

COMMUNE DE SAINTE-HÉLÈNE-SUR-ISÈRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Réunions de quartier dans le cadre de la concertation
01 mars, 06 mars, 10 mars, 15 mars et 17 mars 2017**

Plan de la présentation :

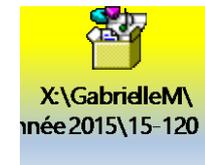
1. Quelques rappels réglementaires
2. Bilan du PLU
3. Rappel des objectifs poursuivis et du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
4. Suite de la procédure
5. Questions ou observations d'intérêt général
6. Discussions

1. Quelques rappels réglementaires

Les évolutions des documents d'urbanisme



Face au constat de la consommation foncière importante au regard de l'évolution démographique



1. Quelques rappels réglementaires

Les évolutions des documents d'urbanisme

Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000) en réaction à l'éclatement spatial, social et des fonctions urbaines → création du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec 3 principes fondamentaux.

Le PLU est l'expression d'un PROJET COMMUNAL, qui implique:

- Des choix
- Une justification de ces choix de développement et d'aménagement
- Une volonté de mise en œuvre et de maîtrise du projet
- Une réflexion à échéance temporelle plus courte

Un fil conducteur: la réduction de la consommation de l'espace.

1. Quelques rappels réglementaires

Les évolutions des documents d'urbanisme

Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle) de 2010:

- **Dimension environnementale accrue** des PLU: objectifs nouveaux de lutte contre les gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation des continuités écologiques, maîtrise de la consommation de l'espace.
- **Caractère opérationnel** affirmé: orientations d'aménagement et de programmation obligatoires
- **Possibilités réglementaires élargies** (performance énergétique, densité, communication numérique,...)

Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014:

- Renforcement du rôle des SCOT
- Caducité des POS
- Confirmation des objectifs d'optimisation des zones urbaines et de limitation de l'étalement urbain
- Incitation à travailler à l'échelle intercommunale (PLU Intercommunal)

1. Quelques rappels réglementaires

Principes fondateurs du PLU

Les documents d'urbanisme doivent respecter 3 principes fondamentaux

1 : L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, le développement maîtrisé pour répondre à la satisfaction des besoins et
- la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages,

2 : La diversité des fonctions et la mixité sociale ,

3 : Le respect de l'Environnement

- L'utilisation économe de l'espace,
- La maîtrise des déplacements et de l'énergie,
- La préservation de la qualité des milieux (air, eau, sol), des paysages et du patrimoine bâti,
- La réduction des nuisances sonores,
- La prévention des risques de toute nature,
- La préservation des continuités écologiques.

1. Quelques rappels réglementaires

Loi Montagne

- **Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières**
- **Assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations existantes, afin d'éviter le mitage de l'espace**
- **Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard**
- **Maîtriser le développement touristique en respectant la qualité des sites**

1. Quelques rappels réglementaires

Lois cadre et code de l'urbanisme



Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)



Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)



Programme Local de l'Habitat (PLH)



Plan Local d'Urbanisme



Autorisations d'Occuper et d'Utiliser le Sol

1. Quelques rappels réglementaires

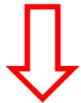
Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Comprendre et expliciter les enjeux de territoire

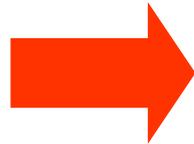


Rapport de présentation (diagnostic,

justifications des choix et incidences du PLU sur l'environnement)



Proposer les politiques locales

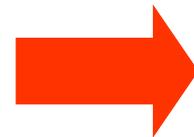


Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD

Débatu par le conseil municipal



Traduire et mettre en œuvre ces politiques



Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP

S'imposent en terme de compatibilité



Règlement, zonage (et annexes)

S'imposent en terme de conformité.



1. Quelques rappels réglementaires

Modalités d'urbanisation des zones A Urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Insuffisance ou absence des équipements en périphérie immédiate de la zone: ouverture à l'urbanisation suite à réalisation des équipements et à modification ou révision du PLU.

Présence et suffisance des équipements en périphérie immédiate: urbanisation possible selon les modalités fixées aux OAP et au règlement.

Deux modalités d'urbanisation:

- Une opération d'aménagement d'ensemble
- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

1. Quelques rappels réglementaires

La prise en compte du Porter à Connaissance et des politiques publiques à prendre en compte d'un point de vue de l'Etat

Consommation foncière – habitat et logement

Une consommation économe du foncier, justifiée en fonction des besoins en logements pour l'évolution démographique, en cohérence avec le SCOT et en tenant compte des mutations structurelles de la population.

