

4^{ÈME} PARTIE - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU





Zones retirées et ajoutées dans le PLU 2018 par rapport au PLU 2006
 Secteur du chef-lieu



■ 4-1-1- LES TERRAINS RETIRÉS DU SECTEUR CONSTRUCTIBLE

- 4-1-1-1 - En raison de leur localisation en dehors des enveloppes urbaines

Afin de limiter la consommation de terrains naturels et agricoles, le PLU limite l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante. Les terrains situés en dehors de cette enveloppe sont retirés de la zone constructible.

Lieu-dit	N° de la zone	Changement de zonage PLU 2006 → PLU 2018	Surface approximative
Croix l'Oiseau	1	UAh → A	500
Chef-lieu	2	UAb → A	1 500
	3	Ub → A	4 800
	4	Ub → A	1300
Total			8 100

- 4-1-1-2 - Pour des raisons autres

Environ 58 500 m² de zone AU ont été retiré au chef-lieu et passé en zone A car superflus pour répondre aux besoins affichés dans le nouveau PLU.

Environ 3 600 m² ont été retirés au sud du chef-lieu (zone 1) et environ 1 500 m² à Croix l'Oiseau (zone 2) en raison de leur localisation en zone rouge du PPR.

■ 4-1-2- LES TERRAINS AJOUTÉS AU SECTEUR CONSTRUCTIBLE

- 4-1-2-2 - Pour réaliser des continuités urbaines

Afin d'assurer une continuité dans l'urbanisation et combler des espaces interstitielles, le PLU de 2018 intègre à la zone constructible 6 nouveaux secteurs.

Une partie de ces terrains permettra la réalisation d'un pôle d'équipements publics autour de la gare.

Lieu-dit	N° de la zone	Changement de zonage PLU 2006 → PLU 2018	Surface approximative
Croix l'Oiseau	1	N → Uc	1 200
	2	A → Uc	1 100
Chef-lieu	3	N → Uep	1 500
	4	N → Uep	1 800
	5	N → Uep	21 100
	6	N → Uc	3 300
Total			30 000

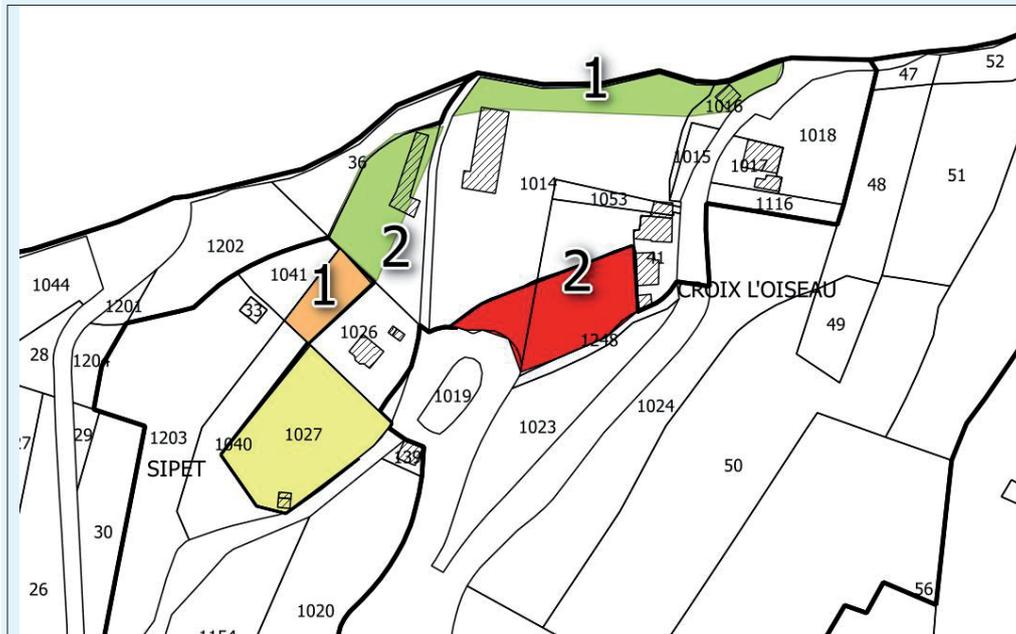


● 4-1-2-2 - Pour des raisons autres

Deux secteurs ont été ajoutés au chef-lieu pour intégrer du bâti existant dans la zone U :

- secteur n°1 : environ 1 000 m² (passage de la zone N à Uc) ;
- secteur n°2 : environ 4 600 m² (passage de la zone N à Ub).

