
DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU DE SAINT-PANCRASSE

Notice de présentation

FEVRIER 2026





SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	5
2.1. OBJET ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	5
2.2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	6
2.3. COMPOSITION DU DOSSIER.....	6
3. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS	7
3.1. FACILITER L'IMPLANTATION DE RESIDENCES DEMONTABLES.....	7
> Le caractère de la zone.....	7
> L'emprise au sol des constructions	8
> La hauteur des constructions	8
> L'aspect extérieur des constructions	9
3.2. LES AUTRES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	10
> L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10
> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
> L'aspect extérieur.....	12
> Le stationnement	12
> Les définitions	13
> Les adaptations liées à la loi Alur	14
4. MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.	14
> Manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	14
> Effets et incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	15

1. PREAMBULE

La commune de Plateau des Petites Roches est née le 1^{er} janvier 2019 de la fusion des communes de Saint-Bernard du Touvet, Saint-Hilaire du Touvet et de Saint-Pancrasse. Chacune de ces communes dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui continue à s'appliquer sur leurs périmètres respectifs :

- Le PLU de l'ancienne commune de Saint-Hilaire du Touvet a été approuvé le 25 avril 2013 par son conseil municipal ;
- Le PLU de l'ancienne commune de Saint-Bernard du Touvet a été approuvé le 18 décembre 2013 par son conseil municipal : il a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée par son organe délibérant le 12 novembre 2019 ;
- Le PLU de l'ancienne commune de Saint-Pancrasse a été approuvé le 18 février 2008.

Les trois PLU peuvent évoluer sans que la commune nouvelle ne soit dans l'obligation d'élaborer un PLU sur l'ensemble de son territoire, à l'exception du cas où une révision de l'un des trois documents serait rendue nécessaire : le conseil municipal de Plateau des Petites Roches aurait alors l'obligation d'élaborer et d'approuver un PLU couvrant l'ensemble du territoire de la commune nouvelle.

Dans l'attente, une procédure de modification simplifiée du PLU peut donc être menée.

Ce principe est rappelé à l'article L. 153-4 du code de l'urbanisme qui dispose qu'« *en cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.*

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° du I de l'article L. 153-31 »

La présente notice de présentation expose les changements apportés au plan local d'urbanisme toujours en vigueur de **l'ancienne commune de Saint-Pancrasse**.

Le maître d'ouvrage du présent dossier est la mairie de Plateau-des-Petites-Roches localisée 4965, Route des Trois Villages, 38660 PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES. Des renseignements techniques peuvent être sollicités auprès de Monsieur Samir AIT-TAJAR du Service Urbanisme et Mme Le Maire Dominique CLOUZEAU.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

2.1. OBJET ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Plateau-des-Petites-Roches entend faire évoluer le PLU de l'ancienne commune de Saint-Pancrasse approuvé le 18 février 2008. Depuis son entrée en vigueur, ce PLU n'a jamais été adapté.

Au-delà de quelques changements mineurs détaillés dans la partie 3, la présente modification de PLU a surtout pour objet de faciliter l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La procédure de modification du PLU est la procédure la plus courante pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme locaux. Son engagement répond à des conditions juridiques strictement définies par le code de l'urbanisme. En effet, il ne peut être recouru à la procédure de modification du PLU qu'à la condition que les évolutions envisagées n'aient pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire 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 ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté (art L. 153-31 C. urb.).

A condition de respecter les critères définis ci-dessus, la procédure de modification est adéquate pour adapter un règlement de PLU et des orientations d'aménagement. L'article L. 153-36 indique en effet que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

En l'espèce la présente modification respecte les critères précisés par les articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme. Les évolutions apportées au PLU, limitées au règlement écrit, ne remettent pas en cause le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière. Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée au titre des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; elles n'induisent pas de graves risques de nuisance. Elles n'ouvrent pas de zone à urbaniser à l'urbanisation. Enfin, la modification ne crée pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Il convient de préciser que le code de l'urbanisme distingue deux types de procédure de modification :

- Une modification dite de droit commun avec enquête publique ;
- Une modification dite simplifiée avec mise à disposition du dossier auprès du public.

Le choix entre l'une ou l'autre procédure repose sur des critères définis par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme. Il ressort de cette disposition que la procédure de droit commun est requise dès lors que le projet de modification a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

-
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (cette disposition ne concerne pas les PLU communaux, mais les PLU intercommunaux tenant lieu de programme local de l'habitat).

En l'espèce, les changements envisagés n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construire, de réduire une zone urbaine ou une zone à urbaniser, ou de diminuer les possibilités de construire.