Favoriser le renouvellement urbain, c'est-à-dire la réhabilitation du bâti existant.

Favoriser la mixité sociale et assurer une répartition équilibrée des typologies de logements.

1. Quelques rappels réglementaires

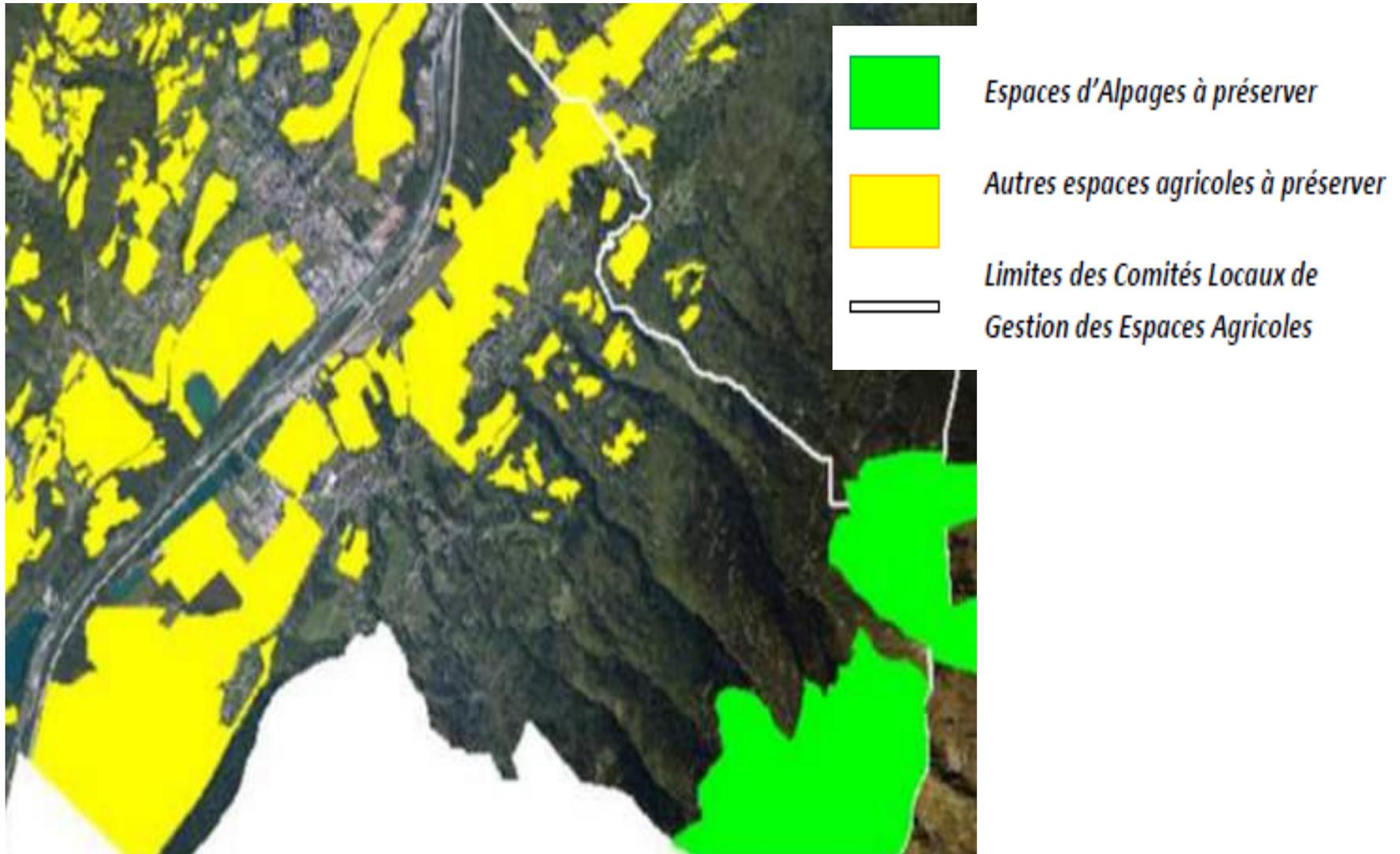
Le SCOT* Arlysère

Éléments de dimensionnement du PLU:

- production de 25 logements par ha (en moyenne sur la commune)
- 3.23 ha d'extension d'urbanisation autorisés
- 61% des logements à produire en densification de l'enveloppe déjà urbanisée
- Extension de la zone économique prévue au Vernay, d'environ 5 ha
- Définition de corridors et continuités écologiques et des espaces agricoles à préserver

1. Quelques rappels réglementaires

Espaces agricoles à préserver au SCOT



2. Bilan du Plan Local d'Urbanisme

Evolution de l'urbanisation sur la commune : analyse des permis de construire de 2008 à 2015

41 PC pour de la maison individuelle

7 changements de destination de bâtiments à ancienne activité agricole vers de l'habitat → création de 12 logements

→ 53 logements créés entre 2008 et 2015, soit une moyenne de 5,12 logements / an

10 bâtiments économiques : principalement dans la zone économique. Certains correspondent à des extensions de l'existant.

7 bâtiments agricoles

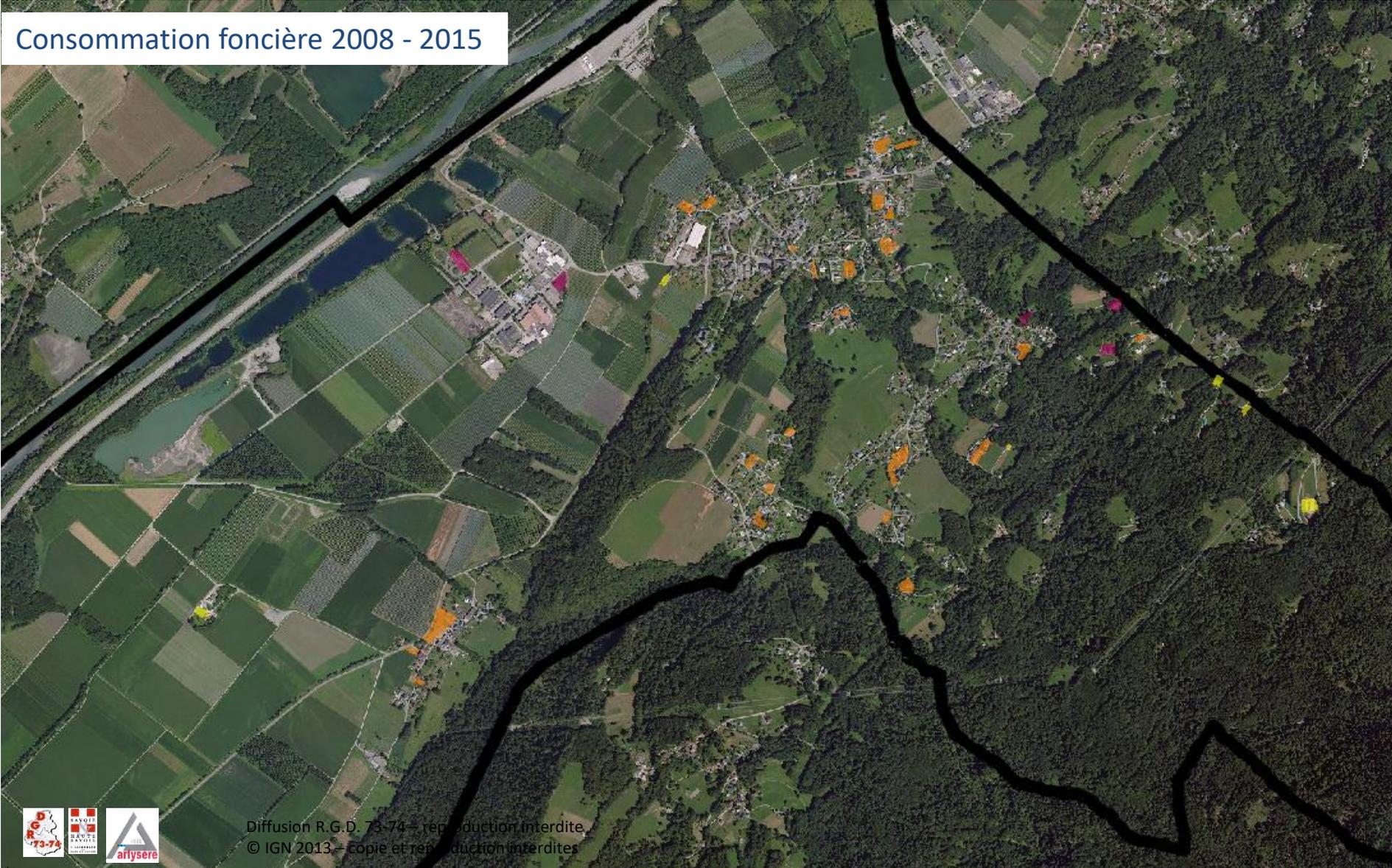
2 équipements publics : travaux de l'école primaire et extension des services techniques.

