



REPRISE DE LA RÉVISION DU PLU



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

RÉUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT

12 MAI 2023

RAPPEL DE LA DÉMARCHE



entre lac et montagne

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^{er} 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 réglementaires

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, ...)*

ORDRE DU JOUR

1. RAPPEL DES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD

2. LES OUTILS MIS À DISPOSITION POUR TRADUIRE LE PROJET

3. LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

POUR CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

POUR VALORISER LE PATRIMOINE

POUR LES MOBILITÉS

POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

4. LA SUITE DES TRAVAUX

LES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD



MIEUX ENCADRER LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET

- 1. Une croissance démographique maîtrisée**, pour respecter les orientations du SCoT
- 2. Un développement sobre en terme de consommation d'espace**, pour respecter le cadre de vie, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.
- 3. Une urbanisation structurée à l'échelle des mobilités actives (espace préférentiel de développement)**
- 4. Sécuriser et fluidifier les déplacements**, aussi bien pour les modes actifs, les transports en communs ou encore la voiture individuelle
- 5. Une densification encadrée** prenant en compte les différentes formes urbaines existantes.
- 6. La réalisation de logements sociaux dans les opérations importantes** pour répondre aux besoins
- 7. Le confortement des équipements structurants au service de la population**
- 8. Un soutien au tissu économique local**, pour accompagner la dynamique du territoire
- 9. Tirer parti des atouts du territoire**, en préservant son riche patrimoine bâti, naturel et sa base de loisirs.

RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

QUESLQUES CHIFFRES CLÉS

COLLECTIF

HABITAT GROUPÉ

INDIVIDUEL PUR

Minimum 70%

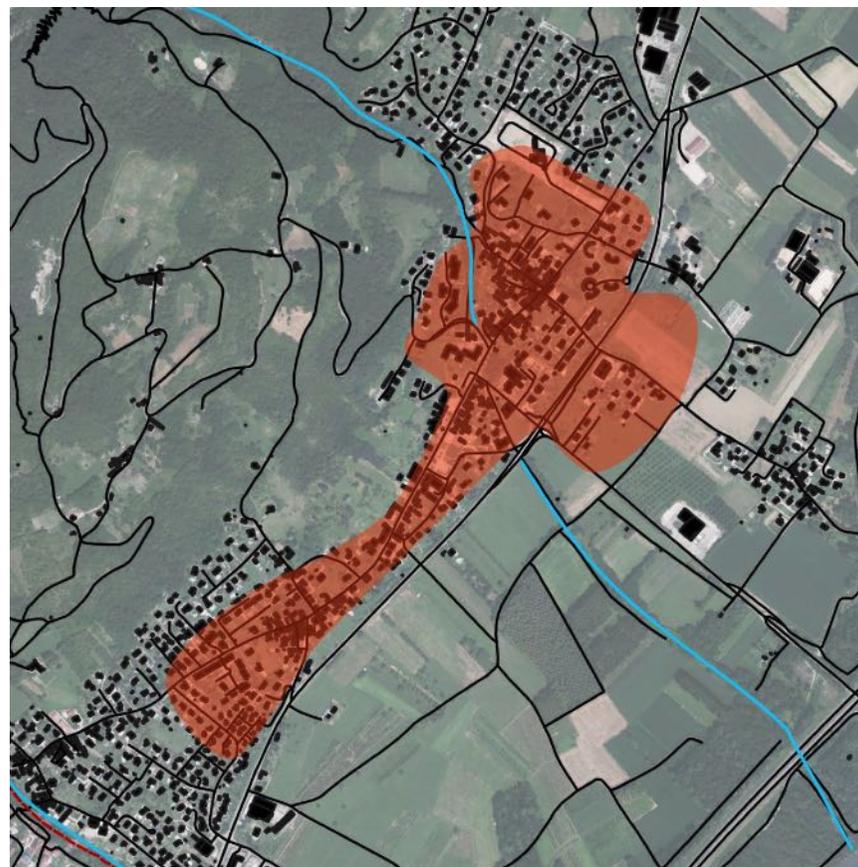
Maximum 30%

Environ 180 logements maximum à produire sur 2022-2034 sur foncier non bâti ... dont **25% de logement social**

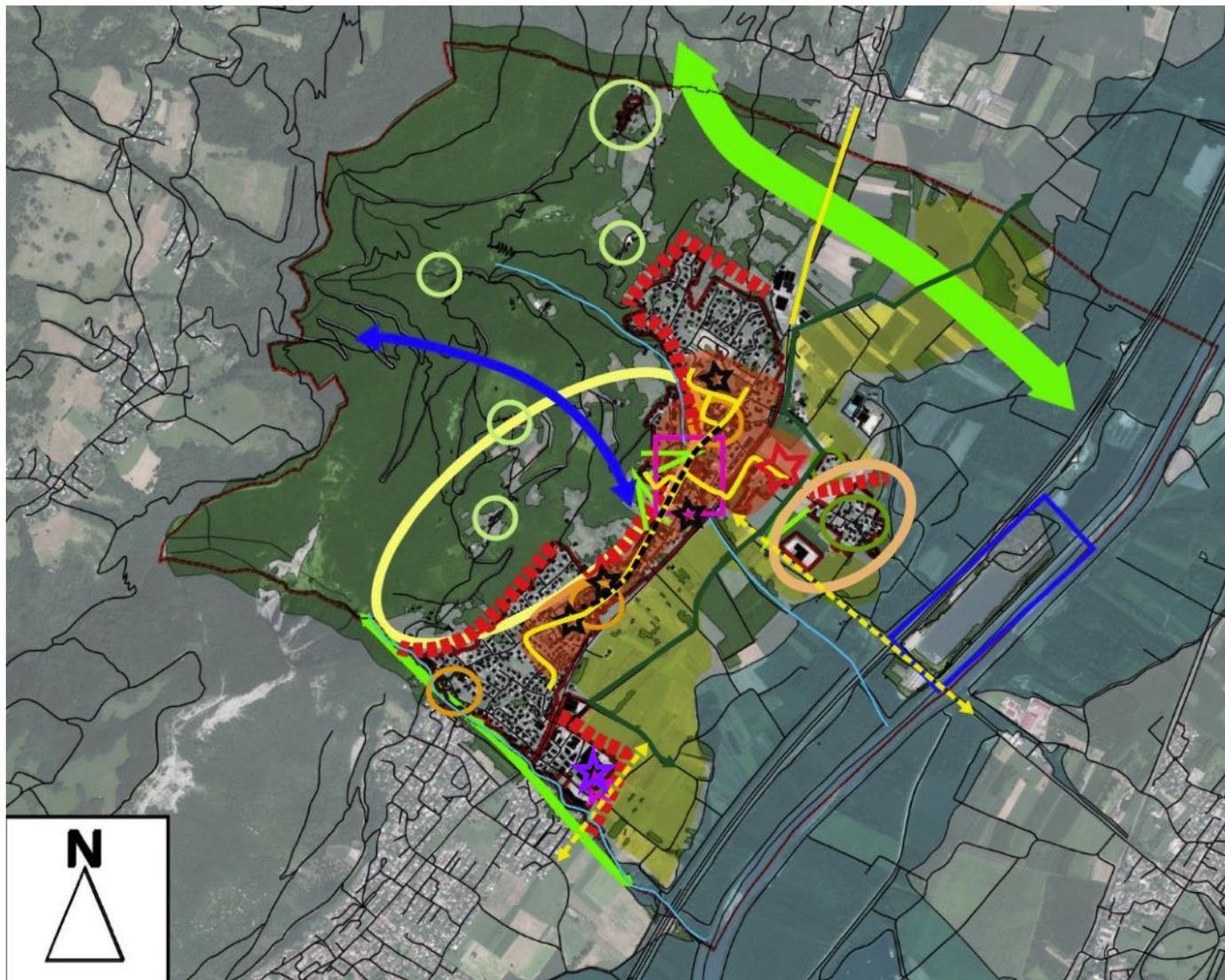
1 pôle principal à l'échelle des mobilités actives

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

Viser **une diminution de 50%** de consommation d'espaces agricoles / naturels (soit 4 ha à 4,6 ha maximum)



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

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



DES RÈGLES QUI DÉCOULENT DU PADD

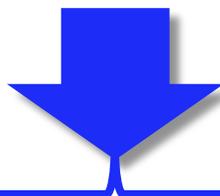
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Les intentions de la collectivité



Les différents projets (habitat...)



