Département de l'ISERE (38)

ST HILAIRE DU TOUVET

1

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 25.04.2013

DELIBERATIONS

Prescription : 29.05.2008

Arrêt du Projet : 22.03.2012

Approbation : : 25.04.2013

MODIFICATIONS

Date	Objet

PHASES D'ETUDE

Date	Objet

A.U.M. Architecture : 68 rue Sommeiller – 73000 CHAMBERY
Téléphone : 04.79.33.75.10 – Fax : 04.79.33.71.79

Article R*123-2 du code de l'urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 15)

Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Article L123-1-2 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. — 3è partie

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. — 1ère et 2è parties

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. — 3è partie

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

SOMMAIRE

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL pg 4

Contexte général

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE *p8*
Profil socio démographique
Logement , Logements locatifs aidés
Dynamique de l'habitat – évolution de l'urbanisation
Habitat – les formes urbaines
Contexte économique , Le tourisme
Agriculture

2. ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE *p24*
Morphologie générale du site

PAYSAGE *p26*
Utilisation de l'espace et structure paysagère générale
Structure paysagère, Paysage et gestion de l'espace
Paysage de proximité
Bilan paysager

ANALYSE URBAINE *p42*
Analyse urbaine – morphologie – répartition du bâti
Fonctions urbaines – équipements publics
Structure urbaine et paysagère par secteur
Analyse urbaine et déplacements

ARCHITECTURE PATRIMOINE *p82*
Typologies architecturales, Eléments de patrimoine

SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS
SYNTHESE GENERALE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2ème PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT pg 92

MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL *p94*
Milieu physique – géologie / hydrogéologie
Milieu physique - risques naturels
Milieu naturel : Milieux naturels inventoriés, Corridors biologiques, Milieux humides, Milieux arborés naturels et artificiels
Bilan des enjeux liés au milieu naturel

GESTION DE L'ENVIRONNEMENT *p114*
Eau potable ; Assainissement – eaux pluviales
La forêt
La gestion des déchets
Climatologie – énergies
Orientations de la charte du PNR Chartreuse

BILAN DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX *p134*

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers : *p136*

3ème PARTIE : ORIENTATIONS POLITIQUES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL pg 140

Les objectifs communaux *p142*

BILAN DES ENJEUX : *p144*

LES ORIENTATIONS DU PADD *p160*

LES ORIENTATIONS DU ZONAGE *p176*

LES OAP *p196*

LES ORIENTATIONS DU REGLEMENT *p202*

BILAN DU PLU, COMPARATIF AVEC LE POS : *p224*
Bilan du PLU, évolutions par rapport au POS
Compatibilité avec les documents supracommunaux : charte PNR et SCOT

4ème PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT pg 230

Milieu naturel
Risques naturels, forêt, énergie
Gestion de l'eau
Assainissement
Paysage

5ème PARTIE : INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN PREVUE A L'ARTICLE L123-12-1 pg 242

LEXIQUE DES ABREVIATIONS
BIBLIOGRAPHIE

Article R*123-2 du code de l'urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 15**)**

Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1ère partie
DIAGNOSTIC TERRITORIAL



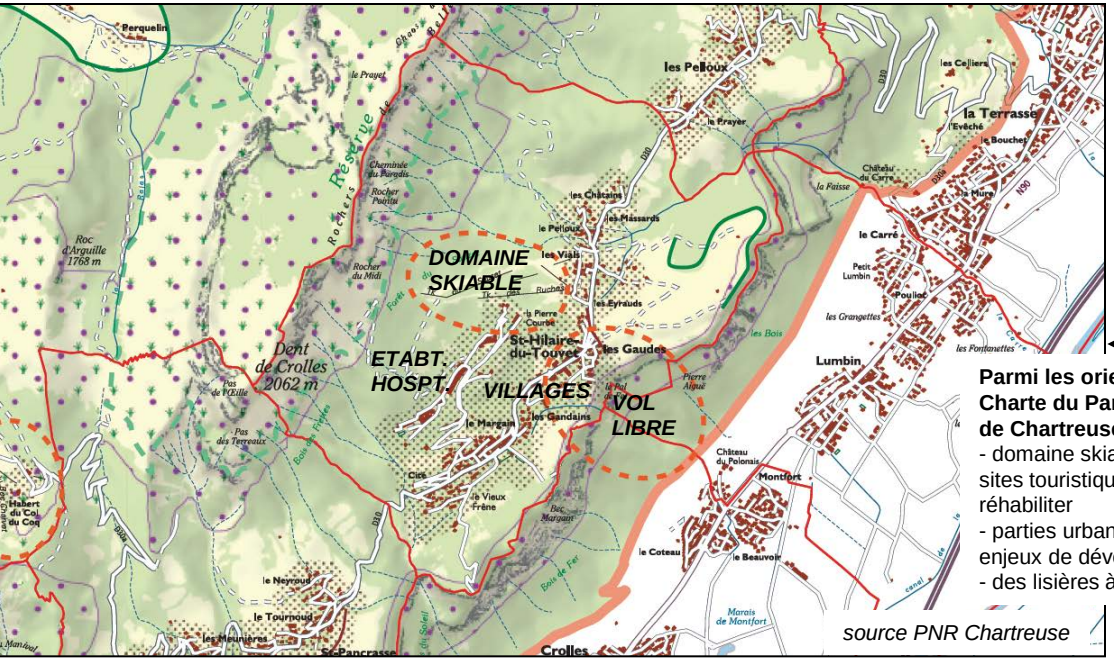
Contexte général

limites des communes
périmètre d'étude du Parc Naturel Régional de Chartreuse
périmètre de la réserve naturelle

espaces à forte valeur écologique
espaces à vocation principale agricole
espaces à vocation principale viticole
espaces ouverts d'altitude (à protéger et entretenir)
espaces à vocation principale forestière
franges de reconquête agricole sur la forêt (nouvelles lisières à retrouver)

sites à vocation touristique à conforter ou à réhabiliter
carrières en activité ou à réhabiliter
zone d'activité structurante
zones à enjeux de développement durable
limite intangible de l'urbanisation
rochers et falaises

Extrait du Plan de Parc



source PNR Chartreuse

Parmi les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, sur St Hilaire :
- domaine skiable et les Gaudes : sites touristiques à conforter ou réhabiliter
- parties urbanisées : zones à enjeux de développement durable
- des lisières à retrouver



Située sur le **rebord oriental de Chartreuse** dans le Département de l'Isère, à proximité de l'agglomération Grenobloise mais sur un site de montagne et de plateau dominant la vallée du Grésivaudan de 800m, Saint Hilaire du Touvet se positionne en corniche et au pied de la Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse.

La commune s'inscrit sur le **Plateau des Petites Roches**. Elle en est le village principal (en nombre d'habitants, niveau d'équipements et de services).

Sa **proximité de l'agglomération grenobloise**, et sa renommée liée historiquement à la présence des anciens sanatoriums et depuis quelques années à la pratique du vol libre, et la présence du funiculaire, font d'elle une commune très attractive. Les enjeux sont nombreux en termes de fonctionnement, d'environnement et de cadre de vie.

D'un point de vue administratif, Saint Hilaire du Touvet intègre des structures comme le **Parc Naturel Régional de Chartreuse** (la commune doit ainsi prendre en compte les orientations de sa charte), la **Communauté de Communes du Grésivaudan** (gestion des déchets, des transports,…), et le syndicat mixte en charge du **Schéma de Cohérence Territorial de la Région Urbaine Grenobloise** (le PLU devra lui être compatible). Le PLU devra également être compatible avec les orientations de la **DTA des Alpes du Nord** (dont les orientations spécifiques à Saint Hilaire portent essentiellement sur la préservation du funiculaire – *cf. suite du diagnostic*).

D'un point de vue législatif, la particularité de la commune est liée à la **loi Montagne** qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.

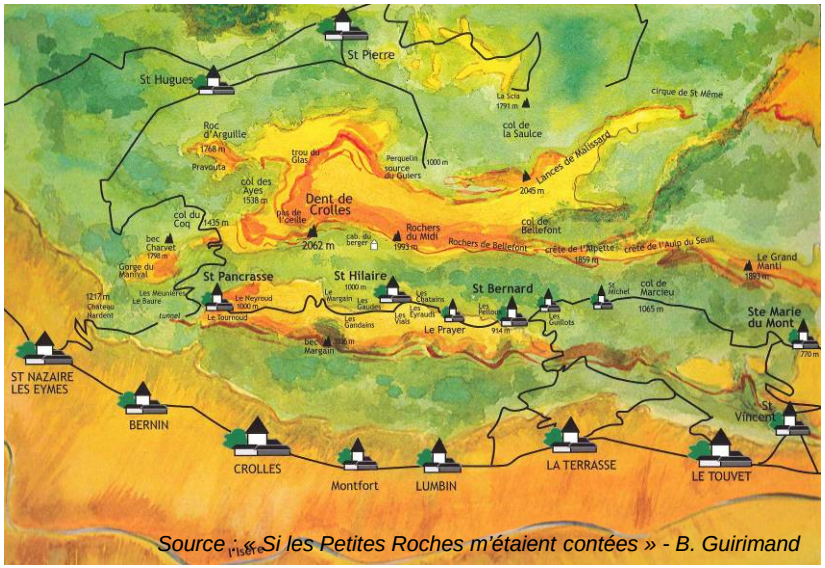
Le site de Saint Hilaire présente des spécificités liées à :

- un **positionnement géographique** particulier, sur un balcon naturel où l'urbanisation se développe à plus ou moins 1000 mètres d'altitude. Elle s'étend au total sur 861 hectares.

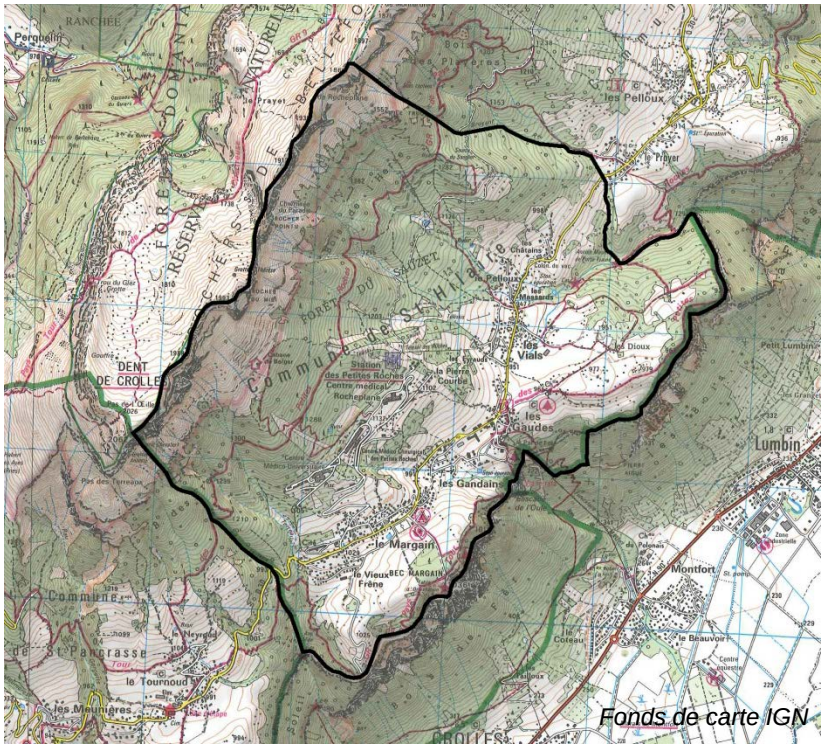
- son **évolution historique, sociale et touristique**. L'implantation des sanatoriums (ou établissements de soins) au début du XXè siècle a fortement influencé l'évolution de la commune qui s'est densifiée. Elle s'est orientée en parallèle sur l'activité touristique développée autour des sports de plein air et notamment autour du vol libre et du ski en hiver. Le funiculaire fait aussi partie des éléments les plus attractifs de la commune.

La commune se compose de **3 villages** qui ont fortement évolué et se sont développés le long de la RD30, unique voie d'accès à la commune.

Les anciens sanatoriums, implantés sur un site détaché des villages, en hauteur, ont construit la renommée de la commune (construction de nombreux logements, création d'emplois…). Leur fermeture est aujourd'hui un enjeu très fort pour l'évolution de la commune que le PLU devra prendre en compte.



Source : « Si les Petites Roches m'étaient contées » - B. Guirimand



Fonds de carte IGN



ANALYSE SOCIO – ECONOMIQUE

PROFIL GENERAL DE LA POPULATION DE ST HILAIRE :

1 673 habitants au total au 1er janvier 2010. La commune est la plus peuplée du Plateau des Petites Roches (Saint Pancrasse : 442 habitants en 2007, et Saint Bernard : 588 habitants en 2007).
La population est, **pour la période très récente 2006-2010, en perte de vitesse**, après avoir connu une période de croissance soutenue *(base de calcul de la population en 2007)* → en 2006, St Hilaire comptait 1 691 habitants, et en 1999, 1 248 habitants.

La population est relativement jeune avec plus de 60% de la population âgée de moins de 45 ans. La tendance évolue vers un début de vieillissement (*cf. graphique*).

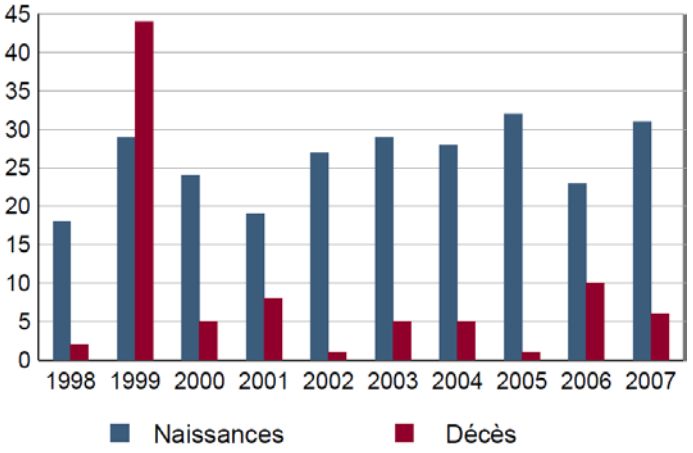
Les niveaux de vie sont contrastés : des revenus moyens à élevés (63% des foyers sont imposables. Impôt moyen des foyers imposables = 1 454€)

→ **Enjeux** : la fermeture des établissements hospitaliers et la proximité de l'agglomération grenobloise (bassin d'emplois majeur) a provoqué le départ d'habitants de Saint Hilaire vers les communes de la vallée du Grésivaudan. Les enjeux portent donc sur le **maintien de la population** en place, pour maintenir la vie du village, le niveau et le fonctionnement des équipements (école notamment).

ST HILAIRE EN CHIFFRES
<u>En 2009</u> :
- population totale : 1 673 hab.
<u>En 2006</u> :
- population totale : 1 691 hab.
- très forte variation annuelle de croissance entre 1999 et 2006 : +4,4%
(fortement lié au solde migratoire)
- croissance totale 1999 – 2006 : +35,5%
- nombre de ménages : 569 (soit environ 2,3 pers en moyenne par ménage – niveau plutôt élevé)
- pop active avec emploi : 66,1 %
- chômage : 8,1 %, concerne plutôt les hommes
- retraités : 7,9 %
- statut des actifs : 92 % salariés
- lieu de travail : 52% sur la commune et 48 % dans une autre commune

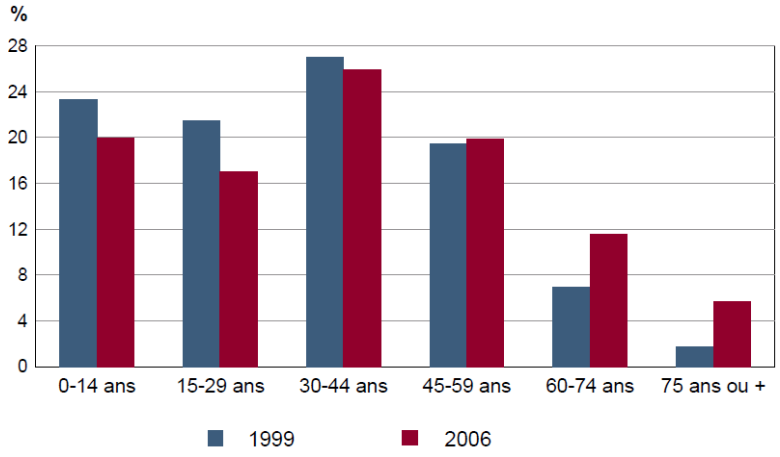
Le contexte supra-communal est dynamique avec une population globalement jeune et des niveaux de vie contrastés.
Croissance démographique liée à l'attractivité de l'agglomération grenobloise.

Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

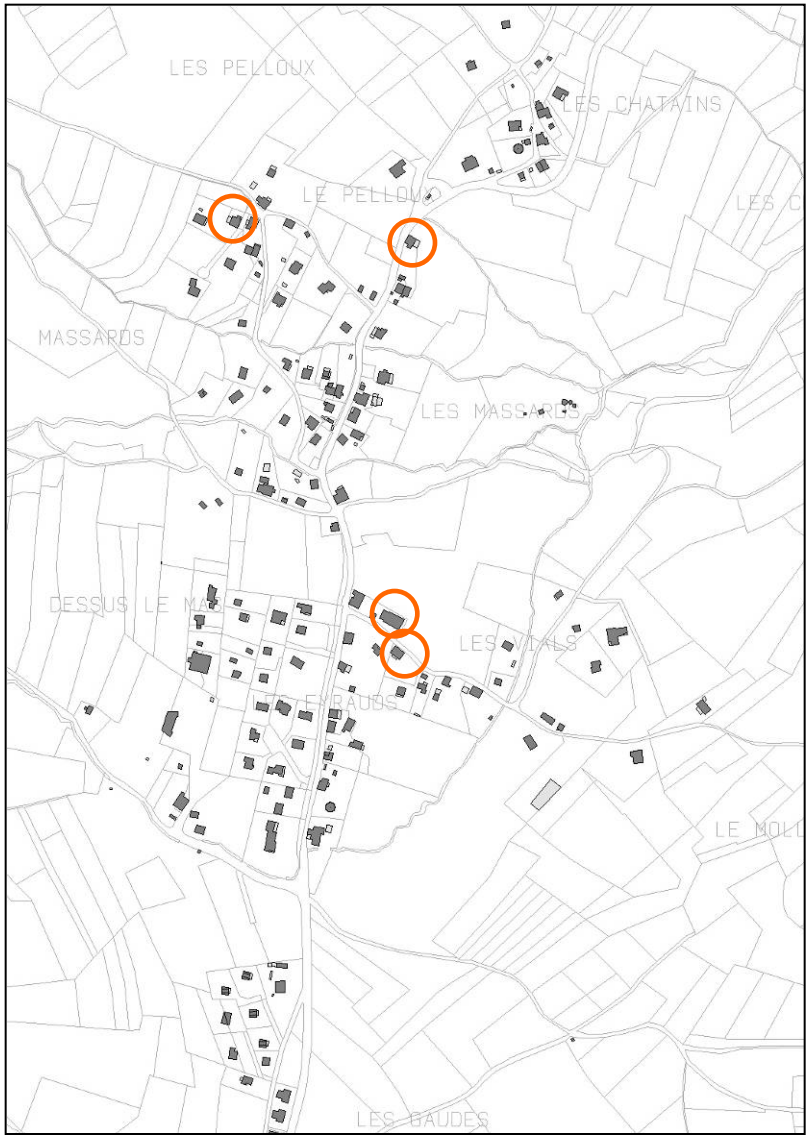
Population par tranche d'âge



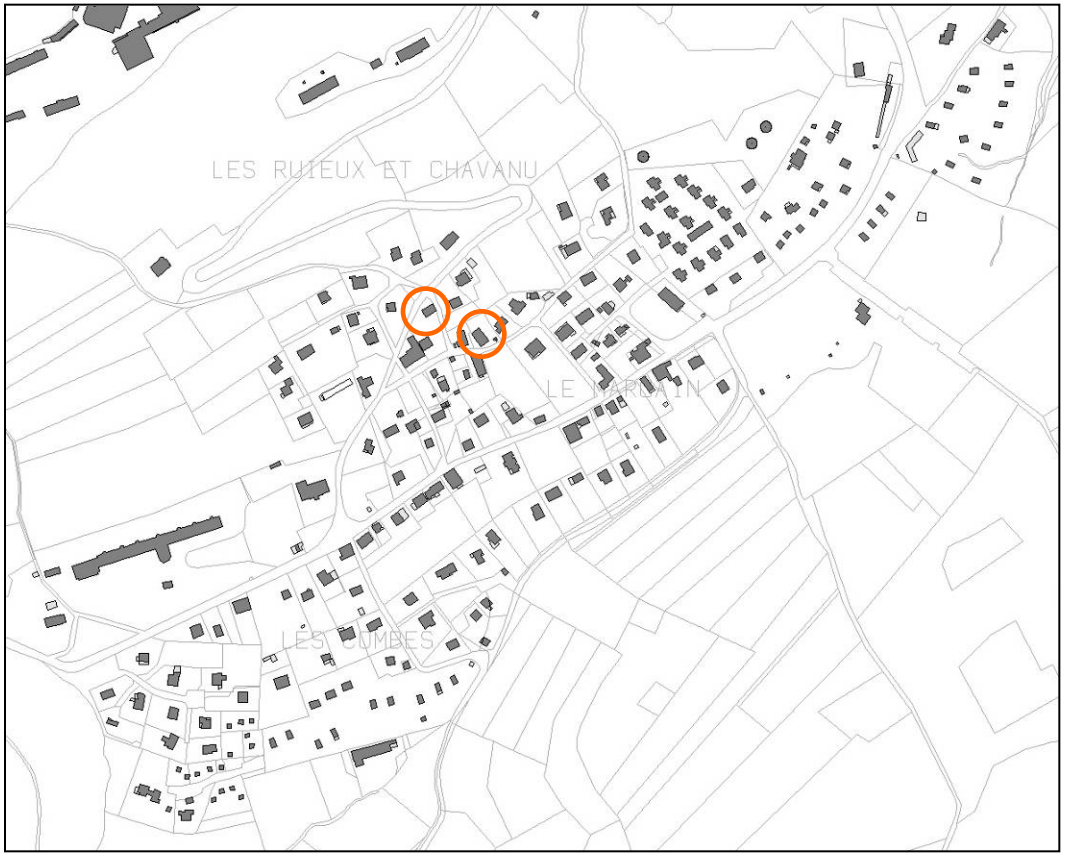
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Potentiel réhabilitable

SECTEUR LES MASSARDS



SECTEUR LE MARGAIN



Un faible potentiel réhabilitable : 6 volumes au total, dont plusieurs présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Intérêt : une localisation favorable (bâtiments accessibles, desservis…).

CONTEXTE

783 logements au total en 2006, avec :

Particularités
La typologie des logements de Saint Hilaire : une forte part de logements collectifs et locatifs.
Cela est lié à l'implantation des établissements hospitaliers et à l'attractivité actuelle de la commune (le cadre de vie est le facteur d'implantation pour les résidences principales).
La composition du parc de logements montre bien les effets de l'implantation des anciens sanatoriums (création de nombreux emplois et besoins en logements sur place) : avec une **forte part de logements collectifs** (peu commun en commune de montagne) : 53,3%, et **locatifs** (41% de l'habitat permanent). La maison individuelle représente 45,2% du parc.

Typologies
L'attractivité de la commune se vérifie aujourd'hui avec l'évolution de l'occupation des logements qui se tourne essentiellement vers de l'habitat permanent :
- de plus en plus de résidences principales et de moins en moins de résidences secondaires → la transformation progressive des résidences secondaires en habitat permanent est très visible : l'impact se mesure facilement au niveau du fonctionnement des équipements, notamment scolaires.
- le taux de vacance est moyen d'après l'INSEE (environ 9%), et le potentiel réhabilitable est très faible (cf. carte ci-contre).

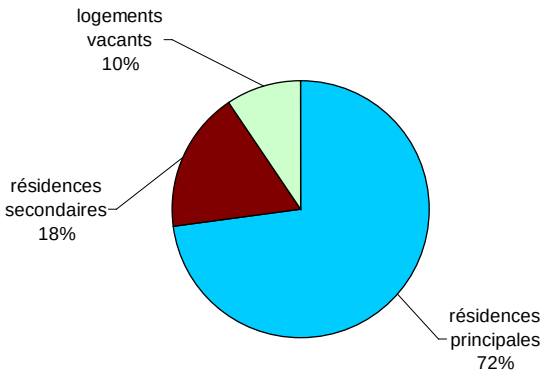
La demande est essentiellement axée aujourd'hui sur de l'habitat individuel. *(cf. permis de construire)*

ST HILAIRE EN CHIFFRES - 2006 :
- nb total de logements : 783 (même niveau qu'en 1990)
- part des résidences principales. : 72,7%
- part des résidences secondaires : 17,7%
- croissance :
  + 59 résidences principales depuis 1999
  - 14 résidences secondaires depuis 1999
- nb de logements individuels : 354 (45%)
- nb de logements collectifs : 418 (53%)

ST HILAIRE : commune de montagne attractive dont le parc de logements est complètement influencé par le développement des activités des hôpitaux et le cadre de vie.

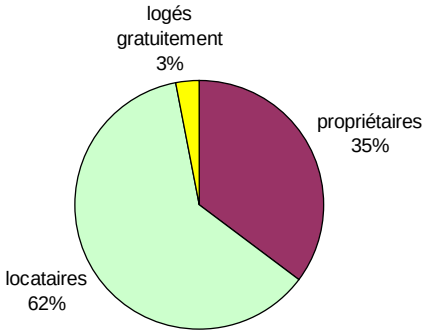
➔ **ENJEUX : des évolutions à gérer : l'évolution du parc existant de logements sociaux et le développement de la maison individuelle.**

Typologie des logements sur St Hilaire en 2006



D'après les données de l'INSEE-2006

Occupants des résidences principales

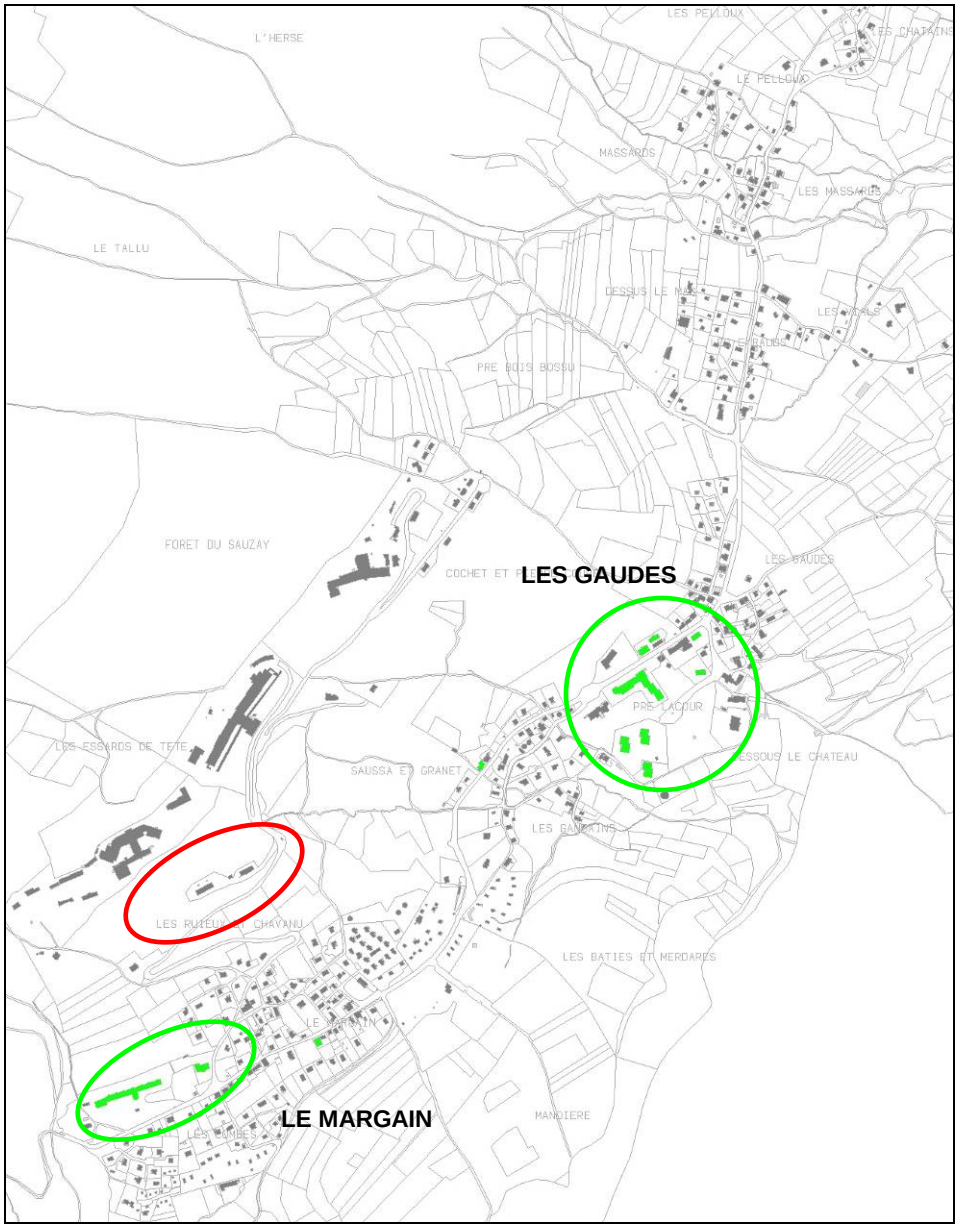


Contexte du logement sur le Plateau des Petites Roches
- un territoire résidentiel (hausse des résidences principales)
- une pression foncière importante
- marché porteur : la maison individuelle pour des projets particuliers.

