

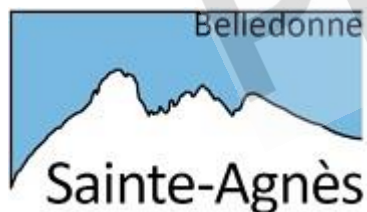


Réunion  
publique n°3

## **Elaboration du PLU Commune de Sainte-Agnès (38)**



*Présentation du PLU avant Arrêt :  
**Comprendre la traduction  
réglementaire du projet***



5 Juin 2019



Projet provisoire

- I. Rappel du cadre législatif et du contenu d'un PLU***
- II. Traduction graphique et réglementaire du PADD***
- III. Synthèses des différentes zones / trames inscrites au PLU***
- IV. Conclusion***

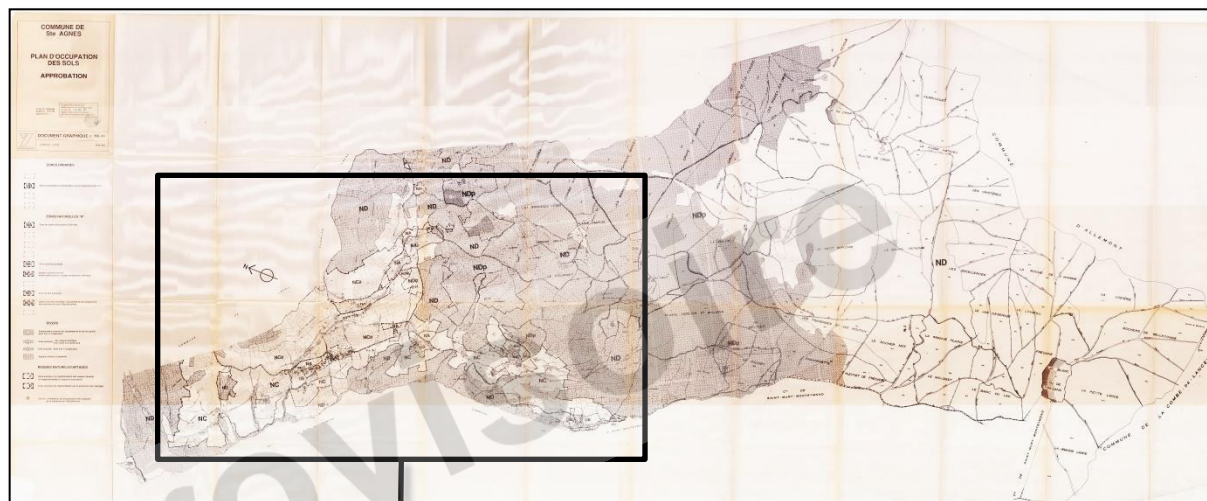
*Les prochaines étapes de la procédure*



Projet provisoire

***I. RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF ET DU  
CONTENU DU PLU***

# LA GESTION DES SOLS SUR SAINTE AGNÈS

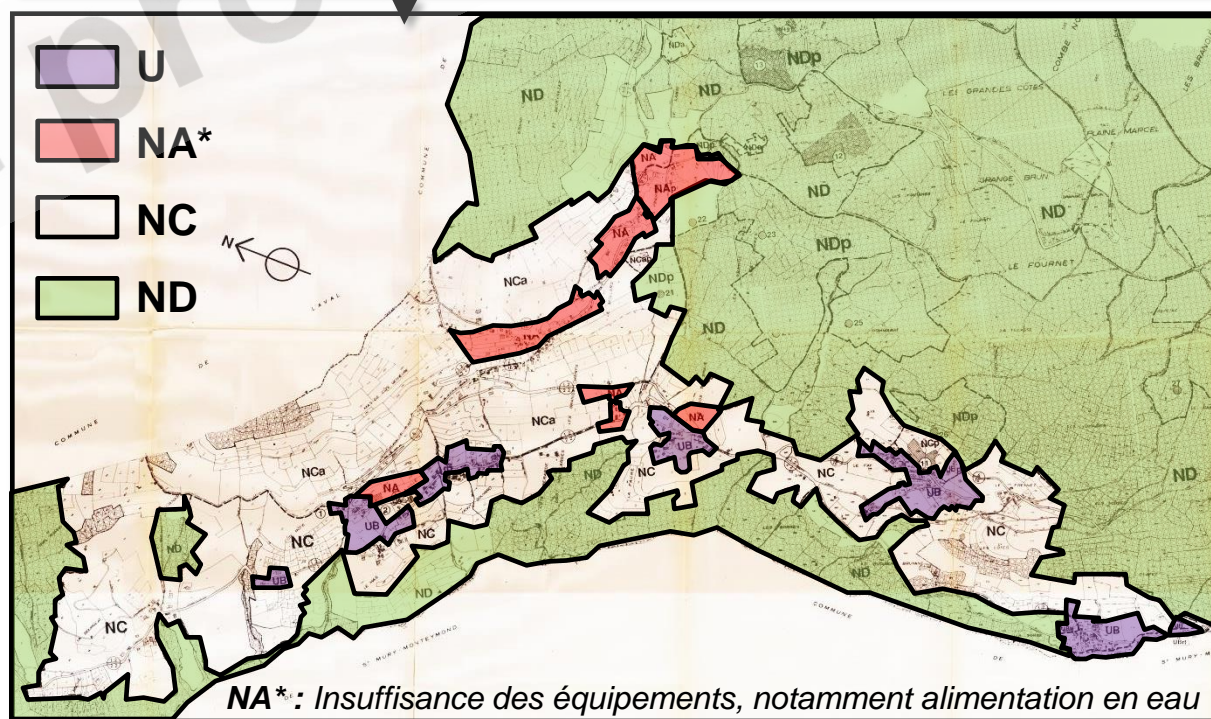


- Un ancien POS (1991) devenu caduque en 2017

⇒ retour au RNU (Règlement National de l'Urbanisme)

- Un **cadre législatif qui a beaucoup évolué** depuis (Grenelle, ALUR, etc...)

- Des **documents supra communaux nouveaux**





2000

Permettre à tous  
d'habiter le territoire  
**Avoir les équipements,  
services, emplois**  
nécessaire à l'accueil  
d'habitants

Équilibrer  
**développement urbain,**  
et, **protection des  
espaces naturels/  
agricoles**

**Organiser le  
développement,**  
maîtriser les  
déplacements,  
**prévenir des risques  
et pollutions**

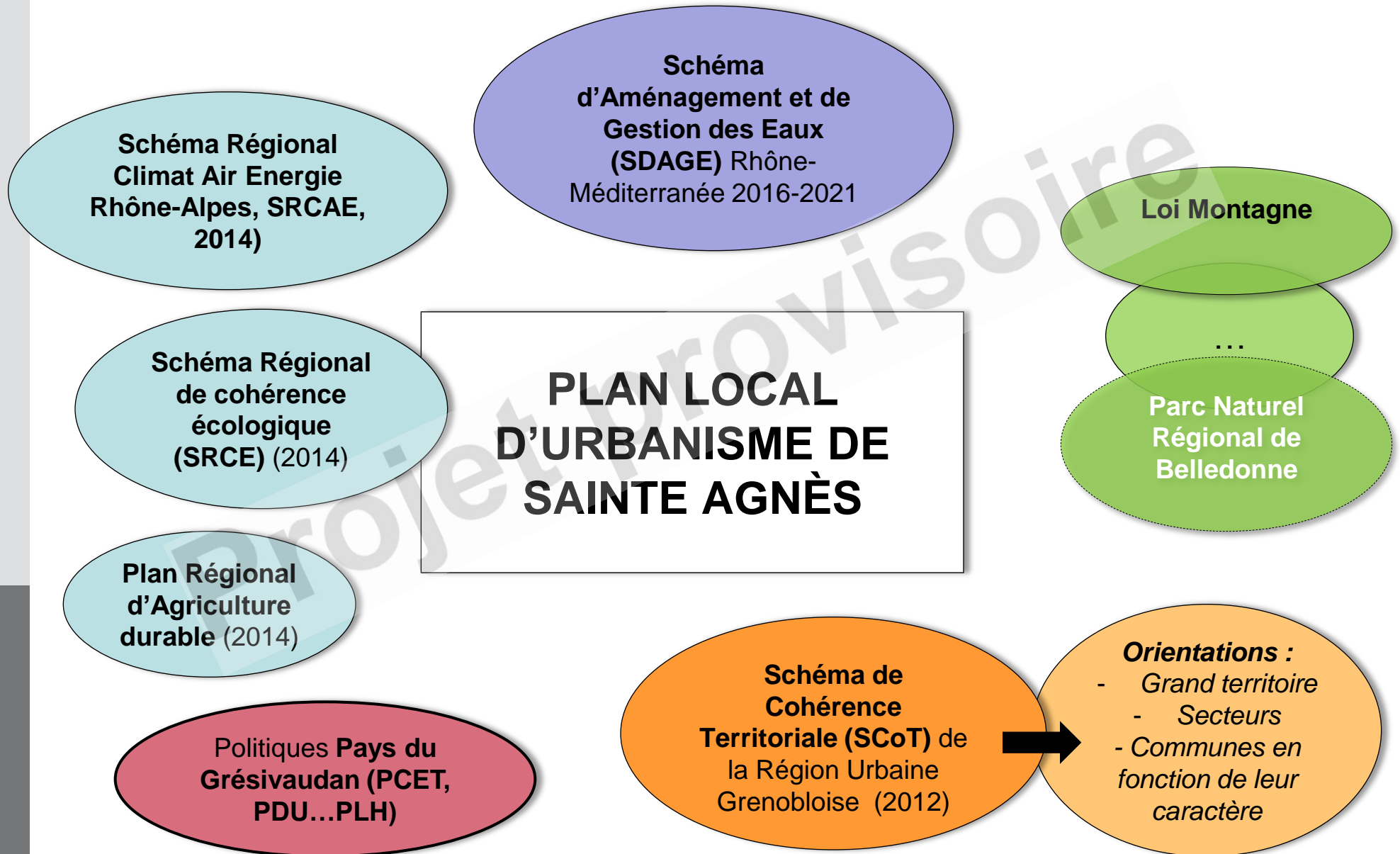


2018

Cadrer l'évolution du  
développement **dans  
le temps / aux  
besoins à 10 ans**

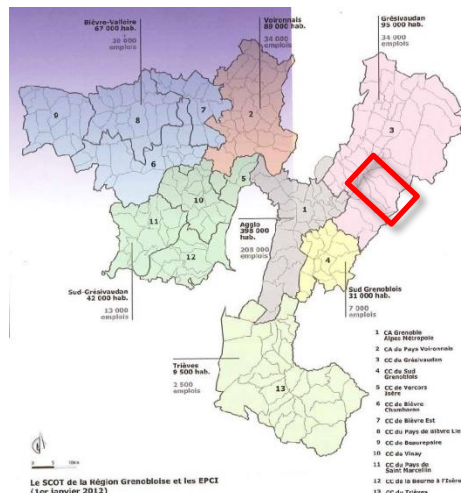
**Hiérarchie** et protection  
renforcée des **espaces  
naturels/agricoles** et de  
la **biodiversité**

