

Réunion publique

Projet de PLU

Point sur la démarche
et
présentation du zonage





P.L.U. de LE CHEYLAS

Présentation publique



25 janvier 2013

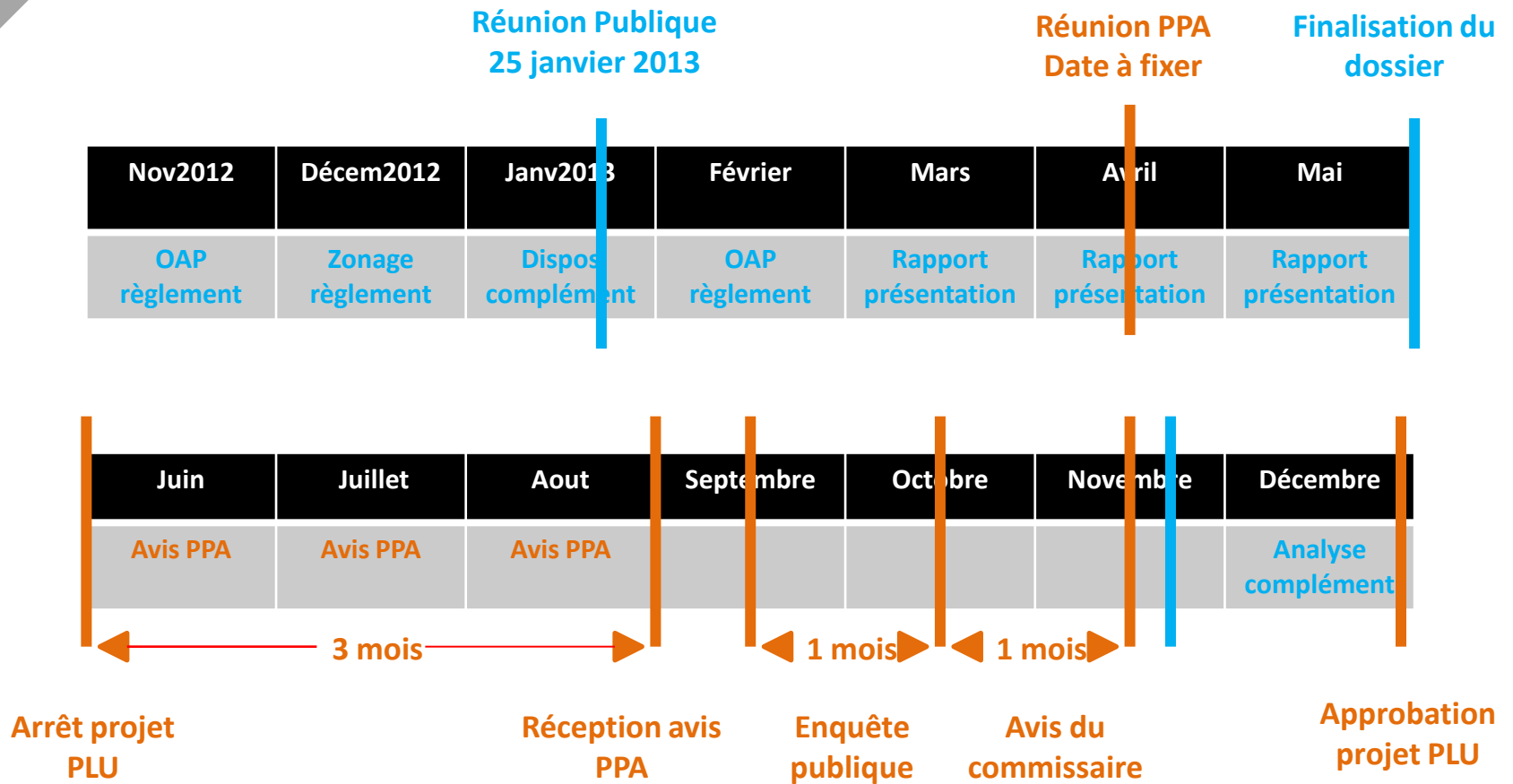


Présentation en 4 temps:

- 1. Point sur la démarche de PLU*
- 2. Le projet de zonage en cours d'élaboration*
- 3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs*
- 4. Un projet qui décline le P.A.D.D. (projet politique)*

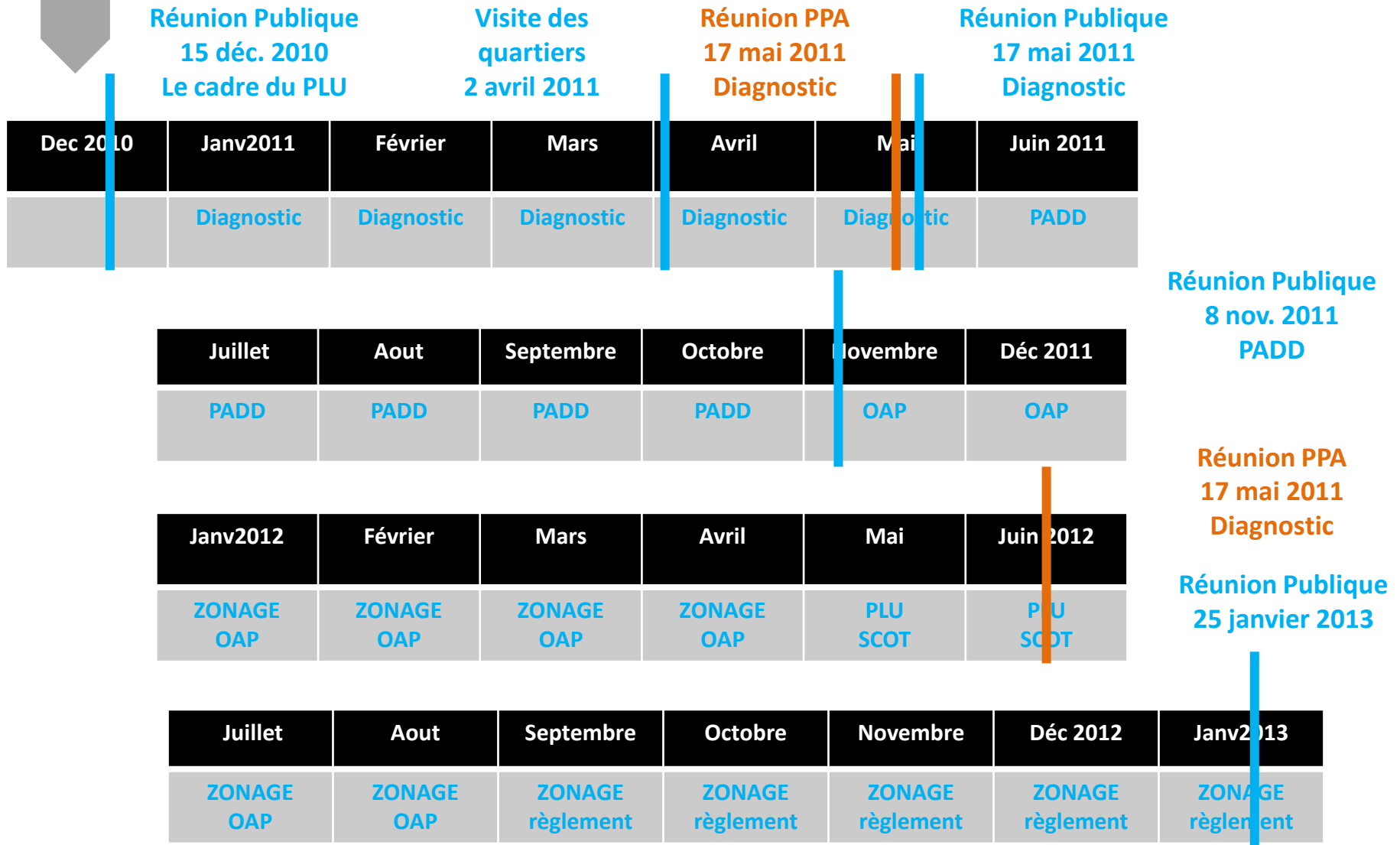


1. Point sur la démarche : Le calendrier à venir



P.P.A. : *Personnes publiques associées soit les représentants de toutes les institutions concernées (Etat, Région, CG38, chambres consulaires, SCOT, CCG,...)*

1. Point sur la démarche : Le calendrier de l'ensemble de la démarche



1. Point sur la démarche : Le calendrier de l'ensemble de la démarche

La démarche d'étude depuis le lancement de l'étude, soit le premier Conseil Municipal du 9 novembre 2010



A. Bilan en chiffres :

- 4 réunions publiques (y compris celle du 25 janvier 2013)
- 2 visites du territoire invitant les habitants des quartiers
- 12 présentations en conseil municipal
- 22 séances de travail avec la Commission urbanisme

B. Qualitativement :

- Une bonne synergie entre l'équipe et les élus et une implication du service urbanisme qui a permis de tenir le rythme
- Des réunions publiques aux grandes étapes de la démarche et des informations régulières via le site de la commune
- Une particularité de la démarche à Le Cheylas : la fréquence des séances en conseil municipal qui a permis une implication régulière de tous les élus



1. Point sur la démarche : Le dossier PLU

Le **dossier pour l'arrêt du PLU** est prévu pour fin mai.
Il comprend conformément à l'article R.123-1 :

1. Le **rapport de présentation**
2. Le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
3. Deux **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
4. Le **règlement** (16 articles associées à chaque zone encadrant les règles d'aménagement et de construction)

*Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Pour le règlement, il s'agit du **plan de zonage**.*

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes :

- **Document graphique annexe**
- **Annexes informatives**

1. Point sur la démarche : Le dossier PLU

Chacune des étapes de la procédure doit être présentée dans son lien de justification aux autres dans le rapport de présentation :

1. Le diagnostic

Etat initial de l'environnement + analyse socio-démographique + évolution urbaine

Prendre le temps du recul sur les **spécificités communales** et bien définir les **enjeux collectifs** : programme, objectifs d'évolution et les secteurs stratégiques pour lesquels la collectivité doit fixer des exigences.