PLH de la Com Com du Grésivaudan : le PLH du Grésivaudan a été adopté le 18 février 2013.

SCOT de la RUG, approuvé le 21.12.2012 : des orientations sur le logement.

LOGEMENTS LOCATIFS AIDES



LOGEMENTS LOCATIFS AIDES – une particularité de la commune

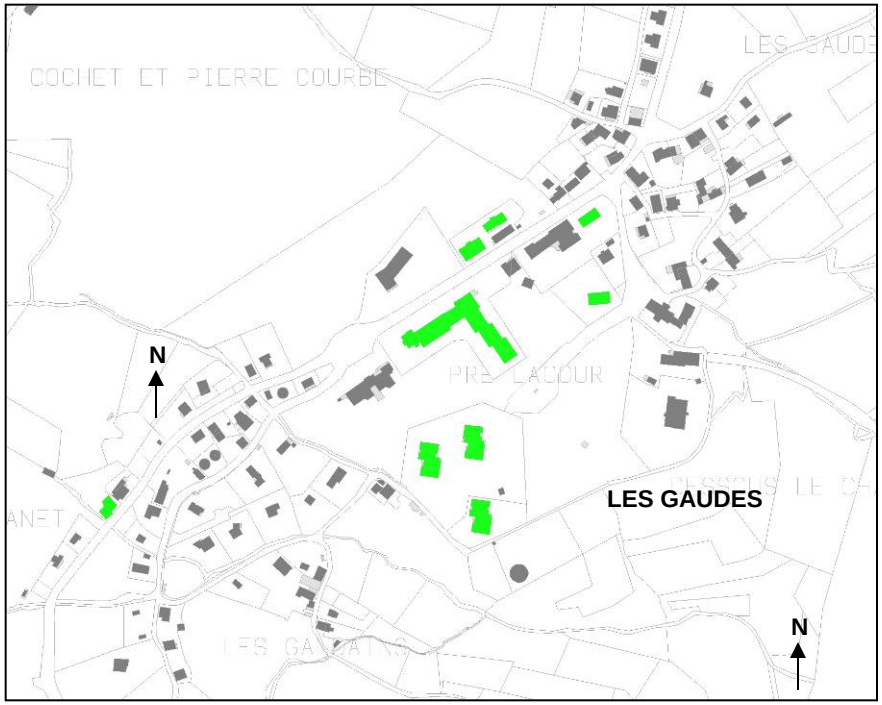
Une particularité forte de cette commune touristique de montagne : **la part importante des logements locatifs sociaux** (ou aidés) – en lien fort avec son histoire liée aux établissements hospitaliers.

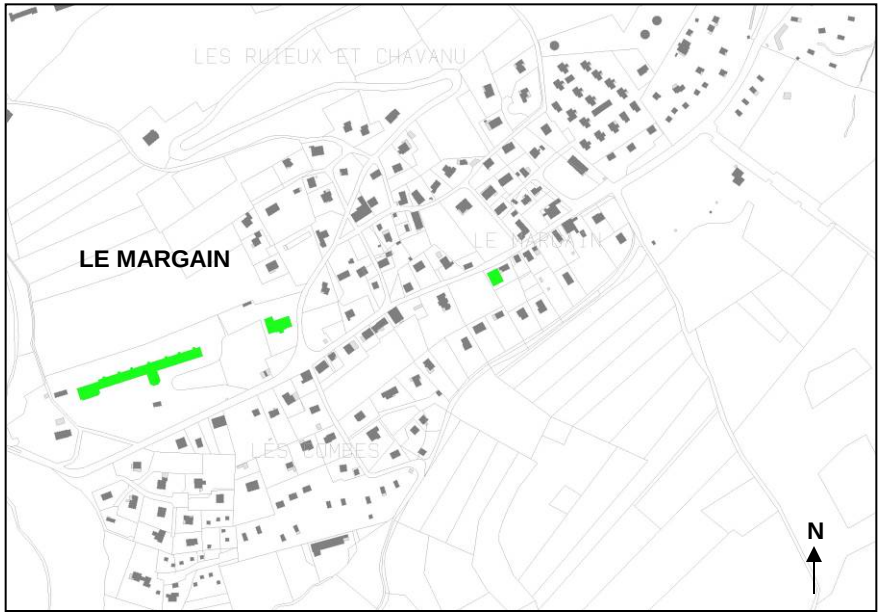
L'offre :
- **234 logements locatifs aidés en 2010**, soit environ **41% des résidences principales** et 66% du parc locatif
- <u>répartition</u> : ils se situent sur 13 ensembles de bâtiments, plutôt localisés au niveau des Gaudes / Pré Lacour et au Margain (lien avec la proximité des Etablissements hospitaliers).

Fonctionnement actuel : certains ensembles de logements ont été rénovés. D'autres, plutôt vieillissants sont moins demandés.

ENJEUX : le devenir de certains logements anciens peu attractifs. / évolution du parc immobilier lié à la présence des établissements hospitaliers.

<u>Situation fin 2011 :</u>
aujourd'hui, les deux bailleurs sociaux et la commune disposent de moins de 10 logements vacants. (sur une offre locative d'environ 200 logements)





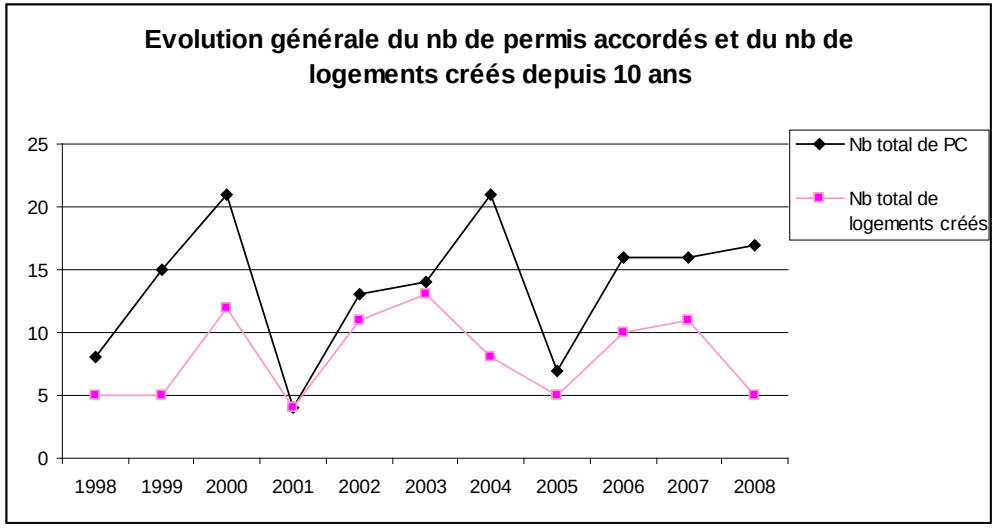
Situation et typologie des logements locatifs aidés

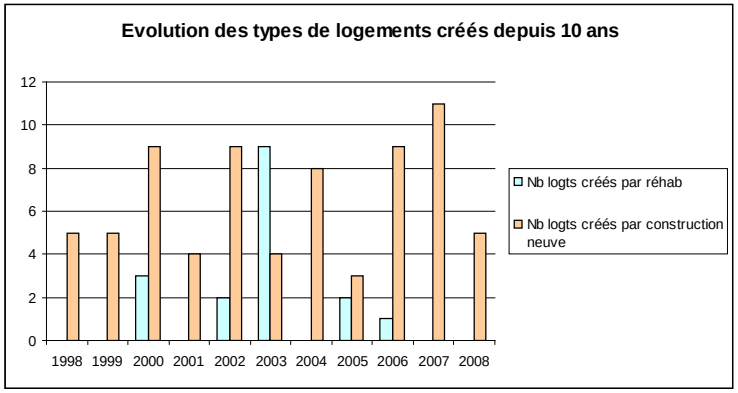
Bailleur	nom immeuble ou adresse	nb logements	
OPAC	Villa Margain	7	
	Grand Pré	68	
	Pré Lacour	6	
	Pré Lacour	14	
	Pré Lacour	20	
total OPAC		*115*	
SDH	Grandes Cités	68	
	Malissard et Bellefont	8	
		7	
	Pravouta	3	*approximatif*
total SDH		*86*	
Commune	vers école élémentaire	4	
	vers ancienne mairie	2	
	pharmacie	8	*logts d'urgence*
total commune		*14*	
CG 69	Bellevue	*10*	
Privé	Le Margain - bord RD30	*9*	
TOTAL		**234**	

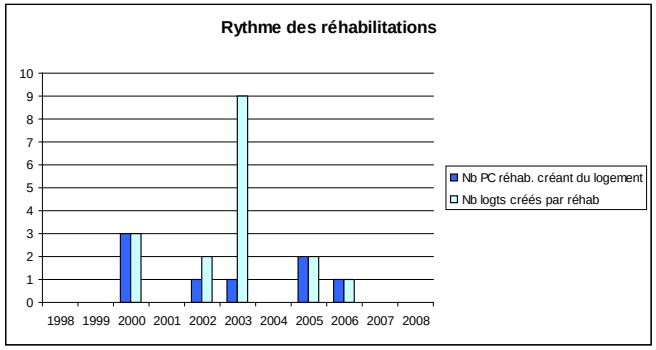
EVOLUTION DE L'URBANISATION : au total : 89 logements créés entre 1998 et 2008, dont :
- 81% en construction neuve, soit 72 logements
- 19% en réhabilitation, soit 17 logements.

Pour mémoire, faible potentiel réhabilitable restant : environ 6 bâtiments.

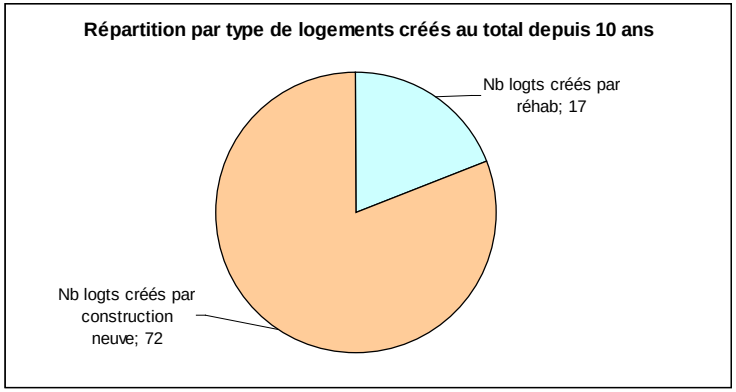
Rythme et typologie
- un rythme assez irrégulier de l'urbanisation : évolution en « dents de scie »
- une majorité de projets individuels.

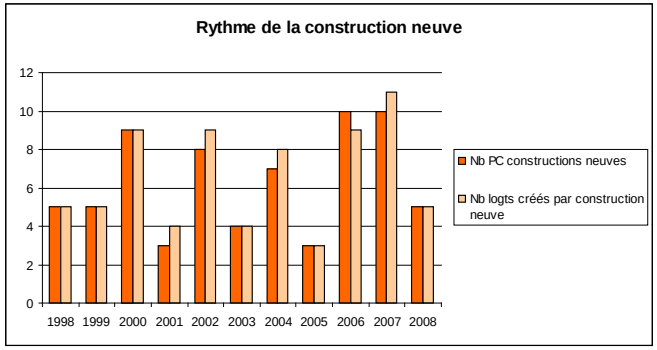






D'après les données Mairie, 2009





CONTEXTE GENERAL

Les activités et emplois existants sur la commune confèrent à St Hilaire **un rôle de pôle de vie et d'emplois à l'échelle du plateau des Petites Roches**. Ce rôle de centre est par contre secondaire à l'échelle du Grésivaudan et de l'agglomération grenobloise, qui constitue un pôle très important d'activités économiques et d'emplois.

Le dynamisme économique de la commune se traduit par (cf. tableaux) :
- un nombre important d'entreprises sur le territoire communal : 71 établissements recensés en 2007
- au moins 390 emplois sur la commune
- plus de la moitié des habitants de Saint Hilaire travaillent sur la commune, soit en 2006, 52%. *Ce taux tendra à diminuer avec la fermeture des établissements hospitaliers*.

Bassin d'emplois et d'achat de St Hilaire : agglomération grenobloise, vallée du Grésivaudan.

ST HILAIRE EN CHIFFRES
(source INSEE RGP 2006-2007)
- nb d'établissements au 31.12.2007 : 71
industrie : 2
construction-BTP : 3
commerces : 10
services : 56
- **Particularités** : le vol libre, le ski et le funiculaire.
- nb d'actifs : 839, dont 748 ont un emploi (89%) et 52% travaillant sur la commune (390 personnes).

TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Le secteur d'activité le plus représentatif de l'activité économique locale est le **tertiaire** avec le tourisme et les services associés.
Les emplois liés à l'activité des établissements de soins, alors largement majoritaires ces dernières décennies, sont désormais minoritaires du fait de leur fermeture progressive.

Etablissements	
Commerces	9
Services	2
Santé	4
Tourisme-sports-loisirs	12
Artisans	5

Les commerces et services présents (cf. tableau ci-contre) sont des commerces de proximité. Besoins en nouveaux commerces de proximité : boucherie / charcuterie.

Le **tourisme** constitue l'activité phare de la commune avec des activités et des services tournés autour des loisirs de plein air avec surtout le vol libre et le ski et également le funiculaire (*cf. pages suivantes*). Les hébergements touristiques marchands, plutôt nombreux et variés sur la commune, témoignent de l'attractivité du territoire communal.

Autre secteur d'activité économique présent : l'agriculture. 2 agriculteurs sont implantés sur St Hilaire. – *cf. pages suivantes*.

CONCLUSION /

Les atouts : le cadre attractif, un potentiel de développement d'activités de services nécessitant peu de transports ou de contact direct avec la clientèle.

Les contraintes : un attractivité économique plutôt ciblée dans le fond de vallée (accessibilité autoroutière, bassin de vie – population importante), un foncier qui se raréfie sur St Hilaire.

➔ **L'activité économique locale est un enjeu important :** les questions se poseront surtout sur les potentialités de développement de nouvelles activités économiques sur la commune.
Autre enjeu : la nécessité de garder un niveau de population suffisant et de limiter autant que possible les mouvements pendulaires vers la vallée.

Question plus large de l'avenir et du potentiel économique du plateau des petites Roches.

Les sites et activités touristiques clés de Saint Hilaire

LA STATION DE SKI DE SAINT HILAIRE :
Située dans le secteur des Eyrauds, au Nord-Est des Gaudes, la station de ski de Saint Hilaire est de petite taille (le domaine s'étend sur environ 47 ha), et est adaptée à une clientèle à la journée et familiale. Les remontées mécaniques sont gérées par la régie communale qui s'occupe aussi du funiculaire. Il existe par ailleurs un mode de commercialisation des forfaits en commun avec la station du col de Marcieu (atout en terme de complémentarité des activités, donc d'attractivité)
Elle est facilement accessible par la route depuis la RD30. L'accès piéton depuis les Gaudes (du groupe scolaire notamment) reste peu évident le long de la RD30.

Les principaux équipements du domaine et de ses abords :
- 5 téléskis
- 10 pistes (2 vertes, 3 bleues, 5 rouges)
- enneigement artificiel avec 23 canons à neige
- une salle hors sac au pied des remontées mécaniques et des commerces et services (restauration, location).

Les enjeux :
- **l'accessibilité piétonne** // lien avec les enjeux sur les liaisons piétonnes en général sur la commune
- **la mise en valeur paysagère** du pied de domaine skiable (parking, commerces…)



Source : site internet station de ski de St hilaire

LE VOL LIBRE :
Haut lieu du vol libre (parapente et deltaplane), la commune est renommée au moins à l'échelle européenne. Les Gaudes constitue le point principal d'animation de cette activité avec l'aire principale de décollage (servant aux grandes manifestations type Coupe Icare – 40 000 personnes sur 4 jours chaque année) et des sites voisins offrant la possibilité aux débutants de s'exercer. Ces sites de départ s'accompagnent de services et commerces (locations, entretien, école de parapente…).
Ils sont facilement accessibles depuis la RD30 et également depuis le funiculaire dont la gare amont se situe à proximité immédiate.

Le fonctionnement du site et de l'activité ne présente pas d'inconvénient majeur.

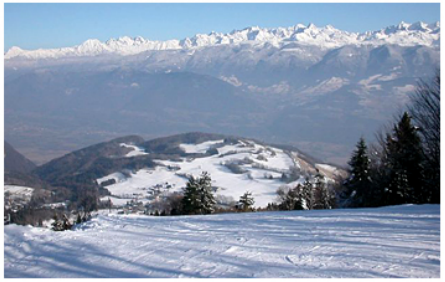
Des besoins sont néanmoins identifiés : une nouvelle aire de décollage pourrait améliorer l'activité et la développer.

L'aire de décollage aux Gaudes




PHOTO MICHEL AZEMA





LE FUNICULAIRE :
Elément historique de la commune et unique en France du fait de ses caractéristiques techniques, il a été mis en service en 1924 pour les besoins de construction des sanatoriums (la gare aval se situe sur la commune de Lumbin).
Ses atouts : caractère patrimonial et historique, vue panoramique à l'arrivée avec accès direct à l'aire de décollage des parapentes, accès direct au plateau depuis la vallée du Grésivaudan.
La gare amont du funiculaire a été récemment mise en valeur avec la construction d'un restaurant panoramique.

Son fonctionnement est assuré en régie communale.

Le funiculaire fait partie des éléments du patrimoine à mettre en valeur selon les objectifs de la DTA des Alpes du Nord.
Cf. annexe 1 de ce document – Paysages et ensembles bâtis les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard insuffisamment protégés, catégorie « Patrimoine historique soumis à un objectif de valorisation du patrimoine bâti » Voies ferrées, funiculaires, téléphériques ➔ le funiculaire de Sant Hilaire du Touvet est identifié.


Le funiculaire
PHOTO PNR CHARTREUSE


PHOTO MICHEL AZEMA

ACTIVITES
Des activités de loisirs tournées largement sur le vol libre, le ski en hiver et les plus largement les sports de plein air.
Le funiculaire vient compléter l'offre en divertissement et découverte.
Le village des Gaudes constitue le cœur de ces activités. Le domaine skiable se situe au lieu-dit les Eyrauds, au Nord-Est des Gaudes.
Le vol libre fait bénéficier à St Hilaire d'une renommée européenne. – *cf. page ci-contre*.

Fréquentation - attractivité : les visiteurs sont plutôt des locaux, sauf au moment de la Coupe Icare (vol libre) qui est un événement de dimension européenne générant de très fortes affluences au mois de septembre de chaque année.
→ à gérer : stationnement, flux routiers et piétons, déchets… Des efforts sont faits d'année en année pour limiter les accès en voiture et agir en faveur des transports collectifs au moment de cette manifestation.
Le funiculaire joue un rôle très important pour relier l'aval et l'amont du site à cette occasion.

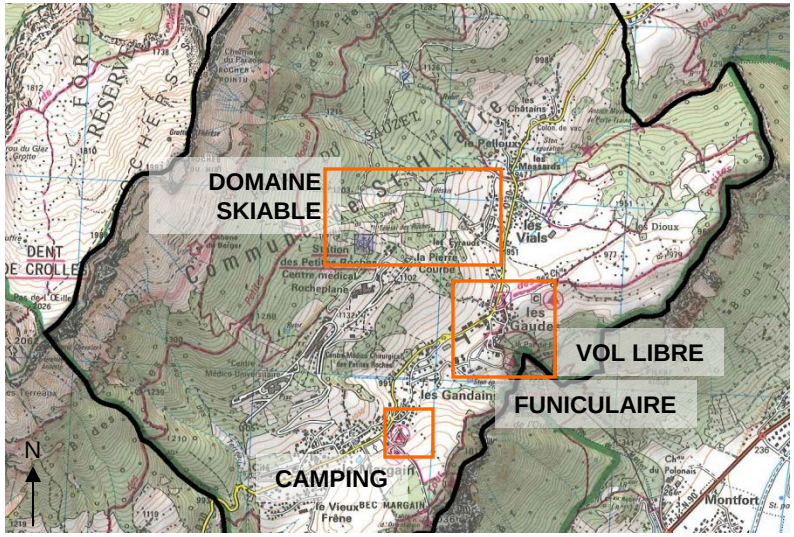
HEBERGEMENTS
Caractéristiques : diversité et poids important de l'offre d'hébergements sur St Hilaire avec plus de 60% des structures d'hébergements touristiques marchands du plateau des Petites Roches. Offre particulière inexistante sur les communes voisines : le camping municipal (situé au Margain) et le centre de vacances (aux châtains).

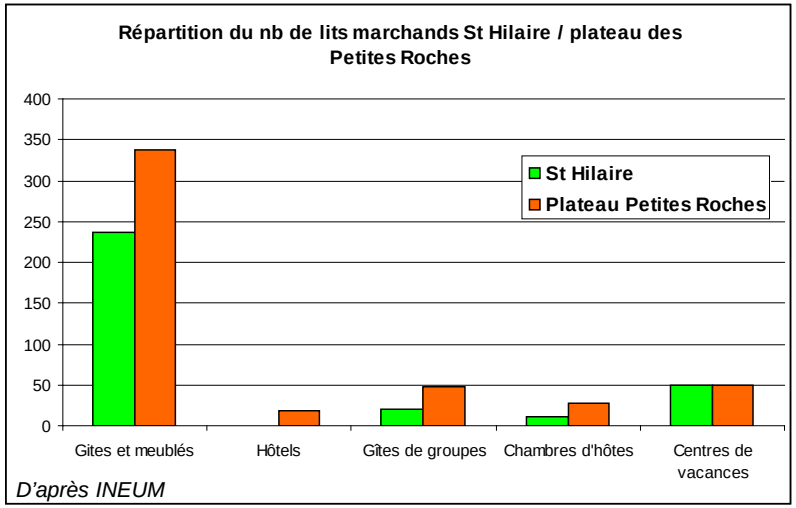
Répartition des hébergements sur le territoire : elle est à l'image de la structure urbaine du village, c'est-à-dire des structures dispersées le long de la RD30, sans logique particulière d'implantation.

Les remplissages sont importants surtout en février et en août.

Un contexte à enjeux : la transformation progressive des hébergements touristiques en résidences permanentes (phénomène très répandu : l'extension des chalets).

Enjeux :
- **la gestion de l'attractivité de la commune et le fonctionnement des pôles touristiques**
- **la transformation des hébergements touristiques en habitation permanente**
= impact dans la croissance démographique et les besoins en équipements et services et en capacités d'accueil touristique.
→ interactions avec les enjeux sur l'habitat, la consommation d'espace, et le développement d'autres activités économiques.



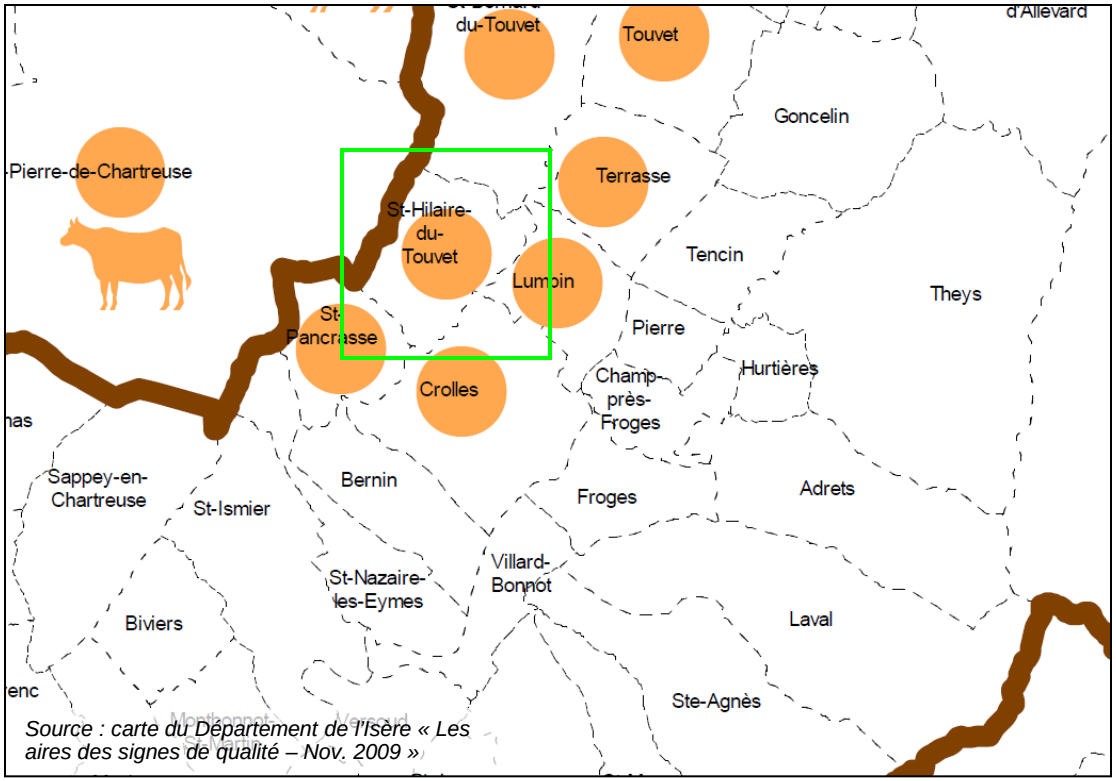


D'après INEUM

Typologie des hébergements touristiques situés sur St Hilaire en 2009 :
- 5 chambres d'hôtes
- 41 gîtes et meublés
- 1 camping municipal (60 emplacements, 6 HLL, 1500m² de terrain)
- 1 centre de vacances
- 2 gîte de groupe / d'étape
Il n'y a plus d'hôtels (existaient au moment de l'activité des sanatoriums).
=> capacité d'accueil totale : 318 lits (hors camping)
d'après chiffres INEUM et OT

Agriculture

AOC Noix de Grenoble et AOC Gruyère pour la commune de Saint Hilaire du Touvet



Source : carte du Département de l'Isère « Les aires des signes de qualité – Nov. 2009 »

Aire AOC noix de Grenoble (décret du 17/06/1938 modifié le 10/07/1996)

Aire AOC Gruyère (décret du 28/03/2007)

la zone d'affinage et de préemballage (21 en Isère)

la zone de production laitière et fromagère (3 communes parmi celles-ci)

D'un point de vue administratif, la commune de Saint Hilaire est classée en zone défavorisée de montagne (source PAC).

Extrémité du plateau des Dioux, à proximité de l'OT – usage mixte : agricole et de loisirs



SITUATION EN 2010 :

EXPLOITANTS ET EXPLOITATIONS :
- **2 agriculteurs principaux travaillent sur St Hilaire**. Les terres sont également exploitées par **2 agriculteurs extérieurs** à la commune (sièges sur Crolles et en Belledonne).
- 2 autres agriculteurs situés sur St Hilaire gardent une activité patrimoniale.
- **productions principales : élevage ovin-viande, élevage porcs et volailles.** En complément : foin, chevaux, apiculture.
- valorisation des produits directement sur place, par AMAP et circuit traditionnel.