Une zone d'environ 1 900 m² a été ajoutée à Croix l'Oiseau en extension de la zone urbaine (passage de la zone A à Uc).



Détail des zones retirées et ajoutées dans le PLU 2018 par rapport au PLU 2006
Secteur Croix l'Oiseau

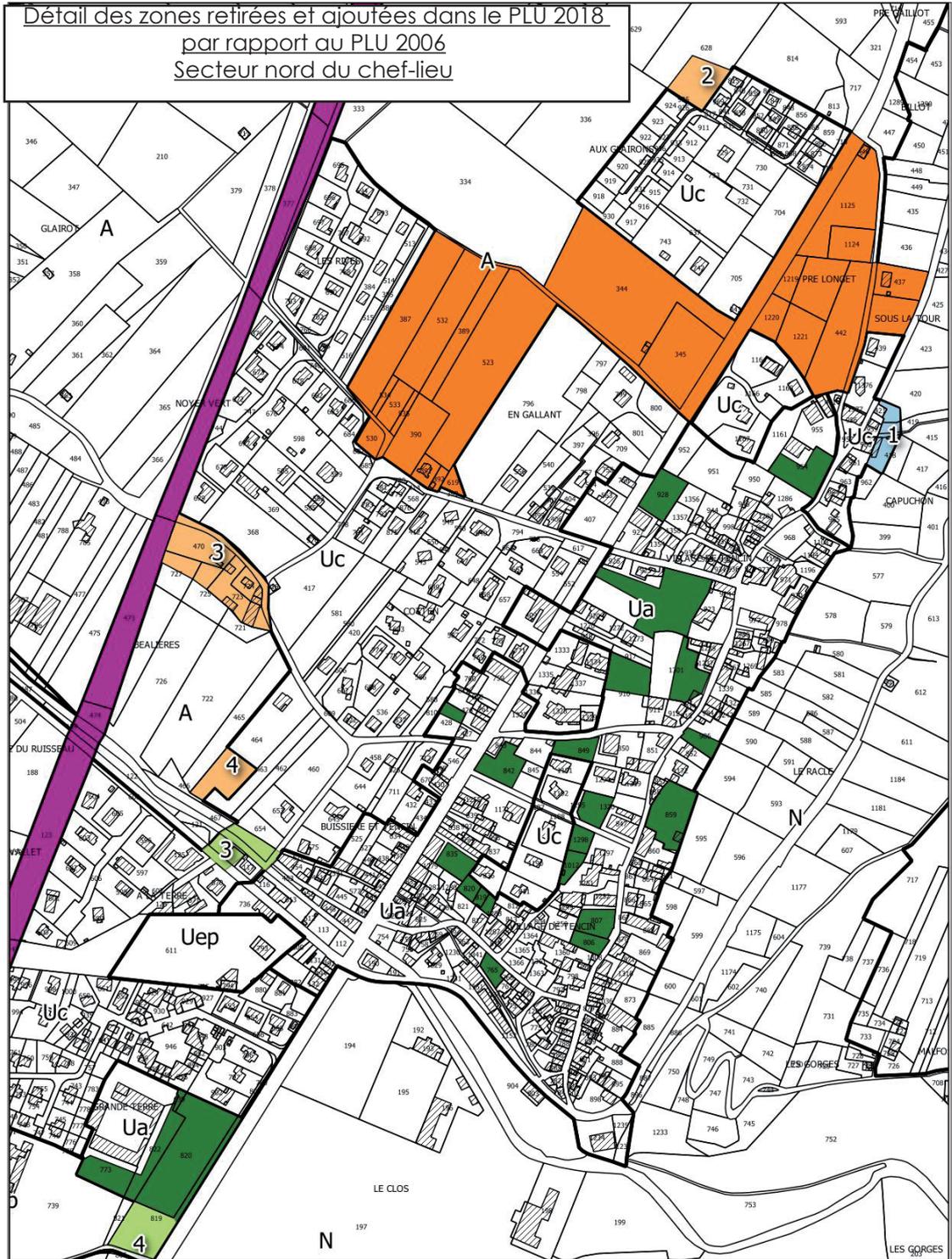
Zones retirées :