Orientations traduites par :

**Orientations
d'Aménagement et
de programmation**

Règlement écrit

Plan de zonage

LA PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

Secteurs à enjeux forts de densité

OAP avec adaptation possible du règlement écrit pour faciliter la densité (OAP sectorielles)

+ Secteurs à enjeux spécifiques

OAP complémentaires « patrimoine »

OAP complémentaire « franges urbaines » au contact des espaces agricoles

OAP complémentaire « trame verte et bleue »

Règlement écrit / Gestion des projets au coup par coup



Gestion quotidienne de l'urbanisme

- Encourager l'évolution du bâti existant à la démolition reconstruction (sauf en centralité)
- Encadrer une densification à la parcelle qui soit compatible avec un environnement hétérogène en limitant la hauteur et en privilégiant les espaces verts de pleine terre
- Limiter la production de logements sur certains secteurs

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Intérêt :

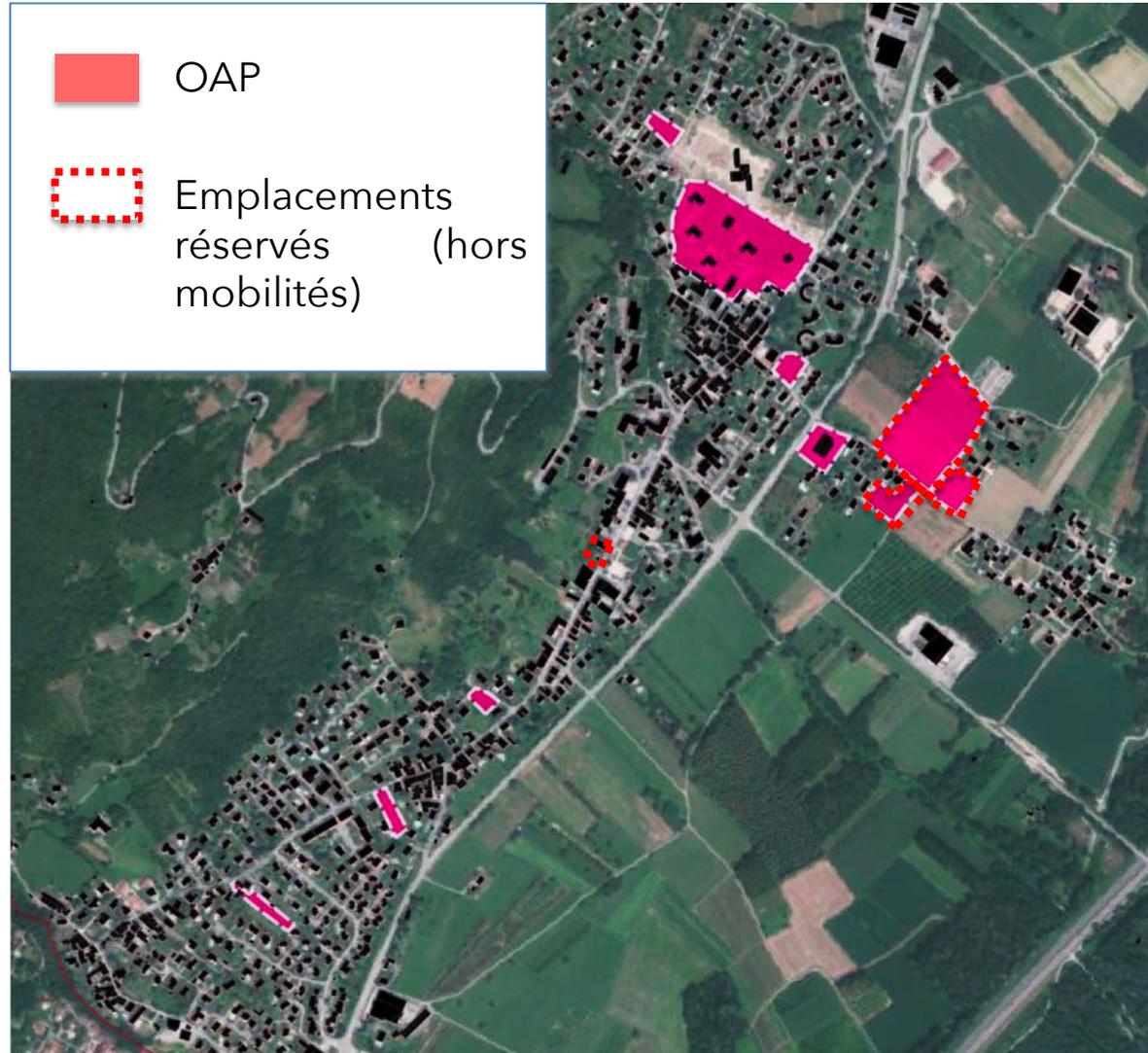
- aller plus loin que le règlement
- des principes et non pas des règles rigides

Règlement

des volumétries maximum
pour les constructions

OAP

des objectifs de densité, de desserte
et de traitement paysager



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



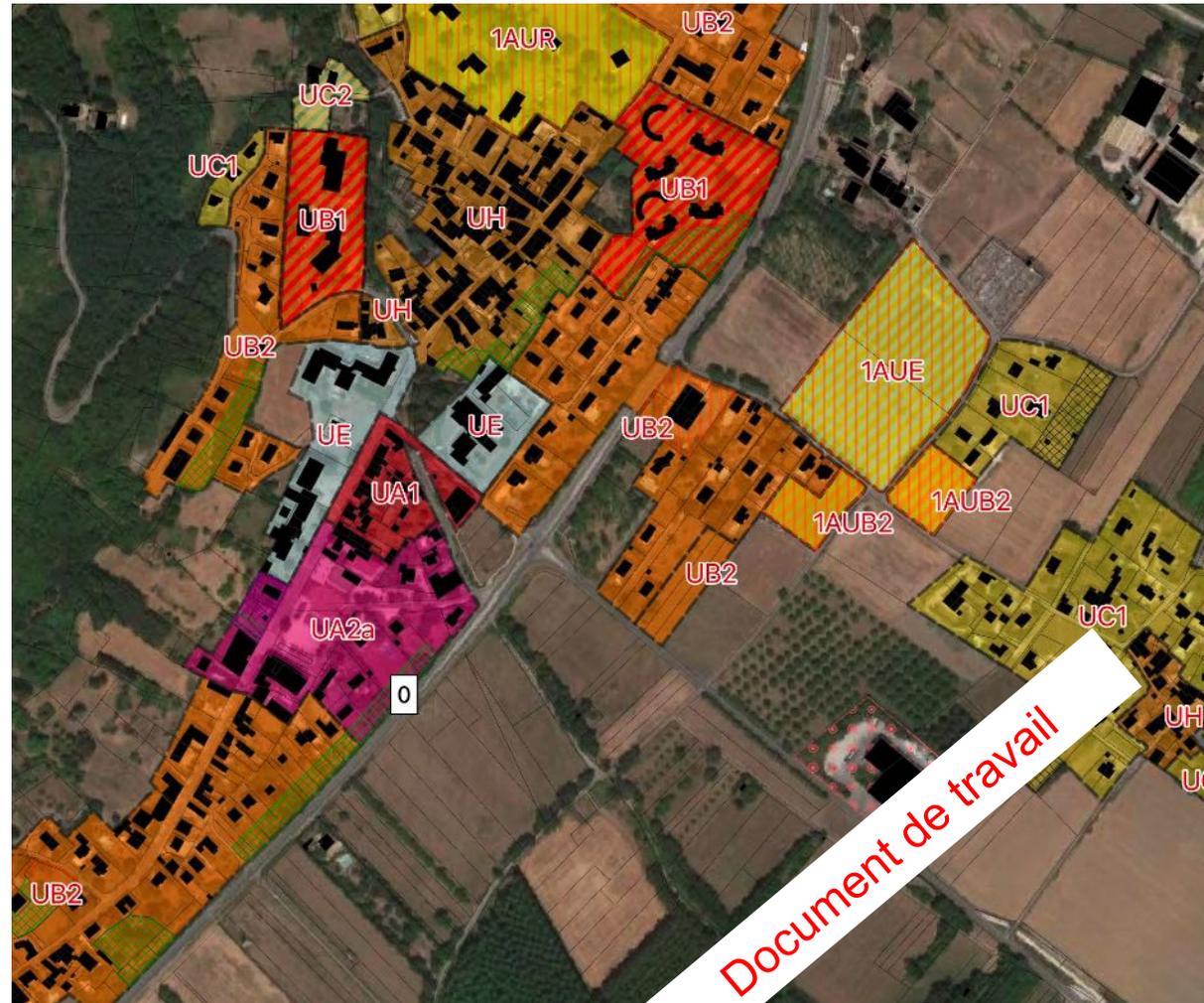
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

ZONES URBAINES (U)

- les secteurs déjà urbanisés
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

ZONES À URBANISER (AU)

- **1AU indicées** : capacité suffisante des réseaux en périphérie immédiate et possibilité d'imposer un projet d'ensemble



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

igne

ZONES AGRICOLES (A)

- Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES NATURELLES (N)

- Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison de la qualité des sites, de leur caractère d'espaces naturels...

Les zones A et N permettent aussi
la gestion de l'habitat diffus
existant



Document de travail

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE



► Pour les éléments bâtis et urbains (bâtiment, quartier...)