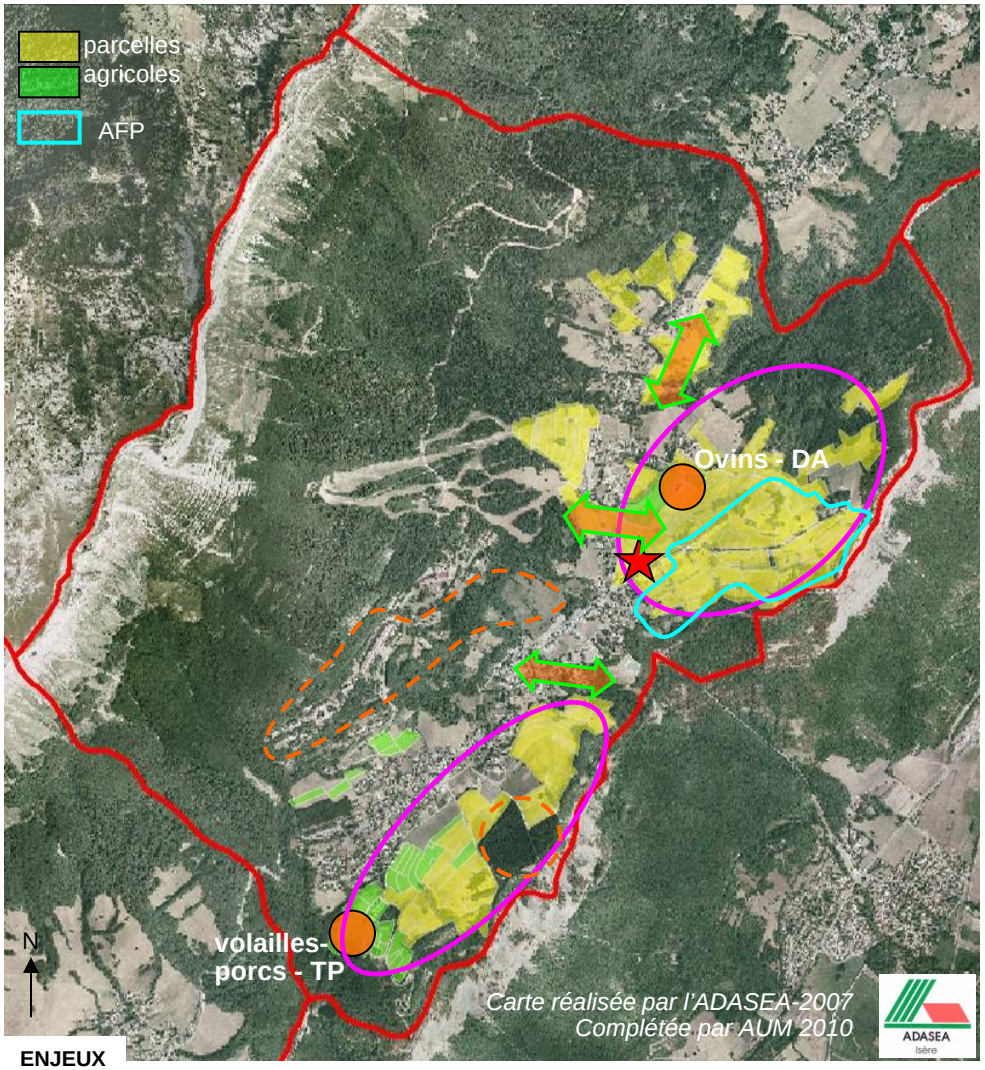
Evolutions : une transmission d'activité est en cours (volailles-porcs) pour une activité d'élevage de pigeons. L'exploitation ovine est considérée comme pérenne.
L'agriculteur de Crolles souhaiterait pouvoir implanter un bâtiment sur la commune.

SURFACES EXPLOITEES
- **SAU communale = 93 ha**, dont 47% travaillés par les locaux
- présence d'une AFP sur la partie Nord-Est de la commune - *cf. carte*

La commune fait partie de l'aire AOC Noix de Grenoble et AOC Gruyère - *cf. carte page ci-contre*.

Il n'y a pas de parcelles faisant l'objet de mesures agro-environnementales, ni de parcelles remembrées ou irriguées.

➔ **ENJEUX** – *cf. carte*
- des terrains mécanisables à enjeux de préservation : fort enjeu des espaces situés à l'aval de la RD30 (en particulier plateau des Dioux et secteur du Margain)
- des espaces de proximité autour des bâtiments agricoles à préserver (élevage)
- autres espaces à enjeux :
. les parcelles permettant l'accès aux espaces agricoles
. les parcelles en situation de « concurrence » d'usage. C'est le cas d'un espace situé aux Gaudes, à proximité de l'OT, agricole (prairie) et utilisé pour les loisirs de plein air (décollage parapente notamment)
. les espaces cumulant enjeux agricoles et enjeux paysagers
- les espaces potentiellement « reconvertibles » en espaces agricoles : site des établissements hospitaliers et sapinière du Bec Margain



ENJEUX

espaces mécanisables à enjeux de préservation

Bâtiments agricoles abritant du bétail
> Principe de réciprocité des reculs (article L111-3 du code rural)

espace à usage mixte (agric. et tourisme) : enjeux de compatibilité de fonctionnement

accès agricoles importants à préserver

espaces présentant un potentiel de reconversion en terrains agricoles

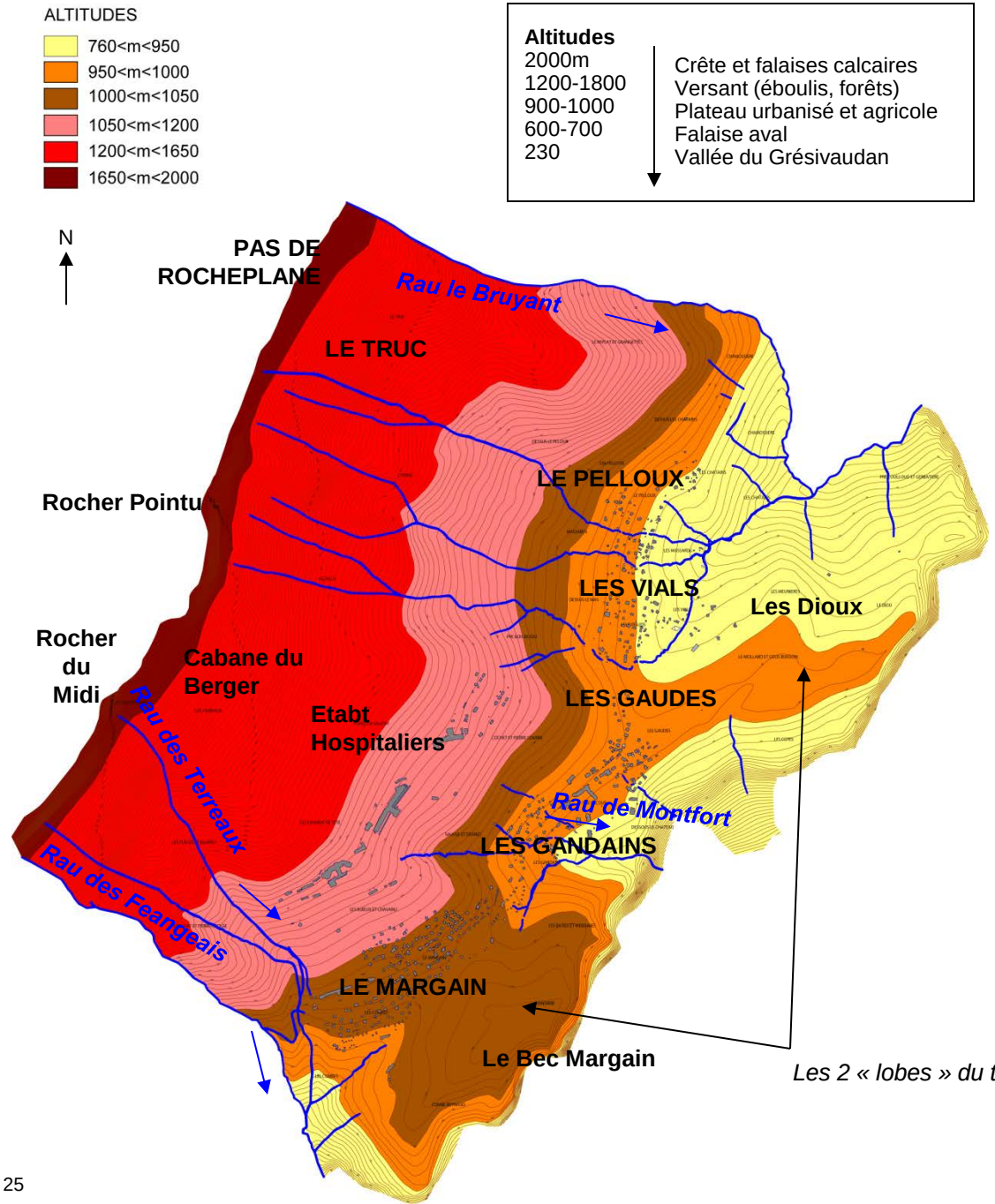
TP = Temps Plein
DA = Double Actif
Pour l'AFP, périmètre indicatif

D'après les chiffres et données ADAYG - ADASEA - 2007 - 2010



ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE

Morphologie générale du site







Les 2 « lobes » du territoire

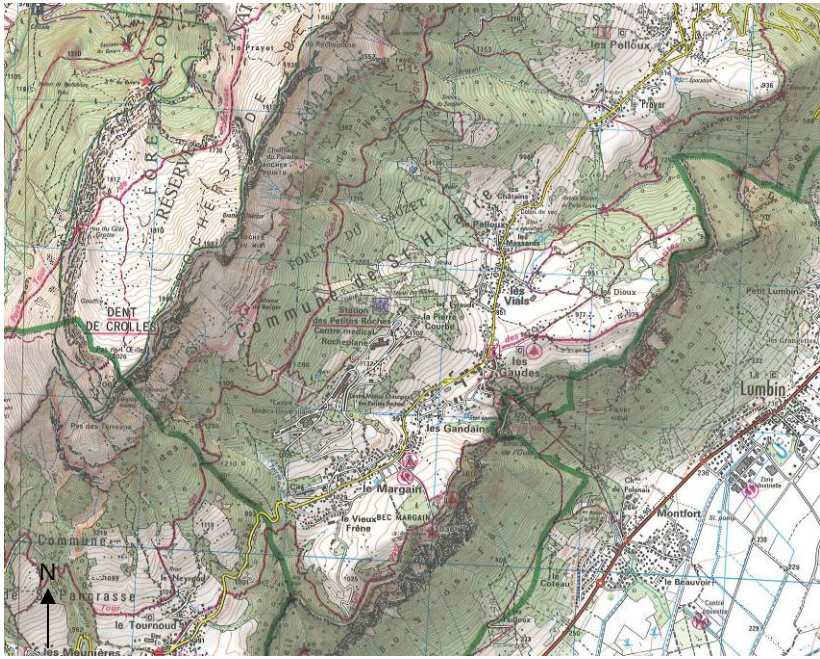
Saint Hilaire s'inscrit sur le plateau des Petites Roches, balcon naturel situé en bordure orientale du massif de la Chartreuse et dominé par la Dent de Crolles. Il se présente avec un plateau agricole ouvert délimité par deux étages de falaises calcaires aux dimensions impressionnantes.

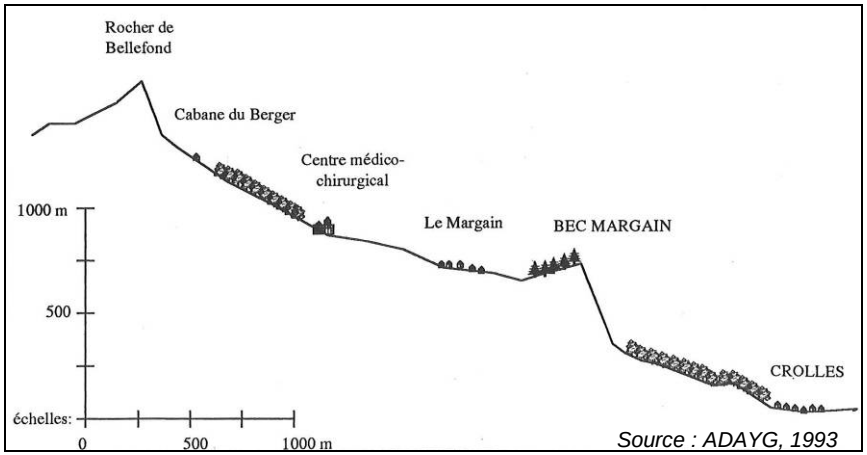
La lecture du paysage est immédiate et directe, induite par la structure géologique : une falaise de 1000 mètres perpendiculaire au plateau longitudinal et dominé par l'imposante Dent de Crolles, puis un à-pic tout aussi vertical qui masque la vue sur le fond de vallée, 800 mètres plus bas.

L'approche paysagère est claire et simple : verticalité, horizontalité, verticalité.

Horizontalement, le plateau se découvre depuis la route départementale et les nombreux chemins qui le traversent. Le site de Saint Hilaire est, vu de plus près, découpé par les ruisseaux. La combe la plus importante se situe au niveau du funiculaire, distinguant les 2 « lobes » du territoire communal, entre le site des Dioux et le Bec Margain.

La présence humaine a profité de ce replat, peu large (une centaine de mètres), pour s'implanter historiquement. L'urbanisation s'étend principalement le long de la route principale et, en amont, sur le versant au pied des falaises, les 3 anciens sanatoriums s'imposent à travers les bois, dominant tout le site par ses volumes à l'échelle monumentale.

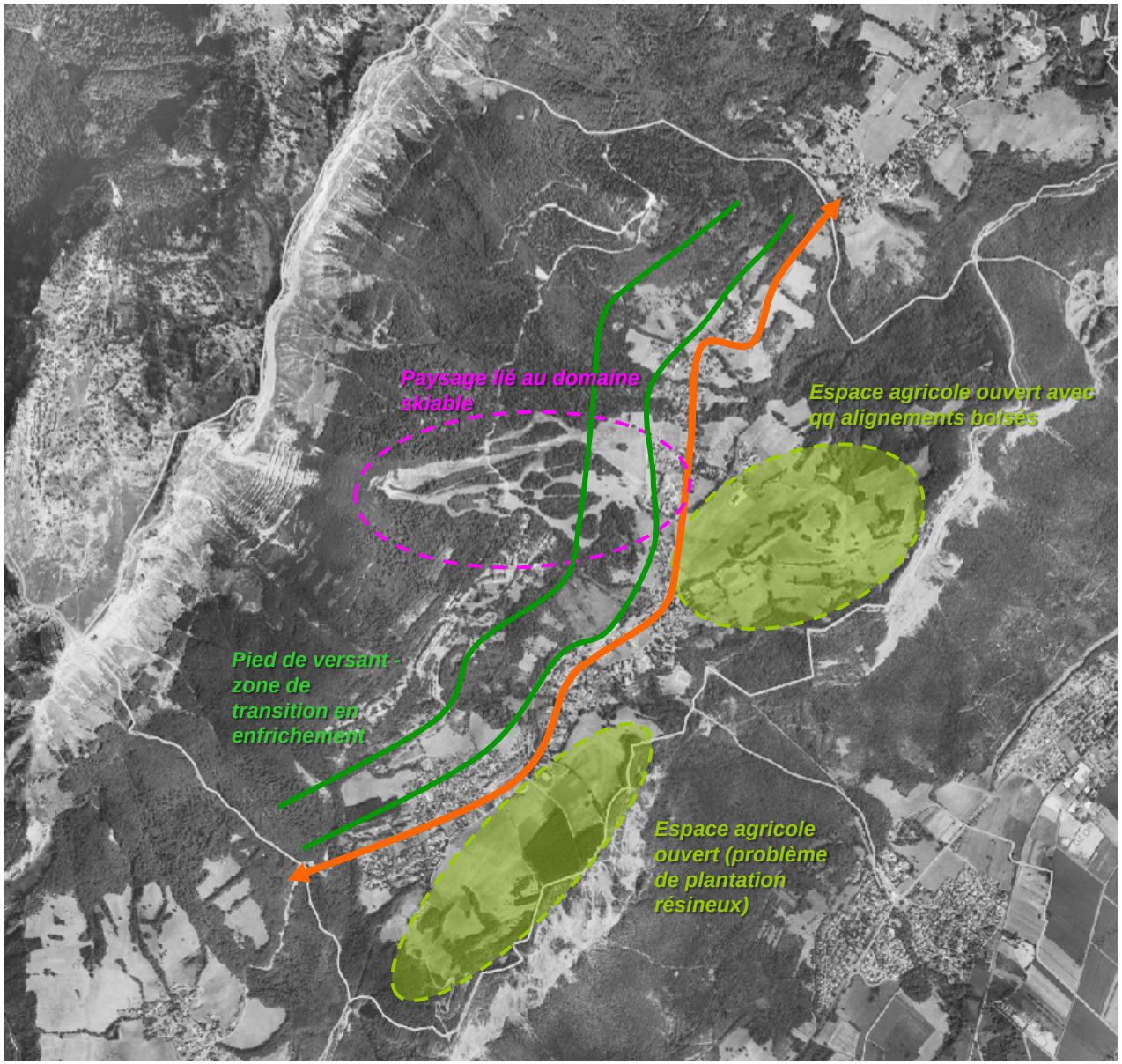


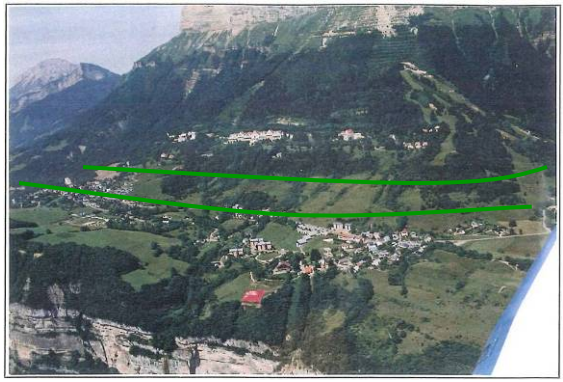


D'après l'Observatoire des paysages – DIREN Rhône Alpes.



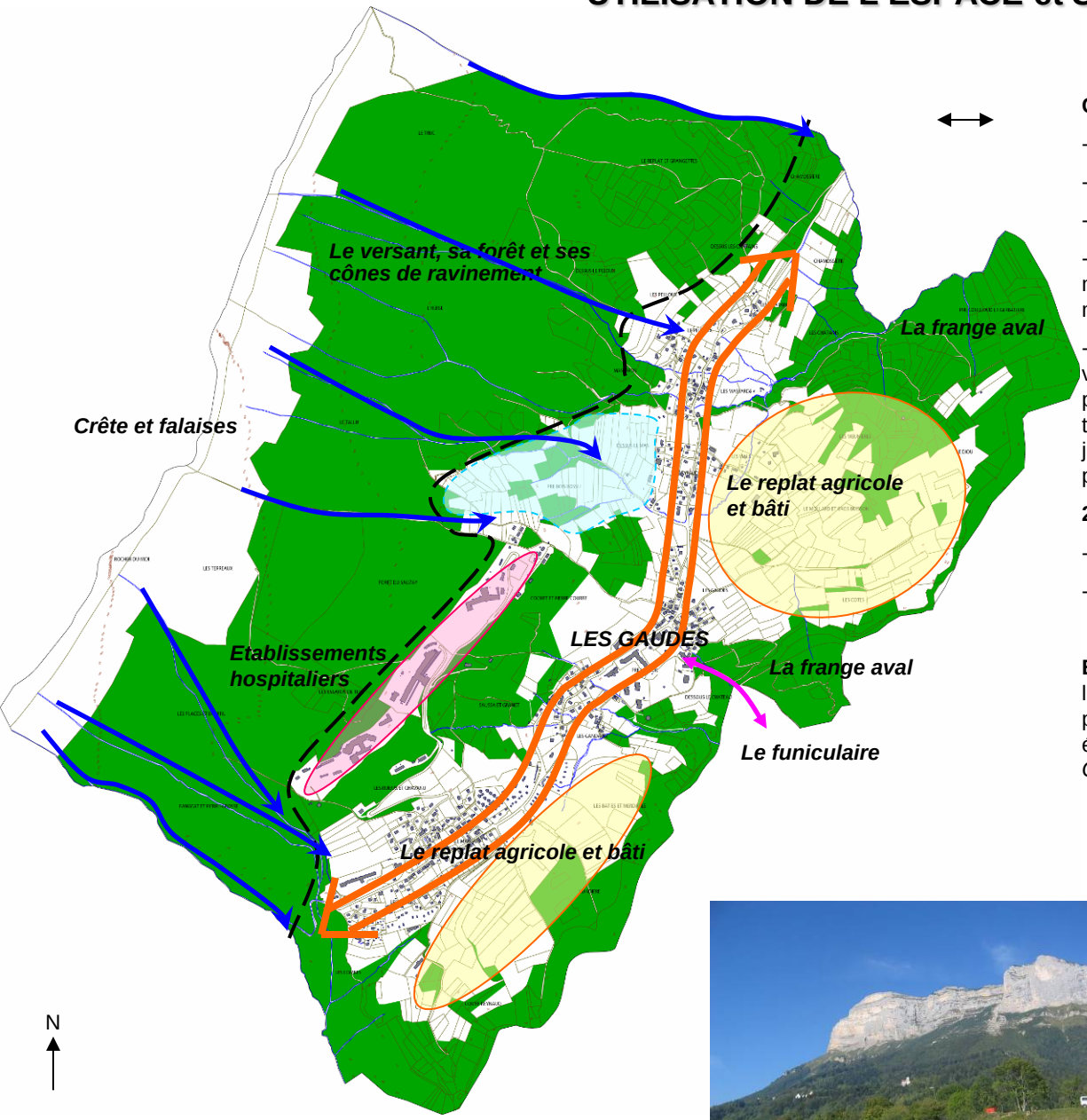
STRUCTURE PAYSAGERE GENERALE







UTILISATION DE L'ESPACE et STRUCTURE PAYSAGERE GENERALE



Composantes du paysage communal :

- Les falaises calcaires en limite haute, à l'ouest
- Les versant abrupts : pelouses et forêts de versant
- Les ravins
- Le pied de versant : espace en transition (plutôt agricole mais forte avancée de la forêt), avec au sud le site marquant des établissements hospitaliers
- Le replat, composé d'espaces agricoles ouverts et des villages (pente faible, ouvertures paysagères, vues panoramiques). Le replat est découpé en « sous-territoires » formés par les 2 « lobes » et dont le point de jonction est le hameau des Gaudes (positionnement particulier, en lien direct avec la vallée par le funiculaire).

2 sites particuliers :

- établissements hospitaliers
- domaine skiable

Évolutions : d'une manière générale, constat de l'avancée de la forêt depuis le versant amont et fermeture progressive des espaces agricoles au niveau des établissements hospitaliers et des derniers « alpages ». *Cf. page suivante*.





Les éléments du paysage communal

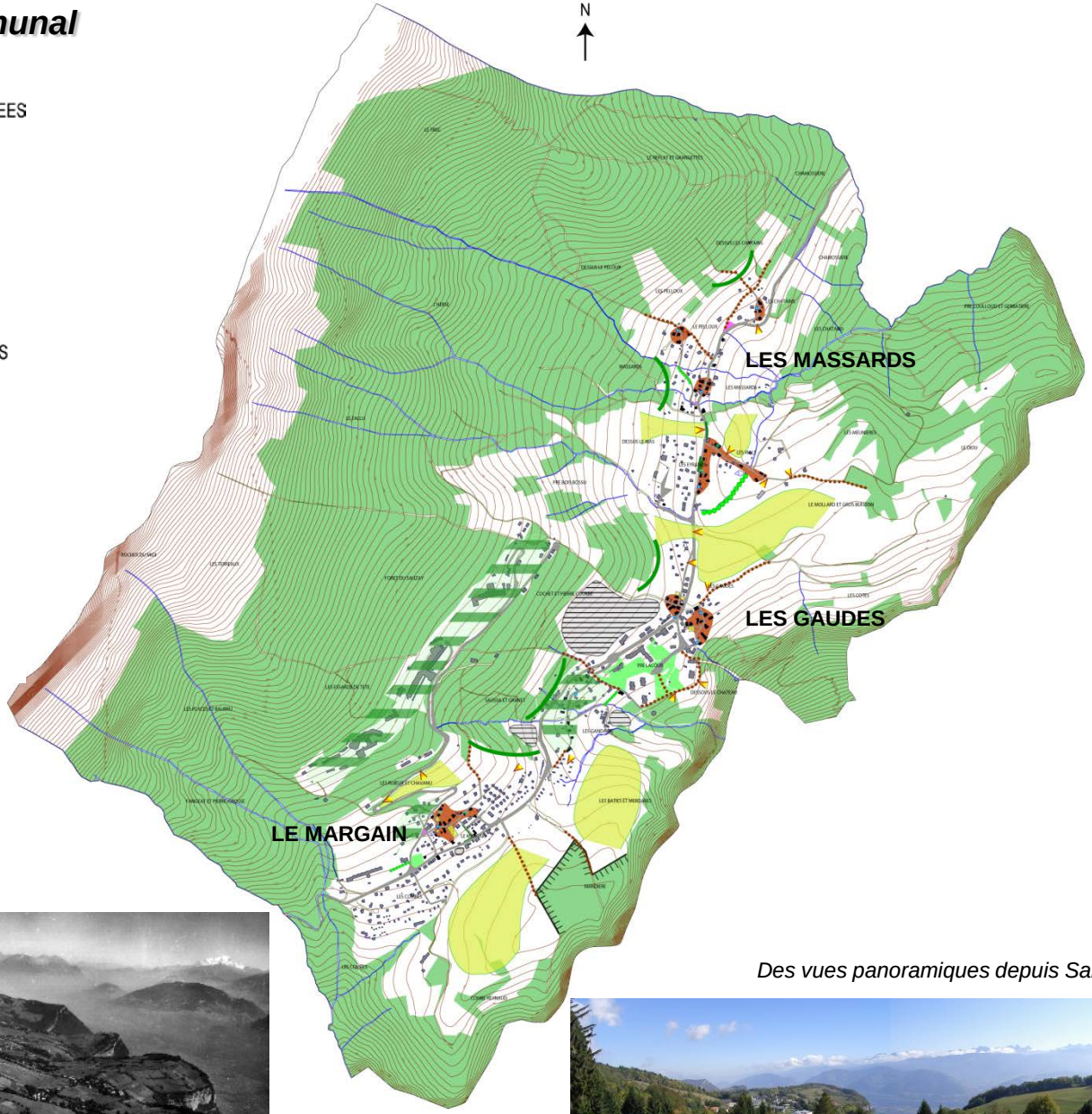
GRAND PAYSAGE, ABORDS DES PARTIES URBANISEES

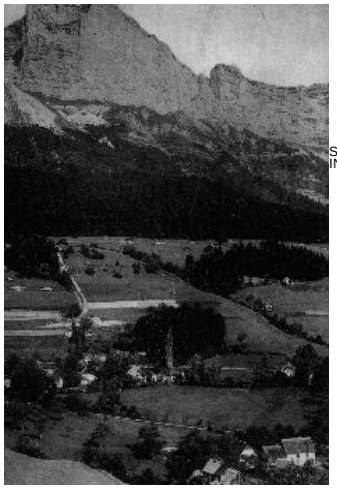
- espace ouvert d'intérêt paysager
- espaces en cours de fermeture (développement de la friche)
- rupture nette du paysage (secteurs enrésinés - contraste fort avec les espaces ouverts des abords)
- front boisé / lisière proche du bâti
- chemins
- cône de vue intéressant

PAYSAGE DE PROXIMITE, POINTS DE VUE INTERNES

- partie ancienne des villages / hameaux
- espace public - parc : espaces d'agrément
- "délaissé" d'espace public
- ambiance "fermée" des lieux - paysage boisé
- jardins, vergers
- bassin, lavoir (petit patrimoine)
- bâti ancien de caractère
- alignement d'arbres ou haies intéressantes
- haies / alignements d'arbres fermant le paysage

- voirie
- boisements
- courbes de niveaux





SOURCE INTERNET



St Hilaire sans et avec les Etablissements Hospitaliers

Des vues panoramiques depuis Saint Hilaire







Partie sommitale :

Domaine des alpages et des grands espaces naturels (Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse) avec comme points forts : crêtes, sommets, grandes falaises calcaires en à-pic (forme de muraille à l'ensemble du plateau)

Le paysage est ici très minéral, avec de fortes pentes et les pelouses alpines.

Le versant : très abrupt, composé de pelouses, forêts, paravalanches, ravins et, en pied de versant, 2 sites particuliers : le site des établissements hospitaliers et le domaine skiable.

➔ Eléments marquants du paysage :

- impact visuel des établissements hospitaliers

- intérêt paysager de la forêt avec des peuplements variés (couleurs, aspects… changeants en fonction des saisons) et impact des boisements artificiels (uniformité du paysage, des couleurs).

- falaises surplombant la forêt.

➔ Point de vues remarquables depuis la cabane du Berger (haut du sentier de gestion de la forêt) : belvédère sur la vallée du Grésivaudan et hauts sommets du massif de Belledonne.