En conséquence, les changements proposés peuvent être menés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, procédure qui ne nécessite pas de demander au président du Tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire-enquêteur.

2.2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Depuis la fusion des trois communes le 1^{er} janvier 2019, la commune nouvelle du Plateau-des-Petites-Roches est compétente en matière de PLU. Il appartient donc à son maire de mener cette procédure de modification. Il est rappelé ici que contrairement à la procédure de révision, la modification d'un PLU ne nécessite pas de délibération prescrivant son engagement.

Un formulaire d'évaluation au cas par cas est adressé à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) afin qu'elle apprécie si le dossier de modification simplifiée nécessite ou pas de procéder à une évaluation environnementale. La MRAe dispose d'un délai de deux mois pour émettre son avis. Celui-ci est joint au dossier mis à disposition du public.

Le dossier est également notifié aux personnes publiques associées avant le début de la mise à disposition du dossier auprès du public. Les avis éventuellement reçus sont également joints au dossier mis à disposition du public.

La procédure de modification simplifiée (ici retenue) se distingue de la modification dite de droit commun en ce qu'elle n'implique pas l'organisation d'une enquête publique, remplacée par une mise à disposition du dossier auprès du public (dont les modalités sont définies par une délibération du conseil municipal) pour une durée d'un mois. Durant cette période, le public peut faire valoir ses observations qui sont enregistrées et consignées. Les modalités de cette mise à disposition sont définies par une délibération du conseil municipal et sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, le maire de la commune en présente le bilan devant son conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2.3. COMPOSITION DU DOSSIER

Le présent dossier de modification simplifiée du PLU se compose d'une notice de présentation des changements portant sur le règlement écrit du PLU et de leur justification, du règlement de zone intégrant les propositions de changements exposés dans la présente notice. Elle comprend également un examen au cas par cas réalisé par la commune, dans lequel sont notamment expliquées les raisons pour lesquelles le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001. Cette notice vient en complément du rapport de présentation approuvé le 18 février 2008.

Les autres pièces du PLU et notamment les annexes ne sont pas modifiées.

3. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

La modification simplifiée n° 1 ne porte que des changements relatifs au règlement écrit du PLU de Saint-Pancrasse. Le document graphique n'est pas modifié.

3.1. FACILITER L'IMPLANTATION DE RESIDENCES DEMONTABLES

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs usagers¹ sont définies à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme comme des « *installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.* »

Cet habitat alternatif tend à se développer depuis quelques années pour des raisons autant sociales, économiques qu'écologiques. Qualifiés d'habitats légers ou d'habitats atypiques, les « tiny houses » ou maisons minuscules sont le symbole de ces résidences démontables dont les formes et les matériaux peuvent être assez variés.

Ces résidences démontables ne doivent être confondues avec des habitations légères de loisirs en ce que les premières sont destinées à l'habitation permanente de leurs résidents alors que les secondes, également démontables, sont destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Si dans leurs formes, elles peuvent avoir des similitudes, elles se distinguent avant toute chose par leur usage.

Constatant que l'accès au logement est en difficulté croissante sur le Plateau-des-Petites-Roches, pour des raisons tenant à la pression immobilière en augmentation constante et à la faible disponibilité des logements ou des terrains, la commission « Habitats légers » s'est lancée fin 2020 dans une réflexion sur les habitats alternatifs. Ces logements s'inscrivent aussi dans une envie d'habiter autrement et proposent une offre qui n'existe pas sur le territoire. Leur faible impact écologique et leur accessibilité financière favoriseraient la mixité sociale.

Leur implantation sur la commune de Plateau-des-Petites-Roches implique de lever des points de blocages juridiques et plus particulièrement ceux pouvant relever de l'application du PLU de l'ancienne commune de Saint-Pancrasse étant précisé ici que la démarche de la commune ne porte que sur les zones UA et UR du PLU de Saint-Pancrasse. Un travail identique est également mené en parallèle sur les PLU de Saint-Bernard-du-Touvet et Saint-Hilaire-du-Touvet.

A la lecture du règlement de PLU de l'ancienne commune de Saint-Pancrasse, les dispositions suivantes doivent être adaptées :

- Le caractère de la zone, qui introduit le règlement de la zone UA ;
- L'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions ;
- L'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions ;
- L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

> Le caractère de la zone

Situé en tête de chaque règlement de zone du PLU, le caractère de la zone présente l'affectation dominante de la zone et ses principales caractéristiques. Ces paragraphes « chapeau » éclairent les conditions d'application du règlement de zone. Leur rédaction est donc déterminante en ce qu'elle implique de veiller à la bonne cohérence entre son contenu et celui du

¹ Par faciliter de rédaction, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs seront dénommés « résidences démontables ». Cette appellation ne modifie pas le régime juridique auquel les résidences démontables sont soumises.

règlement qui le suit. Cette vigilance est d'autant plus importante que ce « caractère de zone » a une portée règlementaire dès lors que ses dispositions sont suffisamment précises.

