



# REPRISE DE LA RÉVISION DU PLU

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**RÉUNION PUBLIQUE**

22 JUIN 2022

# POURQUOI LA RELANCE DES ÉTUDES PLU ?



1. Absence de maîtrise des projets de constructions

2. Obligation d'intégrer le schéma de cohérence territoriale de la Grande Région de Grenoble (SCoT), opposable depuis mars 2013

3. Enjeux principaux :

- Encadrer la production de logement
- Assurer une densification de l'urbanisation nouvelle
- Permettre la mise en œuvre des nouveaux projets (équipements, ...)



**2011-2021**

+ de 200 nouveaux logements autorisés

*Dont + de 60% sur du foncier non bâti*

**Une densité de l'ordre de 20 logements/ha pour la construction sur du foncier non bâti**

**Absence de logement social dans la production récente**

ESPACES & MUTATIONS

# POURQUOI LA RELANCE DES ÉTUDES PLU ?



- **PLU approuvé en septembre 2005**
- **SCoT de la GReG opposable depuis mars 2013**
- **PLH de la CCG opposable depuis 2013 jusqu'en 2019**
- **Projet de révision de PLU arrêté en 2019**
  - Avis défavorable ou réservé de nombreux PPA
  - Enquête publique + avis défavorable du commissaire enquêteur
- **Reprise de la révision du PLU**
  - Nouvelle délibération de prescription en février 2021
  - Reprise des études depuis septembre 2021

Un PLU 2005 fragile  
puisque non compatible  
avec le SCoT

## Le rôle du PLU

Donner un cadre  
cohérent aux  
actions  
d'aménagement  
sur les 10-15  
prochaines  
années

Définir le droit  
des sols sur la  
commune

# POURQUOI LA RELANCE DES ÉTUDES PLU ?



## LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT

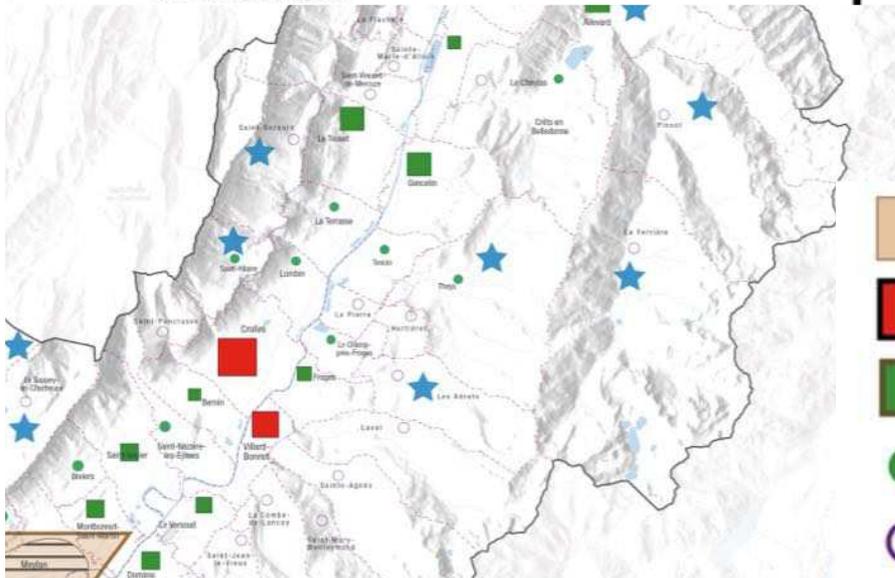
**SCOT 2030**

Région Urbaine  
Grenobloise

6 logements/an/1000 habitants

40% habitat individuel (700 m<sup>2</sup>)

60% habitat intermédiaire et collectifs (350 m<sup>2</sup>)



50% mini des logements  
sur espaces préférentiels  
de développement

Ville centre

Pôle principal

Pôle d'appui

Pôle secondaire

Pôle local

# POURQUOI LA RELANCE DES ÉTUDES PLU ?



## LES OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

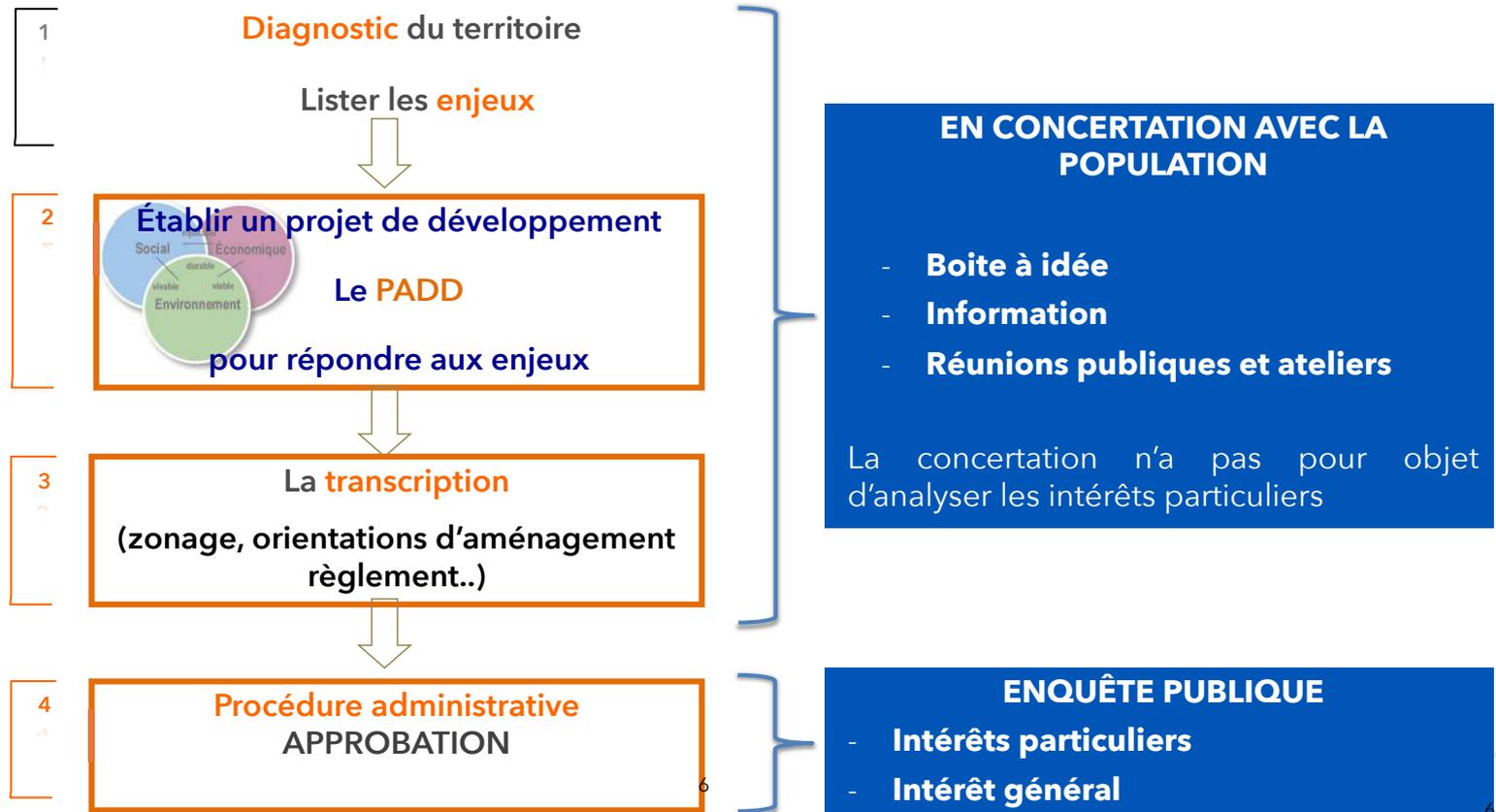
1. Favoriser le renouvellement de la population par un développement raisonné
2. Organiser la transition écologique et encourager la neutralité carbone
3. Développer tous les types d'emploi pour permettre la dé-mobilité
4. Sauvegarder et valoriser le patrimoine tant bâti que naturel



# POURQUOI LA RELANCE DES ÉTUDES PLU ?



## LA MARCHE À SUIVRE



6

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

---



**1/ Un territoire imbriqué dans des politiques supra-communales**

**2/ Une commune-bourg dynamique mais avec des risques de fragilisation à moyen-terme**

**3/ Une économie diversifiée à soutenir**

**4/ Vers une mobilité plus fluide et plus durable**

**5/ Des qualités urbaines supports d'attractivité résidentielle**

**6/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle mais ponctuellement fragilisée**

**7/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**

# LA HIÉRARCHIE DES NORMES



entre lac et montagne

## LE PLU : UN DOCUMENT QUI DÉPASSE LES CHOIX COMMUNAUX

### OBJECTIFS DES POLITIQUES PUBLIQUES

**Limiter la consommation d'espaces**  
agricoles et naturels

**Densifier** les zones urbaines

Tendre vers **le zéro artificialisation nette**

**SCoT de la GREG**  
**Futur Programme Local de l'Habitat**  
**Charte du PNR Chartreuse**



*Limite PNR : RD1090*

**S'IMPOSENT**

**PLU**

**COMPATIBILITÉ**

# LE CADRE LÉGISLATIF



entre lac et montagne

## Loi SRU

SCoT / PLU  
Développement durable  
Développement urbain maîtrisé  
Renouvellement urbain  
Utilisation économe et équilibrée des ENAF

## Loi GRENELLE 2

1. Le renouvellement urbain
2. La mobilisation des dents creuses
3. Le développement extensif

## Loi LAAF

Création des CDPENAF

## CONVENTION CITOYENNE POUR LE CLIMAT

Instauration du ZAN

Ordre de priorité ↓

2000

2010

2014

2018

2019

2021

## Loi ALUR

Objectif CHIFFRÉS de consommation d'espaces  
Favoriser la densification  
Suppression du COS  
Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

## Loi MODERNISATION DE L'AGRICULTURE

Création des CDCEA

## Plan BIODIVERSITE

Réduire à zéro la perte nette de biodiversité  
Nature en ville  
Prémices du ZAN



9

ESPACES & MUTATIONS

# ZOOM SUR LA LOI CLIMAT



## Qu'est ce que l'artificialisation des sols ?

→ changer la nature et la fonctionnalité d'un sol (biologique, hydrique, climatique, agronomique)

Les effets de l'artificialisation des sols :

- **Fragilise l'activité agricole** : diminution des terres exploitables, habitations trop proches des exploitations,...
- Porte atteinte aux espaces naturels : **appauvrissement de la biodiversité** et fragmentation des corridors et réservoirs de biodiversité
- Problèmes de **ruissellement des eaux pluviales, diminuer les capacités de stockage de carbone des sols...**
- Augmente l'étalement urbain et ses conséquences (forte utilisation de la voiture individuelle, hausse des émissions de CO2...)

