



# REPRISE DE LA RÉVISION DU PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## RÉUNION PUBLIQUE DE SYNTHÈSE

12 OCTOBRE 2022

# RAPPEL DE LA DÉMARCHE

## RÉUNION PUBLIQUE N°1

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

Atelier 1 : préserver le cadre de vie  
Atelier 2 : répondre de façon soutenable aux besoins en logts  
Atelier 3 : promouvoir un fonctionnement urbain de proximité  
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, ...)*

# RAPPEL DES 1ÈRES ORIENTATIONS PROPOSÉES

## QUESLQUES CHIFFRES CLÉS

COLLECTIF

HABITAT GROUPÉ

INDIVIDUEL PUR

Minimum 70%

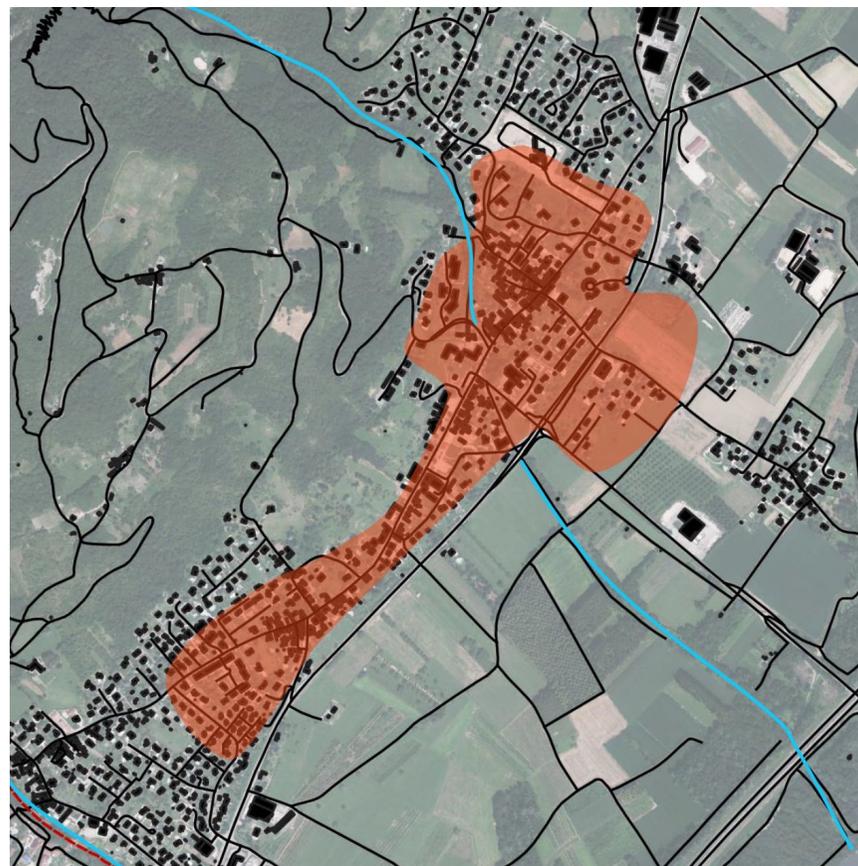
Maximum 30%

**Environ 150-180 logements maximum** à produire sur 2022-2034 sur foncier non bâti ... dont **30% de logement social** dans les opérations importantes

**1 pôle principal à l'échelle des mobilités actives**

Une densification freinée sur les autres secteurs et limitée à l'enveloppe urbaine

Viser **une diminution de 50%** de consommation d'espaces agricoles / naturels



# RAPPEL DES 1ÈRES ORIENTATIONS PROPOSÉES



## Maintenir le cadre de vie

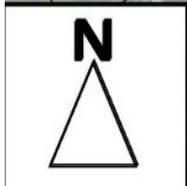
-  Principales continuités écologiques
-  Végétation au sein des espaces urbanisés
-  Franges entre les espaces urbains et agricoles à travailler
-  Limites d'urbanisation structurantes
-  Cœurs de hameaux à valoriser
-  Groupements au développement limité ou stoppé
-  Vues sur le grand paysage à conserver

