



COMMUNE DE SAINTE-HÉLÈNE-SUR-ISERE

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Réunion publique de concertation n°3

12 septembre 2018

Déroulé de la réunion

1. Quelques rappels de la procédure
2. La traduction du PADD dans les OAP*, le règlement et le zonage
3. Suite de la procédure
4. Discussions sur l'intérêt général du projet

*OAP: Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Quelques rappels de la procédure

Principes fondateurs du PLU

Les documents d'urbanisme doivent viser à atteindre les objectifs suivants:

1° L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux,
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat, pour répondre aux besoins en termes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général...

4° La sécurité et salubrité publiques

5° La prévention des risques

6° La protection des milieux naturels, paysages, de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, de la biodiversité, la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique

1. Quelques rappels de la procédure

Loi Montagne - Ses objectifs

- 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 de la procédure

Comprendre et expliciter les enjeux de territoire

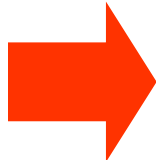


Rapport de présentation (diagnostic,

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



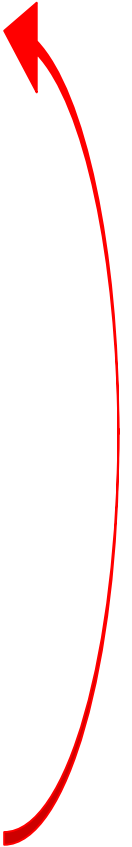
Traduire et mettre en œuvre ces politiques



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 de la procédure

Les différents types de zone

- Zone Urbaine – U : secteurs déjà urbanisés et équipés

Ua Secteur urbanisé ancien dense

Uc Secteur urbanisé récent moins dense

Ubc Secteur urbanisé à destination de bureaux et commerces

Ue Secteur urbanisé à destination économique

Uj secteur cultivé à vocation de jardin, inconstructible

- Zone A Urbaniser – AU : secteurs à destinés à être ouverts à l'urbanisation

- *Equipements suffisants à proximité immédiate:*

AUb Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de densité moyenne à forte

AUc Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de densité moyenne

AUe Secteur destiné aux activités économiques

- *Equipements insuffisants à proximité immédiate:*

2AU Secteur à urbaniser suite à réalisation des équipements et adaptation du PLU

1. Quelques rappels de la procédure

Zone Agricole – A : secteurs à protéger en raison du potentiel agricole; équipés ou non

- Ab Secteur agricole dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place
- Aa Secteur agricole destiné à la protection des terres agricoles et du paysage

Zone Naturelle – N : secteurs à protéger en raison de leur caractère naturel ou forestier; équipés ou non

- N Secteur naturel
- Nc Secteur d'exploitation d'une carrière
- NL Secteur naturel à destination de loisirs
- Ndb Secteur destiné à un dépôt de bois

2. La traduction du PADD dans les OAP, le règlement et le zonage

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

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

Éléments de projet

Organiser l'urbanisation des secteurs stratégiques ou de taille importante par des OAP : les espaces disponibles dans l'enveloppe bâtie et les possibilités de réhabilitation laissent entrevoir une production potentielle de 110 à 115 logements, soit 11 à 12 par an. Cette évolution correspond à une croissance démographique d'environ 2% par an, soit 231 habitants supplémentaires d'ici 2026.

Diversifier la typologie des logements en proposant de l'habitat autre qu'individuel pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel (ex. logements intermédiaires et / ou collectifs)

 OAP sur 5 secteurs, assurant la qualité des aménagements, la diversité des logements proposés et une densité minimale.

Nom sur le plan	Secteur	Surface	Nombre de logements		Densité	
			Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse basse	Hypothèse haute
A	Le Rotex	4100	10	12	24.39	29.27
B	Nant Perrin	5320	20	24	37.59	45.11
C	L'Oratoire	2700	7	8	25.93	29.63
D	Bourg-centre	4775	20	22	41.88	46.07
E	Le Rochasaix	2380	3	4	12.61	16.81
	TOTAL	19275	60	70	31.13	36.32

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



Des possibilités de construction « libre » dans les zones Urbaines, soit environ 42 à 51 logements sur les terrains dont la probabilité d'urbanisation est estimée positive

Des possibilités de réhabilitation du bâti ancien, soit environ 10 à 15 logements potentiels

Soit un total de 112 à 136 logements potentiels.

