

PREFECTURE DE L'ISERE
13 JUIL. 2011
SERVICE DU COURRIER

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA TRONCHE

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1 DU PLU

Notice de présentation et exposé des motifs

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 27/06/2011



Le Maire

Hervé-Jean
BERTRAND ROUGNAND

JUIN 2011

I- Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de LA TRONCHE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 novembre 2005.

Il a fait l'objet d'une modification le 19 novembre 2007.

Le PLU classe les quartiers anciens de part et d'autre de la Grande rue reliant les pôles de centralité de la Petite Tronche, du Péage et de la Grande Tronche dans une zone urbaine « zone Upa »

La présente modification a pour objet de préciser les dispositions réglementaires spécifiques de la zone Upa sur deux articles

- Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions.

A cet effet, la commune a décidé d'utiliser la procédure de modification simplifiée du PLU fixée par la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

II -Contexte et objectif de la modification

Les dispositions de la zone Upa en vigueur

Les quartiers sont marqués par un tissu urbain caractérisé par des bâtiments d'habitation de 3 niveaux (R+2) et ponctuellement 4 niveaux (R+3) bordant la rue ou implantés en retrait.

Les bâtiments sont construits en ordre continu dans les pôles urbains historiques (Petite Tronche, Péage et Grande Tronche) et avec des séquences en ordre continu ou semi-continu dans les autres secteurs.

Le quartier est aujourd'hui largement construit mais a toutefois vocation à être conforté afin de répondre à de nouveaux projets d'implantation.

L'objectif pour toute nouvelle opération est de respecter la cohérence architecturale et la volumétrie des bâtiments bordant la rue afin de préserver l'ambiance et l'identité de la Grande rue.

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 27/06/2011

Modification simplifiée du PLU de la Tronche
Service urbanisme – juin 2011



Le Maire

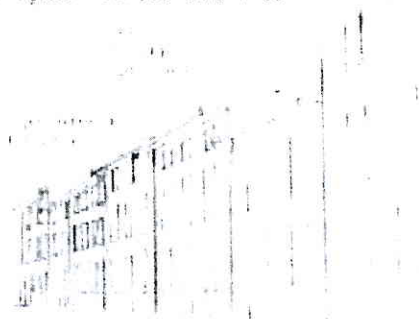
2

Hervé Jean
BERTRAND POUGNAND

La Grande Rue est caractérisée par un paysage de façade en continu. Cette continuité est tout particulièrement à valoir au niveau des pôles anciens : Grande Tronche, Petite Tronche, Réage. Dans ce contexte, un projet de façade n'est pas solé, il se compare en fait avec les constructions voisines.

Principaux à respecter :

- Hauteur R+2 à R+3 : respecter la hauteur des constructions voisines à + ou - 1 m
- Etages : s'inscrire dans l'alignement des étages des constructions voisines : les ouvertures sont ordonnancées en suivant le linéaire continu des étages. La présence de pente le long de la rue (Petite Tronche) peut induire des dénivelés entre étages (souvent mis en valeur par le soulèvement). Le dernier étage sous comble est souvent moins haut que les autres.
- Façade principale sur mur gouttereau



Source : Cahier de recommandations architecturales et paysager annexé au PLU

Le règlement en vigueur autorise :

- l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives doit respecter une distance correspondant à la demi-hauteur du bâtiment mesurée en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse sans être inférieure à 4 m.
- l'implantation sur limite séparative afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe sur une distance maximale de 12 m mesurée depuis la voie.
- une hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux respectivement de 10 m à l'égout de toiture ou au niveau de l'acrotère de terrasse et de 14 m au faîtage
- une surélévation de 0.60 m de la hauteur maximale fixée dans les secteurs soumis à un risque faible de crue torrentielle.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme vise deux objectifs :

1) autoriser une réduction de la distance d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 7 autorisent la construction d'immeubles collectifs notamment dans les zones denses de la Grande rue.

Le respect des exigences de stationnement et la création de garages dans un secteur de la commune où le problème du stationnement est crucial nécessitent la création de un ou plusieurs niveaux de stationnement enterrés ou semi-enterrés qui doivent en application du règlement être implantés en respectant la règle de recul en vigueur.

