



COMMUNE DE **LA-BALME-LES-GROTTES** Département de l'Isère

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

//

NOTE DE PRÉSENTATION

Mai 2024



Anne-Laure MERIAU

Urbaniste DIUL OPQU SFU
Historienne de l'architecture
et de l'urbanisme
Architecture M2



ARTHUR REMY



www.evinerude.fr



Ag'cité

Sommaire

1 - Les différentes évolutions du Plan Local d'Urbanisme :	p.1
2 - Les motifs de la procédure de modification simplifiée :	p.1
3 - La localisation du Projet :	p.2
4 - La présentation du projet :	p.4
5 - La justification du choix de la procédure :	p.4
4 - Les modifications apportées au règlement graphique et écrit :	p.6

1 - Les différentes évolutions du Plan Local d'Urbanisme :

La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15/02/2002, et approuvée par délibération en Conseil Municipal le 06/05/2009.

Depuis son approbation en 2009, différentes évolutions ont été apportées au document d'urbanisme :

- La révision simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 27/01/2012.
- La Déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du PLU, approuvée le 20/12/2019.
- La révision simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 27/01/2012, a été conduite afin de répondre aux besoins de collecte des déchets de la partie nord de la Communauté de Communes et de permettre l'implantation d'une nouvelle déchèterie.
- La déclaration de projet n°1, approuvée le 20/12/2019, emportant mise en compatibilité du PLU, a été menée afin de permettre une extension d'un camping.
- La modification du PLU, approuvée le 15/11/2021, a été motivée par les nécessités et les objectifs d'assurer :
 - Une évolution harmonieuse et mieux adaptée au bâti ancien pour le village et les hameaux, et la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.
 - Une densification qualitative des tissus bâtis récents à dominante pavillonnaire.
 - Un ensemble d'évolutions destinées à faciliter l'application du PLU.
 - L'intégration des aléas et des zones de risques définis par trois documents de référence : La Carte des aléas naturels sous maîtrise d'ouvrage communale de 2017, la cartographie des aléas liés aux crues de référence et exceptionnels du Rhône Amont communiqué de 2013, et le Plan des surfaces Submersibles approuvé de 1972.

La révision n°2 du PLU a été lancée par délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2023 pour les motifs suivants :

- La nécessité de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de la commune avec les orientations et les prescriptions du SCOT approuvé le 03/09/2019, et du Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 24/12/2019.
- Le besoin d'actualiser le document d'urbanisme qui ne correspond plus aux enjeux du territoire et aux objectifs de la municipalité, et de définir un véritable projet d'aménagement global pour la décennie à venir en cohérence avec les enjeux en matière d'habitat, de développement et d'activités économiques, de déplacements, de préservation des espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti. A travers son document d'urbanisme, la commune de La Balme-les-Grottes entend garantir à ses habitants un cadre de vie agréable, dans une perspective de développement durable à la recherche d'un équilibre pérenne entre l'environnement, le social, l'économie et le culturel.

2 - Les motifs de la procédure de modification simplifiée :

Afin d'améliorer le fonctionnement du bâtiment des services techniques communal, et de répondre aux attentes et aux besoins du personnel des services techniques, la commune a pris la décision de réaliser une extension du bâtiment existant.

La modification du PLU, approuvée le 15/11/2021, a déterminé un secteur UBc, et un périmètre d'attente de projet d'aménagement global conformément à l'article 151-41-5° du Code de l'urbanisme. Ce PAPAG a introduit une servitude d'interdiction de constructions et installations nouvelles.

Le bâtiment des services techniques de la commune a été intégré par erreur dans le secteur UBc et au sein du périmètre d'attente de projet global d'aménagement.

Le projet d'extension du bâtiment des services techniques, qui appartient à la catégorie des équipements d'intérêt général, n'est pas autorisé dans le document d'urbanisme en vigueur. Une modification simplifiée est nécessaire afin d'extraire cet équipement du périmètre pour que la commune puisse réaliser ce projet d'agrandissement du local technique, afin de prendre en compte les principes du Code du travail inhérents au cadre de la santé et de la sécurité.

3 - La localisation du Projet :

Le bâtiment des services techniques communal existant est implanté sur la parcelle communale n°92 de la Feuille 1, de la section cadastrale AC au lieu-dit «Le Village».

La parcelle d'assiette du bâtiment des services techniques est située dans la partie centrale du village, et en limite est de la Place du 19 Mars 1962.

Cette place publique accessible depuis la Route de Crémieu est occupée par un parking utilisé par les résidents et accueille également un point d'apport pour les déchets du tri sélectif.