2. Le P.A.D.D. – Projet d'aménagement et de développement durable

Elaborer et énoncer le **programme politique** qui **argumente les décisions réglementaires**. **L'accompagner de schémas stratégiques** (qui permettent une spatialisation sans localisation précise)

3. Les O.A.P. – Orientations d'aménagement et de programmation

Sur les **secteurs stratégiques** établir un projet qui permettent d'inscrire les **volontés collectives** et cadrent le projet public ou privé à venir (bonne définition des espaces publics et intégration d'un phasage adapté aux objectifs d'évolution et aux capacités de financement)

4. Le zonage et le règlement

Le zonage doit être simplifié et exprimer **la stratégie communale** y compris en termes de phasage. Le règlement doit être considéré comme un outil de gestion et de communication.

1. Point sur la démarche : Le dossier PLU

Du P.O.S. au « P.L.U. Grenelle », un grand changement d'état d'esprit :

De la notion de « droits à construire » à celle de « maîtrise de la consommation foncière »...

1- L'enveloppe quantitative des secteurs urbanisables (zones U et AU) doit correspondre et être justifiée par des besoins de développement associé à un objectif démographique explicite et argumenté

2- C'est un projet qui a une durée qui est fixée à 10-12 ans et qui doit être évalué tous les 3 ans (Art L 123-12-1 modifié par la loi ENE)

3- Le transfert de fonciers à vocation agricole vers du « droit à construire » doit être considéré comme exceptionnel et fortement argumenté

4. Le PLU est considéré comme un projet « vivant », la mise en révision devient une démarche d'adaptation constante à des besoins, des opportunités...

« Faire un vêtement à un enfant qui grandit mais qui doit toujours être adapté à sa taille, plus d'habits qui flottent et incitent à grossir... »

Présentation en 4 temps:

- 1. Point sur la démarche de PLU*
- 2. Le projet de zonage en cours d'élaboration**
- 3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs*
- 4. Un projet qui décline le P.A.D.D. (projet politique)*



2. Le projet de zonage en cours d'élaboration

DEFINITIONS SIMPLES DES ZONES DU PLU par rapport au POS

Zones U	Zone NA	Zone NB	Zone NC	Zone ND
Zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions	Zones d'urbanisation future	Zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées	Zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol	Zones à protéger en raison : - <u>de l'existence de risques ou nuisances</u> - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt

Zones U	Zone AU	Zone A	Zone N
- <u>Secteurs déjà urbanisés</u> - <u>Secteurs « équipés »</u> où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	<u>Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation</u>	Secteurs équipés ou non, à protéger en raison du <u>potentiel agricole</u> , biologique ou économique des terres agricoles	Secteurs équipés ou non, à protéger en raison : - Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, - soit de leur caractère d'espaces naturels

2. Le projet de zonage en cours d'élaboration

LE REGLEMENT :

A chaque zone se réfère un règlement comprenant 16 articles identiques qui donnent les règles de constructibilité.

Sont soulignés les articles qui donnent des règles chiffrées :





CARACTERE DE LA ZONE

ARTICLE 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
ARTICLE 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
ARTICLE 3	<u>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>
ARTICLE 4	<u>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS</u>
ARTICLE 5	<i>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES (en général non réglementé en PLU)</i>
ARTICLE 6	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>
ARTICLE 7	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>
ARTICLE 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
ARTICLE 9	<u>EMPRISE AU SOL</u>
ARTICLE 10	<u>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>
ARTICLE 11	ASPECT EXTERIEUR
ARTICLE 12	STATIONNEMENT DES VEHICULES
ARTICLE 13	<u>ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES</u>
ARTICLE 14	<u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>
ARTICLE 15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
ARTICLE 16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

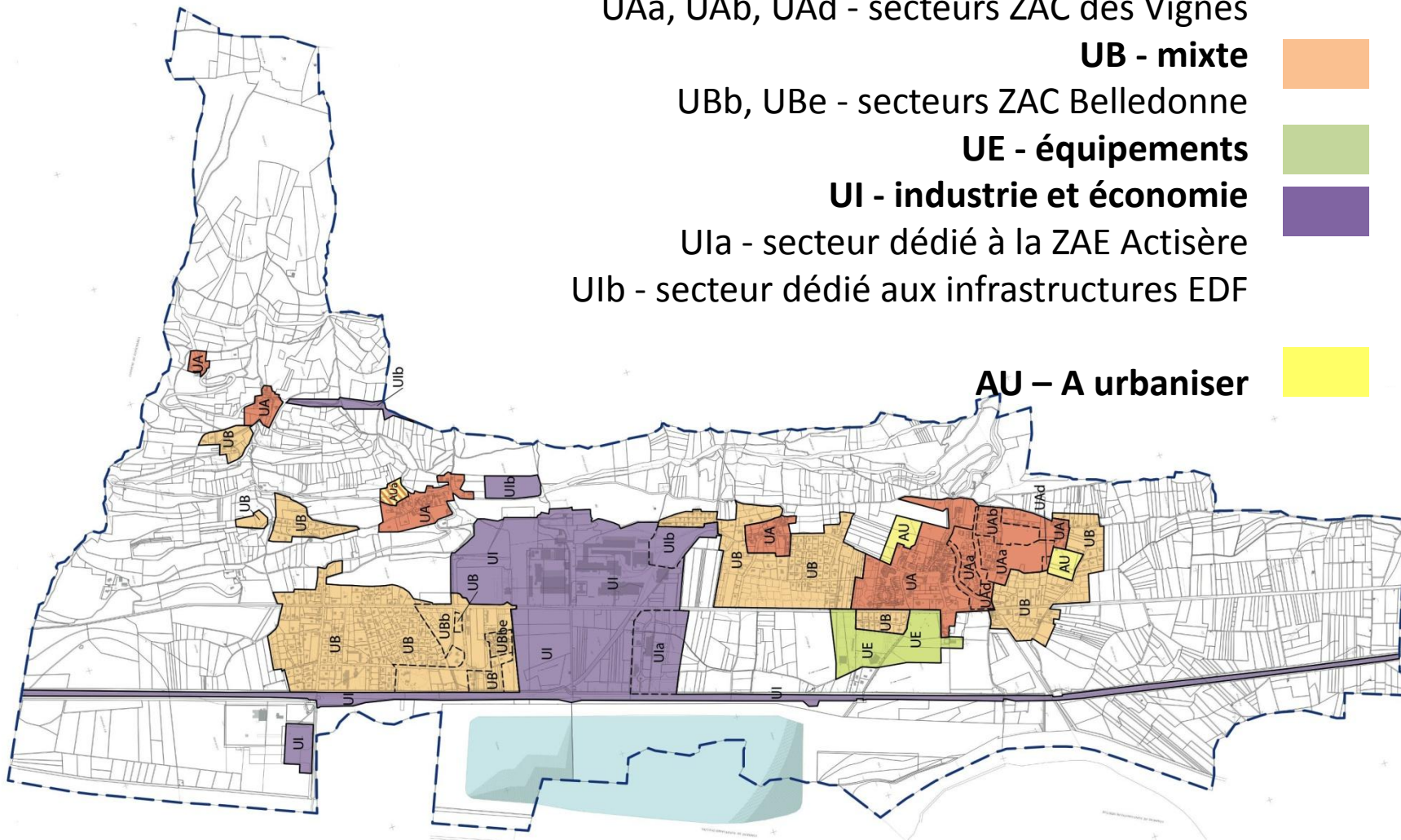
Dans l'évolution POS/PLU, les changements importants portent sur les articles : 1, 2, 5, 12 et 14, les autres restent dans le même esprit et 2 nouveaux articles 15 et 16

2. Le projet de zonage en cours d'élaboration

ZONAGE DES SECTEURS URBANISABLES

- UA - mixte dense** 
- UAa, UAb, UAd - secteurs ZAC des Vignes
- UB - mixte** 
- UBb, UBe - secteurs ZAC Belledonne
- UE - équipements** 
- UI - industrie et économie** 
- UIa - secteur dédié à la ZAE Actisère
- UIb - secteur dédié aux infrastructures EDF