Le classement en extension doit résulter du  
solde des besoins non satisfaits dans  
l'enveloppe urbaine

# LES PRESCRIPTIONS À INTÉGRER

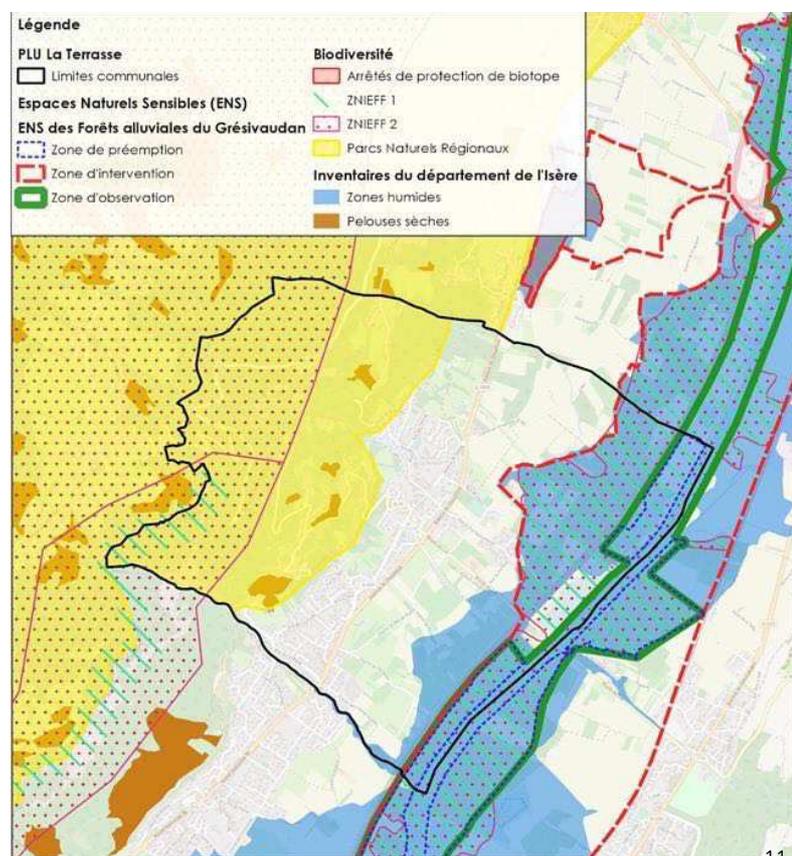
→ Des inventaires environnementaux

→ Un Plan de Prévention des Risques Inondation Isère Amont (PPRi)

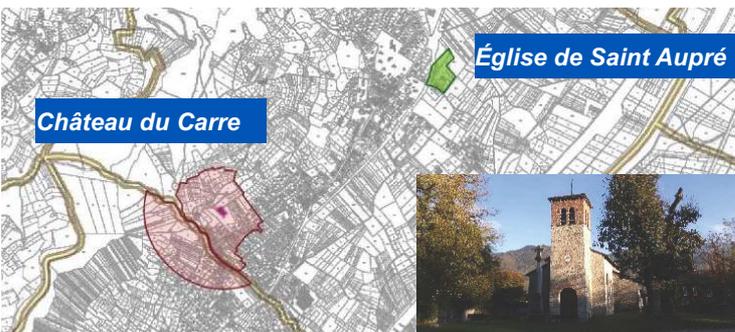
→ Un Plan de prévention des risques Naturels (PPRn)

→ Des monuments historiques

→ Deux axes routiers majeurs



11



# SYNTHÈSE PRESCRIPTIONS



entre lac et montagne

## Enjeux

- **Définir les espaces préférentiels de développement en visant :**
  - ✓ Au confortement des cœurs de bourgs voire du hameau le mieux équipé et desservis
  - ✓ À la maîtrise du développement des autres secteurs
- **Préciser les bandes d'inconstructibilité aux abords de la RD1090**
- **Valoriser les ensembles paysagers du château et du site de l'église Saint Aupré et préserver les perspectives de toute construction ou enrichissement.**
- **Réduire la vulnérabilité du territoire (maîtrise de l'occupation des sols, entretien des dispositifs de protection, protection des zones d'expansion des crues)**
- **Intégrer la risque comme composante de l'aménagement (règles constructives, perméabilité, ...)**
- **Protéger le patrimoine naturel remarquable (réservoirs de biodiversité, pelouses, zones humides)**

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

---



**1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales**

**2/ Une commune-bourg dynamique mais avec des risques de fragilisation à moyen-terme**

**3/ Une économie diversifiée à soutenir**

**4/ Vers une mobilité plus fluide et plus durable**

**5/ Des qualités urbaines supports d'attractivité résidentielle**

**6/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle mais ponctuellement fragilisée**

**7/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**

# UNE COMMUNE ATTRACTIVE AVEC DES ATOUTS



## DES COMMERCES DE PROXIMITÉ CONCENTRÉS AU CENTRE-BOURG ... ET DANS LE PAE

Poste, superette, bar-tabac, boulangerie, pharmacie.

PAE : fleuriste, boulangerie

Chonas : jardinerie



## DES ÉQUIPEMENTS / ESPACES PUBLICS CONCENTRÉS AU CENTRE-BOURG ...

Centre-bourg : ITEP, EPHAD, groupe scolaire, bibliothèque, salle communale, parc public, salle de sports

Chonas : base de loisirs, centre équestre

## UN DÉFICIT DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS SPORTIFS



# UNE DIFFICULTÉ À RENOUVELER LA POPULATION...



## UNE CROISSANCE QUI RALENTI

Un rythme de croissance beaucoup plus faible depuis l'entrée en vigueur du SCoT : +0,5%/an - rythme similaire à celui de la CCG (+0,4%/an)

## ENCORE ATTRACTIF POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS ?

### Une population encore jeune

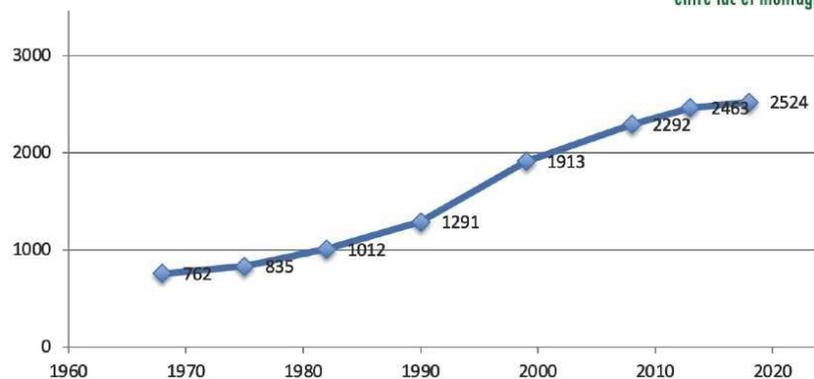
50% de la population a - de 45 ans en 2018 (contre 65% en 2008)

→ Capacité suffisante des équipements scolaires à terme? %

Une taille des ménages plus faible que la moyenne de la CCG (2,32 pers/ménage contre 2,4)

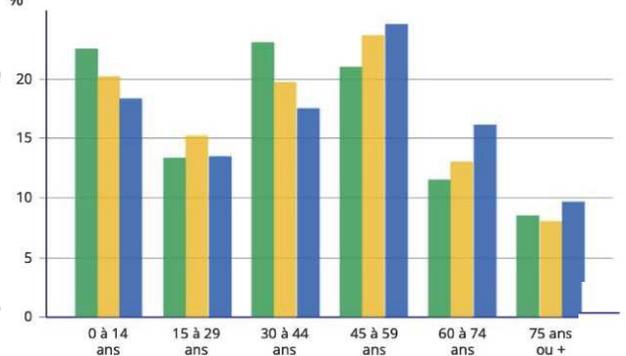
## ... ET CSP ÉLEVÉES

Médiane du revenu disponible par unité de consommation : 27 440 € (26 550 € à l'échelle du Grésivaudan)



### LA TERRASSE

■ 2008 ■ 2013 ■ 2018



## ... EN PARTIE DU FAIT D'UN PARC DÉSÉQUILIBRÉ



### UN PARC DOMINÉ PAR L'HABITAT INDIVIDUEL

De grands logements : 73% des logements sont des T5 et +

### UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TENDU

-Une offre faible en logements collectifs et qui sont de petite taille (3 pièces en moyenne)

- Logements vacants : 5% du parc = vacance faible / marché du logement tendu

-Part faible de résidences secondaires : 3,50%

### UN PARC LARGEMENT DOMINÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES

- Conséquence : difficulté de fixer les jeunes familles ?

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>943</b>	<b>100,0</b>	<b>1 061</b>	<b>100,0</b>	<b>1 153</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	854	90,5	965	90,9	1 055	91,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	32	3,4	37	3,5	40	3,5
Logements vacants	57	6,1	60	5,6	59	5,1
<i>Maisons</i>	734	77,8	760	71,6	824	71,5
<i>Appartements</i>	207	22,0	298	28,0	318	27,6

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 055</b>	<b>100,0</b>
<i>Propriétaire</i>	807	76,5
<i>Locataire</i>	237	22,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	107	10,2
<i>Logé gratuitement</i>	11	1,1

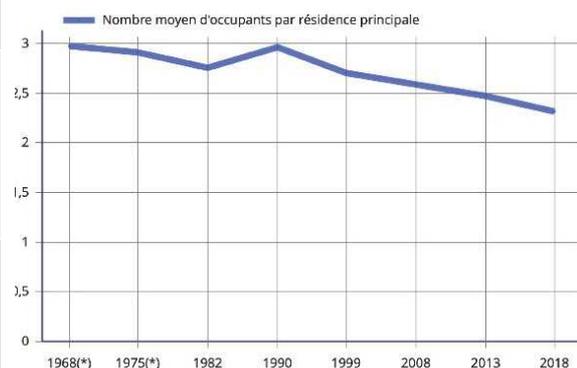
# L'ENJEU DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT



## UN OUTIL POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE

	2008-2013	2013-2018
<b>LOGEMENTS</b>	<b>118</b>	<b>92</b>
<b>POPULATION</b>	<b>171</b>	<b>Env.90</b>
<b>SYNTHÈSE</b>	<b>1 logement a permis d'accueillir en moyenne 1,5 habitants nouveau</b>	<b>1 logement a permis d'accueillir en moyenne 1 habitant nouveau</b>