**Modérer la consommation  
d'espace,** densifier avant  
de développer, mutualiser





## Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise



Cohérence entre offre en terrains constructibles et accueil de population réaliste

Sainte Agnès, « Pôle Local », le SCoT fixe à 12 ans :

Environ **36 logements à prévoir** (y compris besoin décohabitation)

En priorité par « **densification** » :

(Utilisation du bâti existant, morcellement, dents creuses **et** secteurs les mieux équipés)

Au moins **la 1/2 des logts sur des « espaces préférentiels »** à déterminer

**Diversifier l'habitat** : autres formes que la maison individuelle à proposer

**Réduire la consommation d'espace / logement** : se rapprocher des 700 m<sup>2</sup>/ logement

**Potentiel maximum à proposer** : 2,64 ha

**LE SCOT DE LA RUG :  
UN DÉVELOPPEMENT  
PLUS INTENSE  
ET PLUS COOPÉRATIF**

**PRÉSERVER**

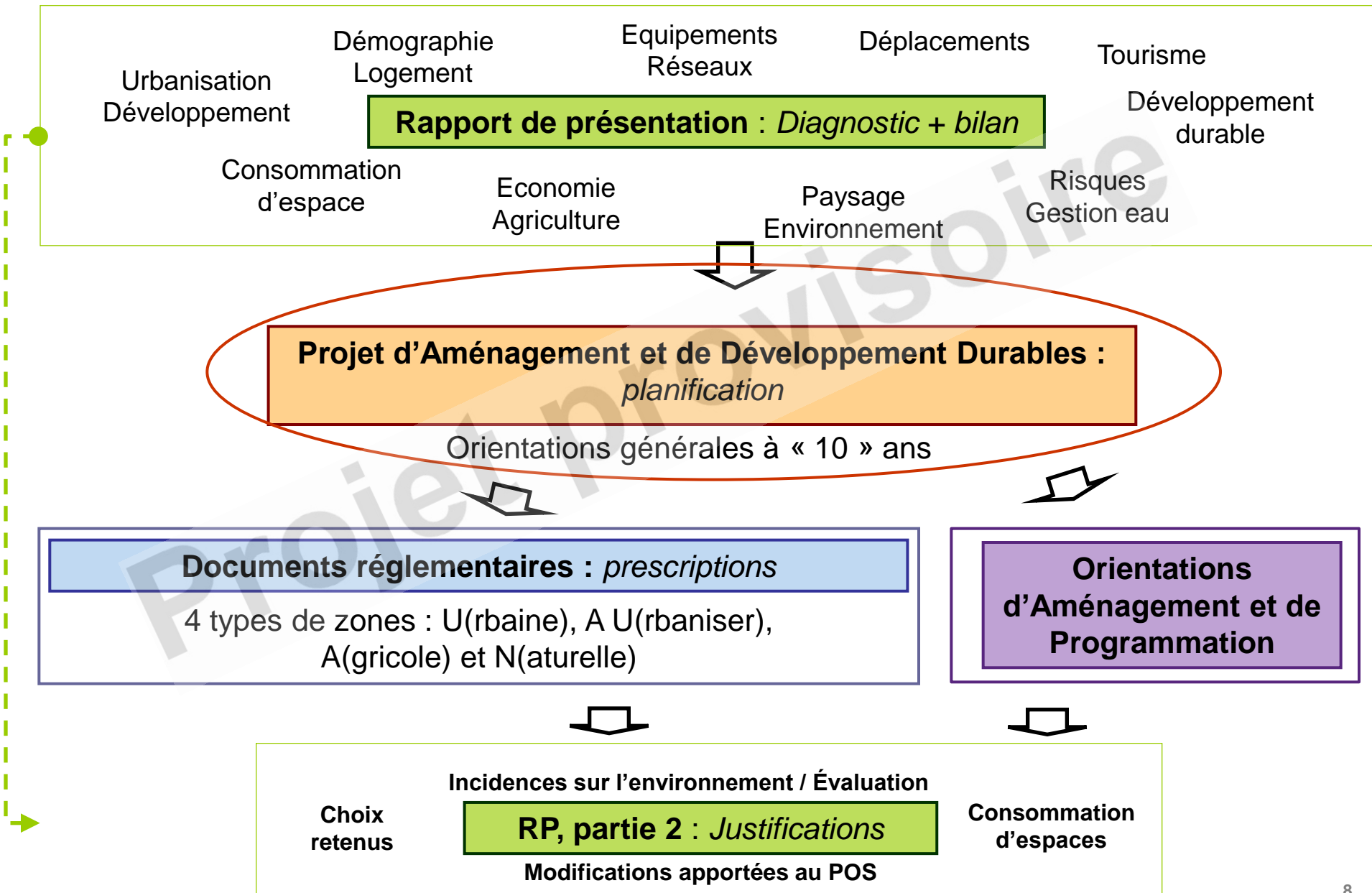
Biodiversité, intégrité et fonctionnalité des espaces naturels, agricoles et forestiers, santé et sécurité publiques...

**ÉQUILIBRER**

Habitat, commerces, services, équipements, transports... mieux répartis, mieux articulés, moins consommateurs d'espace...

**ORGANISER**

Une structure hiérarchisée de confortement des pôles urbains et ruraux aux fonctions de proximité diversifiées







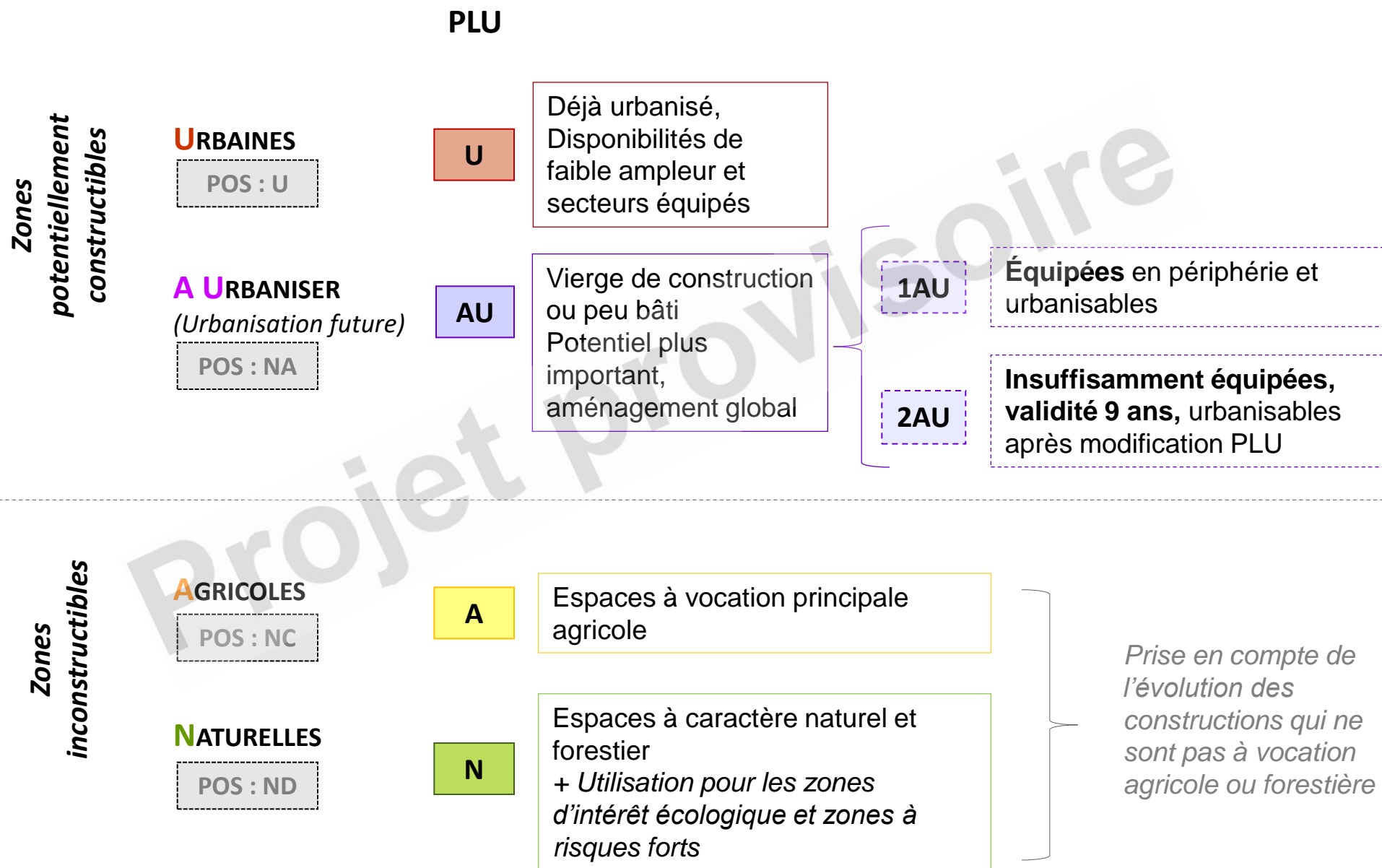
- ☐ ***Un PADD partagé :***
  - *Présenté aux personnes publiques associées en Mars 2018*
  - *Présenté au public en Mai 2018*
  - *Débatu en Conseil Municipal Fin Mai 2018*
  
- ☐ ***Un PADD calibré sur 12 ans qui s'organise autour de 6 thématiques***
  
- ☐ ***Un projet de PLU qui doit s'appuyer sur le PADD en termes de règles et zones***
  
- ☐ ***Un projet de PLU qui s'est inspiré des retours des ateliers/balades de concertation avec les habitants***