-  Car hors enveloppes urbaines
-  Car situées en zones rouge du PPR
-  Car surdimensionnée
-  Jardins inconstructibles situés dans la zone constructible

Zones ajoutées :

-  Pour réaliser une continuité urbaine
-  Pour intégrer du bâti existant dans l'enveloppe urbaine
-  Extension urbaine
-  Voie ferrée





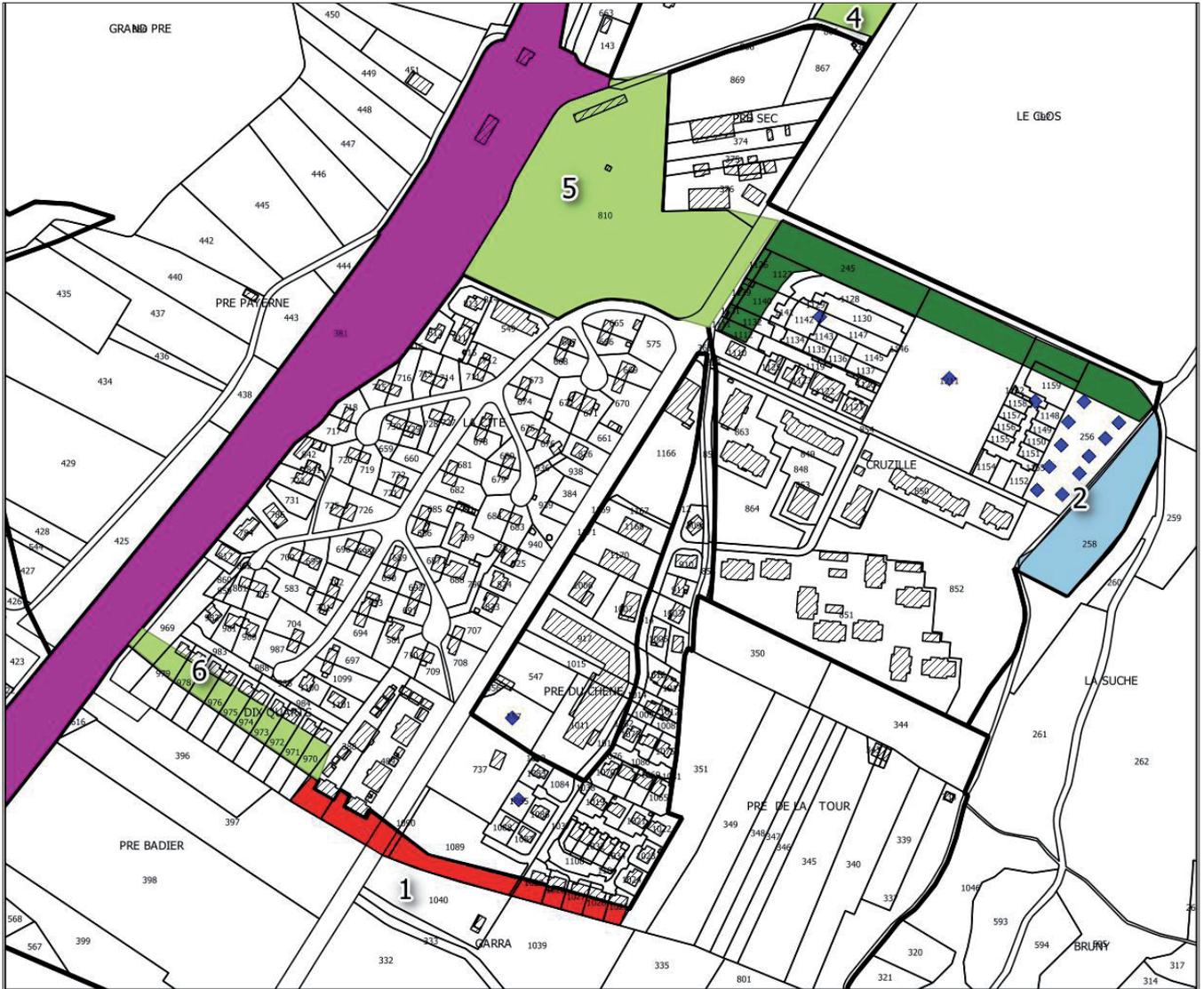
Zones retirées :

