

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VELANNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

PROJET DE MODIFICATION ET EXPOSE DES MOTIFS

Janvier 2015

I. EXPOSE DES MOTIFS

A. Historique du document d'urbanisme :

La commune de VELANNE a approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 février 2014 le plan local d'urbanisme qui couvre la totalité du territoire communal. Il est devenu exécutoire et s'applique à toutes demandes d'autorisation ou de déclarations préalables en urbanisme.

Le terrain support du projet est situé en zone AU (à urbaniser) correspondant au secteur du centre-village lié à la réalisation d'opérations comprenant une mixité sociale et une typologie de bâti différencié, avec une hauteur maximale des bâtiments au faîtage limitée à 9,00 mètres par l'article AU 10 du règlement.

B. Objectifs de la procédure :

La commune de VELANNE a décidé la réalisation d'une opération de construction de 6 logements locatifs sociaux (4 appartements de type T3 et 2 de type T2) comportant 6 boxes de stationnement, 6 places extérieures, 1 abri vélos et 6 caves individuelles en sous-sol. Le terrain communal mis à disposition par un bail emphytéotique à la SEMCODA présente une superficie de 1071 m² environ.

Compte tenu de la forme et de la topographie du terrain, le projet architectural établi par le cabinet d'architecte Erick CATELAN, architecte DPLG domicilié à 38490 LES ABRETS pour le compte de la SEMCODA, promoteur social – 50, rue du Pavillon 01009 BOURG EN BRESSE - a retenu une forme compacte afin d'optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager existant, de minimiser les coûts de construction et les obligations de performances énergétiques.

Pour ce faire, la volumétrie retenue présente une forme architecturale d'un immeuble de 3 niveaux (R + 1 + combles aménagés) répondant aux objectifs suivants :

- préserver le cône de vue depuis l'école située à proximité ;
- favoriser la meilleure orientation des logements Sud/Est – Sud/Ouest pour la qualité de vie des futurs occupants ;
- valoriser la vue sur le paysage ;
- limiter l'impact sur la propriété voisine.

Le projet est composé de deux volumes géométriques simples et compacts recouverts par une toiture à 2 pans à l'image et à l'échelle du bâti environnant, ce qui a pour effet d'augmenter la hauteur du projet par rapport à une toiture terrasse.

Ils sont volontairement implantés en décalé pour permettre à l'ensemble des logements de bénéficier d'une vue sur le paysage lointain et aussi de rompre avec la monotonie d'une forme parallélépipédique unique afin de limiter l'effet de barre.

Ces deux bâtiments sont reliés par un volume central habillé de lames en résine abritant les liaisons horizontales et verticales. Ce volume particulier agrmente la façade de l'ensemble immobilier et marque l'entrée de l'immeuble soutenue par une passerelle qui s'étire le long de la façade Nord.

Par ailleurs, la zone AU est affectée d'un risque de ruissellement faible de versant qui impose pour les nouvelles constructions une surélévation d'une hauteur de 0,50 m du niveau de la surface habitable au-dessus du terrain naturel existant lors du dépôt de la demande de permis.

Enfin, cette opération de logements sociaux est prévue dans le rapport de présentation du PLU approuvé (p 57) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation du Bourg.

Il en résulte que la hauteur du projet atteint 13,40 mètres au point le plus défavorable constitué par les entrées des garages en sous-sol avec une hauteur par rapport au terrain naturel de 10,53 m.

La hauteur maximale de 9,00 mètres fixée par l'article 10 du règlement ne peut être respectée pour les raisons évoquées ci-dessus.

Afin de pouvoir accorder la demande de permis de construire déposée par la SEMCODA, il est nécessaire de mettre en œuvre une procédure d'évolution du PLU en application du code de l'urbanisme pour modifier le règlement de la zone AU ; étant précisé que le non respect de la hauteur autorisée est de 4,40 mètres (13,40 – 9,00), soit un pourcentage de 49 % d'augmentation.

Seule la règle de hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement écrit de la zone AU n'est pas respectée.

Dans l'hypothèse où la totalité de l'opération ne se réalise pas sous forme de logements locatifs sociaux financés par l'Etat, le secteur de majoration bénéficiera des possibilités d'augmenter les droits à construire en cas de réalisation de bâtiments à usage d'habitation résultant de l'article L.123-1-11 du code précité.