Le replat :
Espace ouvert entre les deux éléments verticaux du grand paysage. La transition avec le versant boisé et les parties urbanisées ou agricoles correspond à des franges ou lisières plus ou moins lisibles, du fait de l'avancée de la forêt assez marquée par endroit : enfrichement progressif et boisements épars là où le relief ne facilite pas le travail agricole : les espaces sont souvent délaissés et abandonnés.
Le replat se compose d'un paysage mosaïque avec forêt naturelle ou plantée, prairies, cultures et villages. Les vues panoramiques sur le massif de Belledonne s'ouvrent ici grâce aux espaces ouverts et aux chemins et route-balcon (comme la RD30 par exemple).
Le bâti implanté en linéaire le long de la RD30 n'offre que peu d'espaces de respiration entre l'amont et l'aval. Une dernière coupure franche existe entre le hameau des Gaudes et celui des Vials : de grande qualité paysagère, elle assure également les flux agricoles et faunistiques.

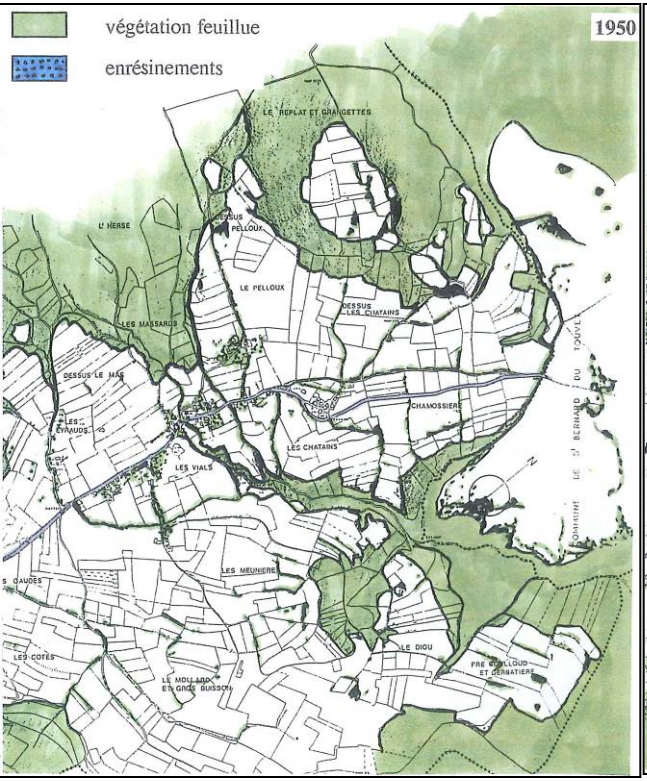
La frange aval
Un espace de transition entre le plateau et la vallée composé de falaises très abruptes, de boisements et de cascades. La verticalité du site permet toutefois le développement d'un léger couvert végétal. S'y développent des activités sportives (via ferrata) et le funiculaire.

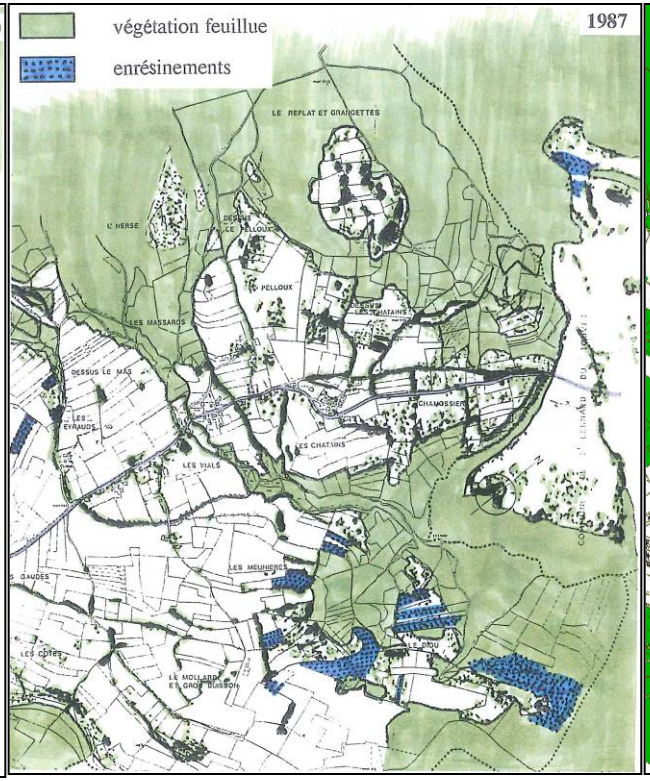
Evolution du couvert boisé

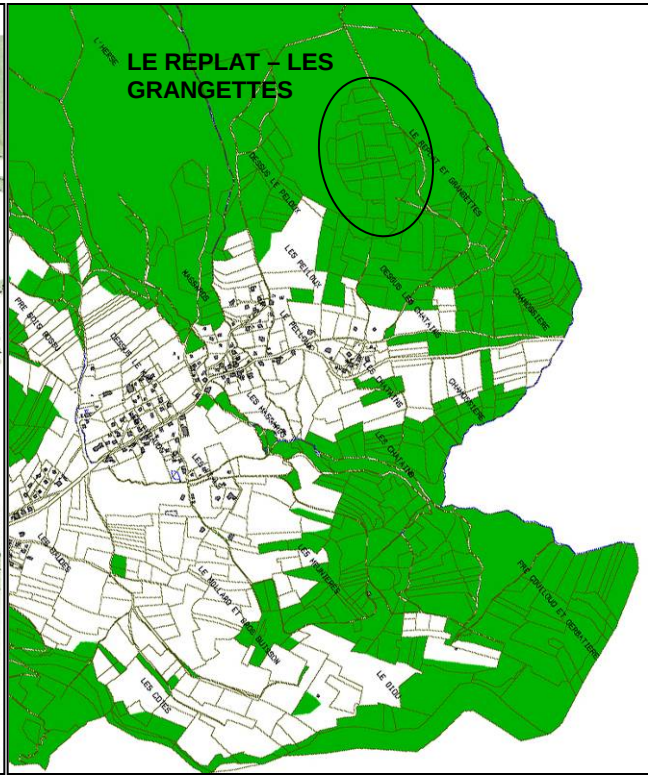
L'avancée de la forêt

La forêt couvre aujourd'hui 68% du territoire communal (soit près de 500 ha sur les 861 ha au total)

1950 *1987* *2009*



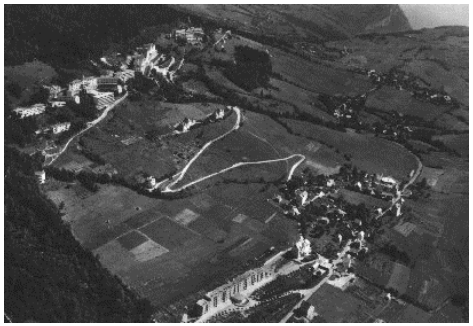




Source : ADAYG -1993 – d'après photo aérienne

Source : AUM - 2009 – d'après photo aérienne







Quatre « petites roches » de St-Hilaire à Saint-Michel.
Au fond, le massif des Bauges et la montagne d'Allevard à droite.

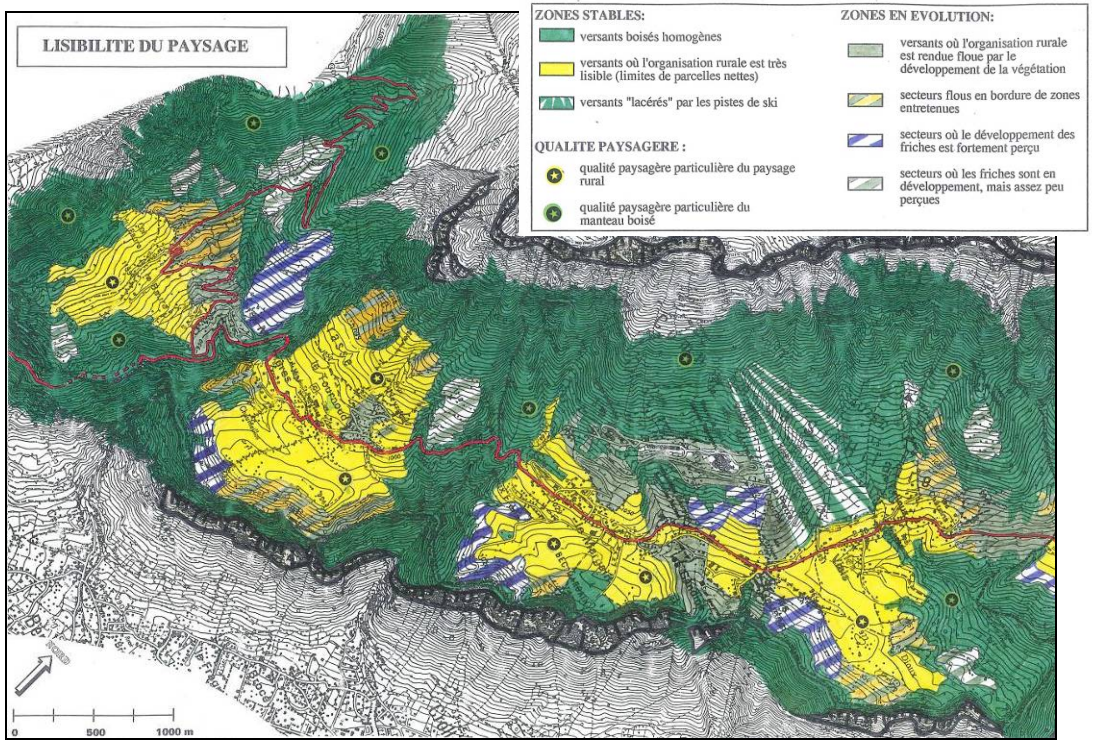


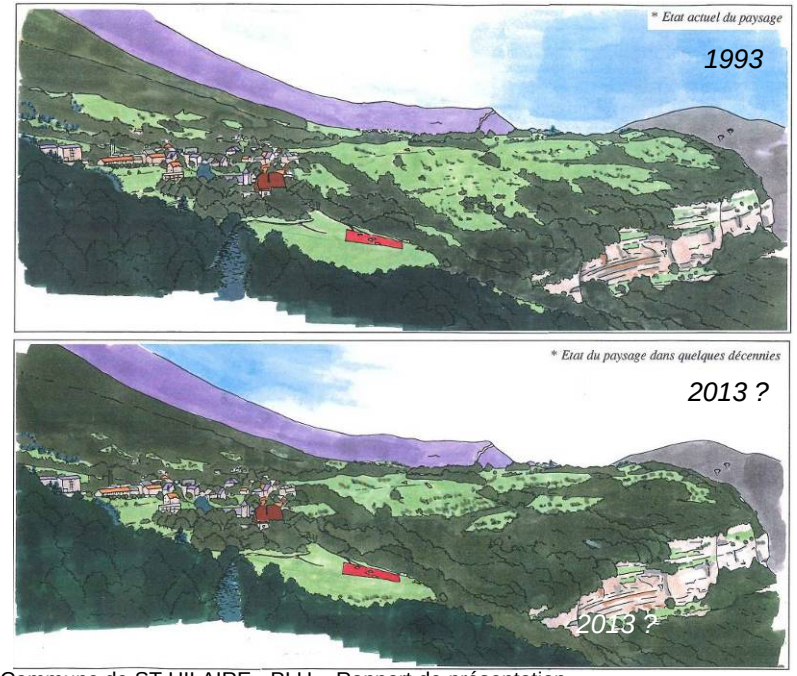
Le bec Margain à Saint-Hilaire, 1036 mètres.

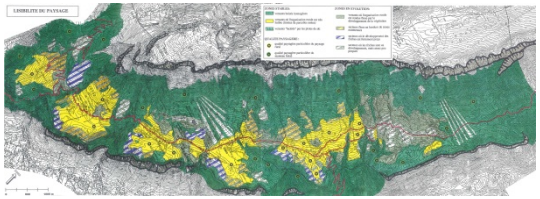
L'évolution du paysage se caractérise essentiellement par l'avancée du couvert forestier. – *cf. page ci-contre*
L'analyse des différentes situations dans le temps le montre bien.
En 1993, les espaces sont plutôt stables et très lisibles : la forêt est adulte et les espaces agricoles sont activement entretenus : cf. vert et jaune sur la carte ci-contre.
Ensuite, les espaces évoluent, deviennent moins lisibles : stades intermédiaires de friches, évolution rapide (de la prairie aux boisements). La friche se perçoit au sud du Margain, à l'Est des Gaudes, à l'aval de Rocheplane.
Des espaces tendent à être de plus en plus « flous » : bordures d'espaces agricoles. C'est le cas notamment en amont du Margain (secteur entre l'urbanisation basse et l'urbanisation haute).
Le lien avec l'évolution de l'activité agricole est ici très fort.

Une simulation de l'évolution du paysage de Saint Hilaire a été réalisée par l'ADAYG. Sur le lobe des Dioux, la simulation à l'horizon 2013 aurait pu se vérifier si l'Association Foncière Pastorale n'avait pas été créée. L'AFP a en effet permis de conserver l'ouverture des espaces et leur vocation agricole (cf. photo en 2009).

Source : ADAYG, 1993











Impact paysager des plantations de résineux.

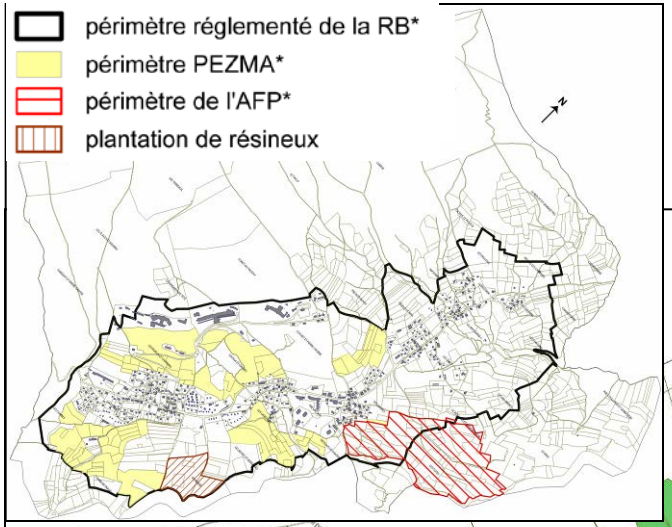






PAYSAGE ET GESTION DE L'ESPACE

périmètre réglementé de la RB*
périmètre PEZMA*
périmètre de l'AFP*
plantation de résineux



Pour lutter contre l'avancée de la forêt et le maintien des terres agricoles, plusieurs mesures ont été mises en place :

- Réglementation des semis et plantations (Arrêté Préfectoral du 23.06.1972) (*RB sur la carte*)
- AFP : Association Foncière Pastorale
- PEZMA : Programme d'Entretien des Zones Menacées d'Abandon

Pour mémoire, il n'y a pas eu de remembrement sur la commune.

périmètre réglementé de la RB*
périmètre PEZMA*
périmètre de l'AFP*
plantation de résineux
boisements

**RB : Réglementation de Boisements*
PEZMA : Programme pour l'Entretien des Zones Menacées d'Abandon
AFP : Association Foncière Pastorale

Eléments de paysage interne, ambiances

LES CHEMINS

Vers aire décollage parapente







Secteur les Gandains



Chemin des Gandains



Chemin de la Chourère

Intérêt des chemins : alignements d'arbres, murets, dalles de pierres calcaires posées verticalement…



Les Châtains : chemin Vieux

PAYSAGE DE PROXIMITE - Eléments de paysage interne, ambiances

La qualité du cadre de vie de la commune est lié au grand paysage mais aussi au paysage de proximité.

Les éléments intéressants identifiés :
- Les jardins, les vergers dans les hameaux anciens notamment
- La transparence des clôtures
- Le petit patrimoine : fontaines, lavoirs, croix
- Les alignements d'arbres, les arbres remarquables…

LES MURETS ET VERGERS


Les Gandains


Le Margain




Le Margain



LE PETIT PATRIMOINE


Le Margain


Le Margain


Les Châtains

PAYSAGE DE PROXIMITE - Eléments de paysage interne, ambiances

LES VUES sur la commune et depuis la commune (position de balcon)

Impact visuel des résineux sur la ligne de crête au Bec Margain



Vue depuis l'église de St-Bernard du Touvet



Vues sur la vallée du Grésivaudan depuis le décollage des deltaplanes sur le lobe des Dioux



Vues depuis le sentier balcon qui mène à la chapelle : sur le Bec Margain





Vue sur l'église de St-Bernard du Touvet depuis les Gaudes (secteur OT) – en premier plan : la ferme aux Vials

Vues depuis l'intérieur des hameaux (Le Pelloux)



Vues depuis le bord de la RD30 aux Gaudes (1er plan : Pré Lacour)



Bilan paysager

Espaces ouverts, haies, lisières claires (transition entre les espaces boisés, agricoles, bâtis) : à préserver pour leur caractère remarquable



Les Vials – les Dioux

Caractère des hameaux anciens: typologie du bâti, qualité des abords, ambiances, jardins



Espaces en cours de fermeture : entre le Margain – les Gaudes et les établissements hospitaliers



Caractère des sentiers et arbres remarquables







parc de Rocheplane

Caractéristiques à préserver : ouverture des vues, caractère de route–balcon de la RD30 et des chemins, dernières coupures dans le linéaire urbain

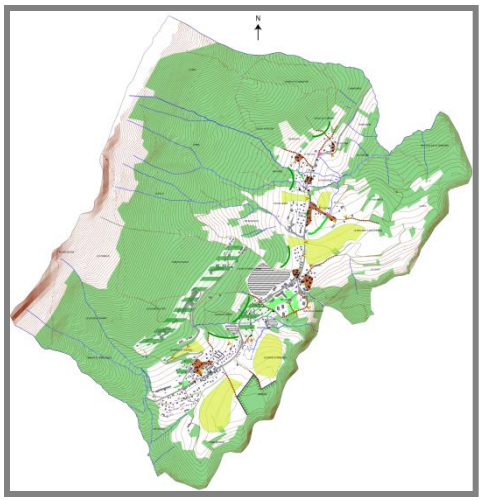


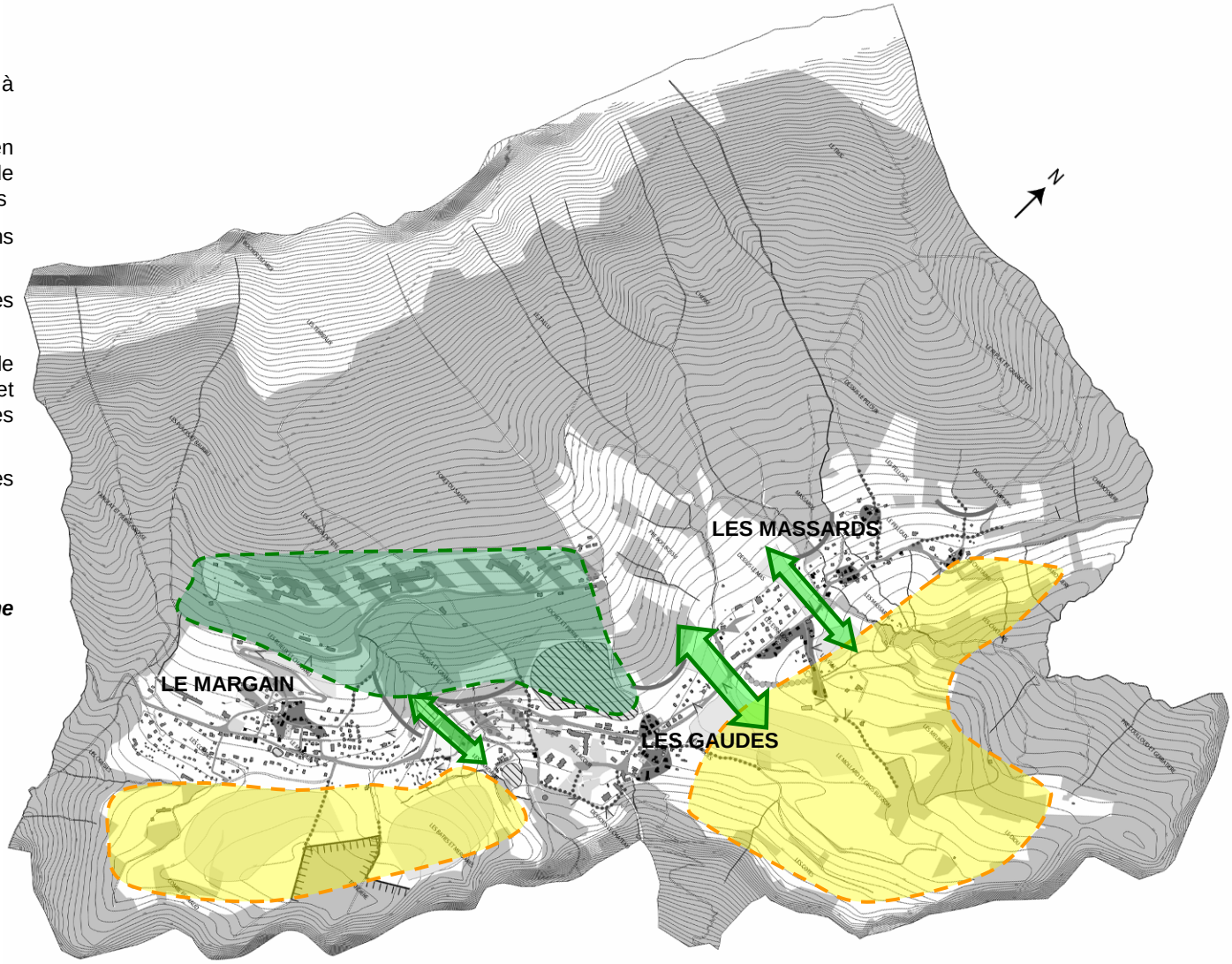
Les éléments à enjeux du grand paysage et du paysage de proximité :

ENJEUX :

- espaces ouverts remarquables à préserver (à l'aval de la RD30).
- espaces en cours de fermeture : en particulier à proximité du bâti et entre le village et les établissements hospitaliers
- le caractère des hameaux anciens (typologie du bâti et ses abords)
- le caractère des sentiers, les haies, les arbres remarquables…
- préserver l'ouverture des vues, le caractère de route–balcon de la RD30 et des chemins, ainsi que les dernières coupures dans le linéaire urbain
- préserver une limite claire entre les espaces (boisés, agricoles, urbanisés).

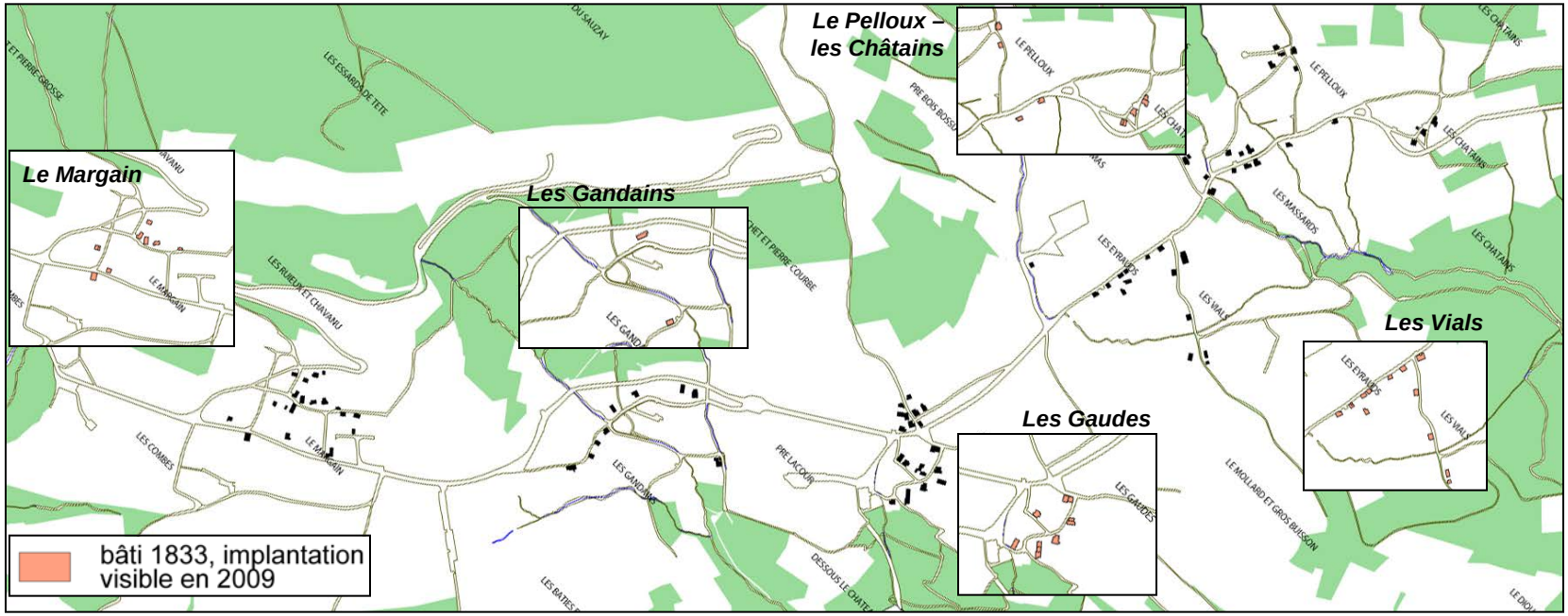
➔ ***Des enjeux liés à l'évolution de l'activité agricole et aux choix d'urbanisme***



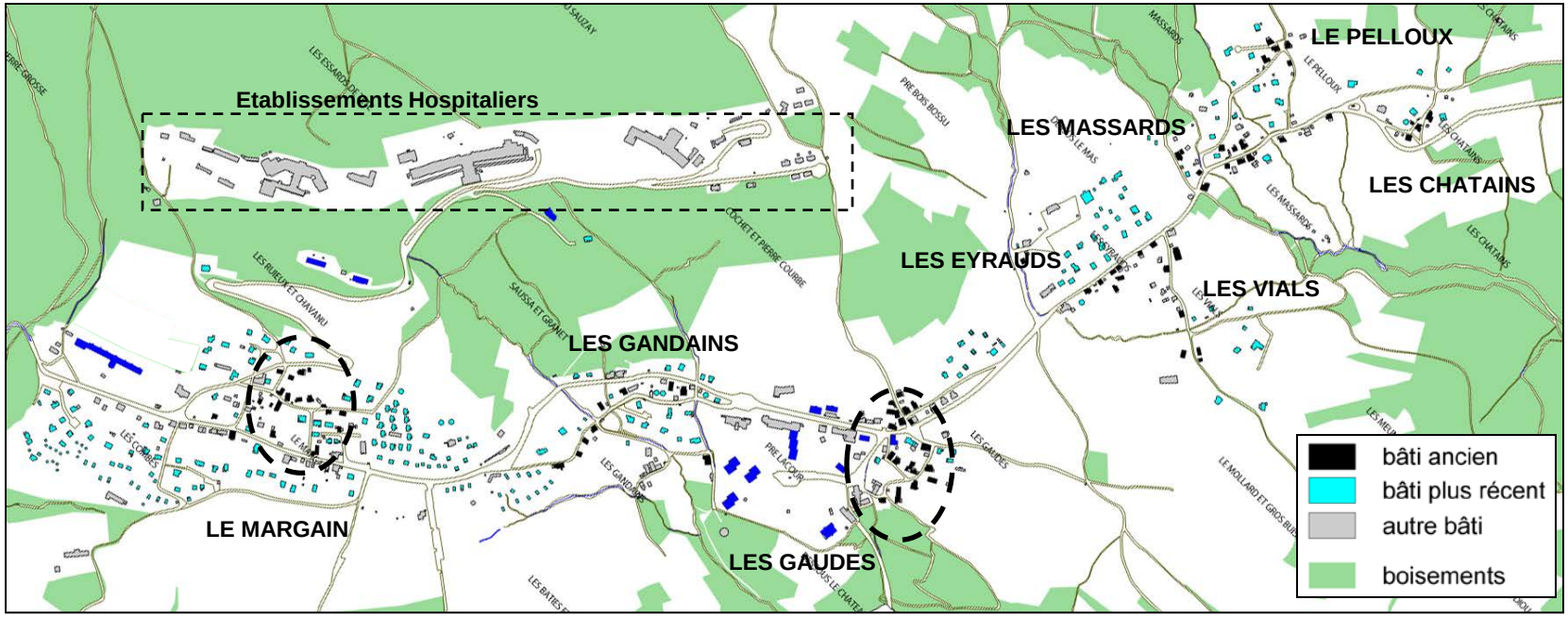


Evolution des villages

Structure bâtie ancienne (implantation ancienne de 1833 visible en 2009)



