

PLU

Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



Projet arrêté le 11 juin 2025

Projet approuvé le :



Le TOME 2 du RAPPORT DE PRÉSENTATION permet d'apprécier les méthodologies d'élaboration ainsi que les dispositions retenues pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que le volet réglementaire (règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation) du Plan Local d'Urbanisme, comme le stipule l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

SOMMAIRE

1. Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	5
1.1 Le parti d'aménagement justifiant le projet d'aménagement et de développement durables	5
1.2 Justification des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et sa traduction réglementaire.....	6
2. Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.....	25
2.1 Le bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme : vers une consommation d'espace maîtrisée.....	25
2.2 Les potentiels de développement urbain.....	26
2.3 La justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain	30
2.3.1 La consommation d'espace passée	31
2.3.1 La consommation d'espace future	34
2.4 La compatibilité du PLU avec la loi climat et résilience	37
3. Justification des choix retenus pour l'élaboration de la traduction réglementaire	40
3.1 La délimitation des zones et les règles associées	40
3.1.1 Les zones urbaines dites les zones U	42
3.1.2 Les zones à urbaniser dites les zones AU	65
3.1.3 Les zones agricoles dites les zones A	68
3.1.4 Les zones naturelles dites les zones N	74
3.2 Les règles communes à l'ensemble des zones.....	79
3.2.1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
3.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	80
3.2.3 Stationnement	81
3.2.4 Equipements et réseaux.....	83
3.3 Les éléments de sur-zonage.....	85
3.3.1 La prise en compte des risques naturels	85
3.3.2 La prise en compte du patrimoine.....	85
3.3.3 Les emplacements réservés	86
3.3.4 Les changements de destination	86
3.3.5 Les linéaires commerciaux	87
3.3.6 La prise en compte des espaces à valeur écologique	88
3.4 Les orientations d'aménagement et de programmation	91
3.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielle	91
3.4.2 L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « continuités écologiques »	92
4. Articulation du PLU avec les plans et programmations de rang supérieur	93
4.1 L'articulation du PLU avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble	94

4.1.1 Les objectifs du SCoT en matière de développement urbain.....	94
4.1.2 Les objectifs du SCoT en matière de diversification de l'offre de logements	94
4.1.3 Les objectifs du SCoT en matière de consommation foncière	95
4.1.4 Les objectifs du SCoT en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	98
4.1.5 Les objectifs du SCoT pour lutter contre l'étalement urbain	100
4.2 L'articulation du PLU avec le PLH de la communauté de commune Le Grésivaudan.....	102

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 LE PARTI D'AMENAGEMENT JUSTIFIANT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le parti d'aménagement résulte du diagnostic établi sur Le Champ Près Froges et présenté dans le TOME 1 du RAPPORT DE PRÉSENTATION. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques propres de la commune. Il a permis de faire ressortir les atouts et les contraintes qui se posent au territoire et d'établir les enjeux de demain. C'est sur cette base, assortie des volontés communales exprimés, que les élus ont établi leur projet politique.

Grâce à des ateliers thématiques qui ont été réalisés au mois de mai 2024, les élus ont construit leur projet. S'appuyant sur les objectifs inscrits dans la délibération motivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se structure de la façon suivante :

AXE 1. MAINTENIR LE CARACTERE VILLAGEOIS DE LA COMMUNE ET PRESERVER SON CADRE DE VIE

Orientation 1. Permettre le développement progressif de la commune dans les limites imposées par les risques naturels

Orientation 2. Maintenir le cadre de vie rural de la commune

AXE 2. REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

Orientation 1. Faire de Champ-Près-Froges un pôle de vie

Orientation 2. Soutenir l'activité économique et faciliter la mobilité d'un territoire résidentiel

AXE 3 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

Orientation 1. Préserver les éléments de la fonctionnalité écologique du territoire

Orientation 2. Répondre aux enjeux environnementaux de demain en favorisant un développement urbain plus responsable

1.2 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il s'agit dans cette partie de justifier l'ensemble des orientations et objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'en préciser leur traduction réglementaire. En effet, les orientations et objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables découlent des enjeux issus du diagnostic et trouvent leur traduction dans les outils réglementaires du PLU : OAP, règlement graphique et règlement écrit.

AXE 1. MAINTENIR LE CARACTERE VILLAGEOIS DE LA COMMUNE ET PRÉSERVER SON CADRE DE VIE

ORIENTATION 1. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT PROGRESSIF DE LA COMMUNE DANS LES LIMITES IMPOSÉES PAR LES RISQUES NATURELS

OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR RESTER UN VILLAGE A TAILLE HUMAINE ➡ Maîtriser les dynamiques de construction et accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU ➡ Cet objectif pourra être complété par la remise sur le marché de quelques logements vacants et par d'éventuelles démolitions/reconstructions d'îlots urbains dégradés à Champ le Bas sous réserve de respecter les contraintes liées aux risques et aux milieux naturels.	Le Champ Près Froges compte au 1^{er} janvier 2021, 1346 habitants. La commune a connu une croissance démographique dynamique jusqu'à la fin des années 1980 passant de 556 habitants en 1968 à 1008 habitants en 1990. Sur la période 1975-1982, la variation annuelle de la population atteint 4%/an avant de chuter sur la période 1982-1990, autour de 1,1%/an. Malgré un regain démographique entre 1990 et 1999, la croissance va progressivement ralentir passant de 0,7%/an entre 1999-2010, puis -0,5%/an entre 2010 et 2015, avant de repartir à la hausse (+1,7%/an) sur la dernière période 2015-2021. Au regard de ces tendances, et à la volonté de la commune de rester un village à taille humaine, la commune s'est fixée pour objectif d'accueillir 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU. Cet objectif est inférieur aux dynamiques constructives observées au cours des dix dernières années (entre janvier 2015 et mai 2025, 100 logements neufs ont été construits sur le territoire communal) la commune ayant conscience que les opérations d'importances telles que celles réalisées entre 2015-2025 (réalisation notamment d'une opération collective de 66 logements), restent ponctuelles. De plus, un objectif plus ambitieux en matière d'accueil de logements et donc de population	Afin de répondre à cet objectif, il est nécessaire de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation soient adaptés et cohérents à l'ambition démographique de la commune. Pour ce faire, le PLU a fait l'objet d'une étude de densification. Celle-ci a permis d'identifier le potentiel constructible disponible au sein de l'enveloppe bâtie qui a été dessinée comme l'aire délimitant l'ensemble des espaces urbanisés constitués et continus. Les dents creuses et divisions parcellaires identifiées permettraient de réaliser environ 14 logements. Afin de compléter ces disponibilités la commune a identifié trois secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine de Champ le Haut, la partie basse de la commune étant largement frappée par les risques naturels. Ces trois secteurs sont inscrits en zone à urbaniser (AU) au document graphique et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont la programmation (26 logements au total) permettra de compléter l'offre de logements pour les 12 prochaines années. Par conséquent, le zonage du PLU tel que définit permet de répondre à l'objectif de développement de la commune.

	pourrait fait basculer la commune dans une nouvelle dimension démographique, supérieure à 1500 habitants, poids démographique que la commune ne souhaite pas dépasser. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise que « <i>cet objectif de production de logement pourra être complété par la remise sur le marché de quelques logements vacants et par d'éventuelles démolition/reconstructions d'îlots dégradés.</i> » Le diagnostic territorial a mis en évidence le faible taux de logements vacants de la commune. D'après les données de l'INSEE, les logements vacants représentent 5,6% du parc de logements (soit environ 32 logements). Afin de disposer d'une analyse plus fine de la vacance, un recensement a été réalisé par les élus grâce à leur connaissance du territoire : 8 logements vacants ont ainsi été recensés. Leur remise sur le marché pourra compléter la construction neuve. En sus, le tissu bâti de la commune pourrait être amené à se renouveler par la réalisation d'opération de démolition/reconstruction : à titre d'exemple, l'opération collective de 66 logements réalisée au cours des 10 dernières années est une opération de renouvellement urbain. La mobilisation de ces secteurs, difficiles à quantifier, pourrait également contribuer à alimenter la production de logements pour les prochaines années.	
--	--	--

DÉVELOPPER UN PROJET QUI TIENNE COMPTE DE L'ORGANISATION HISTORIQUE DU TERRITOIRE ET DES CONTRAINTES LIÉES AUX RISQUES ➔ Développer Champ le Haut au vu des contraintes liées aux risques naturels que connaît la plaine, en permettant une densification du tissu urbain tout en préservant son caractère villageois, et en organisant l'urbanisation de trois secteurs stratégiques en greffe de bourg ; ➔ Développer lorsque cela est possible, Champ le Bas par renouvellement urbain et densification du tissu urbain ; ➔ Limiter l'urbanisation du hameau de Tigneux à son enveloppe actuelle afin de tenir compte des risques, des principes de la loi Montagne et de la capacité des réseaux.	La commune de Le Champ Près Froges est « organisée » autour de deux polarités principales : l'une qui s'est développée dans la plaine à partir d'un noyau historique (Champ le Bas), l'autre sur les contreforts de Belledonne (Champ le Haut). Plus à l'écart, on retrouve le hameau de Tigneux. L'intégralité du territoire communal est impactée par les risques naturels qui sont encadrés par deux documents cadres : le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan qui impact largement la plaine de l'Isère et le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) qui impact l'intégralité du territoire. Les risques naturels ont des conséquences majeures sur le développement du territoire, le PPRI classant une large partie de Champ le Bas comme un secteur inconstructible. C'est en ce sens, et afin de tenir compte de cette contrainte, que les objectifs ci-contre ont été inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.	Le PLU a fait l'objet d'une étude de densification : quelques dents creuses et divisions parcellaires potentielles ont été identifiés à Champ le bas et Champ le Haut. Ces disponibilités permettent de répondre qu'en partie aux objectifs de développement de la commune. Par conséquent, trois secteurs en extension ont été identifiés. Ces trois secteurs, inscrits en zone AU, se situent à Champ le Haut et ne sont pas impactés par les risques naturels. Il s'agit d'un secteur situé sous la Mairie et de deux secteurs situés au hameau du Truffat. Les secteurs de Champ le Haut et de Champ le Bas ont été inscrits en zone urbaine U : Ua et Ub1 pour Champ le Bas et Ub2 pour Champ le Haut. Ces zones constructibles permettront l'urbanisation des dents creuses et faciliteront les opérations de renouvellement urbain lorsqu'elles sont permises par les règles du PPRI et du PPRn. Le hameau de Tigneux fait l'objet d'un zonage spécifique (Uh). Ce groupement bâti, éloigné de la centralité villageoise, « difficilement » accessible et soumis aux règles de l'urbanisation en continuité développée par la loi montagne, n'a pas vocation à s'étendre. Le projet de PLU a ainsi « resserrée » l'enveloppe bâtie qui se dessine au plus près des constructions existantes.
--	--	--

ORIENTATION 2. VALORISER ET MAINTENIR LE CADRE DE VIE RURAL DE LA COMMUNE		
OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
PRÉSERVER LES GRANDS ÉQUILIBRES PAYSAGERS DU TERRITOIRE ➡ Maintenir l'alternance d'espaces ouverts entretenus par l'activité agricole et d'espaces fermés occupés par les boisements ; ➡ Maintenir les coupures vertes entre les différents groupements bâtis qui se sont développés le long de la RD523 ; ➡ Maintenir les points de vue majeurs depuis la RD250 vers la vallée de l'Isère, le massif de la Chartreuse et jusqu'aux Bauges en préservant les ouvertures sur le grand paysage ; ➡ Maintenir les perspectives visuelles sur le village depuis la plaine de l'Isère et préserver les avant-plans prairiaux du bourg qui donnent à voir la silhouette du village depuis la vallée ; ➡ Requalifier l'entrée de ville en direction de Froges.	La commune de Le Champ Près Froges se caractérise par deux unités paysagères. Le coteau boisé représente la limite naturelle du territoire : il est omniprésent dans les perceptions vers l'Est et forme ainsi un repère à l'échelle de la commune. Secteur à la topographie marquée, village et hameaux se sont implantés sur des terrasses prairiales qui permettent une bonne lisibilité de la silhouette du village qui apparaît comme un point d'appel visuel renforcé par la présence de l'Eglise. La D250 qui traverse le coteau boisé représente un axe de perception majeure du paysage : sa position en surplomb de la vallée, face au massif de la Chartreuse offre des points de vue remarquables. La vallée ouverte est la deuxième unité paysagère de la commune. Les larges parcelles agricoles et la gravière offrent de vastes espaces ouverts qui permettent de lire les différentes composantes du paysage. Arbres isolés et haies arborées sont résiduels et forment quelques repères paysagers. La vallée est traversée par l'Isère qui n'est perceptible qu'à proximité immédiate : sa ripisylve et les bosquets qui l'accompagnent la rende imperceptible de loin. La vallée est également traversée par des infrastructures linéaires et notamment la voie ferrée et la RD523 qui forment une barrière aussi bien physique que visuelle. La route départementale est un élément inducteur dans l'urbanisation qui s'égrène : la présence de parcelles agricoles forme des coupures	Les espaces boisés de la commune ont été classés en zone naturelle N alors que les espaces agricoles ont été classés en zone A, deux zones qui développent des règles strictes en matière de constructibilité. L'alternance entre espaces ouverts et espaces fermés est ainsi assurée. Le zonage du PLU n'identifie aucune extension de l'urbanisation dans la plaine de l'Isère. La zone Ub1 se développe autour de la centralité villageoise de Champ le Bas et intègre les secteurs bâtis constitués. Les constructions qui se sont développées de façon « ponctuelle » le long de la RD523 ont été inscrites en zone A. Cette délimitation du zonage permet ainsi de maintenir les coupures vertes entre les différents groupements bâtis qui se sont développés le long de la route départementale. Le « resserrement » de l'enveloppe bâtie et le classement en zone A et N des espaces environnants permettent de maintenir les points de vue majeurs et les ouvertures paysagères sur le grand paysage.

	vertes qui offrent de large respiration et ouverture sur le paysage.	
COMPOSER AVEC LES CARACTÉRISTIQUES RURALES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE ➔ Respecter les densités bâties et les silhouettes des tissus urbains de la commune ; ➔ Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions en favorisant des opérations compatibles avec les caractéristiques morphologiques et architecturales du village ; ➔ Accompagner le projet d'extension de Champ le Haut en assurant une intégration urbaine et paysagère qualitative ; ➔ Préserver les espaces verts qualitatifs insérés dans le tissu bâti. ➔ Protéger le patrimoine bâti caractéristique et le petit patrimoine (bassins, fours, lavoirs) qui participent à l'identité rurale de la commune. ➔ Préserver les chemins ruraux points d'ouverture au grand paysage et qui font partie intégrante du patrimoine communal.	Les périodes successives de l'urbanisation de la commune laissent un héritage de formes urbaines qui composent le paysage urbain de la commune : c'est avec ce paysage que le développement futur de la commune devra composer afin de respecter les équilibres de la commune. Les hameaux historiques de la commune (Champ le Bas, Truffat et Tigneux) présente des formes urbaines compactes et denses, et des caractéristiques architecturales et volumétriques homogènes. Le bâti s'implante largement à l'alignement des voies, les parcelles sont petites, resserrées et s'imbriquent les unes entre les autres. Le tissu pavillonnaire qui s'est développé progressivement en continuité des groupements bâtis historiques présente une morphologie différente. Ces extensions pavillonnaires se caractérisent par une densité plus faible avec des constructions individuelles de type R+1 qui s'implantent en milieu d'un parcellaire régulier et calibré. La commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de zones de présomption de prescription archéologique sur les projets d'aménagement ou de construction, ni même par un bâtiment inscrit ou classé au titre des monuments historiques. Cependant quelques bâtisses anciennes aux caractéristiques architecturales fortes retracent l'histoire du village et donnent à voir un paysage urbain qualitatif. On notera notamment l'école dans un style architectural	La déclinaison du zonage en trois zones urbaines (Ua, Ub1 et Ub2) a permis d'inscrire des règles de densité différentes qui sont adaptés à chaque secteur de la commune. A travers les règles de hauteur, un gradient de densité a été mis en place entre le secteur de Champ le Bas, situé dans la plaine et qui peut accueillir des constructions plus hautes, et le secteur de Champ le Haut, situé sur les contreforts de Belledonne et qui doit accueillir des constructions moins importantes. Afin de s'assurer de la bonne intégration des nouvelles constructions, le règlement écrit développe des règles spécifiques en ce qui concerne les mouvements de terrain. Il est notamment précisé que « <i>l'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévus de façon à limiter leur impact dans le paysage. On cherchera de préférence des volumes simples et sobres, soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour</i> ». Le règlement développe également des règles en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions : les dispositions générales précises que : « <i>les constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture pourront être refusées</i> ». Parallèlement, l'aménagement des futures zones à urbaniser est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui développent

	caractéristique ou encore les anciennes constructions agricoles des hameaux du Truffat de Tigneux et des Eymins. Parallèlement, on peut également noter la présence d'un petit patrimoine vernaculaire autour des fontaines qui ponctuent le territoire ou encore de « la cellule de dégrisement » le long de la RD523.	des prescriptions en ce qui concerne la densité, les formes urbaines et l'insertion paysagère afin de favoriser des opérations compatibles avec les caractéristiques morphologiques et architecturales du village. Les espaces verts qualitatifs de la commune (parc de la Mairie, jardin de Champfleuri, espaces de vergers et de jardins potagers) font l'objet d'une trame spécifique « Trame de jardin à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver ces espaces qui valorisent le cadre rural de la commune le règlement écrit précise que : <i>« toute nouvelle construction est interdite à l'exception des travaux, ouvrages et aménagements nécessaires et relatifs aux équipements d'intérêt public ainsi que les annexes inférieures à 20 m². Les éléments végétalisés de ces espaces, tels que les arbres, doivent être préservés. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable ».</i> Les éléments du patrimoine vernaculaire de la commune ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin d'en assurer leur protection : tous travaux affectant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention d'un permis de démolir.
--	---	---

AXE 2. RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

ORIENTATION 1. FAIRE DU CHAMP PRÈS FROGES UN PÔLE DE VIE		
OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
ASSURER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DE TOUT A CHACUN ➡ Trouver un équilibre dans les opérations futures entre logements collectifs, logements groupés et logements individuels en cohérence avec les caractéristiques urbaines et morphologiques du territoire ; ➡ Proposer de nouvelles typologies d'habitats dites « intermédiaires » reprenant les volumes des constructions traditionnelles du village ; ➡ Proposer des logements de petite taille (type T3) encore peu représentés sur le territoire pour répondre aux besoins des jeunes ménages qui souhaiteraient s'installer sur la commune et des ménages vieillissants qui souhaiteraient rester sur le territoire. ➡ Maintenir des logements de taille plus importante pour répondre aux besoins des familles. ➡ Proposer une offre de logements abordables pour répondre aux besoins des plus modestes.	Le parc de logements de Le Champ Près Froges est composé de 77,3% de maisons. Commune « périurbaine », il est tout de même intéressant de souligner la part de logements collectifs, qui représente 22,7% du parc de logements communal. Au cours des dix dernières années, deux opérations (Le Parc de Belledonne à Champ le Bas et Les Côteaux de Belledonne à Champ le Haut) ont permis de poursuivre la diversification du parc de logements. En lien avec cette composition, l'analyse de la ventilation par taille de logements met en évidence la forte proportion de logements de grandes tailles : 73,9% des logements sont des 4 pièces et +. Au regard de la taille des ménages et de la taille des logements, le diagnostic a mis en évidence un certain déséquilibre, la commune proposant une offre de grands logements bien supérieure au volume des « grands ménages ». Au-delà des caractéristiques du parc de logements en matière de typologie bâtie, le diagnostic a également mis en évidence la part importante des propriétaires occupants (80,7% des ménages), et la réduction, notamment au cours des dix dernières années des locataires du parc public.	Les OAP représentent l'un des outils permettant d'assurer une diversification de l'offre de logements puisqu'elles permettent d'orienter la construction de certaines typologies bâties. Trois orientations d'aménagement et de Programmation ont été inscrites sur le territoire. Chaque OAP propose une programmation permettant une diversification des formes bâties, tout en prenant en compte le tissu environnant. Ainsi, les deux secteurs du Truffat, qui s'insèrent dans un environnement résidentiel, doivent accueillir des logements groupés et des logements individuels. Le secteur de la Mairie, qui dispose d'une superficie plus importante, doit accueillir à la fois des logements individuels, des logements groupés et des logements collectifs. Cette dernière typologie proposera en priorité de « petites unités » d'habitation qui permettront d'une part de présenter une nouvelle solution d'habitat aux personnes vieillissantes qui souhaiteraient rester sur la commune, et d'autre part répondre aux besoins des jeunes couples, des primo-accédants et/ou des ménages décohabitant. Le projet de PLU n'inscrit pas de servitude de mixité sociale, outil permettant d'imposer la réalisation d'un

	Ainsi, la poursuite de la diversification du parc de logements aussi bien en termes de formes, que de typologie ou encore de taille est apparu comme l'un des enjeux du diagnostic qui a amené la collectivité à s'inscrire les objectifs ci-contre.	certain pourcentage de logements sociaux sur des secteurs ciblés. La commune rencontrant des difficultés à attirer les bailleurs sociaux qui se concentrent davantage sur les communes de taille plus importante, elle a souhaité afficher son objectif sans pour autant imposer aux porteurs de projet la réalisation de logements sociaux afin de ne pas bloquer les futurs projets.
MAINTENIR LES LIEUX D'ANIMATION DU VILLAGE QUI PARTICIPENT A LA VIE DU TERRITOIRE ➡ Maintenir les équipements en place, et notamment les équipements liés à la petite enfance et l'enfance qui sont essentiels pour l'attractivité familiale de la commune. ➡ Adapter les équipements communaux aux futurs besoins de la population et de la commune : permettre l'aménagement d'une salle d'activités complémentaire à la salle polyvalente, prévoir l'extension du cimetière, renforcer et développer les équipements numériques pour faciliter le télétravail, ... ➡ Préserver voire développer les services à la population et notamment les services médicaux et paramédicaux. ➡ Mettre en place les conditions nécessaires au maintien et au développement des commerces de proximité à Champ « le bas ».	Le diagnostic du territoire a mis en évidence l'armature commerciale, de services et d'équipements de la commune. Le Champ Près Froges dispose de quelques équipements et services qui répondent aux besoins de la population : des équipements scolaires, des équipements liés à la petite enfance et des services lié à la santé. Quelques commerces de proximité, implantés le long de la RD523, complètent cette offre. Le maintien des équipements, des services et des commerces de proximité est donc apparu comme un enjeu majeur pour la commune.	Le zonage du PLU permet de répondre aux différents objectifs inscrits dans le PADD. Les secteurs de Champ le Haut et de Champ le Bas ont été inscrits en zone Ua et Ub : dans ces deux zones, et afin de favoriser la mixité des fonctions « l'artisanat et le commerce de détail » ainsi que les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisés tout comme la grande majorité des « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Plus spécifiquement, le document d'urbanisme développe une trame de protection des linéaires commerciaux et de service qui figure au plan de zonage. Cette trame a été inscrite sur les cellules le long de la RD523 ainsi que sur un linéaire qui n'accueille pas à ce jour de commerces ou de services mais sur lequel, en cas de démolition/reconstruction, le futur programme immobilier devra accueillir des rez-de-chaussée commerciaux dans un objectif de renforcement de l'activité de proximité.