## Répondre aux besoins

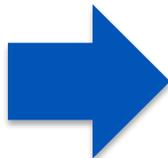
-  Espace préférentiel de développement
-  Principaux sites de projet pressentis en densification (à titre indicatif)
-  Principale extension pour l'habitat et équipements (plaine des sports)
-  Itinéraires modes actifs structurants
-  Valoriser la VC63
-  Continuités cycles à promouvoir (vers Tencin et Lumbin)

## Assurer la dynamique

-  Principe du périmètre de centralité (à titre indicatif)
-  Confortement à la marge de la ZAE pour activités existantes
-  Base de loisirs à conforter sur son périmètre
-  Espaces de production agricole + reconquête des coteaux de Chartreuse
-  Sentiers à valoriser



## Services de l'État



**Appréhender la consommation foncière comme tout terrain non bâti de plus de 400 m<sup>2</sup>, même en dent creuse**

**Mettre à jour l'analyse de la consommation foncière passée en fonction de ces critères pour définir les futurs objectifs en visant une réduction de 50%**

**Mieux démontrer les possibilités de densification des espaces déjà urbanisés pour justifier la mobilisation de foncier non bâti**

ÉTAPE 1

## ESPACES URBANISÉS

- Terrain déjà bâti (y compris jardins d'agrément **dans la limite de 1000 m<sup>2</sup>**)
- Terrains non bâtis, ceinturés de terrains bâtis ou d'équipements et **dans la limite de 400 m<sup>2</sup>** (petites dents-creuses)
- Équipements autres que des bâtiments (terrains de sports, infrastructures routières, ...)



Application des vigilances environnementales :

ÉTAPE 2

- **Suppression de l'habitat isolé** (groupements bâtis **< 5 bâtis** implantés à moins de 50m les uns des autres)
- Suppression des abords des bâtiments d'élevage agricoles
- Suppression des secteurs à risques
- Suppression des espaces en rupture physique (talus, ripisylve, ...)



## ENAF (consommation d'espace)

- Terrains non bâtis ceinturés de terrains bâtis ou d'équipements, assimilables à des dents-creuses sans pérennité agricole ou naturelle, **>400m<sup>2</sup> et <1000 m<sup>2</sup>**
- Terrains non bâtis interstitiels donc avec un usage agricole ou naturel potentiellement pérenne, donc ceinturés de terrains bâtis ou d'équipements, **>1000m<sup>2</sup> et <5000m<sup>2</sup>**
- Boisements (puits de carbone)
- Jardins **de plus de 1000 m<sup>2</sup>**
- Autres terrains non bâtis, **en périphérie des espaces urbanisés**

**+ intégration des espaces soustraits suite à l'application des vigilances environnementales**

### Vigilances à intégrer dans la délimitation :

- Capacité réseaux
- Loi Montagne (limite d'urbanisation, continuité)
- Agriculture
- Risques
- Zones humides
- Dents-creuses importantes (donc apparentée à des ENAF\*, ...)

\* ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

# SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES



entre lac et montagne



Consommation foncière

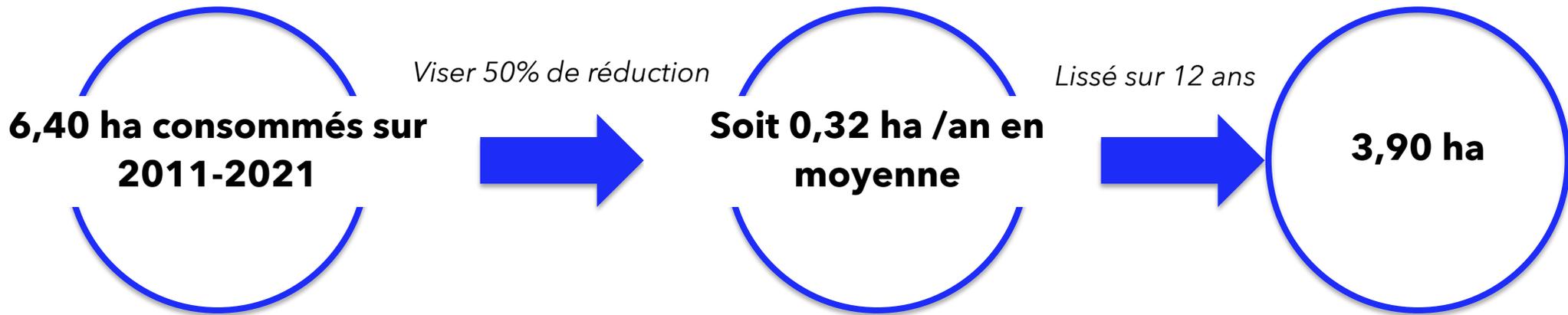
 Sur espace naturel

 Sur espace agricole

 Sur dent-creuse > 400 m<sup>2</sup>

**6,40 ha consommés  
sur 2011-2021**

# SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES



## ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

 espaces verts à protéger  
 espaces verts ENAF à protéger



Potentiel sans venir consommer d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF)

 Divisions parcellaires possibles de terrains bâtis <1000m<sup>2</sup>

Env. 3,10 ha - env. 45 logements potentiels

**Non comptés dans l'objectif de 180 logements à produire**

 Dents-creuses <400m<sup>2</sup>

Env. 0,15 ha - env. 4 logements potentiels

**Comptés dans l'objectif de 180 logements à produire**

Peu de logements vacants (5% du parc)



Zone violette du PPR



Exemple bâti à réhabiliter

ESPACES & MUTATIONS

## ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

 espaces verts à protéger  
 espaces verts ENAF à protéger



Potentiel sans venir consommer d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF)

 Renouvellement urbain potentiel dans les 12 prochaines années / viser 30 logts/ha

*Site de l'ITEP - Env. 2,30 ha*

*Comptés dans l'objectif de 180 logements à produire*

*Site de Chonas - Env. 0,38 ha*

*Comptés dans l'objectif de 180 logements à produire*

*Autres sites de renouvellement urbain mais de petite emprise (<0,30 ha)*

*Non comptés dans l'objectif de 180 logements à produire*

## POTENTIEL LOGEMENTS SUR LES ESPACES NON URBANISÉS

 espaces verts à protéger  
 espaces verts ENAF à protéger



Potentiel venant consommer de l'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF)

 Petites dents-creuses >400m<sup>2</sup> et <1000m<sup>2</sup>

*Env. 0,52 ha - env. 10 logements potentiels*

*Comptés dans l'objectif de 180 logements à produire*

*Grosses dents-creuses*

*Env. 1,25 ha hors pole préférentiel - env. 25 logements potentiels*

*Env. 1,15 ha dans pole préférentiel - env. 45 logements potentiels*

*Comptés dans l'objectif de 180 logements à produire*

## POTENTIEL LOGEMENTS SUR LES ESPACES NON URBANISÉS

 espaces verts à protéger  
 espaces verts ENAF à protéger

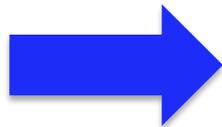


Environ 20 logements complémentaire à prévoir sur Chonas

Densité cible : 30 logts/ha  
Besoin : environ 0,70 ha

## SYNTHÈSE MOBILISATION DU FONCIER NON BÂTI

**VISER**  
**3,90 ha**  
**Sur 12 ans**



**Dont**  
**3,65 ha à dominante**  
**d'habitat**



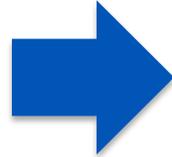
**+ solde pour**  
**équipements / activités**



**Nécessité d'introduire une possibilité de**  
**dépassement limité (-20%) mais**  
**uniquement pour équipements de portée**  
**communale**



SCoT de la Grande  
Région de Grenoble

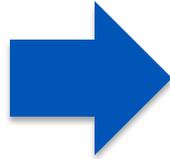


Demande d'assurer une bonne lisibilité des  
espaces agricoles de la plaine de l'Isère