En l'espèce, le caractère de la zone UA indique en particulier que la zone « *correspond aux parties construites du bourg principal de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une architecture proches des constructions nouvelles.* »

Ces dispositions entravent la possibilité de construire des résidences démontables, leur densité étant inférieure aux constructions dites « traditionnelles » que l'on peut trouver sur le territoire. Il est donc proposé de modifier le premier paragraphe du caractère de la zone UA qui sera alors rédigé comme suit : « *La zone UA correspond aux parties construites du bourg principal de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.* »

La suite du caractère de la zone sur les risques naturels n'est pas modifiée.

Le caractère de la zone UR n'est pas modifié, considérant qu'il se cantonne à indiquer que la zone UR correspond aux parties construites des hameaux de la commune sur lesquelles les risques naturels sont très présents, c'est-à-dire aux secteurs des Meunières, du Baure et du Mollard et Grand Journal.

> L'emprise au sol des constructions

Le règlement de PLU de Saint-Pancrasse ne définit aucune emprise au sol pour les constructions implantées en zone UA et UR, bien qu'une définition figure dans les Dispositions Générales du règlement.

Pour éviter que le volume des résidences démontables ne soit trop important, il est indiqué à l'article 9 des zones UA et UR que l'emprise au sol des résidences démontables soit limitée à 40 m² d'emprise au sol.

La définition de l'emprise au sol mentionnée dans le lexique est modifiée pour la mettre à jour (cf partie consacrée aux définitions).

> La hauteur des constructions

La rédaction des articles UA10 et UR10 est identique. Ils précisent que « *Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes. Cependant, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres en rive avec un maximum de 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.*

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions. »

Le 1^{er} alinéa des articles 10 des zones UA et UR peut représenter une contrainte pour l'établissement des résidences démontables dans des secteurs partiellement bâtis, obligeant le pétitionnaire à présenter une demande portant sur un projet de construction atteignant la hauteur moyenne des constructions implantées sur des terrains limitrophes.

En revanche, cette disposition ne trouve plus à s'appliquer dans les secteurs intégralement bâtis.

Pour favoriser la réalisation des résidences démontables sur l'ensemble des zones UR et UA (et pas uniquement dans les secteurs bâtis de la zone UA), il est donc proposé que la première phrase ne s'applique pas aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Pour autant, la hauteur maximale des résidences démontables doit être réglementée. Aussi, il est proposé que la première phrase des articles UA10 et UR 10 soit rédigée de la façon suivante : « *Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une*

unité d'aspect, la hauteur des constructions, à l'exception des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes. »

Afin d'encadrer la hauteur de ces résidences, il est précisé par ailleurs que la hauteur maximale au faîtage est fixée à 5 mètres et à 4,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des résidences démontables est fixée à 5 mètres au faîtage ou 4,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse » Le reste de l'article 10 (Ua et UR) demeure inchangé.

> L'aspect extérieur des constructions

Les UA 11 et UR 11 explicitent les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Ils comportent une sous-partie II dédiée aux **dispositions architecturales** applicables dans ces zones. Ce II est rédigé de manière identique pour les deux zones.

Il est notamment précisé que *« Les constructions nouvelles établissent une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines afin de renforcer le caractère initial du bourg. La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre et compact. »*

Les dimensions des résidences démontables ne permettant pas d'assurer une homogénéité de volume avec les constructions déjà existantes dans le centre-bourg ou dans les hameaux, il doit être précisé que cette disposition ne leur est pas applicable : *« La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre et compact. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »*

En revanche, les résidences démontables pouvant être de forme variée, il est proposé de modifier le règlement afin d'indiquer que les résidences démontables ne pourront être de forme ronde ou géodésique, afin de respecter les formes des constructions existantes.

Concernant **les toitures**, le règlement avant modification recommande qu'elles soient constituées de deux pans. Mais par exception des toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées. En revanche, les toitures-terrasses sont interdites.

Ainsi, toujours dans l'objectif d'intégrer les résidences démontables et d'étendre cette possibilité à l'ensemble des constructions, il est proposé de retirer cette mention d'interdiction des toitures-terrasses et d'ajouter que les toitures-terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement, et qu'elles devront être végétalisées sauf si elles représentent une faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction (25% maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants) et si elles constituent des terrasses accessibles. Il est également proposé d'ajouter que les toitures à 1 pan seront autorisées pour les annexes et les extensions.