Extrait de la carte du village de La-Balme-Les-Grottes du Géoportail IGN, et localisation du bâtiment des services techniques communal ■

La parcelle n°92, de forme trapézoïdale, est bordée au nord et au sud par des habitations en situation de mitoyenneté, à l'est par le mur de soutènement du Chemin de l'Église positionné en surplomb du terrain communal, et à l'ouest la Place publique du 19 Mars 1962.

La superficie globale de la parcelle est de 1 010 m². Le bâtiment des services techniques communal existant, de forme rectangulaire, présente une orientation nord-sud, et occupe une surface au sol de 97 m² sur la partie centrale de la parcelle n°92.

Ce bâtiment se développe sur un seul niveau rez-de-chaussée, et comporte dans sa façade principale ouest trois portes sectionnelles pour l'accès des véhicules.

Le bâtiment bénéficie de la présence d'une cour avant et d'une cour arrière accessible par un passage couvert pour le stockage du matériel.

A la droite de la porte d'entrée principale du site, fermée par un muret et un portail métallique, 2 emplacements sont réservés au stationnement des véhicules destinés aux activités des services techniques.



Extrait de la photographie aérienne de La-Balme-Les-Grottes du Géoportail IGN, et implantation de l'extension du bâtiment des services techniques communal

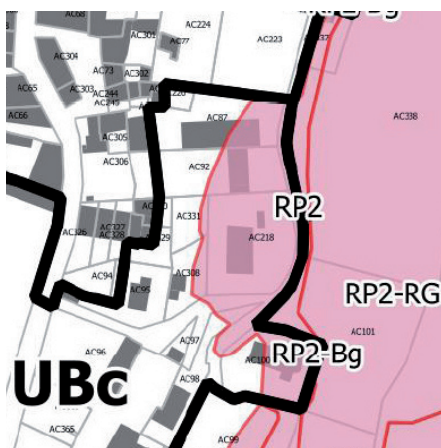
Ce terrain est affecté par des risques naturels :

- Le risque sismique et une sismicité de niveau 3.
- Le risque aléas forts de chutes de pierres et de blocs concerne une partie de la parcelle n°92, et le bâtiment existant d'après la carte des aléas naturels, pièces n°5e1 de la modification n°1 du PLU approuvée le 15 novembre 2021.
- La servitude relative au périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41-5° alinéa du Code de l'urbanisme.

Le terrain est concerné par la servitude d'utilité publique indiquée dans la liste et le plan dans les annexes du PLU PT1 et PT2 relatives aux transmission radioélectriques.

Ce secteur du village est couvert par la «zone C» de présomption de prescriptions archéologiques de la carte de l'arrêté n°14103 du 21 mai 2014 rédigé par la Préfecture de la Région Rhône-Alpes, et la Direction Régionale des Affaires culturelles, conformément au Code du Patrimoine.

Le terrain situé au sein de l'enveloppe urbaine du village et dans la continuité du tissu urbain ancien, n'est pas couvert par les périmètres de ZNIEFF de type 1 et du site Natura 2000 «Isle ce Crémieu», la présence d'une zone humide, et ne porte pas atteinte à un espace boisé classé.



Extrait du plan des risques aléas forts de chutes de pierres et de blocs concerne une partie de la parcelle n°0092, et le bâtiment existant d'après la carte des aléas naturels, pièces n°5e1 de la modification n°1 du PLU.



Extrait du plan de présomption de prescriptions archéologiques de la carte de l'arrêté n°14103 du 21 mai 2014.

4 - La présentation du projet :

L'extension du bâtiment des services techniques est prévue dans la continuité du bâtiment existant et elle est implantée en équerre au sein de l'espace de la cour avant.

Ce nouveau bâtiment d'un seul niveau couvre une surface de plancher de 79 m², et il est prévu pour accueillir des fonctions indispensables au fonctionnement de ce lieu de travail.

Le bâtiment comprend un hall d'entrée, un vestiaire avec cabine de douche, un sanitaire, une salle commune avec un coin cuisine, et un bureau.

Le bâtiment existant possède une volumétrie et expression architecturale de facture simples.