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

Consommation de 5,79 ha entre 2008 et 2015, répartis de la façon suivante :

- Environ 1,21 ha pour 5 bâtiments à usage économique (dont 1 pour 3 artisans) et un garage
- 0,63 ha pour 6 bâtiments agricoles
- 3,95 ha pour 42 villas, soit une moyenne de 10,63 logements / ha (ou 940 m² par logements).

Environ 18,6 ha disponibles dans le PLU en vigueur, dont

- 9,48 ha au chef-lieu (6,5 ha en densification et 2,98 ha en extension)
- 8 ha sur les versants (3,26 ha en densification et 4,74 ha en extension)
- 1,1 ha au Villard (1 ha en densification et 0,1 ha en extension).

Éléments de projet

- Réduire les possibilités d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine, et notamment dans la plaine agricole et sur le coteau.
- Centrer le développement sur le village du chef-lieu, facilement accessible et desservi par les équipements.
- Etudier l'opportunité de reclasser en zone inconstructible de vastes secteurs encore libres de toute urbanisation dans l'enveloppe urbaine.
- Organiser à travers les OAP l'urbanisation des principaux secteurs disponibles à l'urbanisation pour parvenir à une moyenne de 25 logements à l'hectare.
- Proposer environ 10 ha au maximum à destination de logements, dans un objectif d'économie du foncier, de préservation du cadre de vie et des espaces agricoles et naturels et pour limiter les besoins en extension de réseaux, notamment.

Les conséquences: un zonage resserré au plus près de l'enveloppe urbaine existante

8,06 ha disponibles, dont

- 0,15 ha en extension de l'enveloppe urbaine
- 7,91 ha dans l'enveloppe bâtie

Mais aussi:

- 1,9 ha, répartis en 5 zones à destination d'habitat soumises à OAP
- 6,61 ha urbanisables sous forme libre, dont:
 - 3,96 ha dont la probabilité d'urbanisation est estimée positive
 - 2,65 ha dont la probabilité d'urbanisation est estimée très faible à nulle

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

Secteur	Disponibilité		TOTAL	Surface supprimée		Surfaces supprimées TOTAL
	Densification	Extension		Densification	Extension	
Le Rotex, Au Perrin et La Glapière	9092	1080	14272	9892	1421	11313
	4100					0
Entre Nant Bruyant et Nant Perrin (aval RD)	7044		7044		7738	7738
Entre Nant Bruyant et Nant Perrin (amont RD)	11438		11438	10443		10443
	7675		7675			0
Ouest Nant Perrin aval RD	7715		7715			0
Ouest Nant Perrin amont RD	5896		5896	596	10667	11263
Le Villard	2530		2530	5767	534	6301
La Perrière	8145	2697	13222	3598	31142	34740
	2380					0
La Pallaz	11417		11417		4746	4746
Chamousset	1451		1451	7919	8184	16103
Le Villaret	2465		2465	8232		8232
TOTAL	81348	3777	85125	46447	64432	110879

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

Secteur	Probabilité d'urba positive	Nb de logements		Probabilité d'urba nulle ou faible	surface dispo	TOTAL par secteur
		Hypo basse	Hypo haute			
Le Rotex, Au Perrin et La Glapière	4100	10	12		4100	14272
	1080	1	1	9092	10172	
Entre Nant Bruyant et Nant Perrin (aval RD)	594	1	1	2963	3557	7044
	3487	6	6		3487	
Entre Nant Bruyant et Nant Perrin (amont RD)	5833	5	6	5605	11438	19113
OAP	7675	27	32		7675	
Ouest Nant Perrin aval RD	7715	6	9		7715	7715
Ouest Nant Perrin amont RD	417	1	1	702	1119	5896
OAP	4777	20	22		4777	
Le Villard	2530	3	4		2530	2530
La Perrière	5354	5	6		5354	13222
	2697	5	5		2697	
OAP	2380	3	4	2791	5171	
La Pallaz	7650	6	8	3767	11417	11417
Chamousset	635	1	1	816	1451	1451
Le Villaret	1716	2	3	750	2466	2466
TOTAL	58640	102	121	26486	85126	85126