AU – A urbaniser 



2. Le projet de zonage en cours d'élaboration

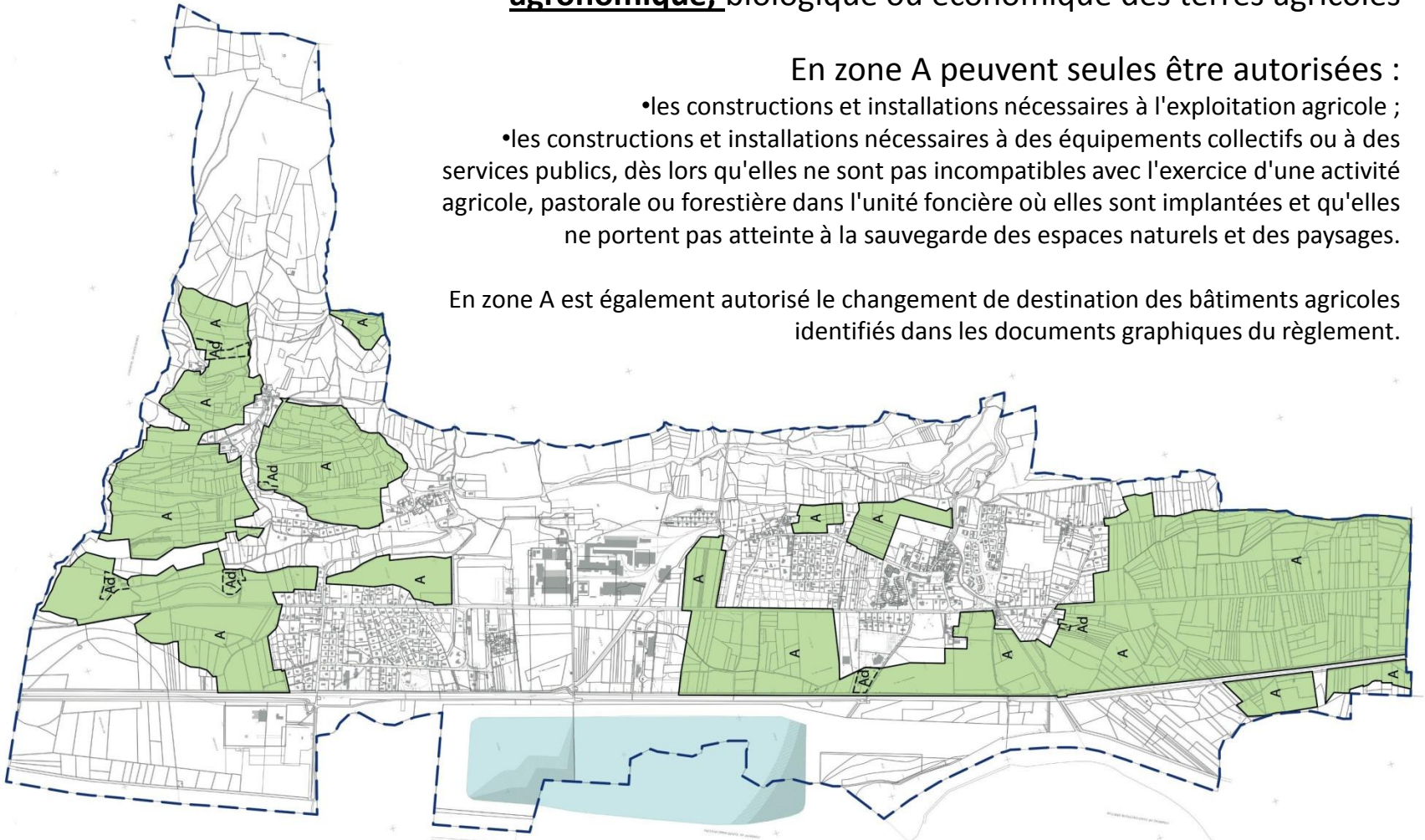
Zones agricoles (A) :

Secteurs équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique**, biologique ou économique des terres agricoles

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

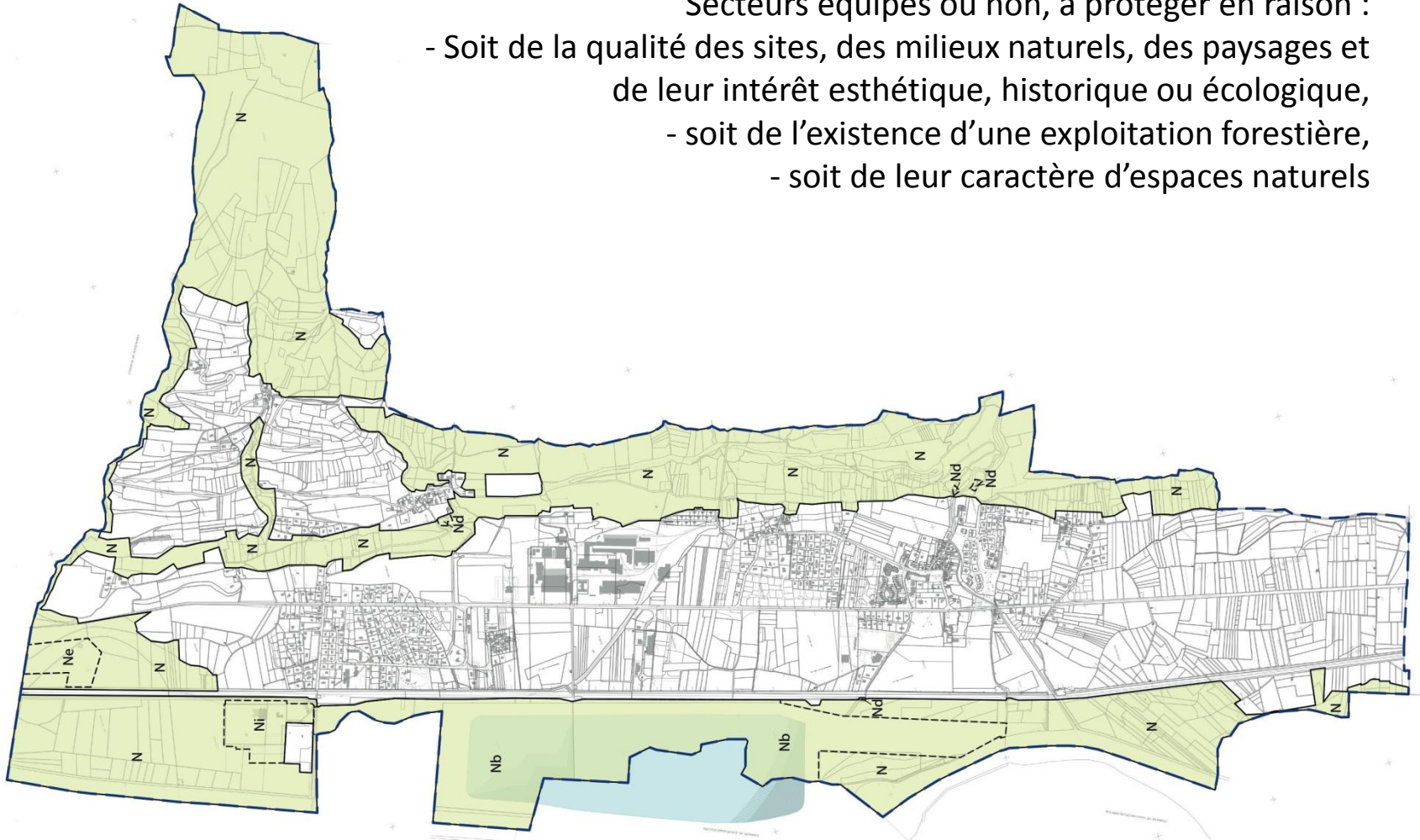


2. Le projet de zonage en cours d'élaboration

Zones naturelles et forestières (N):

Secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels



Présentation en 4 temps:

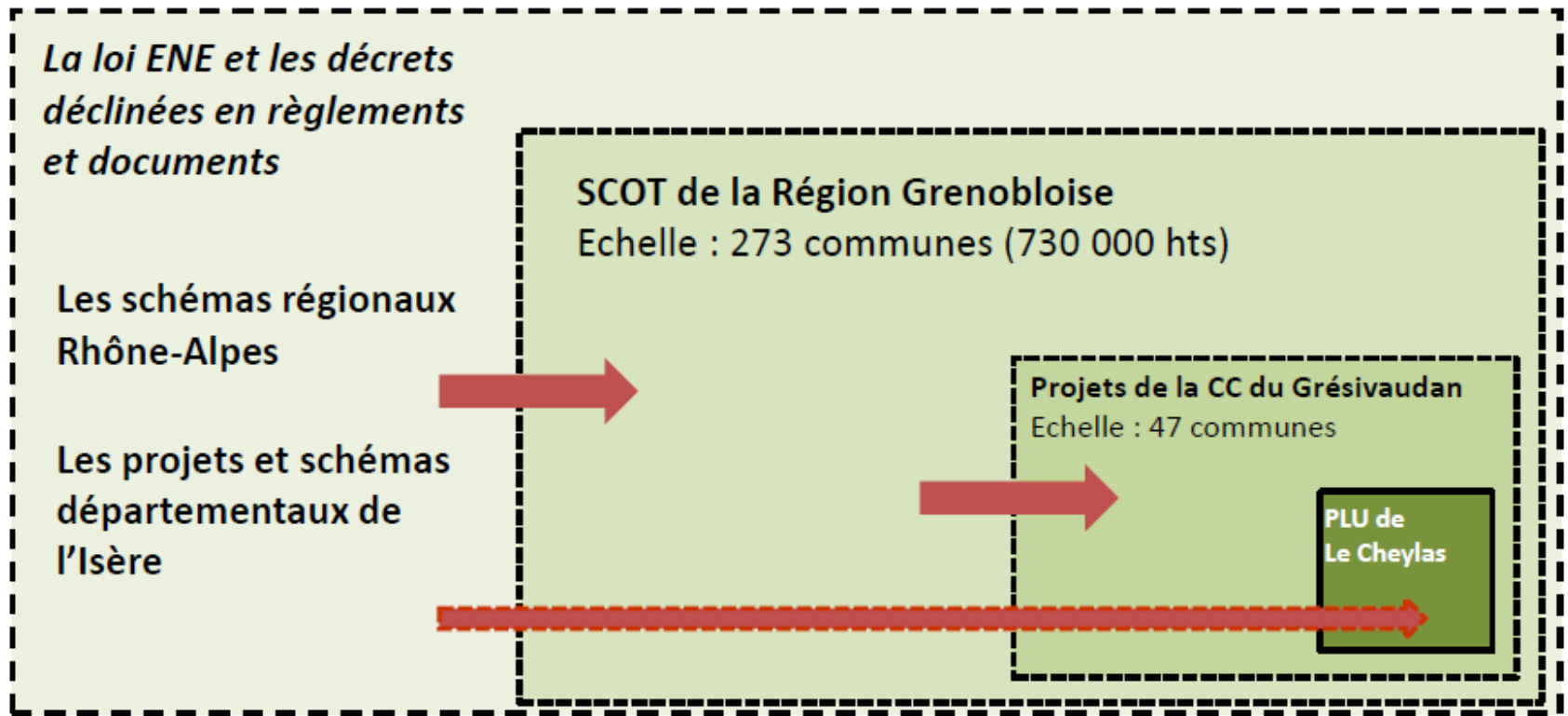
- 1. Point sur la démarche de PLU*
- 2. Le projet de zonage en cours d'élaboration*
- 3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs**
- 4. Un projet qui décline le P.A.D.D. (projet politique)*