S'agissant **des pentes de toiture**, les articles UA 11 et UR 11 indiquent que *« Les pans de toiture ont une pente comprise entre 60 et 80%, une pente différente pourra être autorisée pour optimiser les dispositifs de captation d'énergie solaire. »*. Pour l'intégration des résidences démontables et plus largement pour les constructions inférieures à 40 m², il est proposé de modifier cet alinéa pour exiger une pente de 30% minimum. Des pentes différentes pourront être exigées en cas de problèmes d'optimisation des dispositifs de captation d'énergie solaire.

Enfin, une modification est proposée s'agissant du sens du faîtage des toitures. Les dispositions des articles UA 11 et UR 11 disposent que *« Le sens du faîtage sera de préférence perpendiculaire aux courbes de niveau. Le sens du faîtage devra, sauf incapacité technique ou dans un souci d'optimisation de l'efficacité de la captation d'énergie (panneaux solaires), être dans la direction des bâtiments dans lequel la construction s'intègre »*.

Pour éviter des contradictions entre l'application de ces deux phrases, la commune propose de retenir que le sens du faîtage retenu par un porteur de projet, sauf exceptions limitées, soit conditionné par le sens du faîtage des bâtiments qui l'environnent. Ainsi le paragraphe ci-dessus est remplacé *« Le sens du faîtage devra, sauf incapacité technique ou*

dans un souci d'optimisation de l'efficacité de la captation d'énergie (panneaux solaires), être dans la direction des bâtiments dans lequel la construction s'intègre ».

Cette précision vaut pour les résidences démontables et plus largement l'ensemble des constructions pouvant être admises dans les zones UA11 et UR 11.

3.2. LES AUTRES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

> L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UA6

L'article UA6 régit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Il indique que « *L'implantation des constructions en limite du domaine public est possible sauf pour l'entrée des garages qui seront implantés avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique sauf impossibilité technique et urbanistique.* »

Selon la configuration des terrains, l'extrait précité peut présenter des contraintes d'implantation pour les abris voitures, les garages et les accès à la propriété, pouvant contraindre l'optimisation des espaces et in fine réduire les possibilités d'implantation de nouvelles constructions dont les résidences démontables.

Ainsi, dans ce secteur du bourg principal (zone UA), il est proposé de supprimer la 1^{ère} phrase de l'article UA6 pour lui substituer cette dernière par une phrase permettant une implantation des nouvelles constructions avec un recul de minimum de 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par ailleurs, dans cette marge de recul minimum, sont admis les dépassés de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre, s'ils se situent à 4 mètres minimum au-dessus du sol.

Au vu de ce qui précède, il est donc proposé de rédiger l'article UA6 de la façon suivante : « *Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'1,5 mètre minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques. Les dépassés de toiture et les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 mètre s'ils situent à 4 mètres minimum au-dessus du sol.* » Les dispositions particulières présentées à la fin de l'article UA 6 sont conservées sans modification.

Article UR 6

Le premier alinéa de l'article UR6 dispose que « *L'implantation des constructions en limite du domaine public est possible sauf pour l'entrée des garages qui seront implantés avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique sauf impossibilité technique et urbanistique.* ».

Pour les mêmes raisons que celles évoquées au point précédent (cf art. UA6), l'article UR6 peut s'avérer contraignant pour l'implantation pour les abris voitures, les garages et les accès à la propriété, empêchant ainsi l'optimisation des espaces et in fine réduisant les possibilités d'implantation de nouvelles constructions, dont les résidences démontables.

Aussi est-il proposé que le premier alinéa de l'article UR6 soit remplacé par la rédaction suivante : « *Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'1,5 mètre minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques. Les dépassés de toiture et les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 mètre s'ils situent à 4 mètres minimum au-dessus du sol.* »

Les dispositions particulières présentées à la fin de l'article UR 6 sont conservées sans modification.

> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UA7 et article UR7

Les articles UA7 et UR7 indiquent, à propos du bâtiment principal, que « *La continuité du bâti sur une seule limite séparative est autorisée. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus*

proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ».

Il est proposé de modifier uniquement le recul minimum à respecter en cas d'incapacité d'édification en limites séparatives par 3 mètres minimum au lieu de 4 mètres. En continuité, il est proposé d'indiquer que les dépassés de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre et qu'en cas de construction en limites séparatives les dépassés de toitures devront être supportés au sein de la parcelle supportant la construction.