ORIENTATION 2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET FACILITER LA MOBILITÉ D'UN TERRITOIRE RÉSIDENTIEL		
OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
MAINTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI LOCAL ➔ Conforter la vocation de la zone d'activités de Champ 7 Laux et permettre son développement par densification en compatibilité avec les règles du PPRI. ➔ Maintenir l'activité extractive de la carrière. ➔ Autoriser les activités économiques et artisanales compatibles avec l'habitat au sein de l'espace urbain. ➔ Soutenir les activités de loisirs en maintenant l'hébergement touristique de Champfleuri et en préservant les chemins de randonnée. ➔ Préserver les terres agricoles et les conditions d'exercice de l'activité, et accompagner les éventuels projets de développement et/ou de reprise.	Le diagnostic territorial a mis en évidence le caractère résidentiel de la commune et sa dépendance par rapport aux pôles économiques extérieurs. La commune de Le Champ Près Froges compte 71% d'actifs ayant un emploi. Le nombre d'emploi proposé sur la commune reste inférieur au nombre d'actifs occupés, la commune proposant en 2021 303 emplois pour 588 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune. Par conséquent, plus de 80% des actifs résidant à Le Champ Près Froges quittent chaque jour le territoire pour se rendre au travail, entraînant des déplacements pendulaires importants. Pour autant, la commune bénéficie de plusieurs activités économiques présentes sur son territoire : activités industrielles sur la zone de Champ 7 Laux, activités touristiques et de loisirs sur le site de Champfleuri, activités extractives par l'exploitation de la carrière, activités agricoles, ou encore des activités artisanales plus ponctuelles qui s'insère dans le tissu bâti. Le maintien de l'activité locale et le renforcement de l'emploi par l'accueil de nouvelles entreprises et activités est ainsi apparu comme un enjeu du diagnostic.	La zone d'activités économiques de Champ 7 Laux a été inscrite dans une zone spécifique Ui qui permet son confortement. Les constructions suivantes sont notamment autorisées par le règlement écrit : les industries, les entrepôts, les commerces de gros, les bureaux. Le développement de la zone d'activités est particulièrement contraint par le PPRI. Afin de permettre son développement par une densification verticale, éventuellement permise par les règles du PPRI, le règlement du PLU autorise une hauteur des constructions à 12 mètres à l'égout. L'activité extractive de la carrière a été inscrite dans une zone spécifique Nc. Le règlement autorise : - L'exploitation de carrières notamment au titre des ICPE , - Les installations et activités annexes nécessaires à l'exploitation de carrière comprenant le stockage des matériaux de carrière ainsi que les ICPE relatives à ces activités, - Les activités de stockage temporaire et/ou définitif, de valorisation et de recyclage des déchets inertes et les ICPE relatives à ces activités, - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière notamment au titre des ICPE.

		Le site de Champfleuri fait l'objet d'un zonage spécifique (Ut) : il dispose ainsi d'un règlement qui lui est propre, qui tient compte de l'activité présente et qui permettra son éventuelle évolution. Par conséquent, les constructions autorisées sont uniquement liées aux activités développées dans le centre : l'hébergement, la restauration, les autres hébergements touristiques. Les secteurs de Champ le Haut et de Champ le Bas sont inscrits en zone Ua et Ub, deux zones « multifonctionnelles » dont le règlement écrit autorise « l'artisanat et le commerce de détail », « les services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « les bureaux », des activités économique qui sont compatibles avec l'habitat. A l'inverse, « les industries » et les « entrepôts » sont interdits et doivent se localiser prioritairement dans la zone Ui. Les terres agricoles ont été inscrites en zone A, zone qui développe des règles strictes en matière de constructibilité, l'objectif étant de favoriser la préservation des terres et de n'autoriser que les constructions liées à cette activité.
--	--	--

AMÉLIORER LES MOBILITÉS DU QUOTIDIEN ➔ Permettre l'aménagement d'une aire de co-voiturage à l'intersection entre la RD523 et la RD10A. ➔ Renforcer la qualité urbaine des axes routiers qui traversent le territoire. ➔ Faire évoluer l'offre de stationnement dans le bas de la commune afin de faire face aux divisions de maisons qui génèrent de nouveaux besoins. ➔ Porter une attention particulière aux règles de stationnement à la fois pour les résidents, les usagers des commerces et services mais également les visiteurs. ➔ Prévoir des cheminements piétons dans les secteurs organisés d'urbanisation afin de compléter autant que possible le maillage existant et permettre aux populations de se déplacer en toute sécurité sur la commune.	Le diagnostic territorial a mis en avant la dépendance de la commune vis-à-vis de la voiture individuelle. Si le territoire est desservi par les transports en commun (qui permettent de rejoindre les gares de Goncelin et de Villard-Bonnot), cette offre ne représente pas une alternative concurrentielle. Le développement de l'usage partagé de la voiture est donc un enjeu du diagnostic. Conséquence de cette dépendance à la voiture individuelle, la question du stationnement est prégnante. Le village « du bas » propose plusieurs poches de stationnement qui permettent de répondre aux besoins des résidents qui ne disposent pas de garages, aux usagers des équipements publics et des commerces permettant ainsi une mutualisation des espaces. Certaines places, comme le long de la RD523 en face de l'école primaire, sur la Place de la Fontaine ou encore le long de la Rue des Champs Elysées sont des places bleues limitées à 2 heures maximum, permettant de contraindre le stationnement à la journée et de libérer des espaces de stationnement à destination des commerces. Le diagnostic du territoire a également mis en avant l'organisation territoriale de la commune autour de deux polarités, complexifiant ainsi la mobilité active. Quelques cheminements piétons permettent de raccourcir les temps de parcours dans les tissus pavillonnaires de Champ le Bas. La RD523 est aménagée en partie par une piste cyclable alors qu'un aménagement en site propre est proposé en contrebas	Le PLU n'est pas un document de planification de la mobilité en tant que tel. Les outils pouvant mettre en œuvre réglementairement les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont donc limités. De plus, il est à noter qu'une partie des aménagements prévus et souhaités par la collectivité peuvent être réalisés sur des emprises ou des terrains publics et ne nécessitent pas de mobiliser des outils particuliers dans le PLU (par exemple, <i>renforcer la qualité urbaine des axes routiers qui traversent le territoire</i>). Toutefois, la commune a mobilisé plusieurs emplacements réservés pour préserver le foncier nécessaire à l'élargissement de voirie, à l'aménagement de liaisons piétonnes ou encore d'espaces de stationnement. La future aire de co-voiturage a été inscrite dans une zone spécifique (Uv) dont le règlement doit faciliter son aménagement. L'article 7 du règlement écrit développe des règles en ce qui concerne les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés. Les normes de stationnement ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées. Le taux d'équipements automobile des ménages est important : par conséquent, et afin de limiter la « diffusion » des véhicules sur l'espace public, le règlement exige la création de 2 places de stationnement par logement. En sus, le PLU prévoit des dispositions réglementaires spécifiques imposant
---	---	--

	de la RD10 A. Seul le chemin du Châtelard permet de liaisonner le village d'en bas avec celui du haut, sans emprunter la route départementale. Si le développement des liaisons douces entre le haut et le bas de la commune apparaît complexe, le développement des liaisons au sein du village d'en haut et du village d'en bas reste un enjeu pour le territoire.	l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules motorisés supplémentaires pour les visiteurs. Ces exigences concernant uniquement les logements et les opérations de lotissement de plus de 3 lots et les logements collectifs. Au-delà des règles concernant le logement, le règlement du PLU développe des règles pour toutes les autres destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone.
--	---	--

AXE 3. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES

ORIENTATION 1. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS CONSTITUANTS DE LA DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE		
OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
PRÉSERVER ET PROTÉGER LES ZONES ÉCOLOGIQUES A ENJEUX ➡ Protéger les réservoirs de biodiversité liés à la trame bleue et notamment le ruisseau des Adrets et l'Isère. ➡ Protéger espaces naturels d'intérêt écologiques majeurs de la plaine alluviale qu'ils soient aquatiques ou terrestres et notamment la zone humide des Iles et les boisements de l'Isère. ➡ Préserver les espaces agricoles de la plaine et les boisements des contreforts de Belledonne qui apparaissent comme des espaces relais aux réservoirs de biodiversité. ➡ Préserver les pelouses sèches, petits espaces remarquables pour leur diversité biologique, en adéquation avec l'activité agro-pastorale. ➡ Valoriser et renforcer les espaces de nature plus ordinaire qui s'insèrent dans le tissu urbanisé.	L'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse des milieux naturels de Le Champ Près Froges. La commune est concernée par trente zones d'inventaires naturalistes qui sont reconnus au niveau national et local et qui couvrent pas moins de 24% du territoire. On retrouve ainsi : - 2 ZNIEFF de type I « Boisements alluviaux de l'Isère », « Forêt et pelouse du crêt de Chazay » ; - 2 ZNIEFF de type II « Contreforts occidentaux de la chaîne de Belledonne », « Zone fonctionnelle de la rivière Isère » ; - 2 zones humides ; - 21 pelouses sèches ; - 1 Espace Naturel Sensible. Ces secteurs représentent des réservoirs de biodiversité majeurs alors que les espaces de nature « ordinaire » tels que les boisements et les espaces agricoles représentent des réservoirs de biodiversité complémentaire.	Les cours d'eau du territoire, les zones humides, les espaces naturels d'intérêt écologique de la plaine alluviale de l'Isère ainsi que les pelouses sèches font l'objet de trames spécifiques au titre de l'article L.151-23. Pour chacune de ces trames, le règlement développe des règles strictes en matière de constructibilité et d'aménagement afin de protéger et préserver ces réservoirs de biodiversité. L'ensemble des espaces naturels, qu'ils soient boisés ou agricoles, ont été inscrits en zone agricole A ou en zone naturelle N dans le PLU, deux zones qui développent des règles strictes en matière de constructibilité. Ces espaces de nature « ordinaire » qui participent à la trame verte du territoire sont ainsi protégé de tout mitage. Les seules constructions autorisées, au-delà des exploitations agricoles et forestières, sont les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation. Afin de limiter la dispersion de volumes secondaires dans ces espaces, le règlement précise que les annexes devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale. Les espaces de jardins insérés dans le tissu urbain font l'objet d'une trame spécifique « Jardin à protéger » au

		titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette trame est de protéger ces poches de verdure qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune et renforce son caractère « rural ». Ont ainsi été identifiés le parc de la Mairie, le jardin de Champfleuri, les espaces de vergers de Champ le Haut ou encore les espaces de jardins potagers à Champ le Bas. Le règlement écrit précise que : « <i>Toutes nouvelles constructions est interdite à l'exception des travaux, ouvrages ou aménagement nécessaires et relatifs aux équipements d'intérêt public (aménagement de cheminements piétons, extension du cimetière) ainsi que les annexes inférieures à 20 m². Les éléments végétalisés de ces espaces, tel que les arbres, doivent être préservés. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable</i> ». Parallèlement, afin de compléter et renforcer les espaces de nature, et de se prémunir contre une densification excessive qui pourrait générant une artificialisation trop importante des sols, le règlement écrit développe plusieurs règles en faveur d'aménagements davantage végétalisés. Cela se traduit par la mise en place d'un coefficient de pleine terre et par l'aménagement d'espaces de stationnement perméables et plantés.
PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DE L'URBANISATION	De par son positionnement géographique, la commune de Le Champ Près Froges montre une dynamique écologique pouvant être qualifiée de stratégique à l'échelle du pied du massif de Belledonne, entre la rivière Isère et les premières pentes alpines.	La continuité écologique intercommunale qui longe le ruisseau de Château Villain et le ruisseau d'Hurtière fait l'objet d'une trame spécifique « Cours d'eau » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour cette trame, le règlement écrit développe des règles strictes

➡ Maintenir la continuité écologique intercommunale qui longe le ruisseau de Château Villain et le ruisseau d'Hurtières. ➡ Préserver les principaux axes de déplacements de la faune identifiés entre la zone d'activités de Champ 7 Laux et le rond-point de la RD523/RD10a en stoppant l'étalement urbain le long des voies de communication.	Deux continuités écologiques majeurs ont été identifiées par les documents supra-communaux (SRADDET et SCOT) : elles longent le ruisseau des Hurtières et le ruisseau de Château Villain. L'urbanisation croissante et l'intensification de la fréquentation des axes de transport ont conduit à la formation de milieux anthropisés. Ces zones sont devenues suffisamment répulsives pour que la faune sauvage les évite, perturbant ainsi ses trajectoires naturelles. En conséquence, les voies de déplacement de la faune sur la commune se sont réduites à quelques passages spécifiques, aujourd'hui identifiable comme de véritables corridors écologiques. Un de ces corridors traverse le centre de la commune, où le déplacement de la faune est contraint par la route départementale 523. A proximité des zones urbanisées, les corridors se resserrent fortement, ne laissant que des points de passage étroits. Ces passages sont souvent constitués d'ouvrage existants, tels que des points, des buses ou des passages sous la voie ferrée, que la faune utilise pour franchir les infrastructures. La commune enregistre de nombreuses collisions impliquant la faune sauvage.	en matière de constructibilité et d'aménagement devant permettre le maintien de cette continuité. Le zonage du PLU n'identifie aucune extension de l'urbanisation dans la plaine de l'Isère. La zone Ub1 se développe autour de la centralité villageoise de Champ le Bas et intègre les secteurs bâtis constitués. Les constructions qui se sont développées de façon « ponctuelle » le long de la RD523 ont été inscrites en zone A. Cette délimitation du zonage, qui limite voire stop l'étalement urbain le long de la RD523, permet de maintenir les principaux axes de déplacements de la faune. Parallèlement, le corridor local situé autour du chemin des Jonc et aujourd'hui largement contraint par l'urbanisation et la RD523 fait l'objet d'une trame spécifique « Corridor écologique à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le tracé de ce corridor a été affinés à l'échelle parcellaire afin d'être retranscrit dans le règlement graphique du PLU. Le règlement écrit précise que : « <i>Sont interdits les constructions de tout nature, y compris celles de nature agricole. Cependant, les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et forestière, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.</i> »
---	---	--

ORIENTATION 2. RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE DEMAIN EN FAVORISANT UN DÉVELOPPEMENT URBAIN PLUS RESPONSABLE		
OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
S'ENGAGER DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE ➔ Encourager la rénovation thermique et énergétiques des bâtiments. ➔ Encourager le développement d'énergies renouvelables en permettant le développement du solaire et du photovoltaïque. ➔ Prendre en compte les principes d'architecture bioclimatique de manière à optimiser la consommation énergétique des bâtiments futurs et réduire et réduire l'empreinte carbone du territoire. ➔ Poursuivre les efforts engagés quant à la diminution des déchets et permettre à tous les habitants de disposer d'une solution de tri à la source des biodéchets en développant des solutions « tout composte ». ➔ Donner la priorité aux économies d'eau en encourageant la mise en place de système de récupération des eaux de pluie.	Le secteur résidentiel (38,8%) est le secteur principal de consommation énergétique finale sur la commune. C'est également le secteur, après celui des transports » qui émet le plus de gaz à effet de serre. Cela s'explique en partie par un parc de logements vieillissant. En effet, seulement 27% des constructions datent d'après la troisième réglementation thermique de 1988 qui prend en compte l'isolation thermique et le rendement des équipements de chauffage et eau chaude. La part du chauffage dans la consommation d'énergie pour le secteur résidentiel s'élève à 79% en 2022. La commune n'est pas concernée par une démarche d'élaboration ni par une zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR). La production d'énergie renouvelable se tourne principale sur le bois et autres biomasse solide (2109,66 MWh), suivi par les pompes à chaleur (883,73 MWh), le photovoltaïque (80,46 MWh) et le solaire thermique (45,42 MWh). Sur le territoire, plusieurs potentiels de développement des énergies renouvelables ont pu être identifiés. Si le développement de l'éolien n'a pas de potentiel, la commune est classée en zone d'interdiction d'implantation, le potentiel de méthanisation est envisageable avec les résidus de culture et les déjections d'élevage, le bois ou encore le solaire, principal potentiel.	Un chapitre spécifique du règlement écrit est dédié aux « Performances énergétiques des constructions ». Un premier paragraphe développe des règles en ce qui concerne la conception même des constructions qui devront intégrer les principes du bio climatisme. Un second paragraphe précise les attentes de la commune en ce qui concerne l'installation des panneaux solaires et thermiques. Un chapitre spécifique du règlement écrit est également dédié à la gestion des déchets. Conformément à la loi sur la transition énergétique et la croissance verte, il est précisé que tout projet d'ensemble à vocation d'habitat devra inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage.

	Les biodéchets représentent sur le territoire 49% des ordures ménagères résiduelles partant en incinération. 30% des ces biodéchets sont issus du gaspillage alimentaire. Face à ce constat, la communauté de communes a mis en place différentes actions pour favoriser le compostage des déchets.	
PRÉSERVER LE SOCLE NATUREL ➡ Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers en réduisant la consommation de ces espaces d'environ 48% par rapport aux tendances observées au cours des dix dernières années. ➡ Optimiser l'espace urbanisé en ciblant les tènements libres ou sous-occupés et en encourageant le renouvellement urbain. ➡ Fixer le développement urbain de Champ « le bas », d'ores et déjà contraint par les risques naturels, aux limites de l'enveloppe urbaine actuelle. ➡ Recentrer les extensions urbaines en continuité direct du bourg de Champ « le haut » et les limiter aux seuls besoins du territoire pour les 12 prochaines années. ➡ Optimiser le foncier des secteurs en extension en favorisant l'aménagement de typologies d'habitats plus denses mais cohérentes avec les caractéristiques morphologiques du territoire.	Les évolutions sociétales des 50 dernières années ont impulsé le développement d'un étalement urbain continu de l'urbanisation. Le Champ Près Froges ne fait pas exception. La commune est constituée historiquement de plusieurs groupements bâtis parfaitement distinct les uns des autres. Progressivement le hameau de Champ le Bas s'est développé autour du noyau historique et s'est étalé le long de la RD523. A Champ le Haut, les groupements bâtis des Eymins et du Truffat se sont progressivement regroupé par le développement d'un tissu pavillonnaire qui s'est développé au coup par coup. L'analyse de la consommation d'espaces passée a permis de mettre en avant la « diffusion » de l'urbanisation. Ces évolutions entraînent des conséquences multiples sur nos sociétés et nos modes de vie : augmentation des émissions de gaz à effet de serre, érosion de la biodiversité, augmentation de l'artificialisation des sols, ... Au cours des dix dernières années, la commune a consommé 2,4 hectares sont 2,4 peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit pour la plupart d'espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine.	<i>La justification détaillée des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fait l'objet d'un chapitre spécifique présenté en point 2 du présent rapport.</i> Afin de préserver le socle naturel il est nécessaire de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation permettent de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en répondant aux objectifs de développement retenus par la commune. Ainsi, le PLU a fait l'objet d'une étude de densification qui a permis d'identifier les dents creuses et les divisions parcellaires. La densification de l'enveloppe urbaine par le comblement de ces espaces libres permet de répondre qu'en partie à l'objectif de développement que s'est fixé la commune pour les 12 prochaines années. C'est pourquoi, trois secteurs en extensions de l'enveloppe urbaine de Champ le Haut ont été identifiés et inscrits en zone AU, alors que l'enveloppe urbaine de Champ le Bas est maintenue dans ces limites actuelles. Ainsi, les dents creuses, les divisions parcellaires et les zones d'extension représentent un potentiel foncier de 2,5 hectares dont 1,5 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers (soit 1223 m²/an). Au cours des 10 dernières années, la

	En cohérence avec les obligations réglementaires, le projet de développement de la commune ne doit pas entraîner une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers, et doit permettre de lutter contre l'étalement urbain. Ce développement doit désormais s'organiser autour du socle naturel.	consommation d'espaces de la commune s'élève à 2,4 hectares, dont 2,3 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers (soit 2380 m²/an). Rapporté à une période équivalente, le projet de PLU prévoit de modérer de 48% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Parallèlement, et afin d'optimiser le foncier des secteurs en extension, les zones AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de préciser la densité et les typologies d'habitats attendues sur chaque secteur. Les OAP prévoient ainsi la construction de 26 logements sur 13 843 m² soit une densité moyenne de l'ordre de 19 logements/hectare. Parmi ces 26 logements, 6 logements seront des logements individuels, 14 logements seront des logements groupés/en bande et 6 logements seront des logements collectifs. En ce sens, les fonciers situés en extension sont « optimisés ».
--	---	---

2. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

2.1 LE BILAN DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME : VERS UNE CONSOMMATION D'ESPACE MAÎTRISÉE

Zones	PLU 2006		Zones	PLU 2025		Evolutions
	Superficie	%		Superficie	%	

ZONES URBAINES	73,4 ha	14,9 %	ZONES URBAINES	62,8 ha	12,8 %	-14,4%
Zone Ua	10,6 ha	2,2%	Zone Ua	6,3 ha	1,3%	
Zone Ub	2,8 ha	0,6%	Zone Ub	44,3 ha	9,0%	
Zone Ud	42,4 ha	8,6%				
Zone Udt	1,2 ha	0,2%	Zone Ut	0,9 ha	0,2%	
-	-	0,0%	Zone Uh	1,7 ha	0,3%	
Zone Ui	13,9 ha	2,8%	Zone Ui	9,3 ha	1,9%	
Zone Uia	2,5 ha	0,5%	Zone Uia	0,6 ha	0,1%	
-	-	0,0%	Zone Uv	0,2 ha	0,04%	

ZONES A URBANISER	22,7 ha	4,6%	ZONES A URBANISER	1,3 ha	0,3%	-94 ,3%
Zone AU ouverte	10,8 ha	2,2%	Zone AU ouverte	1,3 ha	0,3%	
Zone AU stricte	11,9 ha	2,4%				

ZONES AGRICOLES	98,5 ha	20,0%	ZONES AGRICOLES	115,4 ha	23,5%	+17,1%
A	98,5 ha	20,0%	A	114,2 ha	22,8%	
-	-	-	Ap	1,1 ha	0,2%	

ZONES NATURELLES	296,8 ha	60,4%	ZONES NATURELLES	311,5 ha	63,4%	+5,0%
N	294,6 ha	60,0%	N	273 ha	55,7%	
Nh	2,2 ha	0,4%	-	-		
-	-		Nc	38,6 ha	7,9%	

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a permis de classer 87% du territoire en zone Agricole A et en zone Naturelle N : les zones Urbaines U et les zones A Urbaniser AU recouvre 13% du territoire. L'analyse de l'évolution de la répartition du zonage entre le PLU de 2006 et le projet de PLU laisse apparaître une très forte réduction des zones

à urbaniser (AU). Le PLU de 2006 identifie plus de 22 hectares de zones à urbaniser qui ont été réinterrogées dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme. Au vu de leur localisation (secteurs en zone inondable, secteurs en extension de l'enveloppe urbaine entraînant un étalement de l'urbanisation ...), de leur superficie et des nouveaux objectifs de développement que s'est fixés la commune, ces secteurs ont été supprimées au profit d'autres secteurs, de taille plus réduite.

