Réunion publique n°4

GRENOBLE - ALPES MÉTROPOLE

LE GUA

La traduction règlementaire du projet

Présentation du PLU avant Arrêt

Juin 2015

Atelier BDa urbanisme & environnement

I. D’un diagnostic à un projet de territoire

II. Rappel d’orientations du SCoT, support au PADD

III. Du PADD à la traduction règlementaire du PLU

IV. Prochaines étapes

I. D’un diagnostic à un projet de territoire

II. Rappel d’orientations du SCoT, support au PADD

III. Du PADD à la traduction règlementaire du PLU

IV. Prochaines étapes

RAPPEL : L'ARTICULATION DES ÉTAPES DU PLU

DIAGNOSTIC MULTITHÉMATIQUE

- Démographie Logement
- Déplacements/ stationnement
- Paysage Environnement
- Urbanisation Développement
- Equipements Réseaux
- Consommation d'espace
- Risques
- Economie Agriculture

ENJEUX

DÉFINITION D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LE TERRITOIRE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PRÉCISIONS SPÉCIFIQUES ET/OU SECTORIELLES

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

ZONAGE ET RÈGLEMENT

Un PLU : Etablir un projet communal dans l'intérêt collectif et des choix à justifier dans ce sens

Un cadre législatif sans cesse en évolution

SRU, 2000

Solidarité et Renouvellement Urbain

- **Mixité**
- **Equilibre des espaces**

ENE, 2010

Engagement National pour l'Environnement « Grenelle II »

- **Modération de consommation d'espace et lutte contre étalement urbain**
- **Dimension environnementale**

ALUR, 2014

Accès au Logement et Urbanisme Rénové

- **Densification, mutualisation**
- **Protection renforcée des espaces non bâtis**

Une compatibilité à respecter avec des documents supracommunaux

… et notamment le **Schéma de COhérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise** (2012)

I. D’un diagnostic à un projet de territoire

II. Rappel d’orientations du SCoT, support au PADD

III. Du PADD à la traduction règlementaire du PLU

IV. Prochaines étapes

LE GUA, PÔLE SECONDAIRE DU SECTEUR « AGGLOMÉRATION » DU SCOT :

Habitat

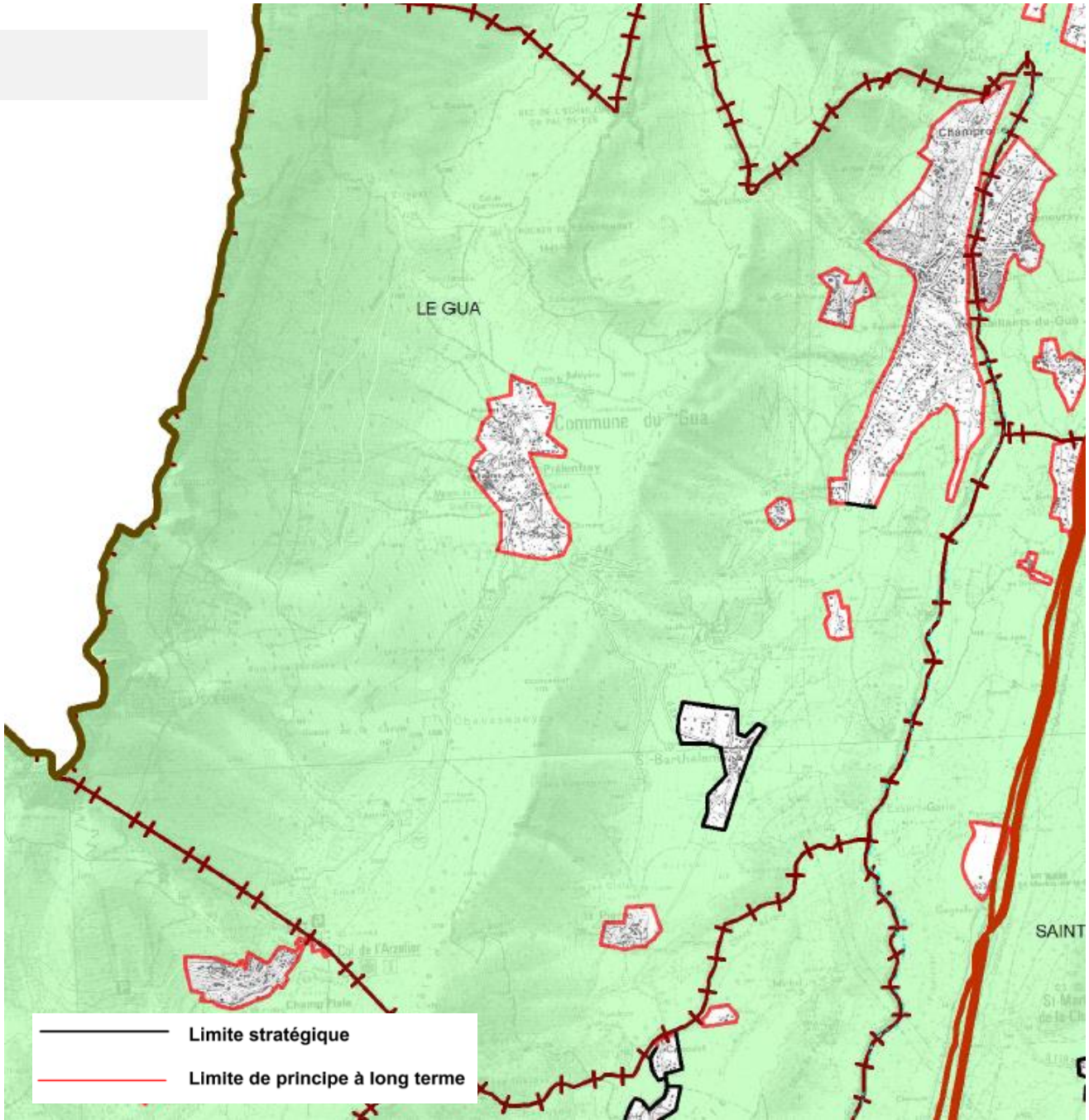
- *5,5 logts minimum/an/1000 habts (SCoT)* → 14 logts / an minimum (neuf, par changement de destination ou densification)
- *1/2 minimum de nouveaux logts dans les « espaces préférentiels »* → Espaces préférentiels = desserte, offre en services/commerces, proximité des TC, ...
- *Logt social : 15 à 23 pour 2010/2015 (PLH)* → En 2010, 8 logements à créer jusqu'en 2015… davantage pour 2027

Densification / Calcul de l'enveloppe urbaine

- *Projet favorisant l'habitat autre qu'individuel (95% d'habitat autre qu'individuel)*
- *500 m² de foncier / logt indiv. ; 350 m² pour une autre forme d'habitat*

→ Potentiel constructible global évalué à 8,4 ha (par « dents creuses », extensions, morcellement) pour 12 ans

Limites urbaines



I. D’un diagnostic à un projet de territoire

II. Rappel d’orientations du SCoT, support au PADD

III. Du PADD à la traduction règlementaire du PLU

IV. Prochaines étapes

Zones U
Urbanisables

⇨ Prise en compte de la vocation des constructions autorisées, des règles de densité souhaitée, du caractère urbain et architectural du secteur…

Zones AU
A urbaniser

⇨ Des zones disponibles plus importantes où une volonté d'aménagement global doit pouvoir émerger

Zones potentiellement constructibles

Zones A
Agricoles

⇨ Zones pouvant être différenciées en fonction de l'usage agricole et leur intérêt paysager et/ou agronomique

Zones N
Naturelles

⇨ Zones pouvant être différenciées par leur aspect (bois, haies, zones humides…), par l'exploitation qui peut en être faite

Zones inconstructibles où certaines constructions sont autorisées, mais sous conditions

Une particularité des zones A et N qui englobent des constructions à caractère isolé autres qu'à vocation agricole ou forestière, avec une règlementation qui limite leur évolution, afin de préserver l'espace agricole ou naturel dans lesquelles elles se situent

…. + des éléments qui se superposent aux zones, liées à des contraintes particulières (risques naturels…), des protections (zones humides, périmètre captage des eaux, éléments remarquables du paysage, etc…)

10

Zones potentiellement constructibles

URBAINE VOCATION MIXTE

- **Ua** — Ancien et dense Saillants
- **Ub** — Ancien et dense autres secteurs
- **Uc** — Secteurs de densité moy à faible
- **Ud** — Hameaux isolés avec contraintes

URBAINE VOCATION PARTICULIÈRE

- **Ue** — Vocation d'équipements
- **Ux** — Vocation économique

A URBANISER, VOCATION HABITAT

1AU

Indices 1,2,3 : zones où est préconisée la mixité de l'habitat

Indices b,c : gestion des eaux pluviales

Indices spécifiques

« i » : assainissement individuel

« v », « a » : architecture particulière

Zones inconstructibles

AGRICOLE

- **A** — Constructions agricoles possibles
- **Aa** — Agricole protégé

NATURELLE ET FORESTIÈRE

- **N** — Naturelle et forestière
- **Nm** — Zone humide

Trames qui se superposent

- Risques naturels aléa faible
- Risques naturels aléa fort
- Emplacements réservés (ER)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Corridors biologiques
- Patrimoine bâti repéré

RAPPEL DES 4 GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATION I.

Maitriser le rythme de croissance, répondre aux besoins (équipements, réseaux, desserte…)

ORIENTATION II.

Accompagner le développement (aspects économiques)

ORIENTATION III.

Veiller à l'équilibre général de la commune (consommation d'espace)

ORIENTATION IV.

Maintenir la qualité environnementale et paysagère

Enjeux

Démographie / habitat

Equipements et services

Favoriser le parcours résidentiel et le renouvellement de la population à travers la création de logements adaptés

Privilégier les Saillants comme pôle préférentiel de développement

Hiérarchiser le développement sur les autres secteurs, en fonction des équipements / réseaux et des coûts de fonctionnement

Orientation 1

1. Maitriser le rythme de croissance / répondre aux besoins

PADD

1. Objectifs d'accueil

- ✓ 300 à 320 nouveaux habitants/12 ans, soit environ 125 à 130 logt
- ✓ Décohabitation : 2,5 logt/an, soit 30 logt supplémentaires
- ✓ Réhabilitation de granges en habitat estimée à 5 sur 12 ans
- ⇒ Besoin global d'environ 150 à 155 logt neufs

2. Diversification de l'habitat

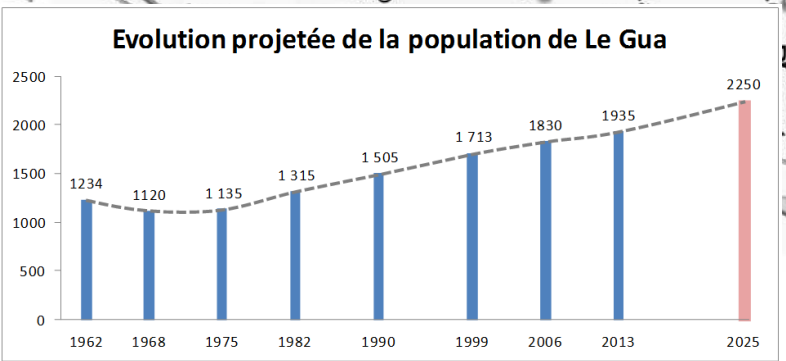
- Mixité à privilégier aux Saillants
- Mixité à prévoir sur les autres pôles
- Logements aidés à prévoir