5,79 ha consommés pour la production de

- 7 bâtiments économiques (un peu plus de 1 ha)
- 6 bâtiments agricoles (0,63 ha)
- **41 villas (4,15 ha, soit une moyenne de 9,88 lgts/ha - à mettre en parallèle aux 25 lgts / ha prévus par le SCOT)**

2. Bilan du Plan Local d'Urbanisme

Consommation foncière 2008 - 2015



Diffusion R.G.D. 73-74 – reproduction interdite.
© IGN 2013 – copie et reproduction interdites

2. Bilan du Plan Local d'Urbanisme

Parc du bâti à réhabiliter : 25 constructions pouvant être transformées en logements.

Ces constructions nécessitent souvent de très gros travaux et donc d'importants investissements ; la probabilité de rénovation / transformation est donc faible

2 logements vacants habitables en l'état

Disponibilités dans le PLU en vigueur : 18,58 ha, dont 7,85 ha en extension et 10,73 ha en densification:

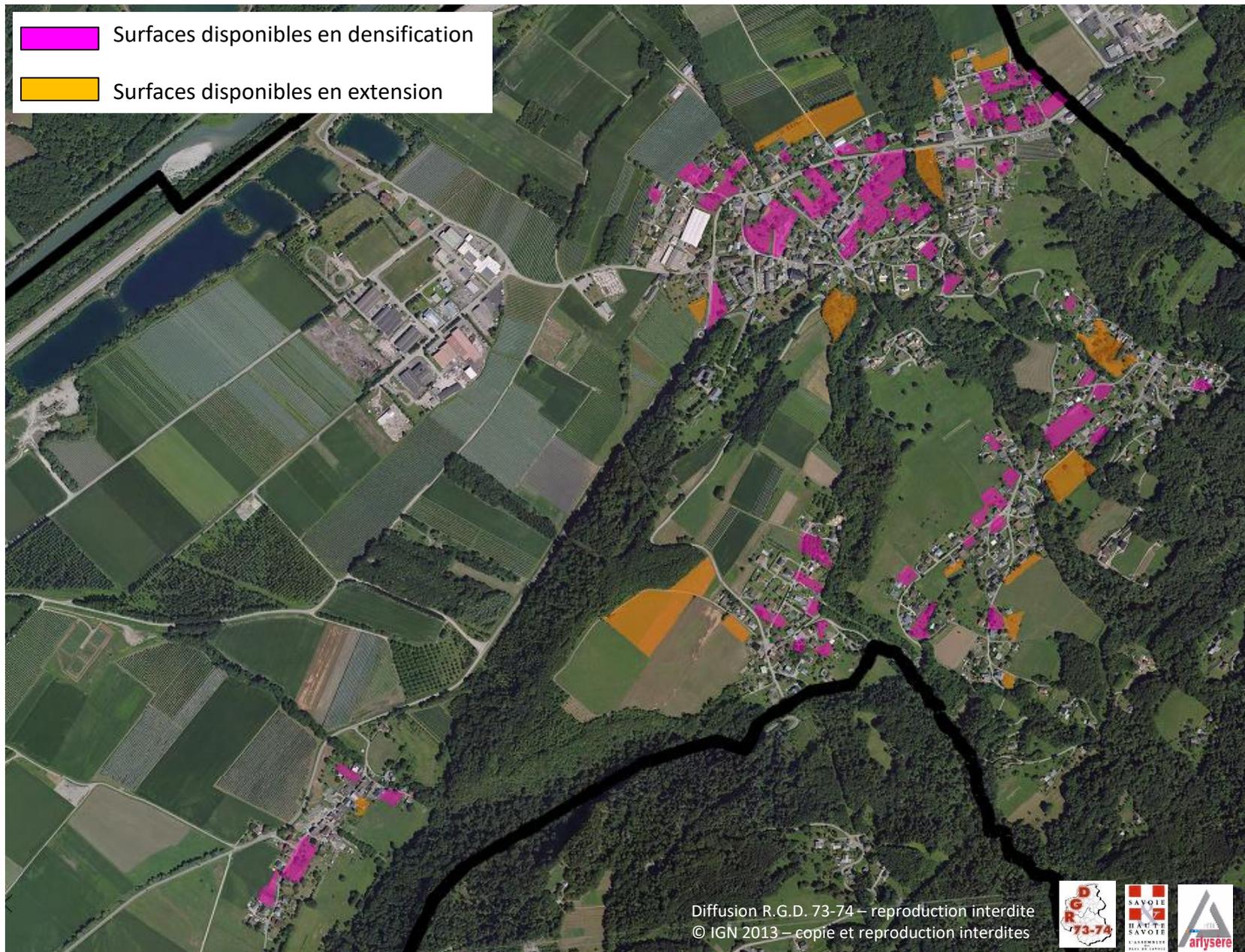
- Au chef-lieu élargi : 9,48 ha, dont 3 ha en extension.
- Sur le versant : 8,00 ha, dont 4,75 ha en extension.
- Au Villard : 1,10 ha, dont 0,1 ha en extension.