Structure bâtie actuelle

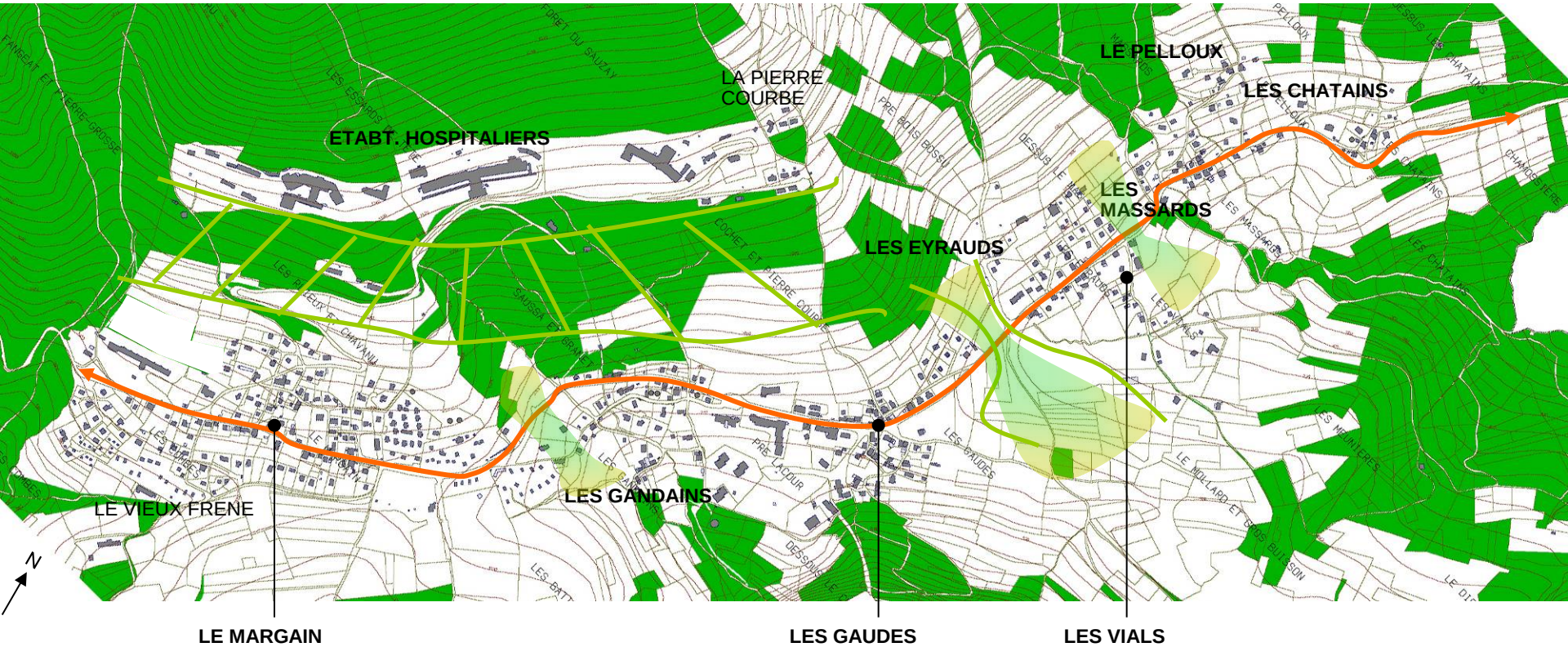


MORPHOLOGIE ACTUELLE : 2 structures urbaines distinctes :

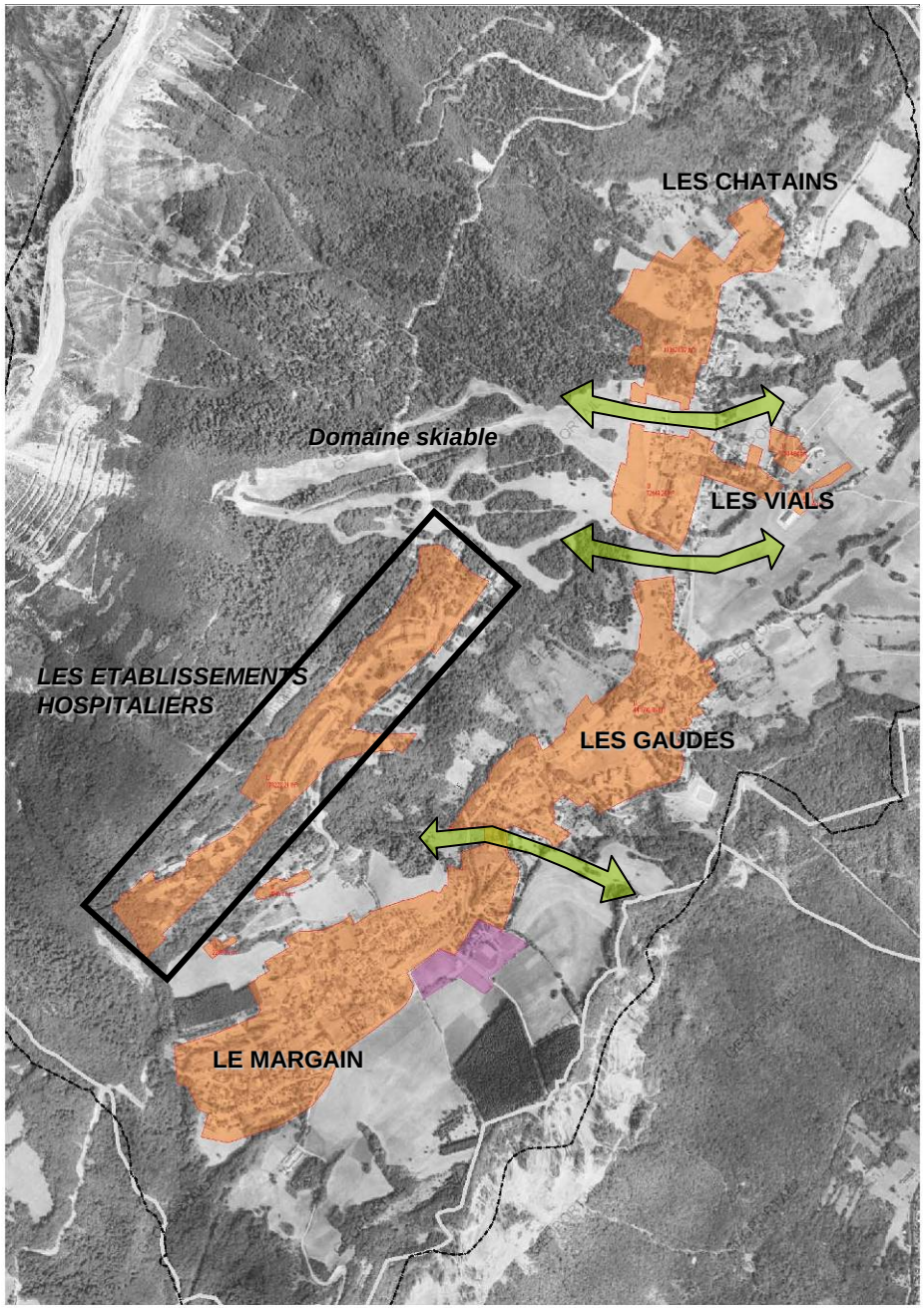
- une partie basse, lieu de l'urbanisation principale de la commune. Le bâti s'est étendu le long de la RD30, à partir des 3 noyaux anciens de la commune, qui se retrouvent aujourd'hui « noyés » dans la structure urbaine. Cette partie de la commune est le lieu principal de vie et d'activités de la commune avec les équipements publics, les services, commerces, hébergements touristiques…
Les typologies urbaines et architecturales y sont assez variées et témoignent des différentes générations d'urbanisation du plateau et l'impact de l'implantation des établissements hospitaliers : habitat ancien groupé, habitat individuel, collectif, habitat social, touristique collectif, touristique individuel. L'expansion de l'urbanisation a fortement consommé de l'espace (*cf. page suivante*).

- une partie haute, lieu d'implantation des établissements de soin. Implantés également de manière linéaire le long d'une voie de desserte, ces établissements hospitaliers s'accompagnent de bâtiments d'habitation et de quelques équipements ouverts au public. Le tout est accessible par une unique route, privée, connectée au réseau communal et départemental depuis le secteur du Margain. Ces établissements sont aujourd'hui fermés et **leur évolution est un enjeu majeur du PLU**.

Un enjeu : le manque de lisibilité du paysage urbain.

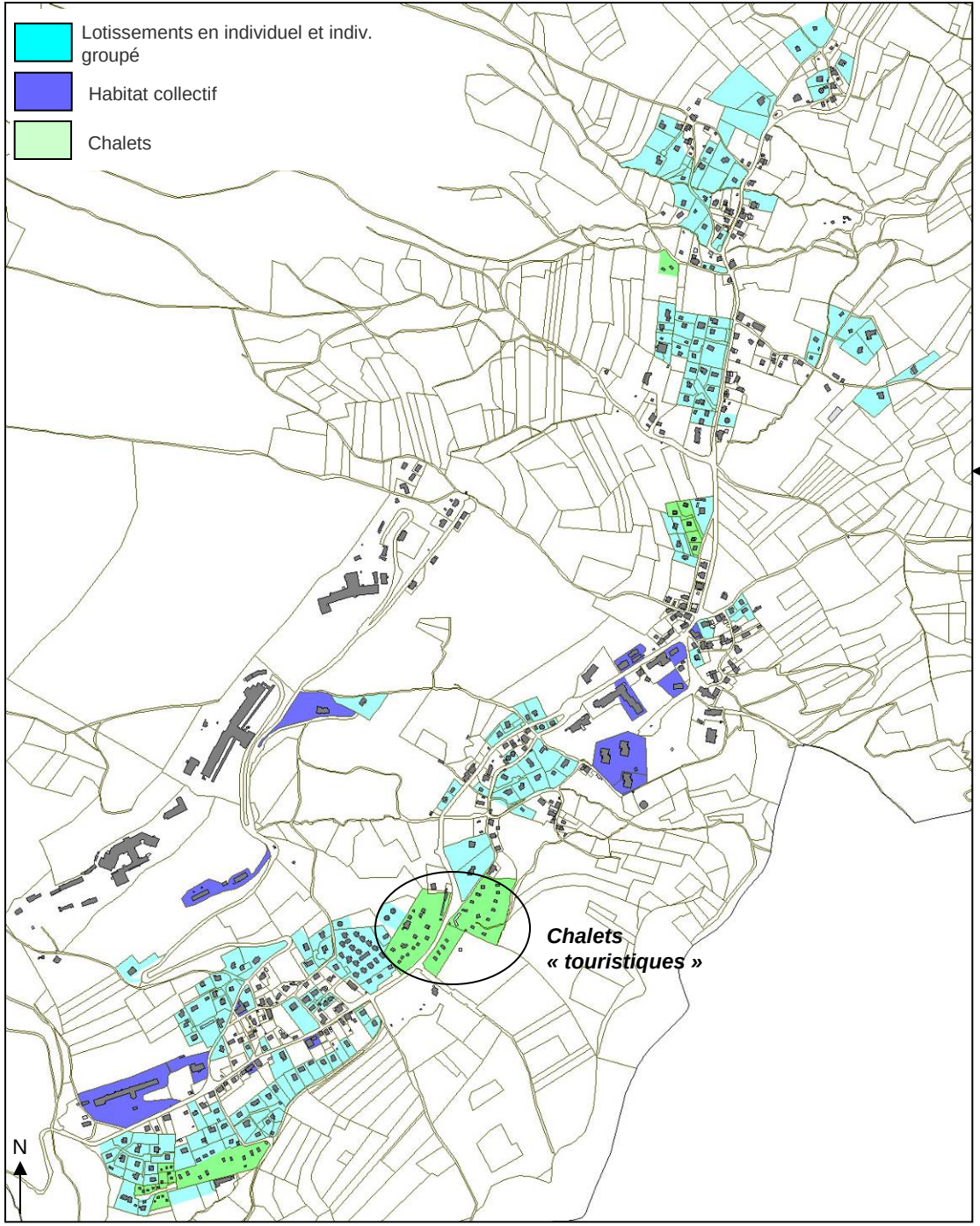


Analyse de la consommation d'espace



Bilan de l'ensemble des surfaces urbanisées actuelles *(périmètres en orange et rose ci-contre)* : environ 81 ha, dont 17.8 ha pour les établissements hospitaliers

LES FORMES URBAINES et la consommation d'espace



Les typologies d'habitat qui se sont développées sur la commune sont très variées.

Estimation de la consommation d'espace / surfaces consommées par les urbanisations : environ 81 ha, dont 17.8 ha pour les établissements hospitaliers.

Typologies des espaces d'habitat existants :

- en individuel : des surfaces de lots très variées en fonction du type d'opération (individuel pur, individuel plus dense, petits chalets…)
- des opérations en collectif assez variées également, avec un regroupement au niveau des Gaudes et en lien avec les établissements hospitaliers.

Consommation d'espace par typologie d'habitat	**Surface totale consommée**	**Nb de logts**	**Surface moy terrain par lot ou logt**
individuel	24 ha	183 maisons	Env. 1310m² terrain / lot
collectif	5,1 ha	234 logements	Env. 200 m² / logt
chalets	4,63 ha	61 chalets	Env. 760 m² / lot

Les enjeux concernent :

- les types de produits à proposer face à une demande axée essentiellement sur de l'individuel en accession
- la réflexion sur les formes urbaines et la raréfaction des espaces constructibles.

<u>Ci-contre</u> : les premières orientations du SCOT RUG affichent des objectifs d'économie d'espace et de densification de l'urbanisation. Ces objectifs rejoignent ceux de la Charte du PNRC.

PARTIE BASSE

Les 2 pôles des Gaudes et du Margain regroupent une grande partie des logements et hébergements touristiques, des équipements publics et des activités économiques.

C'est sur ces 2 pôles que sont regroupés les principales activités (hormis le ski). Le hameau des **Gaudes**, en plus d'être positionné au centre des 3 villages historiques (à la jonction des 2 lobes), **joue le rôle de centre**. Cela est particulièrement marqué avec des espaces publics aménagés, le Pré Lacour (cœur vert) et le lieu des attractivités fortes de la commune : l'arrivée du funiculaire et le site de décollage des parapentes.

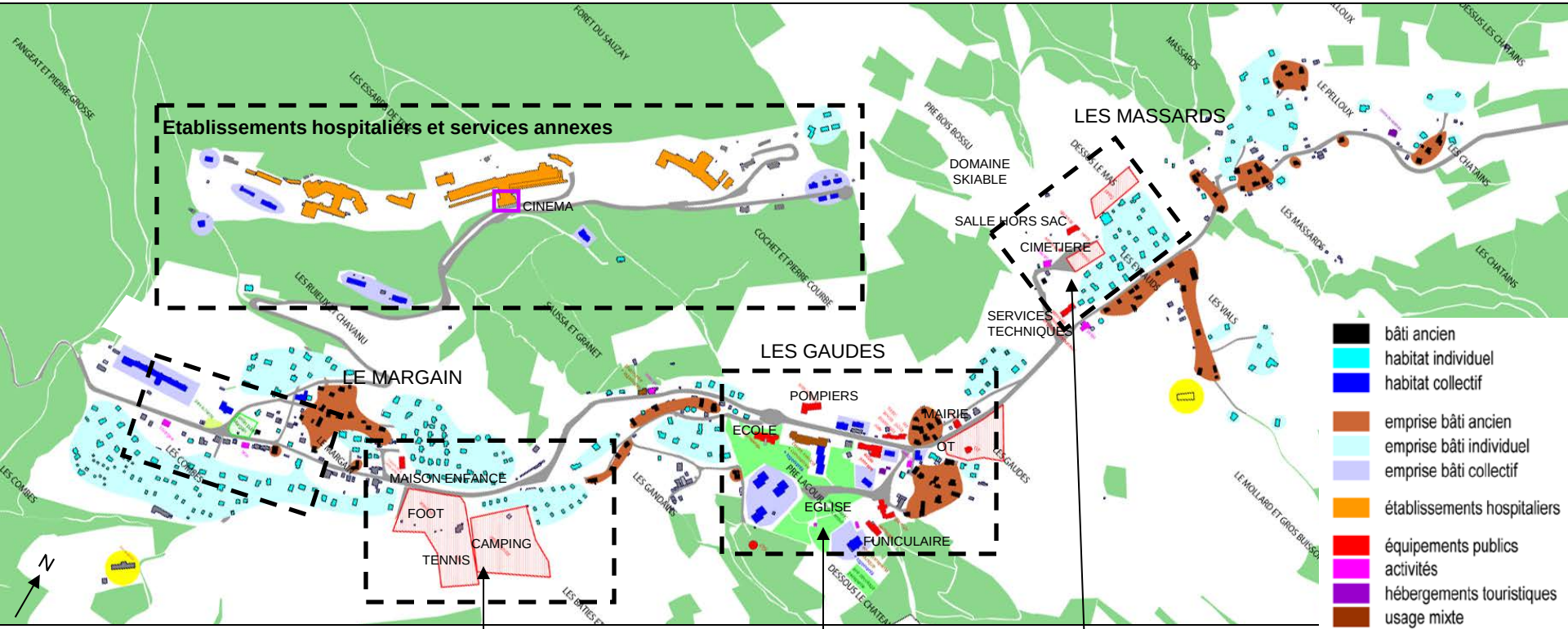
C'est également aux Gaudes que de nombreux logements et hébergements variés sont regroupés et que les équipements publics utilisés au quotidien sont localisés (mairie, école…).

Les **commerces** sont **répartis** de manière clairsemée **le long de la RD30**, avec toutefois une présence plus marquée sur les 2 pôles des Gaudes et du Margain.

Le secteur des **Vials – les Massards est plus résidentiel** et les équipements présents sont plutôt fonctionnels (services techniques…). Le domaine skiable vient animer ce site.

PARTIE HAUTE

Secteur des établissements hospitaliers, le site avait une vocation bien spécifique et regroupait, outre les établissements de soins, des logements individuels et collectifs (souvent des logements de fonction) et également des équipements, dont la population communale pouvait bénéficier (cinéma, salle des fêtes / de spectacle…).



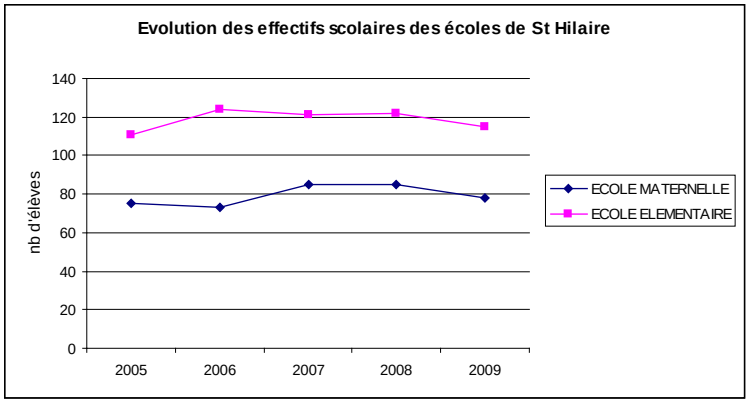
Equipements loisirs et sportifs + camping

Rôle de centre (équipements administratifs, services commerces, logements, activités vol libre….)

Zone fonctionnelle : domaine skiable + locaux techniques

Equipements et espaces publics

EFFECTIFS SCOLAIRES
- au total : 193 élèves scolarisés sur St Hilaire en 2009 (84 sur St Bernard qui connaît des variations moins importantes)
- évolution des effectifs depuis 5 ans : stabilité



CONTEXTE GENERAL

- regroupement des équipements sur le secteur des Gaudes et du Margain
- équipements communaux et d'échelle supra-communale
- impact de la **fermeture des établissements hospitaliers** = des équipements qui ne pourront plus être utilisés : salle de spectacle / polyvalente, piscine, cinéma… **donc de nouveaux besoins pour la commune.**

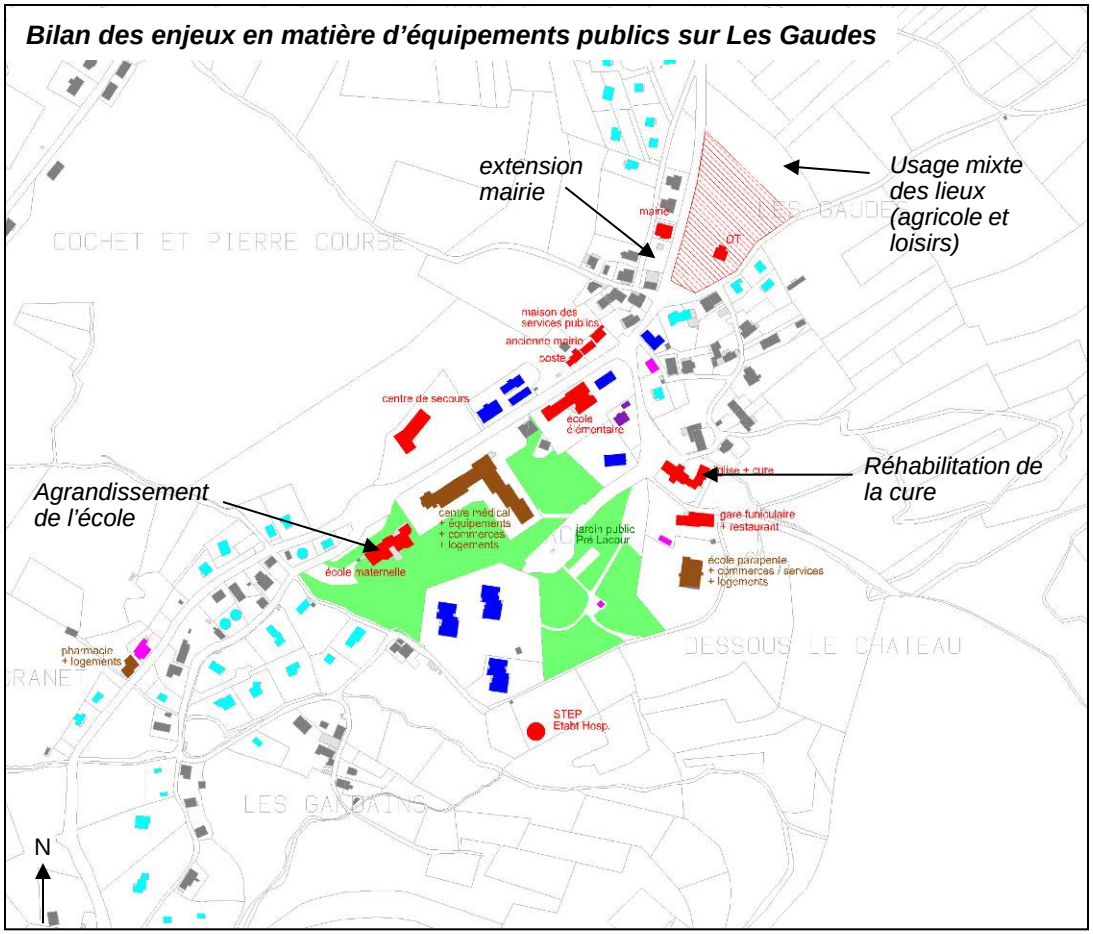
➔ Besoins / enjeux de fonctionnement :

- besoin à court terme d'une salle « multi-activités » (équipement d'échelle supra-communale / pour le plateau des Petites Roches) en lien avec la perte des équipements mis à disposition par les établissements hospitaliers

- **écoles : agrandissement programmé** (pour 1 classe supplémentaire et agrandissement du restaurant scolaire)
- **améliorer le site de loisirs** - parapente sur le terrain face à la mairie / OT
- besoins divers à terme : extension de la mairie, réhabilitation de la cure.
- enjeux de fonctionnement sur le site en prolongement du parking de l'Office du Tourisme : usage mixte agricole et de loisirs (décollage parapente) pouvant occasionner des problèmes ponctuellement.

➔ **LES GAUDES : des espaces à valoriser et des équipements à améliorer.**

Bilan des enjeux en matière d'équipements publics sur Les Gaudes



Les Gaudes

« Coulée verte » aux Gaudes, à l'extrémité nord du hameau



Chemin de la Chapelle



Front boisé aux portes des Gaudes



Fermeture des vues vers l'Eglise



Ambiance rurale du hameau ancien



Ambiance minérale des parcs de stationnement





Les Gandains : ambiance fermée des lieux / forte présence de la végétation arborée







Vergers à côté de la mairie



Paysage général

- Paysage en cours de fermeture à l'amont : rapprochement du front boisé

- vaste espace ouvert en entrée des Gaudes depuis les Vials : dernière véritable coupure verte dans le linéaire bâti, unité paysagère et agricole, corridor écologique. Prairies, chemins , alignements boisés (haies), vues élargies sur le plateau des Dioux.

- paysage qui se referme en direction des Gandains : avancée de la forêt (terrains agricoles abandonnés), ambiance fermée avec quelques ouvertures visuelles ponctuelles sur le lobe du Margain (lieu-dit les Bâties et Merdares).

Paysage de proximité

- Hameau ancien des Gaudes – ambiance particulière avec bâti ancien, jardins, vergers, murets, petit patrimoine

- Le Pré Lacour : cœur vert du village, lieu d'accueil des manifestations et du stationnement, lacis de chemins piétons connectant les sites attractifs (gare du funiculaire, aire de décollage des parapentes, aires de jeux du Pré Lacour). Espace ouvert dans le tissu bâti mais dont les vues vers l'extérieur sont fermées (pas de vue panoramique sur les Belledonnes) : le parc est encerclé de hauts arbres (grands conifères). Les vues s'ouvrent ensuite depuis le chemin menant à l'aire de décollage des parapentes.

- La traversée du village par la RD30 : aménagement de l'espace public, place du piéton, connexions avec les routes communales.

- L'ambiance minérale des parcs de stationnement : au niveau de l'Office de Tourisme et du Pré Lacour. Forte présence bitumée dans un cadre plutôt vert. Les enjeux : une mise en valeur paysagère.

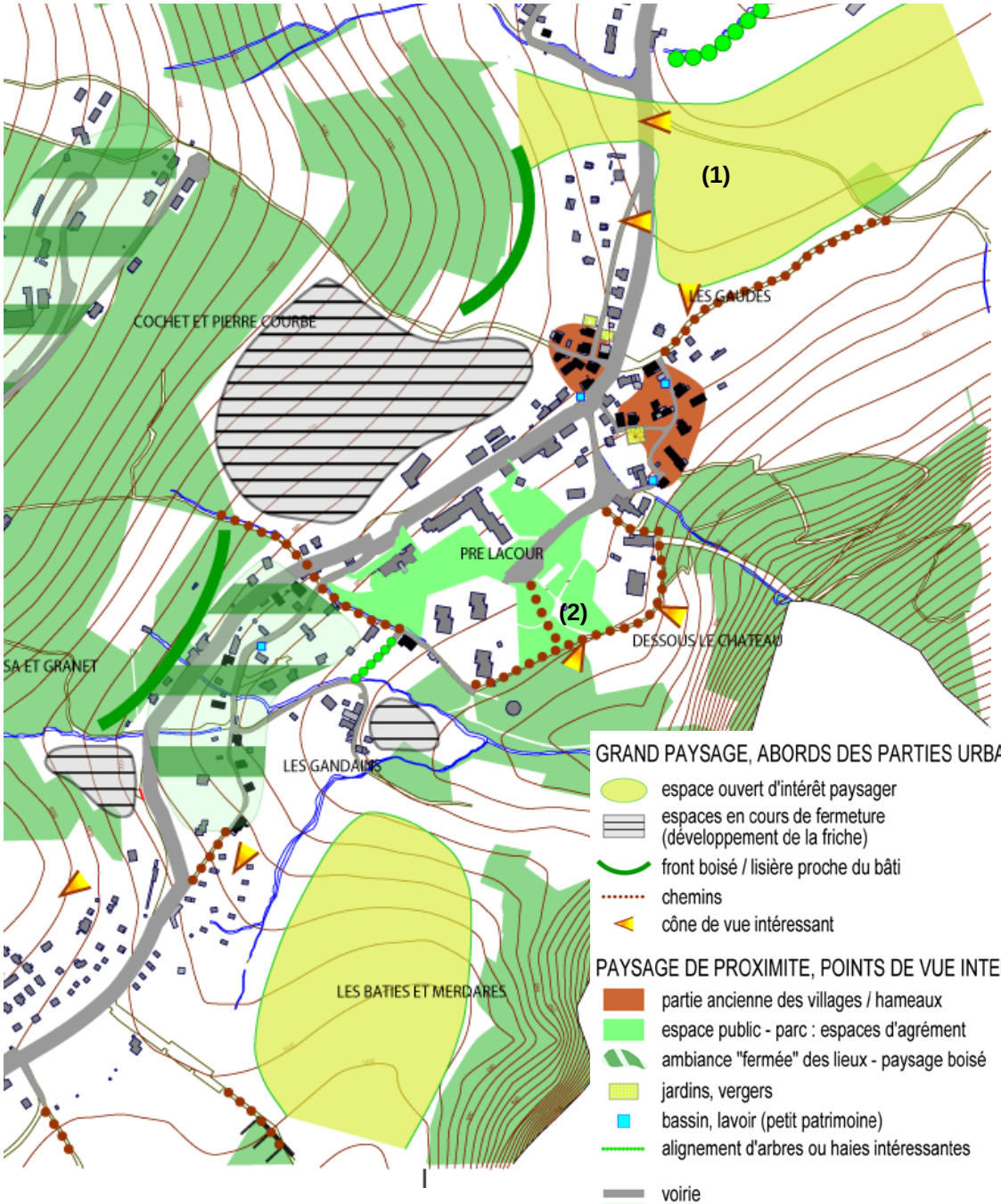
LES ENJEUX :

- **Le maintien de la grande « coulée » verte en entrée Nord des Gaudes (1) et du cœur vert du Pré Lacour**

- **La fermeture des vues depuis le Pré Lacour (2)**

- **La fermeture du paysage en amont des villages**

- **La valorisation paysagère des parkings.**



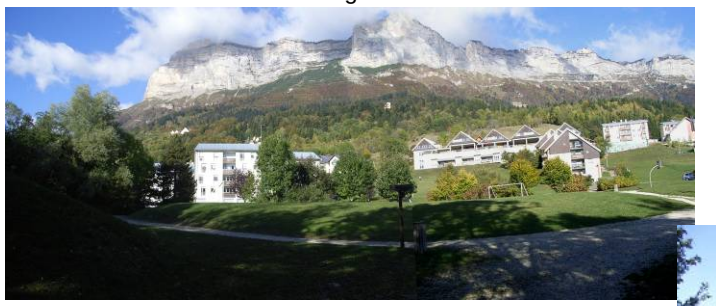
Les Gaudes – des espaces à enjeux



Continuités piétonnes



Cohabitation voiture - piétons dans les espaces publics et constructions / immeubles de logements collectifs







Clarifier les déplacements autour de l’église, desserte du hameau ancien des Gaudes





Un espace à valoriser : caractère paysager remarquable, calme et ouverture des vues sur le grand paysage

Parc Pré Lacour



Le hameau ancien

Situé de part et d'autre de la RD30, il s'étage dans la pente à l'aval de la route et marque le cœur historique du village. La partie la plus basse est d'ailleurs le lieu d'implantation de l'église et de la cure. C'est également le lieu d'arrivée du funiculaire. Le bâti ancien y est encore bien présent – ***cf. page suivante*.**

Les évolutions du village

Le hameau s'est étendu en périphérie Nord et Sud (dans l'axe de la route principale) avec :

- dans son environnement immédiat, la construction d'immeubles de logements collectifs, de commerces et d'équipements publics. L'un des immeubles regroupe des services publics, des commerces et des logements. Outre la mixité des fonctions qu'il regroupe, cet immeuble a la particularité d'être intégré au site : à niveau le long de la RD30, il s'étage ensuite dans la pente, donnant sur le Pré Lacour et ouvrant les vues sur le grand paysage.

