



# COMMUNE DE LA-BALME-LES-GROTTES

Département de l'Isère

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### RAPPORT DE PRÉSENTATION



*La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune de La-Balme-Les-Grottes en date du 16 décembre 2024*

Anne-Laure MERIAU

Urbaniste DIUL OPOU n°24 SFU  
Historienne de l'architecture  
et de l'urbanisme DIULL2  
M2 Architecture et projet urbain



## 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
5 - La justification de la prise en compte des contraintes et des risques naturels : .....	p.8

## 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 déchetterie.
- 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 n°92 est de 1 010 m<sup>2</sup>. Le bâtiment des services techniques communal existant, de forme rectangulaire, présente une orientation nord-sud, et occupe une surface au sol de 97 m<sup>2</sup> 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

La parcelle n°92 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.

	<p>Extrait du plan des <b>risque aléas forts de chutes de pierres et de blocs</b> 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.</p>		<p>Extrait de la carte de <b>présomption de prescriptions archéologiques</b> de l'arrêté n°14103 du 21 mai 2014.</p> <p><b>Les travaux doivent prendre en compte le contenu de l'arrêté préfectoral.</b></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 4 - La présentation du projet :

L'extension du bâtiment des services techniques est prévue à proximité et dans la continuité du bâtiment existant, en équerre par rapport à ce bâtiment et au sein de l'espace de la cour avant.

Ce nouveau bâtiment d'un seul niveau couvre une surface de plancher de 79 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.



me

PERSPECTIVE D'INSERTION | EXTENSION DU BÂTIMENT  
TECHNIQUE AU 1<sup>ER</sup> ET 2<sup>ES</sup> ÉTAGES  
Plan de l'extension | DÉTAILS DES PROTECTIONS

PHASE

PC

Ech. 1:1

MAÎTRE D'OUVRAGE

VILLE DE LA BRASSE LES GROTTES

Plan de l'extension | DÉTAILS DES PROTECTIONS

## 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 :

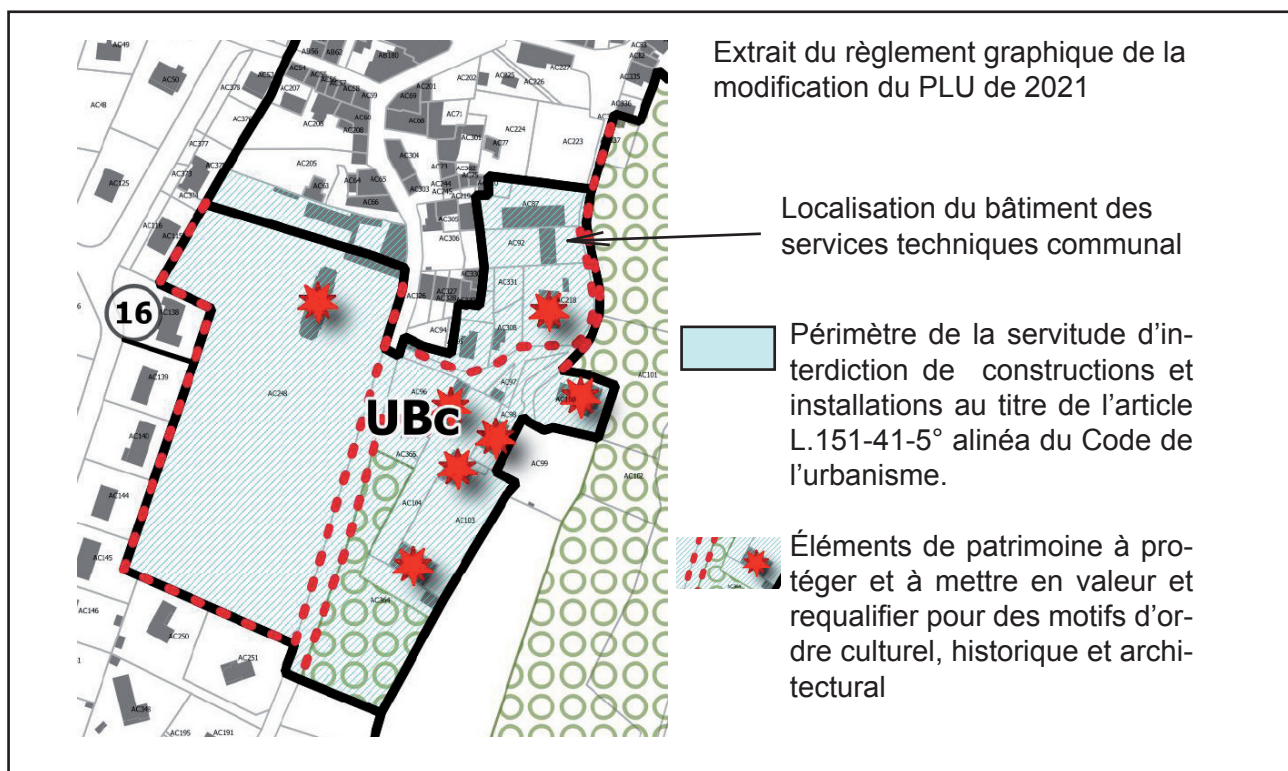
«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une 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 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 m<sup>2</sup>, 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. Dans ce contexte, la commune souhaite 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.153-45 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 le 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 :