L'extension est conçue en harmonie avec le caractère architectural de l'ancien bâtiment :

- Son volume bâti possède une hauteur maximale de 3,55 mètres, et un seul niveau.
- La toiture à deux pans, possède un degré d'inclinaison de 50 %. Elle est recouverte par des tuiles de terre cuite plates de teinte brune. Les gouttières et descente d'eaux pluviales sont en zinc naturel.
- Les murs sont recouverts par un enduit taloché de teinte blanc cassé.
- Les menuiseries extérieures sont en acier thermolaqué de teinte blanche RAL 9001.
- La cour de 188 m² est maintenue.
- Le muret et le portail sont conservés en l'état.
- Le projet ne prévoit aucune transformation du sol et des éléments environnants, et la création d'une voie. Le mur mitoyen en pierres sèches est conservé en l'état.
- Le bâtiment est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.



ma
ARCHITECTES

PERSPECTIVE D'INSERTION | EXTENSION DU BÂTIMENT
TECHNIQUE MUNICIPAL
Plan de l'extension - 2021/2022 - LES GROTTES
PHASE
PC
Ech. 1:1
MAÎTRE D'OUVRAGE
VILLE DE LA BALME LES GROTTES
Plan de l'extension - 2021/2022 - LES GROTTES

5 - La justification du choix de la procédure :

La Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15/11/2021 a établi un secteur UBc couvrant un tissu ancien peu dense justifiant un règlement spécifique sur l'aspect extérieur des constructions, et un périmètre d'attente de projet d'aménagement global où s'applique une servitude d'interdiction de constructions et installations au titre de l'article L.151-41-5° alinéa du Code de l'urbanisme :

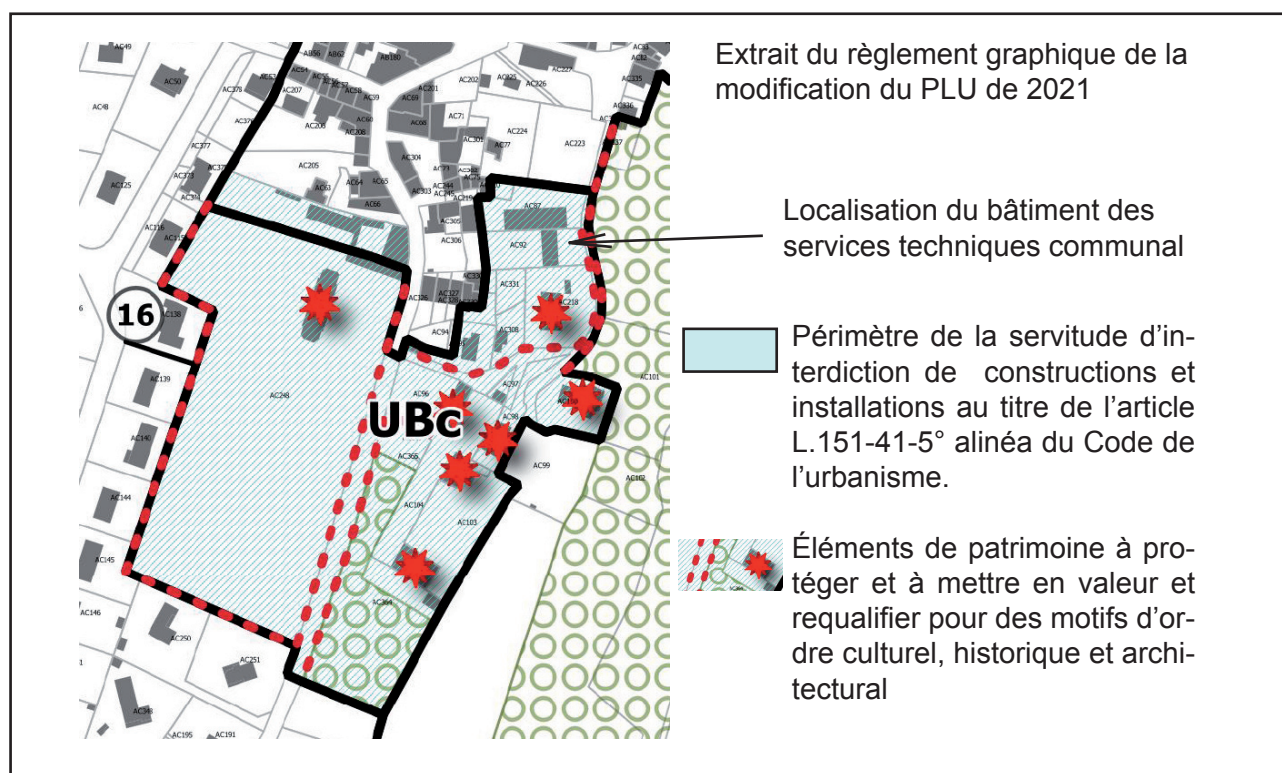
«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes».