2.2 LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Dans le premier AXE de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *Maintenir le caractère villageois de la commune et préserver son cadre de vie* », la commune se fixe pour premier objectif de « *maîtriser sa croissance démographique pour rester un village à taille humaine* ». Pour cela, la commune souhaite maîtriser les dynamiques de construction et accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU qui a été établi sur 12 ans (2026-2037). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise que cet objectif « *pourra être complété par la remise sur le marché de quelques logements vacants, la commune ayant identifié 8 logements vacants, et par d'éventuelles démolitions / reconstructions d'îlots urbains dégradés à Champ Le Bas* ».

La commune de Le Champ Près Froges compte au 1^{er} janvier 2021, 1346 habitants (recensement INSEE). Le territoire a connu une croissance démographique régulière et dynamique jusqu'à la fin des années 1980 passant de 556 habitants en 1968 à 1008 habitants en 1990. Sur la période 1975-1982, la variation annuelle de la population atteint 4%/an avant de chuter sur la période 1982-1990 : autour de 1,1%/an. Malgré un regain démographique entre 1990 et 1999, la croissance va progressivement ralentir passant de 0,7%/an entre 1999 et 2010, puis -0,5% entre 2010 et 2015, avant de repartir à la hausse (+1,7%) sur la dernière période 2015-2021.

Parallèlement, au cours des dix dernières années, entre janvier 2015 et mai 2025, 100 logements neufs ont été construits sur le territoire communal dont 66 logements collectifs, correspondant à l'opération réaliser à Champ Le Bas par démolition d'une ancienne propriété, 22 logements groupés/triplés correspondant à l'opération « Les Coteaux de Belledonne » réalisée à Champ Le Haut, et 12 logements individuels « isolés ». En complément, 12 logements ont été créés par réemploi du bâti existant (réhabilitations, changements de destination, ...)

C'est au regard de ces tendances passées, et à la volonté de la commune de rester un village à taille humaine ne dépassant pas les 1500 habitants, que la commune s'est fixée pour objectif d'accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU (12 ans). Cet objectif est inférieur aux dynamiques constructives observées au cours des dix dernières années, la commune ayant conscience que les opérations d'importances telles que celles réalisées entre 2015 et 2025, restent ponctuelles.

Pour répondre à cet objectif, une analyse du potentiel constructible a été réalisée selon une approche fine qui a permis de prioriser l'intensification urbaine. Autrement dit, afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de répondre à l'objectif de développement retenu par la commune, il convient d'analyser l'ensemble des disponibilités offertes par l'enveloppe urbaine, comme l'indique l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation [...] analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Ainsi, au sein des zones urbaines (U) du PLU, qui correspondent aux espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole et forestier ainsi que les corridors et les continuités écologiques, ont été identifiés :

- Les dents creuses qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements
- Les divisions parcellaires potentielles qui représentent un potentiel constructible d'environ 7 logements

Ce potentiel constructible a été établi parcelle par parcelle et au cas par cas. Il tient compte des risques naturels éventuels, qui limitent la constructibilité de certains secteurs, de la configuration des terrains et de leur topographique qui ne permet pas toujours une densification des sites identifiés. Au vu de la superficie de ces disponibilités, qui restent de « petite taille » (inférieures à 1200 m²), la construction de logements individuels sera privilégiée.

Méthodologie. Délimitation de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces prioritaires de développement pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors et continuités écologiques. La délimitation de l'enveloppe urbaine tient compte des risques et des trames environnementales. Elle a été délimitée au regard de la quantité, de la densité et de la continuité de l'urbanisation, au regard des voies de circulation et des réseaux d'accès. Cette enveloppe urbaine intègre l'ensemble des terrains déjà bâtis, les terrains non bâtis entourés de terrains bâtis ou d'équipements.

Méthodologie. Prise en compte des dents creuses

Les dents creuses représentent des unités foncières d'un seul tenant non construites à ce jour, directement accessibles par les voies et entourées sur au moins trois de leurs côtés d'espaces bâtis, et pouvant accueillir une ou plusieurs nouvelle(s) construction(s). La commune s'est ensuite assurée qu'aucune des parcelles n'était admise au titre des aides de la PAC ou affectée à une culture spécifique (hors pré de fauche) ainsi qu'à la pâture, ou encore impactée par les risques. Au vu de la taille modérée des dents creuses identifiées qui ont toute une superficie inférieure à 1200 m², il n'est pas apparu nécessaire de fixer une limite de surface à partir desquels l'on en vient à considérer qu'une unité foncière ne constitue plus une dent creuse.

Méthodologie. Prise en compte des divisions parcellaires

Les divisions parcellaires représentent le détachement d'une partie d'une unité foncière déjà bâti, présentant une configuration intéressante (en termes d'accessibilité, implantation de la construction initiale sur le terrain, ...) permettant d'accueillir une ou plusieurs nouvelle(s) construction(s). Au vu des tendances passées, les unités foncières de + de 2500 m² et présentant une configuration intéressante pour accueillir une nouvelle construction ont été identifiées : accessibilité, implantation de la construction initiale sur la parcelle,

Ainsi, les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie permettent de réaliser environ 14 logements. Afin de répondre à son objectif de développement, la commune a identifié trois secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine de Champ Le Haut qui permettront de compléter l'offre de logements sur le territoire pour les 12 prochaines années. La partie basse de la commune étant frappée par les risques naturels, le développement futur de la commune devra se réaliser prioritaire sur Champ le Haut. Il s'agit :

- Du secteur de la Mairie : il s'agit d'un secteur stratégique en greffe de bourg, dont la superficie permet une densification et une diversification des constructions bâties intéressantes.
- De deux secteurs au Truffat : la construction de ces deux poches permettra de renforcer et de « finaliser » l'urbanisation du hameaux hameau et de la raccrocher au bourg de Champ le Haut.

Ces trois secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prévoient l'accueil d'environ :

- 3 logements pour le secteur Truffat n°1 dont 2 logements groupés et 1 logement individuel
- 3 logements pour le secteur Truffat n°2 dont 2 logements groupés et 1 logement individuel
- 20 logements pour le secteur de la Mairie dont 4 logements individuels, 10 logements groupés et 6 logements collectifs/intermédiaires.

Ces secteurs doivent également permettre à la collectivité de diversifier son parc de logements.

IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES, DES DIVISIONS PARCELLAIRES POTENTIELLES ET DES SECTEURS EN EXTENSION

- Enveloppe urbaine (contour des zones U hors zones U à vocation industrielle et artisanale)
- Division parcellaire potentielle
- Dent creuse
- Secteur d'extension urbaine
- Espace vert protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

ID	Type	Surface (m²)	Nb logement potentiel
10	Dent creuse	1058	2
8	Dent creuse	1332	2
1	Dent creuse	780	1
5	Dent creuse	1153	1
2	Dent creuse	763	1

ID	Type	Surface (m²)	Nb logement potentiel
4	Division parcellaire	531	1
6	Division parcellaire	1050	2
3	Division parcellaire	348	1
9	Division parcellaire	828	1
7	Division parcellaire	1044	1
11	Division parcellaire	1021	1

ID	Type	Surface (m²)	Nb logement potentiel
1	Extension	1573	3
2	Extension	8832	18
3	Extension	3438	8
4	Extension	831	0

2.3 LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de développement de la commune ne doit pas entraîner une consommation foncière excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation [...] justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Dans le dernier Axe de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *Préserver l'environnement et les ressources naturelles* », la commune affiche pour Orientation de « *Préserver le socle naturel* » et se fixe ainsi pour objectif de :

- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant son étalement urbain au seul besoin du territoire et en réduisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 48% par rapport aux dix dernières années ;
- Optimiser l'espace urbanisé en ciblant les tènements libres et sous-occupés et en encourageant le renouvellement urbain ;
- Fixer le développement urbain de Champ Le Bas d'ores et déjà contraint par les risques naturels, aux limites de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- Recentrer les extensions urbaines en continuité directe du bourg de Champ Le Haut et les limiter aux seuls besoins du territoire pour les 12 prochaines années ;
- Optimiser le foncier des secteurs en extension en favorisant l'aménagement de typologies d'habitats plus denses mais cohérentes avec les caractéristiques morphologiques du territoire.

2.3.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSEE

En cohérence avec la réglementation en vigueur, une analyse de la consommation d'espaces passée a été réalisée.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

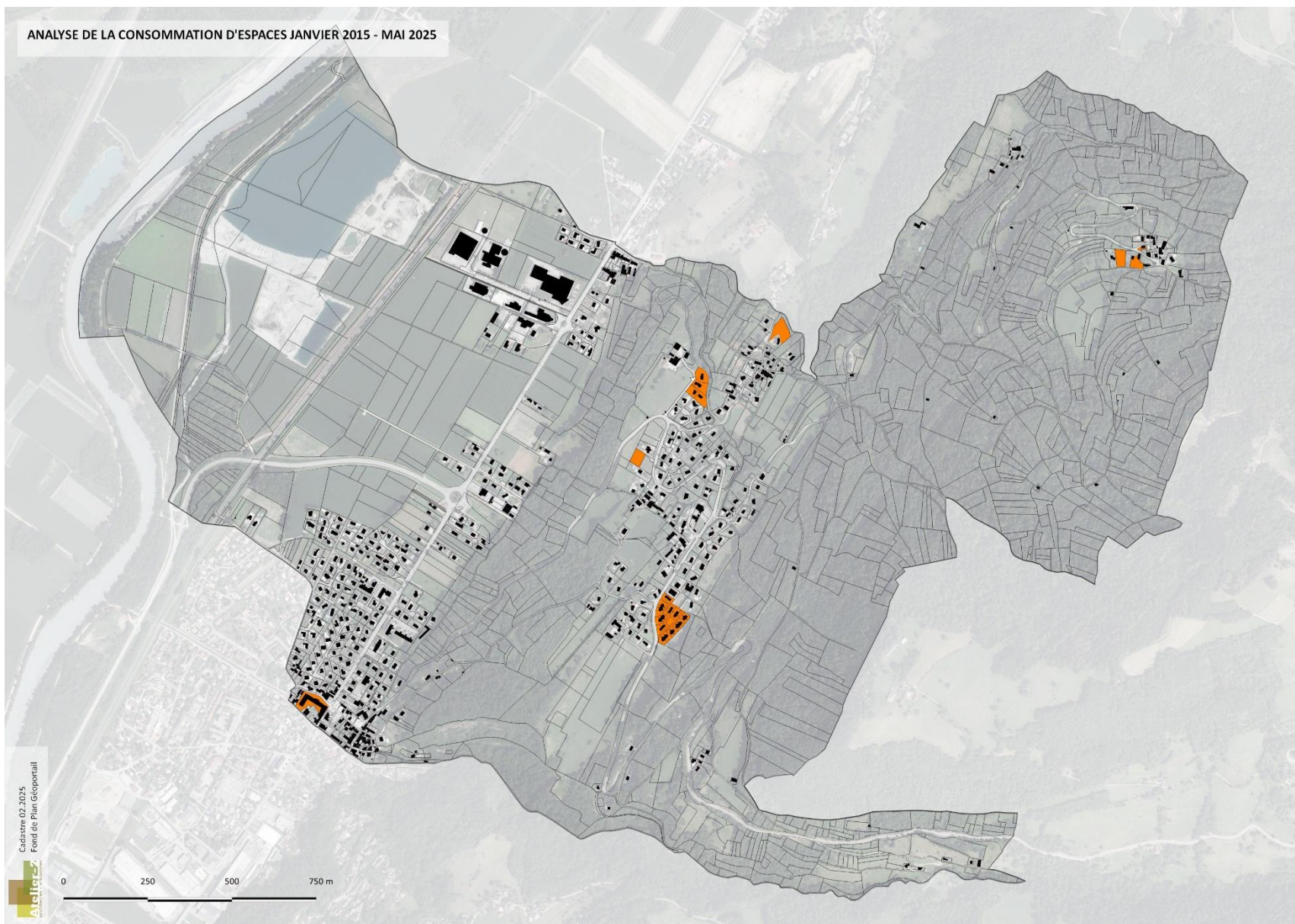
Méthodologie

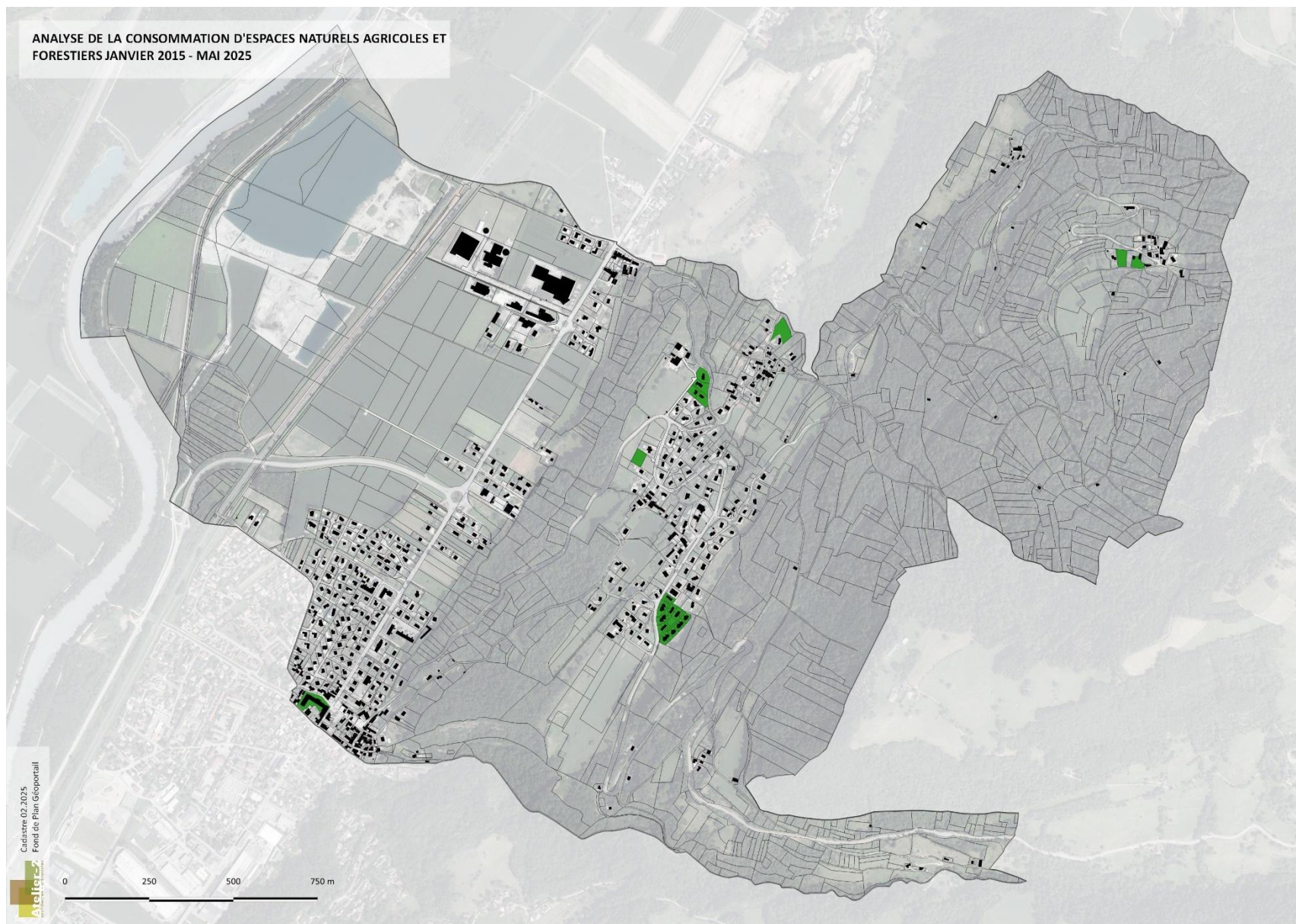
Cette analyse de la consommation d'espaces passée est établie sur la base du registre des permis de construire de la commune. L'ensemble des demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, ...) accordés pour de la construction neuve et des aménagements, quel que soit leurs vocations (activités économiques, activités agricoles, habitats, équipements, infrastructures, ...) et dont les travaux ont débuté sur la période ont été pris en compte. Les autorisations d'urbanisme accordées pour des constructions annexes (type garages, abris de jardin), pour des extensions de constructions déjà existantes ainsi que les projets réalisés par renouvellement urbain ne sont pas comptabilisés.

Ainsi au cours des 10 dernières années, entre janvier 2015 et mai 2025, la commune a consommé 24 043 m² (soit 2404 m²/an), dont 23 801 m² (soit 2380 m²/an) peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

Sont considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers, les secteurs urbanisés au cours de la période situés en extension de l'enveloppe urbaine ainsi que les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine et présentant avant l'autorisation d'urbanisme des caractéristiques naturels, agricoles ou forestières : parcelles déclarées à la PAC, parcelles présentant des surfaces enherbées ou boisées conséquentes sur la photo aérienne de 2011. Les espaces de jardin qui ont pu être urbanisés au cours de la période ou encore le comblement de certaines dents creuses insérées dans l'enveloppe sans caractéristiques naturels, agricoles ou forestières (présence d'aménagement spécifique, espace de friche ou résiduel, ...) représentent une densification du tissu bâti et ne sont pas considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES JANVIER 2015 - MAI 2025





2.3.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE FUTURE

Afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de réduire la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de développement retenus par le Champ Près Froges, une analyse de l'ensemble des disponibilités foncières offertes par l'enveloppe urbaine a été réalisée.