Projet provisoire

## ***II. TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÈGLEMENTAIRE DU PADD***

# LES DIFFÉRENTES ZONES D'UN PLU





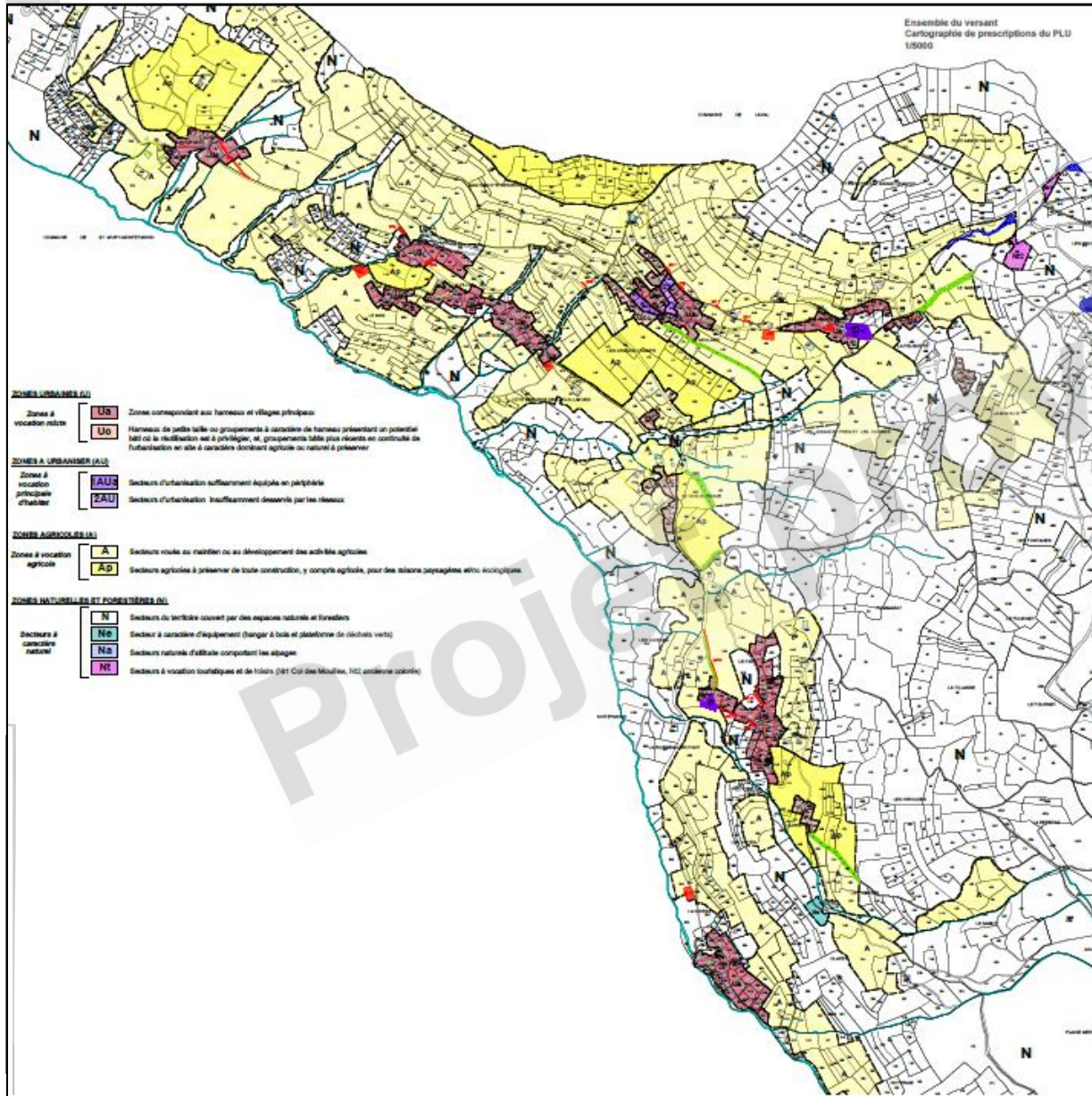
- 1. Préserver le territoire rural et montagnard de qualité de Ste Agnès**
- 2. Renforcer la dynamique démographique et accueillir dans de bonnes conditions**
- 3. Modérer la consommation d'espace, structurer le développement**
- 4. Promouvoir et encourager le développement économique**
- 5. Prévenir des risques naturels, gérer les eaux pluviales**
- 6. Maitriser les dépenses énergétiques et sensibiliser au développement durable**



Projet provisoire

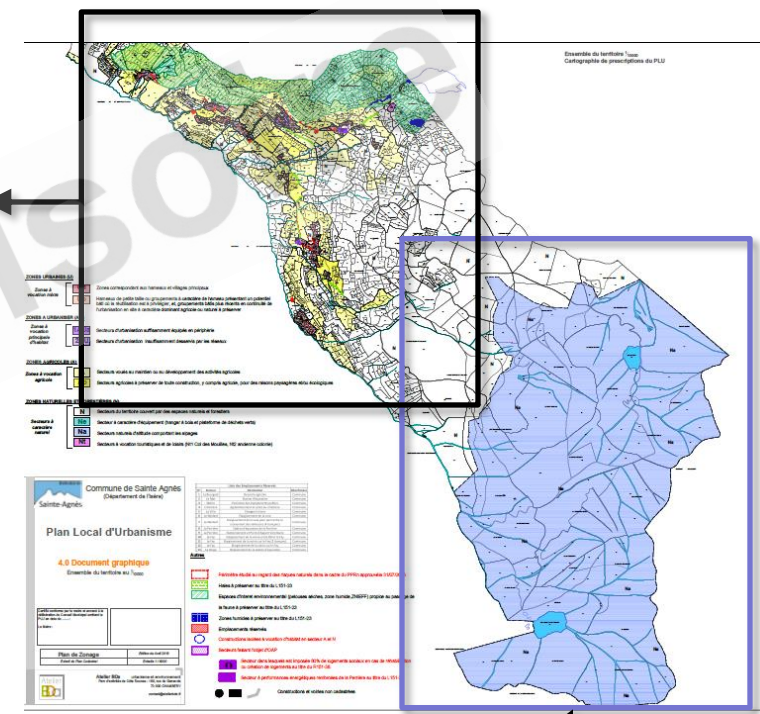
***1. Préserver le territoire rural et  
montagnard de qualité de Ste Agnès***

# 1.1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE



Des zones A et Ap qui intègrent espaces utilisés + gisements fonciers potentiels

Habitat exploitant en A : 40 m<sup>2</sup>

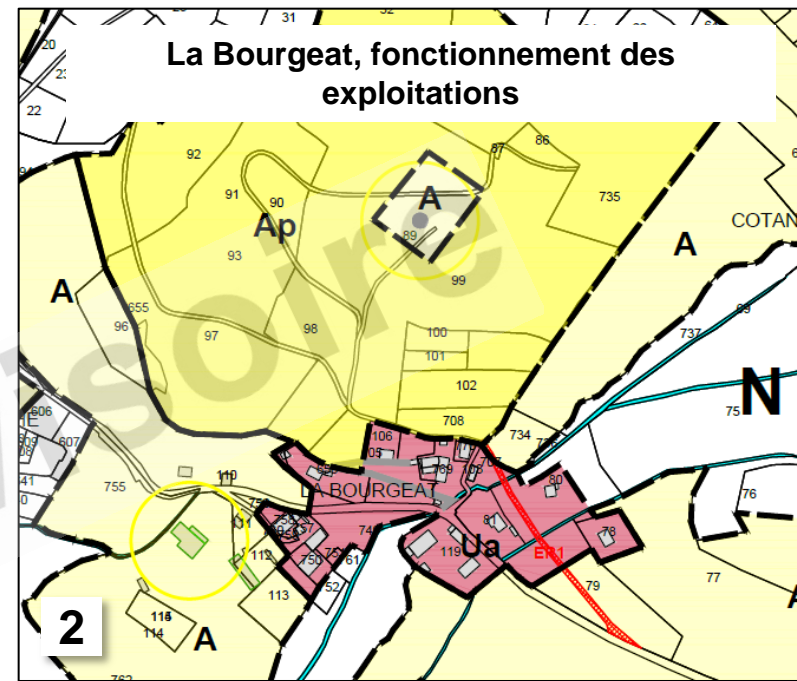
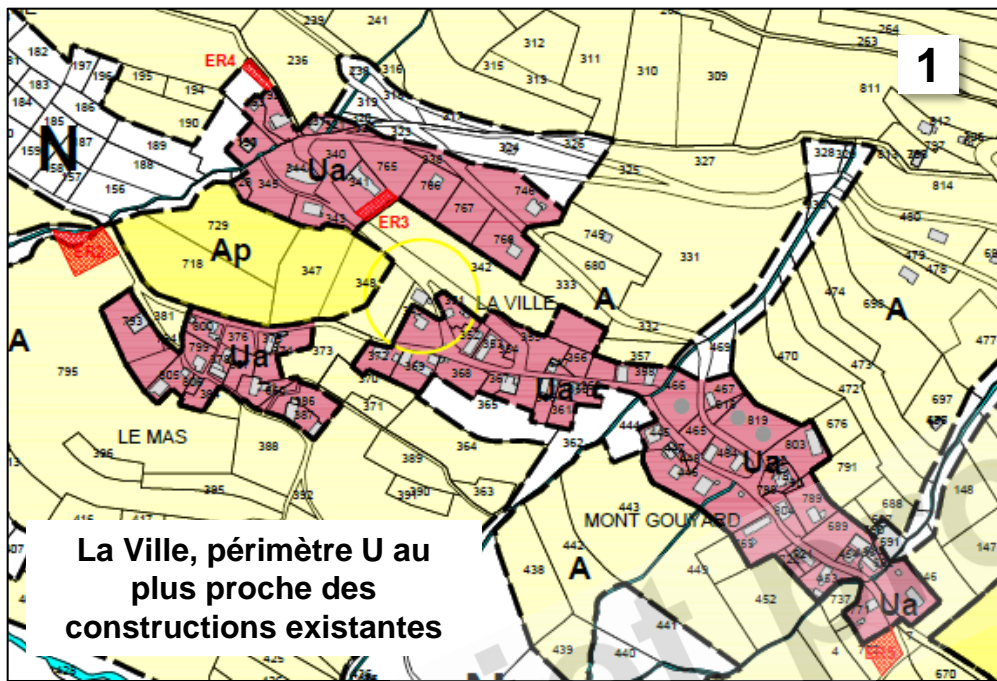


Une zone Na qui prend en compte la particularité des alpages :

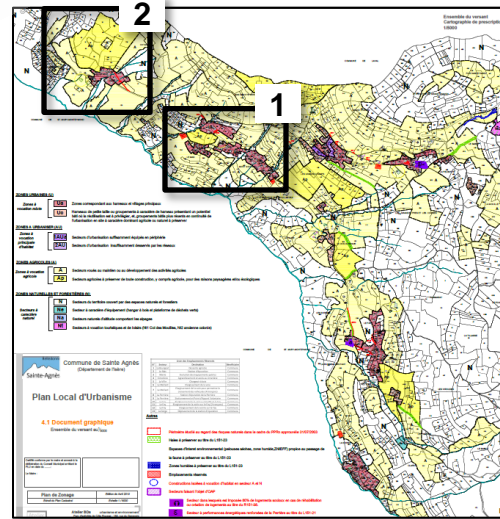
- Extensions bâti agricole 50 m<sup>2</sup> ES
- Abris berger 50m<sup>2</sup> ES
- Extension refuge 50 m<sup>2</sup> ES

# 1.1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

**ES** : « Emprise au Sol », projection au sol de la construction  
**ER** : « Emplacements Réservés », emprise que souhaite acquérir une collectivité pour des équipements, réseaux...