Chiffres reflétant une accélération du desserrement des ménages sur 2013-2018



**Même en prenant pour hypothèse un ralentissement du desserrement des ménages dans le futur, il faudrait tout de même continuer à produire de nouveaux logements pour maintenir le niveau de population actuel.**

# L'ENJEU DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT



## UN OUTIL POUR LUTTER CONTRE LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

### → La possibilité de guider les formes urbaines à construire

- La diversité des formes urbaines permet de varier la taille des logements
- Pour répondre aux différents besoins selon les situations



Région Urbaine  
Grenobloise

6 logements/an/1000 habitants

40% habitat individuel (700 m<sup>2</sup>)

60% habitat intermédiaire et collectifs (350 m<sup>2</sup>)

### → La possibilité d'imposer une part de logement social

- Le logement social permet de faciliter l'installation des jeunes ménages

→ pour soutenir les services et équipements de proximité

**Constat : aucun  
logement social  
construit depuis 2013**

ESPACES & MUTATIONS

# SYNTHÈSE DÉMOGRAPHIE - LOGEMENTS



entre lac et montagne

## Enjeux

- **Favoriser le parcours résidentiel** pour freiner le vieillissement de la population et maintenir une diversité des CSP (encourager le logement social, l'accèsion sociale, logements plus petits...).
- Poursuivre le développement de **nouvelles formes d'habitat** pour réduire la part des constructions individuelles et limiter la consommation de l'espace
- Diversifier l'offre, et donc la taille des logements, afin de permettre à tous (notamment les jeunes, jeunes ménages personnes âgées et familles monoparentales) de vivre et de s'installer sur le territoire au regard des coûts du foncier.

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

---



**1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales**

**2/ Une commune-bourg dynamique mais avec des risques de fragilisation à moyen-terme**

**3/ Une économie diversifiée à soutenir**

**4/ Vers une mobilité plus fluide et plus durable**

**5/ Des qualités urbaines et paysagères supports d'attractivité résidentielle**

**6/ Un armature écologique et agricole fonctionnelle mais ponctuellement fragilisée**

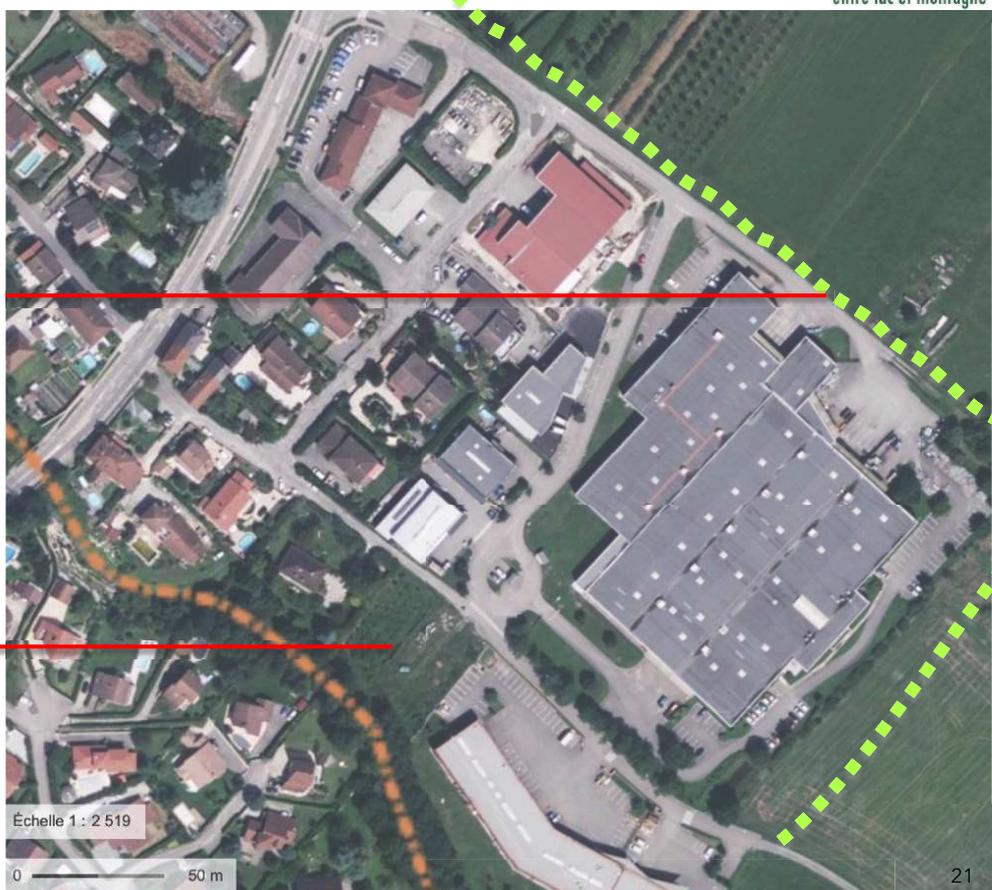
**7/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**

# LE PAE DE PRÉ MILLON

Des problématiques de conflits d'usage entre flux PL et VL + conflits d'usage entre habitat et activités économiques

Limite stratégique à conserver (SCoT)

-Mutation en cours



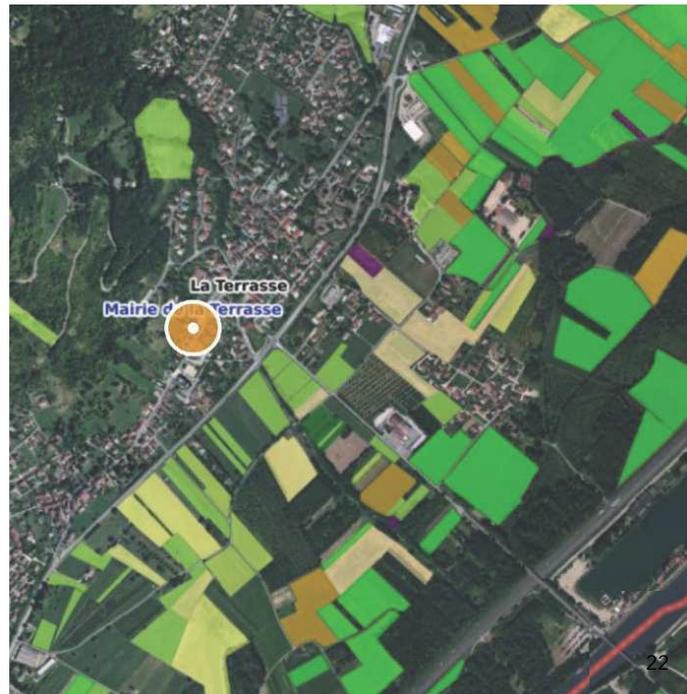
## AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### ACTIVITÉS TOURISTIQUES

- camping de 84 emplacements, au sein de la base de loisirs.
- lac de 7 Ha avec une plage de sable, un snack, une aire de détente et un sous-bois aménagé pour les familles et les pêcheurs
- Cascade de la gorge avec sentiers de randonnées (piémonts de la Chartreuse)

### ACTIVITÉ AGRICOLE

- Des enjeux agricoles qui se concentrent dans la plaine de l'Isère
- Une déprise agricole des coteaux avec avancée de la forêt
- Une pépinière et un point de vente le long de la RD1090