Ainsi, il est proposé de réécrire l'article UA 7 et UR de la façon suivante : « Les constructions devront s'implanter :

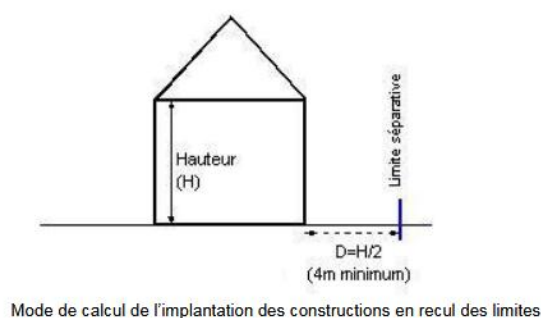
- Soit sur limite séparative pour une continuité de bâti ;
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres »

Cette modification permettra de réglementer davantage l'implantation des constructions et, en cas de construction non implantée en limite, de réduire la distance d'implantation, aboutissant à un cadre précis pour l'implantation de nouvelles constructions, dont les résidences démontables.

Article A7

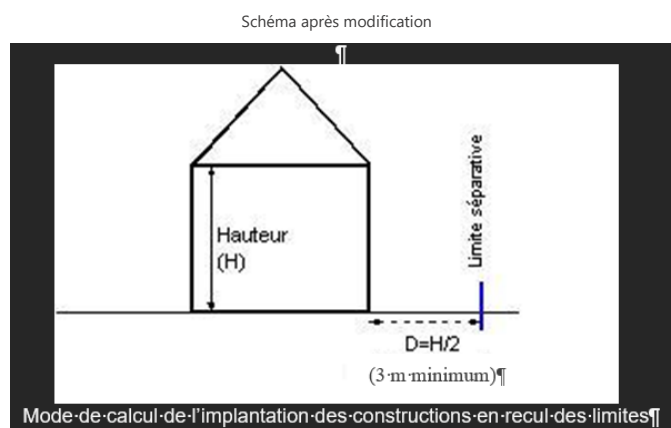
L'article A7 prévoit que « *La continuité du bâti sur une seule limite séparative est autorisée. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres* ». (voir le schéma de principe ci-dessous).

La règle est illustrée par le schéma suivant :



Afin d'harmoniser cette règle de recul avec la règle en vigueur dans les PLU de Saint-Bernard-du-Touvet et de Saint-Hilaire-du-Touvet, il est proposé de remplacer la règle actuelle $D=H/2$ (4 m minimum) par $D=H/2$ (3 m minimum) : Cette évolution permet, dans une moindre mesure, de limiter la consommation foncière des espaces agricoles.

L'illustration insérée dans le règlement de PLU est modifiée en conséquence.



> L'aspect extérieur

Les articles UA12, UR 12 comportent des dispositions s'appliquant aux constructions bioclimatiques. Il est notamment précisé que les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques soient intégrés à l'architecture. Dans un souci de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pancrasse, approuvé en 2008, avec les techniques et les technologiques d'aujourd'hui, il est proposé de retirer l'obligation d'encastrer les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques pour les nouvelles constructions et les constructions existantes. Autrement dit, pour permettre la pose de panneaux en surimposition, la mention exigeant que les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques soient intégrés à l'architecture des bâtiments et que ces mêmes panneaux seront encastrés pour les nouvelles constructions est supprimée.

> Le stationnement

La commune du Plateau des Petites Roches souhaite lutter contre le stationnement des véhicules des occupants des habitations en particulier sur le domaine public. Les règles actuelles du PLU de Saint-Pancrasse ne répondent pas à cette préoccupation. L'objectif est que les véhicules des opérations de constructions réalisées stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération pour éviter la gêne occasionnée lorsque le stationnement est effectué sur le domaine public.

Aussi, est-il proposé de remplacer les règles actuelles des zones UA et UR et de s'inspirer des règles inscrites dans le PLU de l'ancienne commune de Saint-Bernard-du-Touvet qui établit des normes de stationnement selon la destination des constructions.

« Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- - Logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 2 logements ;
- Logement locatif aidé : aucune exigence n'est imposée ;
- Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres ;
- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de vente ;
- Bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher ;
- Artisanat : au minimum 2 places VL2 et une place pour un véhicule de transport ;
- Autres destinations de constructions : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération de construction. »

Dans le cas où une difficulté technique empêcherait d'aménager sur le terrain concerné le nombre d'aires de stationnement exigé par le règlement de zone, il est également indiqué que les places de stationnement peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres du premier.