Les aménagements ont préservé un site ouvert en cœur de village : le Pré Lacour. *Cf. ci-dessous.*

- sur les franges, s'est développé un bâti moins dense, plutôt individuel, composé de logements et d'hébergements touristiques (chalets). Le long de la RD30 et du chemin des Gandains, l'urbanisation s'est développée au coup par coup, de manière linéaire. 2 opérations groupées sont venues étoffer le tissu bâti dans le secteur des Gandains (lotissement) et chemin de Prébois, au Nord de la mairie (ensemble de petits chalets).

→ le village se trouve confiné entre la falaise à l'aval, des secteurs identifiés à risques à l'amont (*cf. Etat initial de l'environnement*) et des espaces agricoles et paysagers à enjeux au Nord.

Le Pré Lacour

Cœur vert du village, cet espace est unique sur la commune et est très attractif du fait des fonctions qu'il regroupe : logements, hébergements touristiques, équipements publics, commerces, activités de loisirs – plein air (vol libre, point de regroupement pour la Coupe Icare), funiculaire, stationnement.

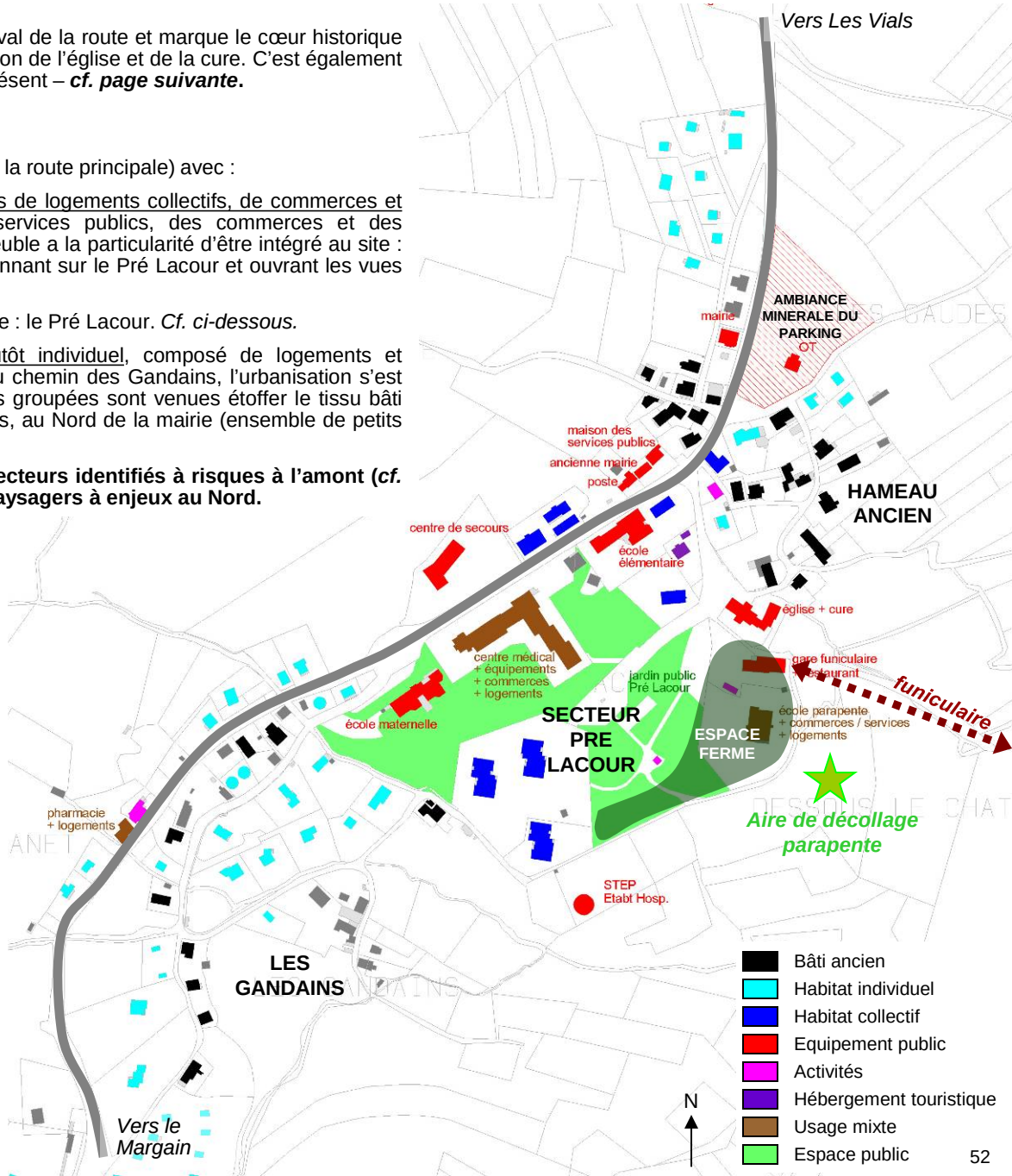
Ambiance particulièrement calme et intimiste du lieu grâce à sa déconnexion totale par rapport à la RD30.

Quelques points faibles :

- l'impact paysager des grandes surfaces bitumées pour le stationnement et l'accès aux immeubles du Pré Lacour. De plus, la cohabitation piétons – visiteurs pour les loisirs et circulation / stationnement n'est pas évidente.
- la plantation de hauts arbres sur le pourtour du site apporte de l'ombre et de la fraîcheur en été mais ferme le grand paysage (pas de vue panoramique depuis le Pré Lacour)

La lecture des accès au funiculaire, à l'aire de décollage des parapentes et aux services associés existants reste peu évidente (lacis et entrecroisement de chemins).

LES ENJEUX : l'évolution du village et la mise en valeur des espaces publics, du paysage.







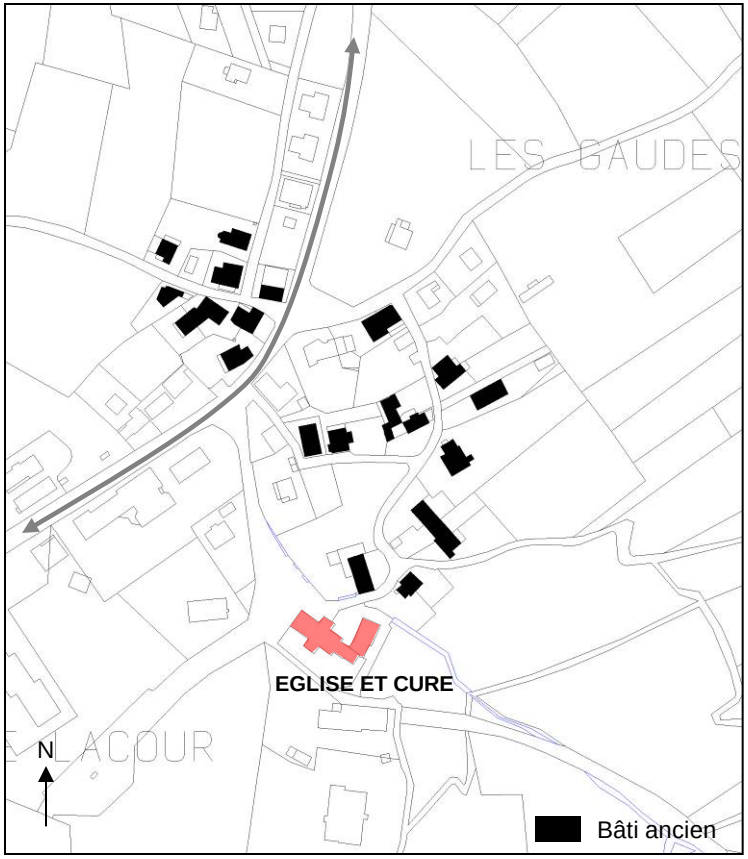
partie ancienne du hameau

Le hameau ancien des Gaudes a les caractéristiques urbaines et architecturales des autres noyaux anciens de la commune avec :

- un bâti groupé et aligné sur la voie de desserte
- dans les secteurs en pente, un bâti en cascade
- des volumes assez imposants, regroupant anciennement par endroit sous un même toit la grange et l'habitation.

Le hameau se compose de deux parties séparées par la route principale avec à l'amont un groupement assez resserré d'une dizaine de maisons, et à l'aval, un bâti plus étendu depuis le point haut (la RD) jusqu'au point bas : l'église et la cure.

La structure urbaine du hameau des Gaudes a été largement conservée par rapport à 1833 (cf. ancien cadastre). L'ambiance rurale et montagnarde a également été conservée avec les jardins, murets et petit patrimoine (fontaines, croix).









Le Margain

Impact paysager de la sapinière du Bec Margain – importance des espaces ouverts (agricoles)



Impact des Grandes Cités dans le paysage bâti





Le chemin du Vieux Frêne : une limite claire au village



Jardin public au Margain



Site très ouvert des chalets Impasse de la Bâtie







Entrée ouest du village depuis St Pancrasse – vue sur les jardins

Paysage général

- 2 grands espaces agricoles ouverts aux abords du village du Margain, à l'aval de la RD30 (prairies et lisières nettes avec les boisements de la falaise). Le chemin du Vieux Frêne situé au sud du village forme une limite claire entre le village et les espaces agricoles.

- une plantation de résineux fermant le paysage en sommet de colline (le Bec Margain), fermant les vues ponctuellement du fait d'un relatif éloignement par rapport au centre du village

- un paysage en cours de fermeture à l'amont du Margain, en direction du site des Etablissements hospitaliers.

Paysage de proximité

- Un hameau ancien bien identifié au cœur des urbanisations plus récentes avec ambiance rurale : bâti ancien, jardins, murets, petit patrimoine.

- Deux espaces publics de proximité : jardin public du Margain et espace dédié au marché hebdomadaire (les Halles) : petits espaces de respiration en bordure de la RD30.

- Impact paysager des barres de logements collectifs depuis l'amont du village

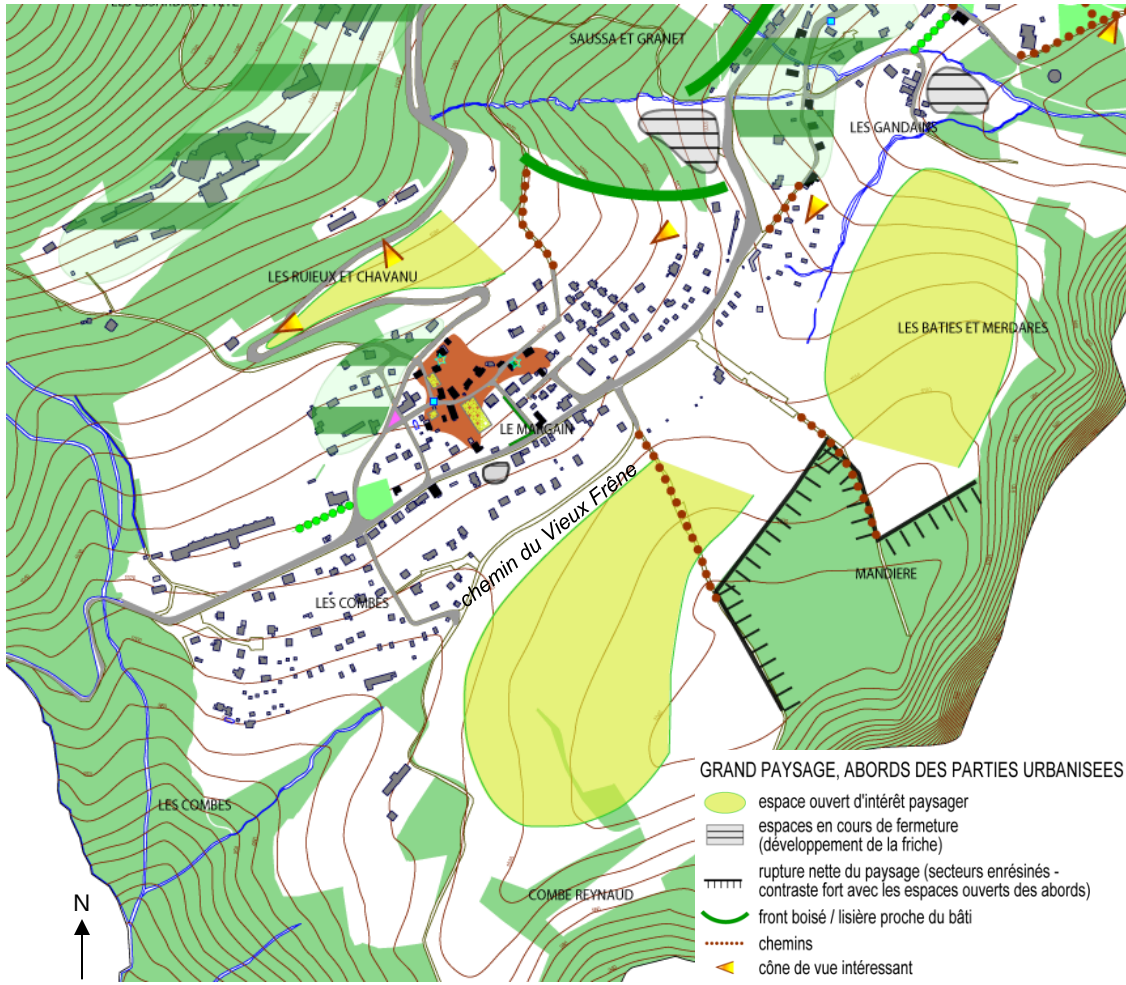
- Ambiance rurale des lieux globalement préservée malgré la densité bâtie. Cela grâce à la présence du végétal au cœur des urbanisations, des chemins, et des transitions « douces » entre espaces bâtis et espaces agricoles des abords (peu de haies de conifères, de clôtures…) : les vues sur les espaces extérieurs sont préservées.

- Impact paysager de l'entrée Ouest du village : caractère dégradé des jardins situés sous les Grandes Cités

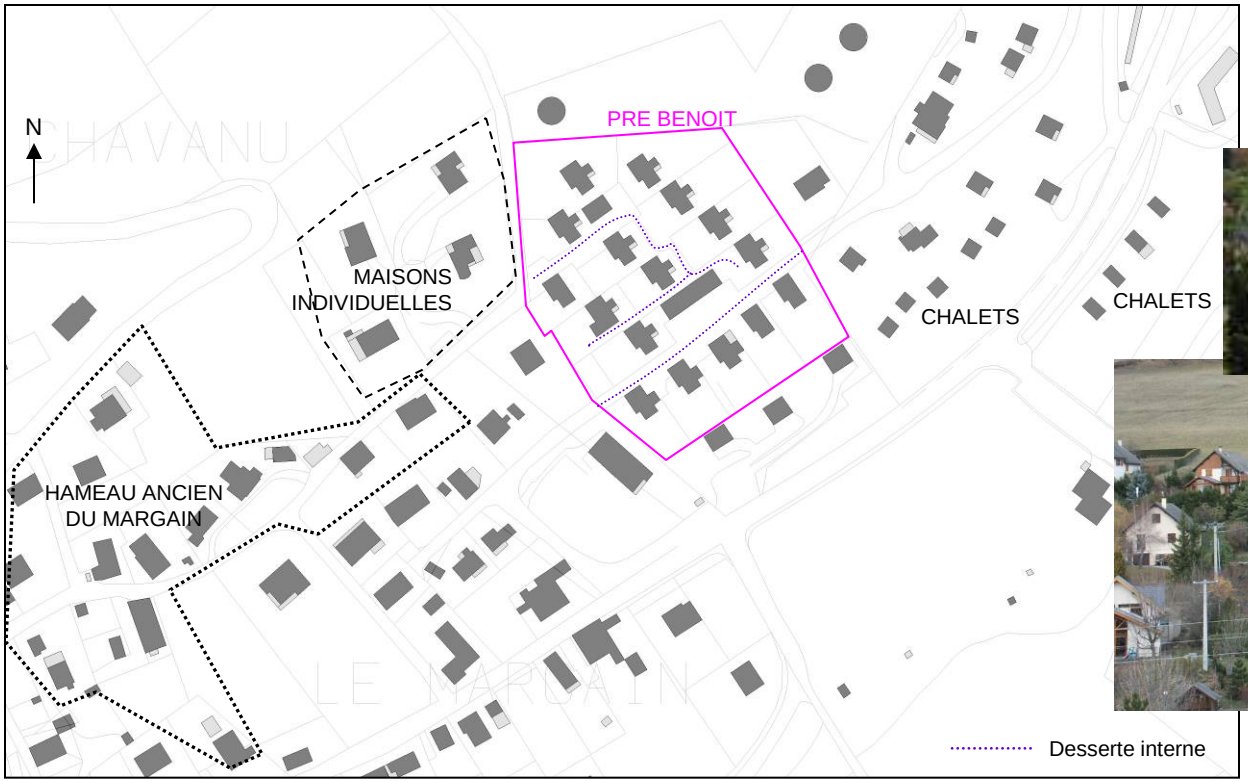
LES ENJEUX :

- **Le maintien de l'ambiance rurale des lieux**

- **La fermeture du paysage à l'amont du village.**



Le Margain







L'opération de Pré Benoit : une opération intéressante en terme :

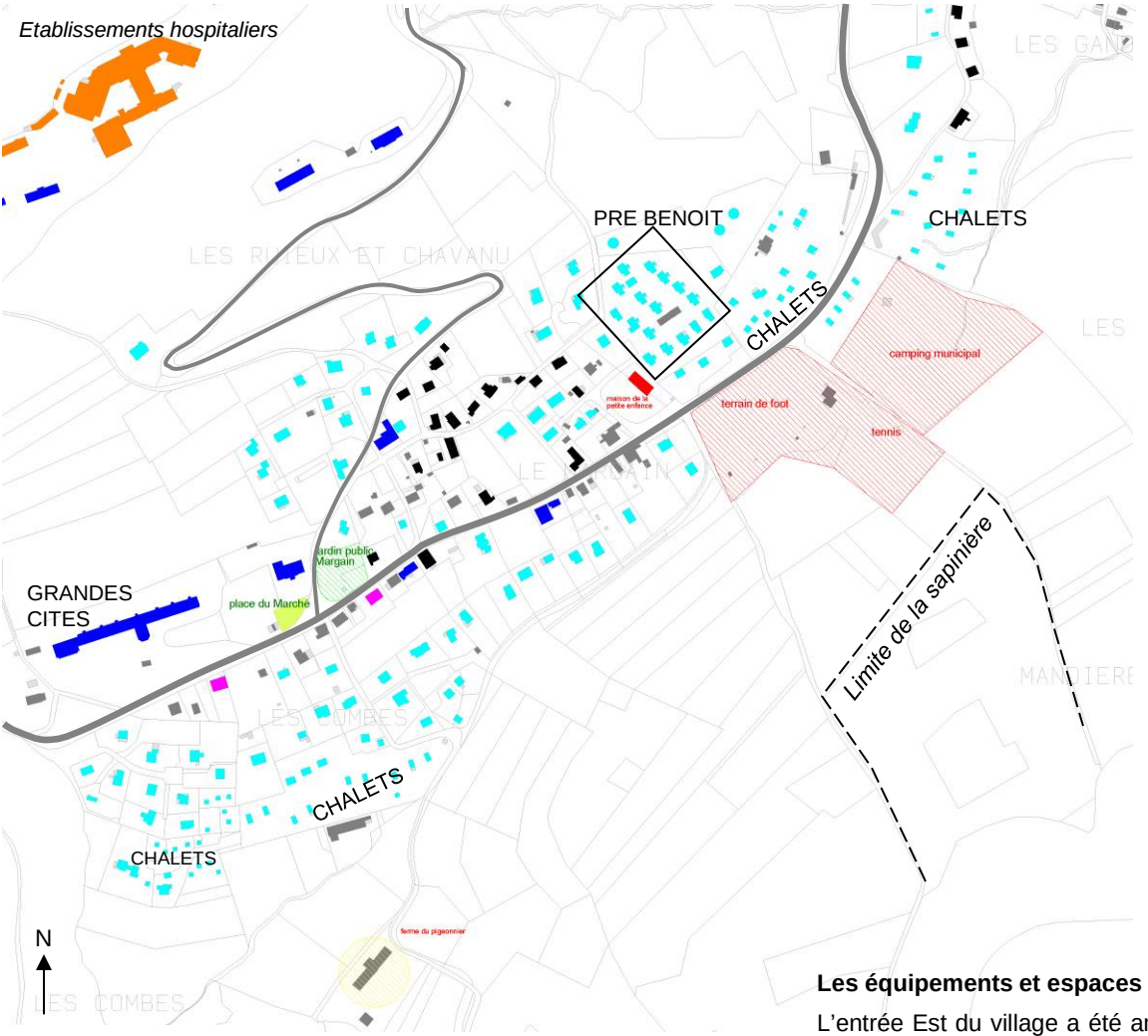
- d'économie d'espace : bâti groupé, implantations à l'alignement, espaces imperméabilisés limités

- d'insertion dans le site : intégration à la pente du terrain, préservation des vues (les vis-à-vis sont limités et les vues sur le grand paysage préservées).

Groupes de chalets au Margain







Le hameau ancien

Situé à l'amont de la RD30, le hameau ancien du Margain a gardé partiellement sa structure d'origine (*cf. page suivante*). Les réhabilitations ont su garder le caractère architectural du bâti ancien. Les éléments participants à l'ambiance rurale du village ont été préservés (bassins…) – *cf. page suivante*.

Les évolutions du village

L'urbanisation du secteur s'est fortement développée, en lien dans un premier temps avec la construction des établissements hospitaliers proches, et en second temps en lien avec le dynamisme de Saint Hilaire. Les différentes formes urbaines identifiées en témoignent avec :

Les ensembles d'immeubles de logements collectifs situés en entrée Ouest du village (les Grandes Cités) et les anciens hôtels le long de la RD30 : époque de fonctionnement des établissements de soins.

Les ensembles de constructions individuelles, aux typologies très variées dans ce secteur de la commune avec :

- Des maisons d'habitation construites au coup par coup ou dans le cadre de petits lotissements

- Des opérations d'aménagement d'ensemble créant des groupements de maisons individuelles ou des groupes de petits chalets, parfois touristiques au départ qui se transforment progressivement en habitation permanente. Le cas de Pré Benoît est assez caractéristique en terme de structure urbaine : il se distingue des autres groupements par sa densité et l'implantation des constructions dans le terrain (construction dans la pente, alignement sur la voie). L'ambiance des lieux reste conviviale malgré la densité. Les petits chalets quant à eux se situent sur les franges du village, offrant aux occupants des vues ouvertes sur le reste du territoire.

Les équipements et espaces publics

L'entrée Est du village a été aménagée à l'aval de la RD30 pour l'accueil touristique et la pratique des sports et loisirs avec le camping et les terrains de football et tennis. Le site des terrains de sports a été aplani mais l'impact paysager de l'aménagement reste moindre par rapport à la sapinière qui le surplombe au Sud.

Plus à l'Ouest, 2 petits espaces publics ont également été aménagés : parc du Margain (agrément, jeux pour enfants, bancs…) et place du Marché en-dessous des Grandes Cités.

La mixité des formes urbaines est une caractéristique forte du village du Margain. L'économie d'espace pour les évolutions futures sera un enjeu.

Le Margain





Ambiance rurale du hameau et bâti ancien de caractère











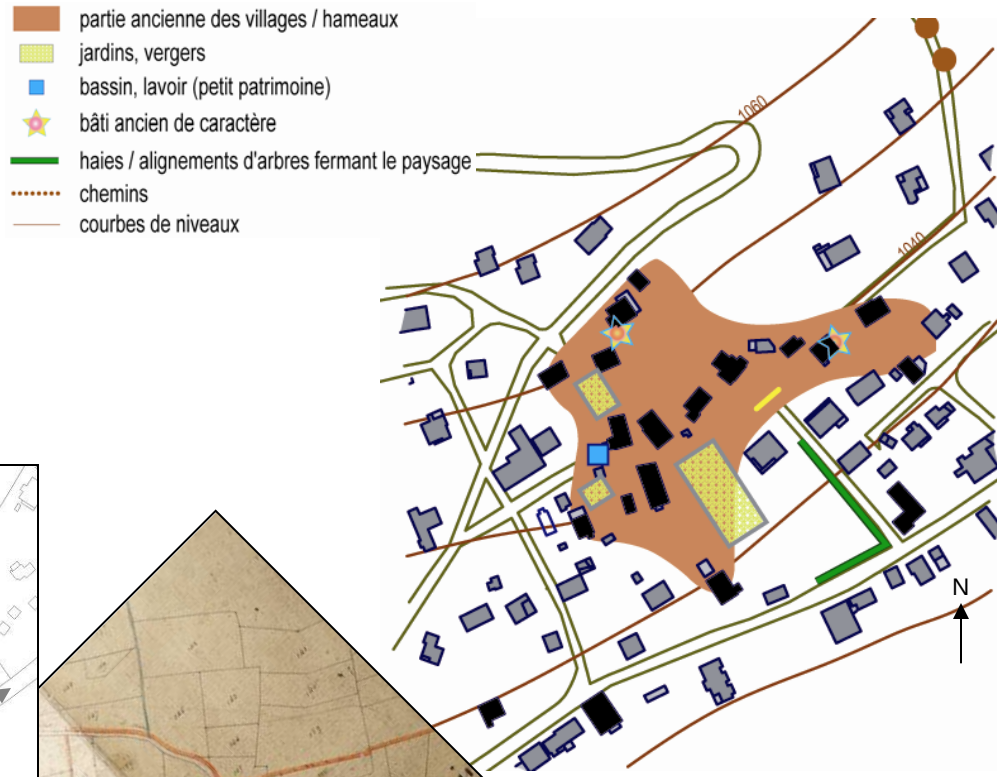


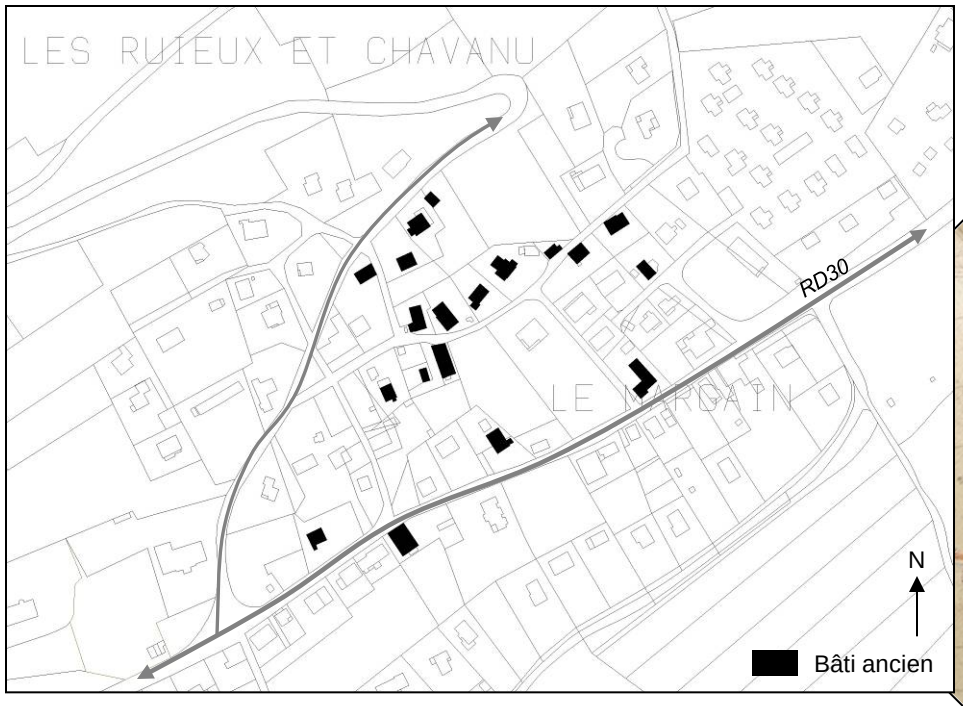
Le hameau ancien du Margain se caractérise par un bâti implanté en amont de la voie aujourd'hui principale, la RD30.