Cette servitude est justifiée par les enjeux patrimoniaux et de revitalisation du centre bourg. Elle englobe des tissus bâtis de forte valeur patrimoniale, mais qui sont également mutables en raison de la faible densité bâtie et de leur classement en zone urbanisable du PLU. Elle doit permettre de mener une réflexion d'ensemble sur l'évolution du site, afin de définir les protections adaptées et de cibler les développements possibles.

Le périmètre de cette servitude couvre une surface de près de 3,2 hectares.

Le règlement de la zone UBc précise que «à l'exclusion des travaux d'aménagement, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes, sont interdites toutes installations et constructions nouvelles d'une emprise au sol et d'une surface de plancher supérieures à 20 m², et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, au sein du périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre du 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.»

Dans ce périmètre sont également identifiés par un indice étoilé de couleur rouge des éléments de patrimoine à protéger, à restaurer et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural selon les dispositions des articles L.151-19 et L.151-23, R.151-41 (3°) et R.151-43 du Code de l'urbanisme. Le bâtiment des services techniques n'est pas concerné par cette mesure de protection. En revanche le mur de soutènement qui borde la parcelle n°0092 est identifié comme élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.



Afin d'améliorer le fonctionnement du bâtiment des services techniques, et mettre ses espaces en conformité avec les normes en vigueur du Code du Travail et les principes relatifs à la santé, à la sécurité et aux conditions de vie au travail, la commune envisage la construction d'une extension du bâtiment existant sur la parcelle n°0092 d'assiette de l'édifice.

La parcelle n°0092 a été incluse par erreur dans le périmètre de la servitude d'interdiction de constructions et installations empêchant une extension devenue nécessaire, une évolution du PLU est indispensable pour pouvoir délivrer le permis de construire requis.

Le PLU est en cours de révision et les travaux ont un caractère urgent, la commune peut en conséquence procéder à une modification avant l'approbation de la révision conformément à L.151-35 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est établie conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, et son alinéa 3° dans le cas où cette modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle présente dans la rédaction du règlement graphique du secteur UBc, et la définition du périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

La procédure se déroulera conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-40, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, et selon les modalités suivantes :

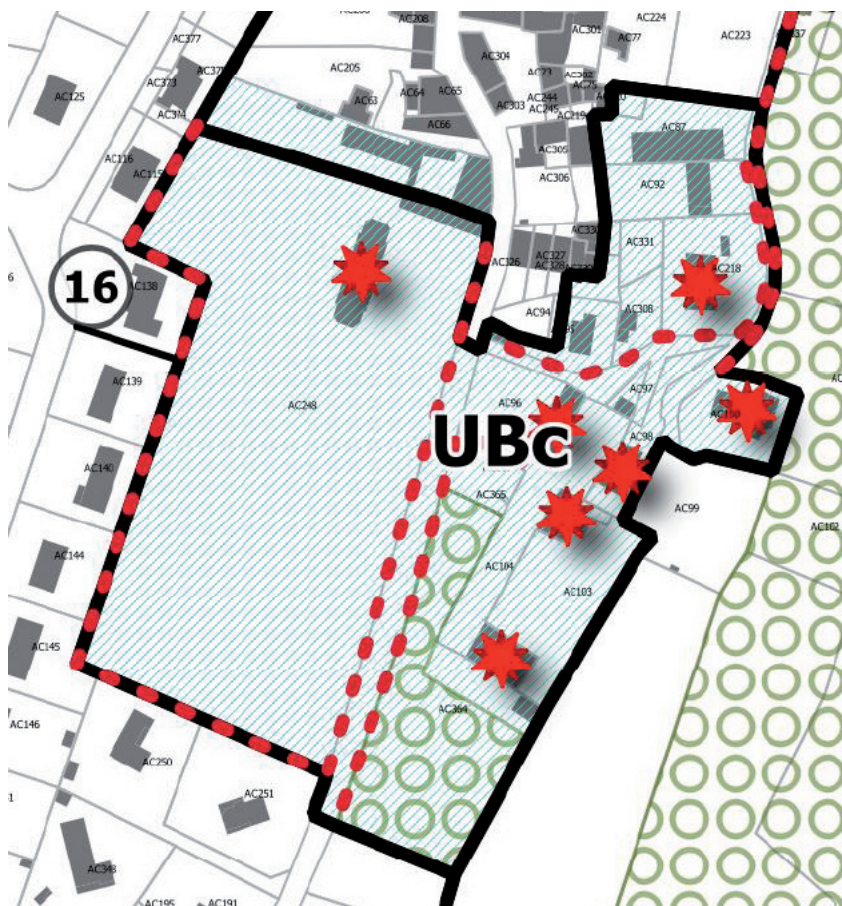
- La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification, et prend un arrêté (article L.153-45 du Code de l'urbanisme).
- Le contenu : Le dossier comprend une note de présentation et le règlement graphique modifié.
- La notification du projet aux PPA : Le projet est notifié aux personnes publiques associées (article L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) afin qu'elles puissent émettre un avis sur le dossier. L'avis de l'autorité environnementale est sollicitée conformément à l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme.
- La concertation : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis des PPA, sont mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Les observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.
- L'approbation : A l'issue de la mise à disposition, le maire présente le bilan de la concertation devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et de observations du public par délibération motivée. Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération.
- Les mesures de publicité et d'information : L'affichage de la délibération en mairie est effectuée pendant un mois. La mention de cette affichage est insérée en caractère apparent dans un journal du département (article R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme).
- L'opposabilité de la modification : L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité compétente de l'État pour contrôle de la légalité (article L.153-48 du Code de l'urbanisme).