Le projet de PLU, établi sur 12 ans, prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 24 582 m² (2048 m²/an) dont :

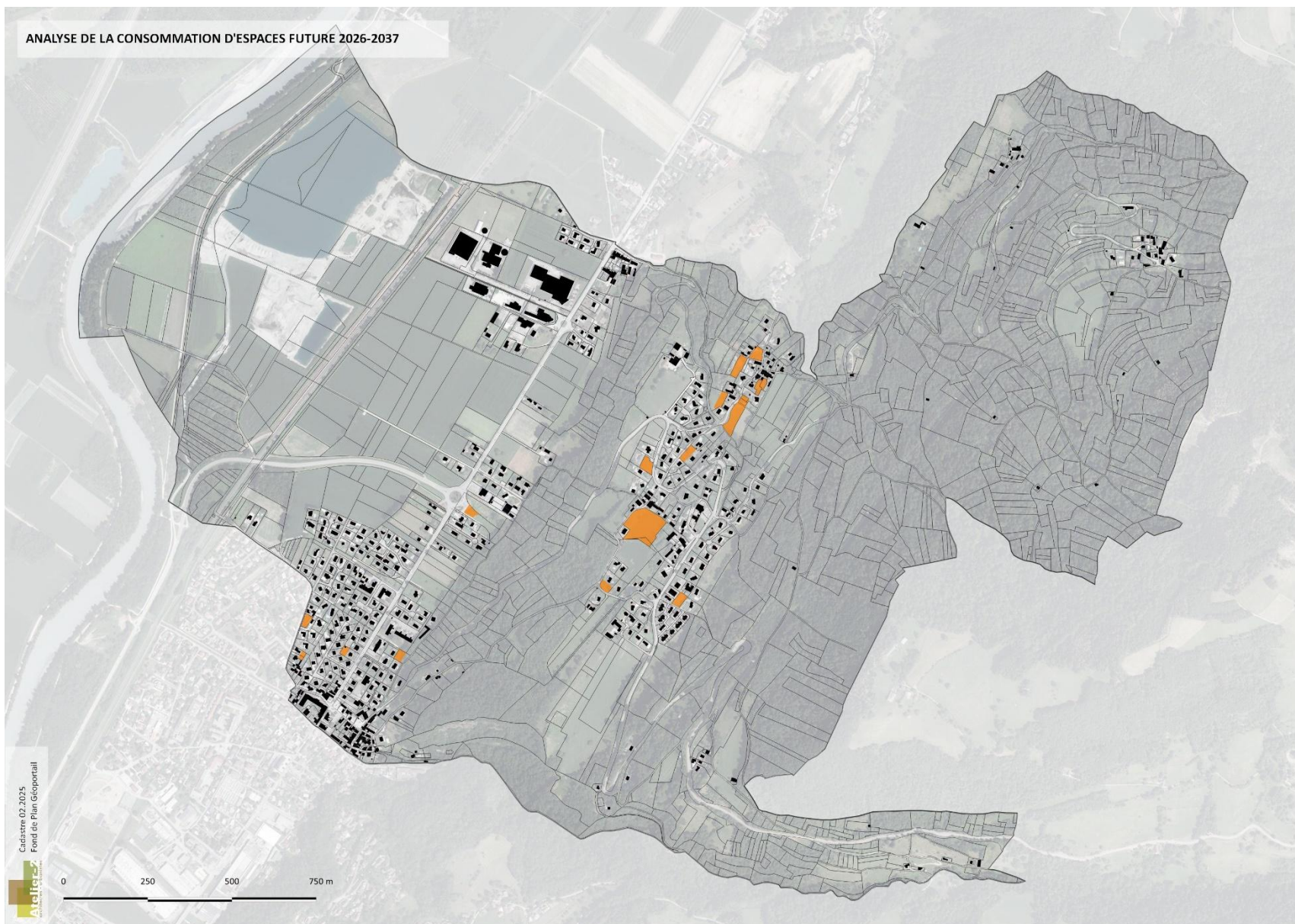
- 9908 m² correspondent aux dents creuses et divisions parcellaires ;
- 13843 m² correspondent aux zones d'extension à vocation d'habitat (zones AU) ;
- 831 m² correspondent au projet de parking-relai du SMMAG (zone Uv) ;

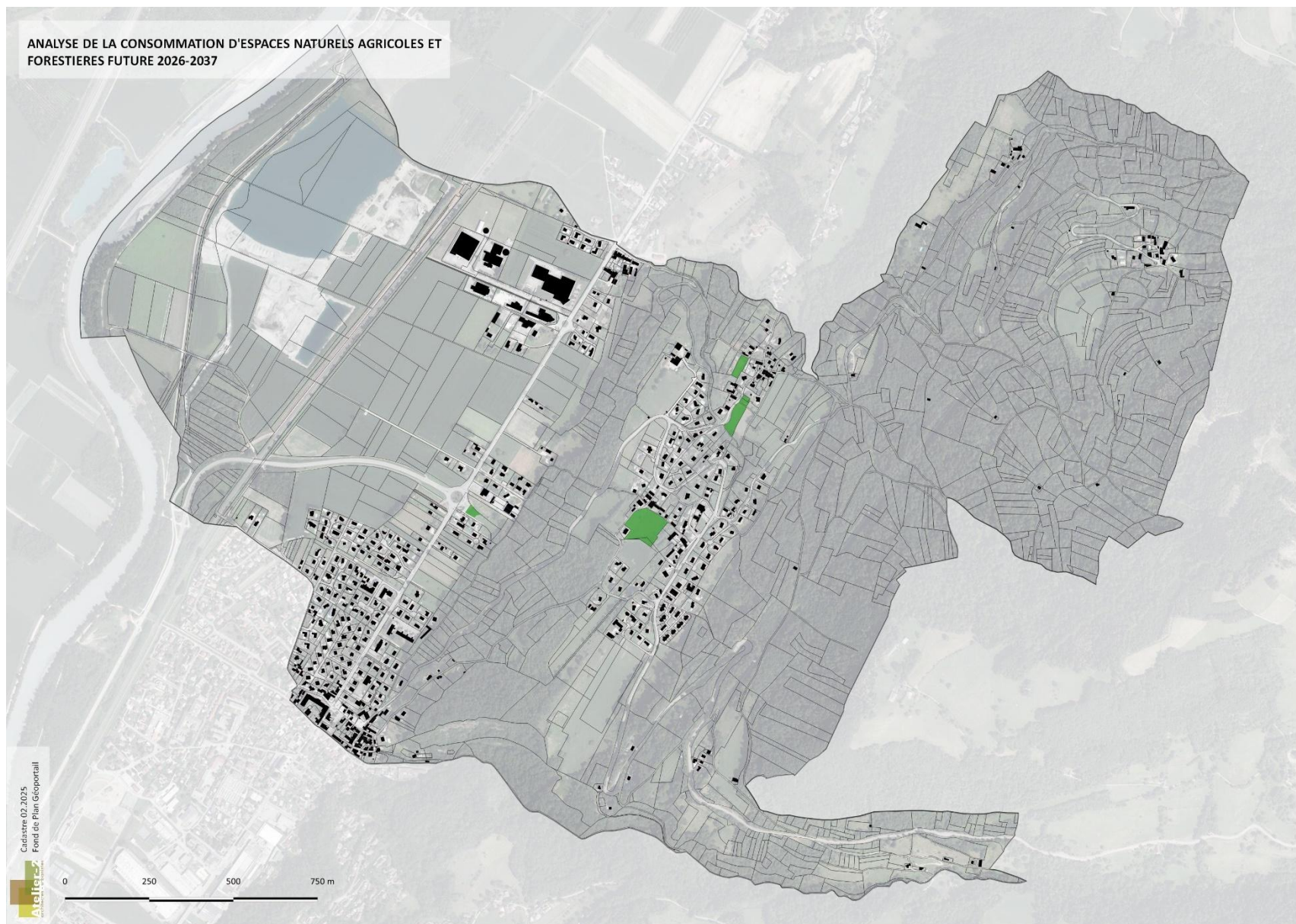
Parmi ces 24 582 m² fléchés dans le PLU, 14 674 m² (soit 1223 m²/an) peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Sur la même méthodologie que celle développée pour la consommation d'espaces passée, chaque disponibilité foncière identifiée a fait l'objet d'une analyse fine afin de préciser si l'urbanisation de celle-ci consommera ou non un espace naturel, agricole ou forestier. En ce qui concerne les potentiels de densification (dents creuses et divisions parcellaires), ces derniers représentent des espaces résiduels ou des espaces de jardin d'agrément, de petites tailles, insérés dans le tissu bâti. Par conséquent, il a été considéré que l'urbanisation potentielle de ces disponibilités foncières ne consommera pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Seuls les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine, y compris le projet de parking-relai du SMMAG, peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ainsi, le projet de la commune, rapporté à une période équivalente, permet de modérer de 15% la consommation d'espaces globale et de 48% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

BILAN	Consommation d'espaces globale	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Consommation foncière passée 2015-2025 (10 ans)	24 043 m ² (soit 2404 m ² /an)	23 801 m ² (soit 2380 m ² /an)
Consommation foncière future 2026-2037 (12 ans)	24 582 m ² (soit 2048 m ² /an)	14 674 m ² (soit 1223 m ² /an)
MODERATION DE LA CONSOMMATION	15%	48%

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES FUTURE 2026-2037





2.4 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été définitivement adoptée à l'été 2021. La loi prévoit expressément d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. L'artificialisation des sols est définie comme l'altération de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. La lutte contre l'artificialisation des sols passe notamment par une renaturation des sols qui consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Cet objectif doit être recherché à travers la revalorisation des friches, la surélévation des bâtiments existants et en privilégiant les formes innovantes et durables d'aménagements et de requalification urbaines. Pour cela, la loi adoptée prévoit que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Cet objectif se traduit dans les PLU par le fait qu'il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

D'après le registre des permis de construire communal, entre janvier 2011 et décembre 2020 (10 ans), la commune a consommé 25 232 m² dont 22 673 m² peuvent être considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers selon le caractère initial de la parcelle (occupation du sol et utilisation avant 2011).

Il est à noter qu'aucune définition précise des ENAF n'a été apportée par le législateur ou le pouvoir réglementaire. L'article 194 de la loi Climat et résilience indique que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. » En l'absence d'éléments supplémentaires, il a été décidé de s'inspirer du fascicule précité en ayant recours à la méthode « des faisceaux d'indices » pour qualifier un ENAF.

Ainsi, la consommation effective d'ENAF doit être entendue comme la création et l'extension effective d'espaces urbanisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. A l'inverse, l'urbanisation de secteurs au sein de l'enveloppe urbaine ne représente pas de consommation d'ENAF au vu du contexte urbain de la commune : absence de rupture avec le bâti environnant, espaces attenants déjà bâtis sur au moins trois côtés, présence d'aménagements spécifiques, ... Ainsi, constitue des ENAF, les espaces urbanisés qui se situent en périphérie de l'enveloppe urbaine et ne sont pas entourés sur au moins deux de leurs côtés d'espace bâtis, ou qui ont fait préalablement l'objet d'une exploitation agricole déclarée au titre de la PAC. Certaines parcelles, de superficie importante (supérieure à 2500 m²) et/ou présentant un réel caractère naturel, végétalisé ou boisé au regard de la photo aérienne de 2011 peuvent être considérées comme des ENAF malgré leur situation au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, grâce à cette méthodologie et à l'analyse des photographies aériennes de 2011, des îlots PAC et de la localisation des projets, 22 673 m² peuvent ainsi être considérés comme de la consommation d'ENAF.

L'enveloppe foncière théorique de la commune pour la première tranche d'application de la loi s'élève à environ 11 336 m² (soit 1133 m²/an).

L'analyse rétroactive des autorisations d'urbanisme montre que la commune a d'ores et déjà consommé entre janvier 2021 et décembre 2024, 3866 m² d'espaces naturels agricoles et forestiers qui doivent être déduit de l'enveloppe de 11 336 m².

Le projet de PLU (2026-2037) prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 24 582 m² dont 14 674 m² d'espaces naturels agricoles et forestiers (correspondant aux 3 secteurs d'extension et à la partie du parking-relais zone Uv qui sera artificialisée), soit un rythme annuel de 1223 m²/an.

Ainsi, jusqu'en 2031, et en prenant en compte la consommation foncière déjà réalisée entre 2021 et 2024, se sont environ 11 204 m²¹ d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourraient être consommés sur la première tranche d'application de la loi Climat et Résilience.

Le projet de PLU s'inscrit bien dans la trajectoire de la loi puisqu'il permet une réduction de la consommation d'ENAF d'environ 50% à l'horizon 2031.

¹ [(1223x6)] + 3866 = 11 204 m²

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSÉE AU TITRE DE LA
LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

- Consommation d'espaces avant 2021
- Consommation d'espace 2021-2024
- Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3.1 LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES ASSOCIEES

Traduisant réglementairement les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le document graphique du Plan Local d'Urbanisme détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols. Ce document, aussi appelé le zonage, couvre l'ensemble du territoire communal et fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines dites les zones U
- Les zones à urbaniser dites les zones AU
- Les zones agricoles dites les zones A
- Les zones naturelles dites les zones N

La déclinaison de ce zonage en 13 secteurs doit permettre de répondre aux enjeux du territoire qui ont été identifiés par la commune. Pour chaque zone ainsi délimitée, le règlement écrit définit les conditions d'occuper et d'utiliser le sol. L'ensemble des règles inscrites dans le règlement écrit du nouveau PLU sont justifiées au regard soit de dispositions du Code de l'Urbanisme, soit des objectifs et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Depuis la recodification du Code de l'Urbanisme en janvier 2016, la structure du règlement écrit a été modifiée. Contrairement au règlement écrit du PLU de 2006, plus aucun article ne doit obligatoirement être réglementé : il s'agit d'apporter davantage de souplesse à son écriture. Il est désormais possible de développer des distinctions entre les constructions nouvelles et le bâti existant, de définir des règles quantitatives mais aussi qualitatives afin de mieux répondre aux enjeux locaux, et d'assortir le règlement de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ainsi, ce nouveau règlement se structure autour de trois grands chapitres :

- Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Ce premier chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « que puis-je construire ? ». La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi l'article 1 développe toutes les destinations qui sont interdites dans chaque zone du PLU. D'une manière générale, les destinations, sous-destinations et activités non compatibles avec la vocation principale de la zone et/ou non adaptées à l'armature territoriale de la commune sont interdites. Cependant, certaines destinations, sous-destinations et activités peuvent être soumises à la satisfaction de plusieurs conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone. Ces dispositions sont définies dans l'article 2.

- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ce deuxième chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « comment puis-je construire ? ». L'article 4 du règlement écrit permet de développer des règles en ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions, règles qui participent à la définition de la forme urbaine. Cet article est donc destiné à garantir l'intégration de tout projet dans l'environnement urbain de la commune, à maintenir et préserver certaines vues, à protéger ou à faire évoluer les caractéristiques morphologiques de chaque zone. Autrement dit, les règles de volumétrie et d'implantation donnent à la commune sa physionomie d'ensemble et confère à chaque quartier son identité. A ce titre, les règles de gabarit s'avèrent particulièrement utiles afin d'avoir une meilleure maîtrise des formes autorisées. Cet article doit ainsi garantir une densification qualitative et acceptable des espaces. L'article 5 du règlement écrit permet de définir les attendus en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions (aspect extérieur des constructions, performance énergétique des constructions, ...). En complément de l'article 4, cet article a pour objectif d'assurer l'intégration des constructions à l'environnement, qu'il soit bâti ou naturel, ne pas dégrader et au contraire renforcer le cadre paysager de la commune. Si l'article 5 s'attache aux constructions en tant que telle, l'article 6 permet de réglementer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (clôtures, traitement des espaces libres, des espaces de stationnement, ...). Cet article incite à la maîtrise des espaces libres : sa réglementation cherche à favoriser l'aménagement d'espaces qualitatifs. Les règles développées doivent répondre à la volonté d'assurer une qualité paysagère des espaces libres, de favoriser la création d'espaces verts et d'assurer une cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Enfin, c'est également dans ce deuxième chapitre, par l'intermédiaire de l'article 7, que les règles de stationnement sont développées.

- Equipements et réseaux

Ce troisième chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « comment dois-je me raccorder ? ». Les articles 8 et 9 définissent ainsi les modalités de raccordement des constructions à la voirie, aux réseaux secs et aux réseaux humides.

L'objectif des paragraphes développés ci-dessous est de présenter, justifier l'ensemble du zonage ainsi que les règles spécifiques qui y sont associées et notamment les règles d'usage des sols (destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions) et les règles de densité (hauteur, implantation des constructions, emprise au sol). A quelques exceptions, d'autres règles sont identiques quelque soit la zone : les règles concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions, les règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, les règles concernant le stationnement et les règles concernant les équipements et réseaux. Elles sont présentées et justifiées au chapitre suivant « 3.2 Les règles communes à l'ensemble des zones ».

3.1.1 LES ZONES URBAINES DITES LES ZONES U

Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classé en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Aussi, les zones urbaines peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, des équipements ou bien des zones mixtes. La zone urbaine correspond à la partie urbanisée de Le Champ Près Froges dans laquelle les constructions peuvent se réaliser ou se modifier en fonction des caractéristiques propres à chaque secteur, et à condition de prendre en compte les règles qui s'imposent au document d'urbanisme, notamment en matière de risque naturel.

Le document graphique identifie 8 zones urbaines :

- La **zone Ua**, secteur correspondant aux parties agglomérées les plus denses de la commune ;
- La **zone Ub**, secteur correspondant aux extensions pavillonnaires de Champ le Bas (Ub1) et de Champ le Haut (Ub2) ;
- La **zone Ut**, secteur correspondant à l'établissement de tourisme et de loisirs de Champfleuri ;
- La **zone Uh**, secteur correspondant au hameau de Tigneux ;
- La **zone Ui**, secteur correspondant à la zone d'activité des 7 Laux (Ui) et aux activités présentes en entrée d'agglomération (Uia) ;
- La **zone Uv** secteur correspondant au futur parking-relais et aire de covoiturage ;



Zone Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond à la partie ancienne et la plus dense de Champ le Bas

Superficie de la zone

6,3 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ua identifie spécifiquement les secteurs de bâtis anciens de Champ Le Bas qui se sont développés le long de la RD523, le long de la Rue des Champs Elysées, autour de la Place de la Fontaine et de la Rue Royale. Ce secteur constitue un ensemble cohérent au regard de l'histoire urbaine, de son tissu et de sa morphologie. Contrairement au PLU de 2006, la zone Ua se prolonge jusqu'à l'impasse du Moiron et intègre ainsi les équipements communaux (mairie annexe, city-stade, école) et les logements collectifs du Moiron, secteur qui fait partie intégrante de la centralité villageoise et qu'il apparaît intéressant de densifier.



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Ua est une zone urbaine multifonctionnelle au sein de laquelle on retrouve des équipements, des commerces, des services, quelques activités économiques et des logements. Afin de maintenir cette mixité des fonctions le règlement autorise les constructions à destination d'habitat, les commerces et les activités de service à l'exception des commerces de gros, des hôtels, des autres hébergements touristiques et des cinémas constructions qui ne sont pas adaptées à l'armature territoriale de la commune et qui n'ont pas vocation à s'implanter dans cette zone.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte, sont autorisés dans la zone Ua, tout comme les bureaux. En revanche, cette zone n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaître comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles, les entrepôts ainsi que les cuisines dédiées à la vente en ligne ne sont pas autorisés.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Ua.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère en cas de toiture plate et terrasse. Par cette règle, la commune souhaite encourager et favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limitées par la règle de hauteur, mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures qui est réglementé à l'article 11 « *Aspect extérieur des constructions* ».

La zone Ua se caractérise par un bâti « ancien » et une certaine densité des constructions. Le règlement autorise ainsi une hauteur à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (R+2), une hauteur des constructions que l'on retrouve d'ores et déjà dans le secteur. Cette hauteur doit permettre de maintenir une certaine harmonie de volume et d'apparence de la centralité. Afin d'encourager l'installation de commerce et de services en rez-de-chaussée des éventuelles futures constructions, le règlement inscrit « une bonification » de hauteur et permet ainsi un dépasse de 10% en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme. Le règlement limite également la hauteur des annexes isolées (3,5 mètres) l'objectif étant de limiter le volume de ces volumes secondaires.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Il encadre cependant strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile afin de préserver le cadre paysager de la commune en limitant l'émergence de ces constructions dans l'environnement. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une hauteur supérieure de celle fixée par le règlement (supérieure à 9 mètres) : dans ce cas, et en cas d'extension, la hauteur de celle-ci pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante, sans la dépasser, l'objectif étant d'assurer l'harmonie et la cohérence entre la construction principale et son évolution.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Les règles développées cherchent à maintenir les caractéristiques morphologiques du tissu bâti. Ainsi la commune souhaite maintenir sur un linéaire précis l'implantation à l'alignement des constructions qui seront édifiées le long de la RD523 : en limite de Froges, jusqu'à l'impasse des sports (règle graphique). Cette règle doit ainsi permettre de reproduire le mode d'implantation existant et conserver une certaine homogénéité. Pour les autres secteurs de la zone Ua, et afin de ne pas créer un « effet couloir » trop important le long de la RD523 les constructions devront s'implanter avec un recul de 3 mètres. Dans le cas du bourg ancien, édifié le long de la Rue Royale et du chemin du Châtelard, la commune ne souhaite pas maintenir l'alignement des constructions par rapport à la voie en cas de nouvelles opérations par démolition/reconstruction. En effet, cette rue étant particulièrement étroite, le retrait des constructions permettrait de réaménager les espaces publics.

L'implantation des annexes est laissée libre : en revanche, et pour des raisons de sécurité, le règlement interdit aux annexes implantées à l'alignement des voies de disposer d'une ouverture qui se fasse directement depuis l'espace public.

Comme pour la règle de hauteur, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Dans la zone Ua, les constructions s'implantent autant en limites séparatives qu'en retrait. Par conséquent, le règlement impose un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et autorise également l'implantation sur limites séparatives en cas de constructions simultanées, de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une constructions déjà en limite. Cela permettra une certaine densification de la zone Ua.

L'implantation des annexes est laissée libre. Cependant, le règlement encadre le nombre, la hauteur et l'emprise au sol de ces volumes secondaires lorsqu'ils s'implantent en limite avec les propriétés voisines. L'objectif est de limiter les conflits d'usage et de préserver le cadre de vie de tout à chacun.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Zone Ub

Caractère de la zone

La zone Ub correspond aux extensions pavillonnaires de Champ le Bas (Ub1) et de Champ le Haut (Ub2)

Superficie de la zone

44,3 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ub se dessine autour des espaces pavillonnaires et résidentiels de la commune qui présente des caractéristiques urbaines et morphologiques homogènes. La commune étant organisée entre une partie basse et une partie haute, deux sous-secteurs ont été distingués.

La zone Ub1 se développe à Champ le Bas et intègre les secteurs bâtis constitués : les lotissements Pré Fleuri, les Jonquilles, le Stade, les Pleurotes, le Clos des Mûriers, ... A cela s'ajoute le lotissement Les Sources ainsi que les constructions situées de part et d'autre du Chemin des Joncs. Enfin, le secteur de Champalud tout à fait au Nord de la commune en direction de la Pierre, a également été intégré à la zone Ub. A l'inverse les constructions qui se sont développées de façon « ponctuelle » le long de la RD523 ont été inscrites en zone A. La zone Ub2 se développe à Champ le Haut et intègre ainsi les espaces résidentiels autour de la Mairie et au hameau du Truffat.

Cette distinction entre une zone Ub1 et une zone Ub2 doit permettre de développer des règles différentes, notamment en matière de hauteur, les objectifs de densification souhaités par la commune n'étant pas les mêmes.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Contrairement à la zone Ua, la zone Ub fait l'objet d'une mixité des fonctions moins marquée. Cette zone doit accueillir en priorité des logements, des équipements et quelques activités commerciales et de services accompagnant le quotidien des habitants. Par conséquent, le logement est autorisé, mais l'hébergement, qui recouvre les constructions destinées à héberger un public spécifique, est interdit. L'artisanat et la commerce de détail, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés tout comme l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte.