- Réhabilitation encouragée
- Interdiction des toits-terrasse végétalisés

SERVITUDES DE PROTECTION PAYSAGÈRE OU ÉCOLOGIQUE



- Interdiction de toute construction, y compris agricole
- Éclairage public raisonné
- Clôtures perméables à la faune...

SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE



- Imposer une part de logement social (locatif et/ou accession) au sein des opérations importantes.
- Imposer une taille moyenne des logements

SERVITUDES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE



- Imposer la destination commerciale de certains rez-de-chaussée

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



UN RÈGLEMENT PLUS LISIBLE EN 9 ARTICLES

- 1** *Destinations et sous-destinations autorisées*
- 2** *Interdictions et limitations*
- 3** *Mixité fonctionnelle et sociale*
- 4** *Volumétrie et implantation des constructions*
- 5** *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- 6** *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords*
- 7** *Stationnement*
- 8** *Desserte par les voies publiques ou privées*
- 9** *Desserte par les réseaux*

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

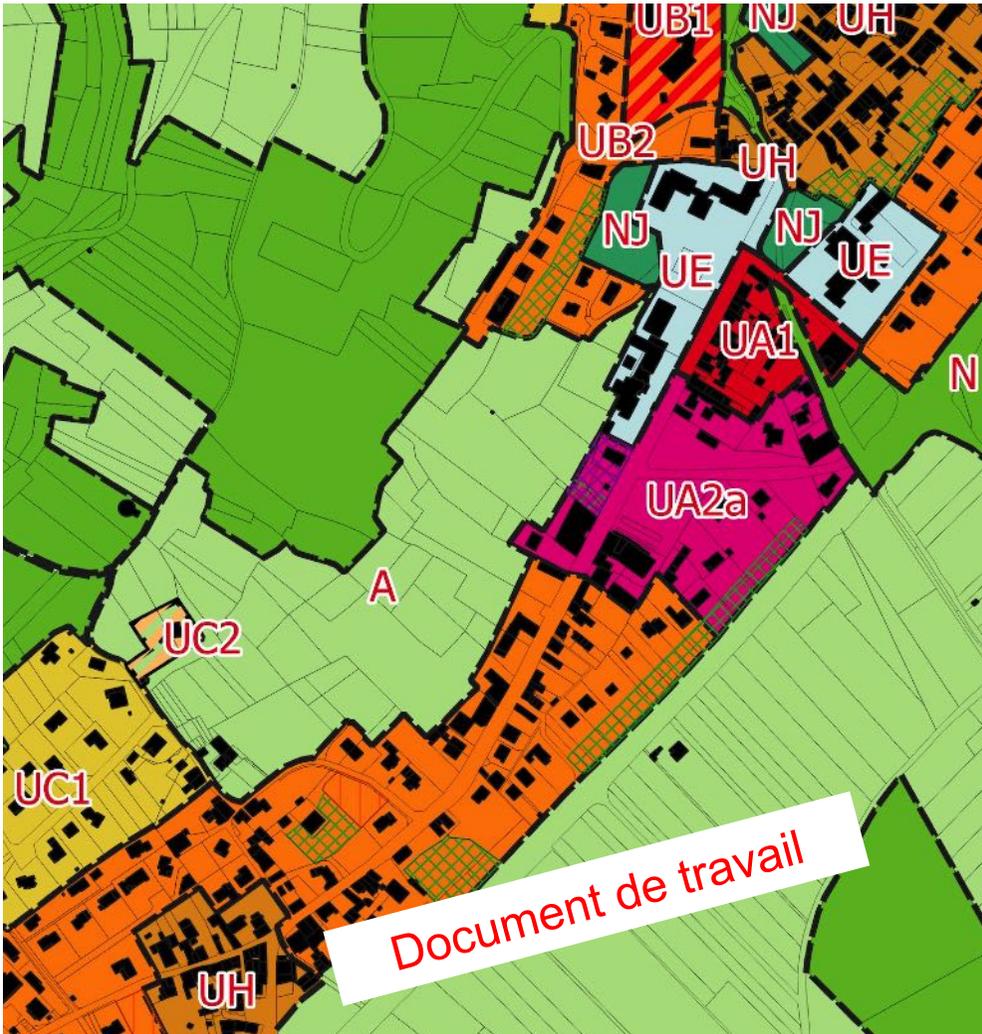


POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

gne

Par un zonage précis

Pole
préférentiel de
développement



-  UA1 - centres anciens
-  UA2 - centre contemporain
-  UB1 - peripherie en densification verticale
-  UB2 - peripherie en mutation
-  UC1 - peripherie à l'évolution limitée
-  UC2 - peripherie à l'évolution limitée à l'existant
-  UE - secteur à dominante d'équipement
-  Uer - secteur à dominance d'équipement lié aux infrastructures de transport
-  UH - coeurs de hameaux
-  UI - secteur à dominante d'activités productives
-  UX - secteur à dominante commerciale

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION



UA1 - centres anciens



UA2 - centre contemporain



UB1 - peripherie en densification verticale



UB2 - peripherie en mutation

→ marquer la centralité urbaine par une densification encadrée, adaptée au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

→ Une trame urbaine ancienne (secteurs Ua1)

→ Un centre plus contemporain (secteur Ua2).

→ Les secteurs UB1 : L'objectif est de permettre une densification jusqu'au petit collectif où les usagers peuvent se rendre à pieds à l'école par exemple.

→ Les secteurs UB2 : L'objectif est de permettre une densification horizontale (maisons jumelées, en bande et habitat intermédiaire, pour assurer une bonne intégration dans un environnement urbain essentiellement sous forme d'habitat individuel

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

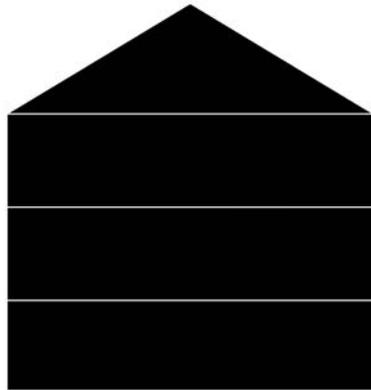


POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

UA-UB1 / R+2

ÉCHELLE DE DENSITÉ

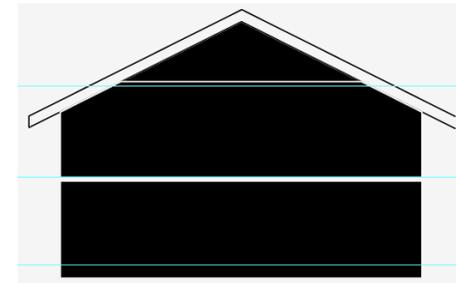
50 logements/ha



UB2 / R+1

ÉCHELLE DE DENSITÉ

30 logements/ha



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION



UC1 - peripherie à l'évolution limitée



UC2 - peripherie à l'évolution limitée à l'existant



UH - coeurs de hameaux

→ Les secteurs UC1 : L'objectif est de permettre une densification limitée de secteurs à dominante d'habitat individuel, sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées.

→ Les secteurs UC2 : L'objectif est de tenir compte notamment des aléas et insuffisance des réseaux pour supporter un accroissement des habitants (voiries, réseaux humides, réseaux secs). Les règles permettent les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant (+annexes).

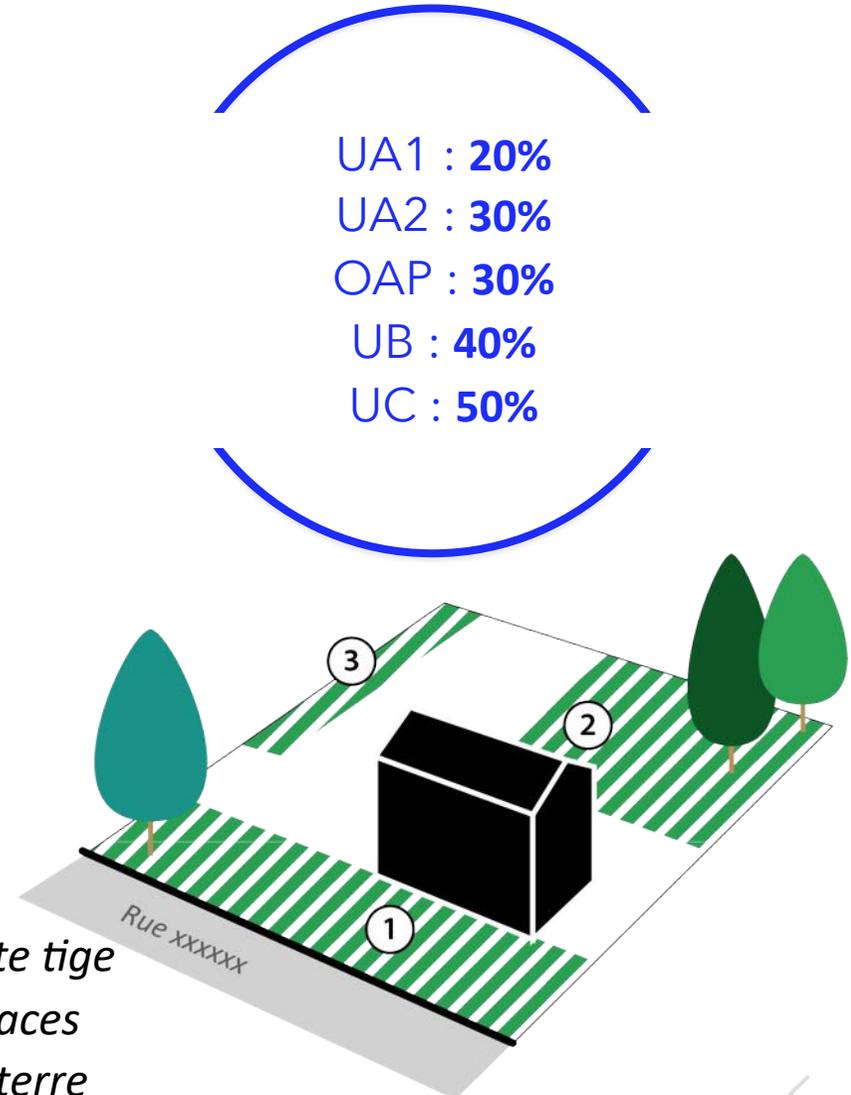
→ L'objectif est de faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant + densification limitée du foncier non bâti.