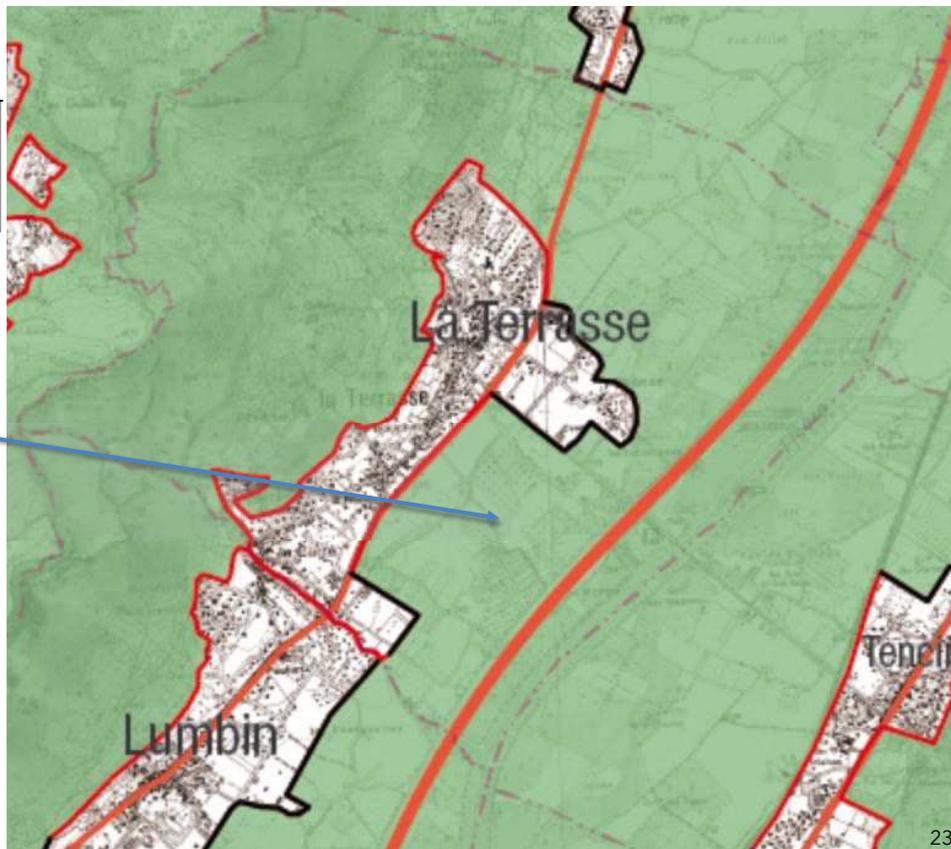
# SYNTHÈSE ÉCONOMIE



entre lac et montagne

**Enjeux** Mieux optimiser le foncier économique

**PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIPHÉRIQUES**



23

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

---



**1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales**

**2/ Une commune-bourg dynamique mais avec des risques de fragilisation à moyen-terme**

**3/ Une économie diversifiée à soutenir**

**4/ Vers une mobilité plus fluide et plus durable**

**5/ Des qualités urbaines supports d'attractivité résidentielle**

**6/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle mais ponctuellement fragilisée**

**7/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**

# MOBILITÉS

## POINTS DURS DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS/CYCLE ?

Un réseau de cheminements piétonniers présentant quelques points durs

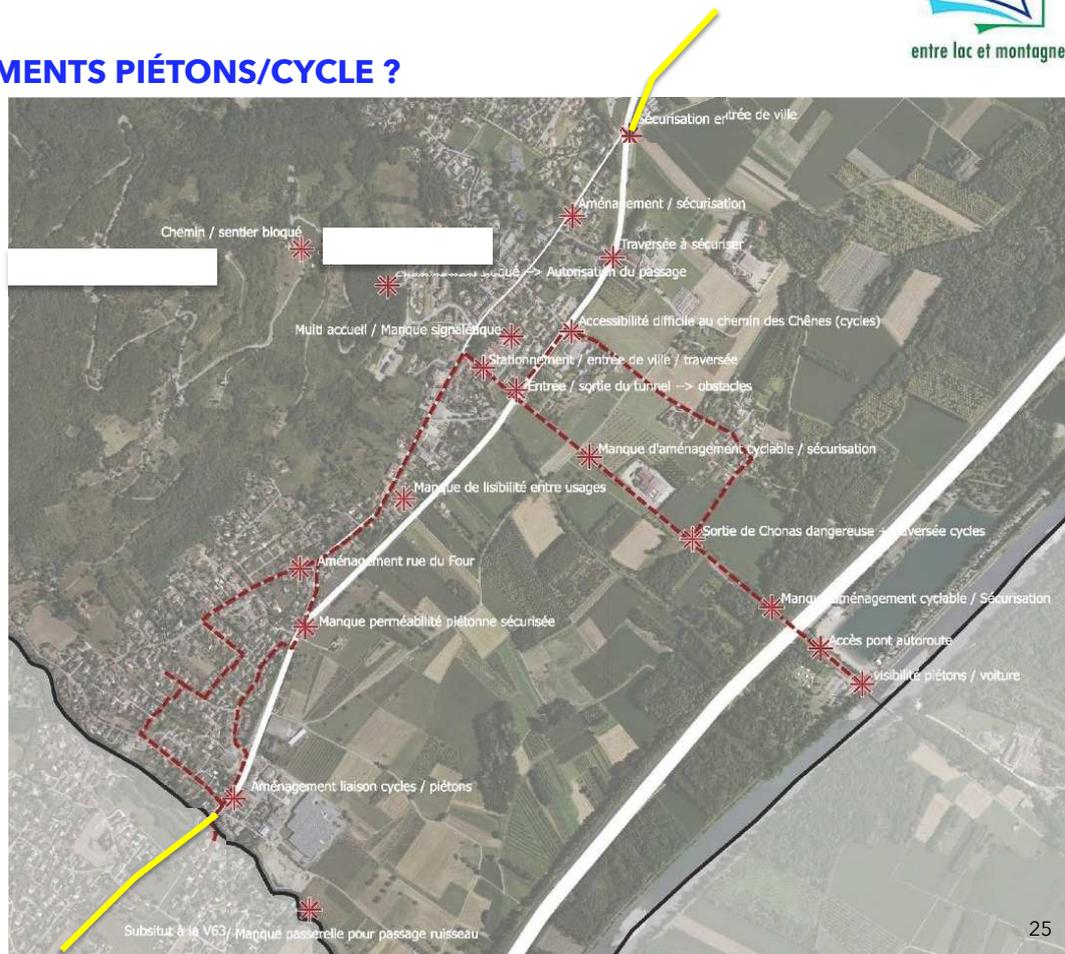
 Réseau principal de dimension communale

De nombreuses perméabilités piétonnes qui assurent les liaisons interquartiers

Mais manque parfois des continuités piétonnes entre voiries en impasse par exemple

Un enjeu sur le traitement des flux vélo au niveau du centre-bourg pour assurer un maillage complet Le Touvet/Lumbin

 Parcours vélo sécurisé (hors accotements RD1090)



# MOBILITÉS

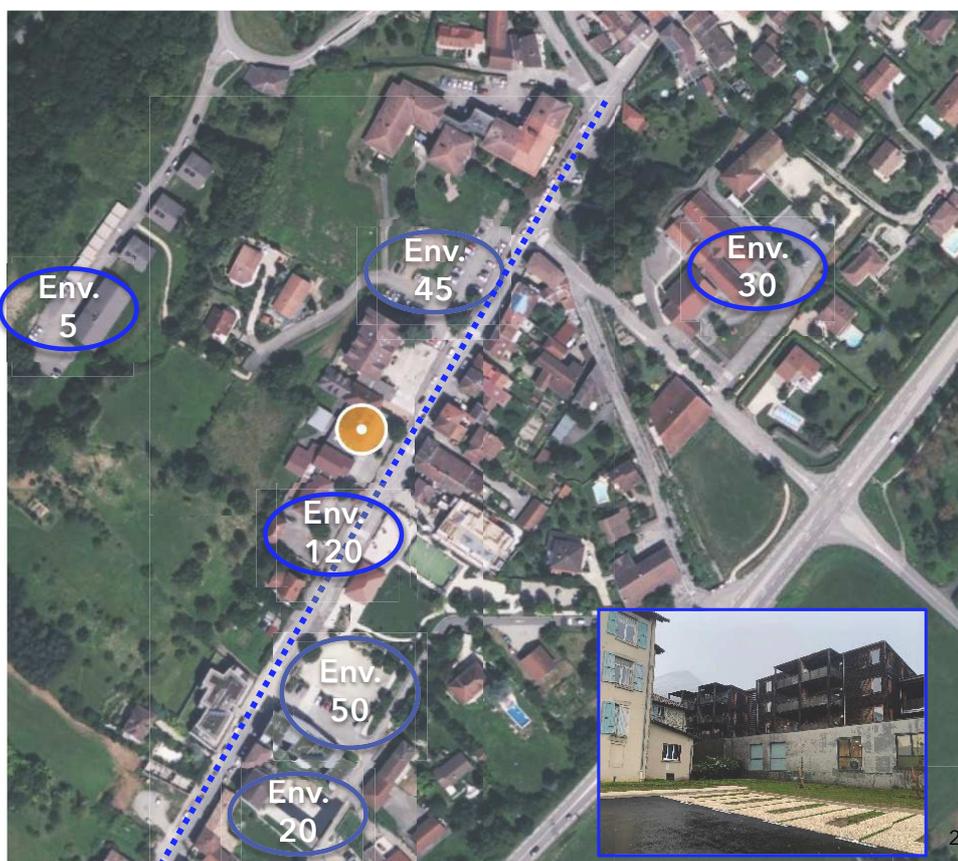
## LES POSSIBILITÉS DE MUTUALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT PUBLIQUES

### CENTRE-BOURG :

- Un renforcement récent de l'offre pour répondre aux manques identifiés
- Des aires de stationnement localisées à proximité des pôles générateurs de déplacements.

**Peu de possibilités de mutualisations constatées au centre-bourg**

*Avenue du Grésivaudan*



## Enjeux liés aux déplacements

### Légende

#### Enjeux liés aux mobilités douces

RENFORCER LA PERMEABILITE DES ESPACES PUBLICS ET VALORISER LES MOBILITES ALTERNATIVES

 Valoriser la V63, cheminement structurant à l'échelle communale et intercommunale

 Cheminements doux & cycles souhaités à créer, ou réhabiliter et à sécuriser

#### Enjeux liés aux transports motorisés

METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT

 Étudier un renforcement du stationnement public

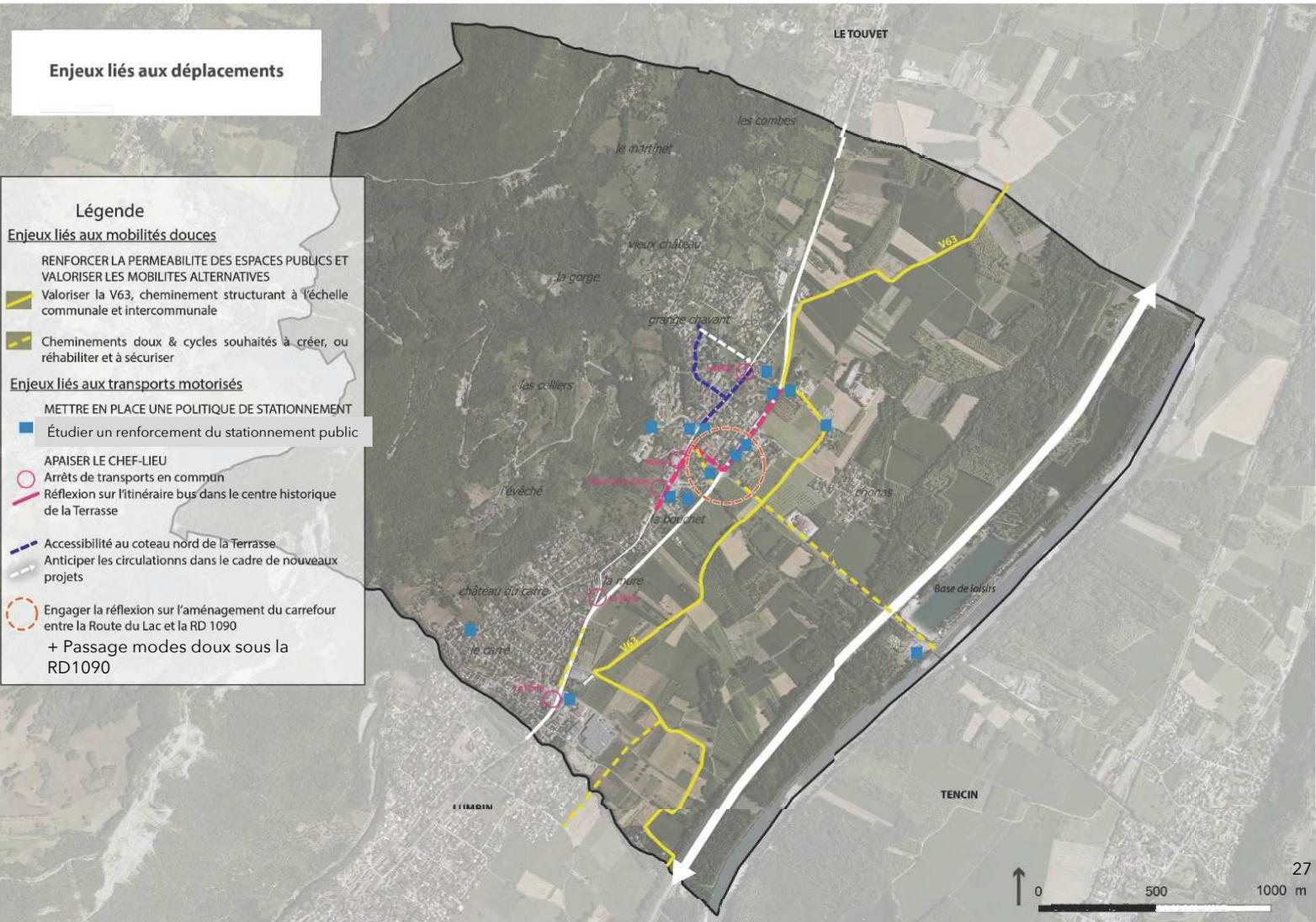
APAISER LE CHEF-LIEU

 Arrêts de transports en commun

 Réflexion sur l'itinéraire bus dans le centre historique de la Terrasse

 Accessibilité au coteau nord de la Terrasse.  
Anticiper les circulations dans le cadre de nouveaux projets