3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs








Le cadre des lois et le rapport de compatibilité :

Le PLU de Le Cheylas doit s'inscrire dans des projets qui répondent à des enjeux d'autres échelles:

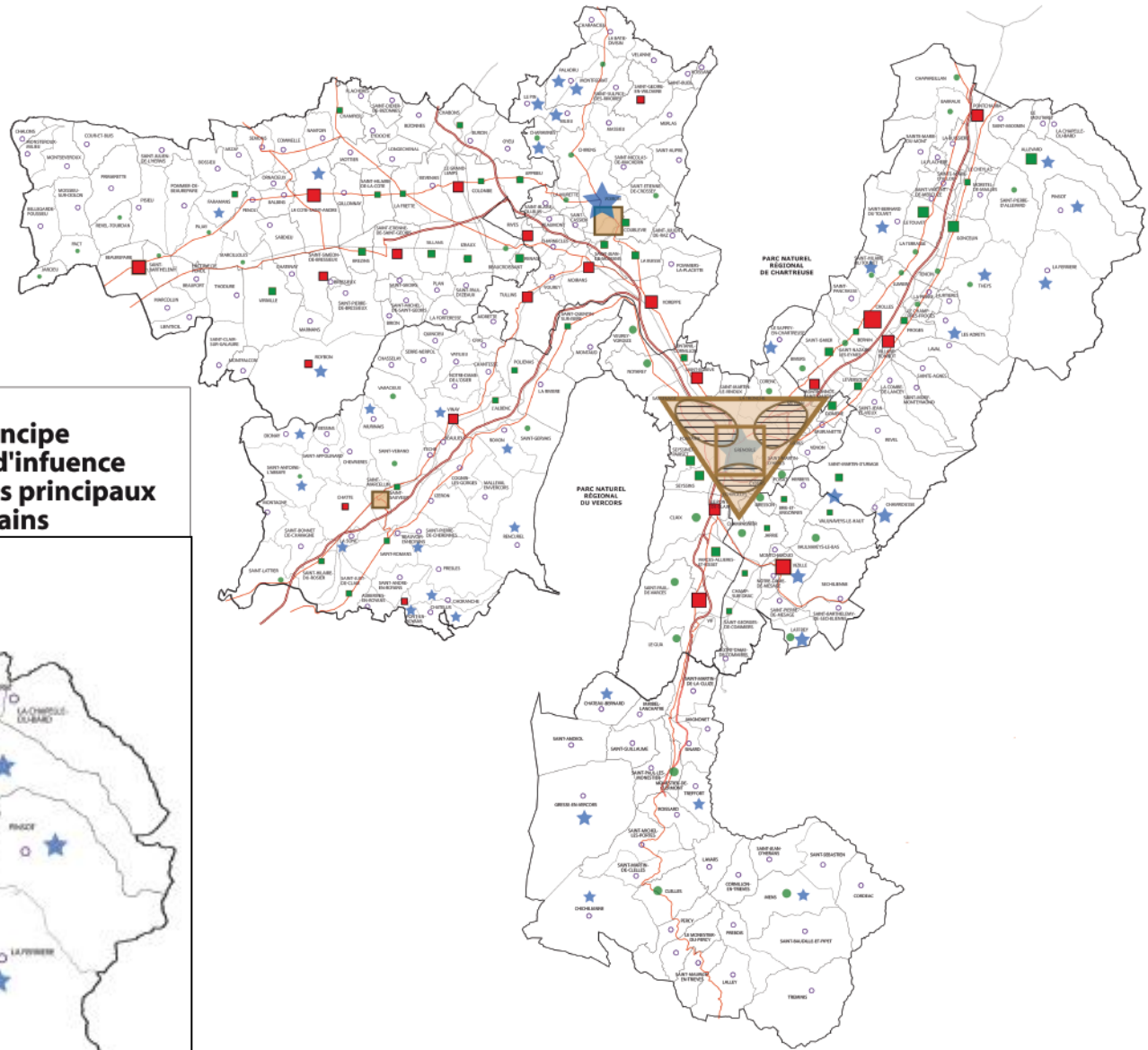
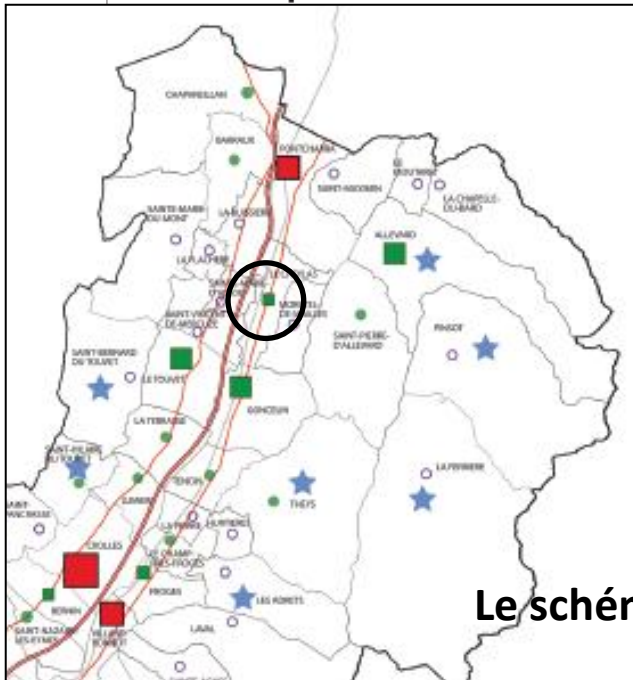


3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs

Structuration des polarités pour le développement urbain et l'habitat

-  Cœur d'agglomération et polarités relais
-  Ville centre
-  Pôle principal
-  Pôle d'appui
-  Pôle secondaire
-  Pôle local
-  Pôle touristique

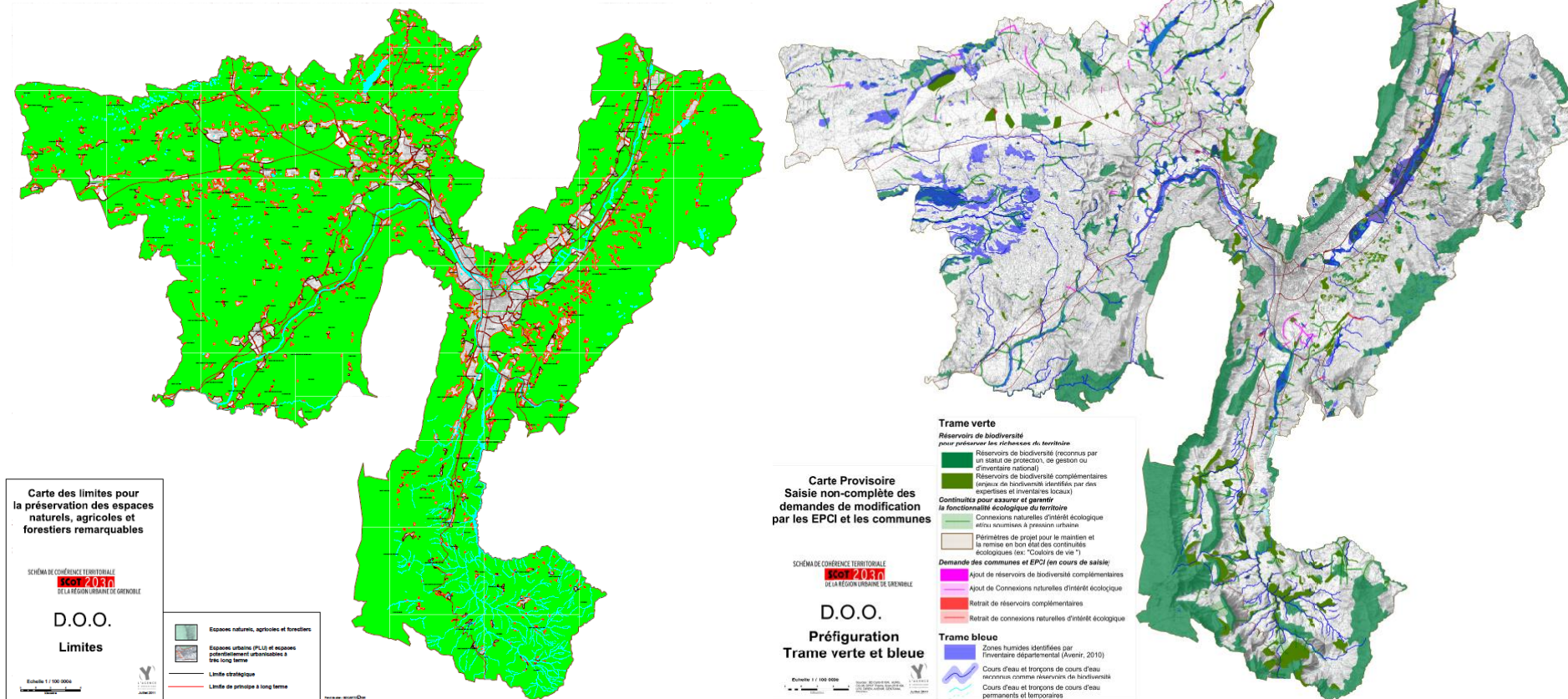
Carte de principe des périmètres d'influence recherchés pour les principaux pôles urbains