OAP1 du Rotex:

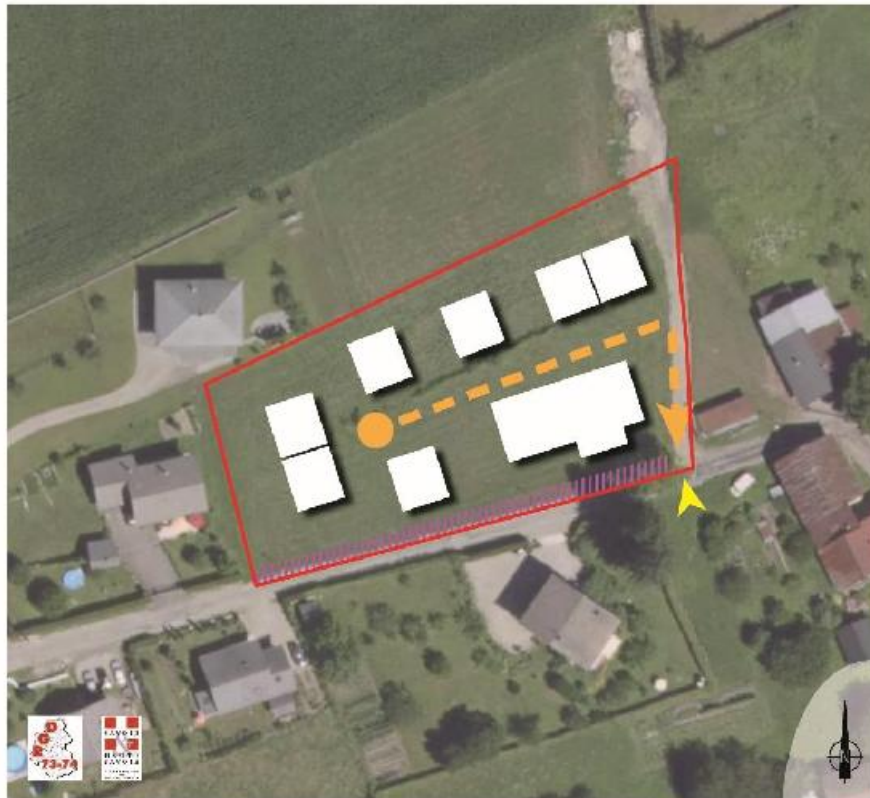
4 100 m²






Equipements en périphérie immédiate suffisants

Une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone

Réalisation de 10 à 12 logements sous forme diversifiée, de type R+1 + combles maximum

Élargissement de la voie à 5 m prévu



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie de desserte en sens unique à créer
-  Permettre un élargissement de la voirie
-  Habitat individuel pavillonnaire et / ou mitoyen
-  Habitat intermédiaire et / ou petit collectif



OAP2 du Nant Perrin:

5 320 m²

Equipements en périphérie immédiate suffisants

Une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, mais avec intervention de la collectivité pour maintenir un accès aux parcelles situées à l'arrière

Réalisation de 20 à 24 logements sous forme diversifiée, de type R+1+combles maximum

Espaces verts partagés, espaces sans voiture prévus, avec l'organisation des stationnements sur des emplacements dédiés (cf. illustrations ci-dessous)



Orientations n°1 et 4 : Proposer du logement diversifié et modérer la consommation foncière



Brière Architectes, Eco-quartier, Marnaz (74)



La Compagnie du Paysage /
Archikubik Architecte, Les
jardins inattendus, Ivry-sur-
Seine (94)

Orientations n°1 et 4 : Proposer du logement diversifié et modérer la consommation foncière



Stockwool architects, Clock House Gardens, Welwyn (Grande-Bretagne)