Du hameau visible en 1833, il reste la partie la moins dense. Le cadastre de 1833 montre en effet un hameau où le bâti est davantage regroupé à l'Ouest.

La structure urbaine ancienne se reconnaît toutefois dans le paysage bâti avec l'implantation des constructions en alignement sur la voie de desserte, le caractère architectural des constructions et l'aménagement des abords, qui a conservé l'esprit rural des lieux (muret, jardins, petit patrimoine).

partie ancienne du hameau







Secteur Les Châtains – Les Vials

Faible impact paysager du domaine skiable



Espace ouvert sur le domaine skiable depuis la RD30





Entrée Est de la commune – arrivée sur Les Châtains (à droite)



Paysage général

- un linéaire bâti quasi-continu le long de la RD30, et des ouvertures visuelles vers le grand paysage très limitées

- un paysage à l'amont globalement très fermé avec l'avancée de la forêt vers les villages et une ouverture vers l'amont sur un site « artificialisé », le domaine skiable

- caractère remarquable du plateau agricole des Dioux : paysage varié de prairies, haies paysagères, chemins agricoles, lisières bien marquées

- une ouverture nette et large en sortie de village en direction des Gaudes (vers le Sud) s'ouvre très nettement (coulée verte identifiée dans l'analyse des Gaudes).

Paysage de proximité

- Plusieurs noyaux anciens aux caractéristiques propres, se distinguent des urbanisations plus récentes par leur structure urbaine et leur architecture.

- caractère paysager des chemins : accompagnés d'alignements d'arbres, de murs en pierres ou dalles de pierres posées verticalement, avec des ouvertures visuelles sur les espaces agricoles de proximité

- faible impact paysager du domaine skiable : peu de grosses infrastructures (remontées mécaniques : essentiellement des téléskis) et présence de la forêt limitant l'impact des pistes.

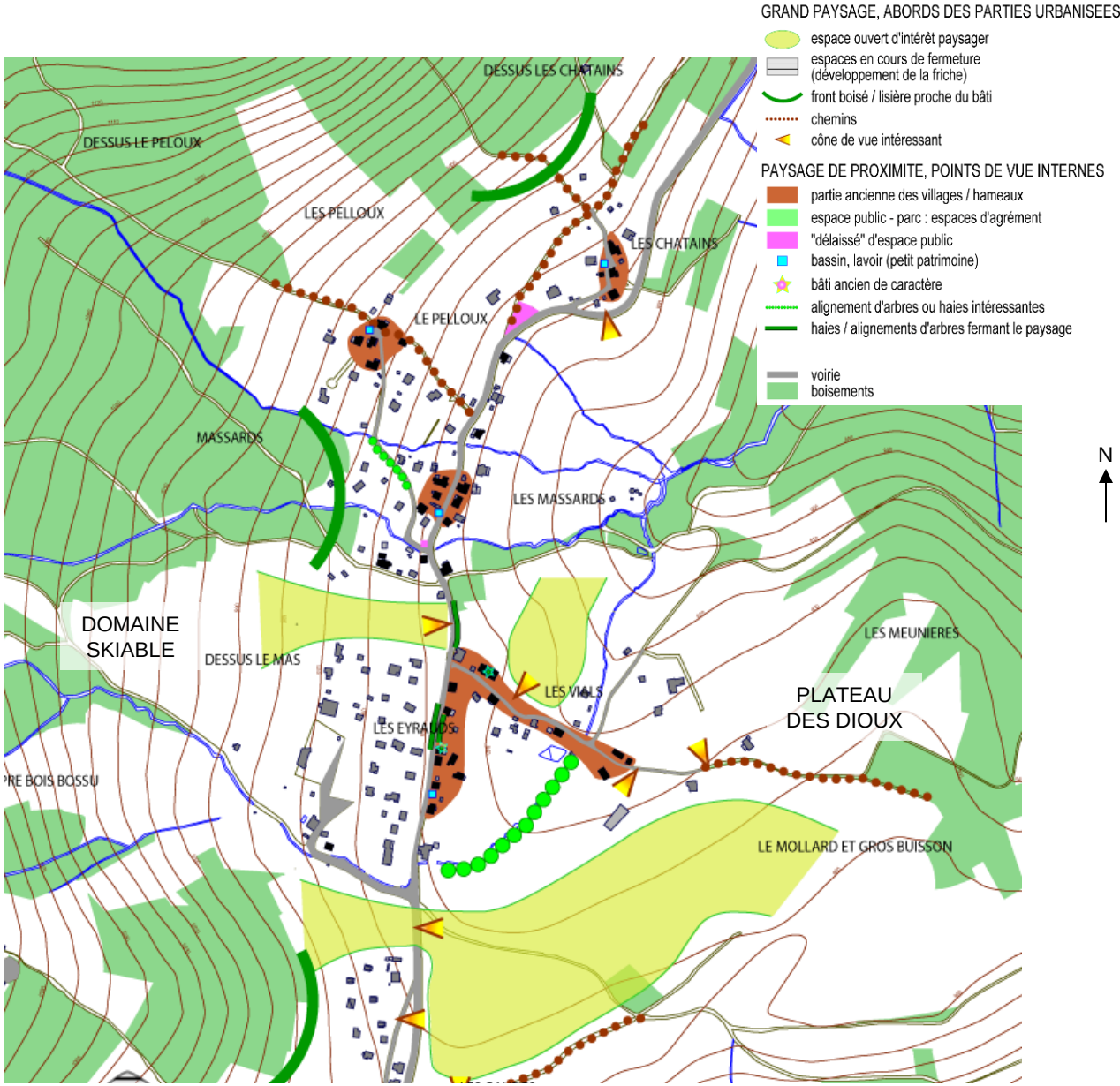
- quelques espaces publics délaissés aux abords des villages, le long de la RD30 qui pourraient être mis en valeur..

LES ENJEUX :

- **La fermeture du paysage à l'amont du secteur**

- **L'urbanisation linéaire fermant accès et vues sur les espaces à l'arrière.**

- **L'espace ouvert au sud à préserver.**



Le domaine skiable

Aménagements du pied du domaine skiable



Commerces - services

Locaux techniques et salle hors sac (à l'étage)

Accès parking n°2





Vues depuis les pistes

Accès au domaine skiable depuis la RD30



Accès domaine

Services techniques communaux



Connexion voie communale – RD30

Les groupements bâtis anciens

4 hameaux anciens sont encore bien visibles sur ce secteur à dominante résidentielle. Du Nord au Sud : Les Châtains, Le Pelloux, Les Massards, Les Vials. - *Cf. pages suivantes*.

Les évolutions de la structure urbaine

L'urbanisation du secteur s'est réalisée de manière assez dispersée, sans logique particulière. Bien que le domaine skiable soit aménagé dans ce secteur, la fonction principale reste surtout résidentielle.

La maison individuelle est majoritaire. Il n'y a pas d'immeubles de logements collectifs (hormis la colonie de vacances).

Les commerces correspondent à : un garage en bordure de RD30, et des petits commerces fonctionnant en lien direct avec le domaine skiable.

La structure urbaine est plutôt « éclatée », avec une consommation d'espace assez importante. L'implantation des constructions de manière quasi-continue le long de la RD30 a fermé les accès aux terrains situés à l'arrière.

Les circulations routières sont de fait difficiles par manque de visibilité, notamment au niveau des connexions des voies communales avec la RD30.

Nouveau lotissement en entrée du Pelloux : opération d'aménagement récente, ce lotissement poursuit la logique d'urbanisation des Vials située plus au sud, en pied de domaine skiable, avec un ensemble de maisons individuelles implantées sur des terrains remodelés et mis à niveau. Inconvénients : le manque d'adaptation à la pente du terrain, l'impact paysager des enrochements, la consommation d'espace par la voirie qui dessert l'ensemble.

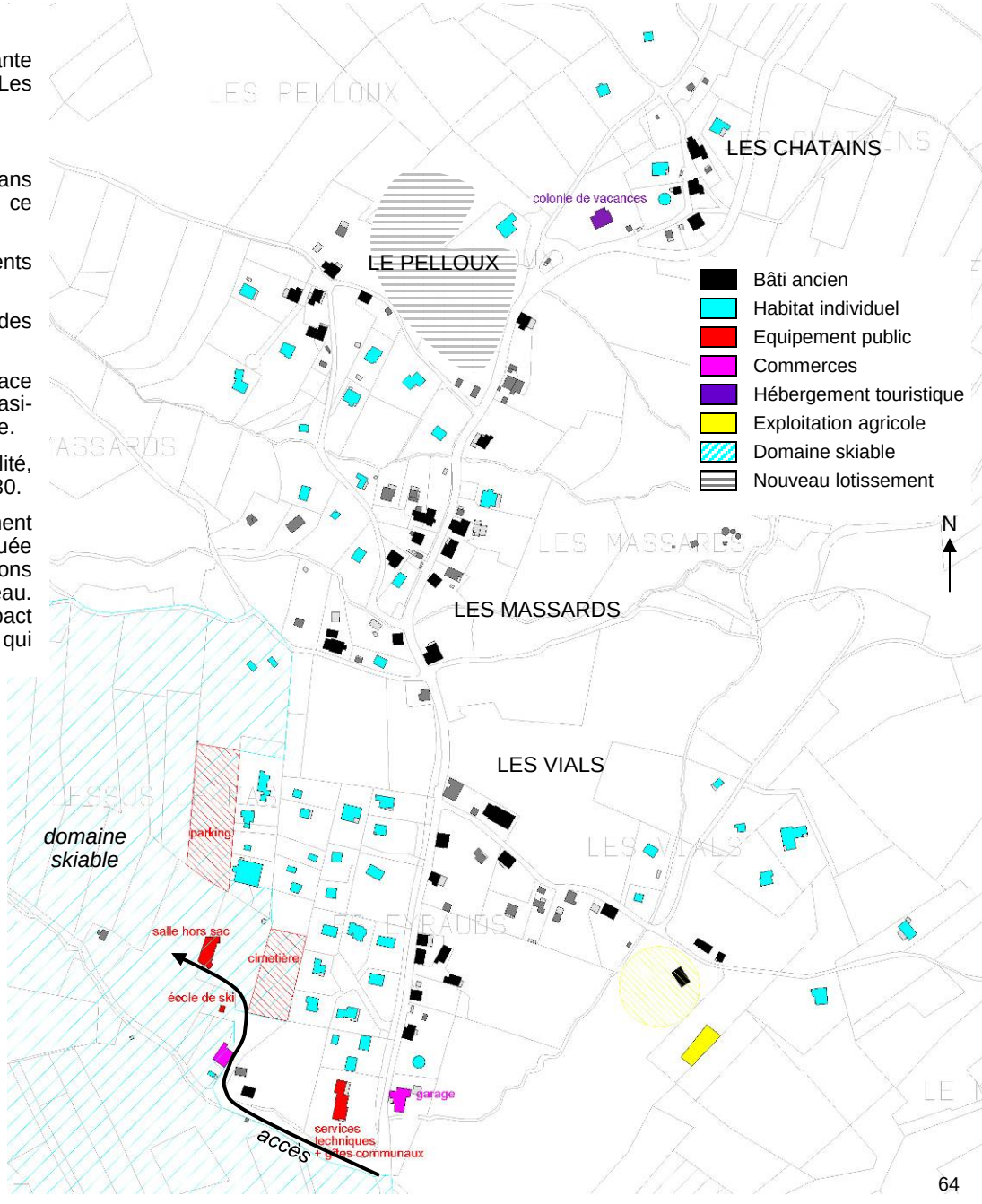
Le domaine skiable : particularité du secteur

L'accès au domaine skiable s'établit depuis le chemin des Pistes. Le pied du domaine est aménagé avec : 2 parcs de stationnement public (à proximité du cimetière), les locaux techniques du domaine, une salle hors-sac et des petits bâtiments d'accueil (restauration, location de matériel…).

La place de la voiture dans ce secteur est assez importante. L'accès des piétons depuis les Gaudes reste peu évident, notamment le long de la RD30.

ENJEUX :

- **le fonctionnement contraint du secteur lié au développement d'une urbanisation linéaire et désordonnée**
- **l'identité des hameaux anciens**
- **l'insertion dans le site des nouvelles constructions.**

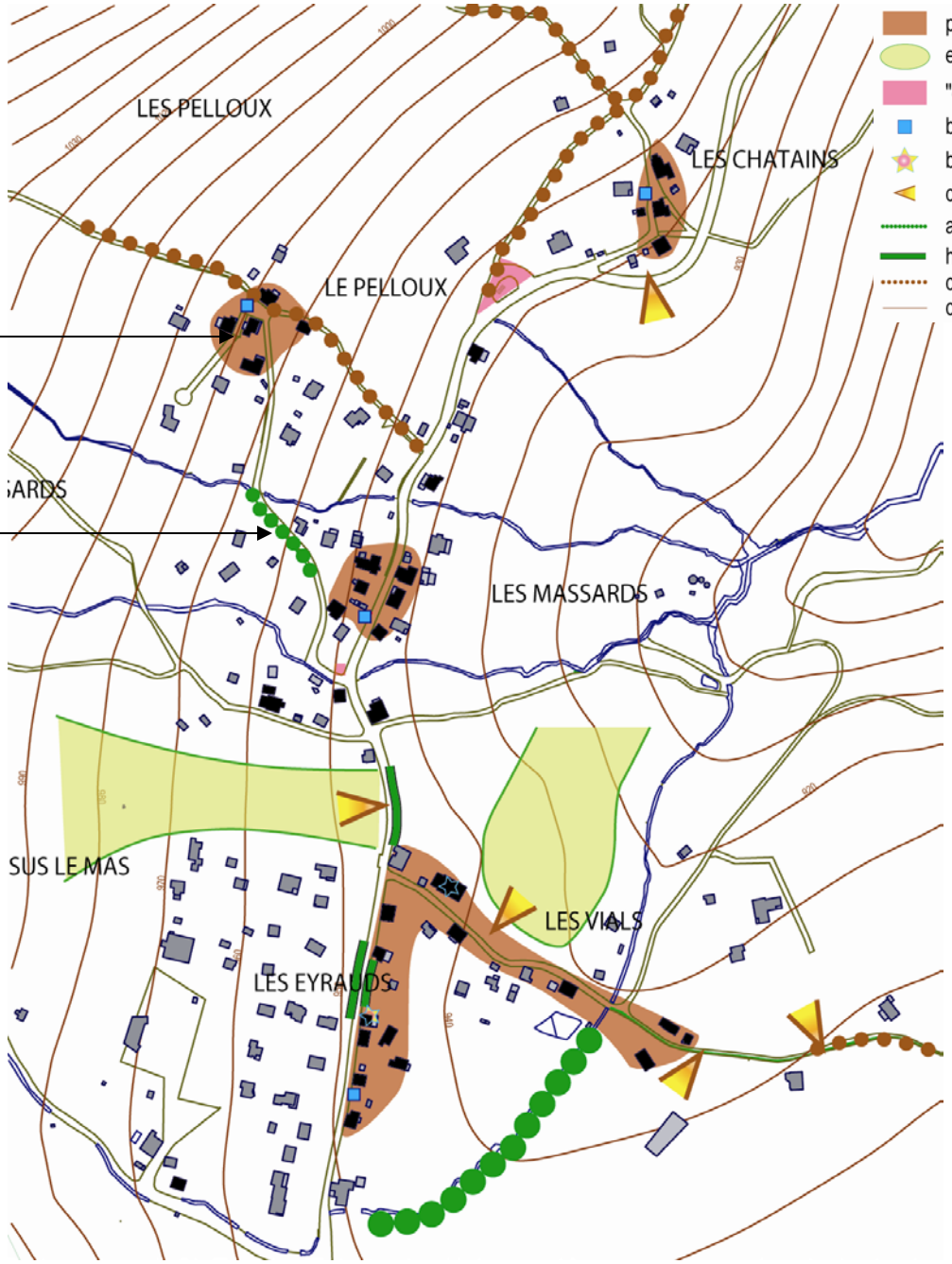


Partie ancienne des hameaux et évolutions


Hameau du Pelloux


Chemin du Pelloux


Maison ancienne Les Massards



4 hameaux anciens encore visibles dans ce secteur : Les Châtains, Le Pelloux, Les Massards et Les Vials.

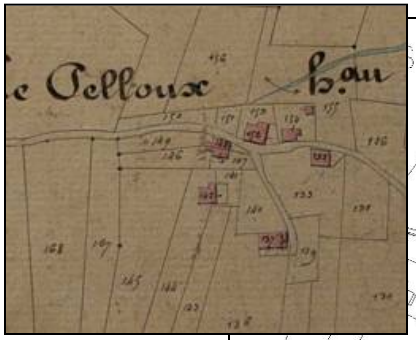
Le hameau des Eyrauds composé d'une dizaine de maisons en 1833 n'est plus visible aujourd'hui.

Le Pelloux est le seul hameau du secteur à avoir une structure groupée autour d'une ferme. Les 3 autres se sont implantés de part et d'autre de la voie qui les desservait.

Outre son éloignement par rapport à la voie principale, l'autre particularité du Pelloux est son implantation dans un terrain assez pentu.

La structure urbaine générale du secteur est donc historiquement plutôt linéaire avec des constructions plus ou moins resserrées et rapprochées de la voie. L'urbanisation se développe ensuite de manière plus clairsemée en direction du plateau agricole des Dioux au niveau du chemin des Vials.

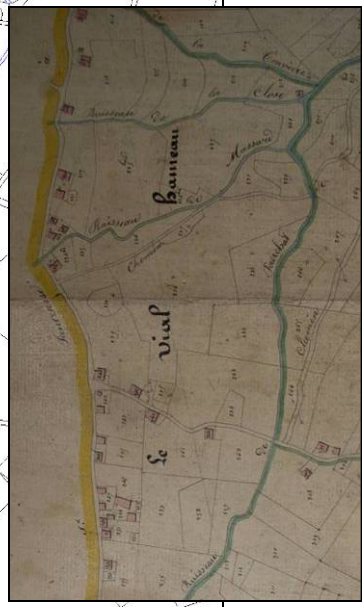
A l'image des autres hameaux de la commune, chaque groupement ancien possède un bassin. On notera en particulier le caractère paysager remarquable du chemin Vieux, entre le hameau des Châtains et la RD30 menant ensuite au Pelloux, et du chemin du Pelloux.



partie ancienne des hameaux









Alignement aux Vials

Paysage général

- vu de loin, le site est globalement « fermé » avec un couvert boisé très présent : forêt à l'amont, nombreuses plantations et avancée de la forêt entre les différentes constructions à l'aval.

- en vue rapprochée, l'ambiance fermée prédomine même si les vues s'ouvrent par endroit sur tout le plateau et les massifs voisins (Belledonne, Mont Blanc…)

D'une manière générale, le paysage tend à se fermer progressivement. Les prairies agricoles restent plutôt sur l'aval du site, en direction du Margain.

Paysage de proximité

- une route principale d'accès dessert l'ensemble des établissement : ambiance assez minérale des lieux malgré les bois situés autour des constructions.

- des volumétries « monumentales » qui s'imposent à la vue depuis la route d'accès, notamment en ce qui concerne le CMC, bâtiment imposant et monumental.

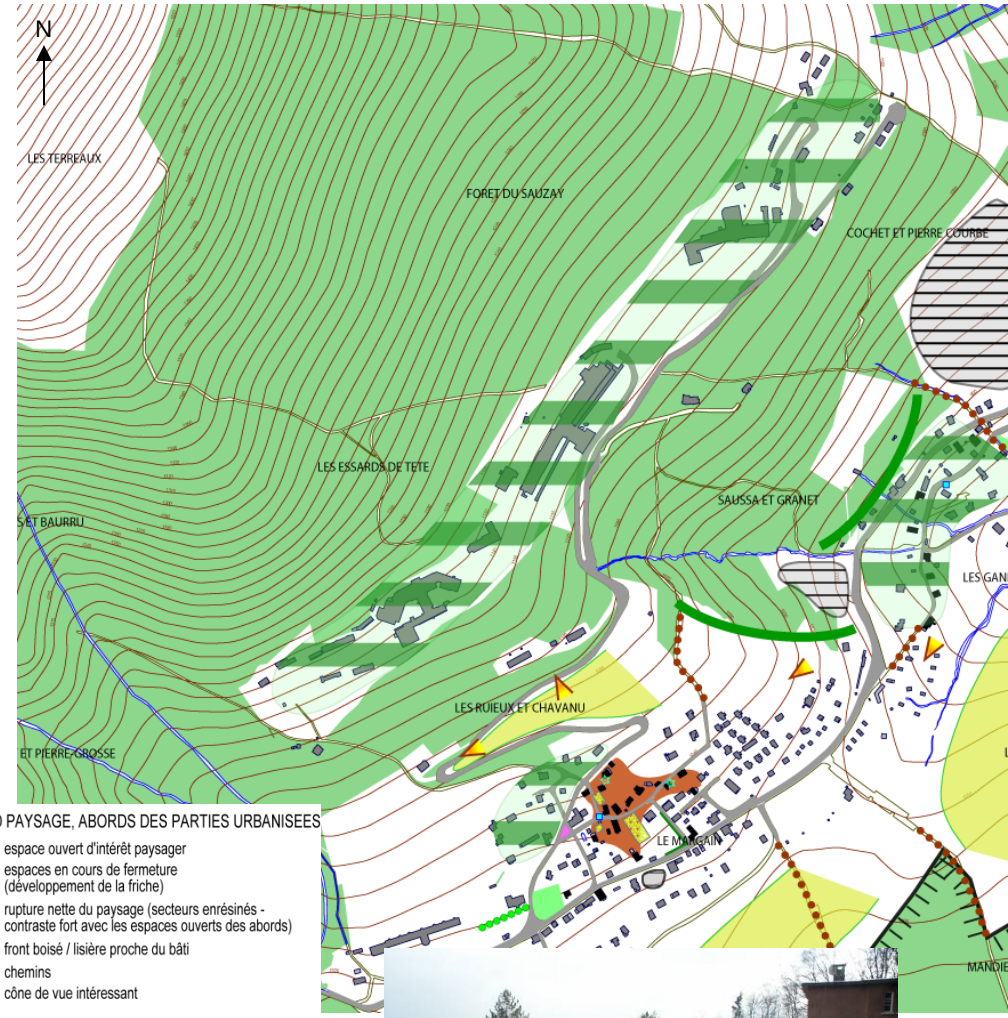
- un paysage bâti globalement dégradé et vieillissant, notamment au niveau des immeubles de logement de fonction. Les abords des bâtiments se dégradent progressivement du fait de la fermeture des établissements de soins.

- le parc de Rocheplane : espace aménagé et caractère des arbres plantés (diversité des essences, âge des arbres)

LES ENJEUX :

La mise en valeur du site, réhabilitation paysagère → attention à la dégradation du site (risque de friche paysagère).







Avancée des bois sous le CMUDD

Le site des Etablissements de soins

Principales caractéristiques des établissements :
A l'origine créés pour traiter les tuberculeux, les établissements ont ensuite évolué vers d'autres soins.
Le CMC : créé en 1933 par le Département du Rhône, il comptait 264 lits et 30000 m² de surface. Vocations : rééducation, convalescence, chirurgie thoracique et réparatrice.
Le CMUDD : créé en 1933 par la Fondation de santé des Etudiants de France, il comptait 200 lits et 16000m² de surface. Vocations : soins. C'est au CMUDD que se trouvent les équipements comme le cinéma…
Rocheplane : créé en 1929 par l'Association Métallurgique et minière contre la tuberculose, il comptait 200 lits et 15000m² de surface. Vocation : cure médicale.

A ces surfaces s'ajoutent celles des logements (maisons et immeubles de logements collectifs).

Les bâtiments du CMC et du CMUDD comportent des fresques et du mobilier classés à **l'inventaire des monuments historiques.**




Le CMUDD




Rocheplane et son parc


Le CMC

Les Petites Cités




Logements collectifs à l'Ouest du CMUDD

Rappel historique : conçu par l'architecte Tony Garnier, le Sanatorium des Petites Roches a ouvert ses portes en 1933. 2 autres sanatoriums ont été érigés, Rocheplane de l'Association Métallurgique et minière et le sanatorium des Etudiants de France.
Dans les années 1960, en raison de la récession de la tuberculose, le sanatorium s'est orienté vers la convalescence et la rééducation des malades autres que les tuberculeux. Il est devenu le Centre Médico Chirurgical (CMC) dans les années 1970, rattaché au CHU de Grenoble en 2003.

Le caractère exceptionnel du site des établissements hospitaliers : des surfaces construites très importantes : 61000m² au total de surfaces bâties pour les 3 établissements.

L'usage actuel :
- les 3 établissements de soins sont fermés
- les logements situés à l'extrémité Est – vers le domaine skiable – sont totalement vides et désaffectés
- quelques logements sont partiellement occupés dans la partie Ouest, sous le CMUDD.
- présence d'équipements dont pouvait bénéficier la population de Saint Hilaire : cinéma, piscine, salle de musculation, bibliothèque.