3. Cadre de vie / gestion communale

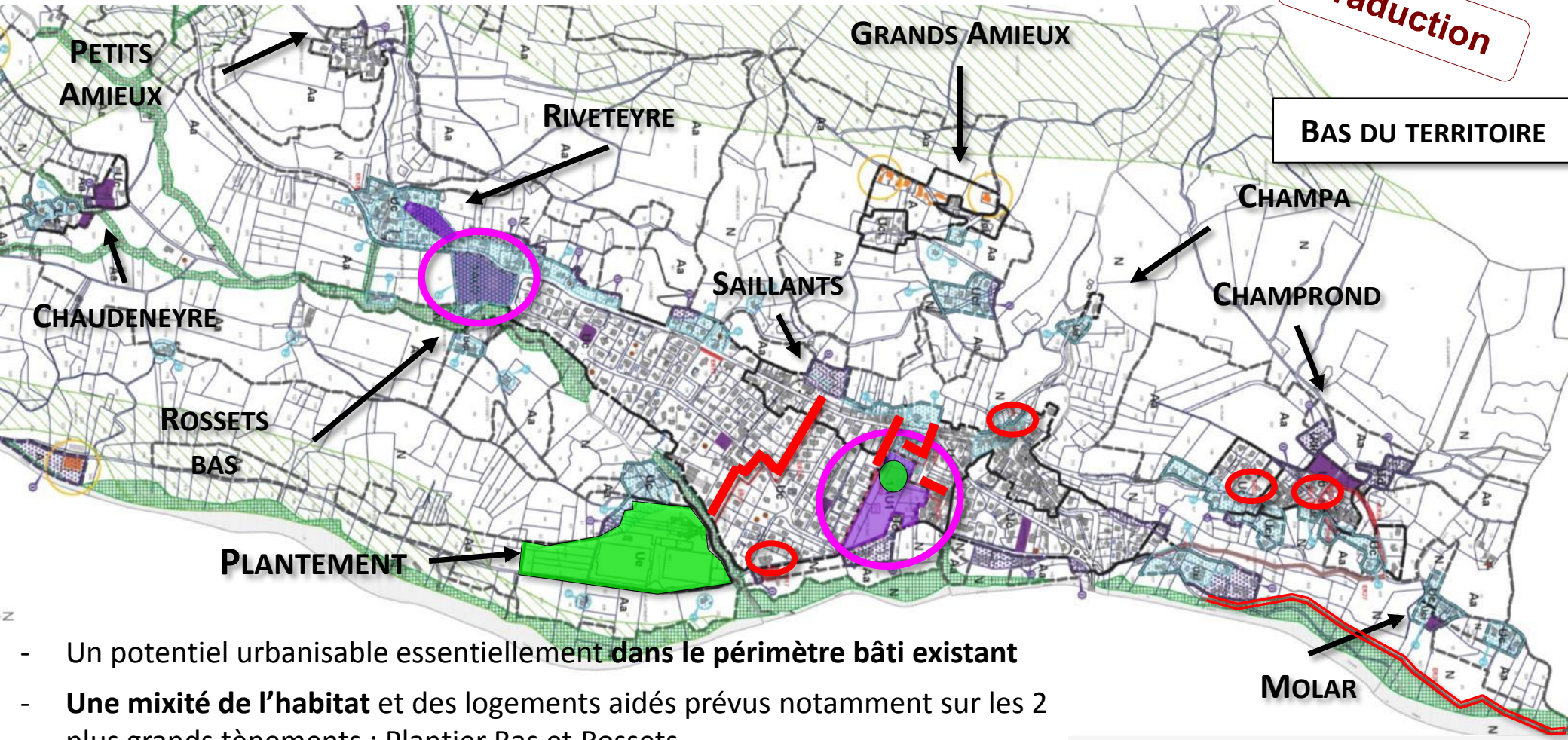
- Regroupement des écoles aux Saillants
- Prise en compte des nécessités d'évolution d'équipements sur Plantement
- Réserve plus centrale à prévoir sur Plantier pour des équipements
- Amélioration ponctuelle des traversées de village et conditions de stationnement

4. Inciter aux modes de déplacements alternatifs

- Renforcement, sécurisation, valorisation cheminements et esp. publics entre habitat et services
- Réflexions intercommunales liaison cycle/piéton entre Vif et le Gua



Traduction



- Un potentiel urbanisable essentiellement **dans le périmètre bâti existant**
- **Une mixité de l'habitat** et des logements aidés prévus notamment sur les 2 plus grands tènements : Plantier Bas et Rossets
- **Un espace uniquement réservé à des équipements au Plantement**
- **Une réserve d'équipement** également prévue sur le Plantier Bas
- L'amélioration ponctuelle des **traversées de village et stationnement**
- Une amélioration des **parcours piétons**
- Un projet d'aménagement de **liaison piéton/cycle entre Clos Bernard et Vif**

Potentiel

Mixité : Zones 1AU avec OAP

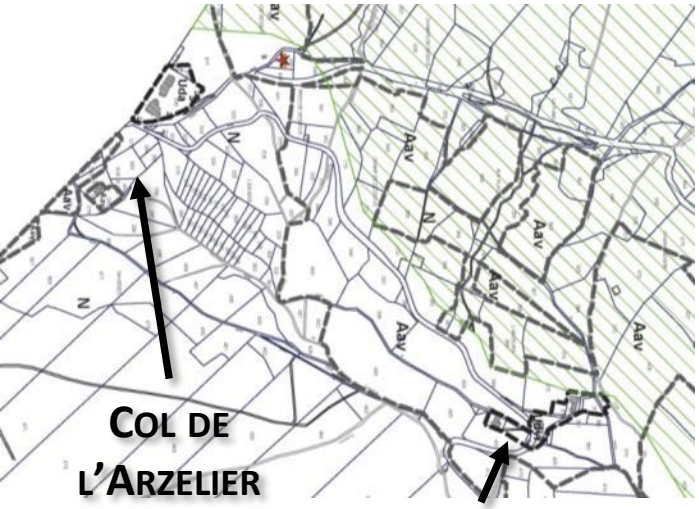
Secteur d'équipements

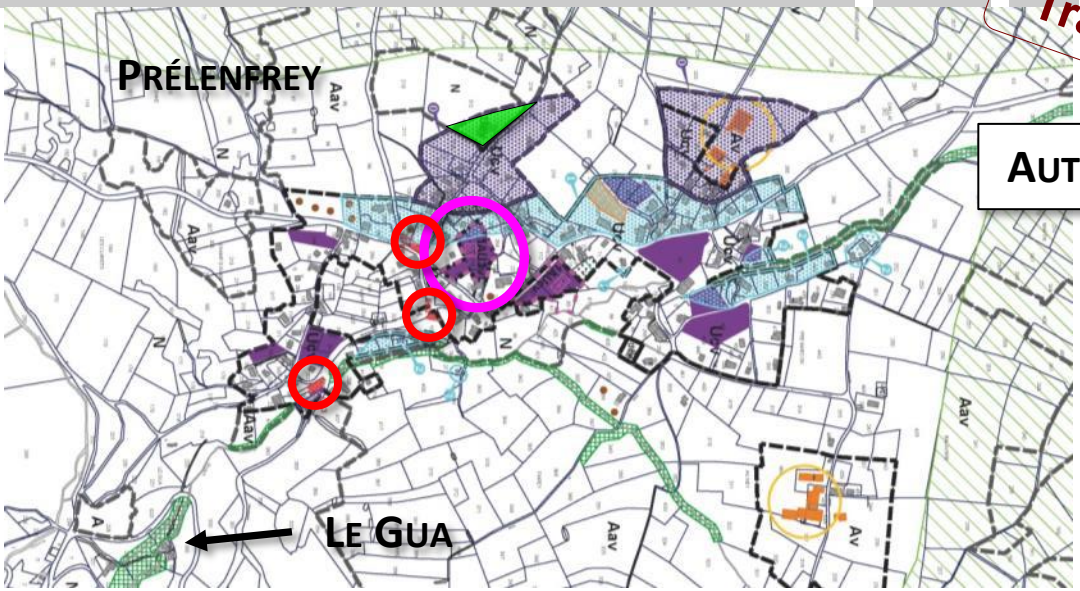
Amélioration ponctuelle voirie / stationnement et piétons

Liaison cycle piéton

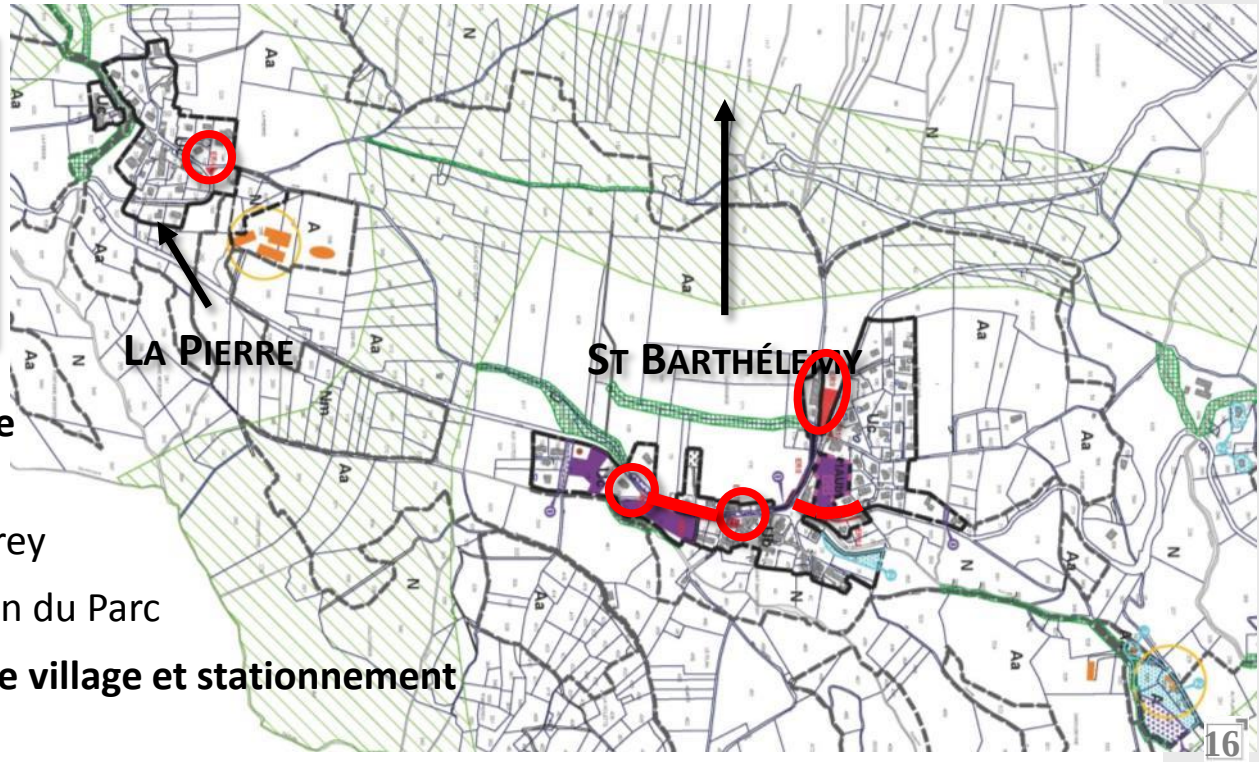
Traduction

AUTRES SECTEURS





- Potentiel
- Mixité : Zones 1AU avec OAP
- Secteur d'équipements
- Amélioration ponctuelle voirie / stationnement
- Amélioration cheminements piétons



- Un potentiel urbanisable **dans le périmètre bâti existant**
- Une **mixité de l'habitat** prévus sur Prélenfrey
- Un **espace d'équipements** ancienne maison du Parc
- L'amélioration ponctuelle des **traversées de village et stationnement**
- Une amélioration des **parcours piétons**