La modification de l'article Up 7 a pour objectif de réduire cette distance minimale à une distance au moins égale à 0.50 m pour la création de parkings enterrés ou semi-enterrés. Cette réduction ne concernera pas la partie habitable du bâtiment.

Cette disposition permettra de maintenir des perspectives sur le grand paysage depuis la rue en aménageant des trouées entre bâtiments.

2) compléter le règlement de l'article Up10

La topographie des lieux se caractérise par des terrains en pente présentant ponctuellement un dénivelé très important (de l'ordre de 2.5 m à 3 m environ) avec la rue

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 27/06/2011



Modification simplifiée du "PLU de la Tronche"
Service urbanisme – juin 2011

Le Maire

3

Hervé - Jean
BERTRAND POUGHANU

Ce contexte particulier n'est pas pris en compte dans le règlement en vigueur où la hauteur est calculée en référence au terrain naturel avant travaux.

En cas de terrain présentant un fort dénivelé avec la rue, l'application de cette définition a pour effet d'interdire la construction d'un bâtiment dont la façade sur la rue est supérieure à 2 niveaux et va à l'encontre de l'objectif affiché par le PLU de maintenir une cohérence architecturale le long de la Grande Rue.

Afin de remédier à cette situation, il est proposé de compléter l'article Up 10 par un paragraphe « Disposition particulière » indiquant que la hauteur maximale des constructions pour les terrains bordant la partie aval de la Grande rue sera calculée en référence avec la cote d'altitude de la voie fixée au niveau de son alignement actuel ou futur.

La surélévation de 0.60 m autorisée dans les zones d'aléa faible de crue torrentielle reste inchangée.

L'application de cette disposition respectera les dispositions fixées à l'article R 123-10-1 alinéa b du code de l'Urbanisme qui fixe la hauteur maximale autorisée à un maximum de 20 % de la hauteur maximale autorisée dans le règlement en vigueur.

Le tableau ci-dessous précise la hauteur résultant de cette modification

Hauteur	PLU en vigueur		Nouvelle disposition	
	Terrain sans dénivelé par rapport à la rue	Terrain avec dénivelé par rapport à la rue	Terrain sans dénivelé par rapport à la rue	Terrain avec dénivelé par rapport à la rue
Hauteur maximale à l'égout de toiture ou au niveau de l'acrotère de terrasse	10 m	10 m	10 m	12 m
Hauteur maximale au faitage	14 m	14 m	14 m	16.80 m
Surélévation autorisée si le terrain est en zone de crue torrentielle (Aléa faible)	0.60 m	0.60 m	0.60 m	0.60 m

III - Contenu de la modification

La modification porte exclusivement sur le règlement de la zone Upa.

Les autres documents du PLU (PADD, Orientations Particulières d'Aménagement, carte de destination des sols, annexes) sont inchangés

Le projet de modification du règlement porte sur les 2 articles suivants :

Modification simplifiée du PLU de la Tronche
Service urbanisme – juin 2011

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 27/06/11



Le Maire
4
Hervé - Jean
BERTRAND POUIGNAND

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ancienne rédaction

Bâtiments principaux

« Dans la zone Upa

L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche

- au moins égale à 4 m
- jamais inférieure à la moitié de la différence entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux

Toutefois afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, la construction pourra être implantée sur limite séparative.

Dans ce cas le linéaire de façade jouxtant la limite parcellaire sera limité à 12 m mesuré horizontalement depuis la voie.

De plus un dispositif coupe feu approprié devra être mis en place

Ces règles s'appliquent à la façade du bâtiment. Les éléments secondaires, encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés peuvent être autorisés dans la limite de débord de 1 m.

Annexes

Les bâtiments annexes pourront être implantés sur limite séparative sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 3 m au droit de cette limite ».

Nouvelle rédaction

« Dans la zone Upa

Bâtiments principaux

« Dans la zone Upa

L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche

- au moins égale à 4 m
- jamais inférieure à la moitié de la différence entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux

Toutefois afin de respecter la continuité du bâti là où elle existe, la construction pourra être implantée sur limite séparative.