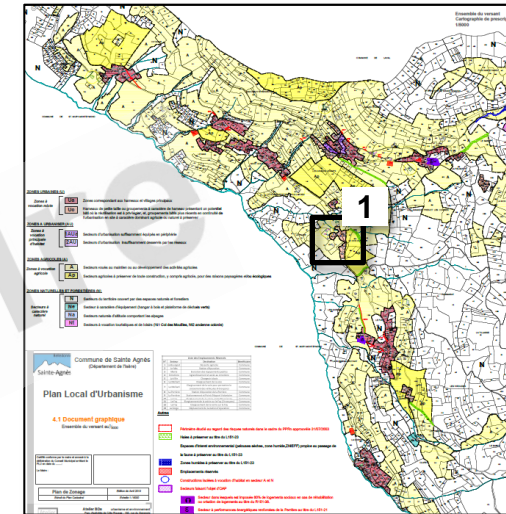
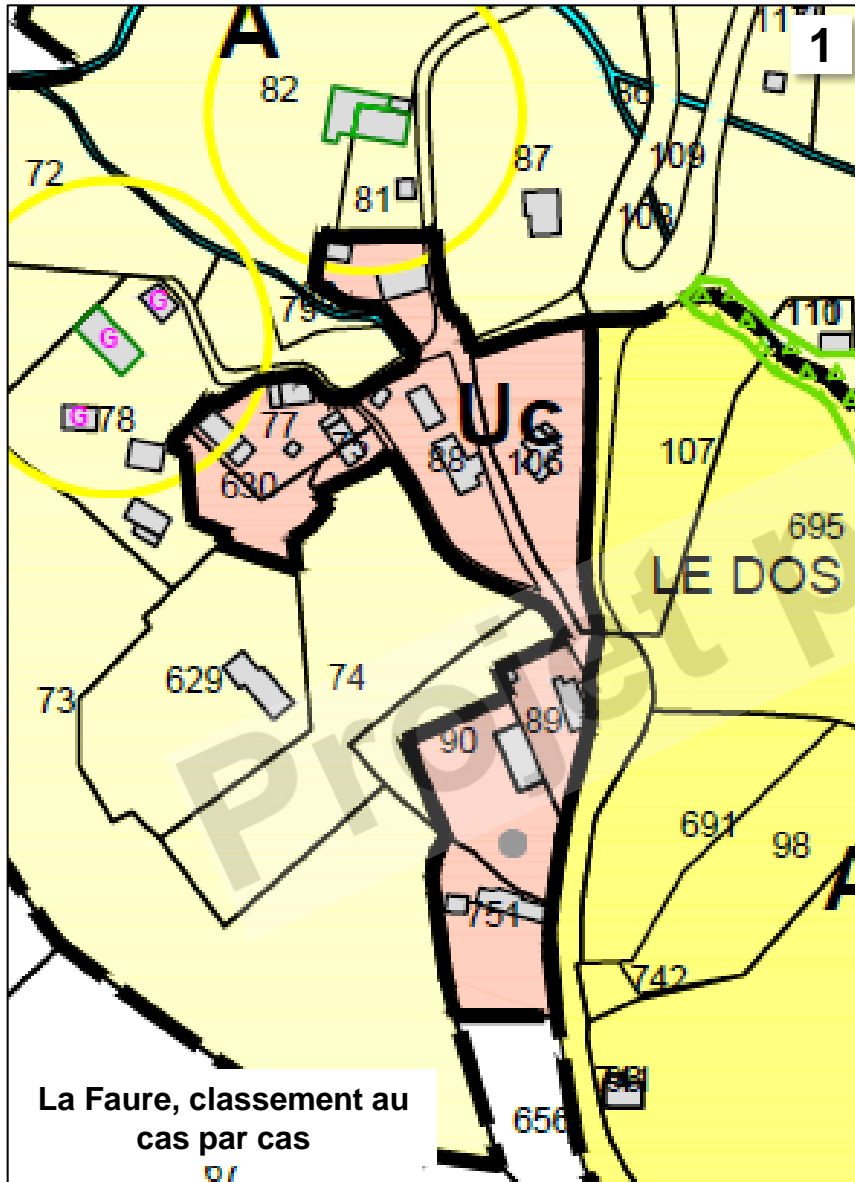
Des périmètres de zones urbanisables au plus proche des parcelles déjà bâties : extensions de l'urbanisation limitées à 3300 m<sup>2</sup>



Des zones Ap, U et ER qui prennent en compte le fonctionnement et les projets des exploitations agricoles

## 1.1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

*ES : Emprise au Sol, projection au sol de la construction*

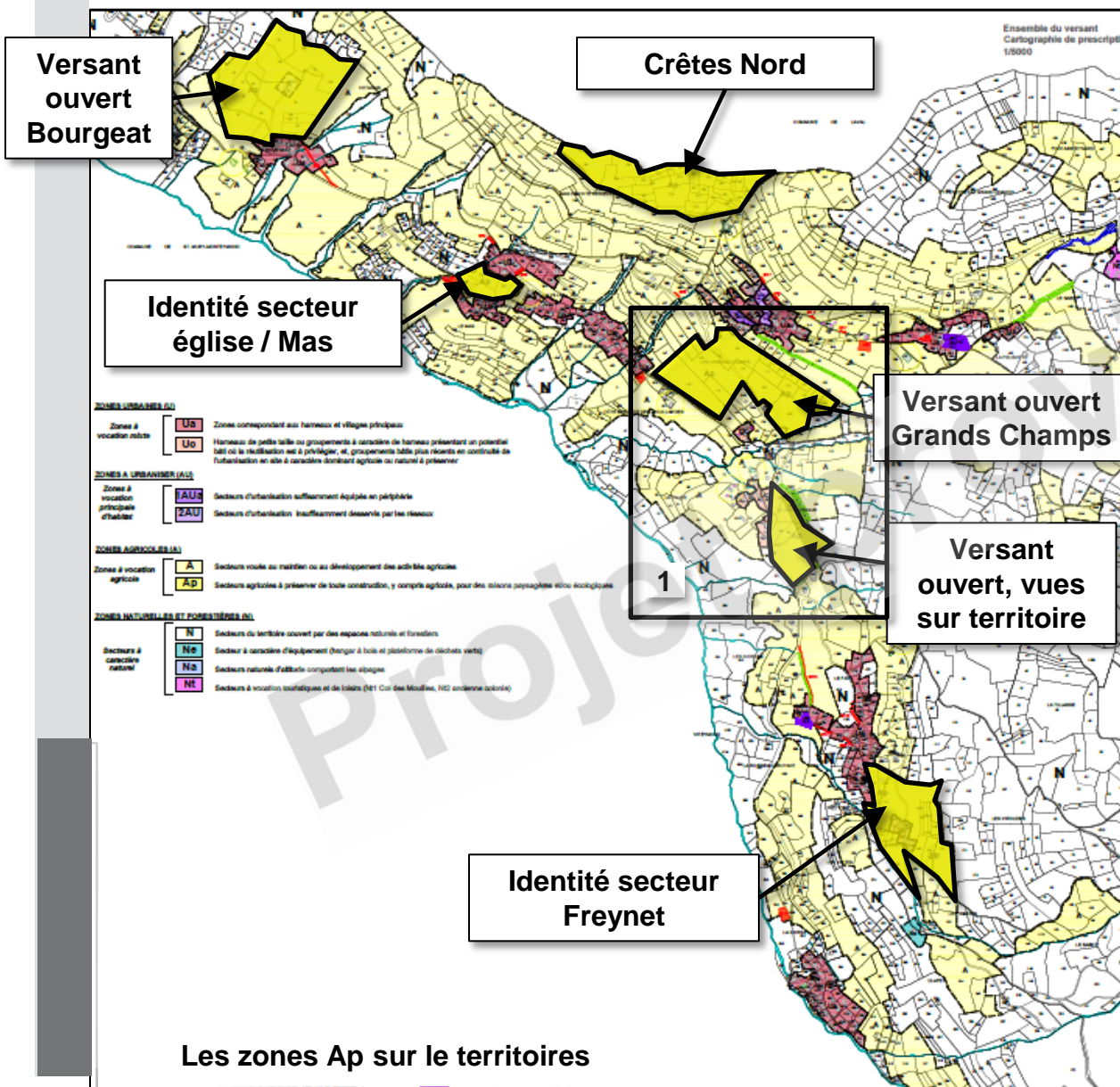


Classement au cas par cas des **constructions ou groupes de constructions isolées** :

- **Ancien hameau agricole « Uc »** : pas de nv lgt hors par chgt de destination
- **Granges isolées desservies « G »** pouvant faire l'objet de chgt de destination dans volume
- **Habitat existant en A ou Uc** : extension/annexes à hauteur de 30 m<sup>2</sup> **ES**, dans un rayon de 10 m en A
- **Granges servant encore ou non desservies par réseau ou isolées** : maintien de l'usage agricole