En revanche, comme pour la zone Ua, la zone Ub zone n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaître comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles, les entrepôts ainsi que les cuisines dédiées à la vente en ligne ne sont pas autorisés.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Ub.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère en cas de toiture plate et terrasse. Par cette règle, la commune souhaite encourager et favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limitées par la règle de hauteur, mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures qui est réglementé à l'article 11 « *Aspect extérieur des constructions* ».

La zone Ub1 correspond aux secteurs résidentiels de Champ le Bas, situés dans la plaine de l'Isère. Ce secteur accueille aussi bien des logements individuels que des logements collectifs d'une hauteur un peu plus importante. En continuité avec la règle développée en zone Ua, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, permettant ainsi une « densification » verticale de la zone. En revanche, pour la zone Ub2, qui se situe sur les premiers contreforts de Belledonne et qui accueille uniquement des logements individuels, la hauteur des futures constructions doit davantage être maîtrisée. EN cohérence avec la volumétrie des constructions existantes, elle est ainsi limitée à 6 mètres. Cette règle doit également permettre de limiter l'émergence de construction dans le grand paysage, le secteur de Champ le Haut s'étant développé sur une terrasse prairiales particulièrement visible depuis la vallée.

Le règlement limite également la hauteur des annexes isolées (3,5 mètres) l'objectif étant de limiter le volume de ces volumes secondaires.

Comme pour la zone Ua, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Il encadre cependant strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile afin de préserver le cadre paysager de la commune en limitant l'émergence de ces constructions dans l'environnement. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une hauteur supérieure de celle fixée par le règlement : dans ce cas, et en cas d'extension, la hauteur de celle-ci pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante, sans la dépasser, l'objectif étant d'assurer l'harmonie et la cohérence entre la construction principale et son évolution.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Les règles développées cherchent à maintenir les caractéristiques morphologiques du tissu bâti. Dans cette zone, la plupart des constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes est laissée libre : en revanche, et pour des raisons de sécurité, le règlement interdit aux annexes implantées à l'alignement des voies de disposer d'une ouverture qui se fasse directement depuis l'espace public.

Comme pour la règle de hauteur, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

La zone Ub se caractérisant par un tissu pavillonnaire, les constructions s'implantent largement en milieu de parcelle, en retrait des limites séparatives. Par conséquent le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives de 3 mètres. Pour autant et afin de permettre une certaine densification du secteur, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Comme pour la zone Ua, l'implantation des annexes est laissée libre. Cependant, le règlement encadre le nombre, la hauteur et l'emprise au sol de ces volumes secondaires lorsqu'ils s'implantent en limite avec les propriétés voisines. L'objectif est de limiter les conflits d'usage et de préserver le cadre de vie de tout à chacun.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Emprise au sol

Contrairement à la zone Ua, zone dans laquelle la densification doit être privilégiée, la zone Ub règlemente l'emprise au sol des futures constructions afin d'encadrer la densité et de maintenir les caractéristiques du tissu résidentiel. Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du tènement. Afin que cette règle n'apparaisse pas trop contraignante et bloque l'évolution des constructions existantes édifiés sur de « petits tènements », le règlement introduit une disposition particulière pour les tènements fonciers inférieurs à 500 m², en cas d'extension et d'annexe.

Zone Uh

Caractère de la zone

La zone Uh correspond au hameau constitué de Tigneux.

Superficie de la zone

1,7 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Uh identifie spécifiquement le hameau de Tigneux. Ce groupement bâti isolé présente une morphologie et des caractéristiques architecturales qui lui sont propres. Le PLU de 2006 identifie d'ores et déjà le hameau en zone U (Uah). Éloigné de la centralité villageoise et « difficilement » accessible, le hameau n'a pas vocation à se s'étendre : le projet de PLU a ainsi « resserré » l'enveloppe bâtie qui se dessine au plus près des constructions existantes. Cette délimitation permet également de prendre en compte les risques naturels et des principes de loi montagne.



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Uh qui couvre le hameau de Tigneux, doit accueillir en priorité des logements. Par conséquent, seule cette sous-destination est autorisée. Aucun commerce, aucune activité de service, aucun équipement d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception des locaux techniques des administrations, et aucune activité des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire n'est autorisé, la zone Uh n'ayant pas cette vocation.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère en cas de toiture plate et terrasse. Par cette règle, la commune souhaite encourager et favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limités par la règle de hauteur, mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures qui est réglementé à l'article 11 « *Aspect extérieur des constructions* ».

La hauteur des constructions existantes en zone Uh est relativement faible. Afin de préserver la silhouette du hameau et de limiter la densification verticale, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Le règlement limite également la hauteur des annexes isolées (3,5 mètres) l'objectif étant de limiter le volume de ces volumes secondaires.

Comme pour la zone Ua et Ub, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Il encadre cependant strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile afin de préserver le cadre paysager de la commune en limitant l'émergence de ces constructions dans l'environnement. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une hauteur supérieure de celle fixée par le règlement : dans ce cas, et en cas d'extension, la hauteur de celle-ci pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante, sans la dépasser, l'objectif étant d'assurer l'harmonie et la cohérence entre la construction principale et son évolution.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Les règles développées cherchent à maintenir les caractéristiques morphologiques du tissu bâti. Dans cette zone, la plupart des constructions se situent à l'alignement de la voie. Cependant, afin de prendre en compte la taille réduite des parcelles et la nécessité de disposer d'espaces de stationnement, le règlement impose un léger retrait des constructions, y compris des annexes (1 mètre).

Comme pour la règle de hauteur, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives de 3 mètres afin de préserver le cadre de vie de tout à chacun. Pour autant et afin de tenir compte de la taille réduite des parcelles du hameau, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Comme pour la zone Ua et Ub l'implantation des annexes est laissée libre. Cependant, le règlement encadre le nombre, la hauteur et l'emprise au sol de ces volumes secondaires lorsqu'ils s'implantent en limite avec les propriétés voisines.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Emprise au sol

Comme pour la zone Ub, la zone Uh réglemente l'emprise au sol des futures constructions afin d'encadrer la densité et de maintenir les caractéristiques du hameau. Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du tènement. Afin que cette règle n'apparaisse pas trop contraignante et bloque l'évolution des constructions existantes édifiées sur de « petits tènements », le règlement introduit une disposition particulière pour les tènements fonciers inférieurs à 500 m², en cas d'extension et d'annexe.

Zone Ut

Caractère de la zone

La zone Uh correspond à l'établissement de tourisme et de loisirs de Champfleuri

Superficie de la zone

0,9 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ut identifie spécifiquement le centre de loisirs et de vacances de Champfleuri qui se situe à Champ Le Haut à proximité de la Mairie. Le centre a été inscrit dans une zone particulièrement afin de disposer d'un règlement propre qui tienne compte de l'activité et permette son évolution. La zone se dessine ainsi autour de l'ensemble des constructions du centre (dortoirs, salle de réunion et de jeux, espace de restauration, ...), et intègre ces espaces verts (jardins) qui sont protégés par une trame spécifique (*cf voir chapitre 3.3 Les éléments de sur-zonage*).



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Ut étant une zone spécifique au centre de loisirs et de vacances de Champfleuri, les constructions autorisées sont liées aux activités développées dans le centre. Sont ainsi autorisés l'hébergement, la restauration, les autres hébergements touristiques : les autres sous-destination définies par le Code de l'Urbanisme n'ont pas vocation à se développer dans cette zone.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère en cas de toiture plate et terrasse. Par cette règle, la commune souhaite encourager et favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limitées par la règle de hauteur, mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures qui est réglementé à l'article 11 « *Aspect extérieur des constructions* ».

La hauteur des constructions du centre de Champfleuri sont hétérogènes. Le bâtiment principal est une ancienne maison de maître au volume important. Par conséquent, la hauteur des constructions a été limitée à 9 mètres. Le règlement limite la hauteur des annexes isolées (3,5 mètres) l'objectif étant de limiter le volume de ces volumes secondaires.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Il encadre cependant strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile afin de préserver le cadre paysager de la commune en limitant l'émergence de ces constructions dans l'environnement. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une hauteur supérieure de celle fixée par le règlement : dans ce cas, et en cas d'extension, la hauteur de celle-ci pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante, sans la dépasser, l'objectif étant d'assurer l'harmonie et la cohérence entre la construction principale et son évolution.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Dans cette zone, la plupart des constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes est laissée libre : en revanche, et pour des raisons de sécurité, le règlement interdit aux annexes implantées à l'alignement des voies de disposer d'une ouverture qui se fasse directement depuis l'espace public.

Comme pour la règle de hauteur, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile. Le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

En cohérence avec la règle de hauteur et afin de tenir compte des espaces pavillonnaires environnant, le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives de 3 mètres. Pour autant et afin de permettre une certaine densification du secteur, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

L'implantation des annexes est laissée libre. Cependant, le règlement encadre le nombre, la hauteur et l'emprise au sol de ces volumes secondaires lorsqu'ils s'implantent en limite avec les propriétés voisines. L'objectif est de limiter les conflits d'usage et de préserver le cadre de vie de tout à chacun.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et pour les extensions des constructions existantes ayant une implantation différente que celle fixée par le règlement.

Zone Ui

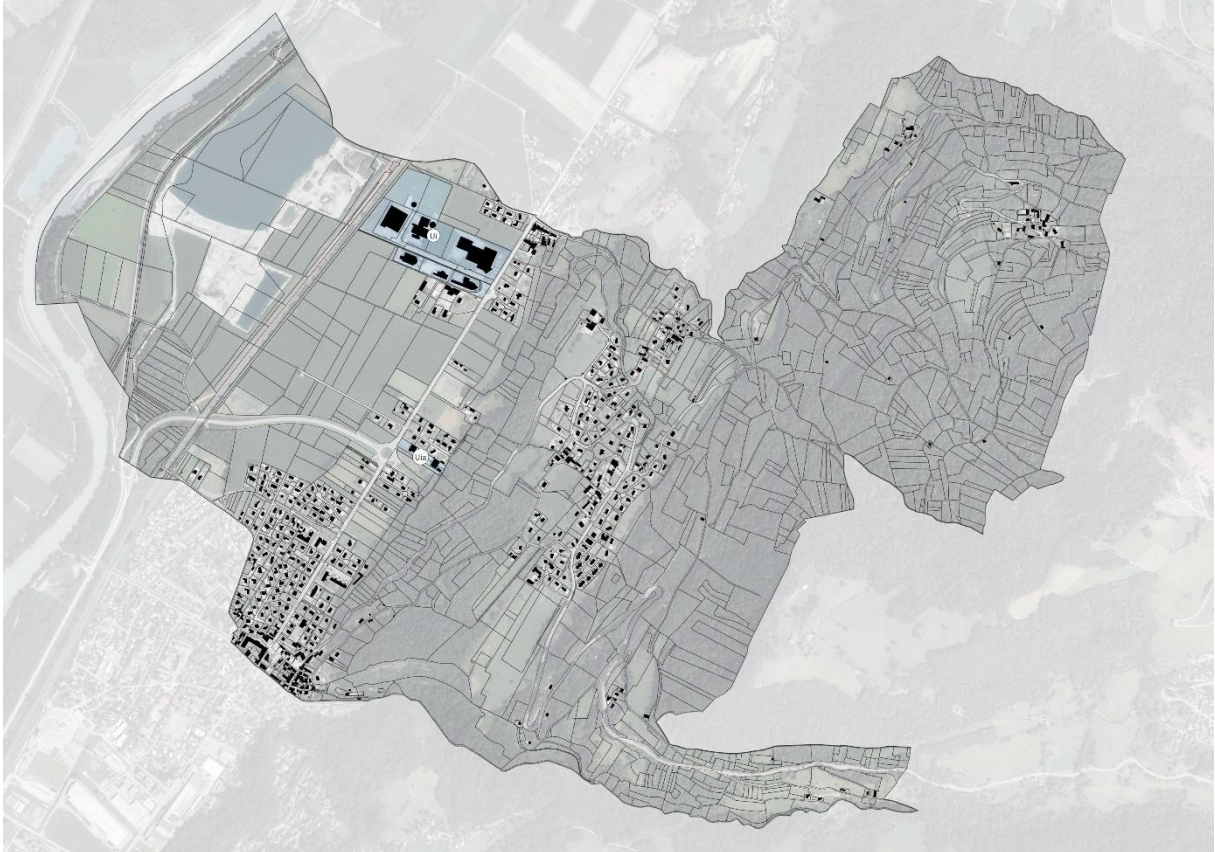
Caractère de la zone

La zone Ui correspond à la zone d'activités de Champ 7 Laux.

La zone Uia correspond aux activités présentes en entrée d'agglomération.

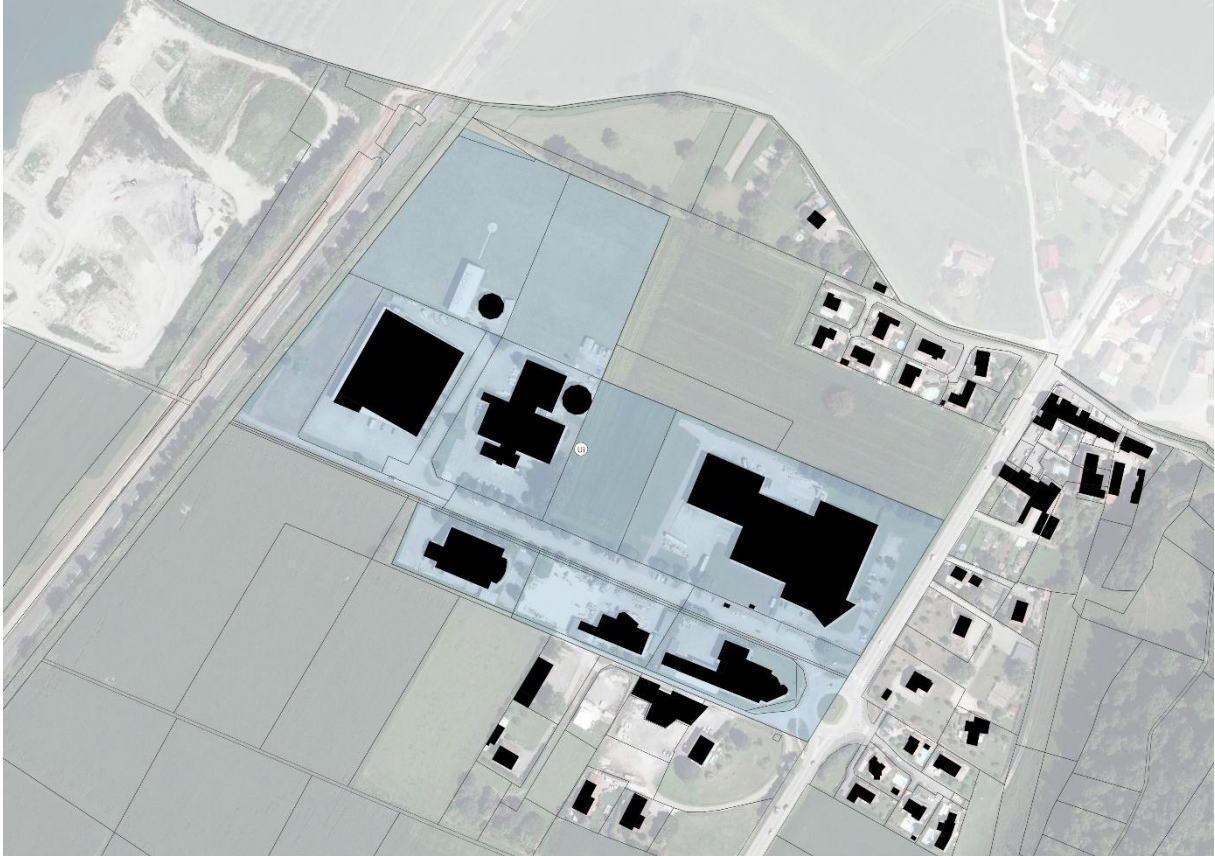
Superficie de la zone

9,9 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ui se dessine autour de la zone d'activités des 7 Laux. Au sein de l'armature des zones d'activités du Grésivaudan, la zone d'activités de Champ 7 Laux fait partie des 13 ZAE relais du territoire, qui contribuent à mailler l'offre en zones économiques sur l'ensemble du territoire. La zone Ui intègre ainsi l'ensemble des constructions à vocation économique : le développement de la zone est aujourd'hui largement contraint par le Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRI).



La zone Uia se dessine autour des activités présentes en entrée d'agglomération (intersection entre la D10 A et la RD523), secteur dans lequel on retrouve un garage automobile et une entreprise de Charpente.



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones Ui et Uia sont des zones dédiées aux activités économiques du territoire (activités industrielles et artisanales). Par conséquent, les destinations et sous-destinations autorisées sont spécifiquement ciblées, les activités développées devant répondre avant tout aux besoins des entreprises des secteurs primaire et secondaire. Ainsi, en cohérence avec la vocation de ces zones, seuls sont autorisés les commerces de gros, les industries, les entrepôts et les bureaux. Dans ces deux zones, les logements sont interdits car ils n'ont pas vocation à se développer sur des sites à vocation économique : leur installation pourrait générer des conflits d'usage.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Les zones Ui et Uia correspondent à des secteurs à vocation d'activités économiques, secteurs dans lesquels les toitures plates sont largement développées. Par conséquent, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère en cas de toiture plate et terrasse.

La zone Ui étant impacté par le PPRI celle-ci ne peut se développer et s'étendre. Afin de permettre une éventuelle surélévation des constructions existantes (en cohérence avec les règles du PPRI) la hauteur des constructions a ainsi été limitée à 12 mètres. La zone Uia se trouve en continuité directe avec un secteur résidentiel. Afin de préserver le cadre de vie de ces constructions, la hauteur a été limitée à 9 mètres, d'autant que les activités présentes s'implantent en limites séparatives.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Dans ces deux zones, les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques. L'objectif est de permettre la réalisation des espaces de stationnement au sein même de l'unité foncière accueillant l'activité, et d'accéder aux bâtiments sans débord ou arrêt sur la voirie.

Comme pour la règle de hauteur, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Il est nécessaire que les règles d'implantation inscrites poursuivent un objectif de sécurité publique en garantissant un passage autour des constructions. Par conséquent un retrait de 5 mètres minimum est imposé par rapport aux limites séparatives. Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Zone Uv

Caractère de la zone

La zone Uv correspond spécifiquement au futur parking-relais et aire de covoiturage.

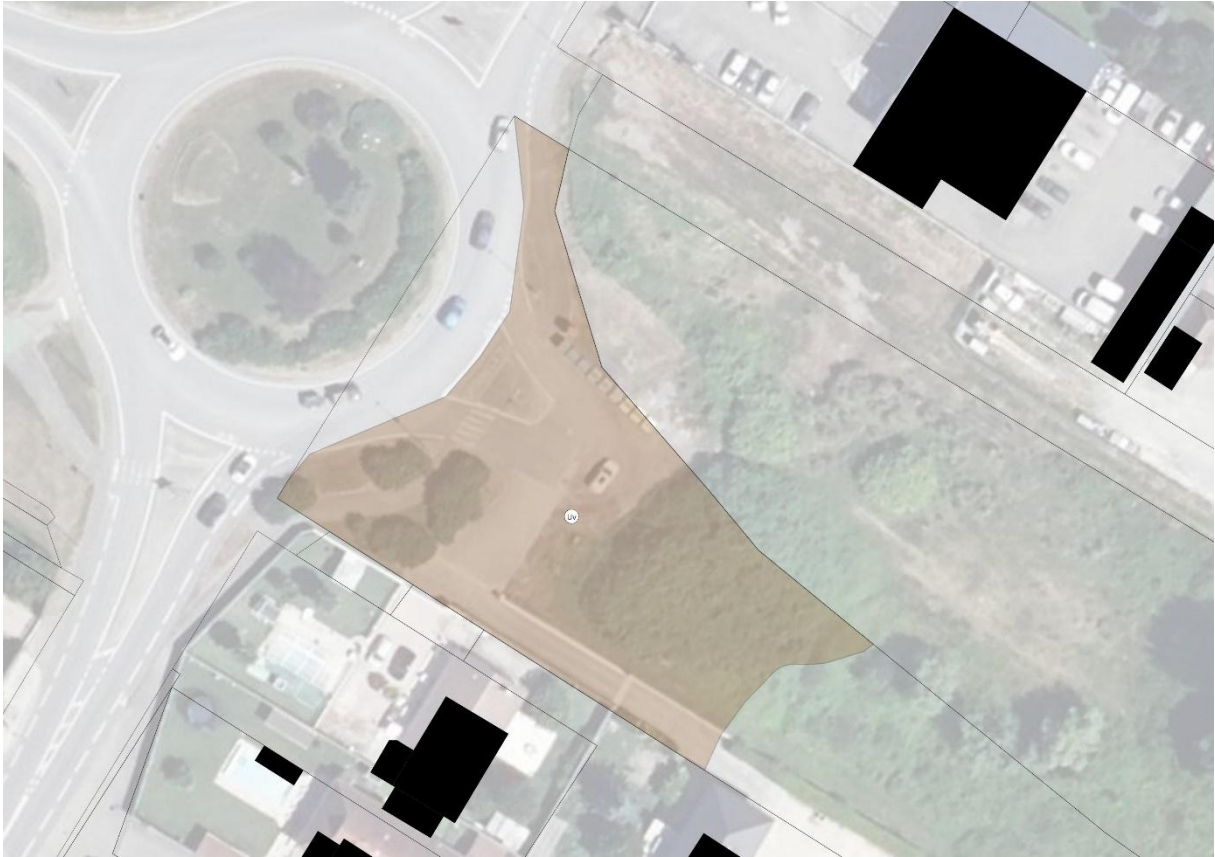
Superficie de la zone

0,2 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Uv identifie spécifiquement le secteur qui doit accueillir le parking-relais et l'aire de covoiturage qui sera aménagé par le SMAAG.