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

- **Imposer une part de espace verts de pleine terre dans les projets dans **une quadruple optique** :**
 - **maintien de la biodiversité,**
 - **Limitation de l'empreinte carbone**
 - **confort climatique**
 - **Gestion durables des eaux pluviales**



*+ 1 arbre de haute tige
/ 200 m² d'espaces
verts de pleine terre*



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

- **Protéger les espaces végétalisés en milieu urbain**



Interfaces entre bâti ancien et contemporain

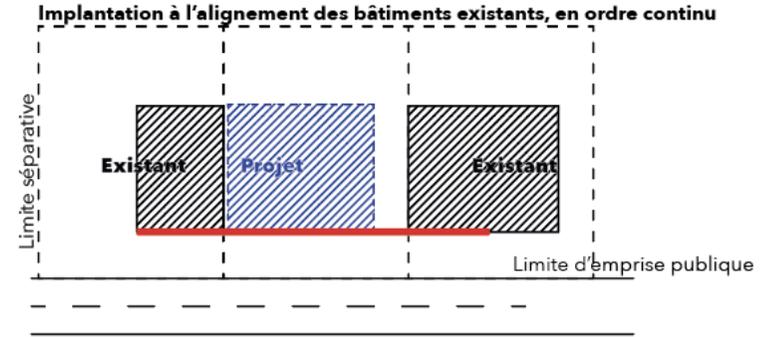
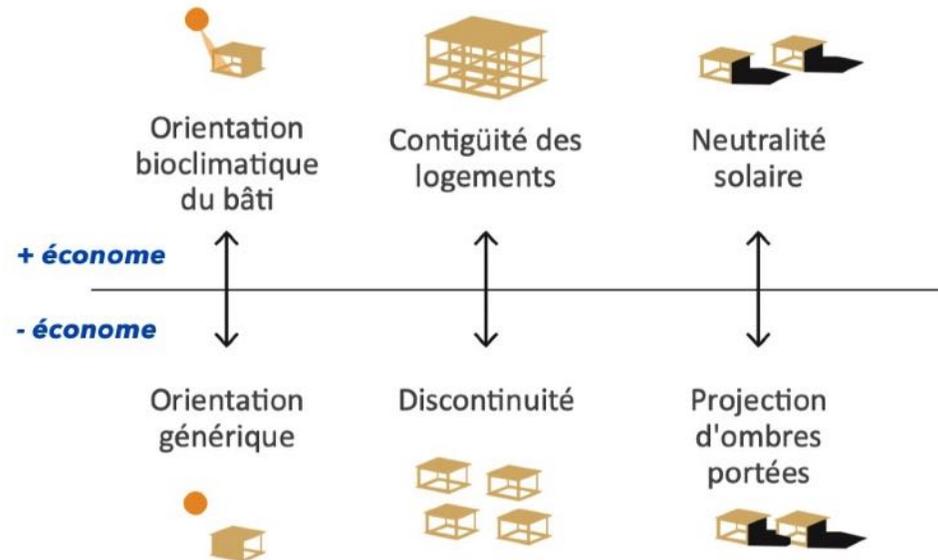
Cônes de vues depuis l'avenue du Grésivaudan

Parcs des grandes propriétés

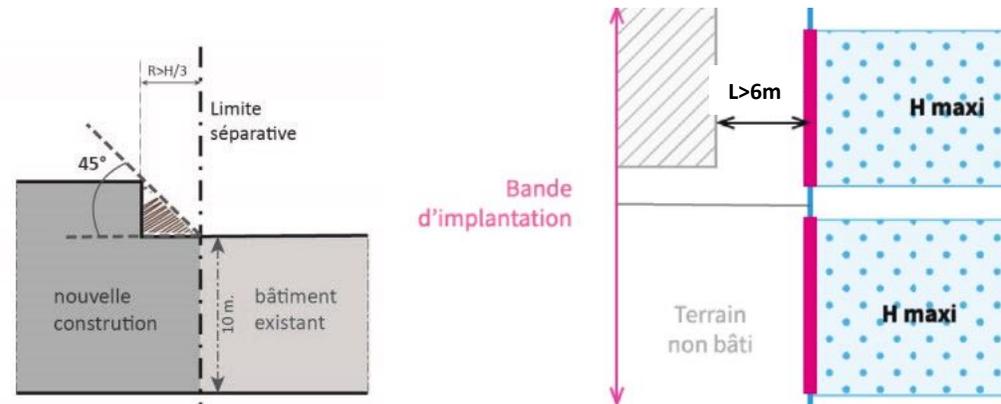
POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

- FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE**

Permettre sous conditions la mitoyenneté en UA et UB



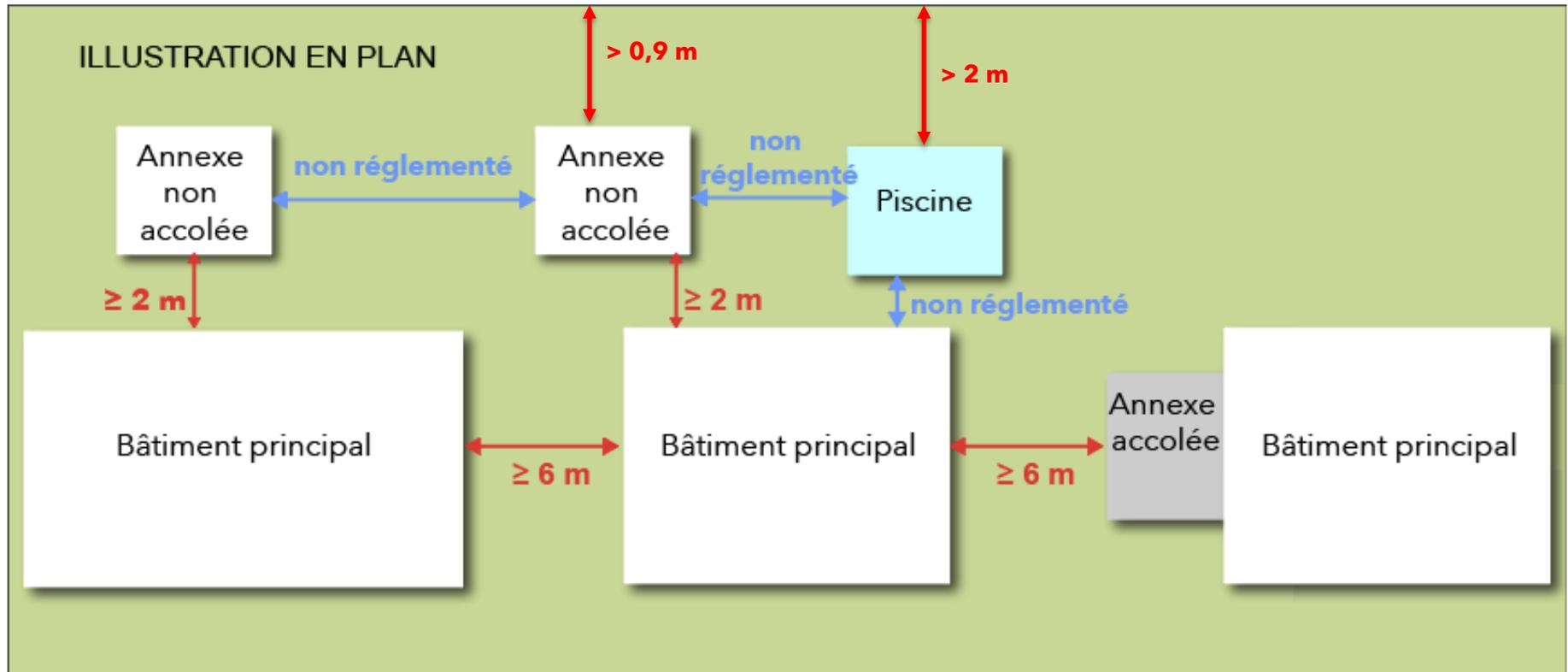
En UA1 et UH



En UA2, UB1 et UB2

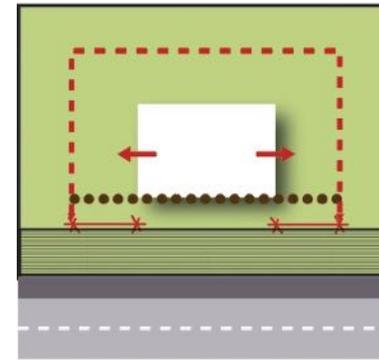
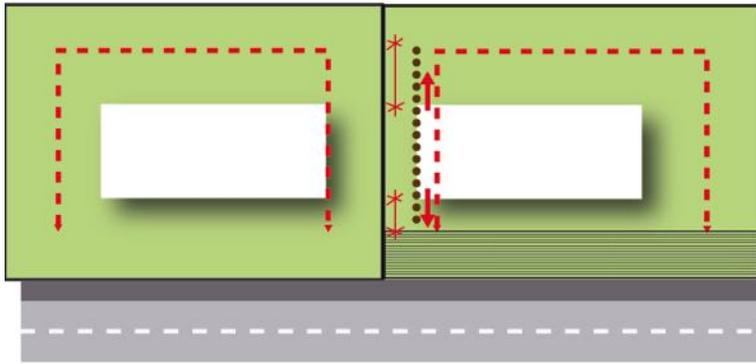
POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

- À L'ÉCHELLE D'UNE MÊME PARCELLE



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

• FACILITER L'ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT

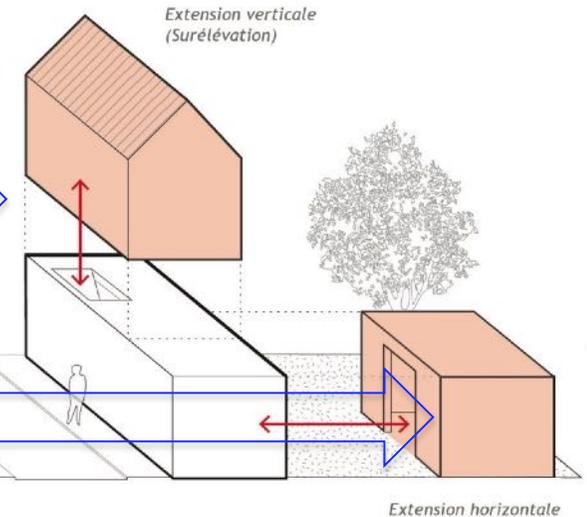


-  Bande d'implantation prévue à l'article 4.1
-  Construction existante
-  Retraits prévus à l'article 4.2.
-  Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante

-  Construction existante
-  Bande de recul prévue à l'article 4.4.
-  Retraits prévus à l'article 4.2.

-  Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.

*Surélévation possible
de +3m en UA*



*Extension limitée au sol possible
sans se référer aux % de pleine
terre (toutes zones)*

Extension horizontale

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

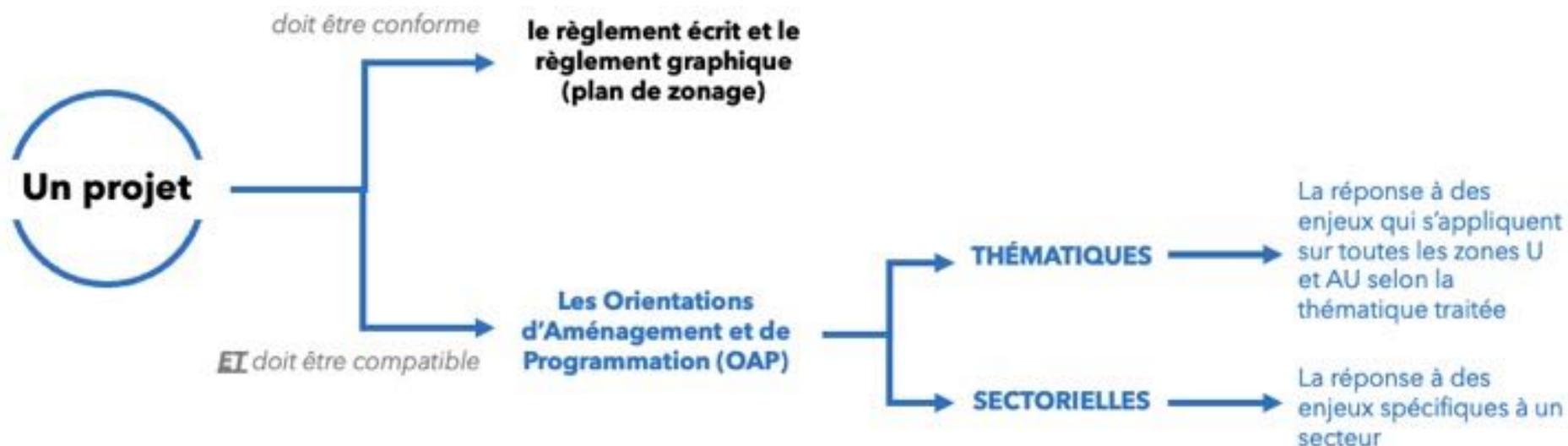
- Imposer **25 %** de logements sociaux dans les projets générant plus de 800 m² de surface de plancher (environ 12 logements).
 - Taux porté à **30%** dans les OAP générant + de 12 logements
- Mettre en place des **emplacements réservés pour l'accès social à la propriété**



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS





PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Principe de lecture d'une OAP sectorielle à dominante d'habitat



OAP SECTORIELLES	Intégration des dispositions propres au secteur
-------------------------	--

+ *Dans tous les cas*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	Intégration des dispositions générales
-------------------------------	---

+ *Selon les situations*

OAP THÉMATIQUES	Intégration des enjeux thématiques
------------------------	---

Les dispositions générales visent :

- à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- à contribuer et l'adaptation au changement climatique des espaces urbains,
- à réduire l'empreinte carbone des projets de construction ou de rénovation.

Volet Empreinte carbone / économie d'énergie / résilience



1. L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité
2. La sobriété énergétique
3. Les mobilités actives

Volet adaptation au changement climatique / confort de vie



4. L'habitat durable
5. L'éco-aménagement des espaces libres

Volet Biodiversité en milieu urbain



6. Le maintien de la biodiversité

Volet Paysage



7. L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu

Volet Densité

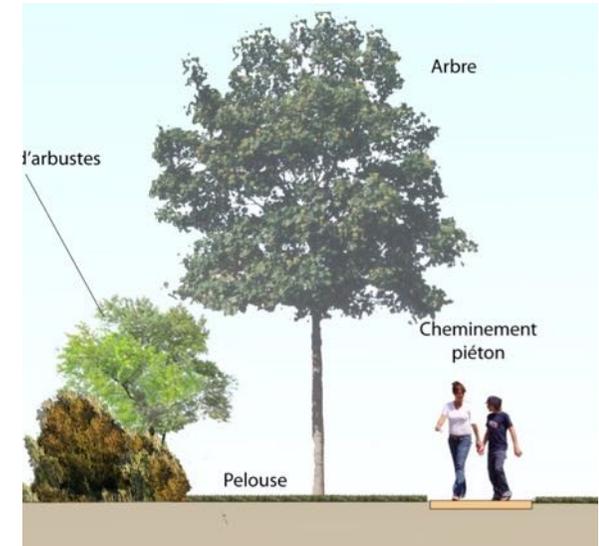


8. Les formes urbaines visées



Extrait des dispositions générales des OAP *Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants*

- Pour tout projet portant sur une programmation de 4 logements ou plus, et en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe.
- Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.