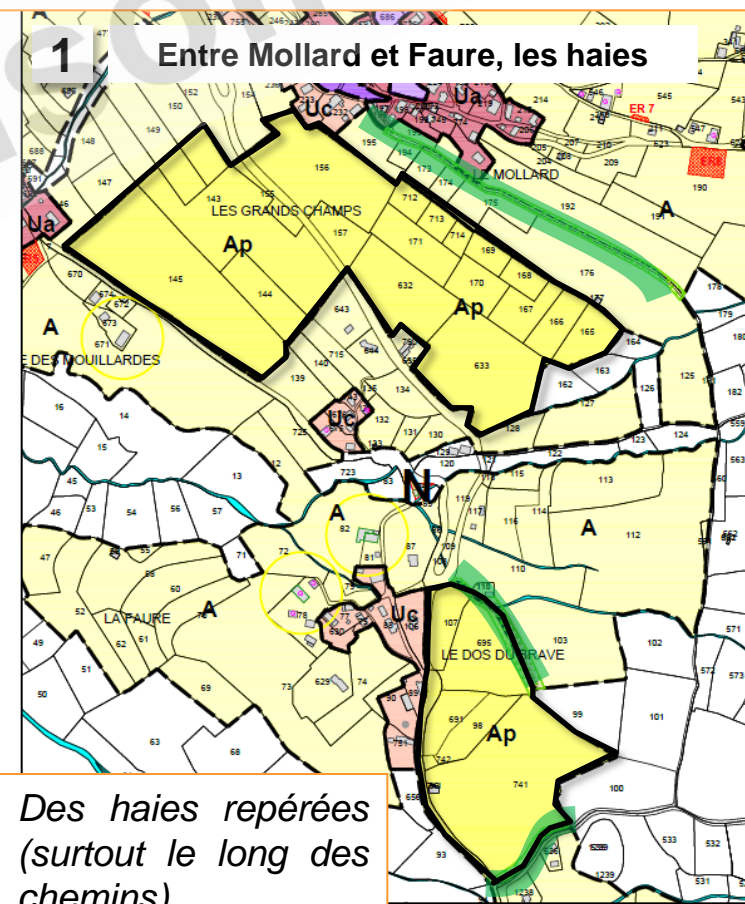


## 1.2 PRÉSERVER LES QUALITÉS DU PAYSAGE ET DU CADRE DE VIE OFFERT PAR LE TERRITOIRE : **ESPACE RURAL**



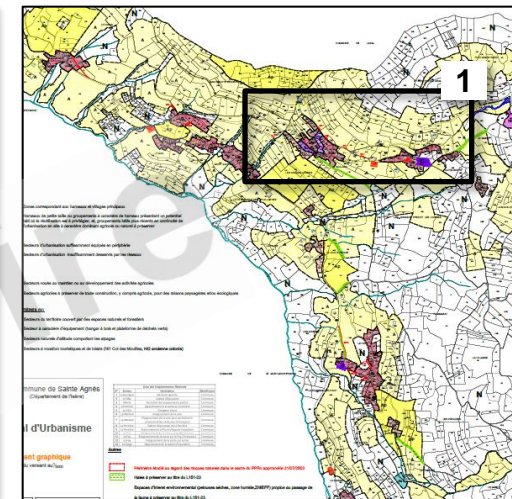
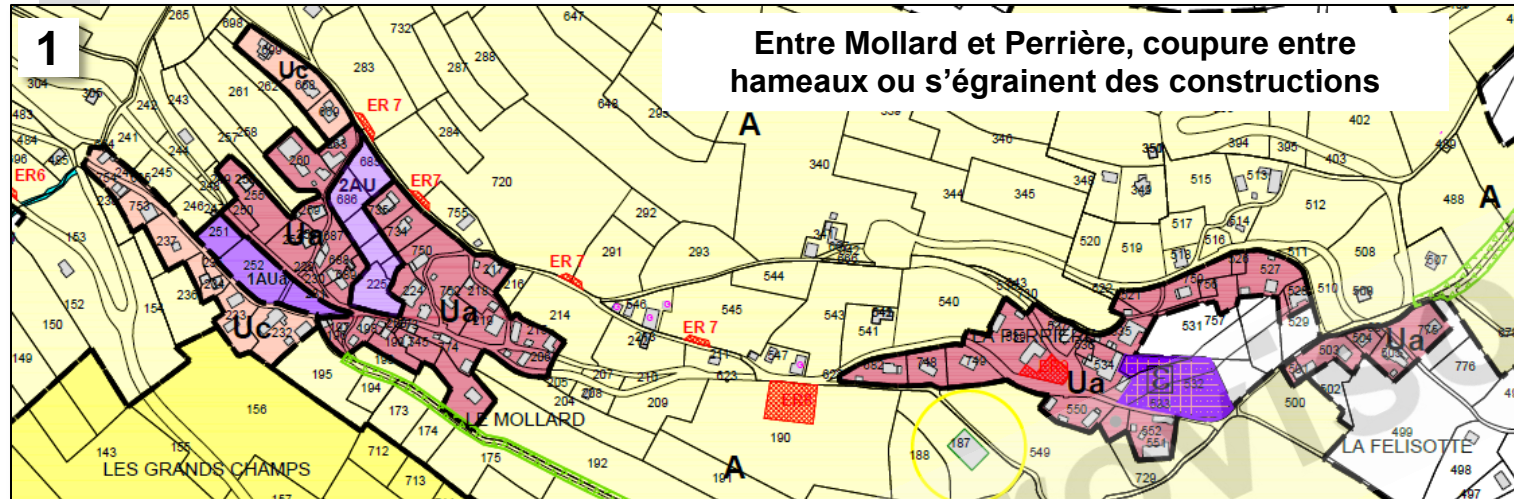
**Des zones Ap « protégées » pour des raisons paysagères :**

- Extension / annexe accolée possible habitat 30 m<sup>2</sup> (concerne 1 maison au Fay)
- Pas de bâti agricole (enclave A à la Bourgeat)



*Des haies repérées (surtout le long des chemins)*

## 1.2 PRÉSERVER LES QUALITÉS DU PAYSAGE ET DU CADRE DE VIE OFFERT PAR LE TERRITOIRE : ESPACES URBANISÉS



Maintien de l'identité des hameaux par coupures d'urbanisation => lien à la Loi Montagne

Maintien des vues depuis RD en évitant tout classement U en aval

Prise en compte du **caractère architectural** :

Aspect des constructions, règles spécifiques constructions traditionnelles

Prise en compte de l'**intégration dans la pente** :

- Terrassement, **maison** encastrée
- Incitation à mettre le garage au plus proche des **accès** : recul limité de constructions/emprises publiques, stationnement







Maintien paysage ouvert par réglementation **des clôtures et plantations** (règles différentes le long des emprises publiques et en limite séparative)

# 1.2 PRÉSERVER LES QUALITÉS DU PAYSAGE ET DU CADRE DE VIE OFFERT PAR LE TERRITOIRE : ESPACES URBANISÉS



## OAP LA VILLE

## OAP Ville : Prise en compte de l'impact des constructions, des bâtiments publics et des accès dans le paysage

-  Périmètre zone Ua
-  Permettre la densification du secteur (tènements vierges et par morcellement des parcelles déjà bâties)
-  Mutualiser les accès autant que possible
-  Ou imposer stationnement des véhicules le long de la route
-  Maintenir une zone non aedificandi en amont de la mairie pour des raisons de paysage
-  Faitage dans le sens de la pente



## 1.3 MAINTENIR LA BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE

*ES : Emprise au Sol, projection au sol de la construction*



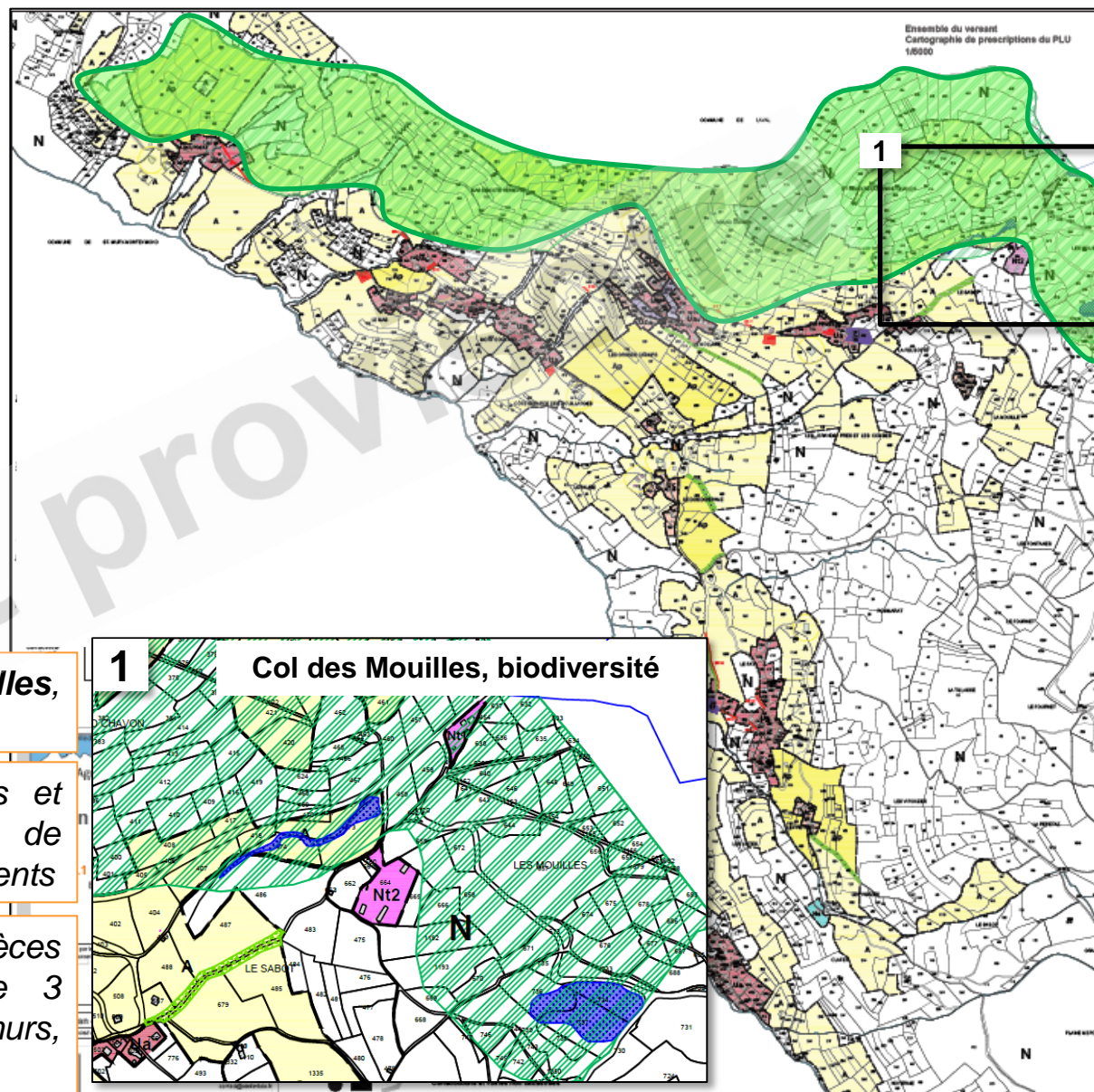
### **Repérage des espaces d'intérêt environnemental et de la continuité écologique du versant ensoleillé :**

- Installation favorisant libre circulation de la faune
- Clôtures perméables
- Travaux d'entretien du bâti + extensions bâti agricole (1 cas) à hauteur de 20% d'**ES**

Prise en compte **patrimoine des Mouilles**, repérage des zones humides

**Repérage des haies** : coupes modérées et replantation d'espèces similaires en cas de coupes d'entretien ou liées à des aménagements

**Biodiversité en milieu urbanisé** : espèces végétales locales, haies constituées de 3 espèces minimum, aspérités des murs, traitement des espaces libres en pleine terre

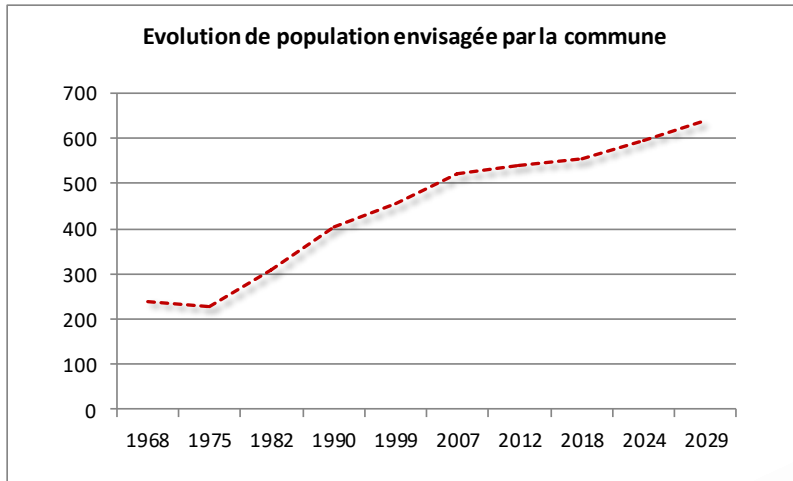




Projet provisoire

***2. Renforcer la dynamique démographique  
et accueillir dans de bonnes conditions***

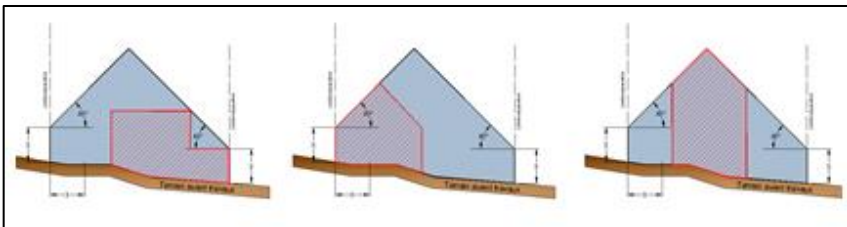
## 2.1 RENFORCER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE



**Prévoir entre 30 et 40 logements dont 7 dans du bâti existant pour accueillir 80 à 90 hbts**

### Favoriser plus de densité :

- en prenant en compte le contexte bâti local
- en limitant les impacts (vues, ombres portées) sur les constructions voisines



### Diversification de l'offre en logements :

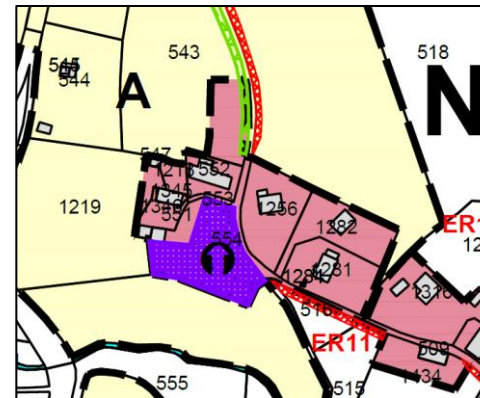
Prise en compte des granges ou gros volumes à réhabiliter

Règles permettant l'habitat groupé tout en respectant le cadre bâti et vue sur le paysage : faibles reculs, pas d'ES...

Créer des logements aidés sur l'ancienne école du Fay (PADD : 15% du parc de logements à créer, soit environ 6 logements)

### ✓ Mixité sociale :

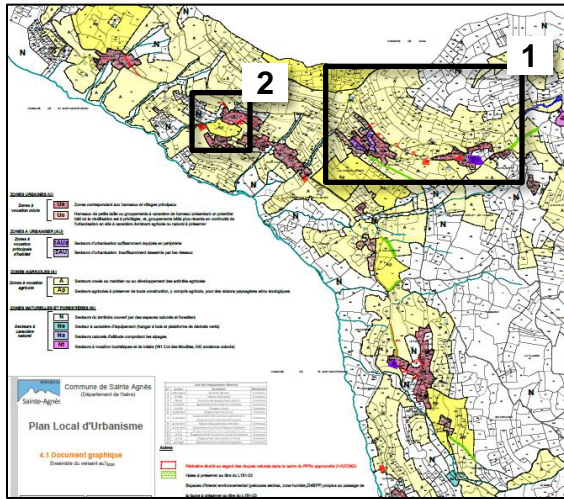
- Dans un objectif de renforcer la mixité sociale dans l'habitat, le secteur repéré sur le Fay au titre de l'article R151-38 du code de l'urbanisme devra comporter à minima, en cas de réhabilitation ou de création de nouveaux logements, 80% de logements sociaux de type PLS et PLI. La zone est représentée par le symbole aux documents graphiques.



## 2.2 ACCUEILLIR DANS DE BONNES CONDITIONS

**STEP** : Station d'épuration

**ER** : « Emplacements Réservés », emprises que souhaite acquérir une collectivité pour l'amélioration ou la création d'équipements, de réseaux...



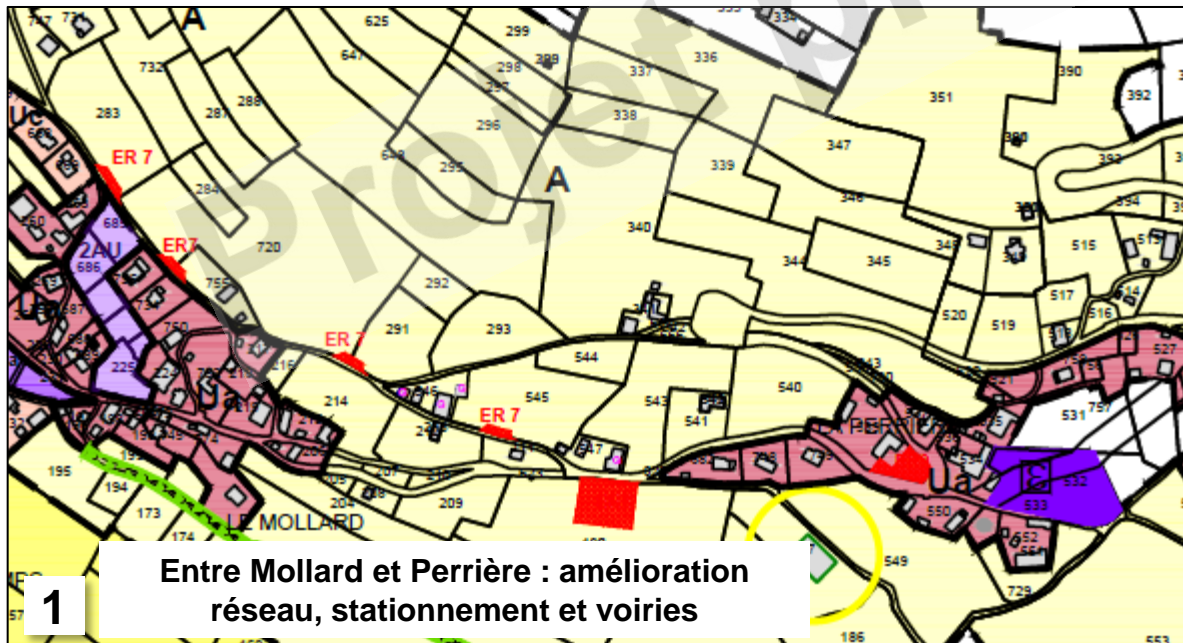
Amélioration des réseaux et voiries

Evolution des STEP

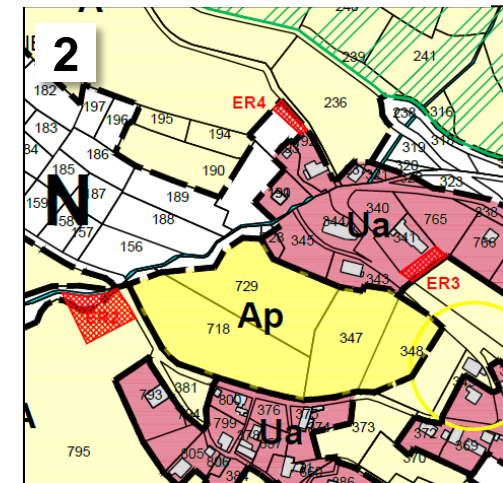
Évolution des équipements actuels

Exploitation forestière

Liste des Emplacements Réservés			
N°	Secteur	Destination	Bénéficiaire
1	La Bourgeat	Desserte agricole	Commune
2	Le Mas	Station d'épuration	Communauté de Communes
3	Mairie	Evolution des équipements publics	Commune
4	Cimetière	Agrandissement et accès au cimetière	Commune
5	La Ville	Chargeoir à bois	Commune
6	Le Mollard	Elargissement de la voie	Commune
7	Le Mollard	Elargissement de la voie pour permettre le croisement des véhicules (4 tronçons)	Commune
8	La Perrière	Station d'épuration de la Perrière	Communauté de Communes
9	La Perrière	Stationnement et Point d'Apport Volontaire	Commune
10	Le Fay	Elargissement de la voirie entre RD et Le Fay	Commune
11	Le Fay	Elargissement de la voirie sur le Fay (2 tronçons)	Commune
12	Le Fay	Elargissement de la voirie sur le Fay	Commune
13	La Gorge	Déplacement de la station d'épuration	Communauté de Communes
14	Col des Mouilles	Plateforme / chargeoir à bois	Commune



La Ville : école/mairie, cimetière, STEP





Projet provisoire

***3. Modérer la consommation d'espace,  
structurer le développement***



### 3.1 MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT

*ES : Emprise au Sol, projection au sol de la construction*



Surfaces consacrées à des logements	U	1AU	2AU	Nb logts minimum
La Bourgeat	1930			2
Le Mas	828			1
La Ville partie Eglise	3145			4
La Ville	5946			8
La Faure	0			
Le Fay	2104			3
Le Frenet	0			
Mollard	0	3820	5041	9
La Perrière	0			
La Felisotte	0			
La Gorge	1850			3
<b>Sous-total (logements)</b>	<b>15803</b>	<b>3820</b>	<b>5041</b>	
Sous total U + 1AU		19623		
<b>Total U + 1AU + 2AU</b>		<b>24664</b>		<b>30</b>
Autre vocation	Surface			
La Ville église	1165			
La Perrière	4200			
<b>Total</b>	<b>5365</b>			
<b>Total logt + autre</b>	<b>30029</b>			

**Un PLU qui favorise la réhabilitation des granges**

**Une priorité aux dents creuses :** 3300 m<sup>2</sup> d'extension sur 2,5 ha de surface potentiellement urbanisable pour du logement