Enjeux

Une mixité des fonctions urbaines

Promouvoir les entreprises et favoriser leur implantation

Un cadre avant tout rural

Préserver l'identité rurale ; Pérenniser l'agriculture

La dominante forestière du territoire, de l'eau

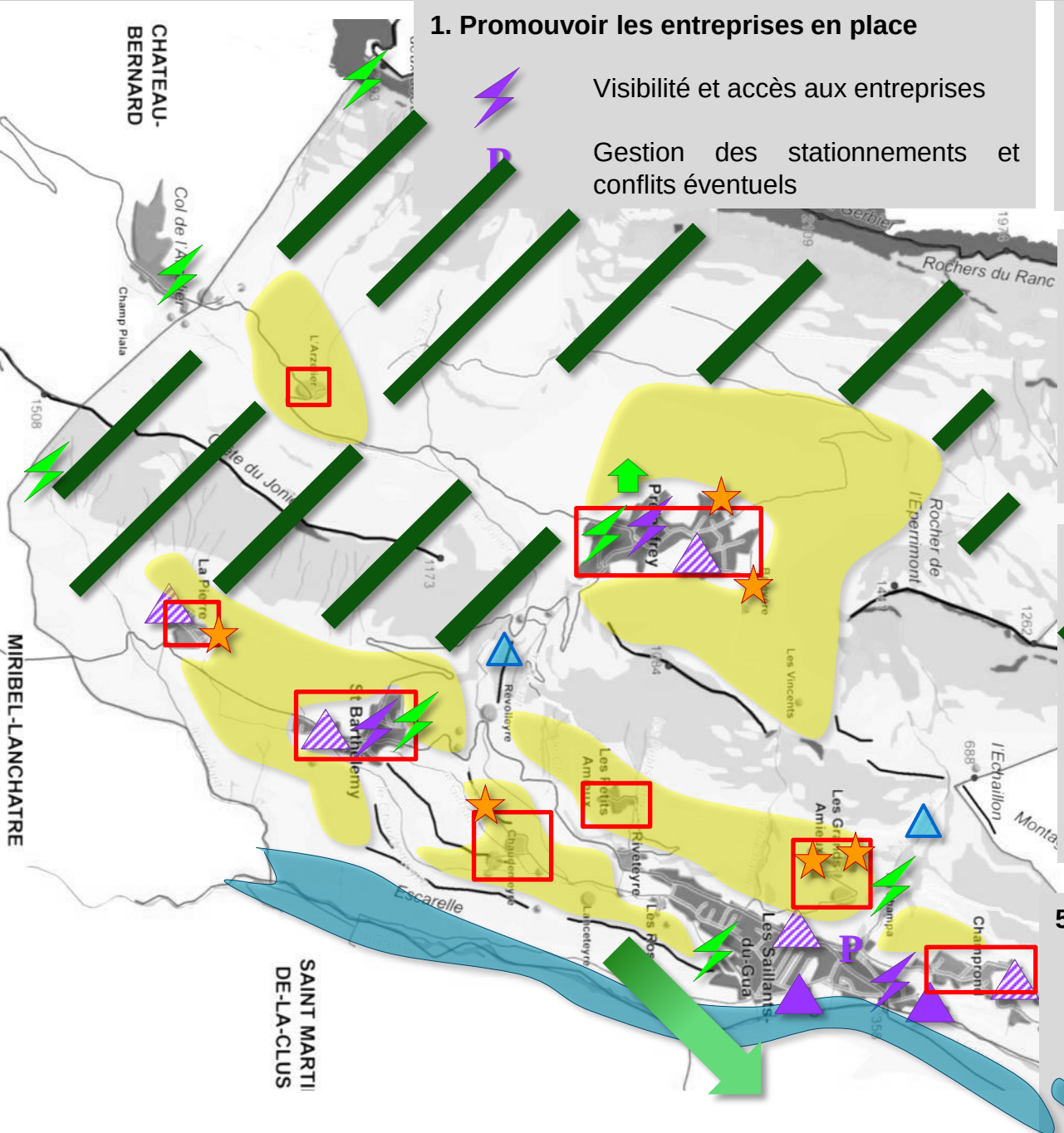
Des ressources à exploiter

Rôle dans la fréquentation du territoire et les activités de loisirs

Orientation 2

2. Accompagner le développement

PADD



1. Promouvoir les entreprises en place

- Visibilité et accès aux entreprises
- Gestion des stationnements et conflits éventuels

2. Favoriser les implantations

- Zones dédiées où l'habitat est limité
- Possibilité d'implantation sur les secteurs mixtes

3. Pérenniser l'agriculture

- Classer en A les terres utilisées
- Veiller aux limites d'urbanisation
- Eviter tout développement autour des exploitations

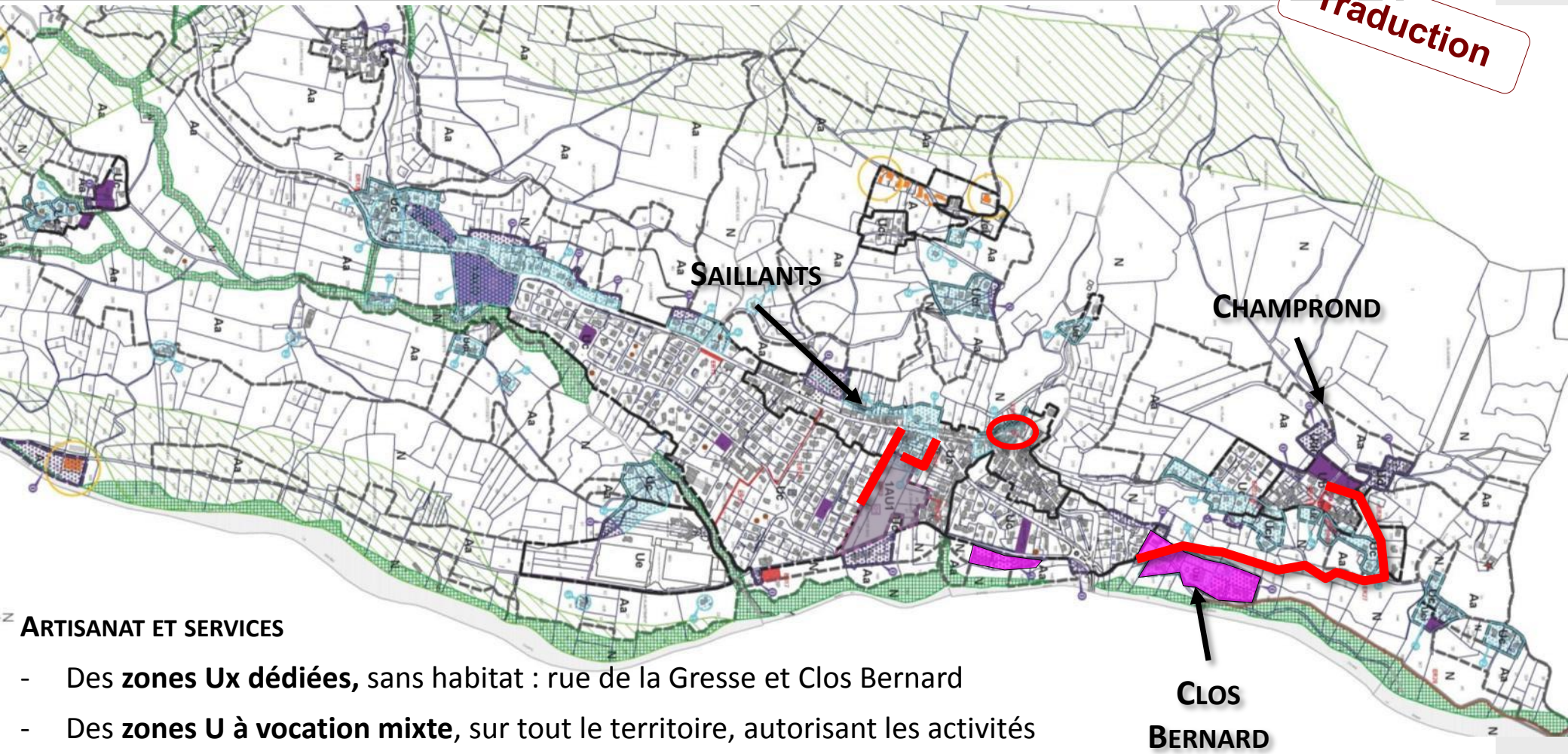
4. Exploiter les richesses naturelles

- Sensibiliser à l'entretien des boisements, Encourager les démarches d'exploitation
- Favoriser la mise en place d'un parcours bois
- Permettre l'exploitation des ressources hydraulique

5. Favoriser le tourisme familial et les loisirs

- Sensibilisation, signalétique, niveau d'accueil
- Renforcement du rôle de la maison du parc
- Maintien naturel des abords de la Gresse

Traduction



ARTISANAT ET SERVICES

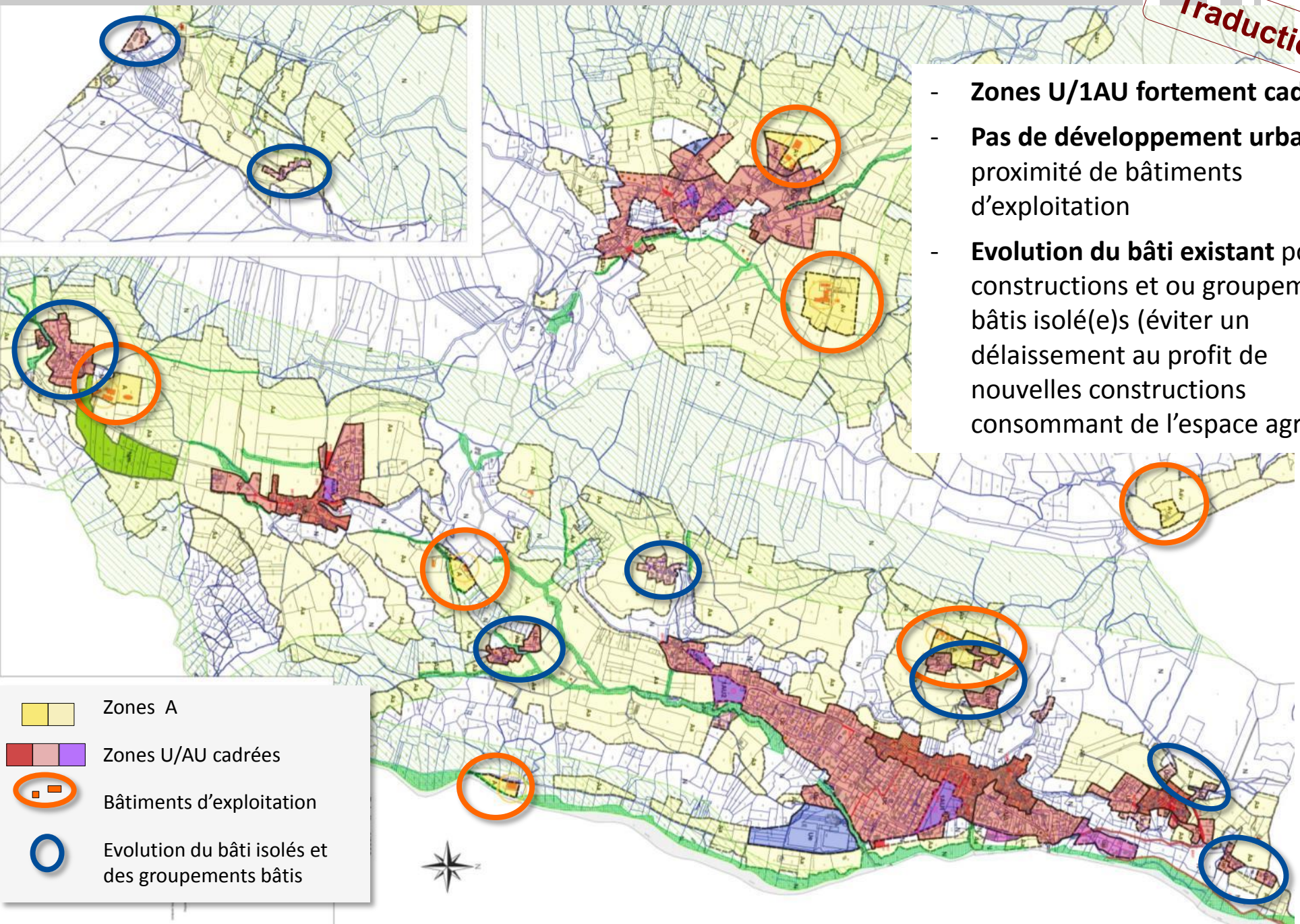
- Des **zones Ux dédiées,** sans habitat : rue de la Gresse et Clos Bernard
- Des **zones U à vocation mixte**, sur tout le territoire, autorisant les activités économiques non nuisantes pour l'habitat
- Une **reprise de la voie Vicat** pour faciliter l'accès des Saillants par les habitants de Champrond / Molar
- Des **stationnements + cheminement** pour favoriser la fréquentation du centre
- Règlement qui impose le **raccordement aux réseaux de télécommunication des zones U** pour faciliter information et visibilité des entreprises

Zones Ux dédiées
Voie Vicat
ER stationnement /desserte
Chemins entre pôles d'attraction