Extrait des dispositions générales des OAP

L'habitat durable

- Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)
- Favoriser l'éclairage naturel des logements
- Obligation de logements bi-orientés à partir des T2 (ventilation naturelle)
- Prévoir systématiquement des caves dans les opérations d'habitat collectif
- Pour les projets d'habitat collectif ; la gestion des ambiances doit permettre un confort des logements en hiver comme en été
 - *Par exemple, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver pour les logements*
- Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures doivent être mis en place

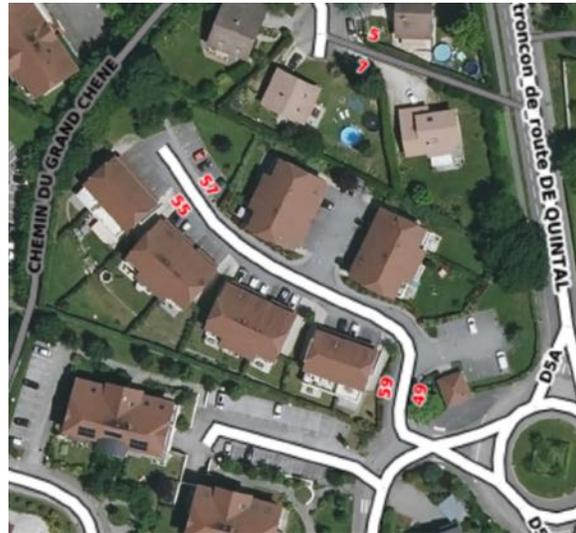
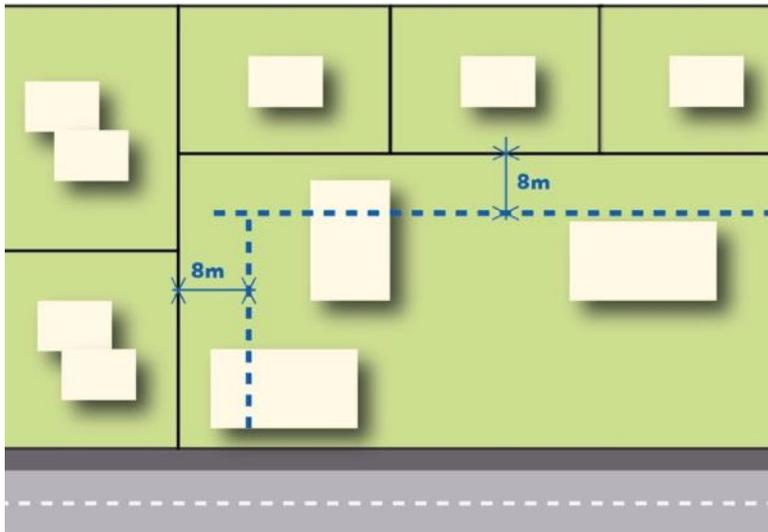
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Extrait des dispositions générales des OAP

L'intégration des futur bâtiments collectifs en zone UB



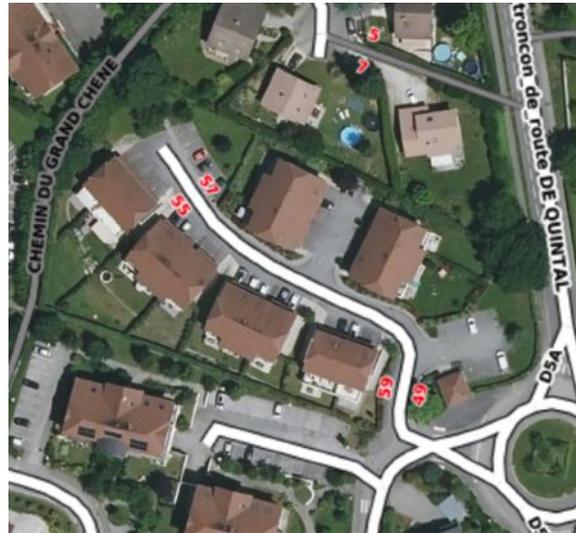
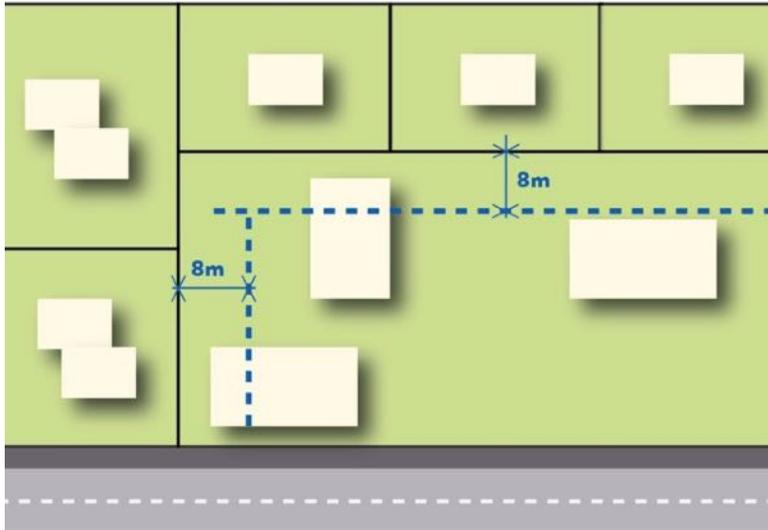
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

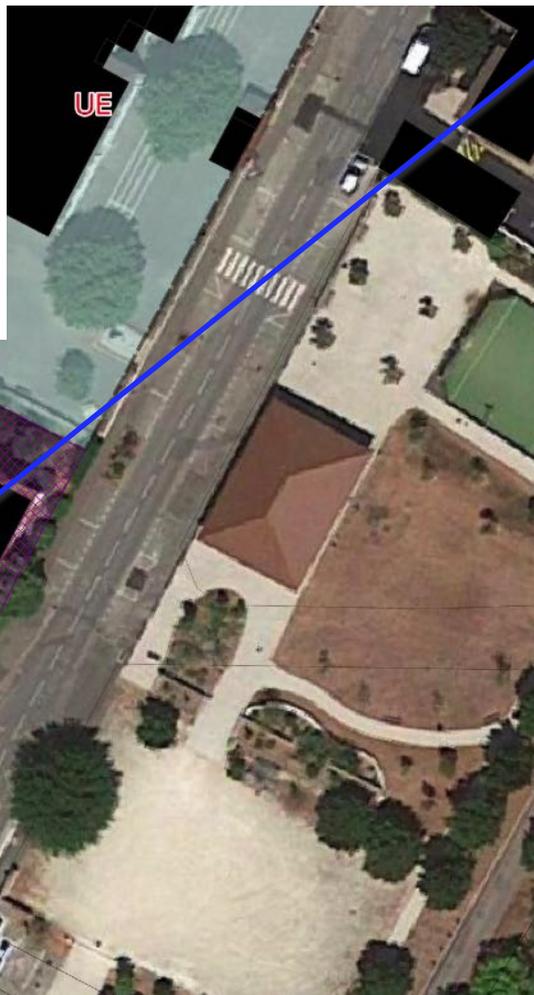
Extrait des dispositions générales des OAP

L'intégration des futur bâtiments collectifs en zone UB



POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ACCOMPAGNANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PPRI empêche tout projet d'extension de l'école maternelle, il n'existe pas d'autre possibilité que de profiter des terrains mitoyens à l'école élémentaire.



Un emplacement réservé pour conforter les équipements scolaires, périscolaires et plus généralement liés à la jeunesse

-> intention inscrite au PADD « *renforcement de ces équipements sera privilégié à proximité immédiate des groupes scolaires existants* »

-> programme envisagé :

- Résoudre les problèmes de saturation de la cantine, en créant un espace de restauration propre aux élèves de l'école élémentaire, en parallèle de la cantine de l'école maternelle
- Résoudre les problèmes d'espace pour le périscolaire matin et soir, en créant des services périscolaires propres à chacune des écoles. L'objectif est de supprimer les trajets entre les deux écoles
- + opportunité de répondre aux autres besoins connexes déjà identifiés (médiathèque, espace télétravail, espace jeunes, espaces aînés

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



entre lac et montagne

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ACCOMPAGNANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