Le schéma de cohérence territoriale de la région grenobloise

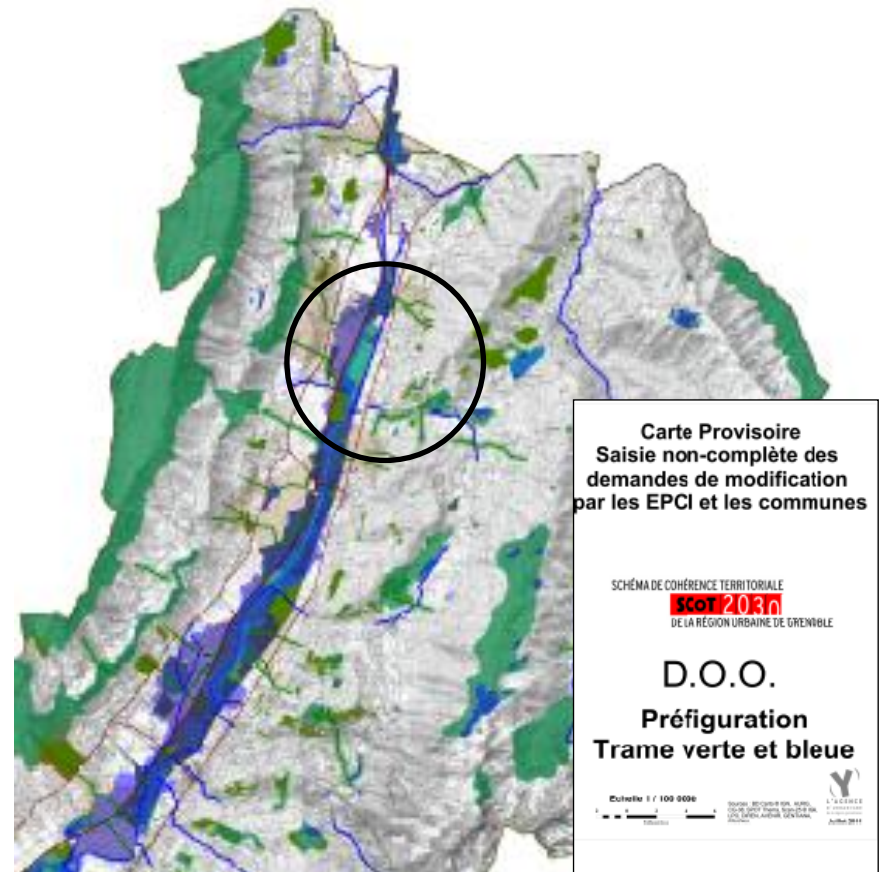
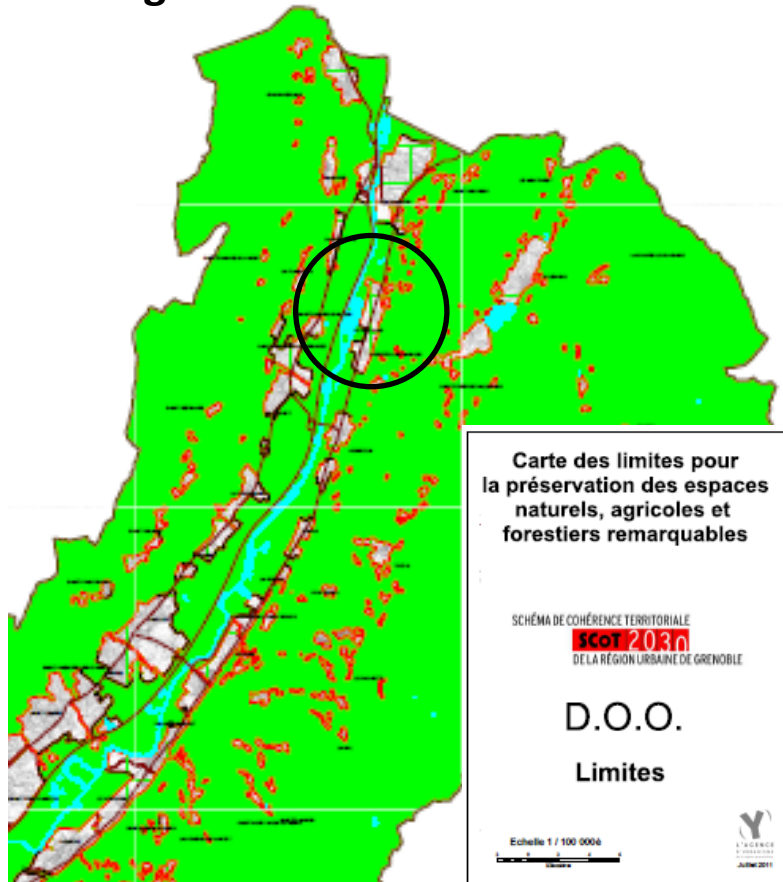
3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs

Le schéma de cohérence territoriale de la région grenobloise afin de maîtriser son développement urbain donne des prescriptions spatiales associées à des objectifs quantitatifs



3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la région grenobloise est décliné dans ses différentes thématiques à l'échelle de chacune des communes, il s'applique sur le territoire via l'ensemble des communes de la région urbaine



3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs

Les projets de la communauté de communes du Grésivaudan



Une charte paysagère intercommunale donne des conseils concernant l'aménagement et les traitements paysagers.

Le P.L.H. intercommunal

Le Plan local de l'habitat définit la répartition des logements à construire sur l'ensemble des communes du Grésivaudan.

Ville	Programmation tous logements		Programmation logements locatifs sociaux		
	Objectif de production en moyenne annuelle	Objectif de production par la durée du PLH	Objectif de production en moyenne annuelle	Objectif de production pour la durée du PLH	Part programmée de logements sociaux dans la production totale de logements de la commune
Barraux	8	48	1,5	9	18,8%
Chapareillan	14,5	87	3	18	20,7%
La Buissière	5	30	0,2	1	3,3%
La Flachère	2	12	0,3	2	15,0%
La Pierre	9	54	0,2	1	1,9%
La Terrasse	15	90	3,5	21	23,3%
Le Champ-près-Froges	4	24	0,2	1	4,2%
Le Cheylas	30	180	6	36	20,0%
Lumbin	15,5	93	3	18	19,4%
Sainte-Marie-d'Alloix	4	24	1	6	25,0%
Saint-Pierre-d'Allevard	11	66	2,5	15	22,7%
Saint-Vincent-de-Mercuze	7	42	1,8	11	25,0%
Tencin	23	138	6	36	26,1%
TOTAL	148	888	29	174	19,5%

3. *Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs*

Des objectifs de développement dont l'encadrement réglementaire est clair et donne la mesure au PLU à 12 ans (2024):

- *ENCADREMENT PLH en termes de nombre de logements maximum:
soit 30 logements par an dont 6 logements sociaux
De 2012 – 2018 : 180 logements maximum (dont 36 logements sociaux)*
- *ENCADREMENT SCOT en termes de nombre de logements maximum:
Le Cheylas «Pôle d'appui»: 6 logements/an/1000hts, soit 16,5 logements/an
De 2018 – 2024 : 100 logements maximum*

Soit **280 logements maximum** dans le terme du PLU

- *Objectifs quantitatifs des besoins fonciers pour 2024 :*
**280 logements correspondant à une consommation de 20,6 Ha
et 112 « maisons individuelles » maximum**

3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs

Le potentiel urbanisable en zone U avec les 2 secteurs prévus en AU et les capacités de logements neufs associés

Secteurs	Surface en dents creuses	Surfaces en extension	Surfaces totales	Surfaces pondérées	Potentiel maisons max	Potentiel logts groupé	Programme logts ZAC	Potentiel logts total
Secteurs U hors-ZAC	1,7 Ha	5,9 Ha	7,6 Ha		46			46
ZAC Belledonne Phase 1 tranche 2		2 150	2 150				10 / 20	(15)
ZAC Belledonne Phase 2 tranche 1		12 100	12 100				30	30
ZAC Belledonne Phase 2 tranche 2		11 000	11 000				30 / 70	(55)
ZAC des Vignes phase 2			36 500				110	110
Total des capacités hors PPRI			13,8 Ha		46		210	256
Secteur des « Chaberts » 2 vergers	1,15 Ha		1,15 Ha	7 660	4	13		17
Phase 1 OAP		1,65 Ha	1,65 Ha	11 000	6	19		25
Total avec zone AU	10,75 Ha	7,55 Ha	16,6 Ha		60	32	250	298
Encadrement PLH + SCOT			20,6 Ha		112 max	168		280
BILAN avec zone AU			+ 4 Ha		+ 52			- 18

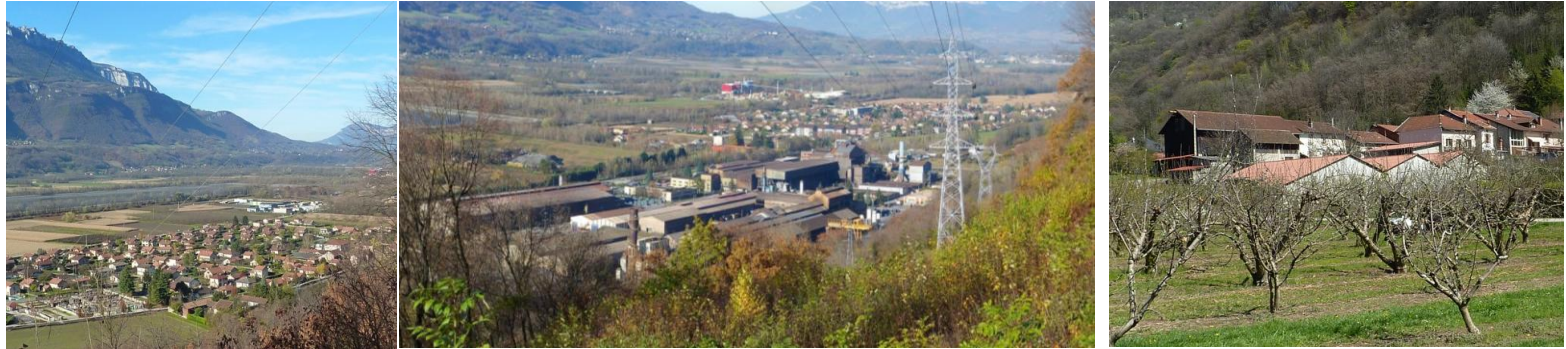
Les capacités foncières urbanisables du projet de PLU (U et AU) sont inférieures de 4 Ha aux objectifs du SCOT, le potentiel de constructions neuves est en revanche plus importants de 18 logements mais le phasage de constructions des 2 ZAC va au-delà du terme du PLU (2024)

Présentation en 4 temps:

- 1. Point sur la démarche de PLU*
- 2. Le projet de zonage en cours d'élaboration*
- 3. Un projet communal qui s'inscrit dans des projets supérieurs*
- 4. Un projet qui décline le P.A.D.D. (projet politique)**



4. *Un projet qui décline le P.A.D.D.*



Pour LE CHEYLAS, une particularité communale forte ressort :

La très grande variété :

- de **types d'activités** (usines, entreprises, équipements, lieux de circulation...),
- de **quartiers** (ceux de la Plaine, ceux des coteaux),
- de **formes d'habitat** (de l'immeuble à la maison en passant par l'habitat intermédiaire),
- de **fonctions urbaines** (économie, services, habitat, transports),
- **d'éléments du cadre de vie** très forts et disparates (Isère, montagnes, lac, usines, vergers,...)