2.B MAINTENIR LE CARACTÈRE RURAL DU TERRITOIRE : AGRICULTURE

Traduction

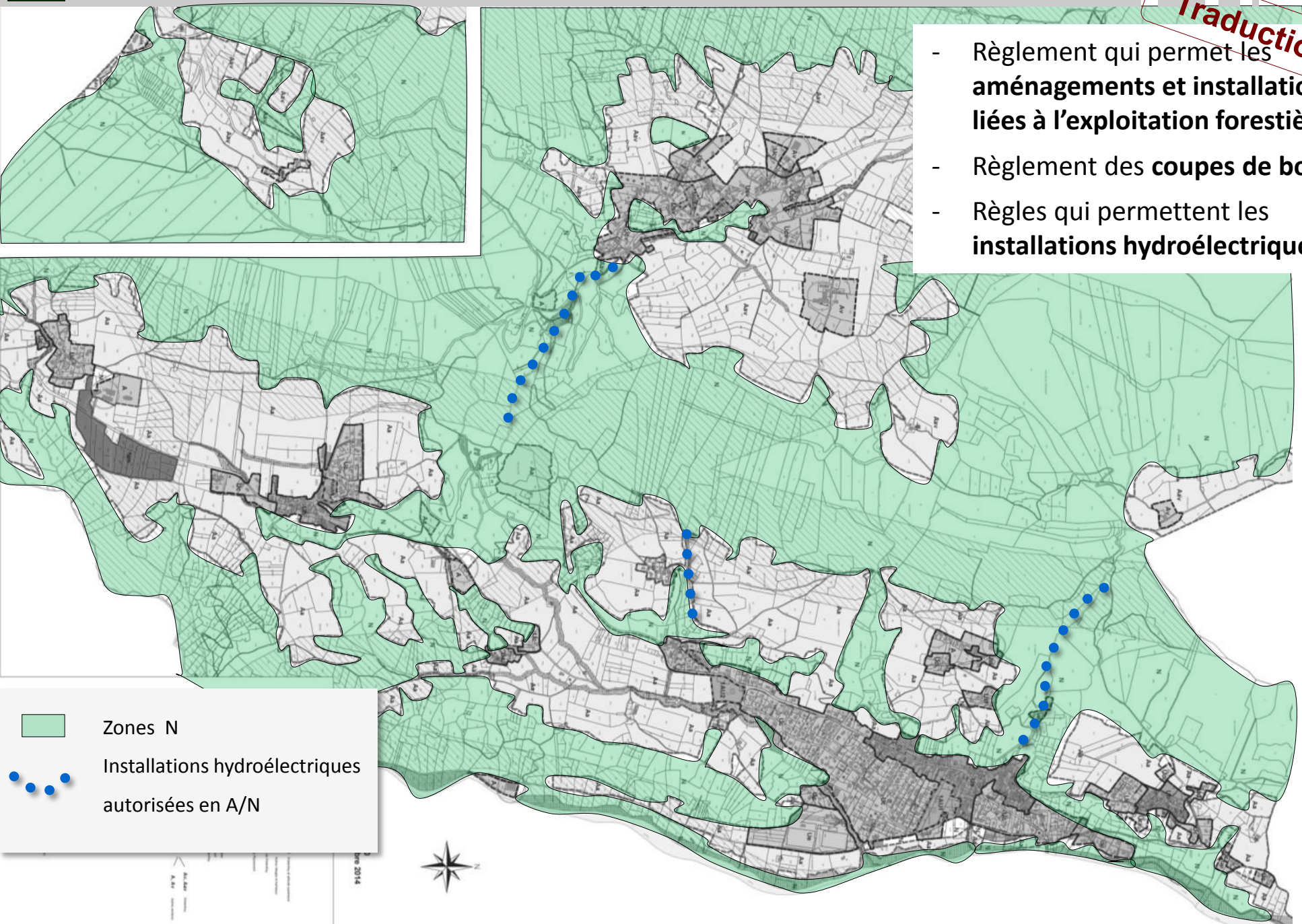
- **Zones U/1AU fortement cadrées**
- **Pas de développement urbain** à proximité de bâtiments d'exploitation
- **Evolution du bâti existant** pour les constructions et ou groupements bâtis isolé(e)s (éviter un délaissement au profit de nouvelles constructions consommant de l'espace agricole)



2.c Exploiter les ressources naturelles : foret et eau

Traduction

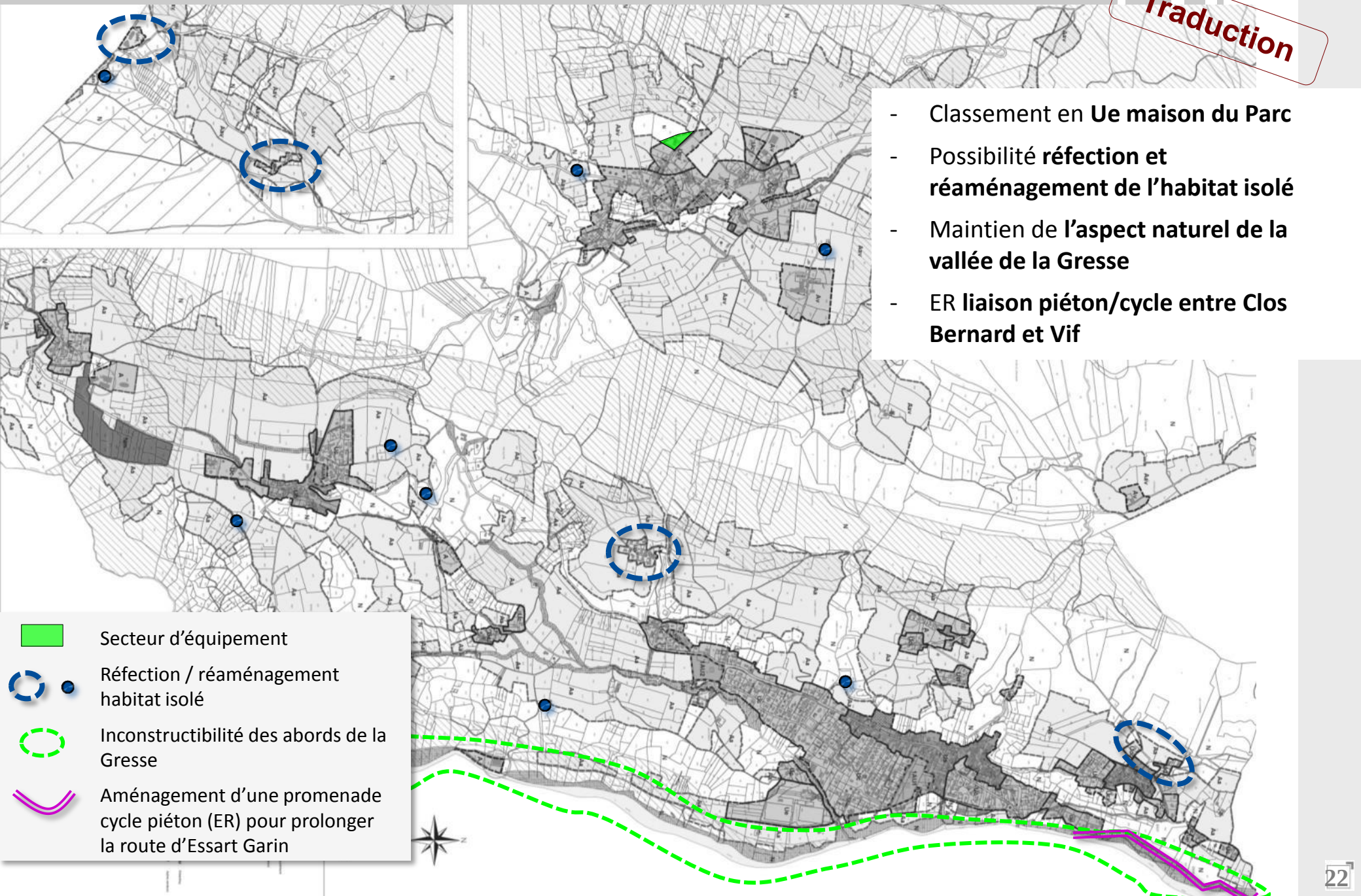
- Règlement qui permet les **aménagements et installations liées à l'exploitation forestière**
- Règlement des **coupes de bois**
- Règles qui permettent les **installations hydroélectriques**



2.D CONFORTER LES ACTIVITÉS DE LOISIRS / DE TOURISME

Traduction

- Classement en **Ue maison du Parc**
- Possibilité **réfection et réaménagement de l'habitat isolé**
- Maintien de **l'aspect naturel de la vallée de la Gresse**
- ER **liaison piéton/cycle entre Clos Bernard et Vif**



Enjeux

Un développement récent consommateur d'espace

Préserver le territoire pour les générations futures

Bien évaluer les surfaces constructibles au regard des besoins

Permettre une densification dans le respect du paysage local

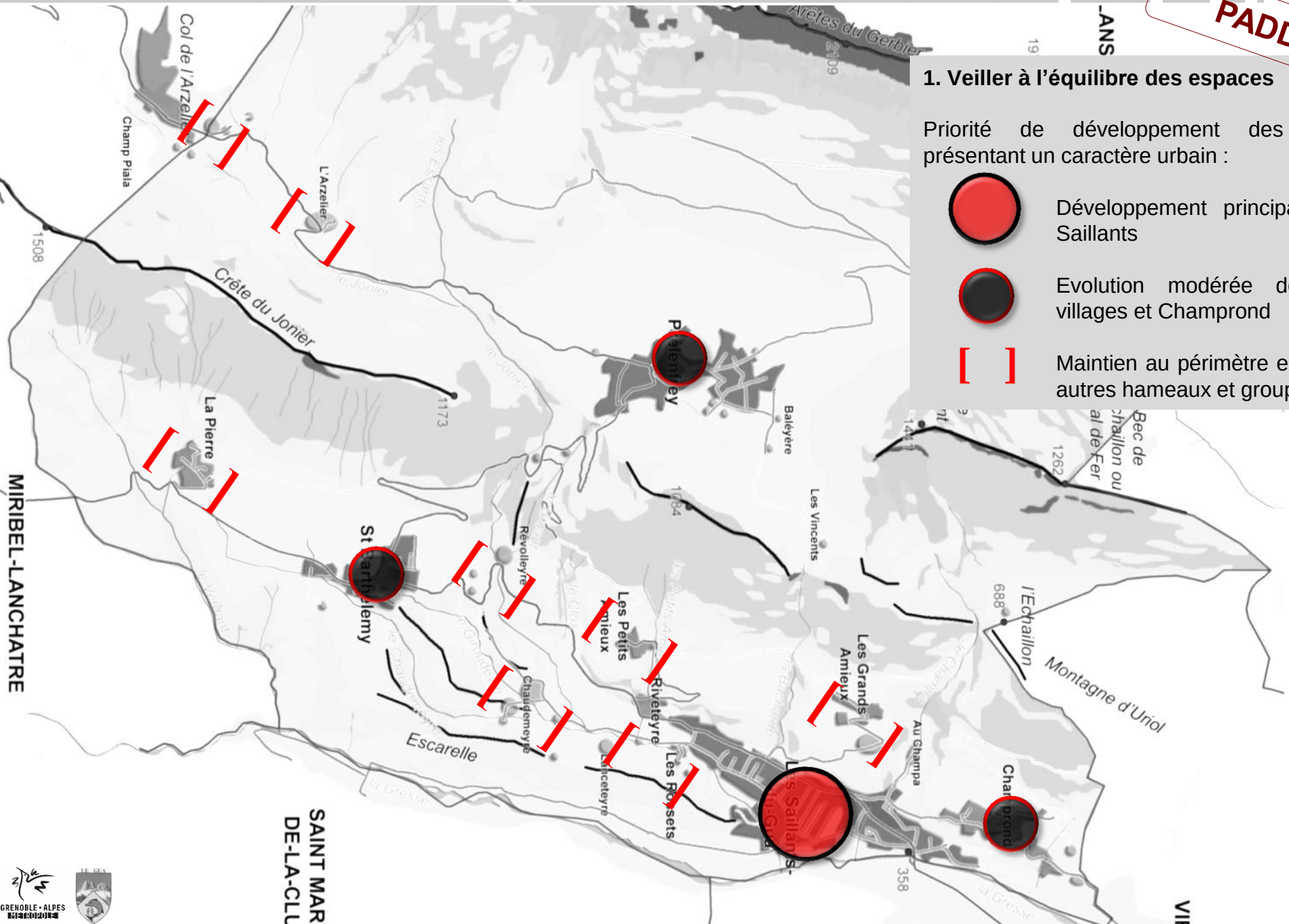
Orienter le développement sur les secteurs les plus importants (rentabilisation et gestion de l'espace)