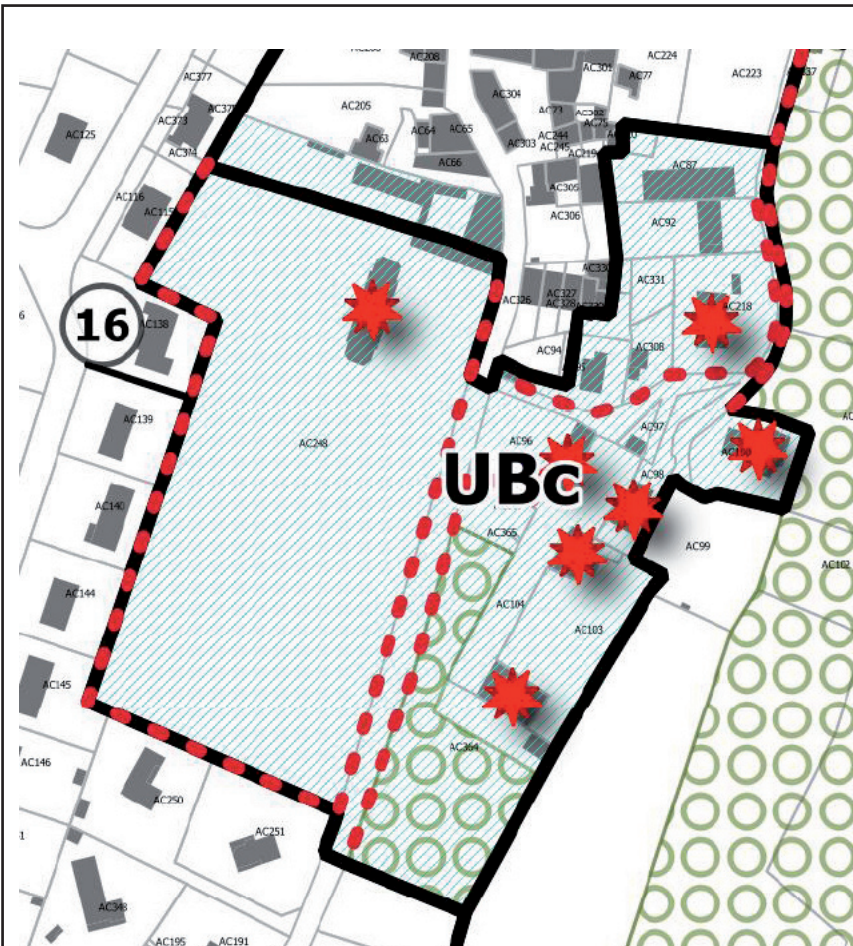
La modification porte uniquement sur la rectification d'une erreur matérielle, et le retrait dans le règlement graphique (pièce 3.1) de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2021, de la parcelle n°0092 intégrée par erreur au périmètre 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 m<sup>2</sup>.