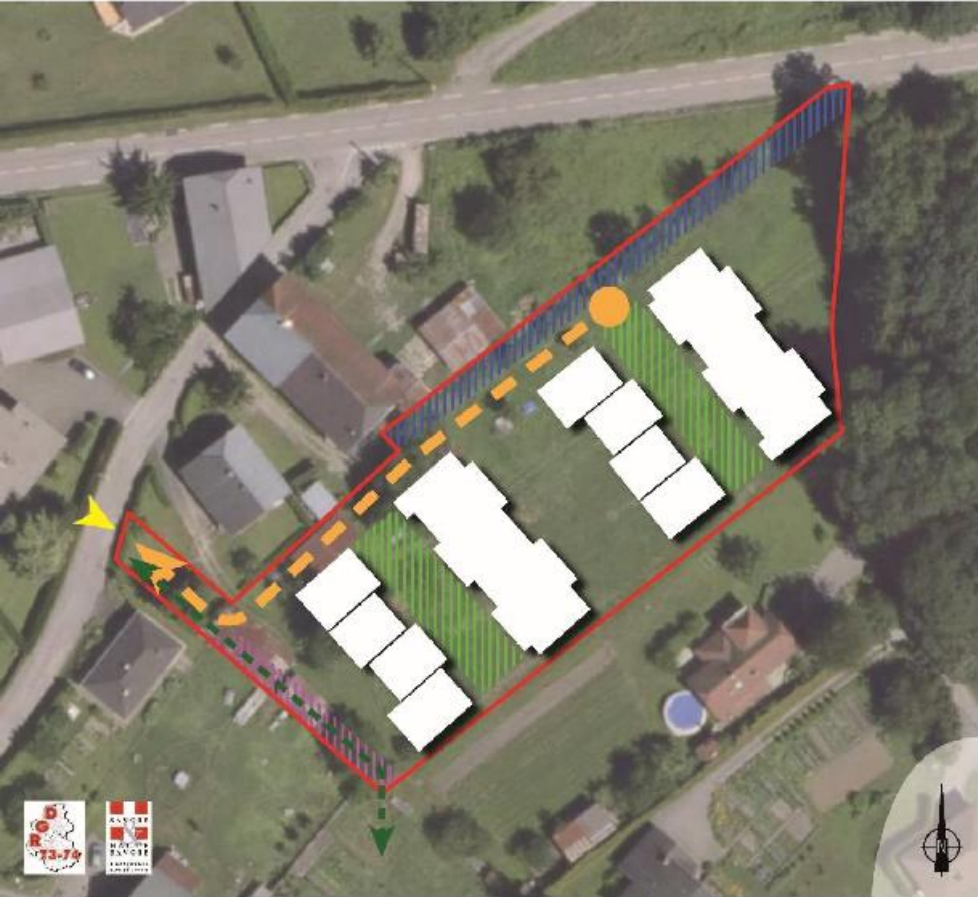


Chemins piétons et voirie partagée, Quartier Vauban, Freiburg im Breisgau (Allemagne)

OAP2 du Nant Perrin:

5 320 m²

Réalisation de 20 à 24 logements sous forme diversifiée, de type R+1 + combles maximum



- Périmètre de l'OAP
- Accès
- Voirie de desserte avec placette de retournement
- Garder possibilité de liaison piétonne avec zone Uj
- Préserver une possibilité d'accès pour les terrains situés à l'amont
- Stationnement
- Espace partagé
- Habitat individuel en bande
- Habitat intermédiaire et / ou petit collectif

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

OAP3 de l'Oratoire:

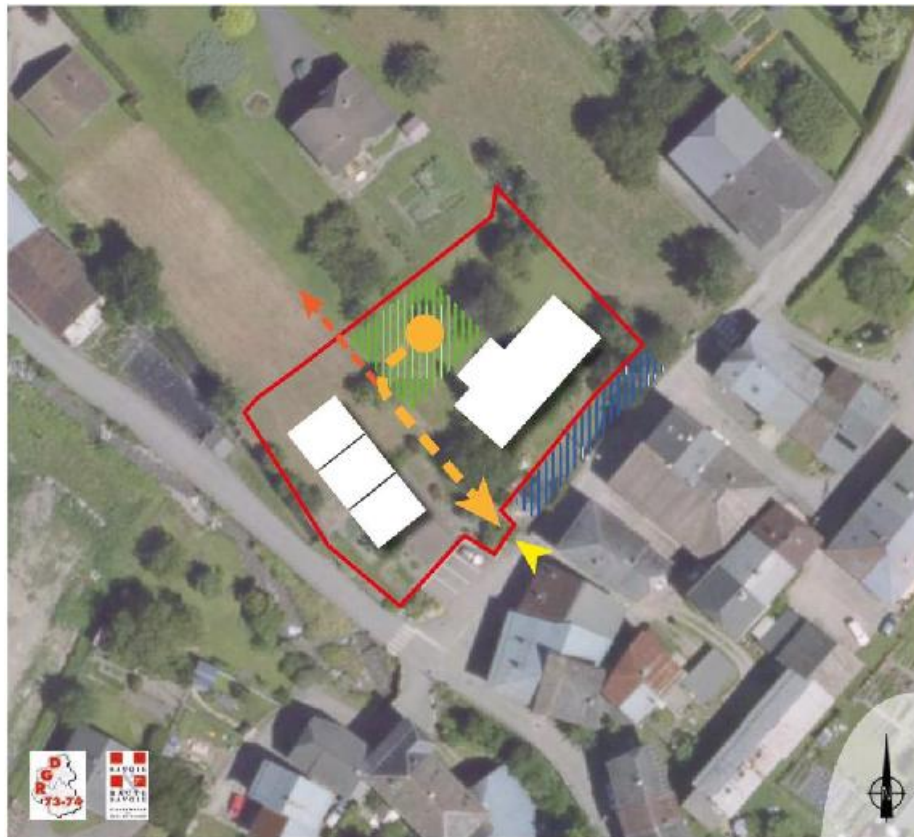
2700 m²

Equipements en périphérie immédiate suffisants

Une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone

Réalisation de 7 à 8 logements sous forme diversifiée, de type R+1 + combles maximum


Stationnements publics prévus le long de la voie (ER)




 Périmètre de l'OAP


 Accès


 Voirie de desserte avec placette de retournement

 Garder possibilité de liaison pour urbanisation future

 Stationnement

 Espace commun ou parking

 Habitat individuel pavillonnaire ou en bande

 Habitat intermédiaire et / ou petit collectif

OAP4 du Bourg centre:

4775 m²

Equipements en périphérie immédiate suffisants

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, avec intervention de la collectivité
Réalisation de 20 à 22 logements sous forme intermédiaire ou collective, de type R + 2 + combles maximum;
des logements pour personnes âgées sont possibles.

Réalisation possible de commerces ou cellules d'activité en rez-de-chaussée, activités compatibles avec la
préservation de la qualité de vie du centre-bourg

Stationnement des logements prioritairement en sous-terrain



OAP4 du Bourg centre:

4775 m²

Réalisation de 20 à 22 logements sous forme intermédiaire ou collective, de type R+2+combles maximum; des logements pour personnes âgées sont possibles.



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie de desserte avec placette de retournement
-  Espace vert à créer
-  Habitat intermédiaire et / ou petit collectif (favoriser l'installation de commerces ou activités de services en RDC et créer des parkings souterrains)