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Uv est une zone bien spécifique qui ne pourra accueillir que les aménagements nécessaires et liés au stationnement. Ainsi, seuls sont autorisés « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à l'exception d'une consigne à vélo. Ainsi, la hauteur des constructions a été limitée à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

Le règlement du PLU se veut souple afin de répondre aux besoins d'aménagement de la zone. Par conséquent, l'implantation des constructions est laissée libre.

Emprise au sol des constructions

Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à l'exception d'une consigne à vélo. Ainsi, comme pour la règle de hauteur, le PLU limite l'emprise au sol des éventuelles construction (20 m²).

3.1.2 LES ZONES A URBANISER DITES LES ZONES AU

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Champ Près Froges délimite uniquement des zones AU telles que définies au premier paragraphe de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme exposé ci-dessus dites « zones AU souples ». Leur ouverture à l'urbanisation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui leurs sont associées.

Zone AU

Caractère de la zone

La zone AU correspond aux secteurs, bâtis ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir en priorité des constructions à usage d'habitat.

Superficie de la zone

1,3 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La délimitation des zones AU est le résultat de la prise en compte des objectifs communaux en termes de développement urbain. Cette délimitation est issue d'un travail fin qui a permis dans un premier temps d'identifier le potentiel foncier au sein de l'enveloppe bâtie (potentiel de densification) et d'identifier dans un deuxième temps les besoins en extension (*cf voir Chapitre 2. Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espaces*). Ainsi, ont été classés en zone AU les fonciers stratégiques non bâtis situés en extension directement de l'enveloppe urbaine de Champ le Haut, de Champ le Bas étant largement contraint par les risques naturels. Trois secteurs ont ainsi été ciblés :

- Le secteur de la Mairie : il s'agit d'un secteur stratégique dont la superficie va permettre une densification et une diversification des constructions bâties intéressante. Situé sous la Mairie à proximité de la crèche, ce secteur bénéficie également d'une situation privilégiée.
- Deux secteurs au Truffat : la construction de ces deux poches permettra de renforcer et de « finaliser » l'urbanisation du hameau hameau et de la raccrocher au bourg de Champ le Haut.

La délimitation de ces zones AU, accompagnées d'OAP, permettent :

- De garantir une densité minimale afin d'optimiser le foncier ;
- De diversifier l'offre en logement du territoire afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population ;

- De définir les bases d'un aménagement prenant en compte l'environnement bâti et paysager afin de préserver le cadre de vie de la commune.

Contrairement au document d'urbanisme de 2006, les zones AU ont été largement réduites afin de répondre au nouveau contexte réglementaire et aux dispositions des documents supra-communaux. Le PLU précédent identifie près de 22,7 hectares de zones à urbaniser dont 11,9 hectares constituent des zones AU « strictes ». L'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme précise que les zones AU « strictes », qui 9 ans après l'approbation du PLU qui les a institués, n'auraient pas été ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou si elles n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne pourront plus être ouvertes qu'à l'occasion d'une révision du PLU. Dans le cadre de cette révision, il n'est pas apparu opportun de reconduire ces zones, qui représentent des surfaces trop importantes par rapport aux besoins futurs de la commune.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement de la zone AU est une projection du règlement de la zone Ub (en ce qui concerne la hauteur) et de la zone Ub permettant ainsi d'assurer une cohérence entre les zones urbaines à vocation principales d'habitat. *Se reporter à la justification du règlement écrit de la zone Ub).*

3.1.3 LES ZONES AGRICOLES DITES LES ZONES A

Article R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

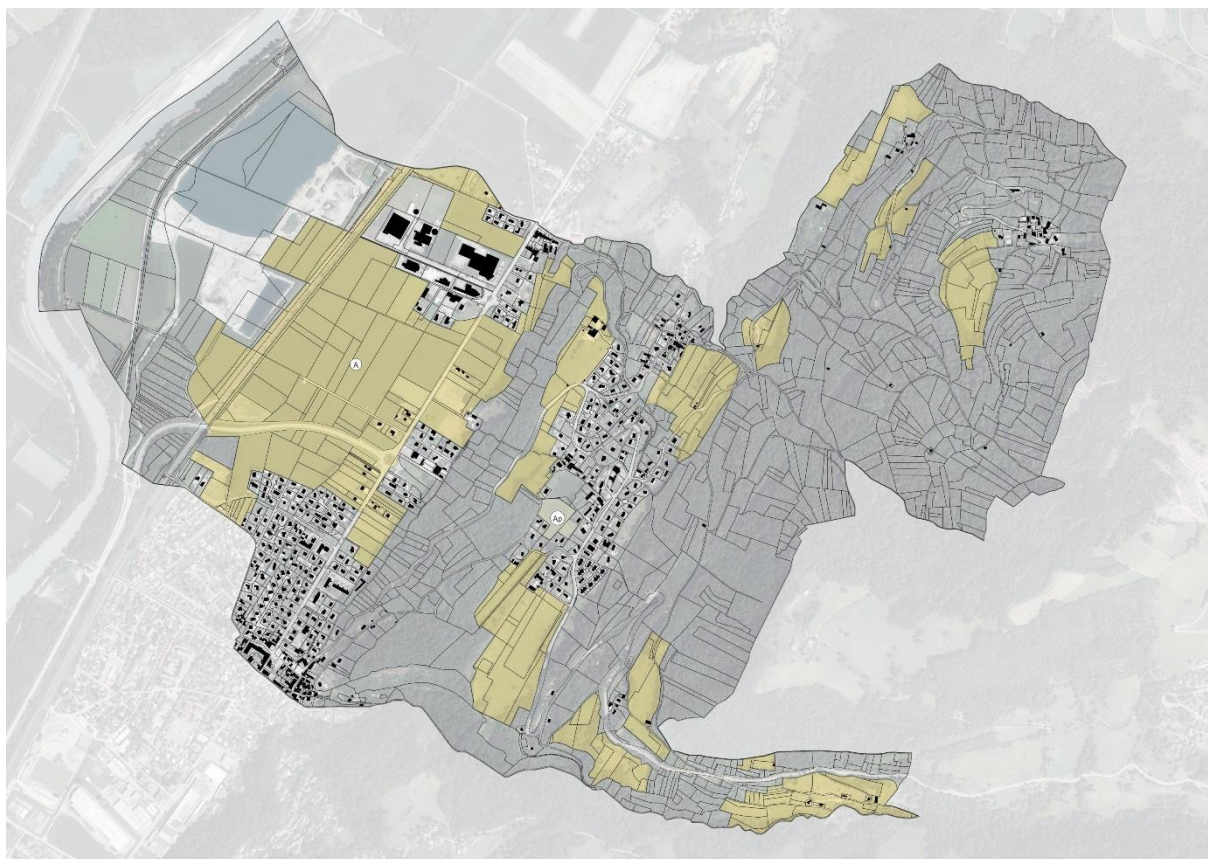
Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...]

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le document graphique identifie deux zones agricoles :

- La zone A, qui correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- La zone Ap, qui correspond à un secteur agricole à protéger à forte valeur paysagère.



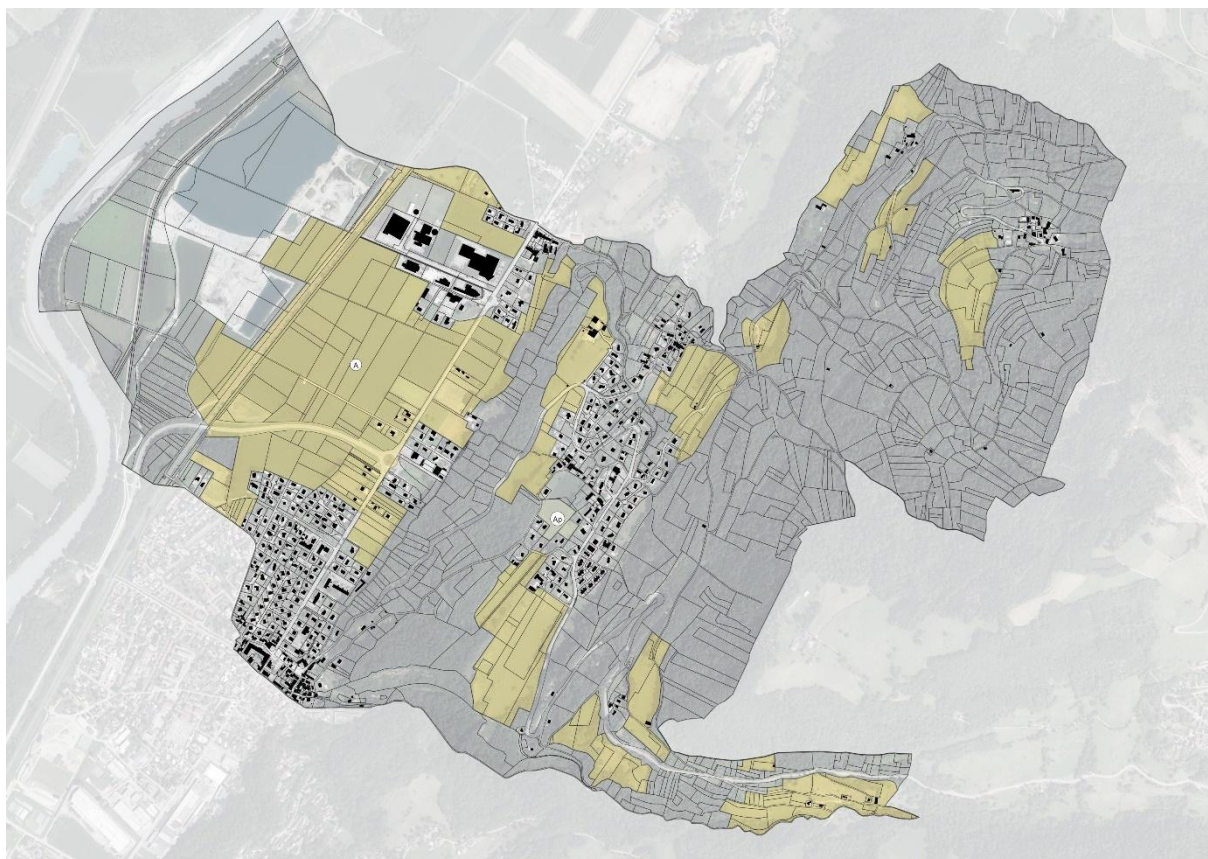
Zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Superficie de la zone

114,2 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone A recouvre l'ensemble des terres exploitées du territoire afin d'affirmer leur vocation agricole et permettre le développement de l'activité. La délimitation des zones A se base sur l'interprétation de photos aériennes, sur les données du Registre Parcellaire Graphique (2021) et sur le diagnostic agricole. Sur cette base les zones A ont ainsi été délimitées sur les secteurs exploités ainsi que sur les prairies de fauche.

Zone Ap

Caractère de la zone

La zone Ap correspond à une zone agricole à protéger à forte valeur paysagère.

Superficie de la zone

1,1 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ap a été délimitée autour d'une parcelle insérée dans l'enveloppe urbaine du bourg de Champ le Haut, en continuité des espaces pavillonnaires et de la future zone à urbaniser (*cf voir ci-dessous justification des zones AU*). Ce zonage, par un règlement strict interdisant toute nouvelle construction, doit permettre de préserver la qualité paysagère du site qui offre des vues dégagées sur le massif de la Chartreuse.



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, le règlement de la zone A développe des règles restrictives en matière de constructibilité afin de protéger de manière rigoureuse le foncier agricole et l'activité. Par conséquent, toutes constructions qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole sont interdites : seules les exploitations agricoles et forestières sont autorisées dans la zone A. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont strictement limitées à un usage de gardiennage et doivent constituer un local accessoire à l'activité : leur implantation et leur surface de plancher sont donc tout à fait limitées.

Si aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée à l'exception des logements de gardiennage, le règlement autorise toutefois l'évolution des constructions à usage d'habitation existante. Cette disposition, rendu possible par la loi Macron (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située au sein de la zone, de réaliser des annexes et des extensions dans la limite des règles définies par le règlement écrit.

Dans la zone Ap, qui correspond à un secteur à protéger en raison de sa forte valeur paysagère, toute nouvelle construction, y compris les constructions à vocation agricole ou forestière sont interdites afin de protéger le site.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère en cas de toiture plate et terrasse.

Le règlement du PLU n'autorisant que les constructions à usage d'habitation à vocation de gardiennage, la hauteur de celle-ci est tout à fait limitée puisque ces constructions devront prioritairement répondre à des besoins spécifiques liés aux exploitations agricoles : par conséquent la hauteur est limitée à 6 mètres. Parallèlement, les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation étant autorisées, le règlement du PLU ne réglemente également ces constructions :

- la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale, l'objectif étant de limiter l'émergence d'une construction dans le paysage environnant ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Afin de permettre l'installation des exploitations agricoles et forestières et de répondre aux besoins techniques de ces bâtiments, le règlement limite leur hauteur à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Dans cette zone les quelques constructions existantes se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 3 mètres dans le respect des morphologies observées. L'implantation des annexes est laissée libre : en revanche, et pour des raisons de sécurité, le règlement interdit aux annexes implantées à l'alignement des voies que leur ouverture se fasse depuis l'espace public.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Afin de limiter les conflits d'usage, avec les activités qui pourraient se développer dans la zone A, le règlement impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum. Cette règle s'applique également pour les annexes à l'exception des piscines, pour lesquelles une règle spécifique a été introduite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) la dispersion de volumes secondaires dans un secteur qui doit être maintenu pour l'activité agricole. En complément de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les annexes et les piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale. La seule réglementation de l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparative pourrait ne pas être suffisante lorsque les parcelles sur lesquelles sont édifiées les constructions à usage d'habitation sont de taille conséquente : par conséquent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est réglementée.

Emprise au sol des constructions

En cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol de toutes les constructions autorisées ou admises en zone A sont réglementées, à l'exception de l'emprise au sol des exploitations agricoles et forestières. Ainsi, les règles retenues visent à limiter la densification excessive de la zone A, notamment par des volumes secondaires : la surface des annexes et des extensions est limitée.

3.1.4 LES ZONES NATURELLES DITES LES ZONES N

Article R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...];
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le document graphique identifie deux zones naturelles N :

- La zone N qui correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- La zone Nc qui correspond au secteur spécifique de la carrière.



Zone N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Superficie de la zone

273 hectares



Justification du zonage

La zone N a été délimitée sur les espaces naturels de la commune qui n'ont pas de vocation agricole et qui sont porteurs d'enjeux environnementaux (biodiversité, risques, paysage). Ainsi, les espaces forestiers des Contreforts de Belledonne et les bords de l'Isère identifiés au titre de la Trame Bleue ont été inscrits en zone N.

Zone Nc	Caractère de la zone
	La zone Nc spécifiquement au site de la carrière.
	Superficie de la zone
	38,6 hectares



Justification du zonage

La zone Nc a été délimitée spécifiquement sur la carrière de gisement silico-calcaire présente en bordure de l'Isère. D'une superficie de 43 hectares et d'un tonnage de 300 000 t/an, la carrière est exploitée par la société Les Carriers du Grésivaudan. L'objectif de ce zonage spécifique est de maintenir la carrière actuelle et de préserver la capacité de production. Cette carrière est autorisée au titre des ICPE dont la date d'échéance est prévue à 2045.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Comme pour la zone A, le règlement de la zone N développe des règles restrictives en matière de constructibilité afin de protéger de manière rigoureuse les zones naturels et forestières. Par conséquent, toutes constructions, à l'exception des exploitations forestières, est interdite.

Si aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée, le règlement autorise comme pour la zone A, l'évolution des constructions à usage d'habitation existante. Cette disposition, rendu possible par la loi Macron (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située au sein de la zone, de réaliser des annexes et des extensions dans la limite des règles définies par le règlement écrit.

Dans la zone Nc, qui correspond au site de la carrière, certaines constructions et aménagements sont autorisés spécifiquement afin que l'activité extractive puisse poursuivre (installation et activités annexes nécessaires à l'exploitation de carrière, activités de stockage, ICPE, ...)

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère en cas de toiture plate et terrasse.

Seules les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation étant autorisées, le PLU ne réglemente que la hauteur de ces constructions :

- la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale, l'objectif étant de limiter l'émergence d'une construction dans le paysage environnant ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Afin de permettre l'installation des exploitations forestières et de répondre aux besoins techniques de ces bâtiments, le règlement limite leur hauteur à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Dans cette zone les quelques constructions existantes se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 3 mètres dans le respect des morphologies observées. L'implantation des annexes est laissée libre : en revanche, et pour des raisons de sécurité, le règlement interdit aux annexes implantées à l'alignement des voies que leur ouverture se fasse depuis l'espace public.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction et encadre strictement la hauteur des dispositifs type poteaux, antennes-relais, pylônes de téléphonie mobile.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris pour les éléments en saillie.

Afin de limiter les conflits d'usage, avec les activités qui pourraient se développer dans la zone A, le règlement impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum. Cette règle s'applique également pour les annexes à l'exception des piscines, pour lesquelles une règle spécifique a été introduite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) la dispersion de volumes secondaires dans un secteur qui doit être maintenu pour l'activité agricole. En complément de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les annexes et les piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale. La seule réglementation de l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparative pourrait ne pas être suffisante lorsque les parcelles sur lesquelles sont édifiées les constructions à usage d'habitation sont de taille conséquente : par conséquent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est réglementée.

Emprise au sol des constructions

En cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol de toutes les constructions autorisées ou admises en zone N sont réglementées, à l'exception de l'emprise au sol des exploitations. Ainsi, les règles retenues visent à limiter la densification excessive de la zone N, notamment par des volumes secondaires : la surface des annexes et des extensions est limitée.

3.2 LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Si les règles concernant l'usage des sols, la volumétrie et l'implantation des constructions, diffèrent selon les différentes zones, d'autres règles sont en revanche identiques (à quelques exceptions mineures) quelque soit le secteur délimité. Il s'agit notamment des règles concernant :

- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement
- Les équipements et réseaux

3.2.1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du quartier ou du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions règlementaires veillent à répondre à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables inscrits dans l'AXE 1 - OBJECTIF 2 : « *Composer avec les caractéristiques rurales et patrimoniales du territoire* ».

MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS

Par conséquent, et afin d'assurer l'intégration des constructions « sans heurt » à la silhouette générale des secteurs bâtis environnants, le règlement développe des prescriptions en ce qui concerne les mouvements de terrain, l'objectif étant de limiter les remaniements de sol. Les dispositions relatives à l'adaptions au terrain naturel soulignent le souhait de la commune que les futures constructions et aménagements s'adaptent le mieux et le plus possible au terrain naturel. Les règles ainsi développées doivent permettre de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans un second temps, le règlement développe des règles en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions : les points d'attention portent notamment sur les façades, les toitures, les menuiseries et les ouvertures, ainsi que sur les dispositifs techniques. Les règles développées constituent un cadre global : il s'agit d'éviter les projets qui dénatureraient les lieux par rapport aux formes existantes, ou donneraient une image dégradée ou de faible qualité, via une mauvaise intégration des éléments techniques, le recours à des matériaux de faible qualité, des formes inadaptées ou encore des couleurs et des teintes inappropriées.

Ainsi, le règlement vise une harmonie générale de l'aspect des constructions : il s'agit de s'inscrire dans la typologie architecturale du secteur et d'une manière générale de la commune. En ce qui concerne spécifiquement les règles des toitures, et afin d'assurer l'intégration des futures constructions à l'environnement bâti de Le Champ Près Froges, la commune souhaite favoriser la réalisation de toiture à pan. Par conséquent, le règlement écrit du PLU encadre les constructions à toit plat en les limitant à 20% de l'emprise au sol de la construction principale.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Dans ce chapitre, le règlement développe également des règles en ce qui concerne les performances énergétiques des constructions afin de répondre à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « *S'engager dans une démarche de développement durable* ». Pour répondre à l'urgence des défis environnementaux, activer la rénovation des bâtiments et accélérer les économies d'énergie, le règlement écrit développe plusieurs règles en faveur du bioclimatisme et encadre l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques.

3.2.2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions réglementaires mises en place dans ce chapitre veillent à répondre à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment : « *Préserver le socle naturel* », « *Composer avec les caractéristiques rurales et patrimoniales du territoire* ».

CLOTURES

Dans un premier temps, le règlement développe des règles en ce qui concerne les clôtures. Dans la mesure où l'édification d'une clôture est un droit prévu par le Code Civil, il convient d'encadrer cette possibilité en garantissant la pérennité des dispositifs et en veillant à ce que leur aspect visuel soit compatible avec l'environnement. En effet, les clôtures ont un impact important dans la perception des espaces publics : il est donc essentiel que leur aspect et leur hauteur soient encadrés.

D'une manière générale, les clôtures seront constituées :

- Soit d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie doublée éventuellement d'une haie végétale d'essences variées ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, et éventuellement doublée d'une haie végétale d'essences variées. Le mur bahut devra être recouvert soit de la même teinte que la construction principale soit en pierre ;
- Soit d'une haie végétale d'essences variées.

Des règles spécifiques sont inscrites pour la zone Ui qui correspond au secteur d'activités économiques nécessitant des dispositifs particuliers ainsi qu'en zone A et N où la perméabilité doit être recherchée : par conséquent, les murs bahuts sont interdits dans les zones agricoles et naturelles. Dans ces deux zones, et afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent ajourées à leur base.

La réglementation des clôtures doit permettre d'écarter les dispositifs qui dégraderaient l'image de la commune via le recours à des dispositifs inappropriés au contexte urbain, et des matériaux temporaires ou de faible qualité. Les haies devront être d'essences variées : les clôtures végétales composées d'une seule espèce uniformisent le paysage urbain et sont moins profitables à la biodiversité que les clôtures composées d'espèces diversifiées.

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le règlement développe un coefficient de pleine terre, dispositif le plus favorable à la biodiversité et à la perméabilité des sols. La mise en place de ce coefficient doit permettre de répondre à plusieurs objectifs : la

préservation d'un cadre de vie, le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation, la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau, la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Les coefficients de pleine terre ne s'appliquent pas à l'ensemble des zones du PLU : il ne concerne que les zones Ua, Ub, Uh et AU, secteurs qui sont amenés à se densifier. Le coefficient de pleine terre est réglementé en fonction de la superficie du tènement foncier.