-  Car hors enveloppes urbaines
-  Car situées en zones rouge du PPR
-  Car surdimensionnée
-  Jardins inconstructibles situés dans la zone constructible

Zones ajoutées :

-  Pour réaliser une continuité urbaine
-  Pour intégrer du bâti existant dans l'enveloppe urbaine
-  Extension urbaine
-  Voie ferrée





Détail des zones retirées et ajoutées dans le PLU 2018 par rapport au PLU 2006
Secteur sud du chef-lieu

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Car hors enveloppes urbaines |  | Pour réaliser une continuité urbaine |
|  | Car situées en zones rouge du PPR |  | Pour intégrer du bâti existant dans l'enveloppe urbaine |
|  | Car surdimensionnée |  | Extension urbaine |
|  | Jardins inconstructibles situés dans la zone constructible |  | Voie ferrée |



■ 4-1-3- RÉCAPITULATIF DES ZONES

Localisation	Superficie des zones ajoutées (m ²)	Superficie des zones retirées (m ²)
Croix l'Oiseau	4 200	1 900
Vautravers	0	0
Chef-lieu	33 400	69 700
Total	39 600	71 600
Jardins		32 500
Voie ferrée	79 900	

Le bilan du PLU révisé se solde par le retrait d'environ 3,2 hectares constructibles (hors voie ferrée et jardins).

Le PLU diminue les surfaces offertes à l'urbanisation et donc s'adapte mieux aux objectifs de la commune tout en respectant les principes du Grenelle de l'Environnement.

Sur les 3,9 hectares ajoutés, environ 5 600 m² correspondent à une régularisation du PLU de 2006 (ajout de zones pour réintégrer du bâti à la poche urbaine).

Environ 3,4 hectares de zones réellement vierges de toute urbanisation sont donc intégrées à la zone constructible dans le PLU de 2018.

Les jardins sont calculés à part car ils sont localisés à l'intérieur de la zone constructible. Ils sont actuellement inconstructible mais pourront devenir constructible lors de l'évolution du PLU.

La voie ferrée est calculée à part, elle est en effet intégrée à la zone U mais ne présente pas de capacité de construction.

■ 4-1-4- COMPARATIF DES SURFACES

Comme indiqué précédemment, la zone urbaine du PLU a été réduite d'environ 3,2 hectares.

Pour voir le détail des changements de superficie entre les zones, se référer au tableau page suivante.

Les tènements retirés, majoritairement classés en zone AU, ont été retirés car ils représentaient une capacité d'urbanisation trop importante par rapport au besoin de la commune.

La surface globale des zones A et N n'a pas beaucoup évoluée (609,3 hectares dans le PLU de 2006 contre 604,8 dans le PLU de 2018).

La différence s'explique en grande partie par le zonage de la voie ferrée en U contre en A et N dans le PLU de 2006.

La surface agricole a légèrement augmentée (298,7 hectares en 2018 contre 266,8 en 2006). Cette évolution s'explique par une modification du zonage pour qu'il correspondent à la réalité de l'usage des terrains.