Et leur « proximité » dans un territoire contraint (844 Ha)

4. **Un projet qui décline le P.A.D.D.**

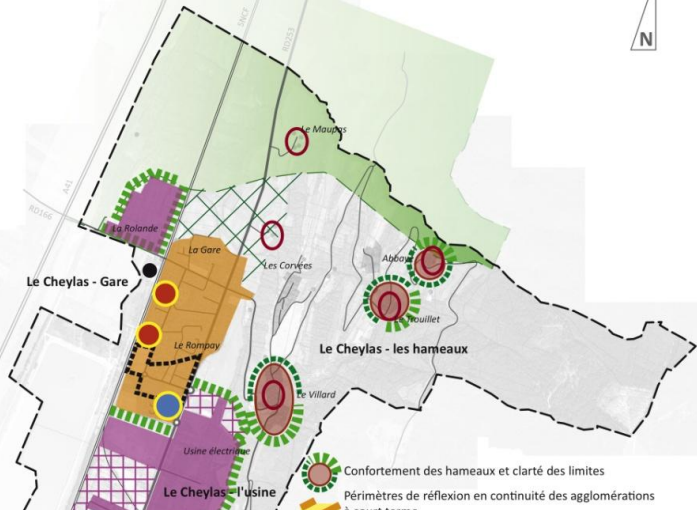


L'objectif principal du PADD se décline en 3 grandes orientations :

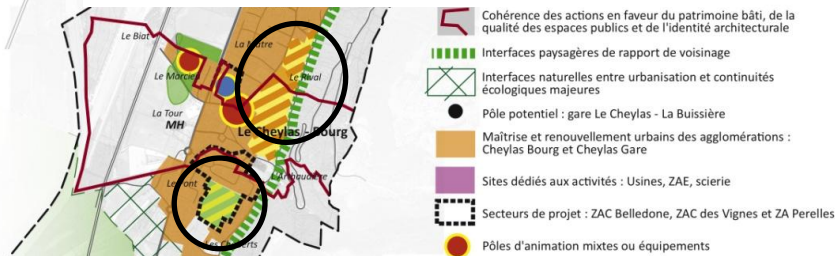
1. **Une commune qui organise et maîtrise son développement afin de répartir de manière équilibrée sur ses quartiers : une diversité de logements, une complémentarité des services et d'équipements et l'aménagement d'espaces de rencontre et de citoyenneté.**
2. ***Une commune qui protège et valorise son cadre naturel et ses ressources en contribuant activement à des politiques de protection environnementale, de maîtrise du développement pavillonnaire, d'incitation à l'économie d'énergie et de mise en valeur de tous ses patrimoines.***
3. ***Une commune qui assure son dynamisme d'une part, par la promotion d'une vie associative et citoyenne et d'autre part, en favorisant l'activité et le maintien des emplois. La commune pérennise l'activité industrielle tout en diversifiant l'économie locale par une mixité fonctionnelle et un confortement de l'activité agricole.***

4. Un projet qui décline le P.A.D.D.

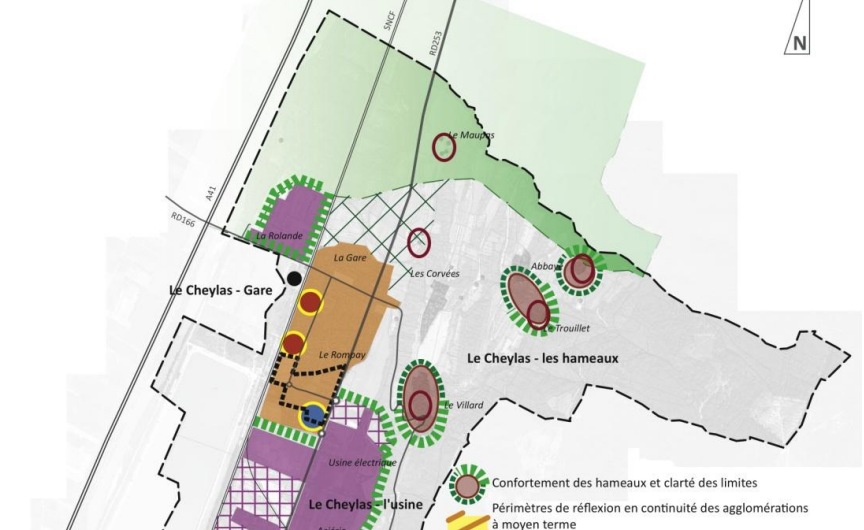
La modification du PADD



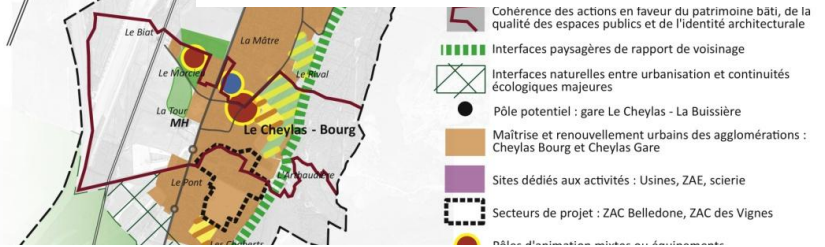
Secteur des Grandes Vignes et secteur du Rival urbanisables dans le terme du PLU



ZAC des Vignes urbanisable à long terme



Secteur des Grandes Vignes et secteur du Rival urbanisables à plus long terme



ZAC des Vignes considérée comme urbanisée



4. Un projet qui décline le P.A.D.D.

Objectifs du PADD de Le Cheylas en termes de : **Croissance démographique, espaces de vie, logements et mixité**

Assurer le dynamisme de la commune par un renouvellement maîtrisé et progressif de la population

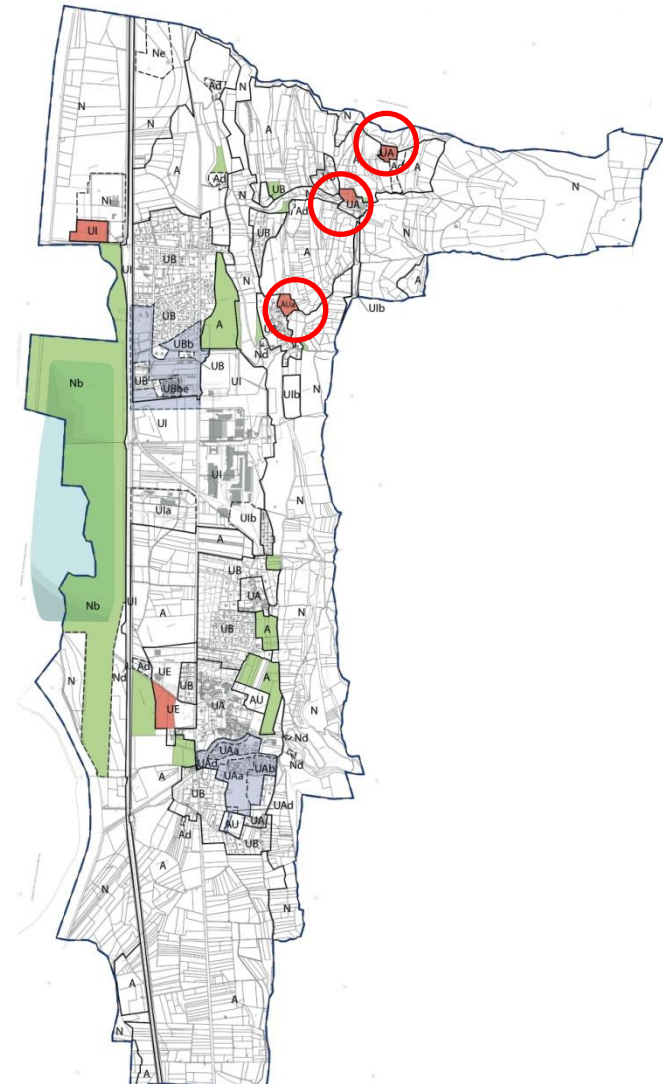
Accueillir une population diversifiée par une maîtrise communale de l'offre de logements en accord avec les objectifs du SCoT de la région grenobloise et ceux du PLH de la communauté de communes du Grésivaudan

Maîtriser le développement urbain de type pavillonnaire par des opérations d'aménagement d'ensemble

Conforter le dynamisme des trois hameaux par un développement maîtrisé en continuité des « noyaux historiques »

Maintenir le taux actuel de logement social d'au moins 20%

Répartir l'offre de logements et sa variété sur chacun des quartiers dans la logique de pôles d'équilibre



4. Un projet qui décline le P.A.D.D.

Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de :