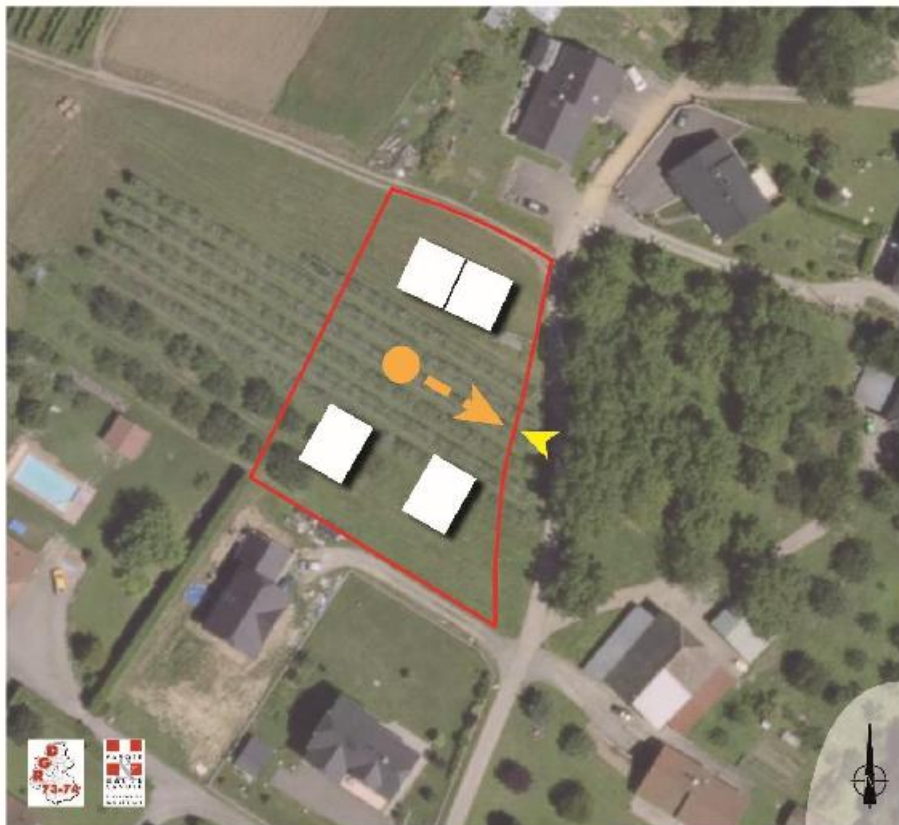
OAP5 du Rochasaix:





2 380 m²

Equipements en périphérie insuffisants → classement en zone 2AU (A Urbaniser stricte).

Une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone

Réalisation de 3 à 4 logements sous forme individuelle, mitoyenne ou intermédiaire, de type R+1 + combles maximum.



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie de desserte avec placette de retournement
-  Habitat individuel pavillonnaire et / ou mitoyen et / ou habitat intermédiaire

Éléments de règlement

Hauteur des constructions:

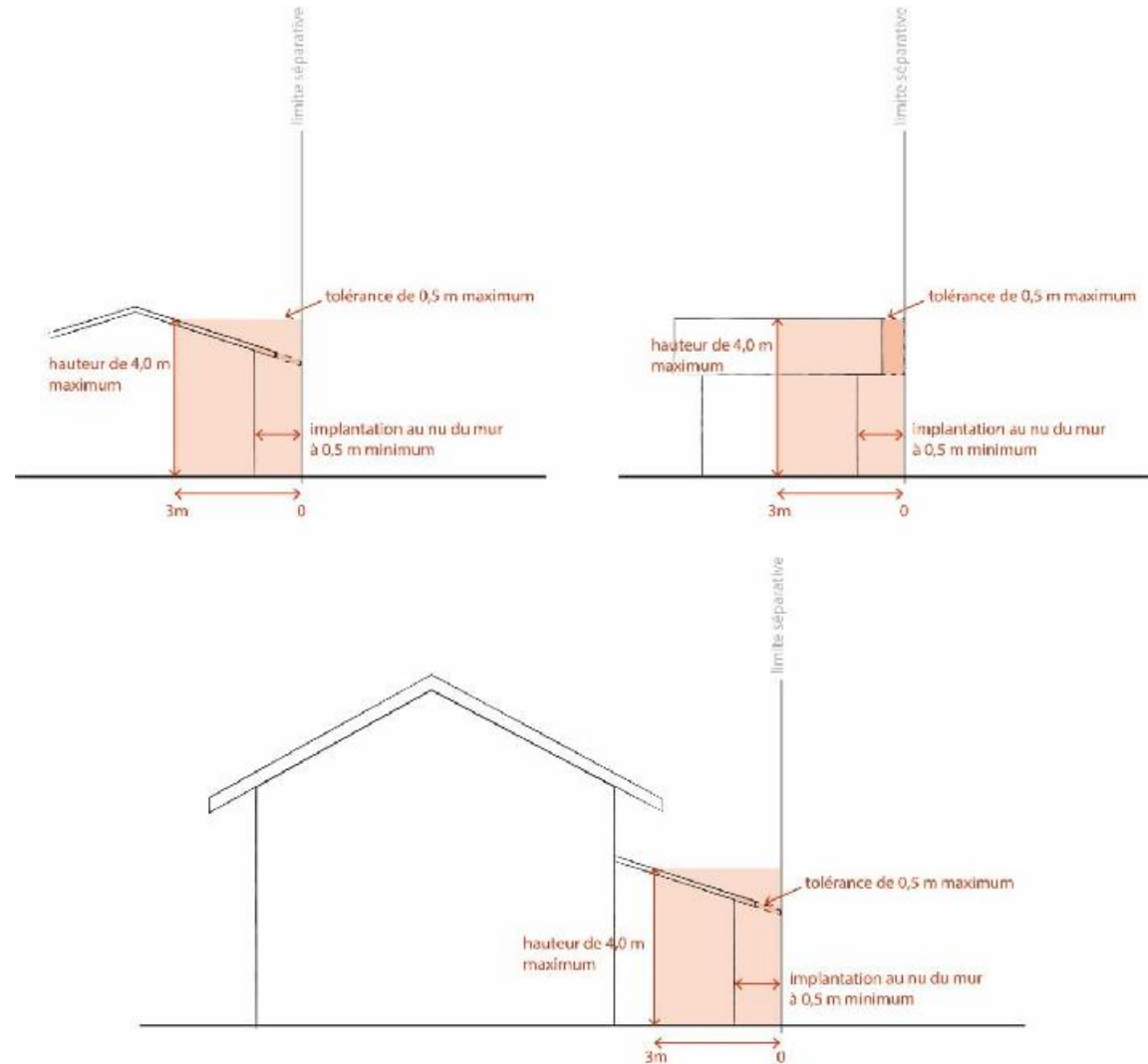
- Ua (village ancien) et AUb:
R+2+combles
- Uc (habitat pavillonnaire) et AUc:
R+1+combles

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Ua: en fonction des besoins de circulation
- Uc: 6 mètres par rapport à l'axe de la voie

Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ua: implantation libre
- Uc, AUb et AUc: voir schéma



Éléments de règlement

Sur une même propriété:


- Une réflexion sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra être engagée, pour bénéficier au mieux des apports de l'énergie solaire et limiter les vis-à-vis.
- Sur les parcelles dont la surface le permet, une réflexion devra être engagée sur l'implantation des constructions, pour en permettre plusieurs à terme.

Éléments de projet

- Mettre en place les conditions pour conserver, voire développer, les commerces et services, y compris médicaux, dans le centre-bourg.  AOP n°4 du centre-bourg propose la réalisation de commerces/ services
- Aménager qualitativement le centre-bourg et notamment la place de l'église (ex : aire de jeux pour les jeunes enfants) et redéfinir les stationnements.  Réalisé
- Sécuriser la RD avec un trottoir pour les piétons.  En cours
- Prévoir des cheminements piétons dans les secteurs organisés d'urbanisation.  OAP2 de Nant Perrin
- Réaliser l'enfouissement des réseaux, la mise en séparatif de l'assainissement et la liaison à la STEP pour le secteur du Villard.  Réalisé
- Anticiper, lors des travaux de génie civil, le développement des communications numériques, par la mise en place de fourreaux.
- Améliorer la qualité de l'eau distribuée à Sainte-Hélène par raccordement aux réseaux intercommunaux.  A planifier avec Arlysère

Éléments de projet

- Principal projet: extension de 5 ha de la zone économique du Vernay, en compatibilité avec le SCOT

 Avis favorable de la CDNPS le 27 juin 2018



Des mesures compensatoires prévues pour l'agriculture: remise en état de périmètres de la gravière



Éléments de projet

- Principal projet: extension de 5 ha de la zone économique du Vernay, en compatibilité avec le SCOT