**Un règlement qui limite la consommation d'espace par logement** dans le respect du cadre bâti existant

**TOPO SURFACE :** 2,5 ha de potentiel pour de l'habitat + 0,5 ha pour des équipements = 3 ha

Base SCoT : 2,64 ha

Base PADD : entre 2,4 et 2,9 ha

**TOPO DENSITE :** Une moyenne de 790 m<sup>2</sup> / logt

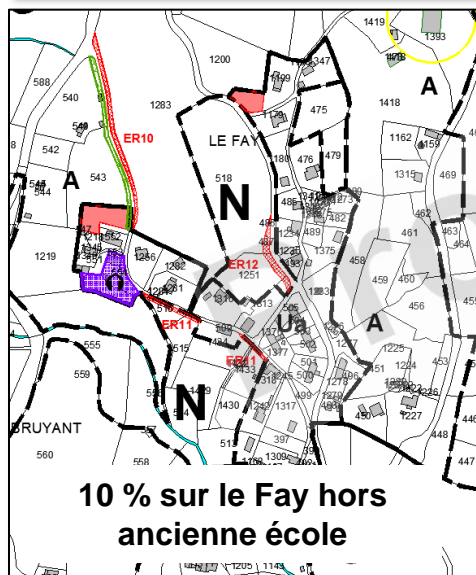
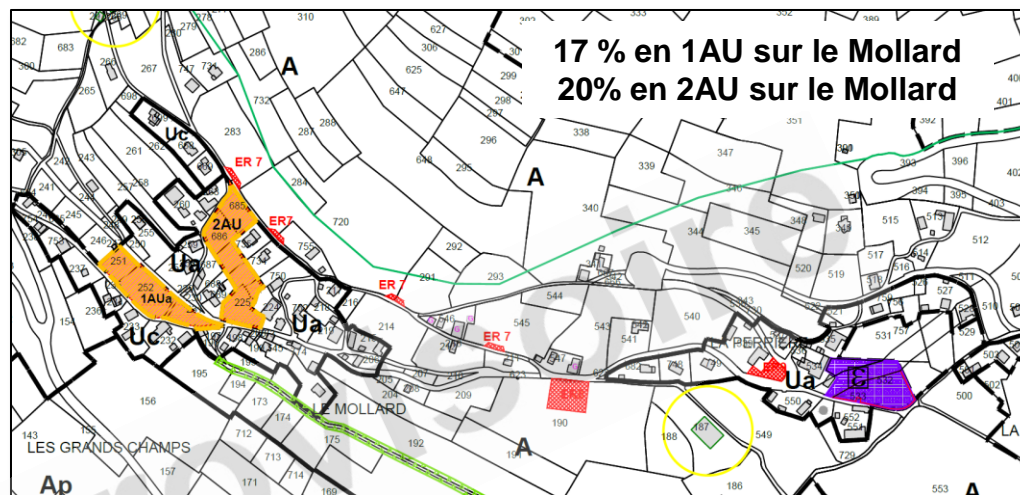
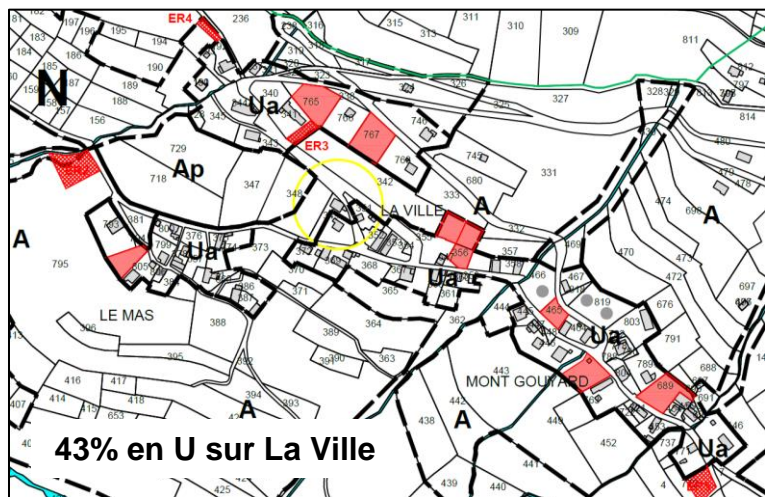
Base PADD : passer de 1750 m<sup>2</sup> à environ 700 m<sup>2</sup>/logt

**TOPO LOGT :** 30 logts prévus par nouvelles constructions

Base SCoT : 36 logements à prévoir

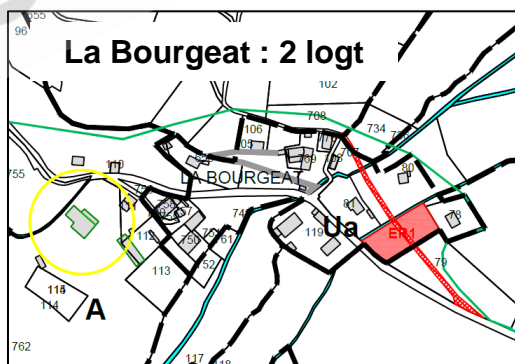
Base PADD : entre 30 et 40 dont 7 dans du bâti existant

## 3.2 STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT

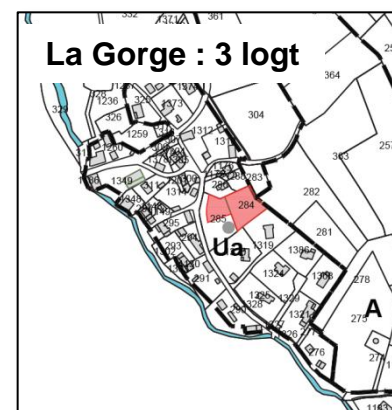


**Priorité au développement des pôles Ville / Eglise, Mollard, Fay**

*PADD : 50 % minimum de logements à prévoir, environ 90 % prévus*



*Quelques logements de plus sur hameaux les plus structurés : Bourgeat / Mas*



*Remplissage dents creuses à La Gorge*

**Sur les autres secteurs : pas de développement mais des possibilités de réhabilitations et/ou d'extensions**



### OAP LE MOLLARD



**Secteur 1 (Zone 1AU, aménageable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble) :**

Faitage dans le sens de la pente



5 à 6 logements groupés par 1, 2 ou 3



Aménagement voirie + carrefour



Accès + Stationnement sur l'aval ?



Maintien d'une zone d'aération du village

**Secteur 2 (Zone 2AU, Urbanisable après aménagement de la voie amont)**

Accès principal par la voie communale y compris pour desservir parcelle 225 donnant sur la RD

Mettre à l'étude la possibilité d'un accès principal par les parcelles bâties plus à l'Est



Ne pas autoriser d'accès direct sur la RD

Prévoir 5 à 7 logements

Ouverture à l'urbanisation après aménagement des ER 7 et alimentation en eau suffisante



Projet provisoire

***4. Promouvoir et encourager le développement économique***

## 4. PROMOUVOIR ET ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

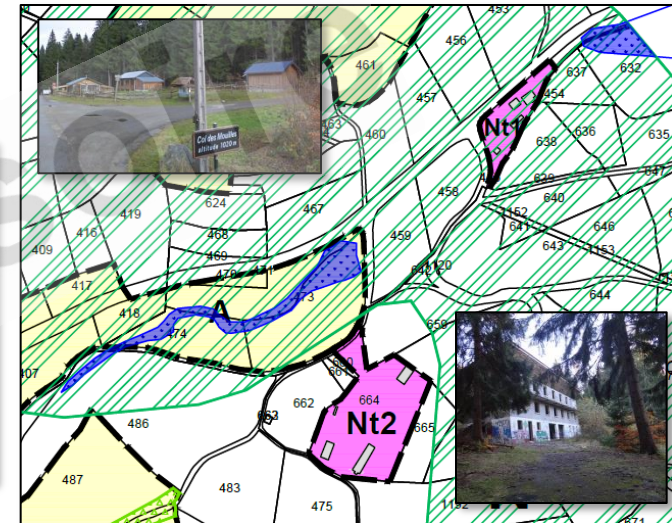


### **Mixité dans les zones U :**

Artisanat et commerces de détail possible < 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

Valorisation de la route des balcons

Espace du Grand Joly voué à de l'accueil mixte économie équipement, tourisme (en U)



OAP UTM MOUILLE/COLONIE

### **Zones Nt des Mouilles :**

**Nt1, restaurant Col des Mouilles :** Extension dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (restauration et services avec accueil clientèle)

**Nt2, ancienne colonie, OAP UTM :** aménagements dans l'existant, reconstruction ou extensions dans la limite de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour de l'hébergement ou de l'accueil touristique ; locaux techniques liés à des activités à développer sur le secteur dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'ES



Préférer l'alternative 2 pour l'accès principal (évite traversée zone humide)

Accès 1 : uniquement piéton dans le cadre de la valorisation ou aménagement pédagogique de zone humide

Localisation : Col des Mouilles

Nature :

- Création ou l'extension d'équipement d'intérêt général et/ou d'hébergement à caractère touristique

- Parking

Capacité globale d'accueil et d'équipement :

- De 500 à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à créer dans les bâtiments existants ou dans de nouveaux bâtiments

L332-8 participation du privé jusqu'à 100%

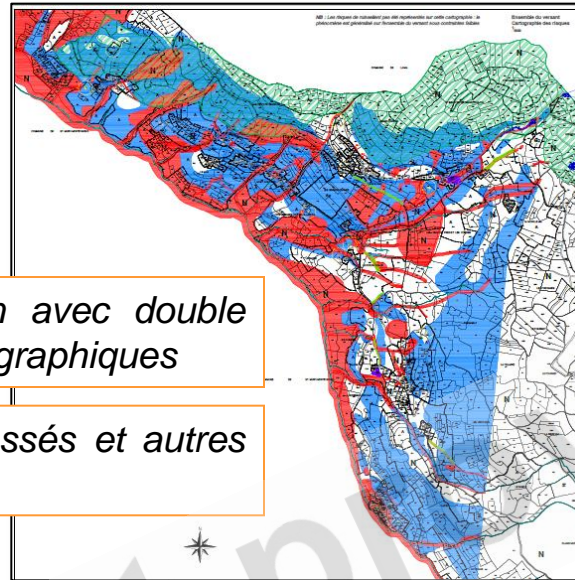
Préciser les équipements à prévoir à mettre à la charge de l'auteur du projet



Projet provisoire

***5. Prévenir des risques naturels, gérer les eaux pluviales***

## 5.2 PRÉVENIR DES RISQUES NATURELS, GÉRER LES EAUX PLUVIALES



**Risques** : renvoi au PPRn avec double cartographie aux documents graphiques

Maintien à découvert des fossés et autres écoulements

### **Gestion des eaux pluviales :**

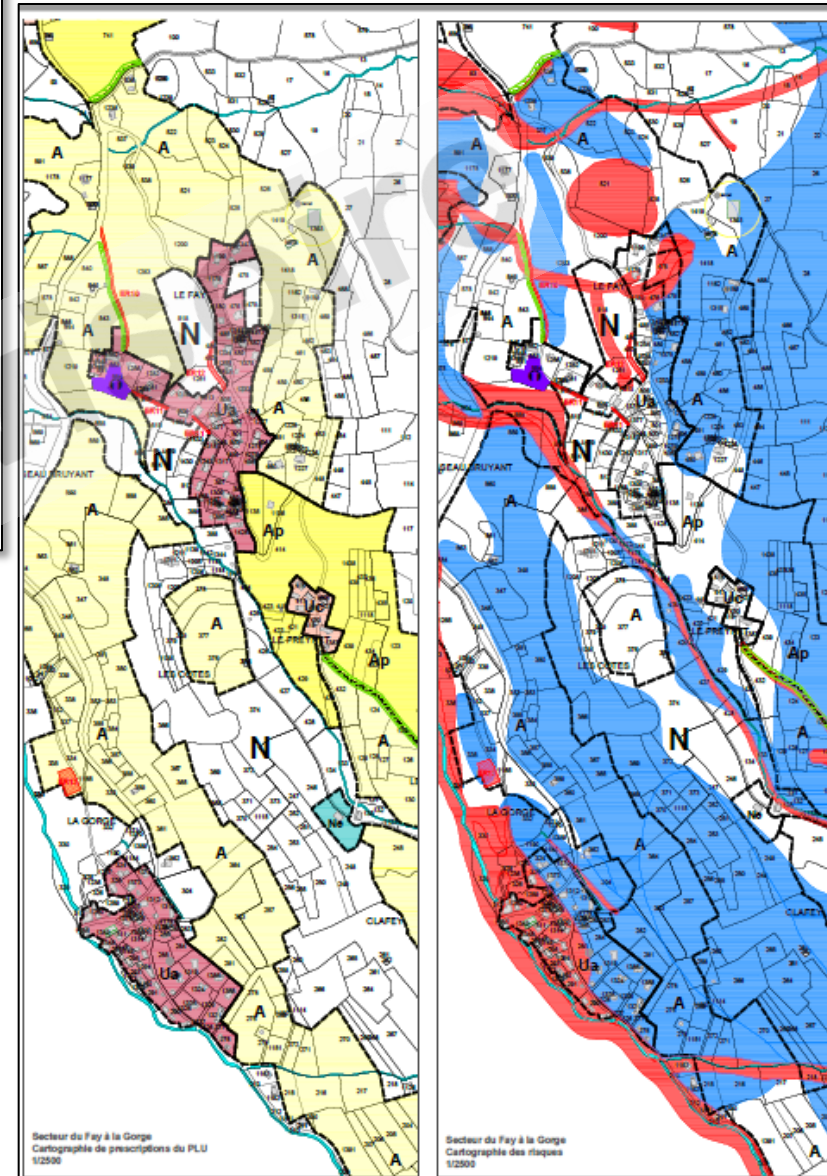
Garage au plus proche des emprises publiques pour limiter les surfaces imperméabilisées