C. Description du projet (extrait du volet architectural et paysager de la demande de permis de construire) :

- Vue perspective du site d'implantation :



- Photo montage du projet dans son environnement :



Perspective Nord/ouest
Cote future Voie

Accès individuel par une passerelle depuis le Parking existant

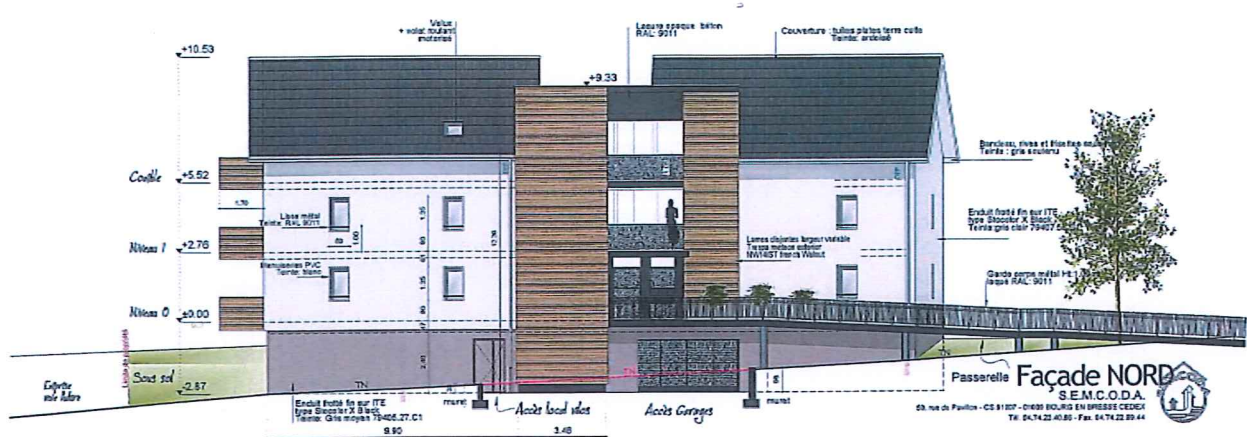
PC 06a - Insertion

SEM.C.O.D.A.
53, rue du Pavillon - CS 51087 - 61039 BOURG EN BRASSE CEDEX
Tél. 04.74.22.42.55 - Fax 04.74.22.58.44





- Coupe du projet faisant apparaître les hauteurs respectives et la hauteur totale de 13,40 mètre :



D. La procédure de modification simplifiée du PLU :

L'opération de construction portant sur la réalisation d'un programme comportant uniquement des logements locatifs sociaux financés par l'Etat, l'article L.127-1 permet au PLU de prévoir dans ce cas des possibilités d'augmenter les règles d'urbanisme dans les conditions suivantes afin de favoriser la diversité de l'habitat par une majoration des droits à construire :

« Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »

L'opération de construction de logement réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la SEMCODA remplit parfaitement ces conditions. Il est donc possible de délimiter sur le règlement graphique du PLU un périmètre correspondant au seul terrain support du projet, dans lequel la hauteur maximale à ne pas dépasser sera augmentée de 50 % soit une hauteur maximale de 13,50 mètres (treize mètres cinquante) autorisée dans ce seul secteur.

La procédure à mettre en œuvre pour bénéficier de cette majoration des droits à construire qui est définie par l'application combinée des articles L.123-13, L.123-13-1, L.123-13-2 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme sera une modification simplifiée du PLU approuvé.

En effet, l'article L.123-13-3 précise que les majorations des possibilités de construire prévues notamment à l'article L.127-1 du code précité, « le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, être adopté selon une procédure de modification simplifiée ».

La procédure de modification fait l'objet des étapes suivantes qui sont pour certaines fixées par le code de l'urbanisme et pour celles relatives à la mise à disposition du public définies par la délibération du conseil municipal du 14 novembre 2014 :

- **Arrêté du maire de VELANNE** lançant la modification simplifiée de VELANNE pour permettre la réalisation de six logements locatifs sociaux financés par l'Etat dans le secteur du « Bourg » ;

- **Transmission du dossier de modification simplifiée** (L.123-13-1) simultanément au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux I et II de l'article L.121-4, avant la mise à disposition du public prévue à l'article L.123-3 du code précité. La preuve de ces transmissions doit être apportée par la mairie.