Des mesures environnementales de réduction des incidences prévues pour l'environnement: extension de la ripisylve le long des lacs, maintien de l'alignement de frênes le long de la rue des JO

Un découpage du foncier en fonction des besoins réels des entreprises


Un ratio surface bâtie/non bâtie minimal de l'ordre de 1/2

 Traduction des les OAP

 Périmètre de l'OAP

 Principaux axes de circulation et d'accès au secteur

 Création d'un espace tampon végétalisé

 Alignement de frênes à maintenir



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

Traduction au plan de zonage et au règlement

- Réduction des zones d'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie.
- Création de zones agricoles souples dans lesquelles les constructions agricoles sont possibles et de zones agricoles strictes où elles ne le sont pas (enjeu paysager et préservation de la plaine cultivée, prise en compte de la présence et suffisance des équipements, notamment de l'eau potable, par exemple).
- Autorisation des extensions ou annexes aux habitations existantes, de façon limitée.

Éléments de règlement

En zone Agricole et Naturelle:






- Bâtiments agricoles autorisés uniquement en zone Ab; local de surveillance sous conditions et limité à 40 m²
- Extension des habitations dans la limite de 50% de l'emprise au sol existant lors de l'approbation du PLU et dans la limite d'une emprise au sol finale totale de 200 m² maximum.
- Maximum 2 annexes par habitation, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² chacune, avec un total de 50 m² maximum pour les 2 annexes, implantées pour tout ou partie à une distance de 20 mètres au maximum de l'habitation (distance de 50 m possible pour un garage à proximité de la voie)

Traduction au plan de zonage et au règlement

- Identification des trames vertes et bleues (zones humides, corridors écologiques)
- Classement en Uj des jardins potagers ou autres jardins d'agrément

- Identification des chalets d'alpage de La Thuile par un indice « C »
- Identification du moulin du Villaret et de la chapelle de La Pallaz par un indice « P »

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

- Supprimer le transport scolaire du midi et de réorganiser le circuit grâce au regroupement des écoles et à la mise en place d'une cantine.  Réalisé
- Desservir par un réseau de chaleur communal alimenté par une chaufferie bois les principaux bâtiments publics, les logements de l'OPAC et éventuellement quelques riverains.  Réalisé
- Inciter à la mise en place de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques tout en veillant aux conditions d'insertion architecturale et paysagère.  Implantation des panneaux solaires en toiture
- Imposer, sur les opérations significatives, une conception et une orientation du bâti permettant la meilleure valorisation possible de l'énergie solaire.  Implantation favorisant la performance énergétique de la construction pour tous
Préconisation de couvrir une part des besoins énergétiques par les énergies renouvelables
- Donner la possibilité de créer une plateforme de stockage de bois (pour les chaufferies bois) à vocation intercommunale.  Zone Ndb1 le long de la RD et Ndb2 pour la commune

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

- Permettre le maintien, voire le développement des activités à la base de loisirs dans les limites du PPRI.  Classement en NL du périmètre des lacs
- Accompagner le développement du tourisme doux (ex. entretien, balisage des sentiers)  Pas d'impact réglementaire
- Conserver les espaces ludiques au village, voire les conforter, lors des travaux de réaménagement du centre-bourg.  Un espace commun prévu dans l'OAP du Bourg centre

3. Suite de la procédure

12 septembre 2018

réunion publique de concertation n°3
présentation des projets d'OAP – Orientations d'Aménagement et de
Programmation, de règlement et zonage

Septembre 2018:

mise au point du dossier pour l'arrêt

Début octobre 2018 :

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

3. Suite de la procédure

Pour mémoire, **dans le cadre de la concertation, un registre est disponible en Mairie** pour recueillir les avis, observations, idées des habitants.

Ce registre est consulté au cours de l'élaboration du PLU par le groupe de travail.

Avant l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation sera tiré – une analyse des observations du registre sera faite.

Ce registre est différent de celui qui sera mis à disposition du public lors de l'enquête publique. Il est donc conseillé de se rendre à l'enquête publique pour connaître le contenu du projet de PLU arrêté.

4. Discussions sur l'intérêt général du projet



Merci de votre attention