A mettre en parallèle aux 3,23 ha d'extension prévus par le SCOT Arlysère

2. Bilan du Plan Local d'Urbanisme

-  Surfaces disponibles en densification
-  Surfaces disponibles en extension



Diffusion R.G.D. 73-74 – reproduction interdite
© IGN 2013 – copie et reproduction interdites



3. Rappel des objectifs poursuivis et du PADD

Délibération du 11 septembre 2015

- Prendre en compte les capacités et l'existence des équipements (réseaux d'eau potable et d'assainissement, électricité, voirie).
- Tenir compte des besoins en développement démographique et économique (zone du Vernay, niveau 2).
- Prendre en compte les enjeux agricoles (23 exploitants agricoles déclarés), naturel (4 ZNIEFF, 7 zones humides), paysagers et les risques naturels.
- Analyser les déplacements (prévoir liaisons entre les principaux secteurs urbanisés, commerces et services).
- Mise en conformité avec la loi grenelle et le SCOT : densité de logements, surface urbanisable.

3. Rappel des objectifs poursuivis et du PADD

Orientations retenues

Orientation n°1 : Proposer du logement diversifié pour maintenir la croissance démographique et accueillir les actifs attendus dans la vallée

Orientation n°2 : Améliorer les équipements publics et les services à la population

Orientation n°3 : Maintenir et développer les activités industrielles et artisanales

Orientation n°4 : Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain

Orientation n°5 : Maintenir et permettre le développement des activités agricoles

Orientation n°6 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel

Orientation n°7 : Faire des économies d'énergie dans un objectif de durabilité

Orientation n°8 : Permettre le développement des activités de loisirs et de tourisme

3. Rappel des objectifs poursuivis et du PADD

Habitat et urbanisme

 Enveloppe urbaine à conforter

 Secteur d'urbanisation organisée

 Centre-bourg à requalifier

Agriculture

 Bâtiment agricole en 2016 (élevage et maraîchage/arboriculture)