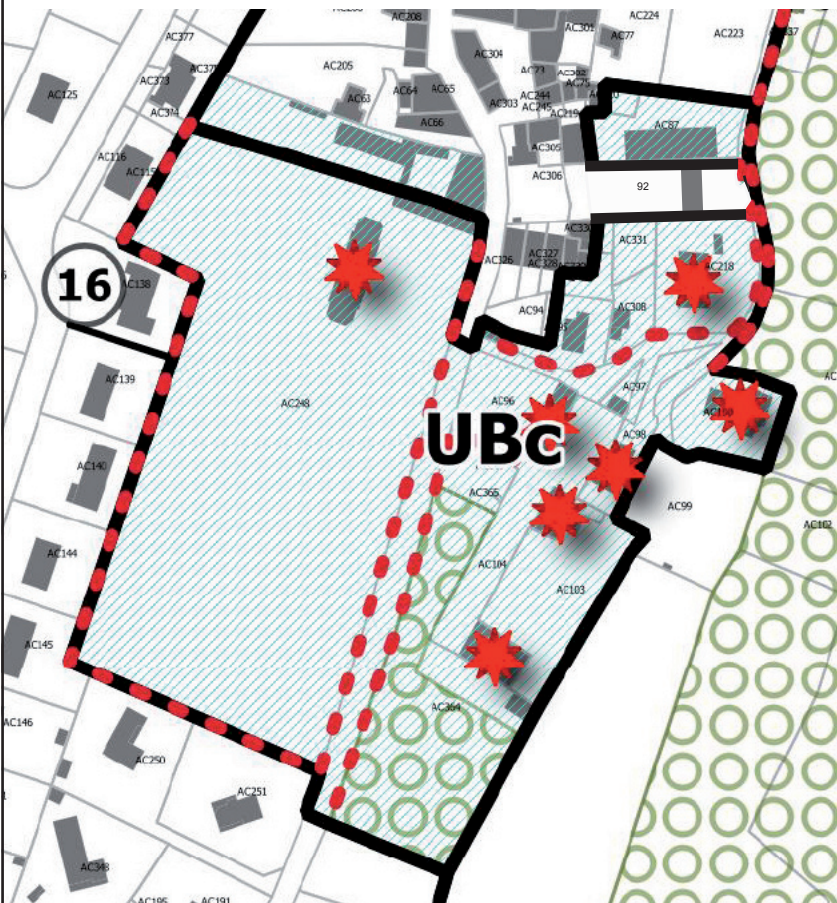
La phrase est modifiée car après extraction de la parcelle n°92, la servitude couvre une surface de près de 3,099 ha.

Sur le règlement graphique, la parcelle n°92 est intégrée à la zone UA qui correspond à la partie historique du village, et à la centralité urbaine.





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

## 5 - La justification de la prise en compte des contraintes et

**La parcelle n°92 est en partie concernée par le risque de chute de blocs de pierre et couvert par un secteur RP2.** Le bâtiment déjà présent sur la parcelle n°92 est situé dans le secteur RP2. En revanche, le projet d'extension est prévu dans le secteur de la parcelle n°92 partiellement concerné par ce risque.

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme autorise dans le secteur RP2 des utilisations et occupations du sol sous certaines conditions pour « les projets relevant de la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » de la destination, « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » définie par le Code de l'urbanisme, ainsi que les projets liés à une activité agricole ou forestière, et sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- « **L'implantation du projet en zone d'aléa doit être rendue nécessaire par sa fonctionnalité** ».

Le bâtiment existant est uniquement utilisé par le personnel du service technique. Il est destiné au stockage de véhicules et de matériels. Ce bâtiment nécessite l'adjonction d'une extension pour créer un espace de travail plus adapté aux tâches des employés du service technique chargé de l'entretien des espaces et des bâtiments de la commune, à leur fonctionnement et à leur gestion. Cette extension comprend un hall d'entrée, un vestiaire avec cabine de douche, un sanitaire, une salle commune avec un coin cuisine, et un bureau qui seront réservés aux employés de la mairie, et sont indispensables pour améliorer leur condition de travail.

- « **Il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée** ». Cette extension doit être implantée à proximité du bâtiment déjà existant car les espaces supplémentaires doivent permettre de faciliter et d'améliorer les fonctionnalités de cet équipement public destiné à assurer des services à la population. Outre la nécessaire proximité avec le bâtiment déjà existant, son implantation dans le centre urbain du village, et dans une situation proche de la mairie sont primordiales.