Considérer le site de l'entreprise de vente  
directe producteurs en discontinuité des  
espaces urbanisés donc non densifiable  
(sauf extensions limitées)



## Chambre d'Agriculture



**Demande de compléments sur l'interface habitat / agriculture :**

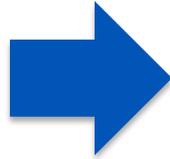
- Éviter le développement des groupements bâtis isolés **aussi pour limiter l'incidence des zones de non traitement (ZNT) induites sur les pratiques agricoles**

**Demande de complément sur la future plaine des sports :**

- **Un aménagement qui sera en cohérence avec les enjeux agricoles sur le secteur.**

**Demande de simplification de l'orientation sur la diversification des pratiques agricoles**

## SM des Mobilités de l'Aire Grenobloise



**LE SMMAG Confirme le projet de liaison piétons/cycles entre le centre-village et Tencin**

**Le SMMAG confirme qu'il est souhaitable de sécuriser le carrefour RD1090 / route du Lac**

**Le SMMAG précise qu'il existe encore des incertitudes sur la liaisons cycles entre Lumbin et Le Touvet**

**Le SMMAG défend la desserte Bus dans le centre-village.**

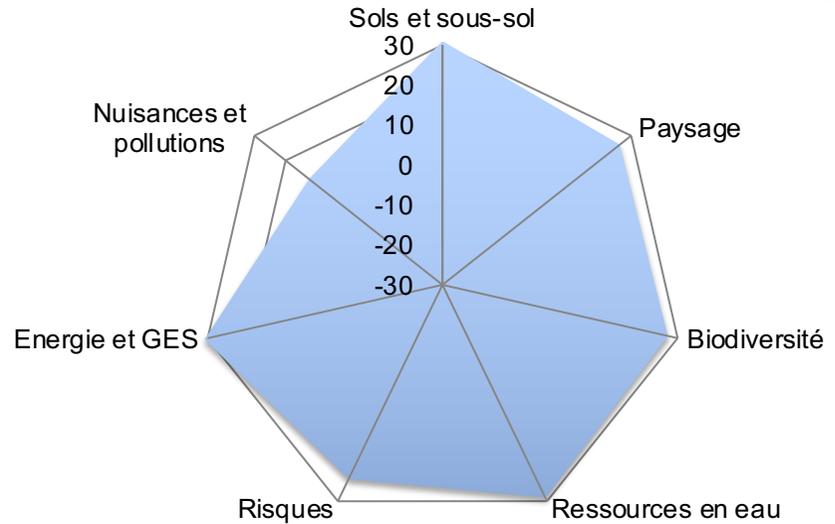
***Réponse de la Mairie : le repositionnement de la desserte bus est un enjeu de sécurisation du centre-bourg qui raccourcit les temps de trajets et rallonge que très peu les distances domicile-arrêt bus***



# AVIS DU BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENT ASSOCIÉ À LA DÉMARCHE



- Bonne prise en compte des enjeux prioritaires relatifs notamment au foncier, au paysage, à la biodiversité, aux ressources en eau et aux consommations énergétiques et émissions de GES
- Des améliorations encore possibles pour une meilleure prise en compte des nuisances et pollutions et des risques majeurs

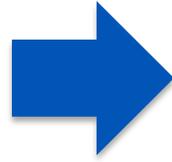


## Compléments à apporter au PADD

- Essences : privilégier des haies pluristratifiées avec des essences locales, économes en eau, non allergènes
- Inciter à la réduction des déchets
- Evoquer les bénéfices liés à la réduction de la place de la voiture sur le bruit et l'air
- Prendre en compte les anciens sites industriels et les pollutions potentielles à vérifier avant tout changement d'affectation

# SYNTHÈSE DES ATELIERS DE CONCERTATION

## Atelier n°1 / cadre de vie



Favorable au maintien des coupures d'urbanisation entre les groupes de construction, y compris entre les cœurs de village et l'urbanisation plus contemporaine