 Engager la réflexion sur l'aménagement du carrefour entre la Route du Lac et la RD 1090  
+ Passage modes doux sous la RD1090



# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

---



**1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales**

**2/ Une commune-bourg dynamique mais avec des risques de fragilisation à moyen-terme**

**3/ Une économie diversifiée à soutenir**

**4/ Vers une mobilité plus fluide et plus durable**

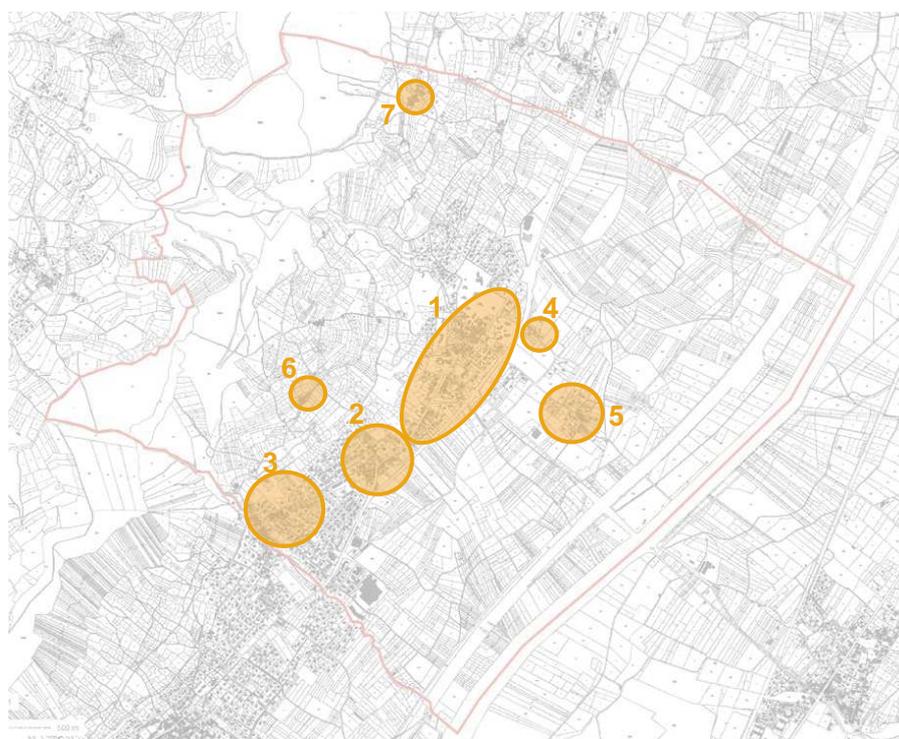
**5/ Des qualités urbaines supports d'attractivité résidentielle**

**6/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle mais ponctuellement fragilisée**

**7/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**

# DES AMBIANCES PATRIMONIALES ENCORE MARQUÉES

## LES ENTITÉS HISTORIQUES REMARQUABLES



Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

1. Le centre-bourg
2. Le hameau de La Mûre
3. Le hameau du Carre
4. Le Mas de l'église Saint Aupré
5. Le hameau de Chonas
6. Le hameau de Lachat
7. Le hameau de Montabon

# DES AMBIANCES MARQUÉES

# PATRIMONIALES

# ENCORE



## LE CENTRE - BOURG

Le centre-bourg est constitué d'un tissu urbain resserré et continu, avec une rue principale le long de laquelle les maisons sont alignées et des ruelles étroites transversales.



Murs d'accompagnement de cour



DES AMBIANCES  
MARQUÉES

PATRIMONIALES

ENCORE



## LE HAMEAU DE LA MÛRE



Le hameau de La Mûre s'est développé le long de la rue principale. Les habitations et les granges sont alignées sur la rue et principalement du côté est afin de s'adapter au mieux à la topographie importante du site.

Fin XXe siècle, un tissu pavillonnaire se développe entre les hameaux de La Mûre et du Carre : les nouvelles habitations s'implantent en retrait de la voie. Le traitement des clôtures n'est pas toujours de grande qualité, néanmoins, de nombreuses plantations les accompagnent et permettent de préserver l'identité vernaculaire du hameau.

DES AMBIANCES  
MARQUÉES

PATRIMONIALES

ENCORE



**LE HAMEAU DU CARRE**



En limite Sud de la commune, surplombant le ruisseau éponyme, le hameau du Carre était doté d'une certaine autonomie avec sa propre chapelle, son café et son activité consacrée à la culture de la vigne dans le coteau au-dessus du château.

Les maisons en pierre sont alignées le long d'un côté des rues du château et de la Cascade, et de nombreux bâtiments agricoles subsistent.

Le château du Carre et deux anciennes maisons fortes témoignent du rôle stratégique du hameau.

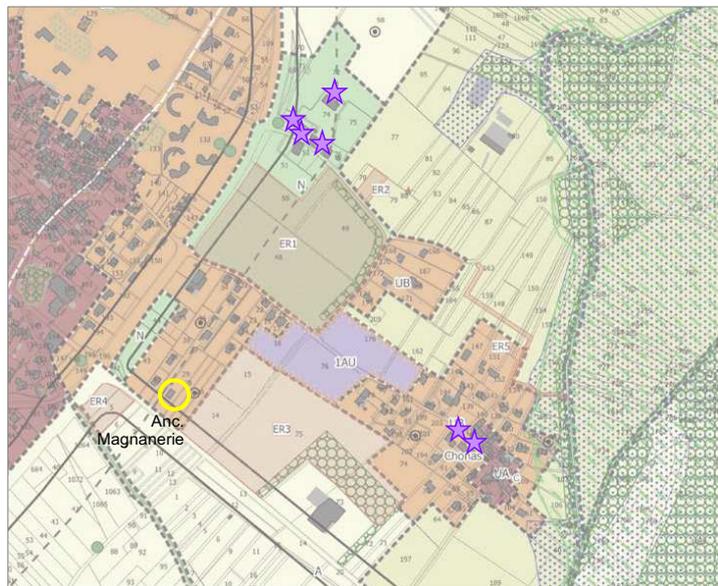
32

# DES AMBIANCES MARQUÉES

## LE HAMEAU DE CHONAS

# PATRIMONIALES

# ENCORE



Dans le hameau de Chonas, les maisons alignées sur rue sont anciennes. Un bassin, une croix, des hauts murs accompagnent l'identité du hameau. Il subsiste des traces d'un ancien moulin et son écluse sur le ruisseau ainsi que d'un ancien port sur l'Isère « le port Saint-Gervais »

**L'habitat contemporain s'inscrit en rupture architecturale.**

# DES AMBIANCES MARQUÉES

## LE HAMEAU DE CHONAS

# PATRIMONIALES

# ENCORE



# SYNTHÈSE MORPHOLOGIE URBAINE

## Enjeux

- **Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques :**
  - Préserver la structure historique des différents sites urbains : densité, alignements d'édifices et de clôtures sur rue, gabarits...
  - Traiter les franges urbaines en rapport avec les espaces agricoles paysagers : césures, ouvertures paysagères, intégration des limites
  - Maintenir un accompagnement qualitatif sur les nouvelles constructions (implantations, volumes, teintes, limites...)
- **Veiller à la qualité et à la sobriété des espaces publics : limites qualitatives (clôtures, végétalisation, éléments techniques), mobilier urbain sobre, revêtements de sol, traitement des espaces libres donnant sur l'espace public (privés et publics)**
- **Valoriser le petit patrimoine. Identifier et conserver les éléments d'intérêt patrimonial dans le bâti. Permettre la réaffectation du bâti patrimonial et sa réhabilitation qualitative.**

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

---



**1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales**

**2/ Une commune-bourg dynamique mais avec des risques de fragilisation à moyen-terme**

**3/ Une économie diversifiée à soutenir**

**4/ Vers une mobilité plus fluide et plus durable**

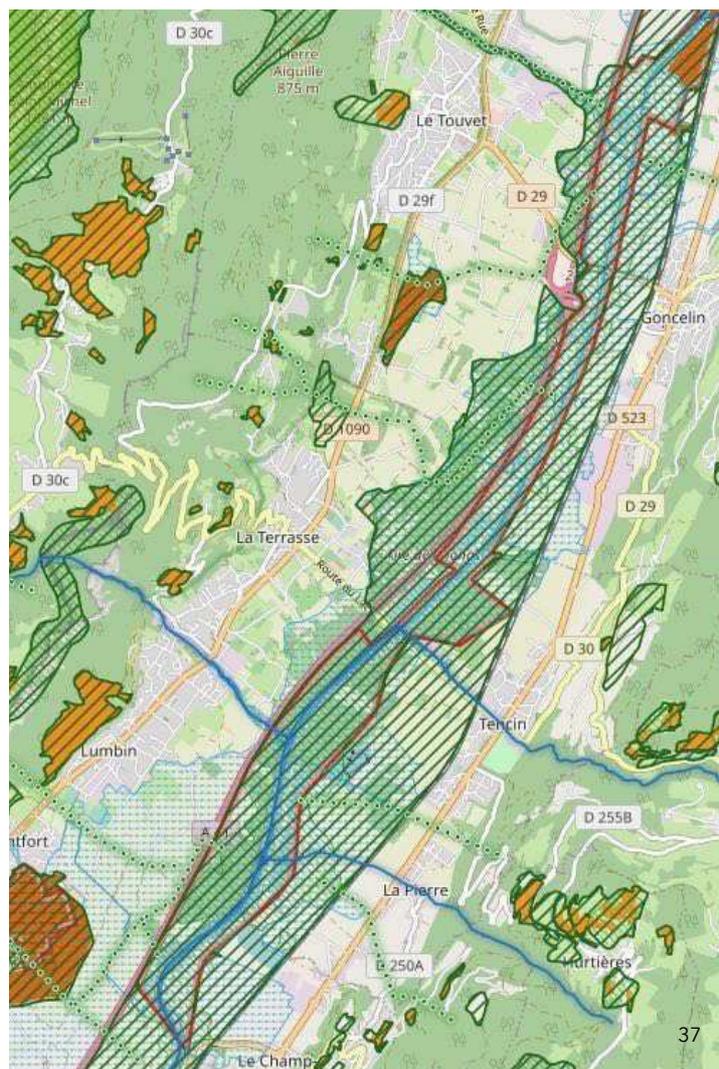
**5/ Des qualités urbaines supports d'attractivité résidentielle**