Les PPA visées au I) sont : la région, le département, l'EPCI compétent en matière de PLH (CAPV), les organismes de gestion des parcs naturels régionaux ou nationaux, la Chambre de Commerce, la Chambre des Métiers et la Chambre d'Agriculture ; Celles visées au III) sont pour VELANNE réduites au seul E.P. du SCOT de la RUG et également par voie de conséquence au Président de la CAPV chargé de l'élaboration du schéma de secteur du Pays Voironnais ;

- **Avis au public** qui précisera le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations ainsi que les dates et heures des permanences prévues ci-après sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

- **Contenu du dossier mis à disposition du public** : Le dossier qui sera mis à disposition du public devra comporter le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées aux I et III de l'article L.121-4 précité.

- **Modalités de la mise à disposition du public** : Le dossier et les pièces qui l'accompagnent seront mis à disposition du public en mairie, service urbanisme, aux jours et heures d'ouverture de ce service, pendant un mois minimum. Le dossier de modification comportera la notice explicative et l'exposé des motifs ainsi que l'avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées.

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert par le maire (ou son représentant) et tenu à la disposition du public en mairie, au service urbanisme, aux jours et heures d'ouverture pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier. Ce registre pourra être obtenu contre remise en dépôt d'une pièce d'identité qui sera restituée une fois rendu le registre.

Deux permanences seront organisées par un représentant de la commune pour répondre aux questions et précisions éventuelles du public. Une des permanences aura obligatoirement lieu un samedi matin

Ces modalités seront portées à la connaissance du public selon les modalités définies dans l'avis au public ;

- **A l'issue du délai de mise à disposition du public**, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire. Ce dernier ou son représentant présenteront au conseil municipal le bilan de la mise à disposition du public qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME :

A. Rapport de présentation :

Il ne sera pas modifié. Le présent exposé des motifs viendra compléter utilement le rapport de présentation.

B. Les orientations d'aménagement et de programmation /

Elles ne font pas l'objet de modification.

C. Le règlement écrit :

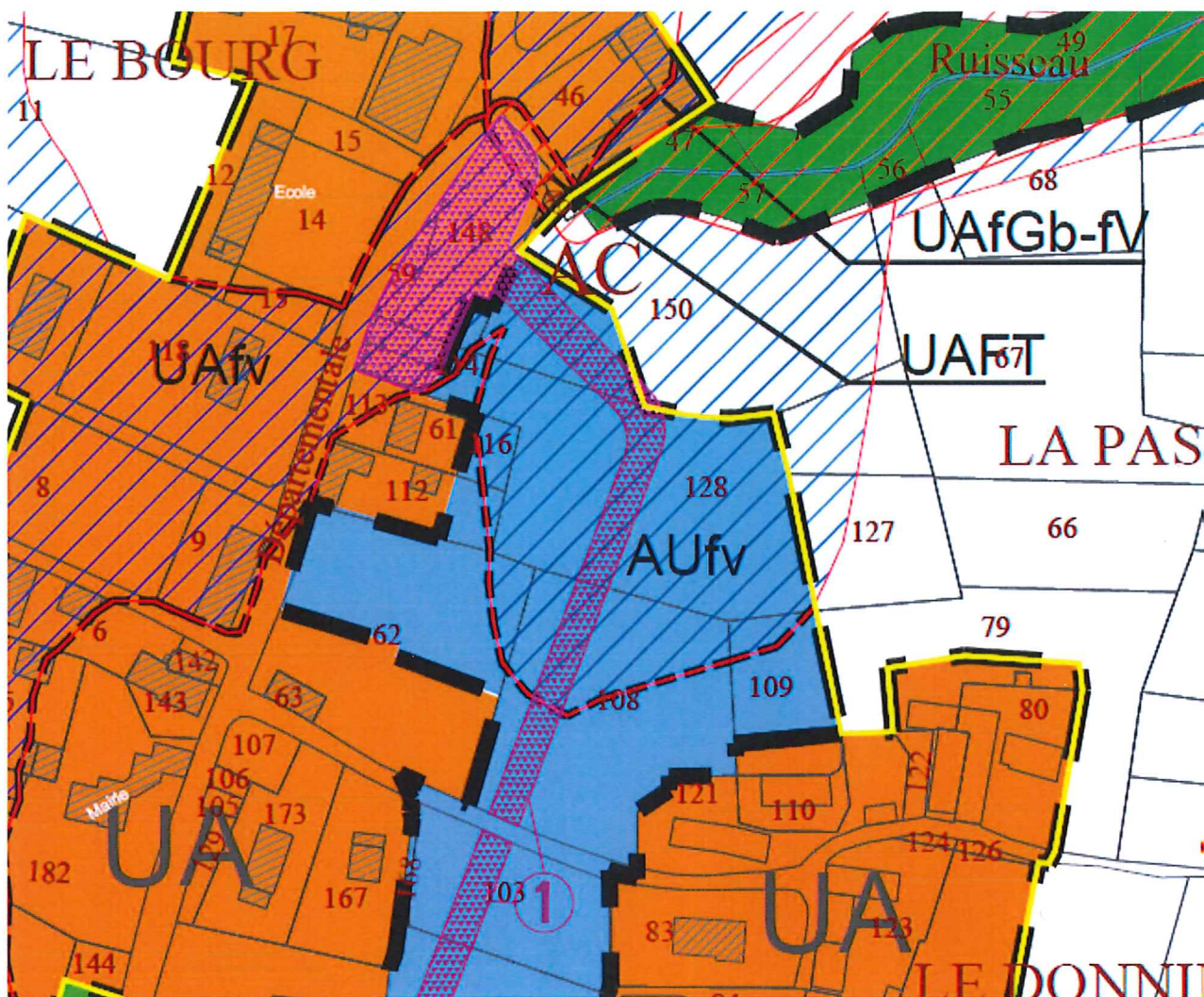
L'article AU 10 du règlement de la zone AU du centre-village sera complété comme suit :