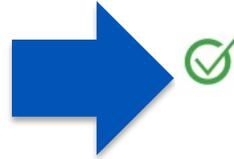


**Encourager** imposer les dispositifs de récupération des eaux pluviales



# SYNTHÈSE DES ATELIERS DE CONCERTATION

Atelier n°2 /  
réponse aux besoins



Dans les 70% d'habitat dense, privilégier plutôt l'individuel groupé/en bande à l'habitat collectif

COLLECTIF

HABITAT GROUPÉ

INDIVIDUEL PUR

~~Minimum 70%~~

~~Maximum 30%~~

Minimum 30%

Environ 50%

Maximum 20%

*Non comptés les logements issus de divisions parcellaires de foncier bâti*

*Autres évolutions apportées au PADD :*

- Viser ~~150/~~180 logements sur 12 ans (hors densification foncier déjà bâti et réhabilitations)
- Densité visée à Chonas : ~~50 logts/ha~~ 30 logts/ha (plutôt de l'individuel dense)

# SYNTHÈSE DES ATELIERS DE CONCERTATION

## Atelier n°2 / réponse aux besoins



Revoir à la baisse le projet de plaine des sports



*L'emprise foncière pourrait être mieux optimisée, par rapport aux besoins identifiés (données provisoires) :*

- Vestiaires
- Salle pour les sports de ballon notamment (scolaires, ...)
- Environ 50 places de parking,
- ...

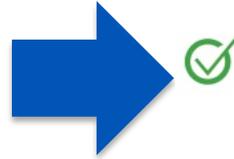


Assurer une réelle mixité sociale et pas une concentration sur quelques secteurs de la commune

**Environ 180 logements maximum** à produire sur 2022-2034 sur foncier non bâti

... dont **30%-25% de logement social** dans ~~les opérations importantes~~

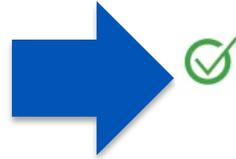
## Atelier n°3 / fonctionnement de proximité



Inscrire les orientations de mobilités dans l'axe 3

- Volonté de revoir la desserte bus, avec possibilité de circulation sur la RD1090 pour donner plus de place aux piétons sur l'avenue du Grésivaudan/Savoie tout en assurant l'accessibilité et la sécurité des arrêts bus sur la RD1090
- promouvoir l'usage du vélo électrique, donc prévoir des aires de stationnement vélo dans les projets
- Sécuriser le croisement RD 1090 et de la route du Lac

## Atelier n°3 / fonctionnement de proximité

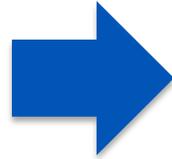


### Les commerces et la ZAE de Pré Millon

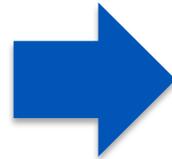
- Inscrire clairement la présence de 2 pôles commerciaux (centre-village et Pré Million)
- Centre-village : conforter une offre commerciale supports de sociabilité
- Identifier 3 secteurs sur Pré Million :
  - services de santé, de bureaux et accessoirement de commerces à la place du « Concurrent »
  - commerciale sur l'estacade
  - Artisanat/industrie au sud,

# SYNTHÈSE DES ATELIERS DE CONCERTATION

## Atelier n°3 / fonctionnement de proximité



sauvegarder l'immense majorité des parcelles agricoles de la plaines, et notamment dans le carré formé entre la route du Lac, la RD 1090, l'autoroute et Lumbin



*Privilégier l'urbanisation entre le hameau de Chonas et les quelques maisons au Nord-Ouest de Chonas → contradiction avec l'avis des services de l'État sur le 1<sup>er</sup> projet de PLU (2019)*



Ne pas agrandir la base de loisirs et revoir le stationnement

# LA SUITE DE LA CONCERTATION

## RÉUNION PUBLIQUE N°4

Lancement concertation pour traduire  
le PADD



## ATELIERS EN PETITS GROUPES

Pour travailler les outils règlementaires

Arbitrage et réalisation des pièces  
réglementaires 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, ...)*

# MERCI POUR VOTRE ATTENTION



entre lac et montagne