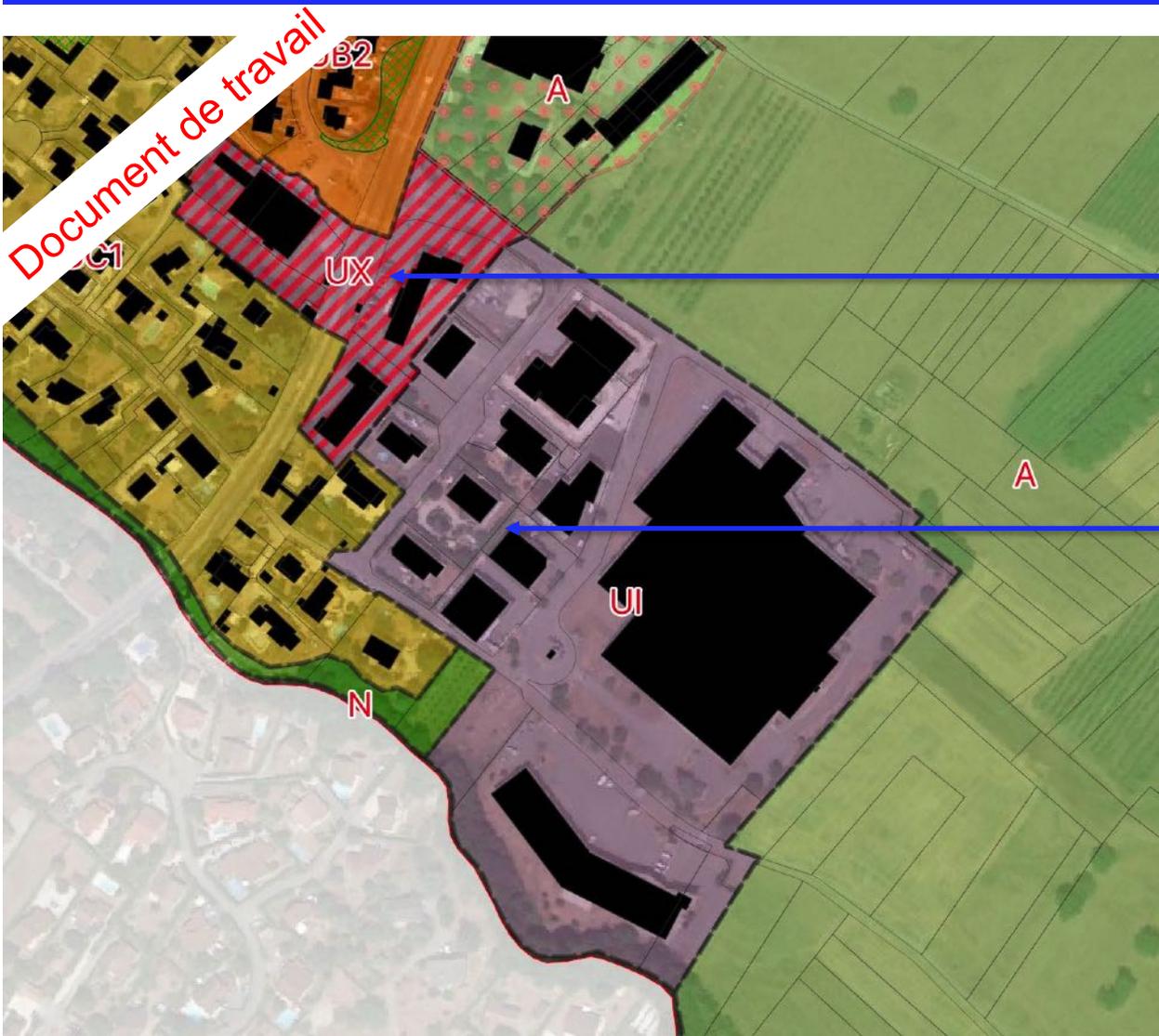
Un emplacement réservé pour la future plaine des Sports

-> projet à moyen terme

-> programme envisagé :

- terrain synthétique polyvalent foot/rugby
- salle omnisports
- Vestiaire,
- 50 places de parking

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTIVITÉS



Faciliter la densification des zones artisanales

- *Secteur du Concurrent et de l'Estacade / activités commerciales et de services*

- *Secteur Sud de la ZAE / activités industrielles, artisanales et d'entrepôts mais aussi de bureaux.*

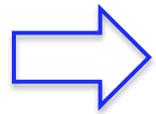
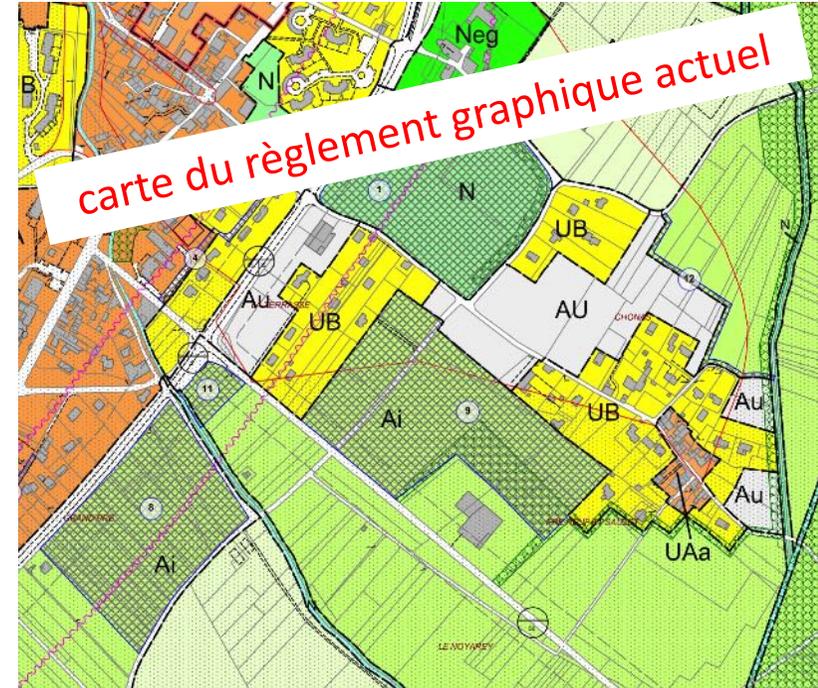
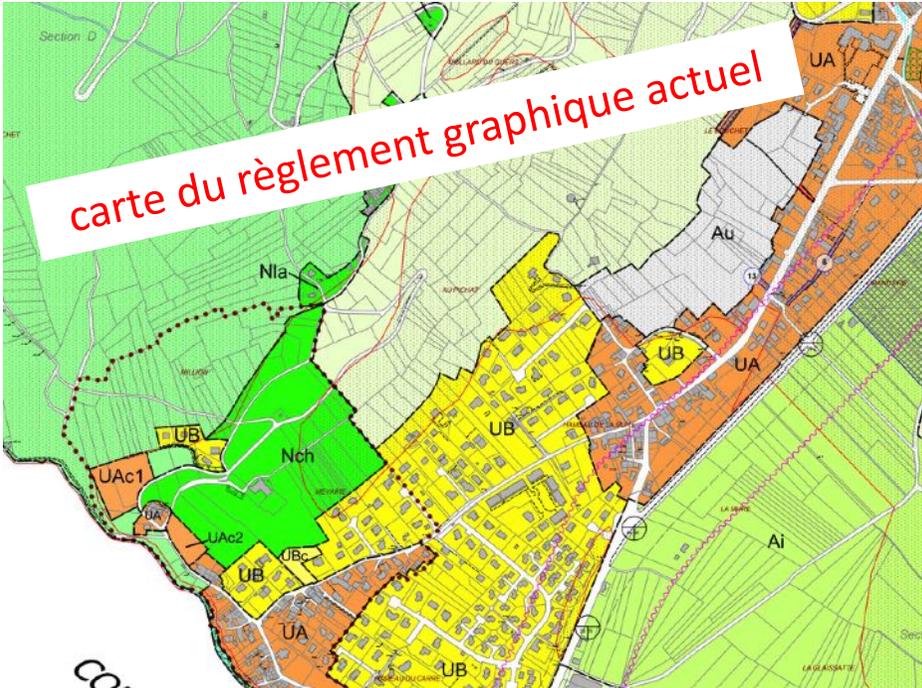
+ 20% d'espaces éco-aménagés

+ gestion de l'habitat existant

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS



Reclasser les principaux secteurs en extension en zone inconstructible



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Reclassement en zone agricole des clairières côté Chartreuse