PADD

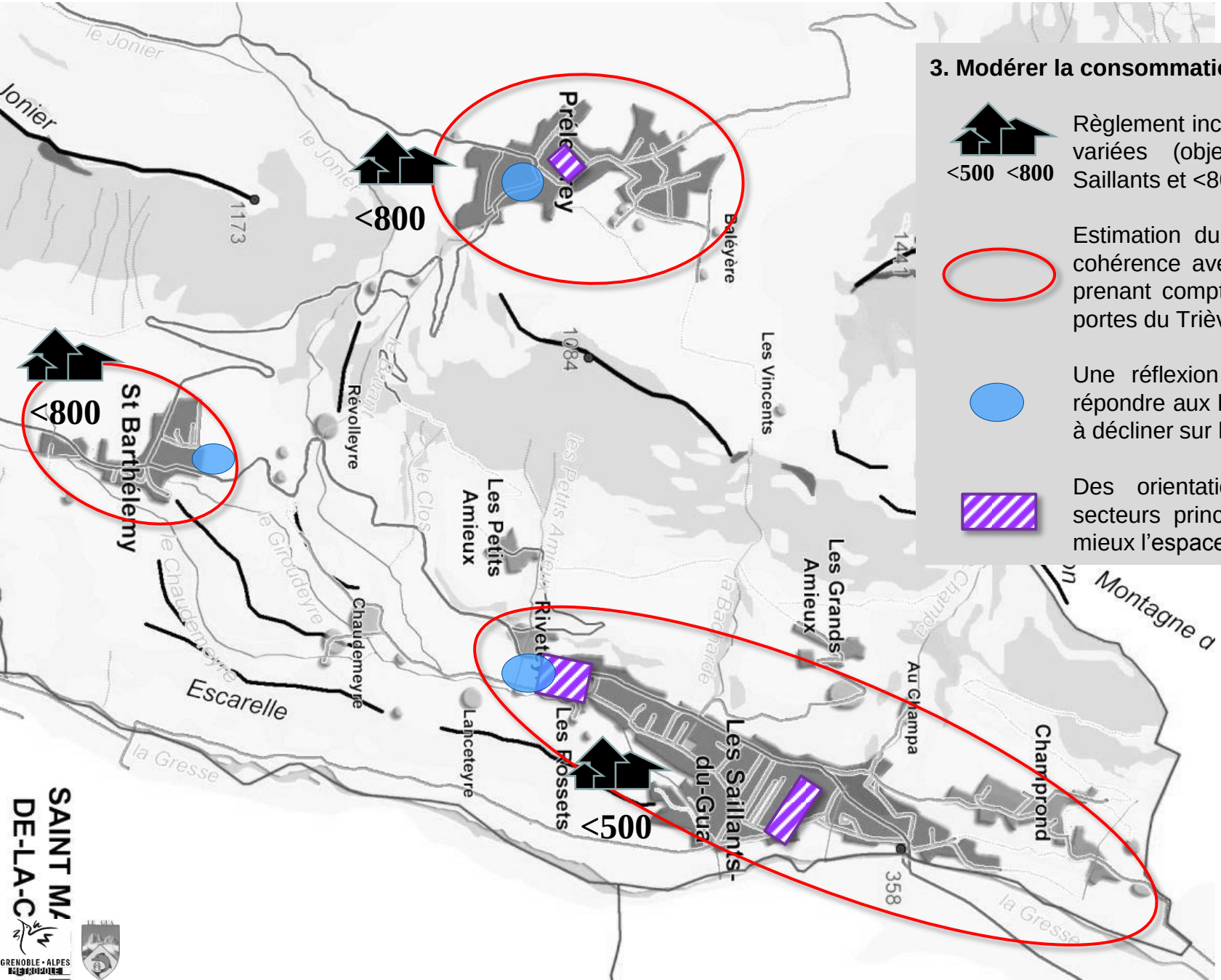
1. Veiller à l'équilibre des espaces

Priorité de développement des secteurs présentant un caractère urbain :

- Développement principal sur les Saillants
- Evolution modérée des autres villages et Champrond
- [ ] Maintien au périmètre existant des autres hameaux et groupements



PADD



3. Modérer la consommation d'espace

<500 <800 — Règlement incitant à des formes d'habitat variées (objectif : <500 m²/lgt sur Saillants et <800m²/lgt ailleurs)

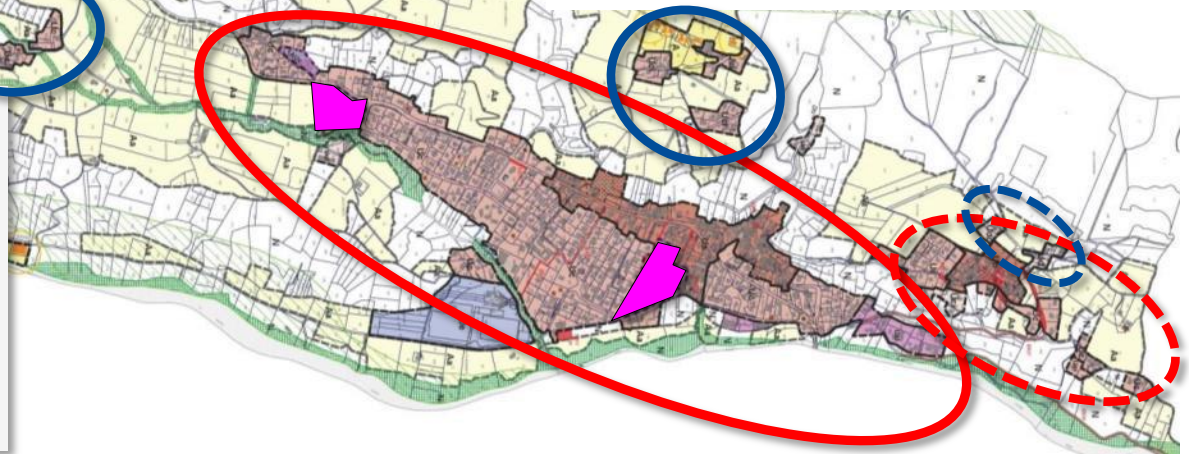
Estimation du potentiel constructible en cohérence avec le SCoT mais aussi en prenant compte la situation du Gua aux portes du Trièves < 10 ha

Une réflexion à plus long terme pour répondre aux besoins réels en logements à décliner sur l'agglomération

Des orientations sectorielles sur les secteurs principaux pour rentabiliser au mieux l'espace

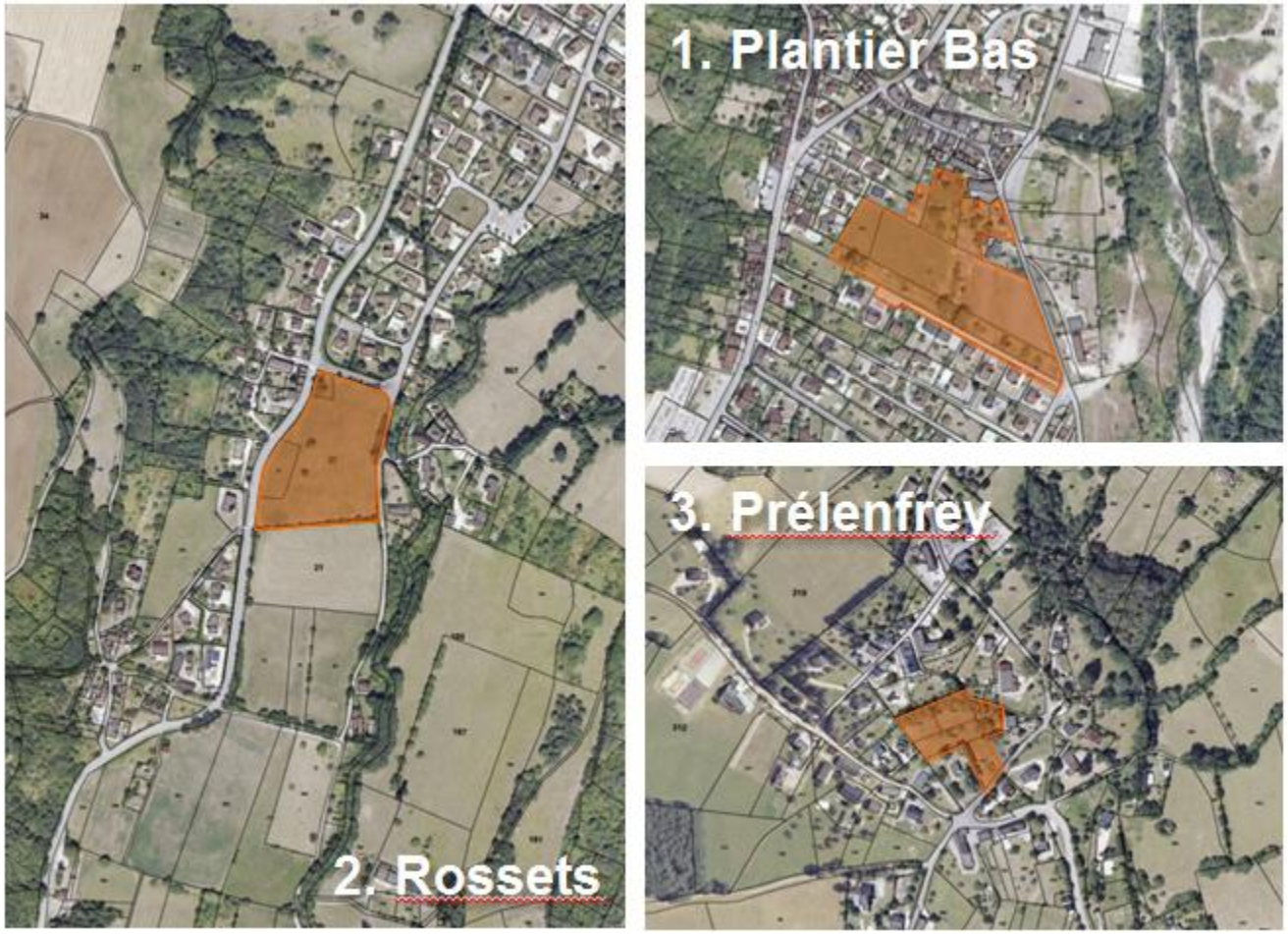
Traduction

- Un **pôle préférentiel** de développement : **les Saillants**
- Des **pôles secondaires** de développement : Champrond/Molar, Saint Barthélemy, Prélenfrey
- Un règlement qui permet de **densifier les secteurs** pour répondre à l'objectif de surface de foncier consommable par logement
- Un règlement qui permet l'**évolution des constructions existantes isolées** pour favoriser le réaménagement plutôt que le délaissement
- Une réflexion sur les **tènements les plus importants :** Plantier, Rossets, Prélenfrey



- Secteur préférentiel Saillants
- Pôles secondaires
- Possibilité densification
- Amélioration bâti existant
- Urbanisation orientée par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

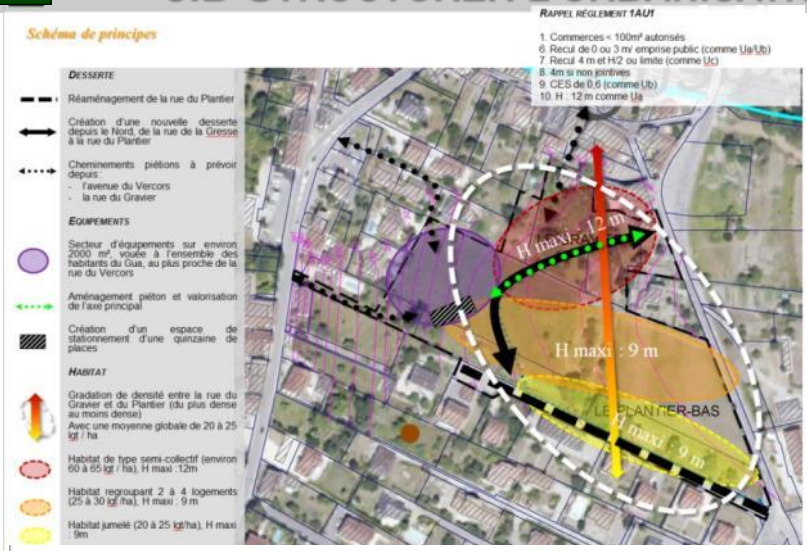
Traduction

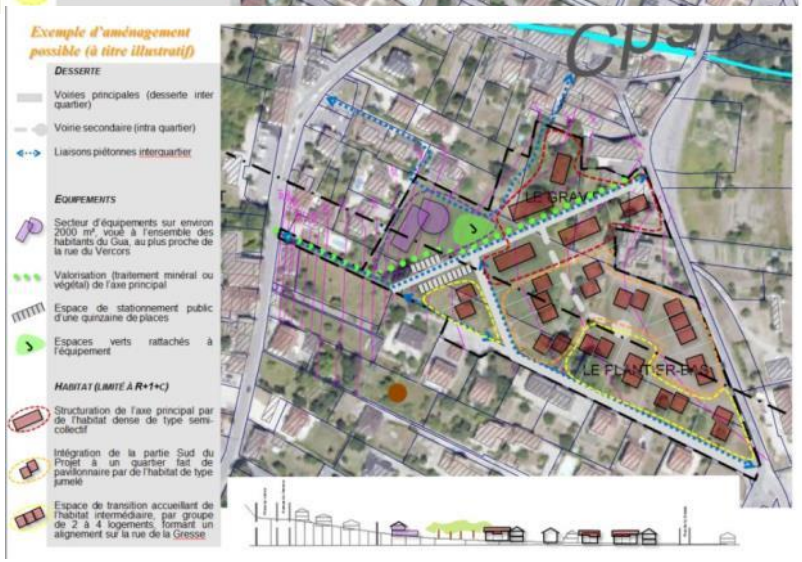


3 secteurs étudiés :