Les dispositions suivantes et actuellement en vigueur dans le règlement de PLU seront donc supprimées

~~« Il est exigé 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m² de SHON et 2 places au-delà.~~

~~Parallèlement au stationnement nécessaire du logement, il est exigé :~~

~~— 1 place pour 25m² de surface de vente~~

~~— 1 place pour 25m² de SHON* pour les bureaux.~~

~~Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques. »~~

> Les définitions

Le règlement de PLU de Saint-Pancrasse comporte dans ses Dispositions Générales la définition de termes techniques afin de faciliter par le public une meilleure compréhension du règlement.

La définition de la notion d'emprise y figure. Cette définition fait référence à la notion de surface hors oeuvre nette (SHON) qui est elle-même précisée dans la liste des définitions. Or, la notion de SHON n'a plus cours dans le code de l'urbanisme. Il convient donc de mettre à jour ces deux notions en indiquant les définitions suivantes :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition remplace celle actuellement en vigueur :

~~L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci (hormis les passées des toitures et les balcons).~~

~~Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel*.~~

~~Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.~~

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (art. R. 111-22 C. urb.)

La définition ci-dessus se substitue à celle en vigueur ci-dessous, laquelle sera supprimée au moment de l'approbation de la modification du PLU :

~~La **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** : Elle est définie par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :~~

~~— des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;~~

~~— des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;~~

~~— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.~~

> Les adaptations liées à la loi Alur

Le PLU de l'ancienne commune de Saint-Pancrasse a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 février 2008.

Certaines des dispositions qu'il contient ont été supprimées par la loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (loi Alur). Ces évolutions visent à favoriser l'optimisation de l'occupation des sols.

Entrées en vigueur dès le lendemain de la publication de la loi, ces suppressions concernent :

- L'article 5 relatif à la surface minimale de terrains des zones UA, UR, A et N : ces articles fixent une surface de 1000 m² minimum pour permettre l'assainissement individuel, dans le cas d'une impossibilité technique de se raccorder gravitairement au réseau public d'assainissement ;

L'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols mentionné dans la zone UR : « *Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20* ». De même la précision selon laquelle « *Il n'est pas fixé de COS* » sera supprimé dans les règlements de zone UA, A et N. Sera conservée la mention que « les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 » dans les zones concernées.

•

4. MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.

> Manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de l'ancienne commune de Saint-Pancrasse s'inscrit dans une volonté explicite de répondre à des enjeux environnementaux contemporains tout en intégrant la spécificité du territoire. Dès sa conception, elle a été pensée pour limiter son emprise sur les milieux naturels et favoriser un urbanisme plus sobre, réversible et intégré. En premier lieu, la procédure se limite strictement aux zones UA et UR, c'est-à-dire aux secteurs déjà urbanisés, où les réseaux, l'accessibilité et l'habitat sont existants. Aucun déclassement de zone naturelle ou agricole, aucune ouverture à l'urbanisation de secteurs non bâtis n'a été envisagé, traduisant une volonté de maîtrise foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le dispositif vise à permettre la construction de résidences démontables, dont la faible emprise au sol (40 m² maximum), la hauteur limitée (5 m au faîtage), et la structure légère sans fondations traduisent un choix assumé en faveur d'un urbanisme réversible, peu consommateur de ressources et à faible impact environnemental. Ce type d'habitat s'inscrit dans les logiques de sobriété énergétique et de réduction de l'empreinte carbone.

Le règlement modifié intègre par ailleurs des dispositions facilitant la mise en œuvre de techniques respectueuses de l'environnement : il supprime l'obligation d'encastrement des panneaux solaires pour permettre leur pose en surimposition et assouplit les règles de pente pour permettre une meilleure captation de l'énergie solaire. Ces évolutions réglementaires témoignent d'une prise en compte concrète des enjeux de transition énergétique.

D'un point de vue paysager et écologique, la procédure veille à minimiser les effets de rupture dans le tissu bâti : le règlement impose une intégration harmonieuse des constructions, interdit les formes en rupture avec le paysage bâti existant (géodésiques, circulaires), et encadre les distances aux voies et aux limites séparatives, tout en garantissant la préservation des couloirs de circulation de l'air et des continuités écologiques. Le caractère potentiellement fragmentant des constructions est ainsi fortement atténué.

Enfin, le choix de la procédure elle-même traduit une volonté de maîtrise réglementaire et environnementale : le recours à une modification simplifiée, sans effet sur les documents graphiques, sans révision des grands équilibres du PADD, et sans atteinte aux périmètres protégés, est gage de stabilité du cadre environnemental existant.

>> En somme, la présente évolution réglementaire témoigne d'un souci constant de concilier accueil de nouvelles formes d'habitat et préservation des équilibres écologiques et paysagers, tout en anticipant les exigences à venir, notamment celles liées à la mise en œuvre du ZAN.