**6/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle mais ponctuellement fragilisée**

**7/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**

## LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Des réservoirs de biodiversité d'enjeu régional :
  - boisements alluviaux
  - milieux alluviaux et zones humides
- Des réservoirs d'enjeu plus local : pelouses sèches
- Des connexions d'enjeu régional entre la Chartreuse et Belledonne au nord et au sud de la commune
- Des corridors aquatiques d'importance identifiés au SDAGE (Rbio) :
  - « L'Isère du pont de la Terrasse jusqu'au pont de l'autoroute à Gières et ses affluents »
  - « Les ruisseaux de la Coche et du Merdaret », le réseau de canaux
- Complétés par les autres ruisseaux (du Carre et du Glézy ou de la Terrasse)
- Des espaces peu perméables liés aux grandes cultures
- Des éléments de fragmentation : A41, RD1090



# SYNTHÈSE TRAME VERTE ET BLEUE

## Enjeux

- Protéger le patrimoine naturel remarquable (dont les zones humides)
- Préserver voire restaurer les continuités écologiques y compris en milieu urbain (identifier le patrimoine végétal)
- Préserver les éléments de nature ordinaire (espaces agricoles)



**Enjeux**

- **Réduire les dépenses énergétiques liées aux déplacements :**
  - valoriser les petits déplacements du quotidien
  - Développer l'intermodalité
- **Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétique des logements :**
  - Faciliter les rénovations du bâti existant
  - Viser une performance énergétique des nouvelles constructions
- **Développer les énergies renouvelables, en cohérence avec les autres enjeux**



# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF

---



**1/ Un territoire imbriqué dans des politiques sectorielles supra-communales**

**2/ Une commune-bourg dynamique mais avec des risques de fragilisation à moyen-terme**

**3/ Une économie diversifiée à soutenir**

**4/ Vers une mobilité plus fluide et plus durable**

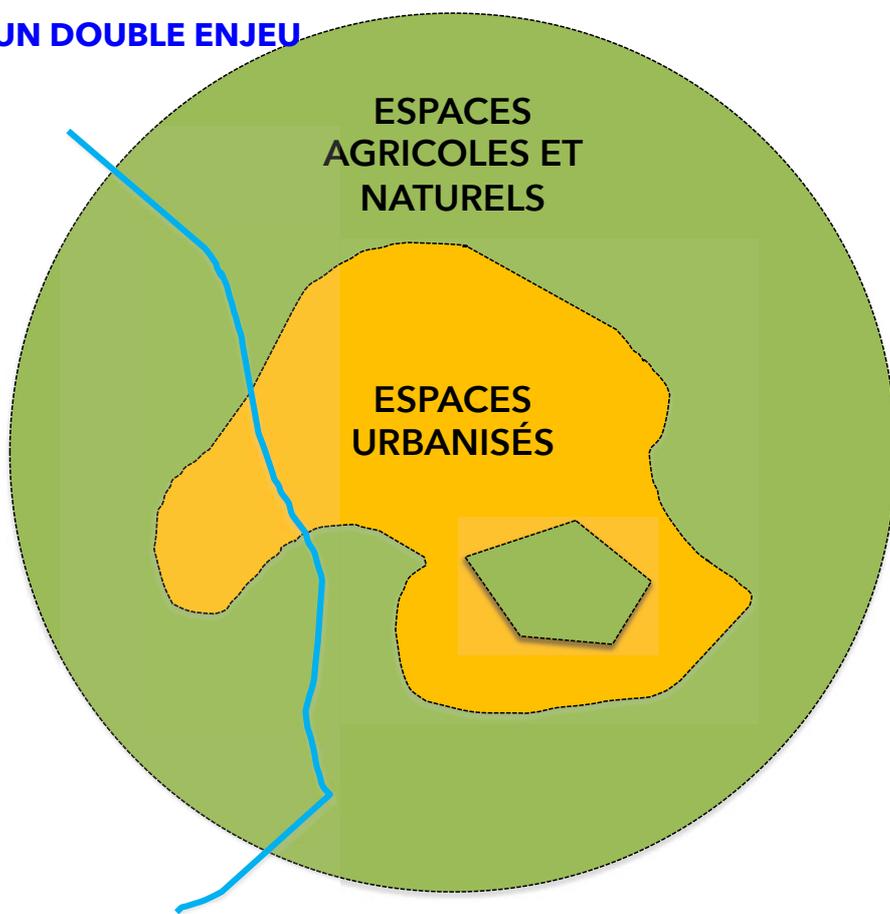
**5/ Des qualités urbaines supports d'attractivité résidentielle**

**6/ Un armature écologique et paysagère fonctionnelle mais ponctuellement fragilisée**

**7/ Une démarche transversale de densification et de limitation de la consommation d'espace**

# DÉFINITION DES ESPACES URBANISÉS

## UN DOUBLE ENJEU



### PRINCIPE :

Ensemble des terrains déjà bâtis et agglomérés. Il comprend aussi les jardins des constructions et les terrains non bâtis viabilisés (et de moins de 0,30ha) mais en totalité bordés par :

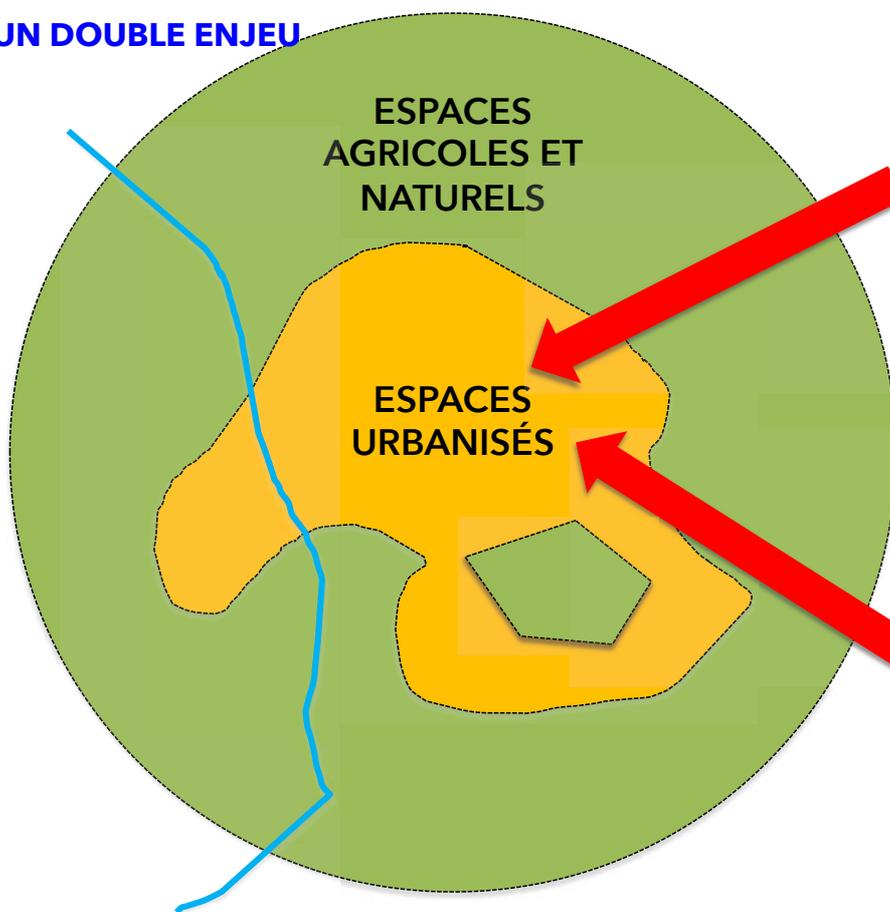
- des constructions sur au moins 2 côtés
- Des limites claires d'urbanisation sur au maximum 2 côtés
  - Infrastructures (routes, voie ferrée)
  - Limites naturelles (cours d'eau, boisement, relief, rupture de pente)

**Les espaces urbanisés ne s'appuie pas systématiquement sur les limites parcellaires**

41

# DÉFINITION DES ESPACES URBANISÉS

## UN DOUBLE ENJEU



Espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques

Limiter l'artificialisation du sol pour assurer le confort climatique, ainsi que le maintien de la biodiversité en milieu urbain

# CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 2011

## CONSTATS 2010-2021

**110 logements nouveaux**  
→ 60% d'habitat individuel  
--> Pas de logement social

*Mieux orienter la production de logement*



## OBJECTIFS 2022-2034 ?

**185 logements nouveaux**  
→ 60% de collectif minium  
→ effort sur le logement social

**11/12 logements en moyenne par an sur du foncier non bâti**

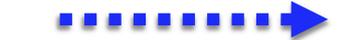
*Définir des objectifs*



**Maximum 15 logements/an autorisé au SCoT**

**Densité moyenne d'environ 20 logements / ha sur le foncier non bâti**

*Densifier la construction neuve*



**Viser une densité moyenne d'environ 25 logements / ha sur le foncier non bâti**

**Moins de 3,50 ha d'espaces NAF\* consommés depuis 2011**

*Diviser le rythme de 50%*



**Viser 1,75 ha en extension sur des espaces NAF\***

NAF : Naturels Agricoles et Forestiers

# CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 2012

## QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS RÉCENTES DENSES

12 LOGTS / 0,20ha  
Soit 70 logts / ha

37 LOGTS / 2,40ha  
Soit 15 logts / ha



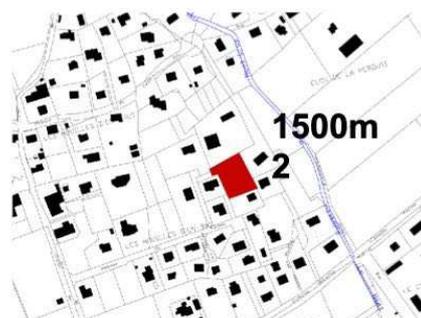
# DÉFINITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