- **Le Plantier Bas,** dent creuse de 2 ha à proximité du cœur de bourg
- **Les Rossets** en extension Sud des Saillants, sur 1,3 ha, entre lotissements de la Bacharde, hameau ancien de Riveteyre, Bruyant et espace agricole
- **A Prélenfrey**, dent creuse de 0,5 ha sur le point d'être enclavée

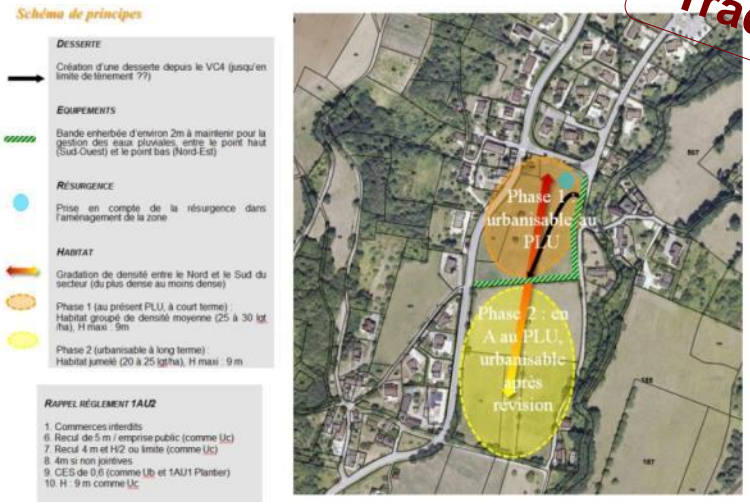
Traduction





Plantier Bas :

- Mixité de l'habitat ; 20% de logements aidés
- Réserve équipement/stationnement
- Liaisons piétonnes Est / Ouest



Les Rossets :

Développement de l'habitat groupé, 20% logements aidés, avec prise en compte de l'environnement peu dense

Prélenfrey :

Développement de l'habitat groupé avec prise en compte de l'environnement peu dense

Traduction

ALUR

- *Densifier avant d'étendre*

  - 80 à 85 % de potentiel en « dents creuses »
  - Le règlement permet de densifier les parcelles déjà bâties pour favoriser le morcellement

- *Epargner les espaces agricoles ou naturels*

  Environ 15% des espaces proposés font partie d'entités agricoles contre 64% des espaces consommés sur les 12 dernières années (= 4ha)

- *Réduire la consommation d'espace*

  Une réduction de plus de 40 ha par rapport aux zones potentiellement constructibles du POS

SCoT

- *8,4 ha de potentiel à proposer (marge de manœuvre d'environ 1ha proposé au PADD)*

  - Environ 9,4 ha de potentiel proposé au PLU

- *Définir un pôle préférentiel qui accueillerait au moins 50% des futurs logements*

  Les Saillants, pôle préférentiel, propose 44% des du potentiel constructible qui permettrait la création d'une centaine de logements, soit 2/3 des logements prévus, grâce notamment à 2 zones d'urbanisation orientées (Plantier et Rossets) et à un règlement favorisant davantage de densité, dans le respect du paysage urbain

Enjeux

Un territoire identitaire, avec des espaces sensibles

Diversité des espaces (relief, exposition), **ouvertures paysagères**

Richesse des éléments naturels (bois, eau, montagne)

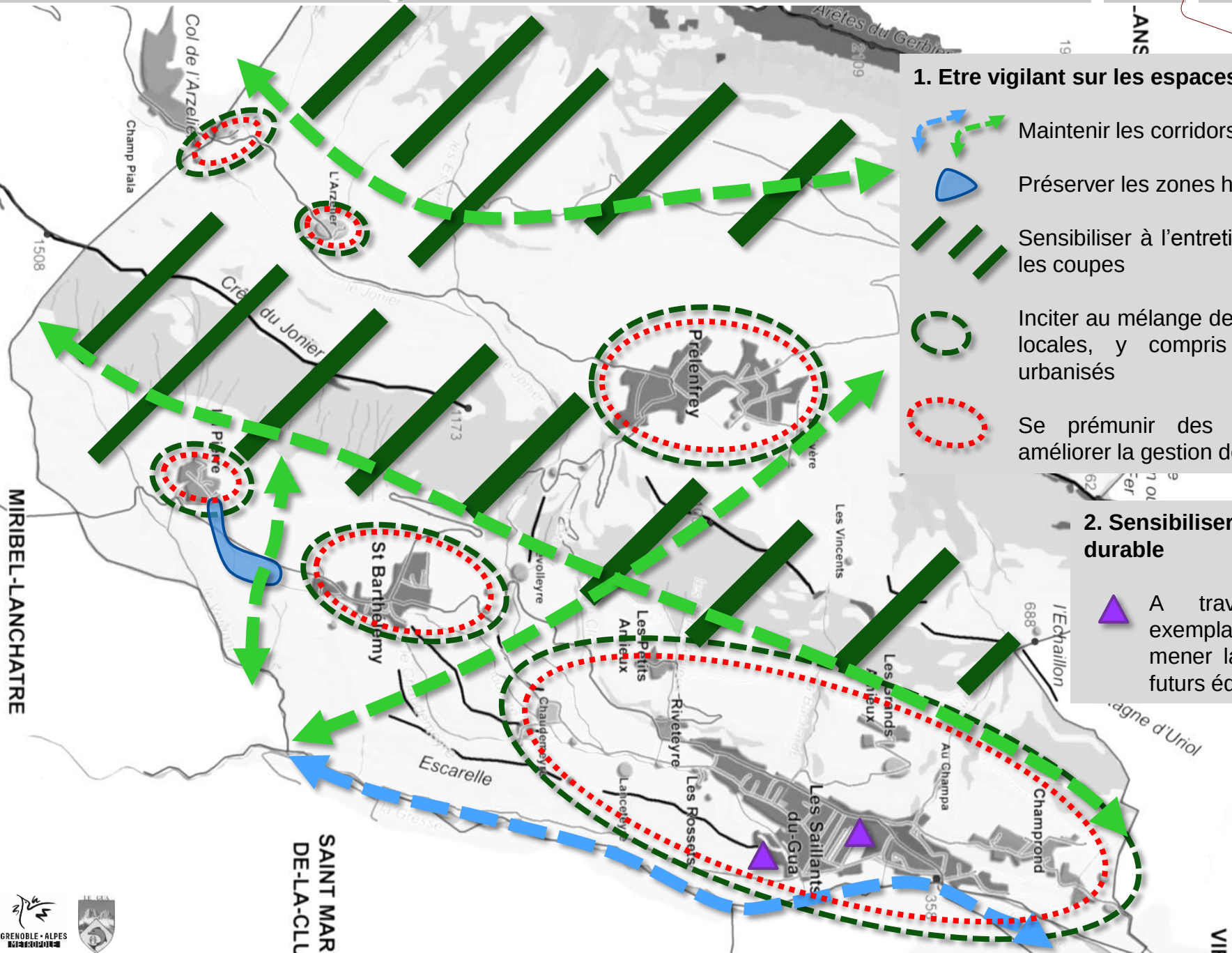
Particularités urbaines et architecturales

Espaces sensibles (intérêt écologique, risques…)

- **Valoriser l'identité du territoire, garante de son attractivité**
- **Protéger les espaces agricoles et naturels**
- **Préserver les qualités environnementales et écologiques**

Orientation 4

PADD



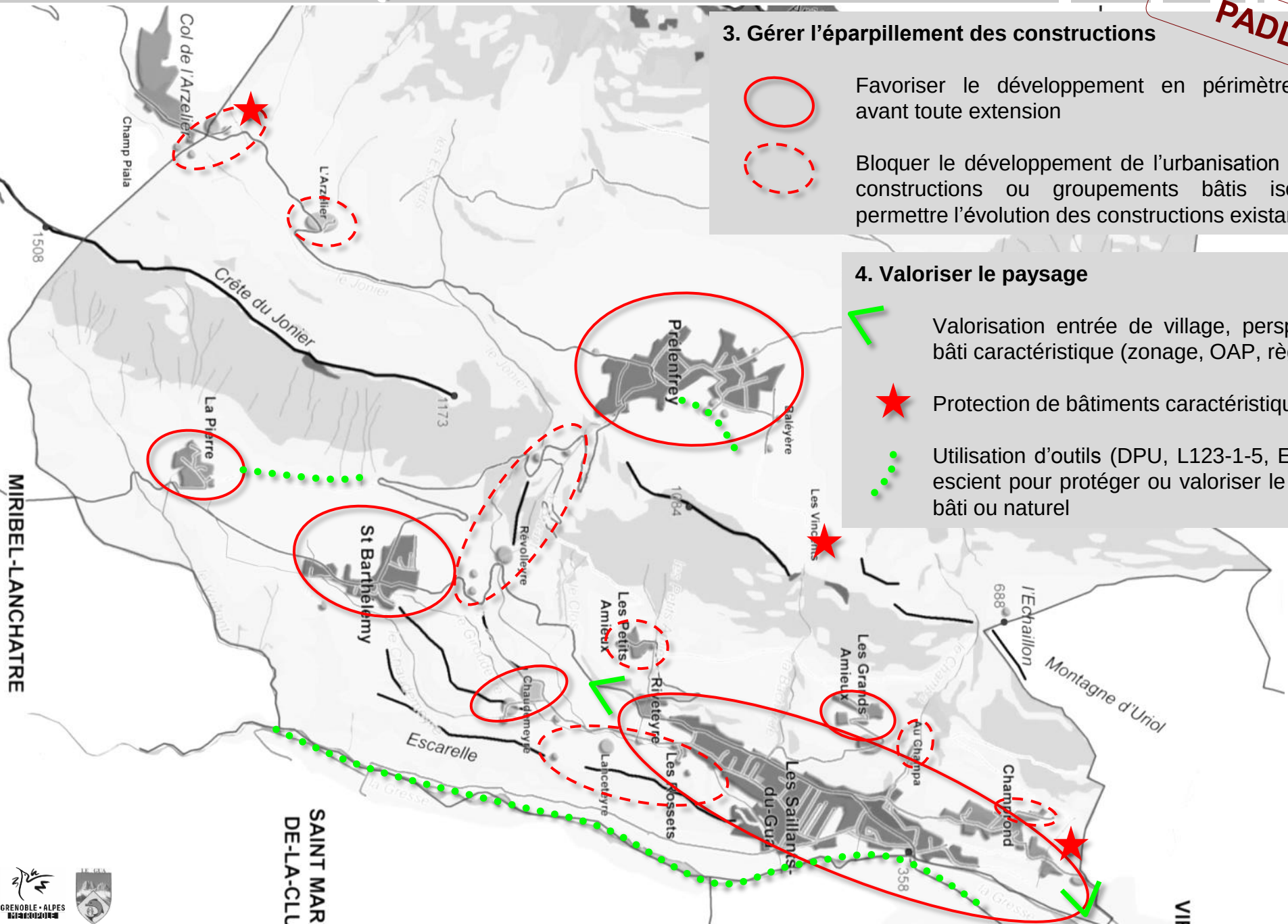
1. Etre vigilant sur les espaces sensibles

- Maintenir les corridors biologiques en état
- Préserver les zones humides
- Sensibiliser à l'entretien de la forêt, gérer les coupes
- Inciter au mélange des espèces végétales locales, y compris sur les secteurs urbanisés
- Se prémunir des risques naturels / améliorer la gestion des pluviales

2. Sensibiliser au développement durable

- A travers les actions exemplaires que pourra mener la collectivité sur les futurs équipements