> Effets et incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Reprise des conclusions de l'auto-évaluation environnementale :

Synthèse	Incidence sur l'environnement
Natura 2000 Compte tenu de la nature des évolutions (portant essentiellement sur l'espace déjà urbanisé), du fort éloignement avec le site Natura 2000 le plus proche (zone urbanisée située à 1km, et en aval avec le dénivelé), et de l'impact fortement limité sur les continuités écologiques susceptible d'impacter les fonctionnalités de ce site Natura 2000, l'incidence sur l'environnement est considérée nulle.	NULLE
Zones humides De part lors localisation (hors des zones humides, aucune extension de l'urbanisation vers les milieux humides) et leur nature (pas de modification des régimes de protection ou de gestion, pas d'impact hydrologique susceptible de les affecter), les évolutions projetées n'ont pas d'incidences sur les trois zones humides du territoire.	NULLE

Périmètres de protection réglementaire et d'inventaires Les évolutions projetées sont situées hors ENS et hors ZNIEFF de type 1. Le territoire est intégralement situé en ZNIEFF de type 2, mais les objets de la procédure concernent des secteurs déjà urbanisés, ne modifient pas les périmètres des zones naturelles sensibles, et ont un impact écologique très limité : l'incidence sur les périmètres de protection réglementaire et d'inventaires est donc nulle. S'agissant de l'impact sur la biodiversité, la procédure ne prévoit aucune superposition spatiale avec les trames écologiques, ne provoque pas de fragmentation des milieux naturels et préserve la fonctionnalité des corridors.	NULLE
Espaces Boisés Classés La procédure engagée est jugée compatible avec les articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme précisément parce qu'elle ne réduit ni les EBC ni d'autres protections environnementales. Si une quelconque atteinte à un EBC avait été envisagée, la procédure simplifiée aurait été inapplicable, et une procédure de révision aurait été requise. En l'espèce, aucune modification du périmètre des EBC ni de leur régime de protection n'est envisagée par cette procédure, les incidences sur les espaces boisés classés sont donc nulles.	NULLE
Protections au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme Le PLU édicte quelques protections au titre de l'ancien article L123-1-7 du code de l'urbanisme, mais la procédure de modification simplifiée n'entame en rien ces protections : ni leur délimitation, ni leur régime juridique. Les futurs projets devront respecter ces dispositions, au même titre que les projets d'ores et déjà permis par le PLU en vigueur.	NULLE
Site Patrimonial Remarquable (SPR), sites inscrits et classés et monuments historiques Commune non concernée.	NULLE
Protections au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme Aucune protection patrimoniale n'est affectée par la présente procédure d'évolution. Les modifications envisagées sont ciblées et encadrées, les règles de cohérence avec l'environnement bâti sont maintenues, et les secteurs concernés par la diversification de l'habitat sont déjà bâtis, sans forts enjeux en matière de paysages naturels ou patrimoniaux.	NULLE
Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers Au titre du zonage urbanisable, la procédure ne prévoit aucune extension et ne réduit pas la surface des zones agricoles, naturelles ou forestières ; elle n'a donc aucun impact sur les surfaces des zones du PLU approuvé. De plus plusieurs évolutions favorisent la densification des espaces déjà urbanisés, en facilitant la construction des résidences démontables au sein de zones déjà urbanisées et en optimisant les règles d'implantation. La présence d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) au sein des zones U du PLU invite toutefois à la vigilance au titre des ENAF. Malgré quelques possibilités de consommation d'ENAF, l'impact de la procédure est jugé limité car toutes les parcelles en ENAF situées en zones U ne seront pas immédiatement mobilisées. À moyen terme, ces possibilités seront davantage encadrées par l'approbation de la modification simplifiée du SCoT (en cours de finalisation) puis par la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pancrasse avec le SCoT (d'ici février 2028).	FAIBLE
Ressource en eau : protection des captages Les évolutions du PLU sont sans incidence sur la protection des captages d'eau potable, car elles se situent hors de tout périmètre de protection réglementaire, elles n'induisent aucun changement d'usage du sol ou de pression sur la ressource, et elles respectent les	NULLE