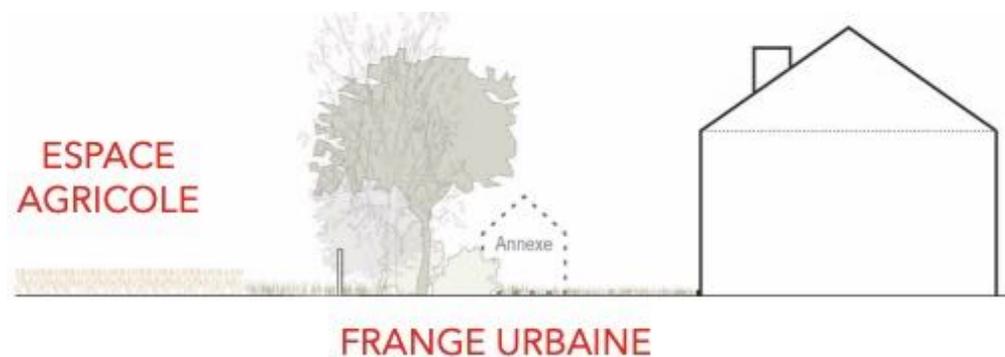


POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

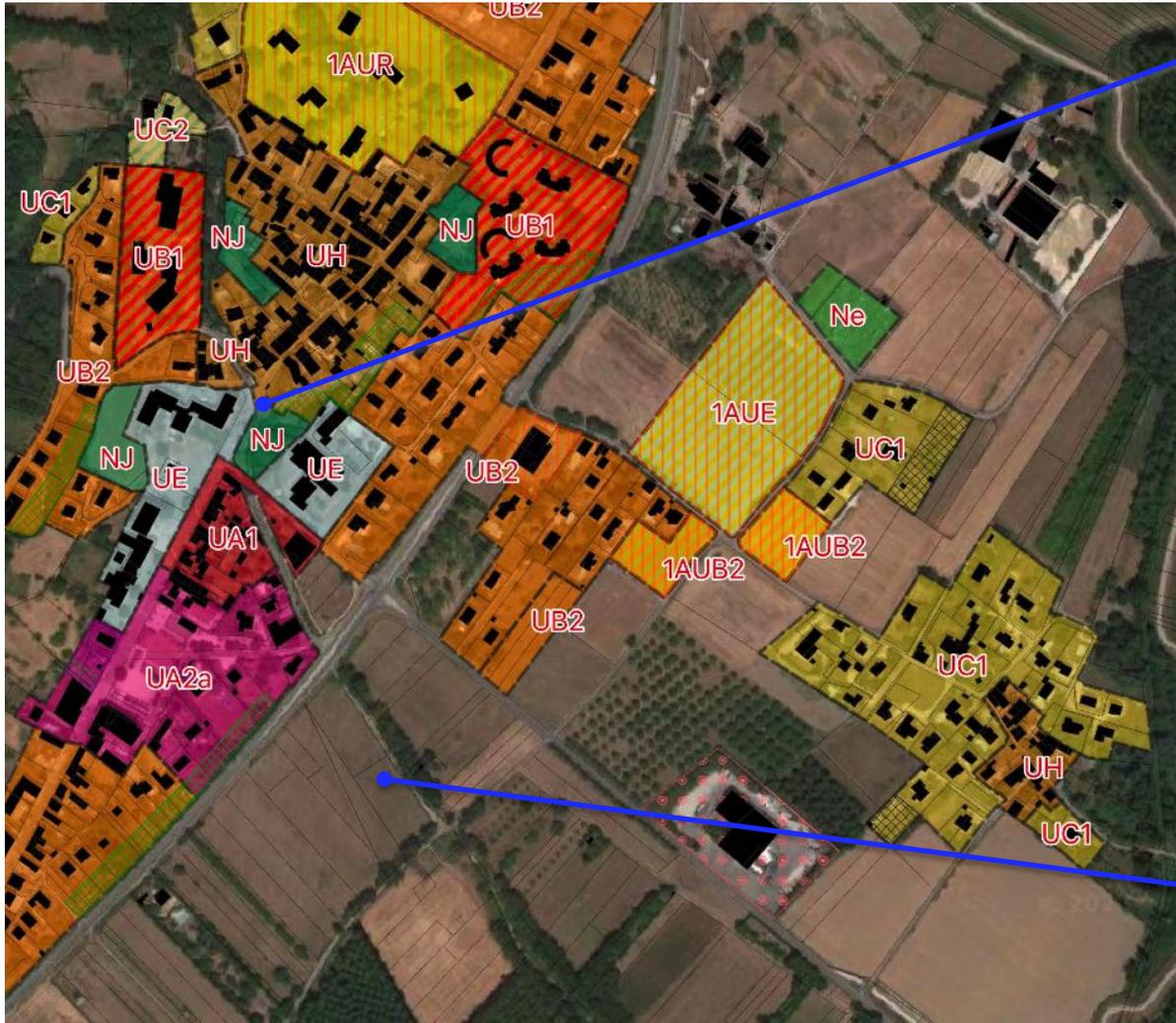
En cours de repérage

➔ Des espaces agricoles paysagers, qui doivent être maintenus en espaces ouverts sans constructions

➔ Des franges urbaines, en secteurs constructibles où des retraits plus importants seront demandés pour les habitations (hors annexes)



POUR LES MOBILITÉS



Sécurisation des voiries à localiser

Maintien de l'emplacement réservé pour assurer la liaison entre la rue de Chartreuse et la rue des Thermes

Mise en place d'emplacements réservés aux intersections de la Route du Lac et de la RD 1090 et de l'Avenue de Savoie et de la RD 1090, au bénéfice du Département, afin de réaliser les aménagements préconisés par l'étude de circulation qui est en cours.

Emplacements réservés à localiser pour assurer les continuités des cheminements « modes actifs » sur la plaine

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR VALORISER LE PATRIMOINE

Une OAP Patrimoine bâti qui encadre les projets de rénovation des bâtiments remarquables

Travail encore en cours



POUR ASSURER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

Nouvelles servitudes :

- **Ripisylves**
- **Secteurs N « zones humides »**
- **Espace de libre fonctionnement de l'Isère**
- **Haies sur les espaces agricoles de la plaine**

Des interventions sur les boisements plus encadrées :

- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière
- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels
- les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau



LA SUITE DE LA CONCERTATION

RÉUNION PUBLIQUE N°4

Lancement concertation pour traduire le PADD



ATELIERS EN PETITS GROUPES

Pour travailler les outils règlementaires par secteurs

Arbitrage et réalisation des pièces
réglementaires par les élus et les
PPA*



RÉUNION PUBLIQUE N°5

Synthèse des ateliers

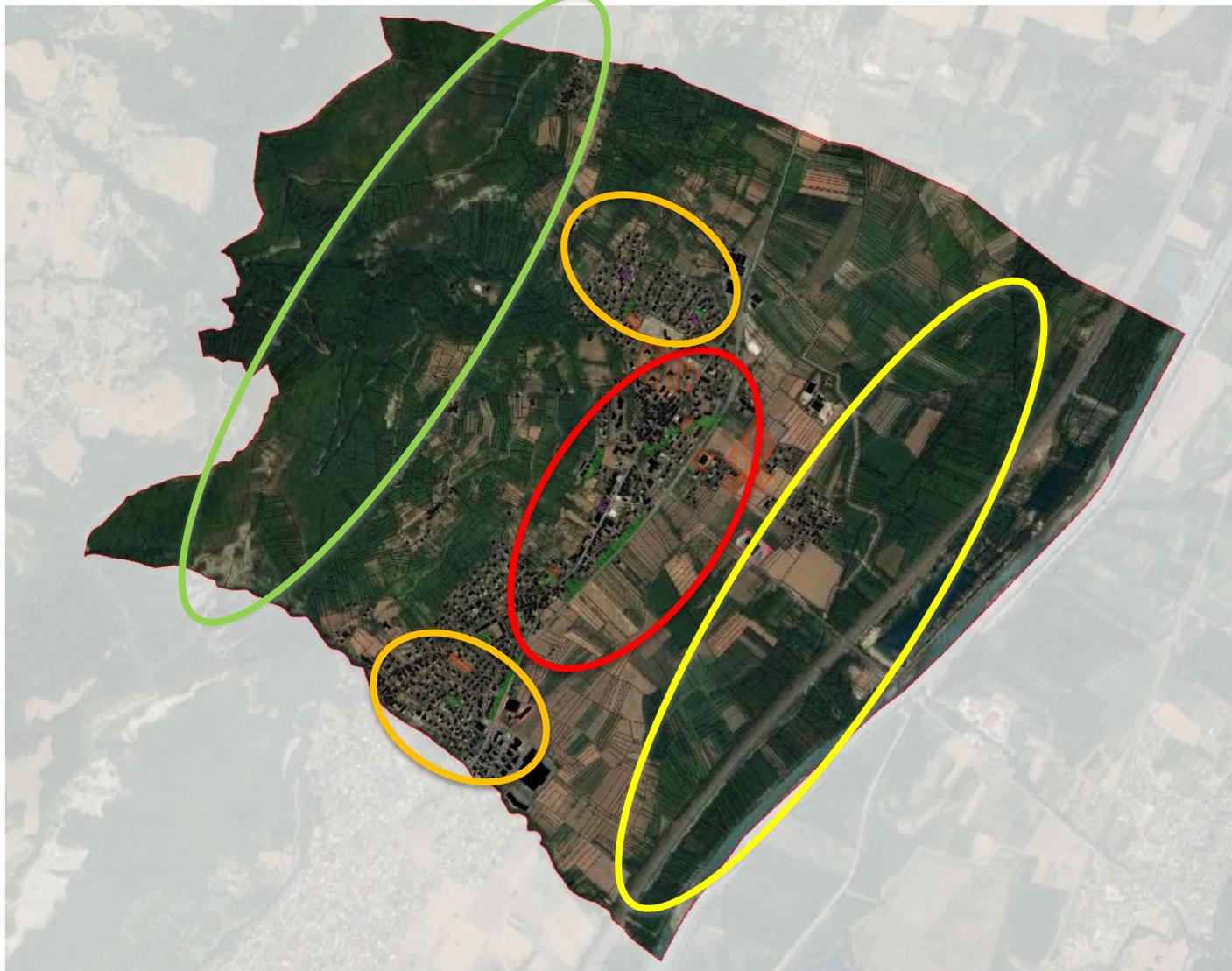
BILAN DE LA CONCERTATION

Arrêt en Conseil Municipal

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

39

LA SUITE DE LA CONCERTATION



-  Secteur pôle préférentiel
-  Secteur périphérie
-  Secteur Plaine
-  Secteur Chartreuse

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



entre lac et montagne