PADD



3. Gérer l'éparpillement des constructions

Favoriser le développement en périmètre urbanisé avant toute extension

Bloquer le développement de l'urbanisation autour des constructions ou groupements bâtis isolés mais permettre l'évolution des constructions existantes

4. Valoriser le paysage

Valorisation entrée de village, perspective sur bâti caractéristique (zonage, OAP, règlement)

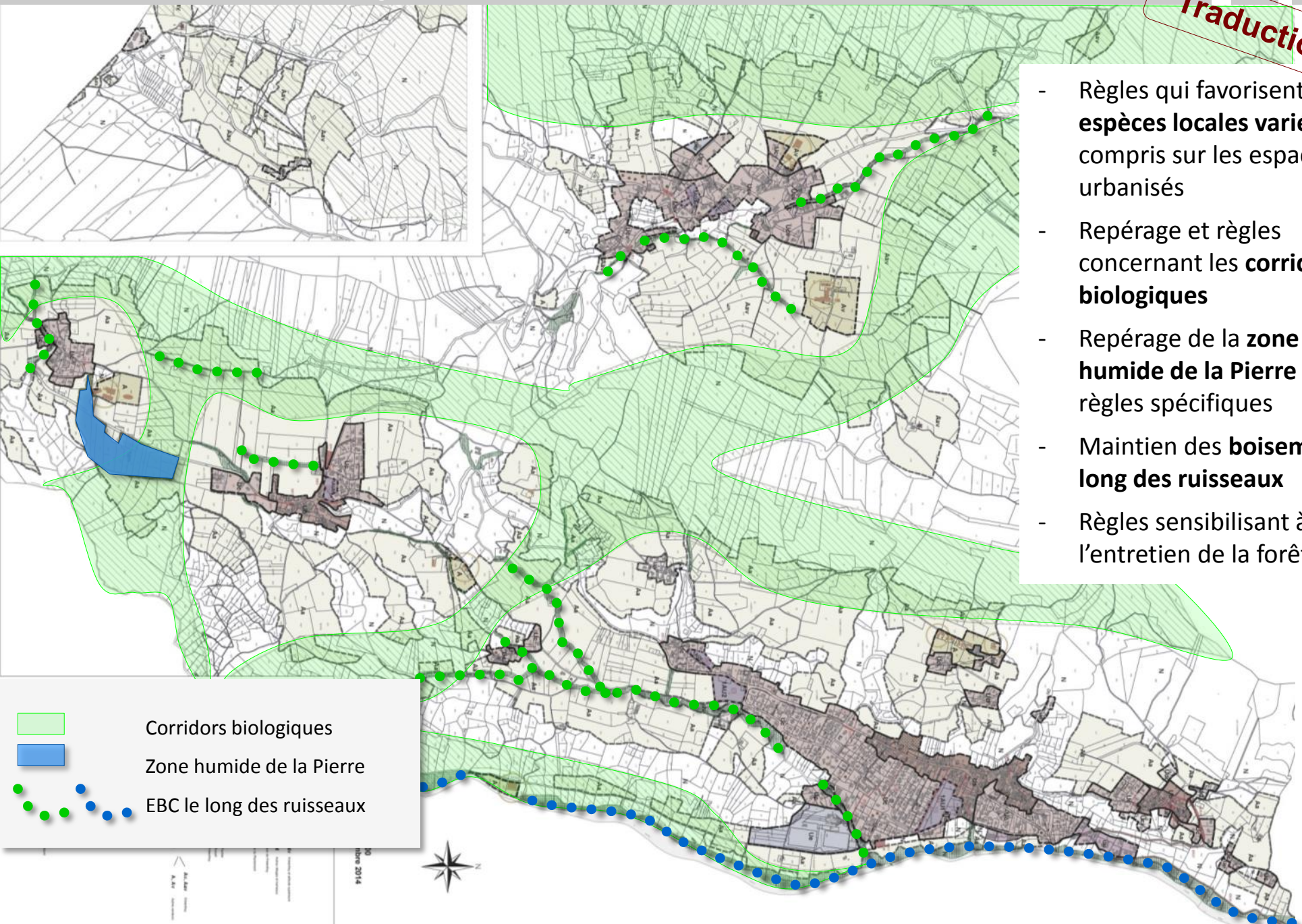
Protection de bâtiments caractéristiques

Utilisation d'outils (DPU, L123-1-5, EBC) à bon escient pour protéger ou valoriser le patrimoine bâti ou naturel

4.A Maintenir les qualités du territoire : Environnement et biodiversité

Traduction

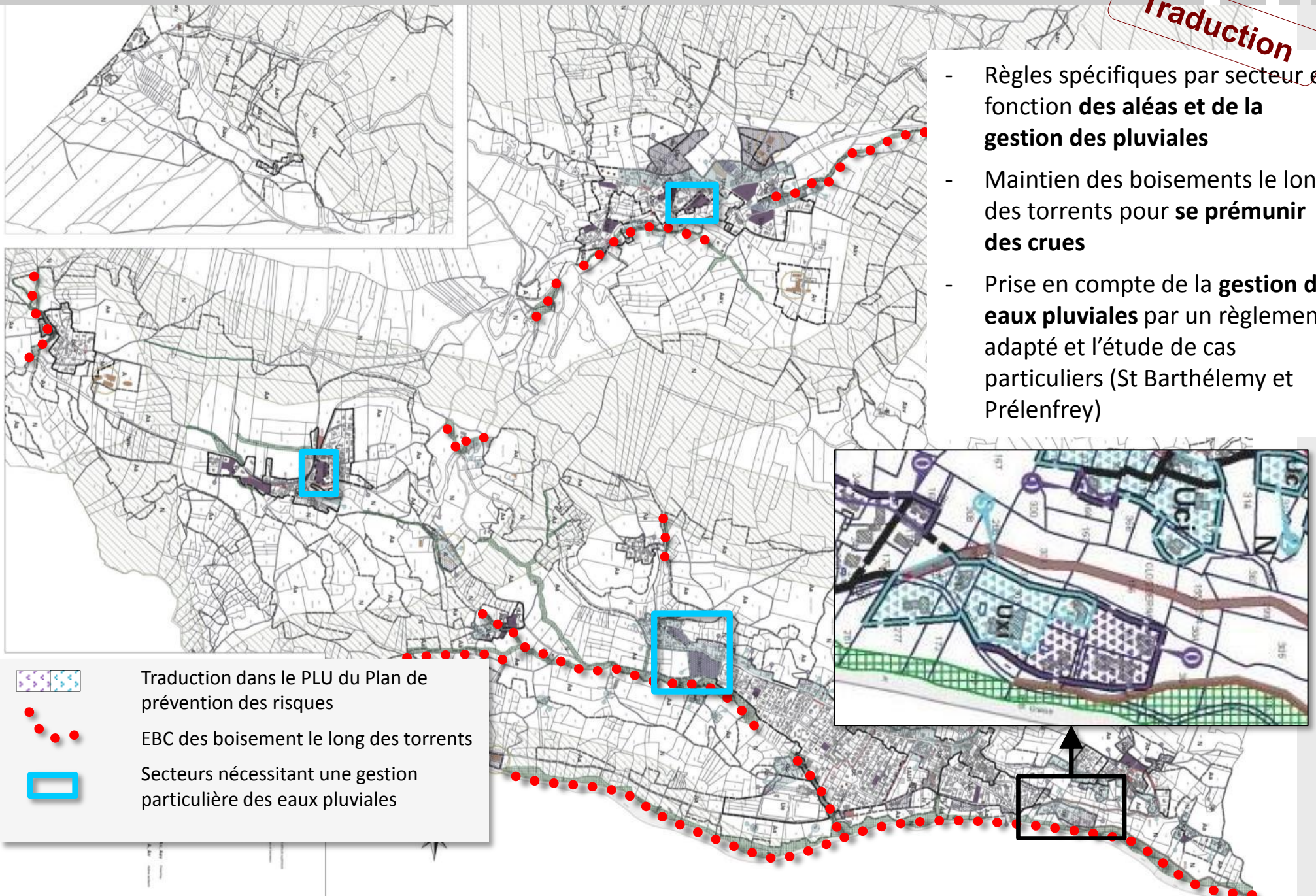
- Règles qui favorisent les **espèces locales variées** y compris sur les espaces urbanisés
- Repérage et règles concernant les **corridors biologiques**
- Repérage de la **zone humide de la Pierre** et règles spécifiques
- Maintien des **boisements le long des ruisseaux**
- Règles sensibilisant à l'entretien de la forêt



4.B Prendre en compte les sensibilités du territoire : Risques et pluviales

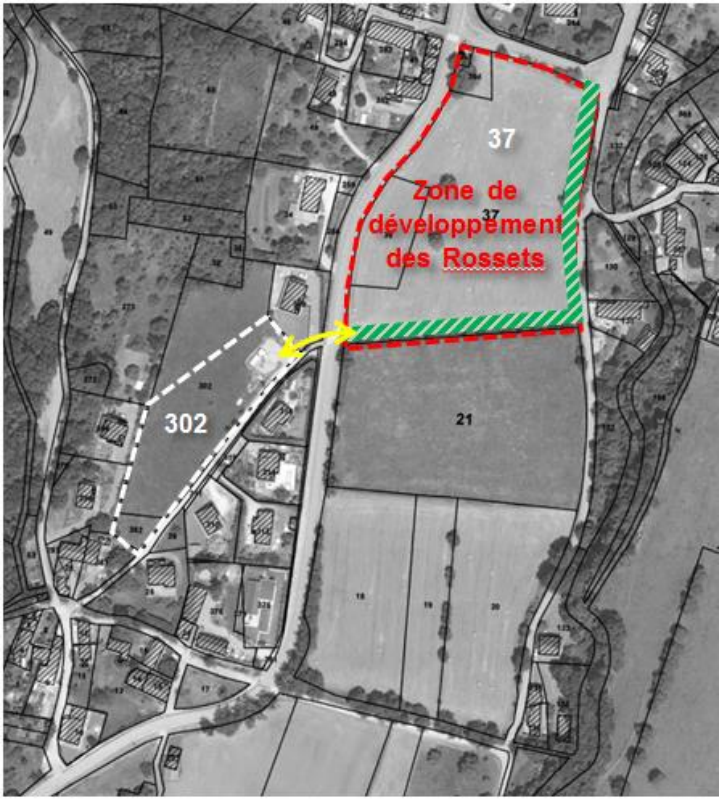
Traduction

- Règles spécifiques par secteur en fonction **des aléas et de la gestion des pluviales**
- Maintien des boisements le long des torrents pour **se prémunir des crues**
- Prise en compte de la **gestion des eaux pluviales** par un règlement adapté et l'étude de cas particuliers (St Barthélemy et Prélenfrey)



OAP PARTICULIÈRES : GESTION DES EAUX PLUVIALES

Traduction



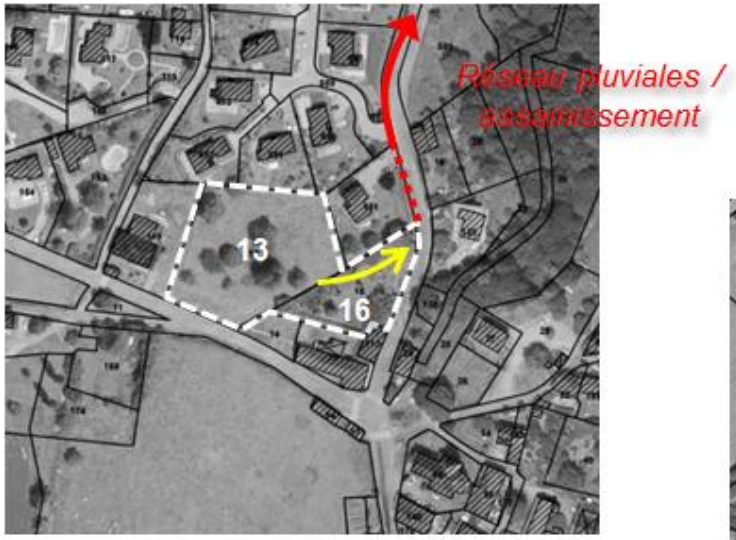
Périmètre d'OAP reprenant la zone 1AU

Ouvrage à réaliser sous la RD conditionnant l'urbanisation du secteur

Bande enherbée imposée dans l'OAP n°2 des Rossets permettant la gestion des eaux pluviales

=> Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

RIVETEYRE/ROSSETS



Périmètre d'OAP reprenant la zone 1AU

Réseau pluviales / assainissement existant

Réseau pluviales / assainissement à prolonger

Exutoire eaux pluviales et raccordement assainissement par la parcelle 16 de la parcelle 13

=> Ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

ST BARTHÉLEMY

Périmètre zone 1AU

Périmètre d'OAP

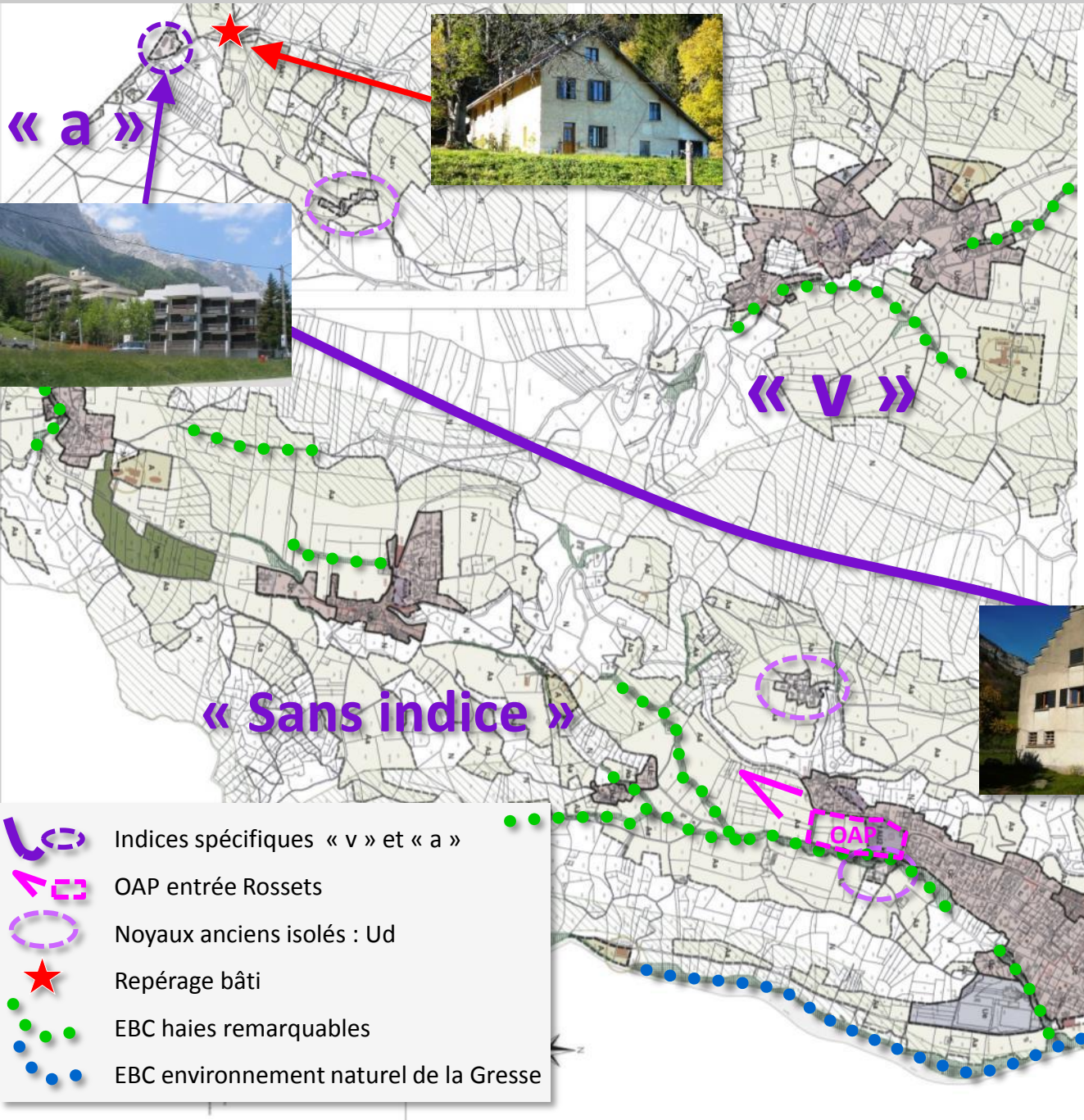
Ruisseau de Prélenfrey

Utilisation du ruisseau de Prélenfrey comme exutoire via la parcelle 88

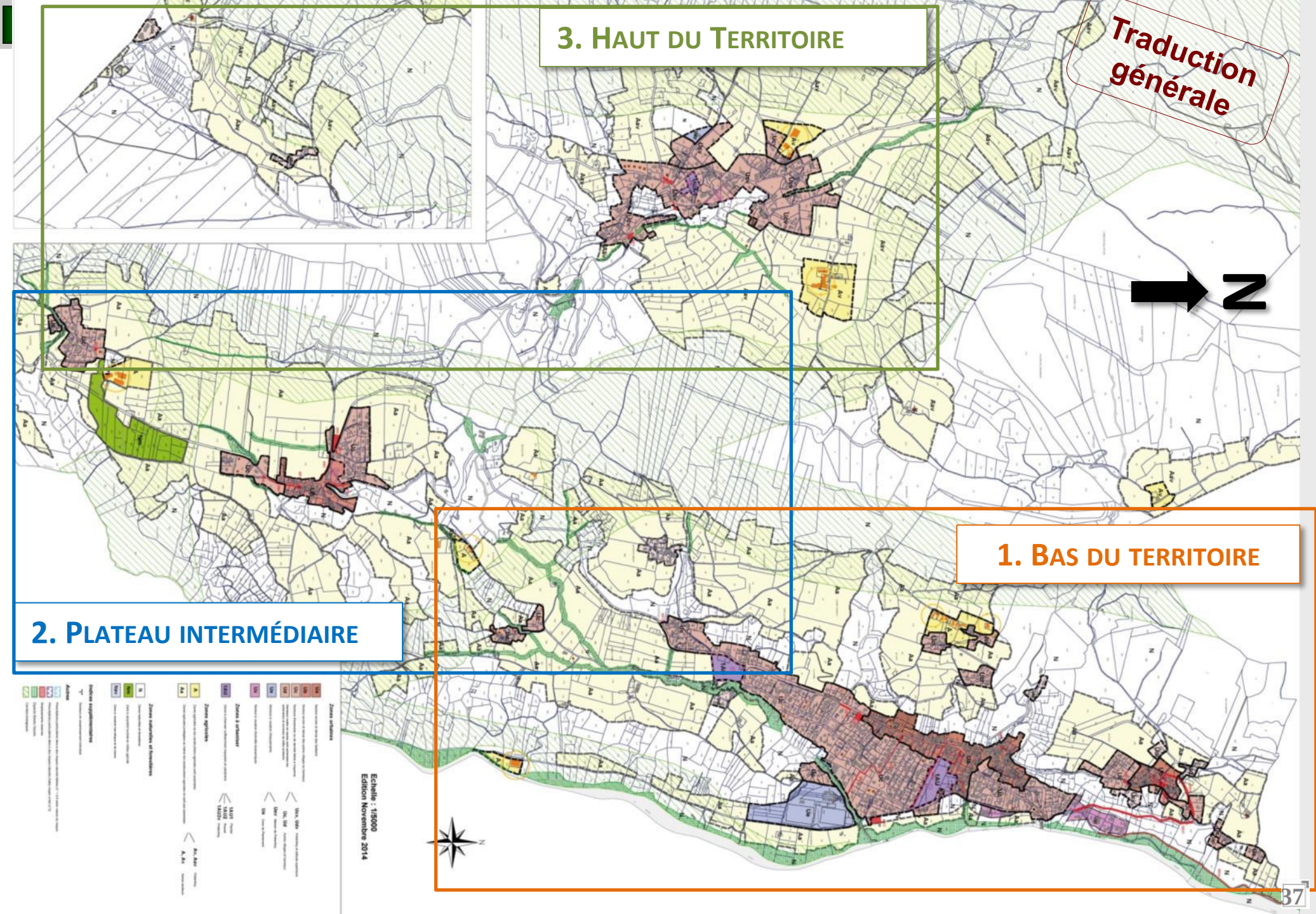
=> Ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

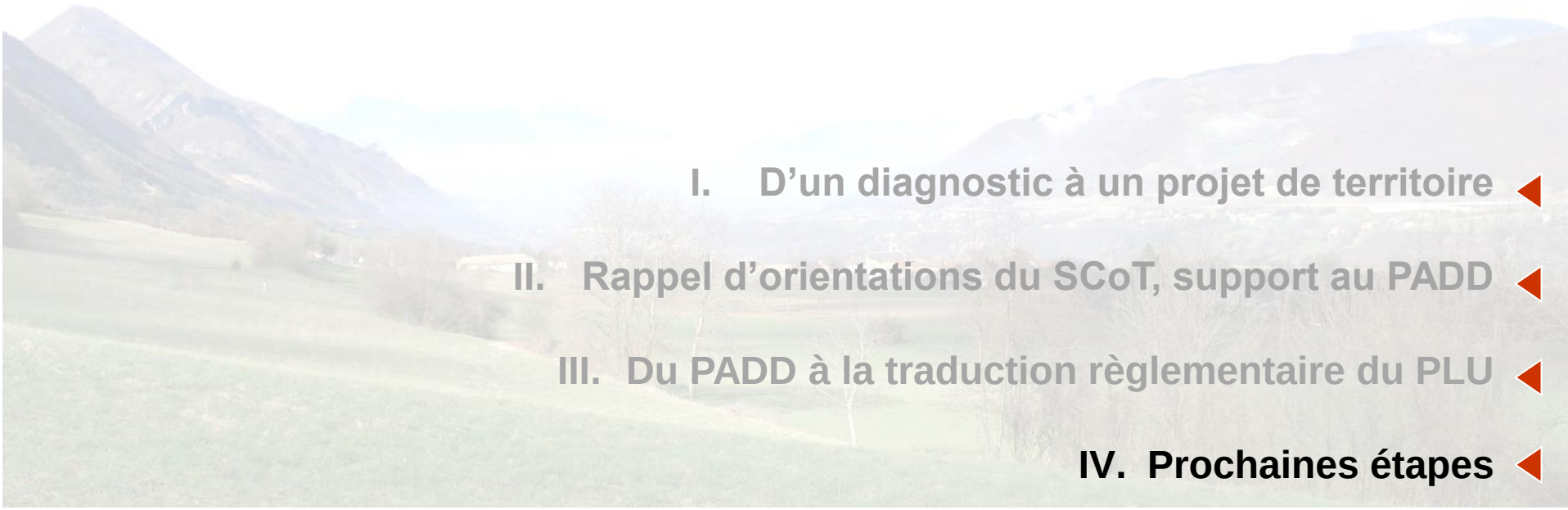
PRÉLENFREY

Traduction



- **Urbanisation cadrée** : préservation des espaces agricoles et naturels
- Règles spécifiques liées aux **caractéristiques locales** des secteurs
- OAP des Rossets prenant en compte la **transition à l'espace agricole**
- Règles spécifiques des **noyaux anciens** isolés pour éviter leur abandon
- Repérage et règles spécifiques de **3 bâtiments d'intérêt**
- Préservation de **haies et/ou boisements qui marquent le paysage**


3. Haut du Territoire
Traduction générale
N
2. Plateau intermédiaire
1. Bas du territoire
Echelle : 1/5000
Edition Novembre 2014



I. D’un diagnostic à un projet de territoire

II. Rappel d’orientations du SCoT, support au PADD

III. Du PADD à la traduction règlementaire du PLU

IV. Prochaines étapes

Finalisation du projet de PLU

Présentation du projet de PLU aux **personnes publiques associées**	Mai 2015
Concertation : Traduction règlementaire du projet	Juin 2015
Dernières adaptations du projet et des justifications à donner : - Prise en compte des premières remarques des PPA - Prise en compte de la concertation	Eté 2015
Mise en forme du projet à Arrêter + élaboration des annexes	
Présentation du projet en Commission territoire	Octobre 2015
Arrêt du projet par le Conseil Communautaire	**Novembre 2015**

Instruction

« Avis de l'Etat » et des personnes et organismes associés	3 mois
Enquête publique	Mars 2016
Rapport du commissaire enquêteur	1 mois

Reprise dossier

Analyse des remarques issues de l'instruction Prises en compte et mise en forme du dossier pour Approbation	Mai/Juin 2016
Approbation du projet	**Juillet 2016**

Merci de votre attention