Mutualisation des accès à partir de 2 logements

Accès / stationnement en matériaux filtrant / drainant

Gestion des eaux à la parcelles lorsque possible

Possibilités de mise en place d'installations permettant la réutilisation de l'eau à des fins domestiques





Projet provisoire

***6. Maitriser les dépenses énergétiques et sensibiliser au développement durable***



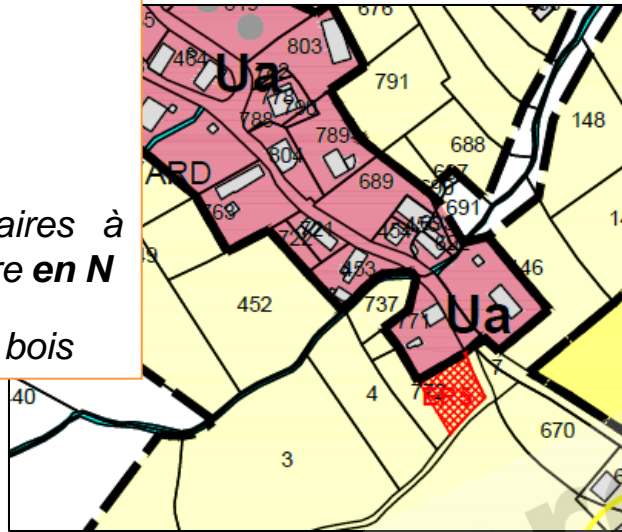
## 6. MAITRISER LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES ET SENSIBILISER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE



**En N :**

- Installations hydroélectriques
- Installations nécessaires à l'exploitation forestière en N

**ER 5 et 14 : Chargeoir à bois**

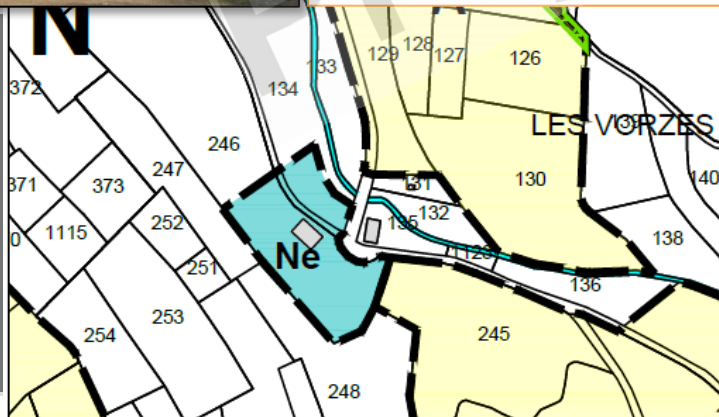


*Zones d'urbanisation privilégiées proches de l'école et des arrêts scolaires pour limiter les déplacements*

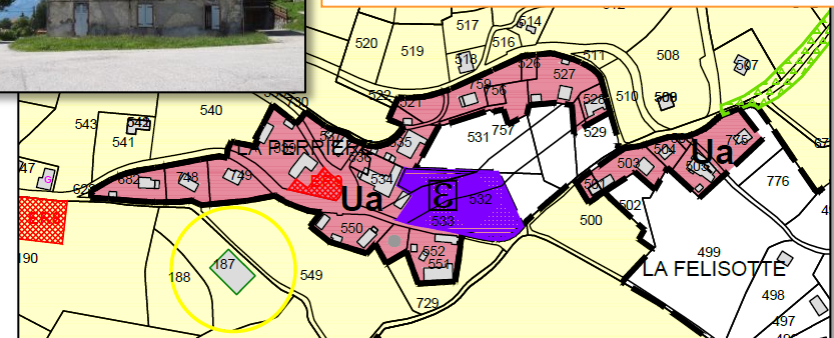
**Maitrise des dépenses énergétiques par :**

- Densité, volumétrie simple et compacte
- Prise en compte des masques solaires existants et à ne pas en créer sur le bâti existant
- Prise en compte du confort d'été (brise soleil, ventilation nocturne...)
- Adaptation des règles (recul, hauteur) pour isolation par l'extérieur des constructions existantes

**Zone Ne :** évolution des constructions et aménagements des équipements existants (plateforme recyclage de végétaux + site de broyage bois)



**Grand Joly, une opération exemplaire :** L151-21 : bâtiment à énergie positive





Projet provisoire

***III. Synthèse des différentes zones /  
trames du PLU***



## Zones potentiellement constructibles

### URBAINE VOCATION MIXTE

- Ua** Villages traditionnels et extensions
- Uc** Anciens hameaux agricoles

### A URBANISER, VOCATION HABITAT

- 1AUa** Zone suffisamment desservie en périphérie
- 2AU** Zone insuffisamment desservie

## Zones inconstructibles

### AGRICOLE

- A** Zone agricole susceptible d'accueillir du bâti agricole
- Ap** Zone agricole à protéger

### NATURELLE ET FORESTIÈRE

- N** Naturelle et forestière
- Ne** Équipements (hangar à bois, déchets verts)
- Na** Zone d'altitude comportant des alpages
- Nt** Zone à caractère touristique et de loisirs

## Les trames qui se superposent aux zones



**G**

Granges pouvant faire l'objet de changement de destination



Haies à préserver au titre du L151-23



Espaces d'intérêt environnemental (pelouses sèches, zone humide, ZNIEFF) propice au passage de la faune à préserver au titre du L151-23



Zones humides à préserver au titre du L151-23



Emplacements réservés



Secteurs faisant l'objet d'OAP



Secteur dans lesquels est imposée 80% de logements sociaux en cas de réhabilitation ou création de logements au titre du R151-38.



Secteur à performances énergétiques renforcées de la Perrière au titre du L151-21



Projet provisoire

***IV. En conclusion***



- ❑ **Un document complexe où toutes les dimensions du territoire sont prises en compte**
  - ❑ **Des choix de développement orientés par les contraintes du territoire mais aussi par le cadre législatif**
  - ❑ **Un document qui peut évoluer dans le temps**

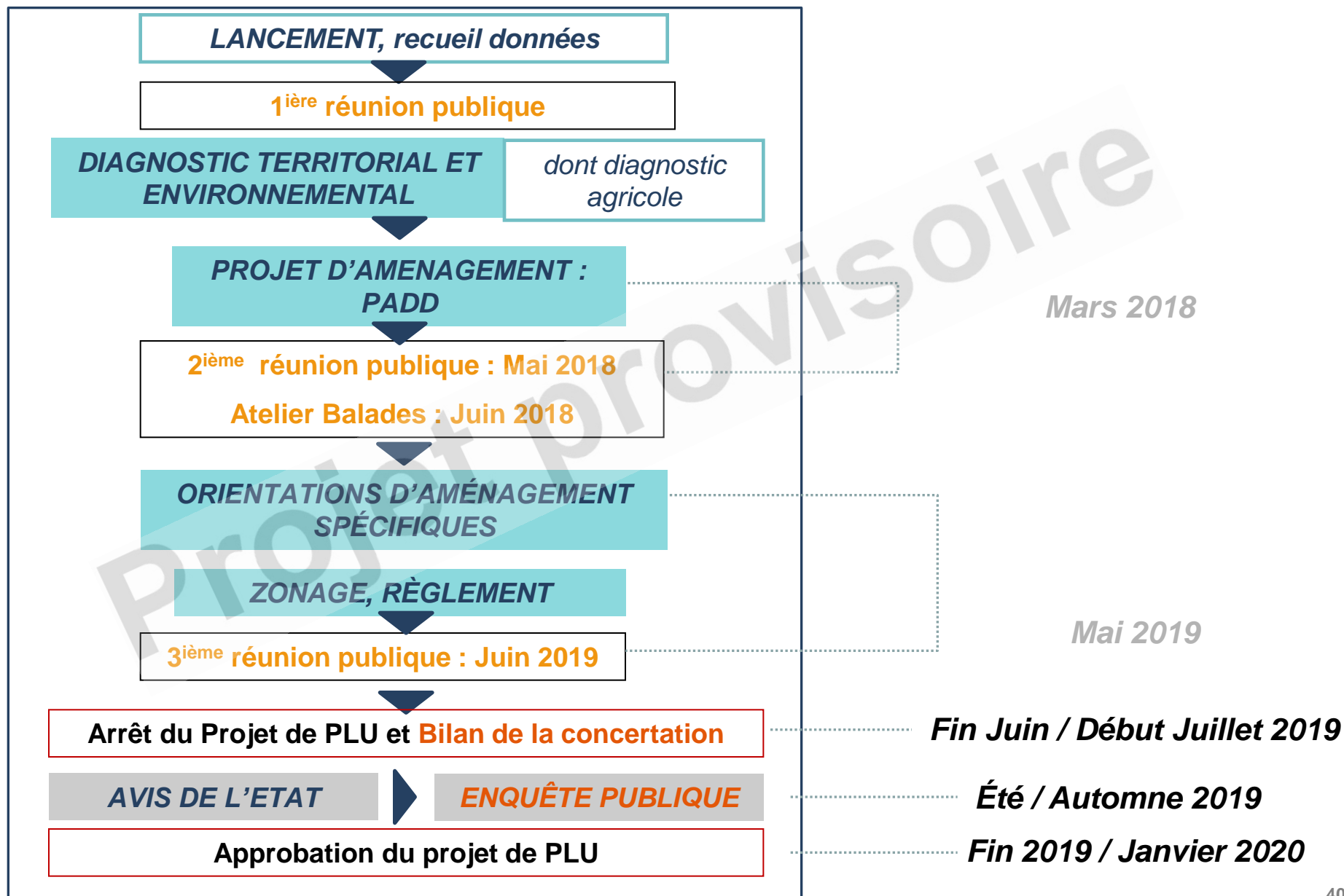
Projet provisoire



Projet provisoire

*Prochaines étapes*

# Prochaines étapes







Projet provisoire

***Merci de votre attention***