Surface en hectare PLU 2006		Surface en hectare PLU 2018	
Zone UA	24,1	Ua	16,4
Zone UB	19,9	Ub	8,9
Zone Ui	2,4	Uc	35,4
		Uep	4,8
		Ui	1,8
		Uf	6,8
		Uf-zh	1,2
Sous total U	46,4	Sous total U	75,3
Zone AU	10,4		
Zone Aua	3,8		
Zone AUb	6,6		
Zone AUe	2,1		
Zone AUi	1,4		
Sous total AU	24,3		
Zone N	121,6	Zone N	204,4
Zone Nz	184	Zone N-zh	88,4
Zone NI	10	Zone Na-zh	0,6
Zone Nh	2,6	Zone NL-zh	12,7
Zone Nc	13,1		
Zone Npi	0,7		
Zone Npr	10,5		
Sous total N	342,5	Sous total N	306,1
Zone A	266,8	Zone A	231,7
		Zone A-zh	66,9
Sous total A	266,8	Sous total A	298,6
Sous total U+AU	70,7	Sous total U	75,3
Sous Total A+N	609,3	Sous Total A+N	604,7
Total commune	680	Total commune	680

Comparatif des surfaces entre le PLU de 2006 et celui de 2018



4.2

ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le PLU 2018 réduit le nombre de sous secteur de la zone U dans un souci de simplification de lecture et d'usage du document.

Seules les principales règles ayant été modifiées sont détaillées dans le tableau ci-après.

■ **4-2-1- ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE U**

Règlement PLU 2006	Règlement PLU 2018
<p>La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus anciennes et les plus denses de la commune.</p> <p>Le centre bourg (zone UA) : ce secteur accueille tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités artisanales non nuisantes ou des équipements publics. Cette mixité fonctionnelle est affirmée pour ce secteur où les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes.</p> <p><u>Emprise au sol des constructions :</u> L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface totale du tènement foncier concerné.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux ;</p>	<p>Zone Ua : secteur des noyaux urbains historiques (vieux village et hameaux).</p> <p>Y sont autorisés : les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic trop important de véhicule lourd, odeurs ...) et que la surface de la construction destinée à la destination d'artisanat ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Emprise au sol des constructions :</u> Afin de permettre la densification des parcelles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> Dans un souci de meilleure insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour une extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure à 11 m ou pour une construction nouvelle accolée à ce bâtiment. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne dépassera pas celle du bâtiment existant.</p>
<p>Les hameaux de Vautravers et Montgalmand (zone UAh) : ces hameaux constitués de constructions à usage d'habitation sont voués à accueillir sur leurs franges d'autres constructions à usage d'habitation mais de façon limitée.</p>	<p>Ce zonage n'existe plus dans le PLU de 2018. Le hameau de Croix l'Oiseau est classé en Uc et celui de Vautravers en Ua.</p>
<p>La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités économiques non nuisantes.</p> <p>La zone UB est donc destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des équipements publics, des commerces et services ainsi que des activités artisanales non nuisantes.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> En règle générale, les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement. • soit en recul de l'alignement : dans ce cas, la distance, comptée horizontalement entre la façade de la construction sur rue et le point de l'alignement qui en est le plus rapproché, ne doit pas être supérieur à 5 mètres. 	<p>Zone Uc : secteur destiné à de l'habitat individuel moyennement dense.</p> <p>Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul assez marqué par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de taille intermédiaire, coefficient d'emprise au sol faible, hauteur faible des constructions.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Dans un souci de densification, les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise publique.</p>