## CARACTÉRISATION DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

### DENT-CREUSE

#### Foncier non bâti :

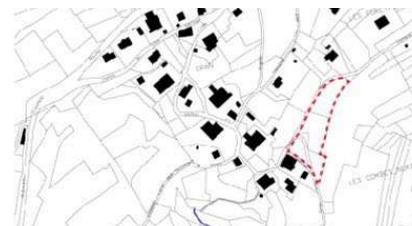
- De plus de 400 m<sup>2</sup> (jusqu'à 0,30 ha)
- Sur un foncier disponible (parcelles entières)
- Accessible
- Desservis par les réseaux
- Non grevé de servitude (zone rouge PPR)
- Avec une largeur/profondeur de 20m minimum (prise en compte des règles de retrait pour la constructibilité)



### EXTENSIF

#### Foncier non bâti :

- De plus de 0,30 ha en dent creuse
- Non inséré dans le tissu urbain existant mais bordé sur au moins 1 côté (continuité des zones bâties existantes)
- Non grevé de servitude (zone rouge PPR)



### DENSIFICATION DE TERRAIN DÉJÀ BÂTI

#### Foncier non bâti directement rattaché à une construction (même parcelle) :

- Desservis par les réseaux
- Non grevé de servitude (zone rouge PPR)
- Avec une largeur/profondeur de 20m minimum (prise en compte des règles de retrait pour la constructibilité)
- Seules les entités > 0,30ha sont comptabilisées par le SCoT



# DÉFINITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

## CARACTÉRISATION DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

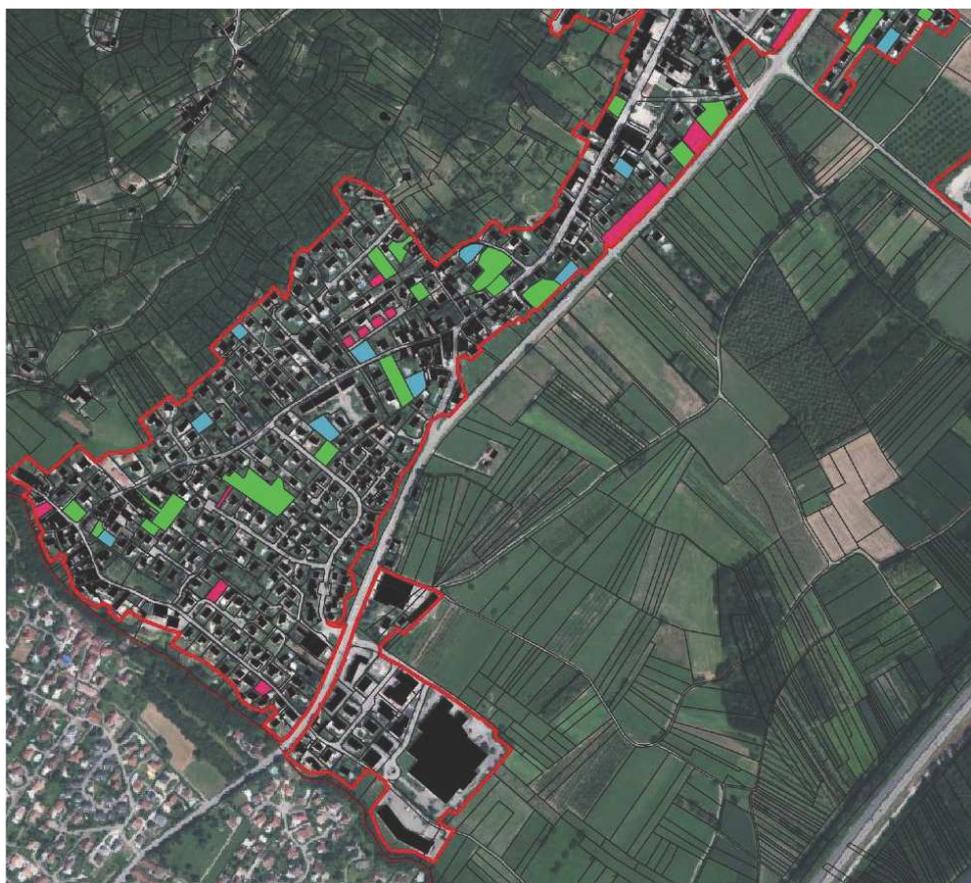


Division foncière impossible  
accès

Division foncière impossible  
 $S < 0,04$  ha



# POTENTIEL DES ESPACES URBANISÉS



## Nature du foncier

-  dent-creuse
-  division\_fonciere < 0,30ha
-  inconstructible

 38503\_enveloppe\_urbaine\_2021

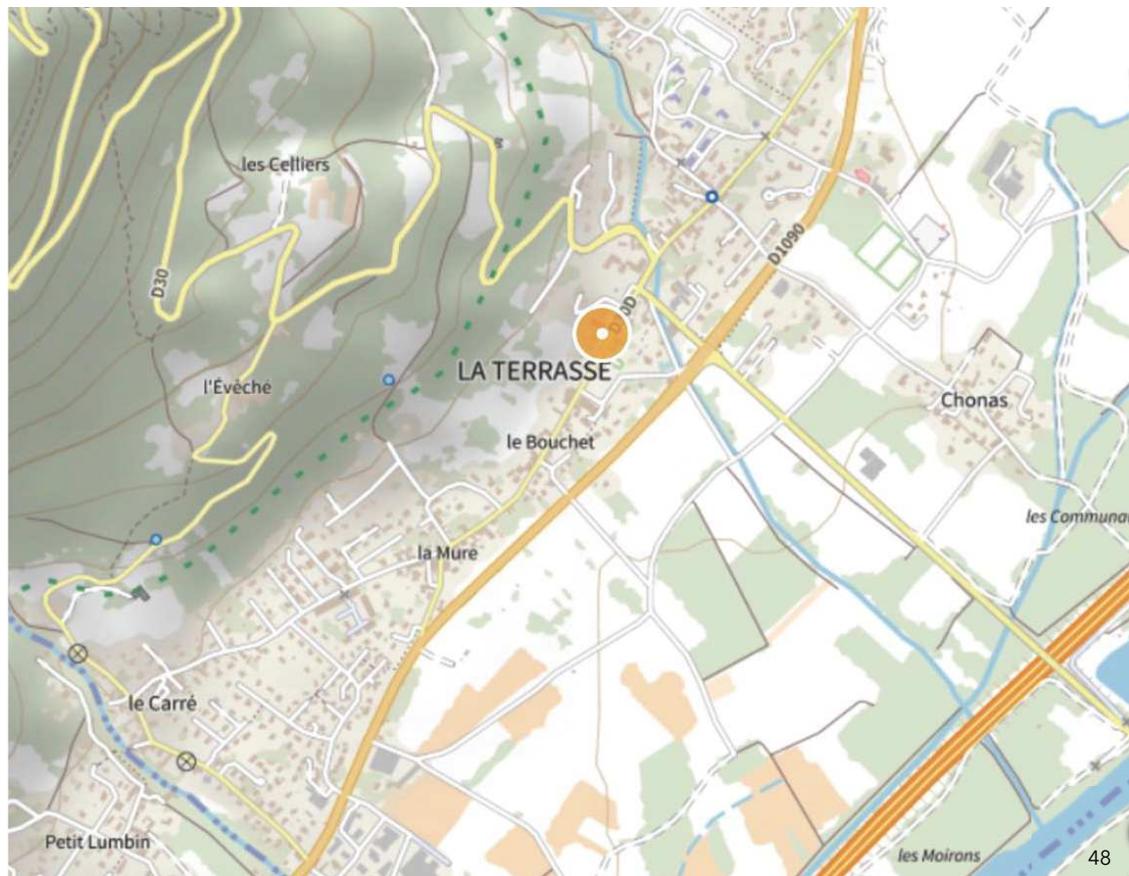
**Environ 4,50 ha de  
disponibilités foncières dans  
les espaces urbanisés**