« Dans le secteur délimité sur le document graphique, la réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible défini par les règles de hauteur de 50 %. Dans ce secteur la hauteur maximale à ne pas dépasser au faîtage sera portée à 13,50 mètres. »

« Il en est de même pour les autres opérations de logements réalisées dans le secteur ainsi délimité en application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme qui bénéficieront d'une majoration de 20 % pour chacune des règles d'urbanisme ».

C. Le règlement graphique :

Le document graphique actuel (plan de zonage) du PLU approuvé se présente ainsi :



Le terrain concerné est classé en zone AU (bleu foncé) affecté d'un risque de ruissellement faible de versant (hachures violettes).

La modification simplifiée modifiera le règlement graphique par la délimitation d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux financés par l'Etat au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale autorisée sera majorée de 50 % pour favoriser la diversité de l'habitat.

Elle pourra alors atteindre la hauteur maximale de 13,50 m au faîtage.

En cas d'opération comportant à la fois des logements locatifs sociaux et des logements en accession, la majoration de 50 % « ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logement locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération » en application du 1^{er} alinéa de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme.

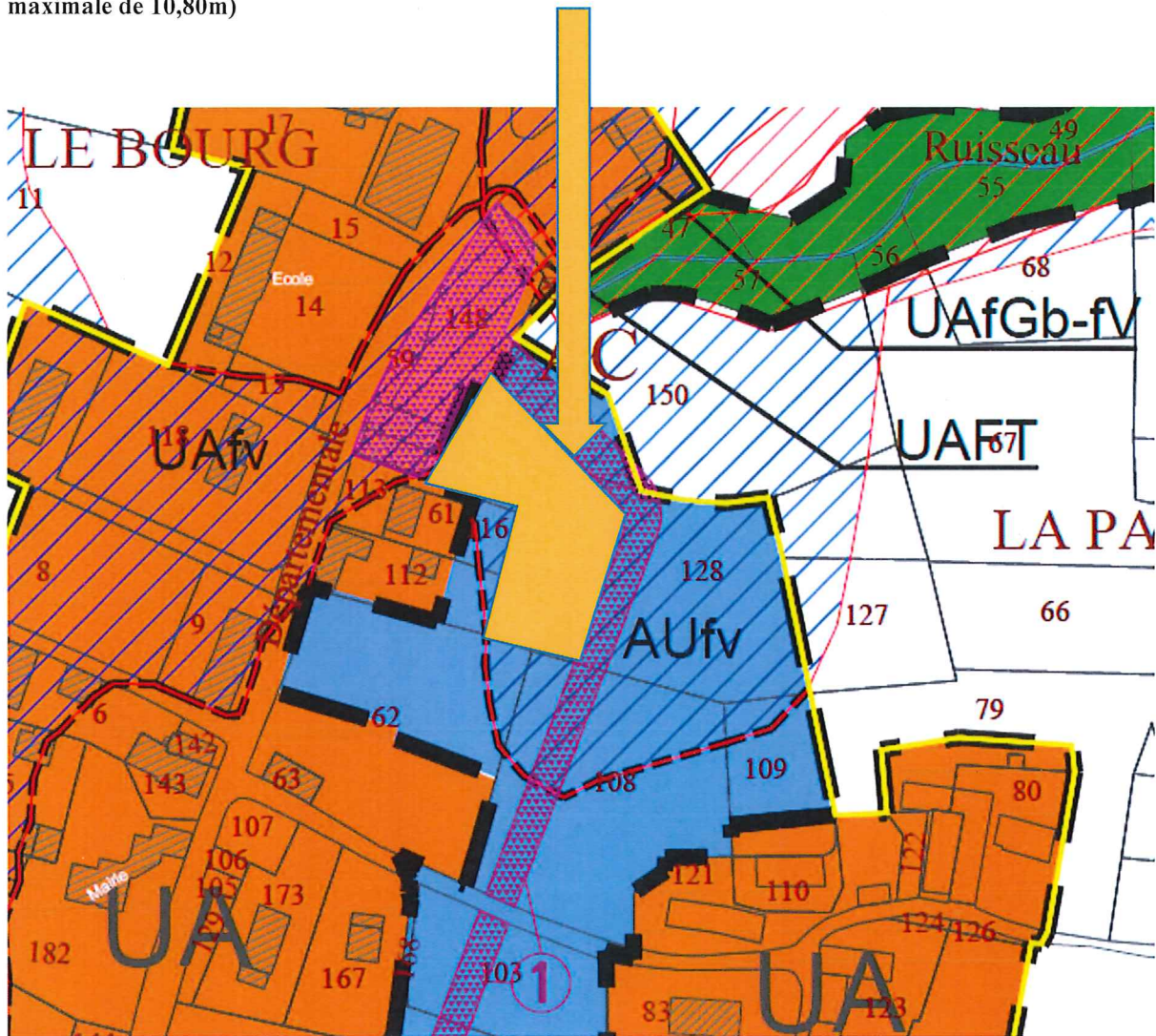
Dans l'hypothèse où l'opération se réalise de façon mixte (locatifs sociaux financés par l'Etat, accession libre ou accession sociale), le secteur ainsi délimité bénéficiera également de la majoration des règles relatives au gabarit et à la hauteur pour permettre la construction de bâtiment à usage d'habitation. Ce dépassement est fixé à 20 % maximum.

Projet de modification du règlement graphique (zonage) du PLU :

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE VELANNE

SECTEUR DELIMITE (en jaune sur le plan):