Dans ce cas le linéaire de façade jouxtant la limite parcellaire sera limité à 12 m mesuré horizontalement depuis la voie.

De plus un dispositif coupe feu approprié devra être mis en place

Ces règles s'appliquent à la façade du bâtiment. Les éléments secondaires, encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés peuvent être autorisés dans la limite de débord de 1 m.

Disposition particulière

Modification simplifiée du "PLU de la Tronche"
Service urbanisme – juin 2011



Le Maire
Hervé-Jean
BERTRAND POUGNAND

La distance d'implantation des bâtiments principaux par rapport à la limite séparatives pourra être réduite à 0.50 m pour la construction de parkings enterrés ou semi enterrés, liés à un immeuble collectif.

Cette réduction ne concerne pas la partie habitable du bâtiment.

Annexes

Les bâtiments annexes pourront être implantés sur limite séparative sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 3 m au droit de cette limite »

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Ancienne rédaction

« Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions définie à partir du sol naturel avant travaux est fixée

En zone Upa

- 10 m mesurée en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 10 m au faitage

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m au faitage

En cas d'application de la disposition de l'article 2 prévoyant la possibilité pour les projets nouveaux de surélever le niveau habitable de 0.60 m en zone d'aléa faible de crue torrentielle, il est autorisé un dépassement de la hauteur maximale de 0.60m.

Nouvelle rédaction

« Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions définie à partir du sol naturel avant travaux est fixée

En zone Upa

- 10 m mesurée en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 10 m au faitage

Disposition particulière

La hauteur maximale des constructions pour les terrains bordant la partie avale de la Grande rue sera calculée en référence avec la cote d'altitude de la voie fixée au niveau de son alignement actuel ou futur.

Dans ce cas de figure, la hauteur maximale en tous points du terrain d'assiette du projet ne devra excéder 20 % de la hauteur fixée à l'alinéa 1.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m au faitage

En cas d'application de la disposition de l'article 2 prévoyant la possibilité pour les projets nouveaux de surélever le niveau habitable de 0.60 m en zone d'aléa faible de crue torrentielle, il est autorisé un dépassement de la hauteur maximale de 0.60m.



Modification simplifiée du "PLU de la Tronche"
Service urbanisme – juin 2011

Le Maire

Hervé Jean
BERTRAND POUGNAND

IV- Conséquences de la modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée du PLU

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres
- ne comporte pas de risques de nuisance
- n'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- ne modifie pas la destination des sols
- respecte les dispositions de mise en œuvre de la modification simplifiée tel que défini par le code de l'Urbanisme
- ne remet pas en cause les orientations définies dans les plans d'expositions aux Risques (PPRn et PPRi)
- est conforme aux orientations définies dans le Programme Local de l'Habitat

V - Rappel sur la procédure

La procédure de modification simplifiée est encadrée par l'article L 123-13 ainsi que les articles R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'Urbanisme

La procédure est à l'initiative du Maire

Elle se déroule de la façon suivante :

- rédaction du projet de modification et exposé des motifs
- mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture à la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci complétée par la publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours avant le début de la mise à disposition du public et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci
- ouverture de la consultation du public pour une durée de un mois avec ouverture d'un registre pour formuler ces observations et mise à disposition du dossier de modification simplifiée.
- clôture de la consultation
- délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée présentée
- mesures de publicité de la délibération en application de l'article R 123-25 du code de l'Urbanisme (affichage en mairie pendant un mois, mention de l'affichage inséré en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département).
- transmission de la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU au préfet en vue du contrôle de légalité.

La consultation au public est définie par les textes suivants :

- la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement codifiée aux articles L 123-1 à L 123-16 du code de l'Environnement.
- le décret n° 85 - 453 du 23 avril 1985 modifié
- les articles L 123-13, L 123-10 et R 123-19 du code de l'Urbanisme

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 27/06/2011



Modification simplifiée du PLU de la Tronche
Service urbanisme - juin 2011

Le Maire

Hervé Jean
BERTRAND POUGNAND