équilibres hydrographiques et hydrogéologiques existants. L'intégrité des périmètres de captage et la qualité de l'eau destinée à la consommation restent donc entièrement préservées par la procédure, l'incidence sur les captages est nulle.	
Ressource en eau : bilan quantitatif Les principales évolutions concernent des secteurs où la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, et prévoient le maintien d'une densité modérée et contrôlée. La procédure ne prévoit pas de création de nouvelles zones à urbaniser. Le développement autorisé reste donc compatible avec les infrastructures existantes et les prévisions initiales du PLU en termes d'accueil de logements nouveaux, d'autant plus que la densification des zones U existantes se fera par des résidences démontables (peu nombreuses et à la consommation plus faible) plutôt que par des logements traditionnels. Les estimations permettent d'avancer que la ressource en eau est suffisante à Saint-Pancrasse, que ce soit au regard de la situation actuelle ou future (horizon 2025).	NULLE à FAIBLE
Eaux pluviales Les résidences démontables sont facilitées dans des zones déjà urbanisées, qui disposent d'équipements existants pour la gestion des eaux pluviales, auxquels elles ont l'obligation de se raccorder le cas échéant. Ces constructions seront de faible emprise au sol et n'auront pas d'impact significatif sur la perméabilité du sol. De plus, les évolutions en matière d'implantations permettent de rapprocher très légèrement les constructions entre elles, ce qui libère autant de foncier pour l'infiltration naturelle des eaux. Bien que les réseaux existants du Plateau-des-Petites-Roches montrent une sensibilité aux eaux pluviales parasites, les schémas directeurs intercommunaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées du Grésivaudan ont déjà identifié cet enjeu et planifié des travaux majeurs pour y remédier.	FAIBLE
Assainissement La procédure vise à faciliter des constructions à faible impact en volume d'eaux usées, au sein de zones déjà urbanisées et équipées. Leur réalisation, prévue sur le temps long, bénéficiera des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement programmé par les schémas directeurs intercommunaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées du Grésivaudan.	FAIBLE
Déchets & sites et sols pollués La procédure n'a pas d'incidences négatives en matière de déchets, car elle génère peu de logements supplémentaires, elle concerne des secteurs déjà équipés pour la collecte, ne modifie ni l'usage du sol, ni la nature des déchets produits, et elle est compatible avec un habitat sobre et responsable. Elle permet donc une évolution maîtrisée du tissu urbain sans surcharge du système local de gestion des déchets. Sites et sols pollués : commune déléguée non concernée	FAIBLE à NULLE
Carrières Commune déléguée non concernée	NULLE
Risques La procédure de modification du PLU n'aggrave pas l'exposition de la population aux risques naturels ou technologiques car elle reste dans des secteurs déjà urbanisés où le risque est connu et encadré, elle ne modifie pas les conditions de constructibilité dans les secteurs à fort aléa, et elle respecte l'ensemble des prescriptions en vigueur au titre de la	NULLE

prévention des risques. Elle s'inscrit donc dans une démarche de compatibilité stricte avec les documents de prévention des risques existants, sans ajout de vulnérabilités nouvelles.	
Nuisances Le projet d'évolution n'expose pas la population à de nouvelles nuisances car il se limite à faciliter la construction de petites constructions résidentielles, sans activité bruyante ou polluante. Il ne modifie pas les flux ni les usages, et il maintient ou améliore les règles d'implantation. La procédure s'inscrit dans une logique de sobriété et de compatibilité avec l'environnement résidentiel existant, sans création de nuisances supplémentaires pour les riverains ou les futurs habitants.	FAIBLE
Qualité de l'air et pollution La procédure n'a aucune incidence sur la qualité de l'air car elle n'engendre ni trafic supplémentaire ni activité polluante, elle préserve les conditions végétales et urbaines existantes, et elle s'inscrit dans une logique d'habitat léger et sobre. Les conditions actuelles de qualité de l'air sur la commune sont donc maintenues, voire potentiellement améliorées par le recours à des formes d'habitat à faible impact environnemental. De plus elle ne crée aucune source nouvelle de pollution (activité, flux, usage), elle préserve les sols, les milieux naturels et les réseaux existants, et elle respecte pleinement les cadres juridiques de protection de l'environnement. Elle s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, d'équilibre écologique et de prévention des nuisances, sans conséquence négative sur la santé publique ou l'environnement local.	FAIBLE
Mobilités durables et Encouragement à la décarbonation énergétique Cette procédure, bien qu'ayant un effet mesuré, est plutôt favorable aux modes de déplacement actifs car elle favorise l'habitat accessible dans les centralités existantes, évite l'étalement urbain (source de déplacements motorisés), et soutient les logiques de proximité et de cohérence territoriale. Elle s'inscrit donc dans une dynamique d'urbanisme durable, sobre en déplacements motorisés et adaptée aux enjeux de transition écologique. De plus, elle encourage la décarbonation énergétique en favorisant des formes d'habitat sobres et écologiques et facilite l'installation de dispositifs solaires et bioclimatiques.	PLUTÔT POSITIVE