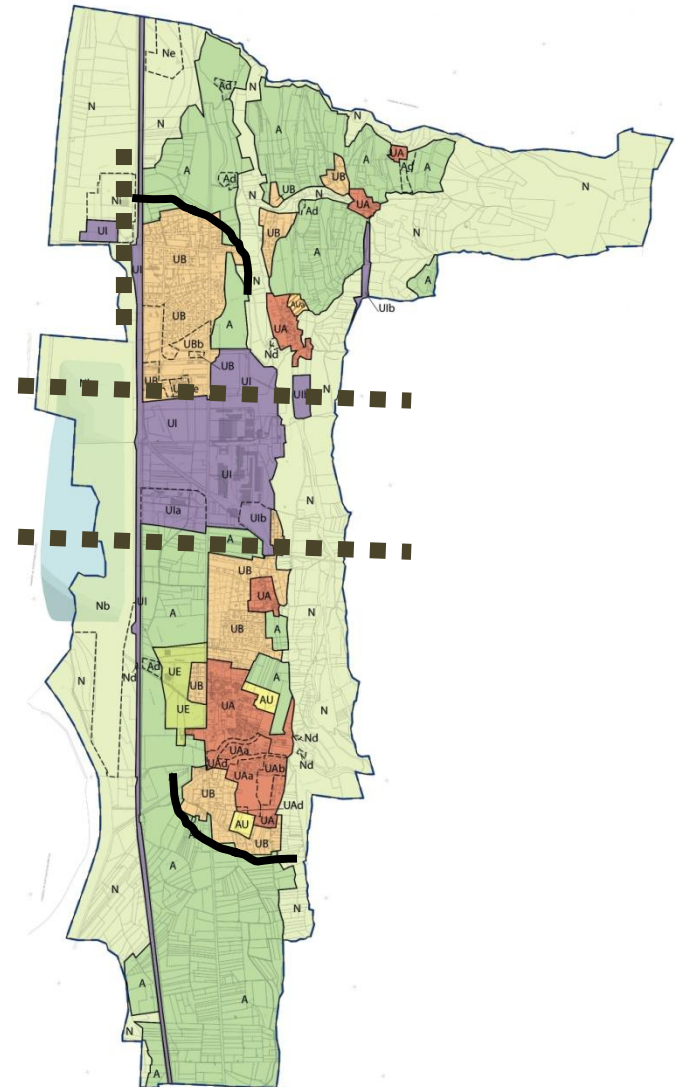
Activités économiques, équipements et services à la population

Maintenir la vocation économique et industrielle du secteur central de la commune avec une attention aux nuisances créées

Prendre en compte les rapports de voisinage entre les différentes fonctions urbaines dans les logiques d'aménagement : distance minimum, écrans verts et zones de protection

Renforcer la complémentarité des services et des équipements entre le quartier de la Gare et le quartier du Bourg dans la logique de pôles d'équilibre

Développer une mixité fonctionnelle sur certains secteurs d'aménagement futur, en associant différents programmes : activités tertiaires, commerces, logements et vie associative



4. Un projet qui décline le P.A.D.D.

Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de :
Activités et ressources agricoles

Préserver le foncier agricole mécanisable en plaine et en coteau

Conforter l'arboriculture comme une spécificité communale, support d'une identité locale et d'un dynamisme : mettre à profit la politique AOC

Intégrer la logique de pérennité des exploitations dans la politique de préservation du foncier agricole par une prise en compte des conditions de reprises ou d'installations potentielles

Prendre en compte les logiques de tènement par type de culture et les nécessités de déplacement dans la protection des terres agricoles



4. Un projet qui décline le P.A.D.D.

Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de : Environnement, risques, nuisances, paysage et patrimoine

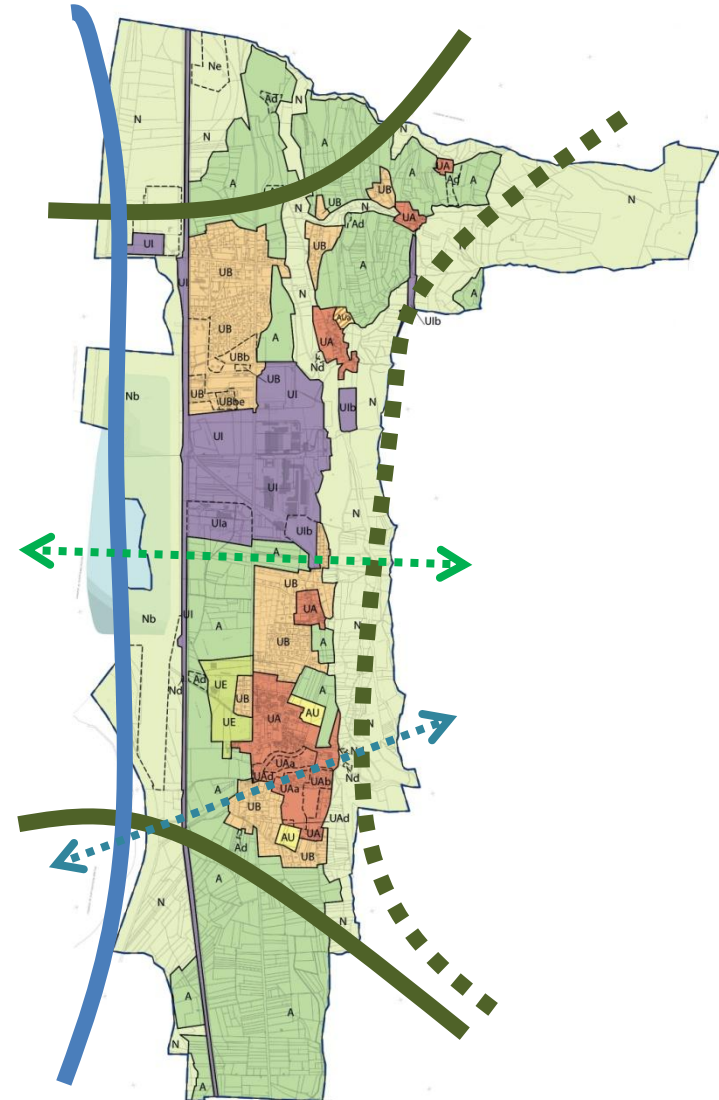
Participer activement à la mise en œuvre du projet régional de « Trame Verte et Bleue » en intégrant dans le projet communal les trois corridors majeurs qui la traversent

Prendre en compte les risques de toute nature dans les décisions d'aménagement

Associer la gestion des rapports de voisinage entre les différentes fonctions en créant des « espaces d'interface » à vocation écologique

Renforcer, dans chacun des quartiers et de façon complémentaire, des espaces fédérateurs, lieux d'accueil, de rencontres et de citoyenneté

Favoriser les liens entre espaces naturels et lieux de vie communaux dans les projets d'aménagement



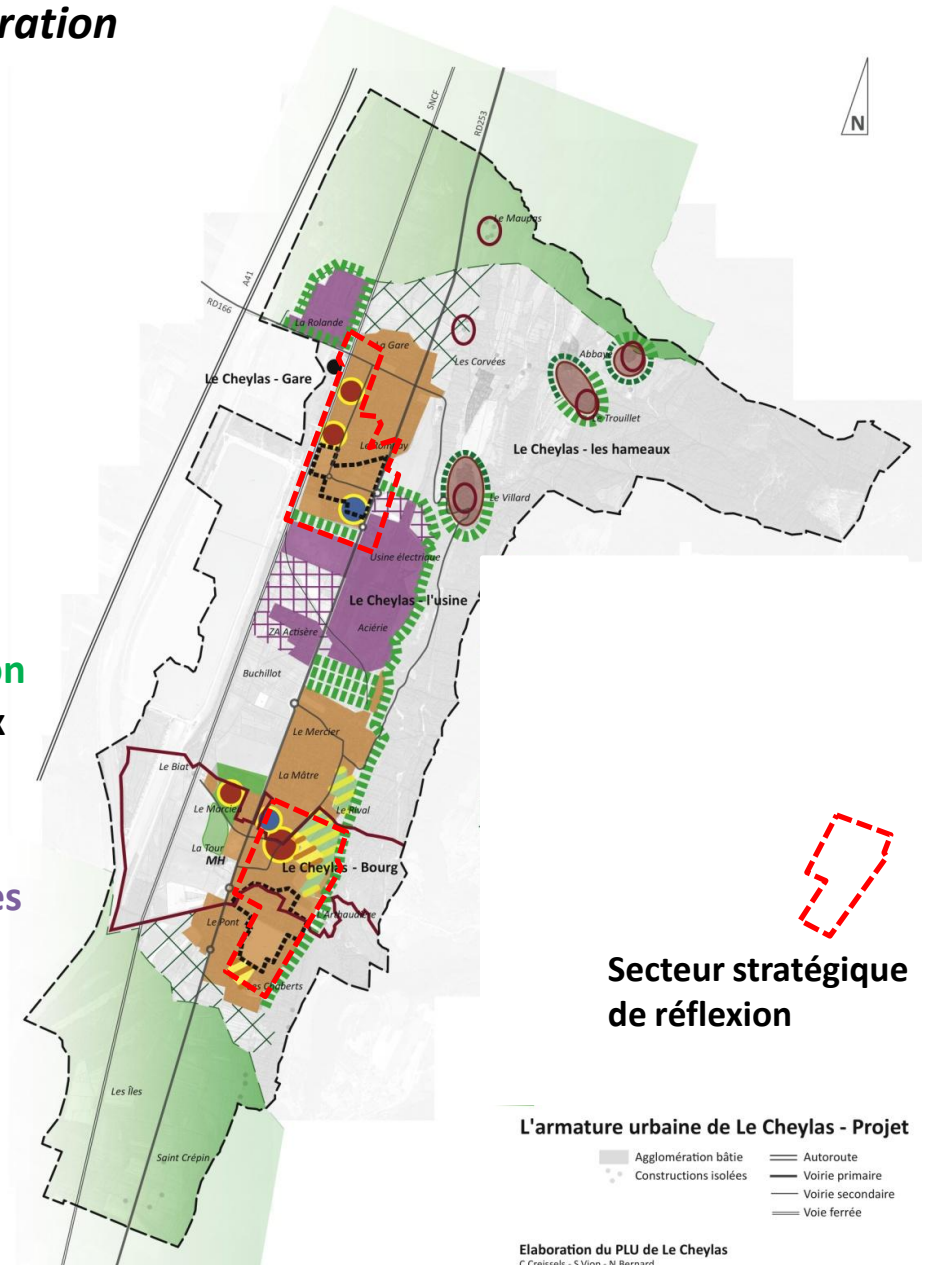
2. Le projet de zonage en cours d'élaboration

Choix des 2 secteurs d'O.A.P. justifié par le PADD :

Répartir l'offre de logements et sa variété sur chacun des quartiers dans la logique de pôles d'équilibre

Renforcer, dans chacun des quartiers et de façon complémentaire, des espaces fédérateurs, lieux d'accueil, de rencontres et de citoyenneté

Renforcer la complémentarité des services et des équipements entre le quartier de la Gare et le quartier du Bourg dans la logique de pôles d'équilibre



Un projet qui décline le P.A.D.D.