<p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur des constructions principales est limitée à 10 m mesurée au faîtage.</p>	<p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur ne devra pas excéder 9 mètres</p>
<p>Zone Ui : Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques principalement à caractère artisanal avec les services et équipements directement nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone.</p>	<p>Zone Ui : secteur destiné aux activités artisanales et commerciales.</p>
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> En règle générale, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Les constructions à édifier devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue du Grésivaudan (RD n° 523) et avec un recul de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.</p>
<p><u>Emprise au sol des constructions :</u> L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface totale du tènement foncier concerné.</p>	<p><u>Emprise au sol des constructions :</u> Afin de permettre la densification des parcelles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>
<p><u>Hauteur des constructions :</u> La hauteur des constructions est limitée à 13 m.</p>	<p><u>Hauteur des constructions :</u> Afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments dans le tissu urbain existant, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres.</p>

Afin de mieux s'adapter aux spécificités de chaque zone, le PLU 2018 compte 3 autres zones urbaines qui n'existaient pas dans le PLU de 2006 :

- Zone Ub : secteur destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.

Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées selon différents modes (parfois sur ou à proximité des emprises publiques, parfois avec un recul assez marqué) et selon un ordre discontinu (pas ou peu d'implantation sur les limites séparatives), parcelles de taille assez importante, coefficient d'emprise au sol moyennement élevé, hauteur importante des constructions.

Cette zone correspond aux anciennes zones AU du sud de la commune et qui sont à présent construites.

- Zone Uf : secteur des infrastructures ferroviaires, auparavant classé en N et A;

- Zone Uep : secteur destiné aux équipements publics.

- Zone Ui : secteur destiné aux activités économiques. Si la zone est aujourd'hui pleine, il reste une possibilité de densification et/ou de réhabilitation de la parcelle la plus au nord (ancien entrepôt d'une entreprise de BTP).

■ 4-2-2- ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE AU

Le PLU révisé comprend deux zones 1AU. L'une indiquée «b» (1AUb) renvoie aux dispositions réglementaires de la zone Ub. L'autre indiquée «c» (1AUc) renvoie aux principales dispositions réglementaires de la zone Uc. Seule la hauteur change. Elle est un peu plus haute en zone 1AUc afin de permettre la réalisation de petits collectifs.



4.3

CAPACITÉ D'URBANISATION DU PLU**■ 4-3-1- CALCUL GLOBAL**

Le PLU révisé prévoit une réduction des surfaces urbanisables par rapport au PLU de 2006 : 8,7 hectares (non compris les espaces de jardins protégés de la zone U) contre 13,9 hectares dans le PLU de 2006.

A ce potentiel s'ajoute celui de la vingtaine de logements vacants ou mutables.

On peut estimer qu'environ la moitié pourrait être remise sur le marché d'ici 12 ans.