- Selon l'article L.127-1 du code de l'urbanisme
(majoration de la hauteur de 50% soit 13,50 m maximum)
- Selon l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme
(dépassement des règles de 20% soit une hauteur maximale de 10,80m)



III. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DE RANG SUPERIEUR :

A. Le SCOT de la région urbaine grenobloise approuvé :

La commune de VELANNE est considérée comme un « pôle local » dont le PLU doit respecter entre autres quatre objectifs principaux contenus dans le DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise approuvé :

- Délimiter les « espaces préférentiels de développement (...) visant au confortement des cœurs de bourgs et villages ». Le projet de 6 logements d'habitat collectif dans le centre-bourg répond à ce premier objectif ;

- « Le développement de l'offre nouvelle de logement doit être localisé en priorité dans les espaces préférentiels de développement ». Tel est le cas du programme de logements locatifs ;
- Pour assurer la diversification de l'offre nouvelle en logement, le DOO prévoit de tendre vers une répartition de 40 % en habitat individuelle et 60 % en autres formes d'habitat. La réalisation de 6 logements collectifs permet à VELANNE d'atteindre cet objectif ;
- Pour réduire la consommation de foncier par type d'habitat, le DOO impose la prise en compte des surfaces parcellaires suivantes :
 - . 700 m² pour l'habitat individuel et 350 m² pour l'habitat groupé, intermédiaire ou collectif.

Le programme de 6 logements collectifs sur un terrain de 1070 m² environ permet de ne consommer que 180 m² par logement, démontrant ainsi la volonté de VELANNE de tendre vers cet objectif très ambitieux.

B. Le Programme Local de l'habitat:

La commune de VELANNE comporte une obligation au titre du PLH du Pays Voironnais approuvé de réaliser une programme de logements locatifs sociaux d'au moins 4 logements. L'opération de la SEMCODA remplit cet objectif en le dépassant mais à l'échelle du bassin de vie de la Valdaine ce nombre de 6 logements est compatible avec le PLH.