- « **Le projet doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone** ». Le volume de cette extension qui comprend un hall d'entrée, un vestiaire avec cabine de douche, un sanitaire, une salle commune avec un coin cuisine, et un bureau est relié au bâtiment existant réservé au stockage de véhicules et de matériels inhérents aux activités du personnel du service technique de la mairie.

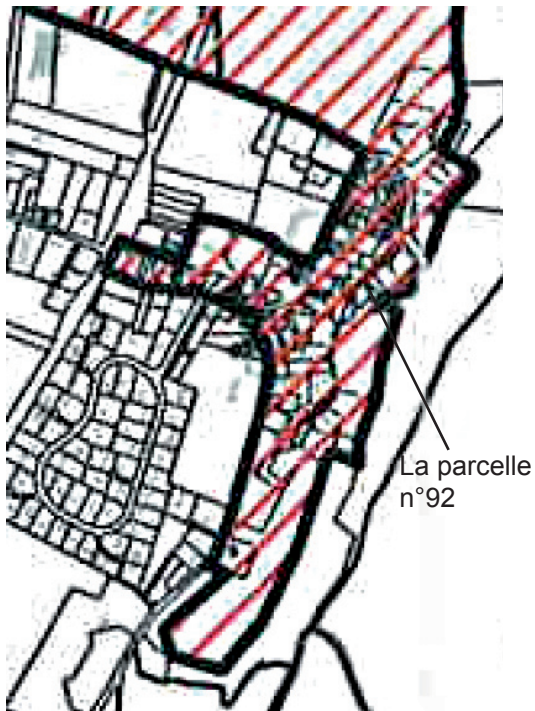
- « **Le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente** ». Les bâtiments des services techniques ne sont pas occupés de façon permanente. Les employés réalisent durant la majorité de leur temps de travail des interventions à l'extérieur du bâtiment et sur l'ensemble du territoire de la commune. Le nouveau bâtiment est prévu pour accueillir des fonctions et des tâches qui ne nécessitent pas une occupation permanente au sein des espaces de travail.

- « **Le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes, y compris pendant la phase de travaux** ». Les dispositions prises dans la phase de chantier par rapport au risque de chutes de pierres sont les suivantes :

- Le chantier, tout comme le futur bâtiment, sera protégé par la présence physique de la construction déjà existante.

- L'interdiction formelle d'utiliser la cour implantée à l'est comme base vie, lieu de stockage des matériaux, ou le stationnement des véhicules des entreprises devra être mise en place de manière à éviter toute présence des ouvriers dans cet espace, et d'utiliser le bâtiment existant (comme base vie par exemple) devra être émise, là encore pour éviter toute présence prolongée dans cette construction.

- « **Les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée** ». Le relief susceptible d'engendrer des chutes de pierre se situe dans la partie est de la parcelle concernée par le projet. La construction existante peut constituer un obstacle aux mouvements possibles de blocs de pierres. Cette construction est de plus encadrée par deux cours, l'une à l'est en pied du relief, l'autre à l'ouest qui correspond à l'accès principale depuis la place. L'extension projetée s'implantera dans cette seconde cour et dans le secteur le moins exposé, et celui qui n'est pas affecté par le risque. Les accès et les ouvertures sont prévus dans cette partie de la cour qui correspond à l'entrée principale du site.



La parcelle n°92 est située dans le périmètre des zones de présomption de prescriptions archéologiques de l'arrêté préfectoral n°14103 du 21 mai 2014 établies conformément à l'article R.523-6 et L.522-5 du Code du Patrimoine en raison de l'importance du patrimoine archéologique recensé par la carte archéologique sur le territoire de la commune en particulier pour les périodes préhistoriques, protohistoriques et pour l'Antiquité gallo-romaine.

Le projet de construction de l'extension du bâtiment des services techniques de la commune prend en compte les mesures précisées dans les articles de cet arrêté.

Extrait de la carte du périmètre des zones de présomption de prescriptions archéologiques de l'arrêté préfectoral n°14103 du 21 mai 2014