Les déplacements

- accès principaux au quartier en continuité de la voirie existante
- aménagement du futur débouché rue du Vieux Moulin
- principe de jonction entre les deux principaux accès
- principe maillage interne liaisons modes doux, pouvant être associé à la voirie de distribution
- stationnement du pôle d'équipements

Les espaces bâtis

- mixité fonctionnelle (commerces, services et logements à créer)
- habitat social (Jeunes, personnes âgées...)
- habitat mixité sociale = 20 % LLS + accession aidée (?)
- habitat
- aménagement du pôle d'équipements publics : Clos du Village
- confortement du pôle d'équipements

Les espaces publics de proximité

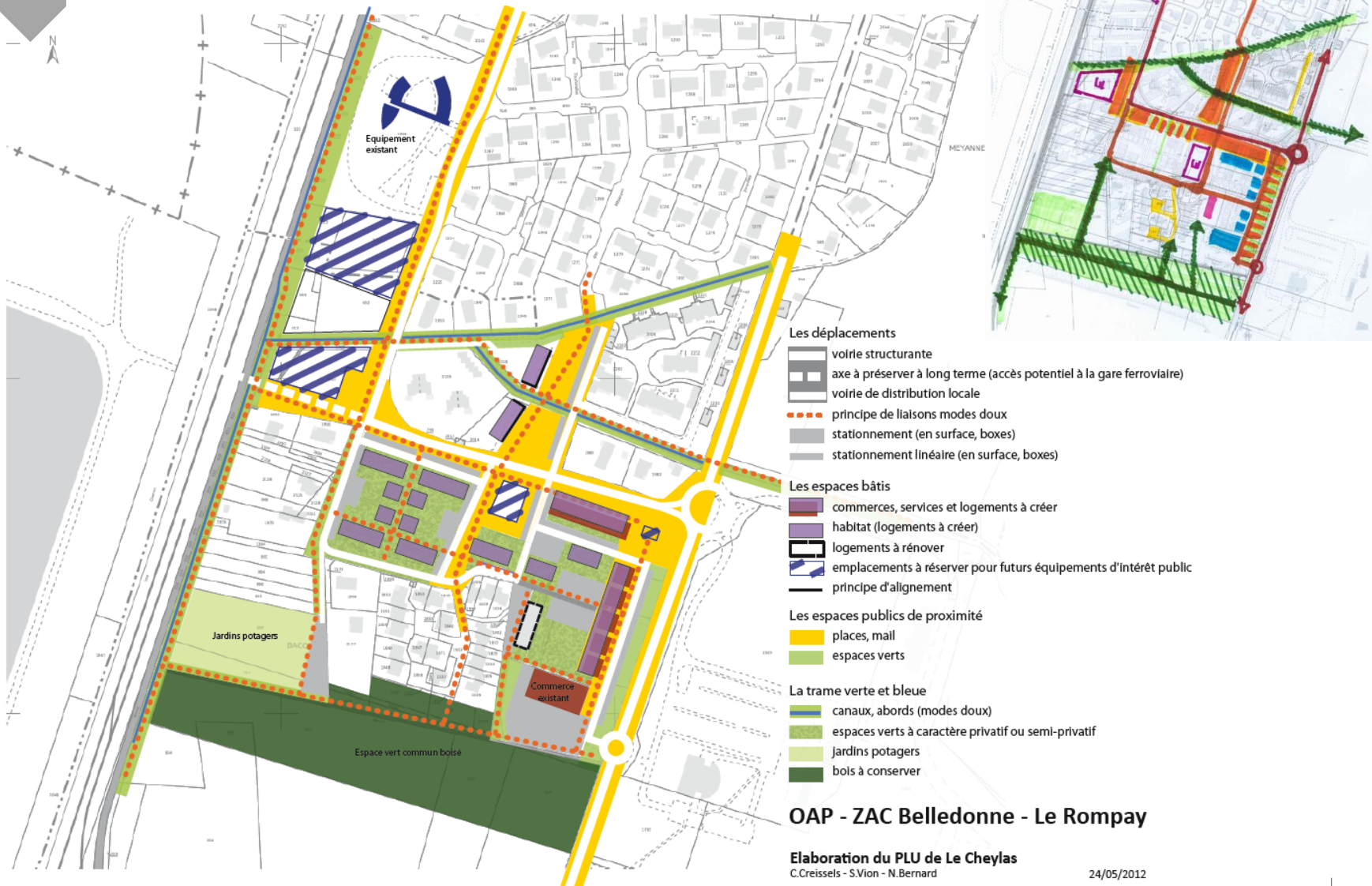
- parc

La trame verte et bleue

- ruisseaux, abords (modes doux, gestion eaux pluviales, biodiversité)
- alignement de noyers à préserver
- espaces naturels à conserver (continuité avec le coteau boisé, ripsylve du Fay)

O.A.P. Clos du Village

4. Un projet qui décline le P.A.D.D.



Présentation publique du 25 janvier 2013

Prochaine étape de consultation : L'enquête publique

Afin de faciliter votre mission de consultation, 2 autres dossiers liés au PLU communal seront mis à l'enquête publique en même temps. Vous aurez la possibilité de donner vos avis sur l'ensemble de ces 3 dossiers :

Le Plan Local de l'Urbanisme

Les schémas directeurs d'assainissement et d'eau potable

Le périmètre de protection modifié des monuments historiques



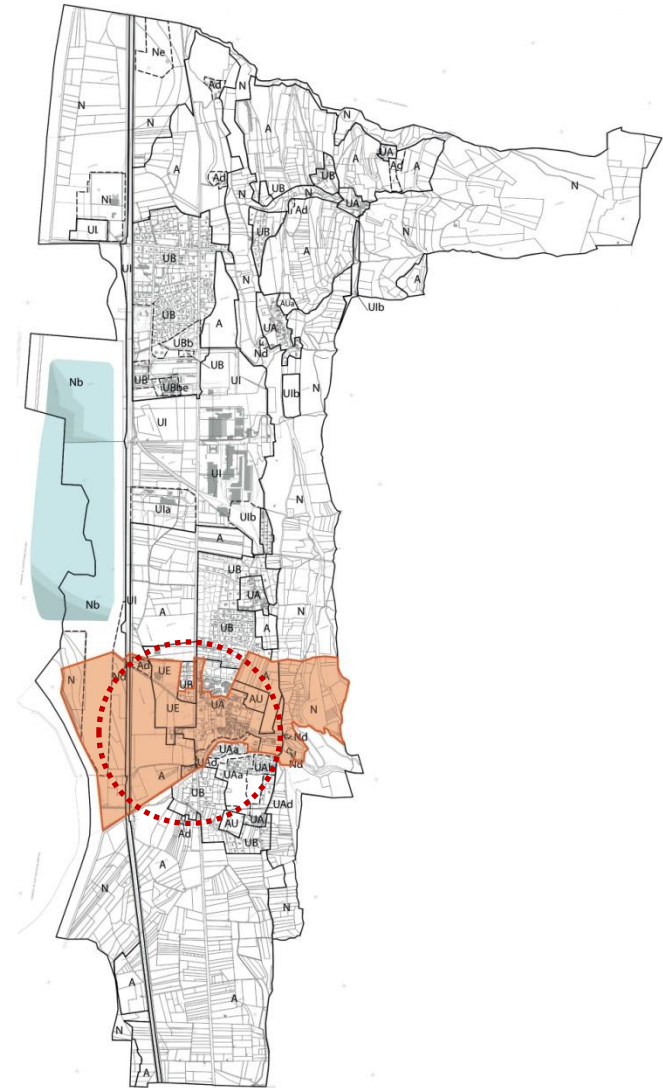
Le périmètre de protection modifié des monuments historiques

La loi du 25 février 1943 impose un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques qu'ils soient classés ou inscrits.

Depuis 2000, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, en accord avec la commune.

Pour les abords d'un immeuble déjà protégé au titre des monuments historiques, le périmètre de 500 mètres de rayon peut être remplacé par un **périmètre de protection modifié**, dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :
Dans un périmètre de protection, les demandes d'autorisation concernant les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Prochaine étape de consultation : L'enquête publique

S'il n'y a pas d'oppositions majeures lors de la réunion de consultation des personnes publiques associées prévue en avril, le projet de PLU sera mis en procédure d'enquête publique en septembre prochain.

La présentation publique de ce soir a comme objectif principal de vous préparer au mieux à cette consultation en vous donnant les éléments de connaissance des enjeux collectifs du projet de PLU, au-delà des enjeux privés.