En cohérence avec l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme, et afin d'utiliser les espaces de stationnement comme des secteurs pouvant répondre aux enjeux du développement durable, la commune a inscrit des règles spécifiques en ce qui concerne le traitement des espaces de stationnement, espaces souvent conséquents et fortement minéral. Par l'intermédiaire de ces règles, les objectifs sont de limiter l'imperméabilisation des eaux, de favoriser l'infiltration des sols, de renforcer la végétalisation de la commune et de lutter contre les îlots. Ainsi, les revêtements de sol perméables sont imposés tout comme la plantation d'un arbre pour 4 emplacements afin de créer un mail ombragé. Ces dispositions visent ainsi à réduire l'impact environnemental de l'aménagement des aires de stationnement extérieures.

3.2.3 STATIONNEMENT

Le règlement du PLU définit les normes de stationnement, c'est-à-dire le nombre de place de stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos à réaliser dans les différentes opérations. L'objectif est de réglementer le stationnement des véhicules afin de limiter la dispersion du stationnement sur l'espace public.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés, les normes de stationnement sont distinguées selon les destinations et sous-destinations mais également selon les différentes zones du PLU.

Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisé ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées.

Les habitants de Le Champ Près Froges sont dépendant de la voiture individuelle, la desserte en transport en commun ne représentant pas une alternative concurrentielle. Le taux d'équipement en automobile des ménages traduit cette dépendance puisque 93,1% des ménages disposent d'au moins une voiture. Face à ce constat, le règlement du PLU exige la création de 2 places de stationnement par logement. En sus, le PLU prévoit des dispositions réglementaires spécifique imposant l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules motorisés supplémentaires pour les visiteurs. Ces exigences concernent uniquement les logements et les opérations de lotissement de plus de 3 lots et les logements collectifs.

Au-delà des règles concernant le logement, le règlement du PLU développe des règles pour toutes les autres destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone. A quelques exceptions, les normes sont identiques quelle que soit la zone. Pour plusieurs sous-destination, comme les équipements d'intérêt collectif le règlement ne fixe pas de normes spécifiques : le nombre de place devra répondre aux besoins des constructions projetées. La surface, le nombre d'employé ou encore les périodes au cours de la journée ou ces structures sont utilisés, complexifient la prescription de normes qui soient adaptés et réalistes.

Sous-destination	Règle
Exploitations agricoles et forestières	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet.
Hébergement	Il est attendu 0,5 places de stationnement par logement ou chambre en cas d'absence de logement individualisé.
Artisanat et commerce de détail	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de plancher de vente.
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 50 m ² de surface de plancher de la construction.
Restauration	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 10 m ² de salle de restaurant.
Commerce de gros	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Autres hébergements touristiques	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Industrie et entrepôt	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Bureau	Il est attendu 1 place de stationnement minimum par tranche de 20 m ² de surface de plancher.

STATIONNEMENT DES VÉLOS

En ce qui concerne le stationnement des vélos, les normes de stationnement sont également distinguées selon les destinations et sous-destination. En cohérence avec l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux », la commune a fixé des normes de stationnement pour les opérations de logements collectifs et les bureaux :

- Pour les logements, le nombre de place de stationnement vélo est déterminé en fonction de la taille du logement : 1 place par logement pour les studios et T1, 2 places par logement pour les T2 et T3, 3 places par logement pour les T4 et +.

- Pour les bureaux, c'est un pourcentage du nombre de salarié qui détermine le nombre de stationnement à réaliser.

En complément, le règlement du PLU définit également les principales caractéristiques des aires de stationnement des vélos (localisation, sécurisation, accessibilité, ...) nécessaire à leur bonne utilisation.

3.2.4 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Des règles de bonne mise en œuvre des réseaux secs et humides (voiries, accès, assainissement, eau potable, électricité) sont prescrites de manière uniforme entre toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme afin de mettre en place un référentiel unique sur le territoire.

ACCES ET VOIRIE

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité et de sécurité, et en référence avec l'article R.151-47 du Code de l'Urbanisme, le troisième chapitre du règlement écrit définit les règles concernant les caractéristiques des accès et des voiries de façon à assurer de bonnes conditions de desserte des terrains constructibles. Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage, tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur voies). Ces règles ont également pour objectif d'assurer des bonnes conditions de desserte pour la collecte des ordures ménagères ou encore les services de secours.

EAU POTABLE , ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un second temps, le règlement écrit développe une série de règles en ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des lieux et tout risque sanitaire.

- Pour l'eau potable, le raccordement est obligatoire.
- Pour l'assainissement des eaux usées, et dès lors que le réseau existe, au regard du zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, le branchement est obligatoire. Dans le cas où le zonage d'assainissement fait mention de l'absence de réseau (zone A et N notamment), un dispositif d'assainissement autonome, validé par le SPANC, sera obligatoire

Des règles spécifiques, imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans les milieux.

AUTRES RÉSEAUX

Le règlement édicte des règles relatives au raccordement des constructions aux réseaux électriques et numériques. Il s'agit d'encadrer la qualité paysagère de la commune en demandant au maximum des réseaux enterrés.

DÉCHETS

Enfin, le règlement développe des règles relatives à la gestion des déchets : conformément à la loi sur la transition énergétique et la croissance verte, tout projet d'ensemble à vocation d'habitat devra inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage.

3.3 LES ELEMENTS DE SUR-ZONAGE

3.3.1 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

LA PRISE EN COMPTE DU PPRI

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Isère. Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme affiche une trame spécifique pour les secteurs concernés par les niveaux de contraintes identifiés sur le PPRI et mentionne, tout comme le règlement écrit, la nécessité de se reporter aux dispositions réglementaires qui sont annexés au PLU.

LA PRISE EN COMPTE DU PPRn

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn). Comme pour le PPRI, le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme affiche une trame spécifique pour les secteurs concernés par les niveaux de contraintes identifiés sur le PPRn et mentionne, tout comme le règlement écrit, la nécessité de se reporter aux dispositions réglementaires qui sont annexés au PLU.

3.3.2 LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BÂTI

La commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de zones de présomption de prescription archéologique sur les projets d'aménagement ou de construction, ni même par un bâtiment inscrit ou classé au titre des monuments historiques. Cependant le diagnostic a mis en évidence la présence d'un petit patrimoine vernaculaire qui ponctue le territoire et qui retrace l'histoire du village. Ainsi 4 éléments ont été identifiés et font l'objet d'une fiche spécifique en annexe du règlement écrit. Afin de protéger ces éléments, il est précisé que « *tous travaux affectant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention d'un permis de démolir* ».

LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE PAYSAGER

En sus des éléments du patrimoine bâti, le diagnostic a permis d'identifier et de repérer plusieurs espaces verts qualitatifs qui valorisent le cadre rural de la commune. Il s'agit notamment du parc de la Mairie, du jardin de Champfleuri, d'espaces de vergers à Champ le Haut ou encore d'espace de jardins potagers le long du lotissement Le Stade à Champ le Bas. Ces espaces font l'objet d'une trame spécifique « Jardin à protéger ». Afin de les protéger le règlement écrit développe des règles spécifiques : « *Toutes nouvelles constructions est interdite à l'exception des travaux, ouvrages ou aménagement nécessaires et relatifs aux équipements d'intérêt public (aménagement de cheminements piétons, extension du cimetière) ainsi que les annexes inférieures à 20 m². Les éléments végétalisés*

de ces espaces, tel que les arbres, doivent être préservés. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable ».

3.3.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, 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.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune a inscrit 8 emplacements réservés dans son document d'urbanisme, dont la liste figure sur le document graphique et en annexe du règlement écrit :

- 5 emplacements réservés ont été inscrits pour permettre l'élargissement et/ou l'aménagement de voirie/parking ;
- 3 emplacements réservés ont été inscrits pour la création, l'élargissement et l'aménagement de cheminements piétons ;

3.3.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles et naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site [...]

Dans les zones agricoles A et naturelles N du Plan Local d'Urbanisme, deux anciens bâtiments agricoles ont fait l'objet d'un repérage permettant leur éventuel changement de destination et leur réhabilitation en logement. Il s'agit principalement d'anciennes granges ayant perdu leur usage initial mais dont l'intérêt patrimonial justifie qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination pour éviter qu'ils ne tombent en désuétude. Une liste de critère a permis aux élus du territoire de sélectionner 2 bâtiments :

- **Intérêt de la construction pour une réutilisation agricole.** Sur l'ensemble des bâtiments identifiés, aucun projet précis de reprise n'a été identifié. Correspondant principalement à d'anciennes granges, ces bâtiments ne représentent plus d'intérêt pour l'activité car ils n'apparaissent plus comme fonctionnels. Ainsi, leur changement de destination ne devrait pas compromettre l'activité agricole.
- **Proximité d'un bâtiment agricole.** La commune a été attentive à ce que les bâtiments identifiés ne se situent pas à proximité de bâtiments agricoles ni dans un environnement ou sur une parcelle de terre exploitée, l'objectif étant de ne pas créer de nouvelle situation de conflit de voisinage possible et ne pas étendre des interdictions de pratiques agricoles. Ainsi, les bâtiments identifiés se situent tous à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.
- **Localisation et accessibilité.** La commune a souhaité identifier en priorité des bâtiments facilement accessibles et situé à proximité ou en continuité de groupements bâtis constituant d'ores et déjà des secteurs habités. Ainsi, les bâtiments identifiés sont tous accessibles depuis des voiries ou des chemins existants et n'étant pas utilisés par l'activité agricole. Aucun nouvel accès impactant l'activité agricole ne devra ainsi être créé pour desservir les bâtiments identifiés.
- **Desserte par les réseaux.** Au-delà de la desserte viaire, la commune a également porté une attention particulière à la desserte des bâtiments en eau et électricité. Ainsi, tous les bâtiments identifiés sont raccordés au réseau d'eau potable et d'électricité.

Chaque bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination fait l'objet d'une fiche spécifique inscrite en annexe du règlement écrit.

3.3.5 LES LINEAIRES COMMERCIAUX

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables affiche les objectifs suivants : « *Préserver voire développer les services à la population* » « *mettre en place les conditions nécessaires au maintien et au développement des commerces de proximité à Champ le Bas* ».

Le maintien des linéaires commerciaux lorsqu'ils existent, et plus largement d'une mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée, représente un outil majeur de la sauvegarde de la diversité commerciale.

Les linéaires commerciaux ainsi identifiés ont pour but d'interdire en rez-de-chaussée, le changement de destination des cellules commerciales et de services, dans une logique de confortement de la centralité villageoise et de maintien des lieux d'animation qui participent à la vie du territoire.

Ainsi, sous forme de linéaires, appelés « linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services » au règlement graphique, la commune a repéré les cellules le long de la RD523 où les évolutions urbaines pourraient entraîner des changements de destination au détriment du commerce et des services. Par conséquent, pour protéger ces activités, le PLU interdit les changements de destination des rez-de-chaussée qui pourraient nuire à la vitalité de la commune.

Au-delà de la préservation des rez-de-chaussée commerciaux et de services existants, la commune a également identifié un linéaire le long duquel, en cas de démolition/reconstruction, le futur programme immobilier devra accueillir des rez-de-chaussée commerciaux dans un objectif de renforcement de l'activité de proximité.

3.3.6 LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES A VALEUR ECOLOGIQUE

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. [...]

Le règlement graphique définit plusieurs prescriptions visant la protection des milieux naturels en cohérence avec l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « *Préserver les éléments constitutifs de la dynamique écologique du territoire* ». L'article L.151-23 est ainsi mobilisé afin de protéger les cours d'eau, les zones humides, les pelouses sèches, les espaces boisés et les corridors écologiques.

LES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau sont protégées par le règlement, l'objectif étant de reconnaître leur qualité écologique au titre de la Trame Bleue. Ainsi, une bande de protection d'une largeur de 5 mètres à partir de la partie sommitale des berges est instaurée. Le règlement écrit précise que :

« *Dans cette zone, tout nouvel aménagement est interdit, à l'exception :*

- *Des ouvrages de franchissement des cours d'eau nécessaires aux infrastructures,*
- *Des cheminements cyclables et piétonniers.*

Toute clôture visant notamment à privatiser les berges est strictement interdite.

Par dérogation, la réalisation de microcentrales hydroélectriques peut être autorisée sous réserve d'une étude d'impact et d'une validation par l'autorité compétente.

Dans cette bande de protection, le défrichement, l'arrachage et le dessouchage des arbres et arbustes sont interdits, sauf pour l'élimination d'espèces envahissantes ou inadaptées (exemples : Renouée du Japon, Robinier faux-acacia).

Les coupes rases sont également interdites, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages et coupes rases peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- *Travaux relevant de la gestion forestière ;*
- *Travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;*
- *Travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;*
- *Travaux liés à la création ou à l'entretien d'ouvrages de franchissement des cours d'eau ;*
- *Travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs (cyclables et piétons) ;*

Réalisation de microcentrales hydroélectriques, sous réserve d'étude d'impact et d'autorisation spécifique. »

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des milieux d'importance. Au vu de l'enjeu majeur de protection, toutes les zones humides recensées à l'inventaire départemental bénéficient d'un niveau de protection élevé : ainsi, il est interdit la

construction et l'aménagement de toute nouvelle source de dégradation potentielle. Pour ces secteurs spécifiquement, le règlement écrit stipule que :

« Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol, susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement). Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou à restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- *Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides.*
- *Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.*
- *Les clôtures sans soubassement.*
- *Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.*
- *Les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable.*

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires (au sens des articles L.211-1, R.211-108, L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.

Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU, tout changement d'occupation du sol nécessitera une délimitation préalable de la zone humide, conformément aux critères définis par l'arrêté du 1er octobre 2009 et aux dispositions des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement »

Les secteurs de zones humides identifiés à l'inventaire départemental ont fait l'objet d'une délimitation parcellaire plus précise dans le cadre du PLU. Si l'inventaire identifie le secteur de la carrière comme une zone humide, celui-ci a été exclu de la trame, afin de permettre la poursuite de l'exploitation de matériaux.

LES PELOUSES SECHES

Une trame spécifique permet également de protéger les pelouses sèches inventoriés par le Conservatoire des Espaces Naturels. Le département de l'Isère a en effet fait l'objet d'études d'habitats naturels et de prospections spécifiques pelouses sèches associant différents partenaires et de nombreux territoires. Sur la commune de Le Champ Près Froges, 21 sites de pelouses sèches ont été identifiées. Contrairement aux zones humides, ces milieux secs sont les « oubliés » dans les textes de loi, puisqu'ils ne sont pas traduits réglementairement. L'état initial de l'environnement intègre ces secteurs, situés aux limites des zones urbanisées, comme des réservoirs de biodiversité dans une logique de fonctionnalité écologique du territoire.

Tout comme les zones humides, les secteurs de pelouses sèches ont fait l'objet d'une délimitation parcellaire plus précise dans le cadre du PLU : avec l'avancée des espaces boisés, certains secteurs identifiés à l'inventaire départemental ont disparu.

Pour ces espaces spécifiques, le règlement écrit précise que :

« Toutes constructions, occupations et utilisation du sol pouvant détruire les milieux naturels sont interdits.

Les affouillements et exhaussements sols, des dépôts de toute nature sont interdits.

Seuls sont autorisés :

- *Les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale ;*
- *Les clôtures type agricole ;*
- *Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou à la valorisation du milieu, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, qu'ils ne perturbent, ni n'entravent la circulation de la faune et qu'ils ne détruisent pas le milieu naturel présent ;*
- *Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels. »*

LES ESPACES BOISÉS

Les espaces boisés présent aux abords de l'Isère, qui font partie de la ZNIEFF de type I « Boisements alluviaux de l'Isère de Pontcharra à Villard-Bonnot » et de l'ENS « Forêt alluviales du Grésivaudan » font l'objet d'une trame spécifique « Espace boisé à préserver ». Le règlement précise que :

« Les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des boisements sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23.h du Code de l'urbanisme.

Les coupes sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :

- *Le boisement doit conserver sa fonctionnalité écologique.*
- *L'intégrité paysagère du site ne doit pas être altérée.*

Les défrichements, arrachages et dessouchages sont soumis à déclaration préalable. Les coupes rases sont strictement interdites.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages et coupes rases sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- *Travaux relevant de la gestion forestière.*
- *Travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques assurant le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

Travaux liés à la prévention des risques naturels. »

LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence d'un corridor écologique d'échelle locale qui permet le déplacement des espèces entre les contreforts de Belledonne et la plaine de l'Isère. Le tracé de ce corridor a été affiné à l'échelle parcellaire afin d'être retranscrit dans le règlement graphique du PLU. Le règlement écrit précise que : *« Sont interdits les constructions de tout nature, y compris celles de nature agricole. Cependant, les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et forestière, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site. »*

3.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.4.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles en cohérence avec l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le périmètre est délimité au document graphique, se dessinent autour de secteurs libres de toute construction. Ils apparaissent comme des secteurs stratégiques de par leur localisation et/ou leur superficie. Ces trois secteurs se situent à Champ le Haut.

- Le secteur de la Mairie représente une « greffe de bourg » particulièrement stratégique. Sa superficie va permettre une densification et une diversification des constructions bâties intéressante. Situé sous la Mairie, à proximité de la Crèche, ce secteur bénéficie également d'une situation privilégiée.
- Deux secteurs au Truffat : la construction de ces deux poches permettra de renforcer et de « finaliser » l'urbanisation du hameau hameau et de la raccrocher au bourg de Champ le Haut.

Pour chaque secteur, les OAP permettent d'encadrer et d'orienter l'urbanisation des sites, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces OAP définissent ainsi des principes d'aménagement qui répondent aux spécificités de chaque secteur, leur finalité visant à aboutir à un aménagement de qualité du territoire.

Ainsi, chaque secteur d'OAP est accompagné d'un document écrit qui définit les éléments suivants :

LA PROGRAMMATION ET LES FORMES URBAINES ATTENDUES

Chacune des OAP vise à répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de diversification du parc logements. Ainsi, pour chaque secteur et selon le contexte urbain environnant, il est fixé la densité et les typologies de logements attendues. D'une manière générale, les formes urbaines se veulent diversifiées. Sur les secteurs du Truffat qui s'insère dans un environnement à dominante résidentiel, les logements individuels et groupés seront privilégiés. Sur le secteur de la Mairie, une plus grande diversité des formes bâties (logements individuels, logements groupés, logements collectifs/intermédiaires) est attendue, la superficie du secteur permettant la réalisation d'un programme de logements plus conséquent.

LA TRAME VIAIRE ET LES ACCES

Chacune des OAP développe des principes en ce qui concerne la trame viaire et les accès. L'objectif est de veiller à la bonne accessibilité du site et à l'intégration du futur maillage viaire à l'existant.

L'INSERTION PAYSAGERE

Afin de veiller à l'insertion paysagère de chaque projet et de maintenir la qualité du cadre de vie de la commune, les OAP développent des prescriptions en ce qui concerne l'intégration des constructions en fonction des caractéristiques et des enjeux qui se posent à chaque site.

Des éléments graphiques, sous forme de schéma d'intention, viennent compléter les dispositions écrites : ils doivent permettre d'explicitier les objectifs recherchés par chacune des orientations.

3.4.2 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « CONTINUITES ECOLOGIQUES »

Contrairement aux OAP sectorielles, les OAP dites thématiques ont une approche plus globale et portent sur un enjeu spécifique. Ces OAP ont pour objectifs de compléter le règlement écrit sur la thématique en question et de promouvoir des exemples de mise en œuvre pour guider les pétitionnaires et aménageurs vers des projets plus qualitatifs.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « continuité écologique » rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience, développe des principes et orientations d'aménagement afin d'améliorer le fonctionnement de la trame écologique, préserver et renforcer la biodiversité du territoire. Elle définit ainsi des objectifs afin que chaque projet puisse contribuer à la préservation voire au confortement de la trame verte et bleue.

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMATIONS DE RANG SUPERIEUR

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise que «*Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation [...] décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 ; L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* »

Au titre de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être **compatible** avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 ;
- Les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du Code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation.
Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Au titre de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être **compatible avec** :

- Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ;
- Les plans locaux de mobilité prévue à l'article L.1214-13-2 du Code des transports.

Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région de Grenoble a été approuvé en décembre 2012. Le PLU doit veiller à l'articulation avec les documents de rang supérieur approuvés postérieurement à la date d'approbation du SCoT.

Ainsi, le PLU doit :

- Être compatible avec les règles générales et prendre en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales, entré en vigueur le 10 avril 2020.
- Être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027

Les paragraphes développés ci-dessous démontrent la compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat et SCoT de la Grande Région de Grenoble sur les thématiques qui ne touchent pas à l'environnement. La compatibilité du PLU avec le SCoT sur les thématiques environnementales et avec les autres documents supra-communales sont traités dans le Rapport d'Evaluation Environnementale.

4.1 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCOT DE LA GRANDE REGION DE GRENOBLE

4.1.1 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise identifie la commune de Le Champ Près Froges comme un pôle secondaire à l'échelle du Grésivaudan. Ainsi, il est attendu pour la commune la construction d'au maximum 6 logements/an/1000 habitants. Avec une population de l'ordre de 1346 habitants en 2021, la commune a la possibilité de construire 96 logements² au maximum sur 12 ans.

Pour les communes comme Le Champ Près Froges pour lesquelles une valeur maximale de production de logements à ne pas dépasser est fixée, il doit être décompté de la production globale sur 12 ans, l'excédent de production constatée par rapport à l'objectif du SCoT sur la période précédant l'approbation du PLU. A l'inverse, si la commune a construit moins de logements sur cette période, elle peut ajouter le différentiel à son objectif de production. Ainsi, depuis mars 2013, date d'approbation du SCoT, 101 logements neufs ont été réalisés sur la commune. Cependant, avec un rythme de construction maximum de l'ordre de 8 logements/an fixé par le SCoT (soit 96 logements/12 ans), la commune dépasse son objectif de 5 logements. Ainsi, au regard du rythme de production de logements de la commune depuis 2013, il apparaît que les objectifs de production de logements du PLU doivent être « minorés » de 5 logements, soit la construction de 96 logements maximum.

Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 40 logements.

La commune de Le Champ Près Froges compte au 1^{er} janvier 2021, 1346 habitants (recensement INSEE). Le territoire a connu une croissance démographique régulière et dynamique jusqu'à la fin des années 1980 passant de 556 habitants en 1968 à 1008 habitants en 1990. Sur la période 1975-1982, la variation annuelle de la population atteint 4%/an avant de chuter sur la période 1982-1990 : autour de 1,1%/an. Malgré un regain démographique entre 1990 et 1999, la croissance va progressivement ralentir passant de 0,7%/an entre 1999 et 2010, puis -0,5% entre 2010 et 2015, avant de repartir à la hausse (+1,7%) sur la dernière période 2015-2021.

Parallèlement, au cours des dix dernières années, entre janvier 2015 et mai 2025, 100 logements neufs ont été construits sur le territoire communal dont 66 logements collectifs, correspondant à l'opération réaliser à Champ Le Bas par démolition d'une ancienne propriété, 22 logements groupés/triplés correspondant à l'opération « Les Coteaux de Belledonne » réalisée à Champ Le Haut, et 12 logements individuels « isolés ». En complément, 12 logements ont été créés par réemploi du bâti existant (réhabilitations, changements de destination, ...)

C'est au regard de ces tendances passées, et à la volonté de la commune de rester un village à taille humaine ne dépassant pas les 1500 habitants, que la commune s'est fixée pour objectif d'accueillir environ 40 logements neufs sur la durée de vie du PLU (12 ans). Cet objectif est inférieur aux dynamiques constructives observées au cours des dix dernières années, la commune ayant conscience que les opérations d'importances telles que celles réalisées entre 2015 et 2025, restent ponctuelles.

Cet objectif de développement est ainsi compatible avec les prescriptions du SCoT.

4.1.2 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le DOO du SCoT prescrit que « les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la diversification et la compacité de l'habitat en privilégiant des formes bâties adaptées à chaque territoire et économe en énergie ». Ainsi, à l'échelle de chaque secteur sont fixés des objectifs de diversification des formes d'habitat dans la production nouvelle. Pour le secteur du Grésivaudan, il convient de passer d'une production nouvelle orientée

² $[(1346 \text{ habitants}/1000) \times 6] = 8 \text{ logements/an}$
 $8 \text{ logements} \times 12 \text{ ans (durée de vie du PLU)} = 96 \text{ logements}$

entre 60 et 65% vers l'habitat individuel « isolé » et 40 et 35% vers les autres formes d'habitat à 40% en habitat individuel « isolé » et 60% vers les autres formes d'habitat.

Pour la commune de Le Champ Près Froges, dont la production globale de logements s'oriente vers 40 logements, il est donc nécessaire de produire environ 16 logements individuels « isolés » et 24 logements ayant une « autre forme ».

L'étude de densification (dents creuses et divisions parcellaires) a permis d'identifier un potentiel constructible d'environ 14 logements. Au vu des tendances passées, il convient d'envisager que ce potentiel constructible s'orientera de manière privilégiée vers des logements individuels « isolés ».

Afin de répondre aux prescriptions du SCoT et à l'objectif que s'est fixée la commune en matière de diversification de l'offre de logement à savoir « *Assurer le parcours résidentiel de tout à chacun* », les trois secteurs qui ont été ciblés en continuité de l'enveloppe urbaine de Champ le Haut font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui imposent la construction de formes d'habitats diversifiées :

- L'OAP Truffat 1 prévoit la construction de 2 maisons groupées et d'1 maison individuelle
- L'OAP Truffat 2 prévoit la construction de 2 maisons groupées et d'1 maison individuelle
- L'OAP de la Mairie prévoit la construction de 16 logements groupés/collectifs/intermédiaires et 4 logements individuels.

OBJECTIF SCOT	+/- 16 logements individuels	+/- 24 logements ayant une autre forme	40 logements
---------------	------------------------------	--	--------------

Dents creuses et divisions parcellaires (sans OAP)	14 logements		
OAP Truffat 1	1 logement	2 logements groupés	
OAP Truffat 2	1 logement	2 logements groupés	
OAP Mairie	4 logements	16 logements groupés/collectifs/intermédiaires	

PROJET PLU	20 logements individuels	20 logements ayant une autre forme	40 logements
------------	--------------------------	------------------------------------	--------------

Le projet est ainsi compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de diversification de l'offre en logements.

4.1.3 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Pour le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise, les objectifs de réduction de la consommation foncière passent par la mise en place d'une superficie moyenne maximale de 700 m² pour l'habitat individuel et 350 m² pour les autres formes d'habitat. Ainsi, l'enveloppe urbanisable, c'est à dire le potentiel foncier pouvant accueillir les nouveaux logements et les autres fonctions urbaines, à mettre à disposition dans le document d'urbanisme doit tendre vers 2 hectares ³.

Pour s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme locaux soient en adéquation avec les besoins de développement des territoires et pour éviter la surconsommation des espaces agricoles et naturels, le SCoT prévoit la mise en œuvre d'une démarche permettant d'identifier le gisement foncier pour l'accueil des fonctions urbaines mixtes.

Le SCoT définit le gisement foncier comme représentant l'ensemble des espaces non bâtis nécessaires pour assurer le développement attendu pour les 12 prochaines années. Il s'agit des espaces qui sont destinés à être

³ [(700 m² x 16 logements individuels) + (350 m² x 24 logements ayant une autre forme)] = 19 600 m²

classées en zone urbaine mixte dans le PLU. Sont exclus du gisement foncier, tels qu'on l'entend ici, les espaces dédiés à l'accueil des activités économiques. En effet, le dimensionnement de ces espaces économiques est prévu selon des critères qui lui sont propres.

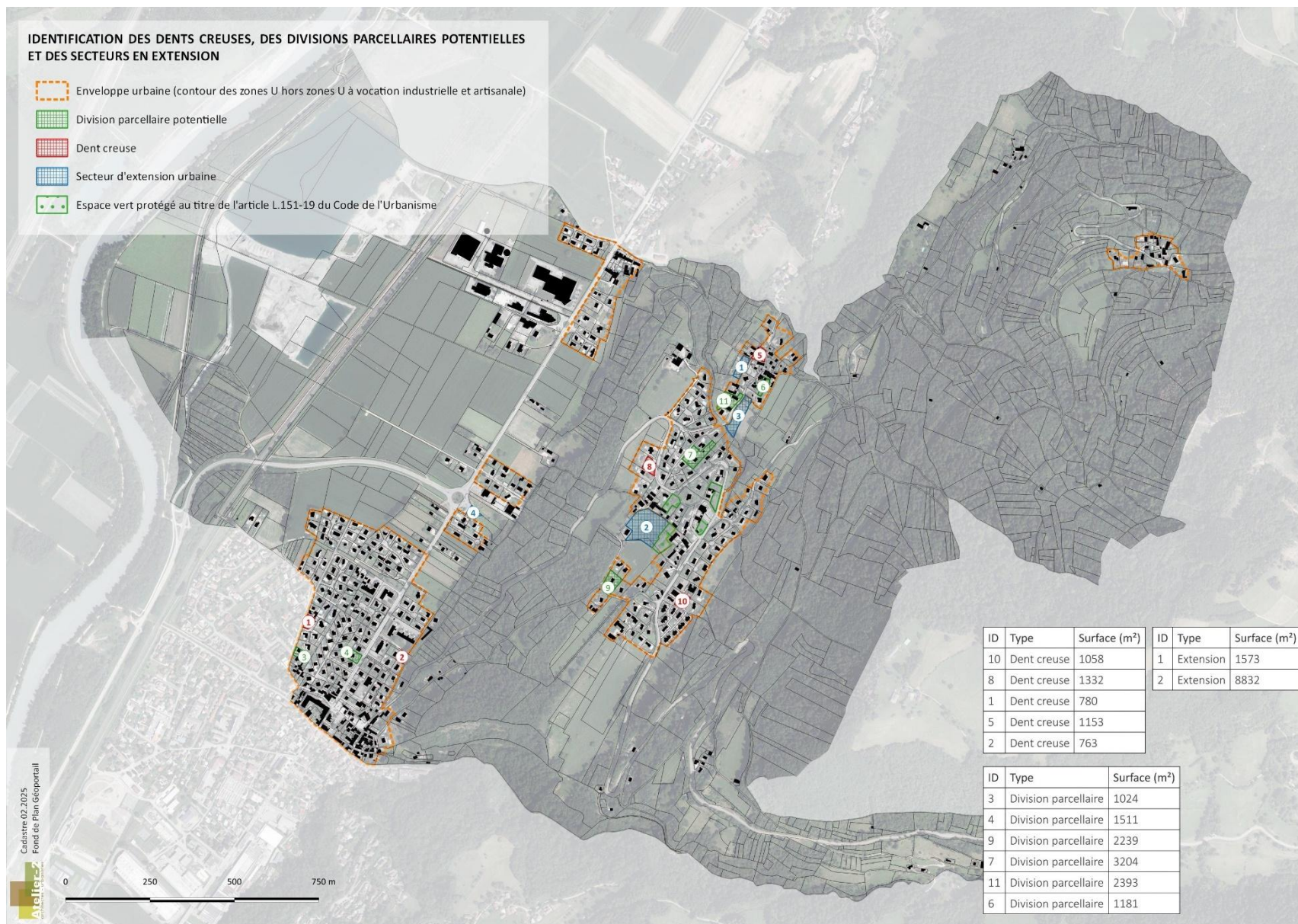
L'analyse de densification des espaces non bâtis prend en compte plusieurs paramètres :

- Les unités foncières non bâties réellement constructibles
- Les parties des unités foncières déjà bâties au-delà de 3000 m² et réellement constructibles.

L'étude de densification a permis d'identifier les disponibilités foncières à vocation d'habitat suivante :

- Les unités foncières non bâties réellement constructible représentent un potentiel foncier de 18 929 m² : les dents creuses représentent un potentiel de 5086 m² et les secteurs en extension représentent un potentiel foncier de 13 843 m² ;
- Les parties des unités foncières déjà bâties au-delà de 3000 m² et réellement constructible représentent un potentiel foncier de 204 m². Dans le cadre de l'étude de densification, 6 unités foncières pouvant faire l'objet d'un découpage parcellaire, au vu de leur topographie, des accès et de la configuration du terrain ont été identifiées. Parmi ces 6 unités foncière, une seule représente une superficie supérieure à 3000 m² (3204 m²).

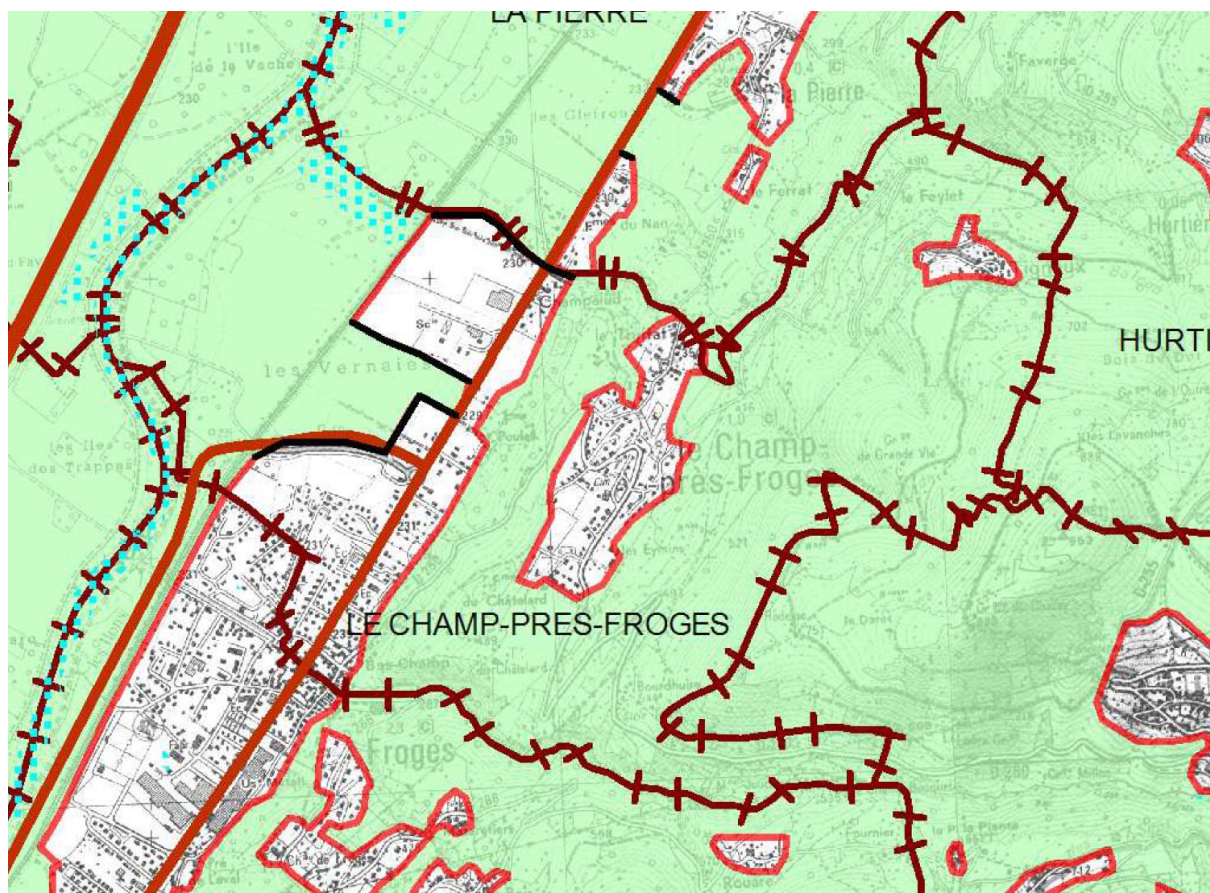
Le projet de PLU prévoit ainsi d'ouvrir à l'urbanisation 19 133 m² à vocation d'habitat : le projet est ainsi compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de consommation d'espace.



4.1.4 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le SCoT identifie dans son DOO les espaces naturels, agricoles et forestiers qui doivent être préservés de l'urbanisation à long terme. Cette carte localise :

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Les « espaces potentiels de développement »
- Les limites de principe dont la délimitation par les documents d'urbanisme locaux peut évoluer dans le temps, à superficie d'espace potentiel constante.
- Les limites stratégiques qui, une fois traduites dans les documents d'urbanisme locaux, deviennent pérennes.



Le projet de PLU est contenu dans les limites stratégiques et de principes délimitées par le SCoT comme l'atteste la cartographie ci-dessous.

TRANSPPOSITION DE LA CARTE DES "LIMITES POUR LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS" AVEC LES ZONES U ET AU DU PLU

- Limites stratégiques du SCoT
- Espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT et limites de principe à long terme
- Zones U et AU du PLU

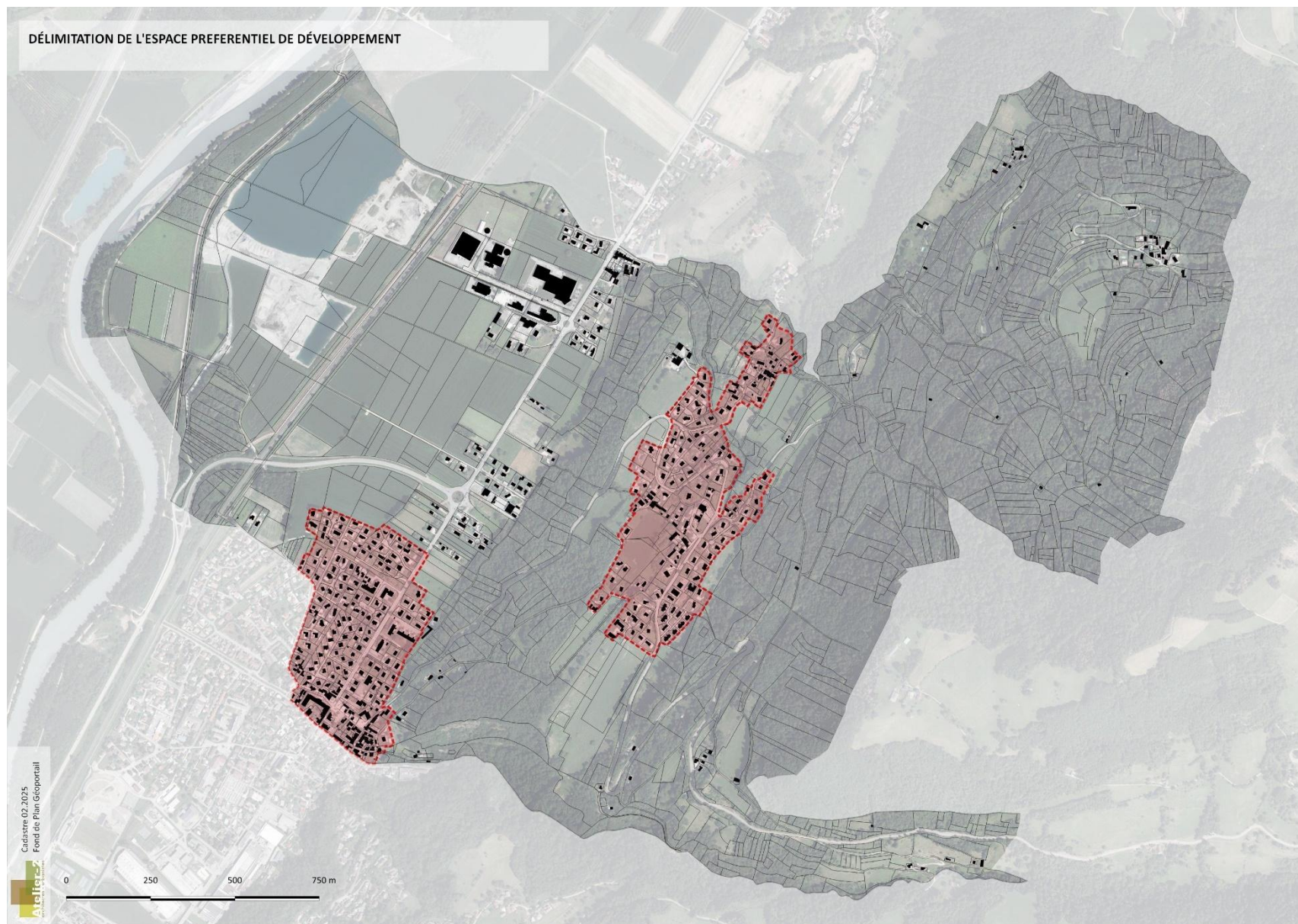
4.1.5 LES OBJECTIFS DU SCOT POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le DOO du SCoT précise que les documents d'urbanisme locaux doivent localiser en priorité le développement futur dans les espaces les mieux équipés et desservis. Ainsi, à l'intérieur des espaces potentiels de développement, le SCoT identifie des espaces préférentiels du développement. Ces derniers devront accueillir la majeure partie du développement urbain dans une perspective de long terme. Ils comprennent donc les zones urbaines et à urbaniser les mieux équipées des documents d'urbanisme mais peuvent également comprendre un certain nombre d'espaces encore actuellement classés en zone naturelle ou agricole, qui pourront conserver ce classement tant que les espaces urbanisables seront en capacité de répondre aux besoins de développement.

Pour les pôles secondaires, dont fait partie la commune de Le Champ Près Froges, le DOO du SCoT précise qu'il appartient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter les espaces préférentiels de développement visant au confortement des cœurs de bourgs et de village voire des hameaux les mieux équipés et desservis et à la maîtrise du développement des autres secteurs du territoire communal. Ils doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre aux principaux besoins de développement de la commune en matière d'habitat, de commerce, de services, d'équipements et d'activités dont la localisation est compatible avec la proximité de l'habitat.

Les « espaces préférentiels de développement visant au confortement des cœurs de bourgs et de villages » de la commune de Le Champ Près Froges peuvent être délimités autour des centralités de Champ le Haut et de Champ le Bas, secteurs les mieux équipés et desservis par les réseaux. A cet espace peut également être intégré le hameau du Truffat qui se situe en continuité directe avec Champ le Haut. 85% de la production future de logements (correspondant à l'urbanisation des dents creuses, des divisions parcellaires et du secteur de développement de la Mairie soit 34 logements) sera réalisée à l'intérieur de ces trois espaces préférentiels de développement.

DÉLIMITATION DE L'ESPACE PRÉFÉRENTIEL DE DÉVELOPPEMENT



4.2 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE LE GRESIVAUDAN

Le PLH fixe des objectifs de production de logements qui visent à répondre aux besoins en logements identifiés. Ces objectifs sont définis en fonction des spécificités du territoire (caractéristiques démographiques, sociale, économiques, ...).

Les objectifs de production de logements peuvent ainsi inclure :

- La construction de nouveaux logements pour répondre à la demande en logements, plutôt en baisse aujourd'hui au regard du tassement démographique ;
- La mobilisation du bâti existant ;
- La production de logements sociaux et ou intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes ;
- La production de logements adaptés pour répondre aux besoins spécifiques de certains publics
- ...

Les objectifs du PLH sont établis pour une période donnée de 6 ans et peuvent être modifiés en fonction de l'évolution des besoins de la population. Ces objectifs prévoient la production de logements afin de répondre aux évolutions des attentes résidentielles et permettre des parcours résidentiels complets au sein de territoire dans l'objectif de rééquilibrer le parc existant.

Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, être en cohérence avec les objectifs de logements affichés et mobiliser les outils du PLH pour accomplir leur objectif.

Pour la commune de la Champ Près Froges le PLH fixe un objectif de production de 15 logements sur la période 2025-2030, soit 3 logements/an. Aucun objectif en matière de logements sociaux n'a été fixé pour la commune. Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 40 logements soit 3 logements/an. Rapporté à l'année, la production de logement envisagée dans le cadre du PLU est cohérente et compatible avec les objectifs du PLH.