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF



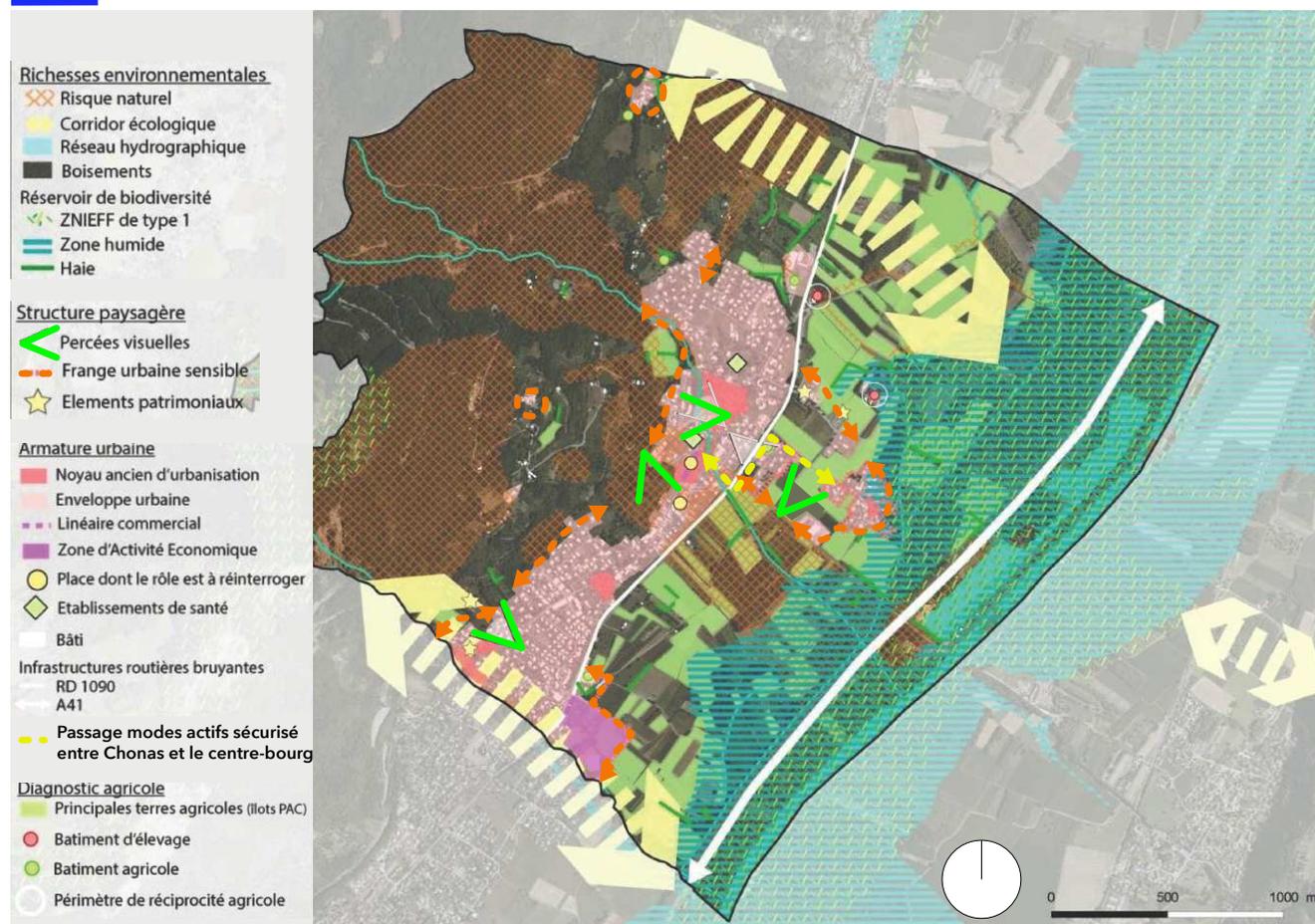
entre lac et montagne

## SYNTHÈSE



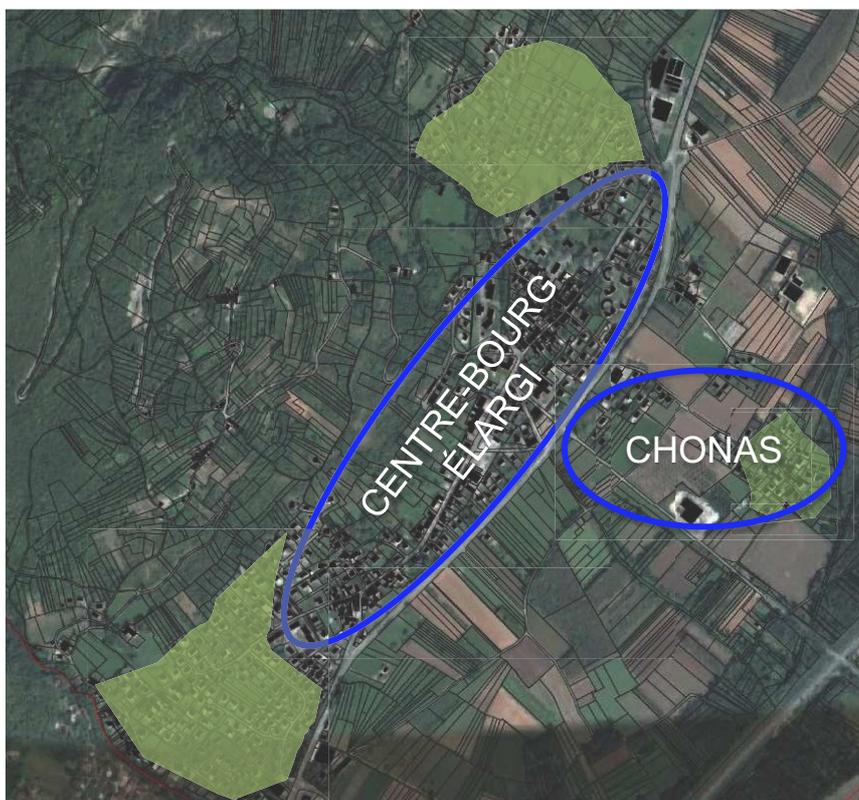
48

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## FOCUS SUR LES ENJEUX DES ESPACES POTENTIELS DE CONFORTEMENT URBAIN



- Quartiers périphériques où les enjeux paysagers priment sur les enjeux de densification (pente, co-visibilité, ...)
- + prise en compte des capacités de desserte

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## LE CENTRE-BOURG ÉLARGI

 Périmètre à moins de 10 minutes à pieds des pôles générateurs de déplacement / avec cheminements sécurisés

 Principaux cheminements sécurisés

 Principaux pôles générateurs de déplacements

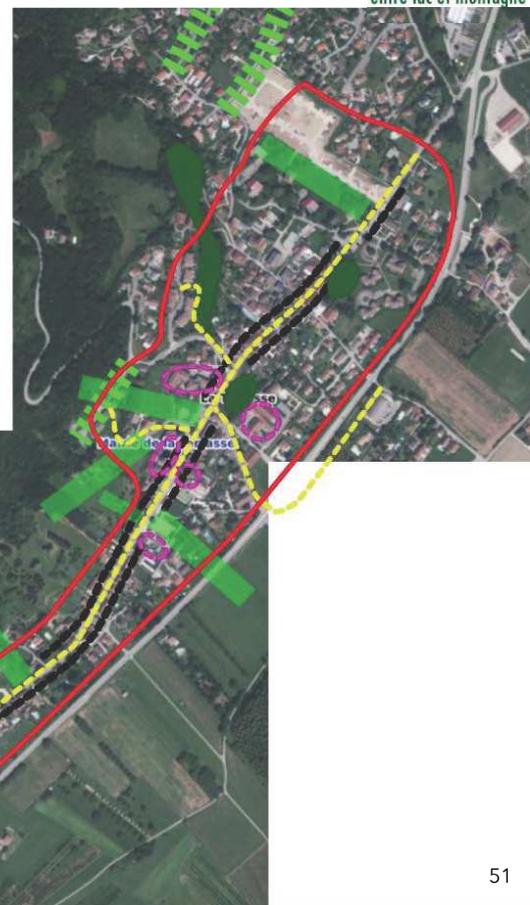
 Fenêtres paysagères sur la chaîne de Belledonne

 Principales ouvertures paysagères depuis le domaine public

*Celles-ci constituent un motif urbain et paysager  
Essentiels à la structuration du cadre de vie*

 Front urbain en progression / enjeu de maintien de certaines ouvertures sur le grand paysage

 Principales pénétrantes de nature en ville



# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## LE CENTRE-BOURG ÉLARGI



*Fenêtres paysagères sur Belledonne*



*Ouvertures paysagères le long du domaine public en diminution*

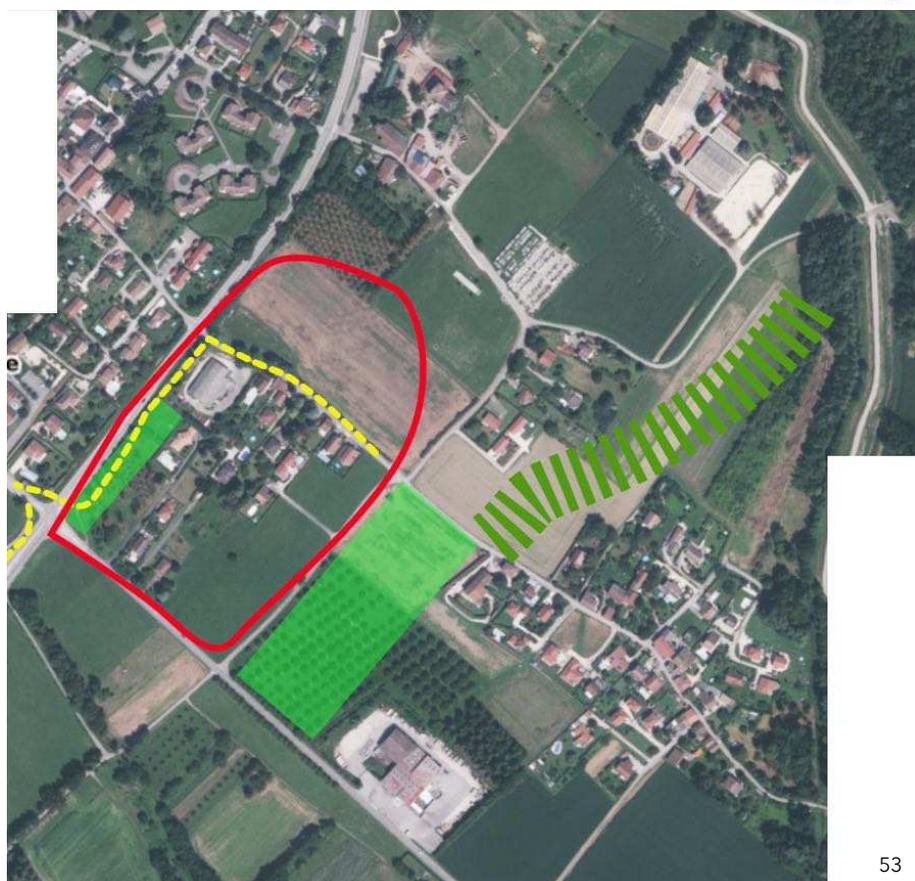


*Réseau dense des cheminements modes actifs*

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## CHONAS

-  Périmètre à moins de 10 minutes à pieds des pôles générateurs de déplacement / avec cheminements sécurisés
-  Principaux cheminements sécurisés
-  Principales ouvertures paysagères depuis le domaine public
-  Coupure agricole menacée mais qui assure la lisibilité paysagère des entités bâties de la plaine



# LA SUITE DE LA DÉMARCHE

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**AXE SOCIAL (habitat, mobilité, équipement)**

**AXE ÉCONOMIQUE (commerces, emploi, loisirs, agriculture)**

**AXE ENVIRONNEMENTAL (cadre de vie, paysage, biodiversité)**

*Orientations traduites par :*

**Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation**

**Règlement écrit**

**Plan de zonage**

# LA SUITE DE LA CONCERTATION



## RÉUNION PUBLIQUE N°1

### Présentation de la synthèse du diagnostic

Travail des élus et des PPA\* sur les grandes orientations à proposer pour le PADD



## RÉUNION PUBLIQUE N°2

### Lancement concertation pour approfondir le PADD / les objectifs à atteindre

1<sup>er</sup> débat du PADD en Conseil Municipal pour servir de cadre aux ateliers



## ATELIERS EN PETITS GROUPES

### Pour nourrir/approfondir le PADD

Travail de synthèse/arbitrage des élus et des PPA\*



## RÉUNION PUBLIQUE N°3

### Synthèse des ateliers / compléments au PADD

Débat complémentaire en Conseil Municipal

## RÉUNION PUBLIQUE N°4

### Lancement concertation pour traduire le PADD



## ATELIERS EN PETITS GROUPES

### Pour travailler les outils règlementaires

Arbitrage et réalisation des pièces règlementaires par les élus et les PPA\*



## RÉUNION PUBLIQUE N°5

### Synthèse des ateliers

### BILAN DE LA CONCERTATION

Arrêt en Conseil Municipal

*\* Personnes Publiques Associées (État, département, chambre d'agriculture, communauté de communes, ...)*

# UN DIAGNOSTIC PROSPECTIF



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