 Terres agricoles préservées

 Alpages

Déplacements

 Sécurisation de la traversée de la RD

 Valorisation des stationnements et de l'aire de covoiturage

Activités économiques

 Zone économiques à renforcer ou activité à maintenir

 Carrière

Activités de loisirs

 Base de loisirs

 Terrain de sport

Préservation du patrimoine naturel, culturel et paysager

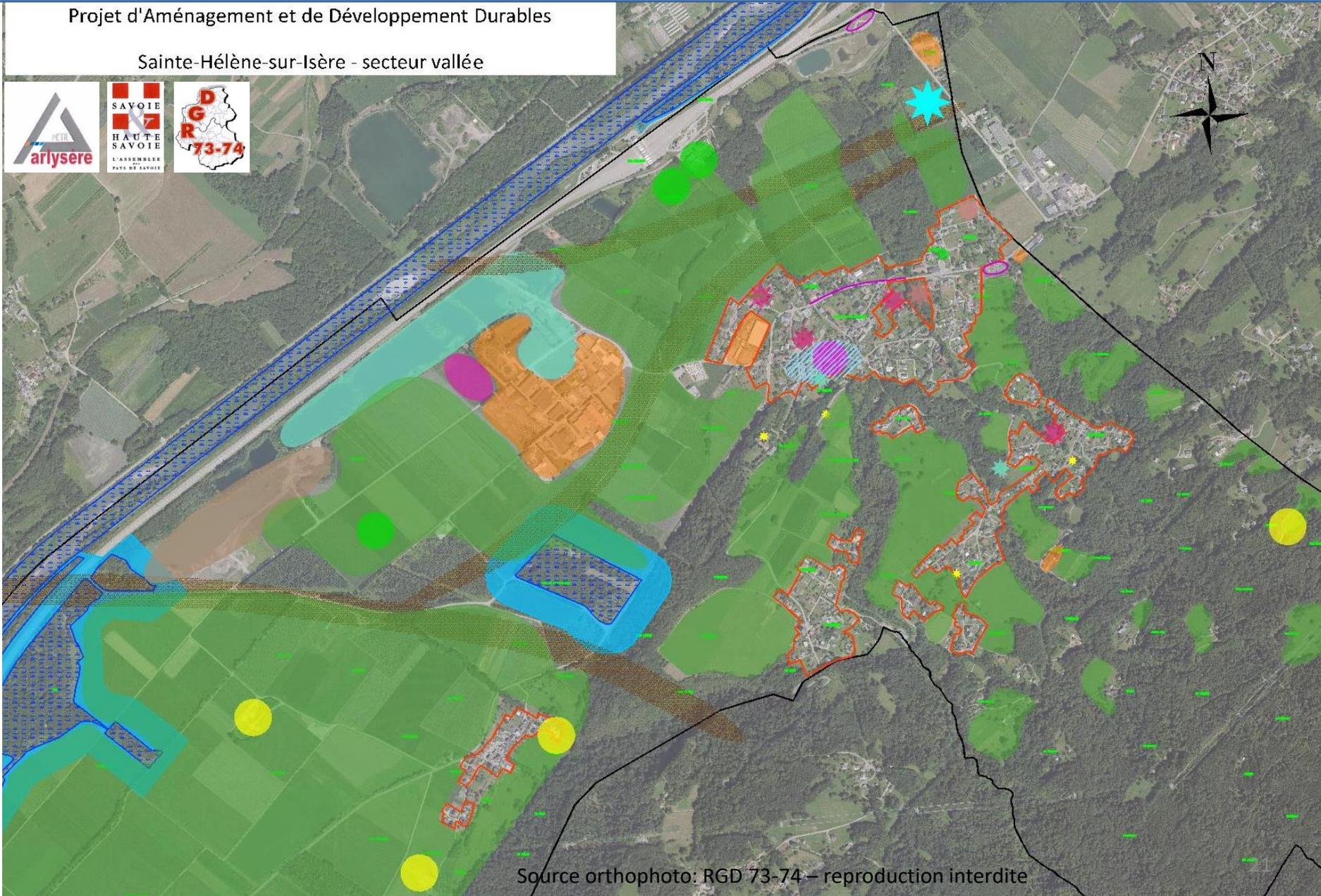
 Corridor écologique

 Zones humides et espace de fonctionnalité

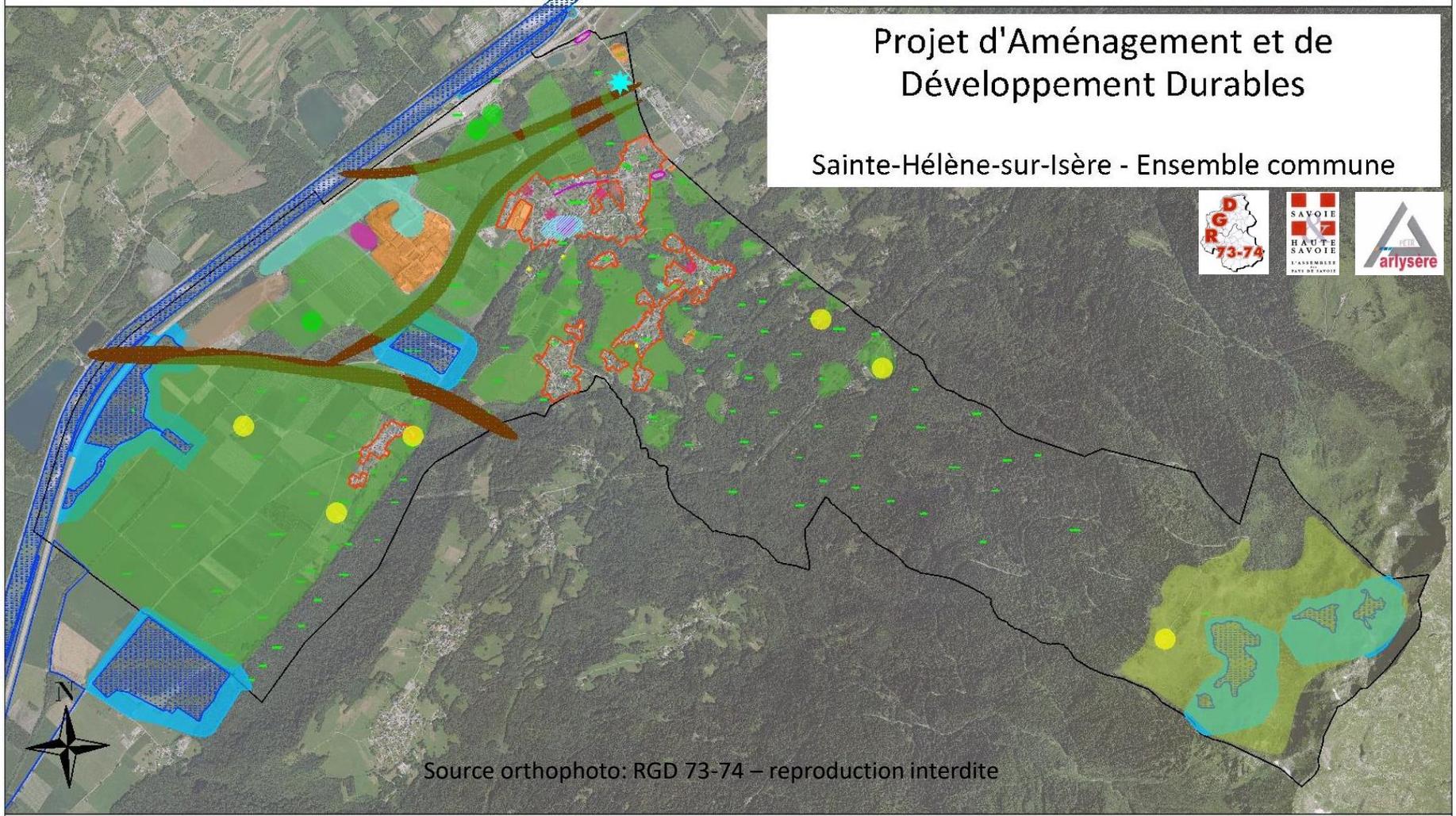
Cartes du PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sainte-Hélène-sur-Isère - secteur vallée



Source orthophoto: RGD 73-74 – reproduction interdite



4. Suite de la procédure

Synthèse des observations reçues au cours des huit réunions de quartier → décision par le conseil municipal des suites à donner à chaque observation

Mars – juillet 2017

réalisation du zonage et rédaction du règlement

réalisation des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur des secteurs particuliers

Été 2017

mise au point du dossier pour l'arrêt

Réunion publique de concertation n°3

Automne 2017:

Arrêt du projet par le conseil municipal

3 mois:

avis des personnes publiques associées

1 mois:

enquête publique

1 mois:

rapport du commissaire enquêteur

1 à 2 mois:

Approbation du PLU par le conseil municipal

5. Questions ou observations d'intérêt général

Proposition de thématiques

Equipements / services publics: constat de ce qui fonctionne bien, attentes particulières (ex. commerces, services à la population,...)

Déplacements: problématique des stationnements, des conditions de circulation,... (ex. voie étroite, carrefour à sécuriser, manque de stationnements,...), mais aussi déplacements non motorisés (ex. cheminements pour piétons, cyclistes,...)

Habitat: quel type d'habitat produire ? (pour les jeunes, les personnes âgées, en location, en accession,...)

Economie: quel évolution de la zone économique ? Des commerces en centre-bourg ?

Qualité du cadre de vie: quels espaces naturels, agricoles,... préserver ? Quelle évolution de l'agriculture ?

Loisirs: quel développement / amélioration possible des activités de loisirs ? En centre-bourg ? Vers les plans d'eau ?

6. Discussions

Merci de votre attention