4 - Les modifications apportées au règlement graphique :

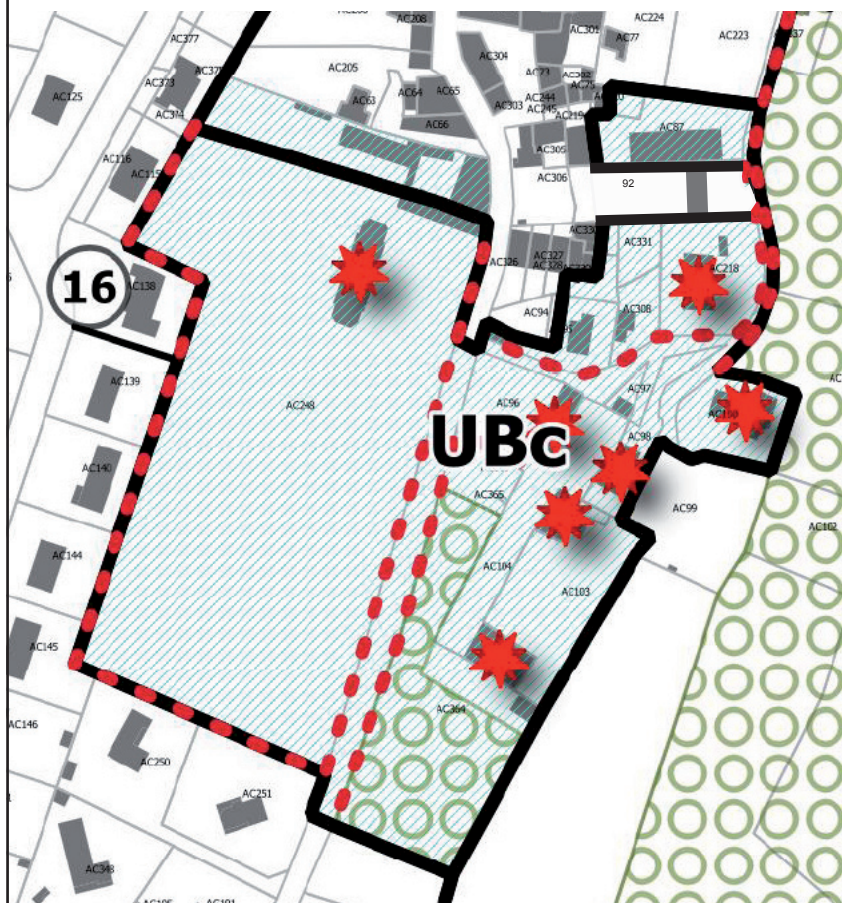
La modification porte uniquement sur la rectification d'une erreur matérielle, et le retrait dans le règlement graphique (pièce 3.1) de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2021, de la parcelle n°0092 intégrée par erreur au périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans lequel s'applique la servitude d'interdiction de constructions et installations (article L.151-41 (alinéa 5°) du Code de l'urbanisme, afin de permettre à la commune de réaliser l'extension du bâtiment des services techniques qui constitue un projet d'intérêt général et nécessaire au bon fonctionnement d'un équipement public.

A la page 13 du rapport de présentation de la modification n°1 du PLU, le texte indique que «la servitude couvre ainsi une surface de près de 3,2 hectares». La parcelle n°92 représente une superficie globale de 1 010 m².

La phrase est modifiée car après extraction de la parcelle n°92, la servitude couvre une surface de près de 3,099 ha.



Extrait règlement graphique (pièce 3.1) de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2021



Règlement graphique après rectification d'une erreur matérielle et extraction de la parcelle n°92