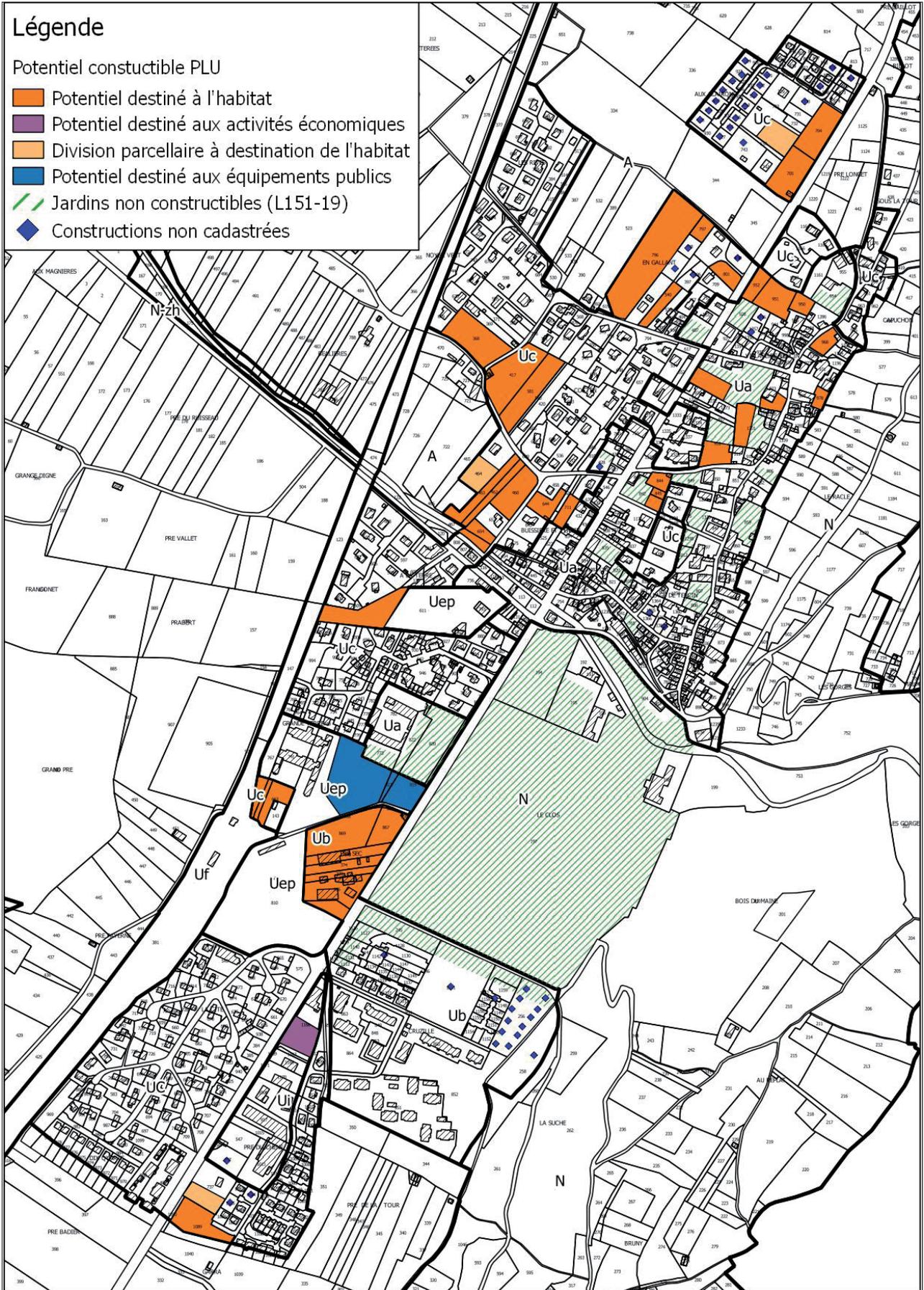
Potentiel du PLU 2018 (m²)				
Localisation	Zone U		Zone Uep	Zone Ui
	Parcelle	DP	Parcelle	Parcelle
Vautravers	2 800			
Croix l'Oiseau	2000	1700		
Aux Glairons	5 200	1 600		
En Gallant	10 100			
Cotten	10 700			
Béalières	8 100	1 500		
Village	12 800			
Grande Terre	5 300		6 100	
Pré Sec	13300			
Pré du Chêne	2 400	1 300		1 800
Total	72 700	6 100	6 100	1 800
Total pour l'habitat	78 800			
Total général	86 700			



Légende

Potentiel constructible PLU

- Potentiel destiné à l'habitat
- Potentiel destiné aux activités économiques
- Division parcellaire à destination de l'habitat
- Potentiel destiné aux équipements publics
- Jardins non constructibles (L151-19)
- Constructions non cadastrées



Potentiel urbanisable du PLU 2018
Secteur nord du chef-lieu



■ 4-3-2- CALCUL DU POTENTIEL DU PLU SELON LE SCoT

Rappel des modalités de calcul du SCoT :

«Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de mobiliser les espaces urbains mixtes nécessaires pour répondre aux besoins en foncier à une échéance de 12 ans.

Sont prises en compte dans l'estimation du gisement foncier :

- les unités foncières non bâties réellement constructibles ;
- les parties des unités foncières déjà bâties, au-delà d'une surface de 3 000 m² et réellement constructibles.»

Si l'on retire du calcul précédent les division parcellaires de moins de 3 000 m², on obtient un total de 7,3 hectares constructibles environ pour de l'habitat.