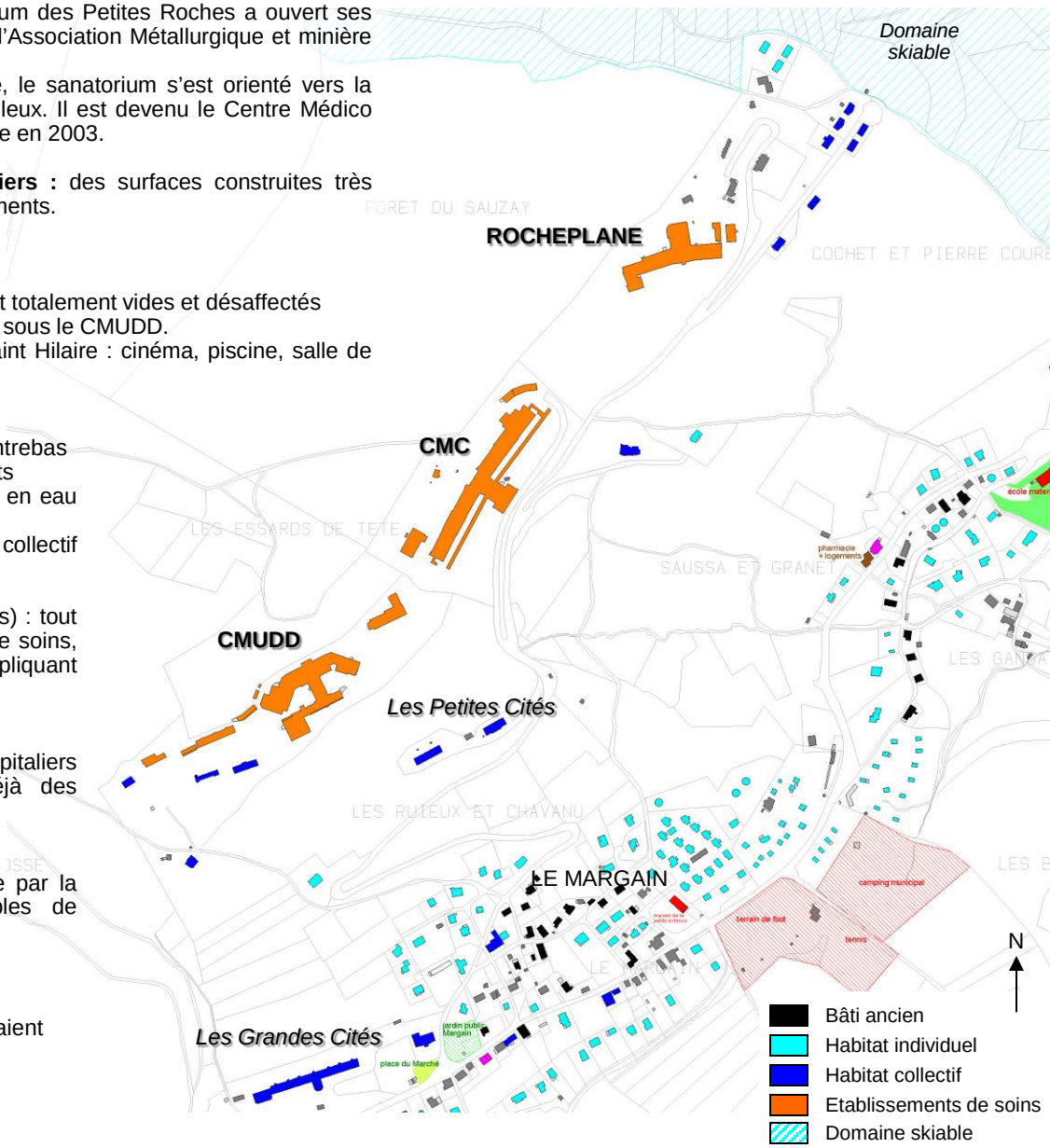
Le fonctionnement du site :
- une voie d'accès privée principale depuis le village du Margain en contrebas
- plusieurs voies desservant ensuite les établissements et les logements
- le site dispose de son propre réseau d'eaux usées et d'alimentation en eau potable.
- il était desservi par le réseau départemental de transport collectif (TransIsère) et les déchets étaient collectés par l'intercommunalité.

L'existence de risques naturels (cf. Plan de Prévention des Risques) : tout le site est exposé à des risques naturels. Sur les 3 établissements de soins, seul celui de Rocheplane n'est pas exposé à des risques naturels impliquant une démolition totale du bâtiment.

LES ENJEUX
D'un point de vue socio-économique, les établissements hospitaliers constituaient le premier employeur local. Leur fermeture a déjà des conséquences en terme de dynamisme économique.

L'étude de reconversion des Etablissements hospitaliers lancée par la commune en 2009 a permis d'identifier les scenarios possibles de reconversion du site des établissements de soins.

La décision prise : démolition et renaturation.
L'enjeu consiste à réussir le retour l'état naturel du site (43ha).
Diagnostics de dépollution en cours, et travaux de déconstruction devraient débuter en 2013.

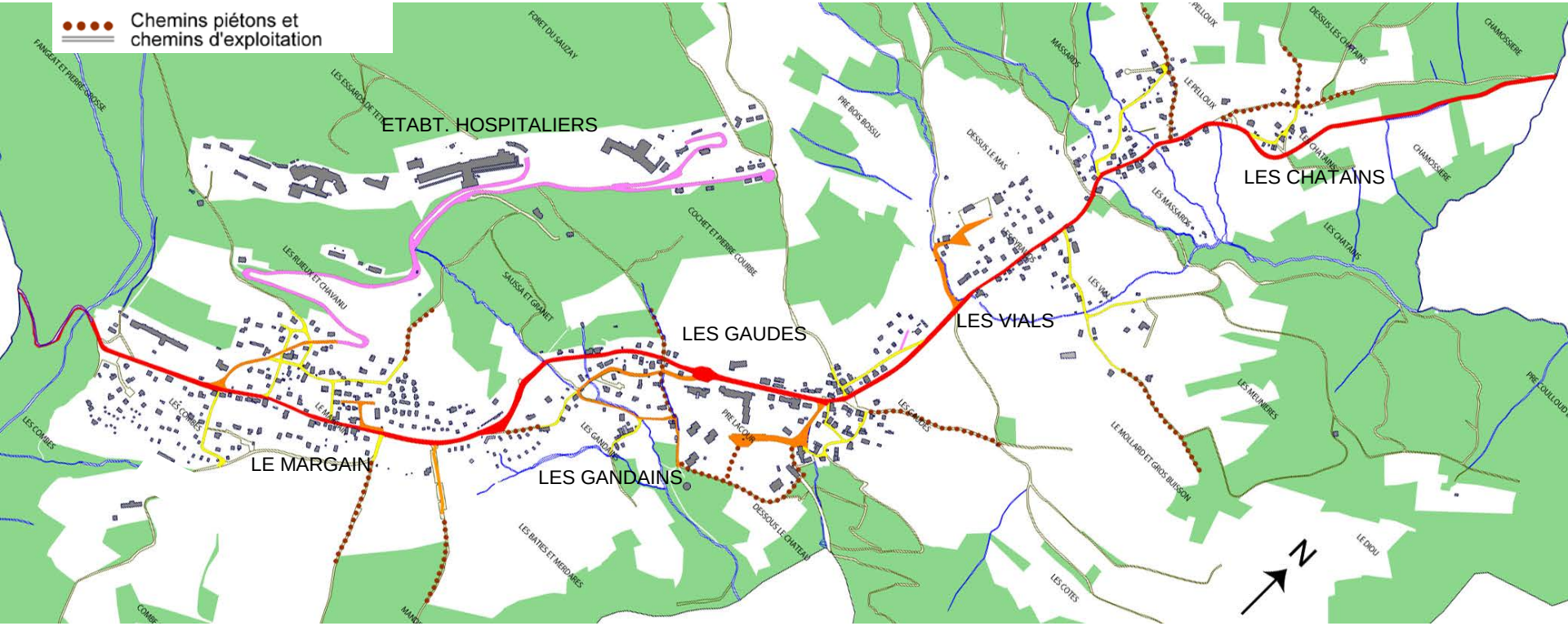


Le réseau viaire sur Saint Hilaire

VOIRIE PRINCIPALE
RD30 ou Route des 3 Villages

VOIRIE SECONDAIRE
Réseau communal
Voirie privée

Chemins piétons et
chemins d'exploitation



CONTEXTE GENERAL

Transport routier
Sur Saint Hilaire, **la voiture est le principal mode de transport** utilisé pour les échanges avec l'extérieur de la commune (plateau et vallée).

Fonctionnement
Le réseau viaire est structuré à partir de la RD30 qui dessert tous les villages (elle porte d'ailleurs le nom de « Route des 3 Villages »). La RD est ensuite relayée par le réseau de voiries communales et chemins. *Cf. carte ci-contre*.
Particularité liée aux établissements hospitaliers : l'ensemble du site (comme vu précédemment) est desservi par des voies privées.
Les connexions entre les voiries secondaires et la RD30 sont par endroits problématiques (manque de visibilité, problème de vitesse sur certains tronçons) → cf. pages suivantes : zoom par secteur.

Trafic *sur la base de l'enquête circulation réalisée en 2003-2004*
- RD30 : en 2003, 2 383 v/j (moyenne journalière) – PL = 2% en 2005 : 2600 v/j *(données PAC)*
- Route des établissements : 885 v/j (moyenne journalière)

Nota : l'insuffisance des données ne permet pas d'apprécier réellement le volume et l'évolution générale du trafic.

Accidentologie : 5 accidents corporels entre 2003 et 2007 *(source : PAC)*

Transport collectif :
St Hilaire est desservie par la ligne départementale TransIsère 6550 – St Bernard / St Hilaire / Grenoble et par les bus assurant le transport scolaire. Principales caractéristiques :
- 14 arrêts sur St Hilaire *(dont 4 au niveau des établissements)*
- temps de trajet pour Grenoble : 1 heure
- fréquence : 4 allers vers Grenoble toute période / 5 retours sur St Hilaire par jour.

Evénement Coupe Icare : mise en place en 2009 d'un système de transport collectif spécial : le fonctionnement est satisfaisant et sera poursuivi en 2010.

Au total : un service satisfaisant pour le transport scolaire mais des horaires qui restent peu adaptés aux horaires de travail « classiques » (pas d'arrivée sur Grenoble entre 7h30 et 9h30 par exemple). Il n'y a donc pas de concurrence à la voiture (contexte habituel des communes de Chartreuse).

Déplacements cyclables
La commune est une commune de montagne où les trafics restent peu élevés. Le caractère de route balcon de la RD30, le calme et les paysages traversés font que la route est très attractive pour les cyclistes.
La commune est d'ailleurs identifiée comme itinéraire cyclable secondaire du schéma départemental cyclable de 2001.

Il n'y a pas d'aménagement particulier pour les cycles ni de problème constaté.

Déplacements piétons

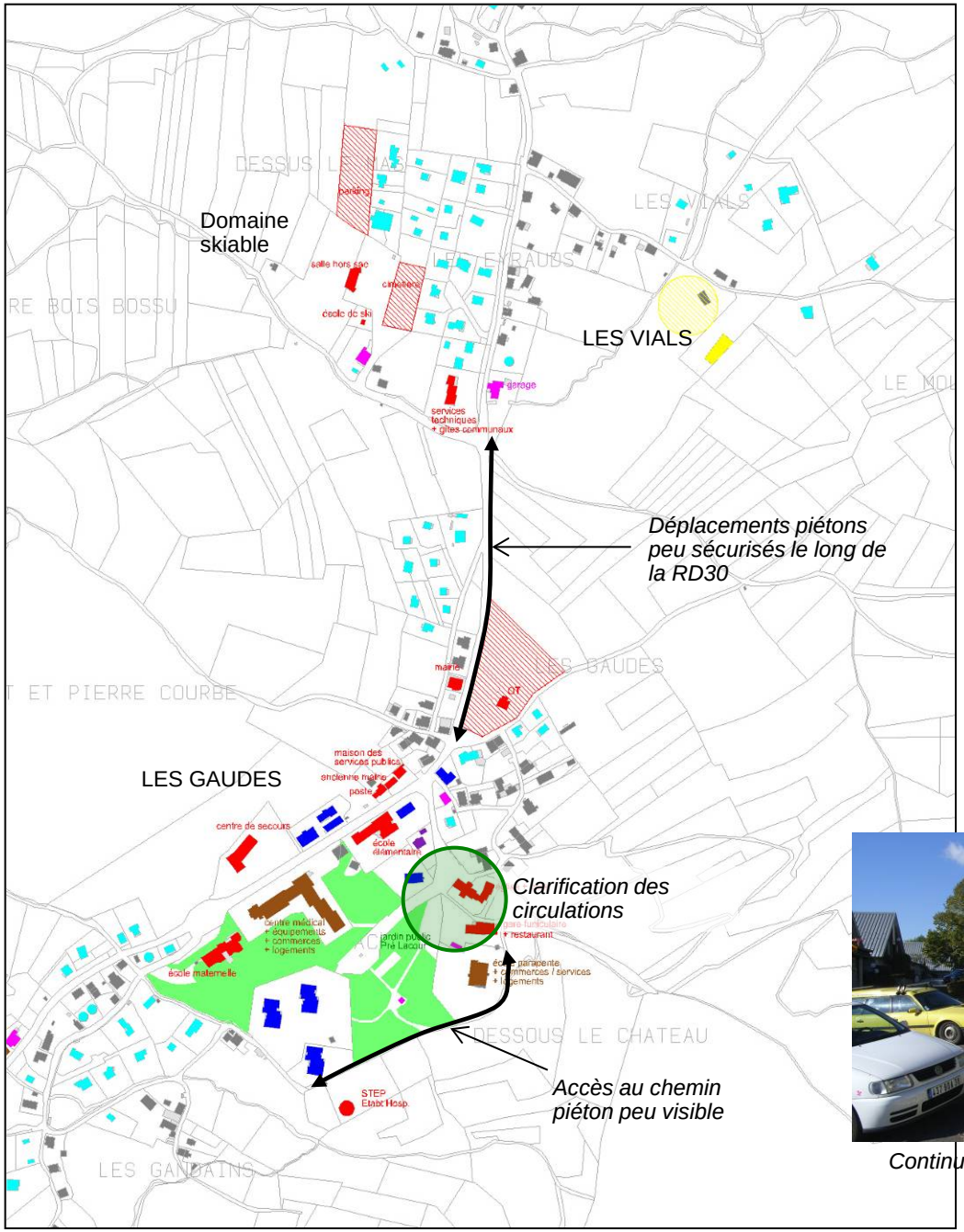
Les déplacements piétons s'effectuent facilement d'un village à l'autre grâce à un réseau de chemins. C'est le cas surtout entre les Gaudes et le Margain.

Le réseau de chemins piétons connaît toutefois des discontinuités et les liaisons piétonnes dans certains secteurs peuvent être difficiles : c'est le cas par exemple entre les Gaudes et le domaine skiable, la traversée du secteur des Vials jusqu'aux Châtains.

En ce qui concerne les sentiers de randonnée, ils sont très attractifs, notamment avec tout un réseau de sentiers balcon.

ENJEUX

→ **la voiture, principal mode de transport** : les enjeux porteront sur l'usage et la place donnée à la voiture dans les villages, la gestion des besoins en stationnement, l'aménagement des zones constructibles.
→ **transport collectif : des réponses ponctuelles** en lien avec l'attractivité de la commune. Les liaisons avec la vallée seraient à renforcer (mais réflexion d'échelle supra-communale).
→ **déplacements doux :** la continuité des liaisons piétonnes est un enjeu de valorisation de la commune et de sécurité.



Enjeux : des enjeux liés essentiellement aux flux piétons et à la signalisation :

- sécurisation des circulations piétonnes – en particulier, liaison entre les Gaudes et les Vials en bordure de RD30 peu évidente

- continuité des liaisons dans la traversée du village

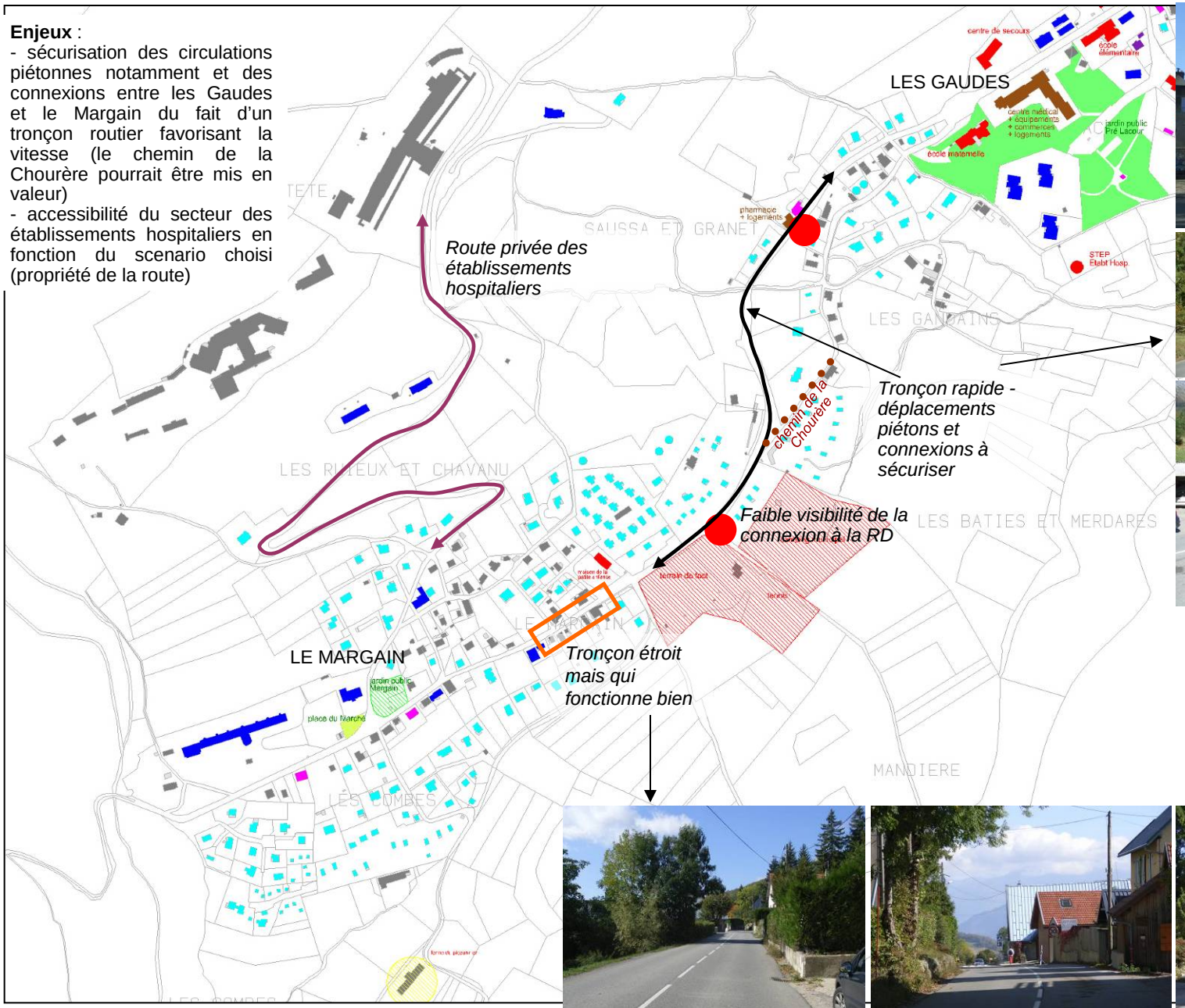
- clarification des circulations dans le secteur Pré Lacour : secteur très attractif du village et de la commune en général, enjeux en termes de signalisation et de lisibilité des lieux pour une meilleure orientation (accès gare funiculaire, accès décollage parapente, …).





Continuité des aménagements pour les piétons à poursuivre dans la traversée des Gaudes

Enjeux :
- sécurisation des circulations piétonnes notamment et des connexions entre les Gaudes et le Margain du fait d'un tronçon routier favorisant la vitesse (le chemin de la Chourère pourrait être mis en valeur)
- accessibilité du secteur des établissements hospitaliers en fonction du scenario choisi (propriété de la route)







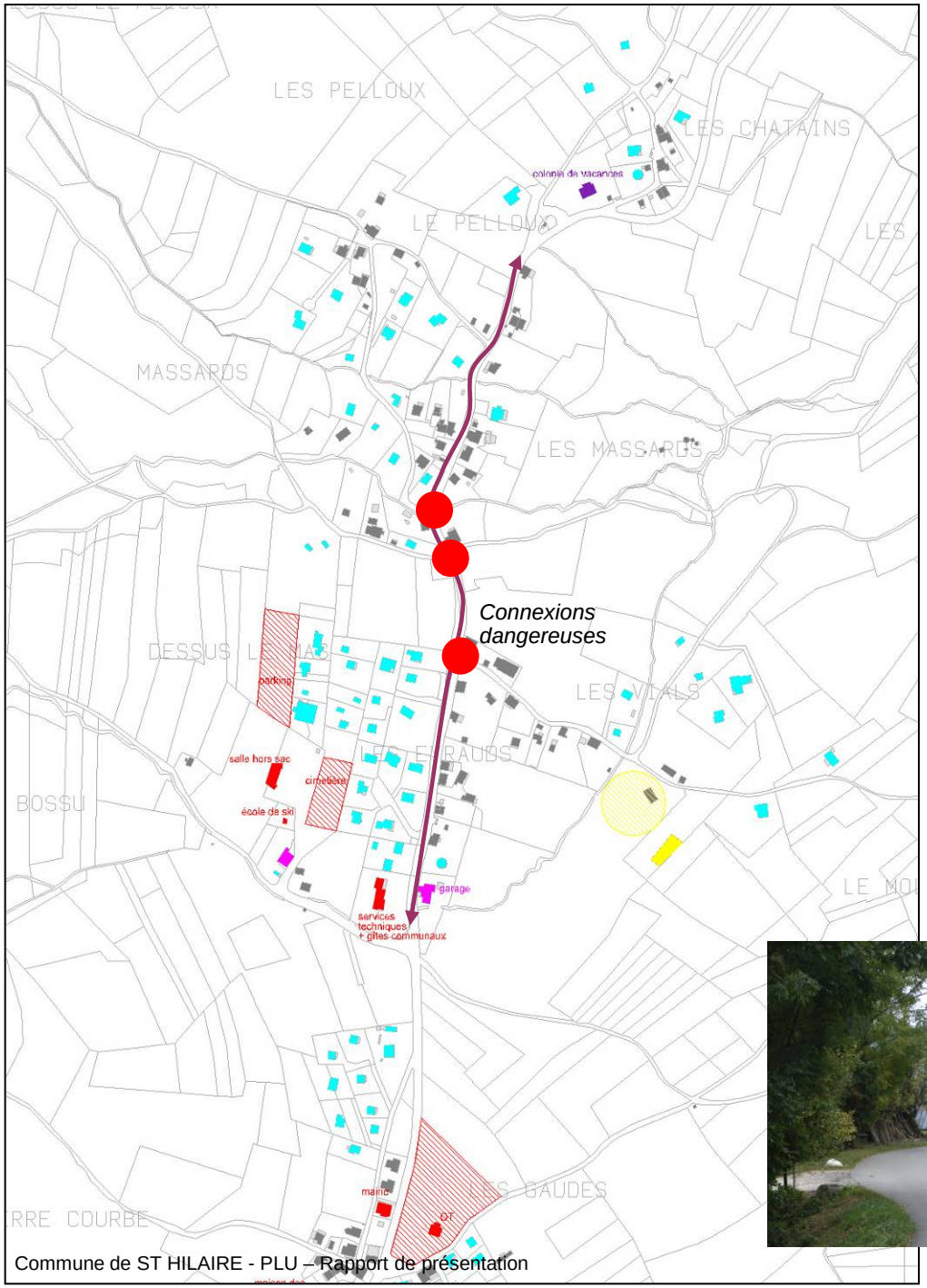








DEPLACEMENTS – *LES CHATAINS / LES VIALS*



Enjeux : la traversée générale du secteur est problématique :

- manque de visibilité,

- gabarit étroit (problème des déplacements piétons et cyclables),

- connexions difficiles des routes secondaires à la RD30, notamment entre Les Massards et Les Vials





BILAN DES ENJEUX LIES AUX DEPLACEMENTS

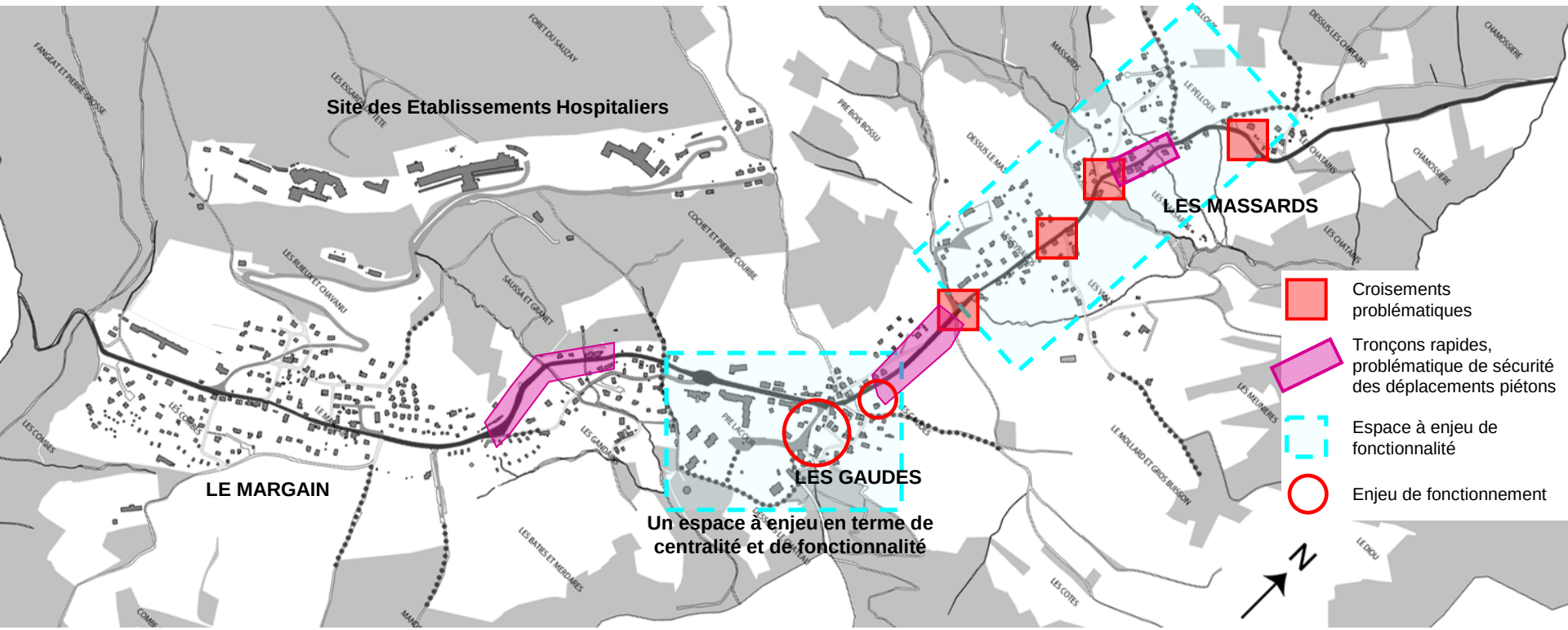
les enjeux en terme de déplacements, circulations :

- l'accessibilité générale des hameaux (connexions avec la RD30 notamment)

- la RD30 : des enjeux de circulation liés au resserrement du bâti (cordon ombilical mais sans continuités piétonnes sécurisées), à la vitesse sur certains tronçons, au manque de visibilité (notamment dans le secteur Nord, entre les Vials et les Châtains - murs, végétation, aux croisements avec les chemins de desserte des hameaux à sécuriser) => des enjeux à prendre en compte entre développement de l'urbanisation et sécurité routière / fonctionnalité du réseau routier.

- la fonctionnalité des pôles attractifs (accessibilité, stationnement, liaisons piétonnes) : la fonctionnalité de l'espace central aux Gaudes (pré Lacour et ses abords) : clarifier les espaces dédiés à la voiture et aux piétons, la signalétique, les sites attractifs à valoriser (domaine skiable, pôle vol libre…).

- accessibilité, risques naturels et projets : la reconversion du site des établissements hospitaliers devra prendre en compte les enjeux liés aux risques naturels impactant la voie de desserte du site.



Typologies architecturales


Le Pelloux


Le Massard


Les Châtains


Les Massards


Chemin des Vials


Le Margain


Les Massards





Réhabilitation intéressante au Margain



Les typologies architecturales des constructions situées sur St Hilaire se caractérisent par des morphologies variées représentant les différentes générations d'urbanisation du plateau, bâti ancien et évolutions : habitat individuel, collectif, social, touristique, et les établissements hospitaliers.

LE BATI ANCIEN

Homogénéité des typologies avec des formes et des volumes simples réalisés avec des matériaux essentiellement issus du milieu naturel local et adaptation au terrain.

Implantation : la construction est adaptée à la pente du terrain (le terrain naturel a été très faiblement modifié). D'une manière générale, la ligne de faîtage des toits à deux pentes est orientée perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Volumétries : les constructions anciennes sont de volumétries simples et harmonieuses avec des proportions équilibrées. Elles respectent un plan rectangulaire ou carré, sans saillies ou défoncées. La toiture est à deux ou 4 pans de forte pente (45° ou plus) et de pente symétrique, avec de larges dépassés de toiture (latérales et en pignon, entre 0,50m et 1,00m).

La hauteur du pignon aval est souvent égale à la largeur de la construction.

Les granges ont parfois des toitures en portée dans les sites en pente.

Les matériaux :

- les toitures : de couleur foncée et sombre sans polychromie. A l'origine, la chaume et le bois (essendoles) recouvraient les constructions. L'évolution des moyens et techniques ont conduit peu à peu à l'emploi de la tuile de terre, de l'ardoise et de la tôle (bac acier).

- murs et façades : sont utilisés la pierre calcaire (apparente quand l'enduit n'adhère pas) et les enduits. Quand ils existent, les enduits sont de teinte claire et chaude (type beige ocré, sable blond mélangé à la chaux). Les bardages verticaux à planches larges, de teinte foncée (bois brun, épicéa), et aux découpes régulières sont utilisés pour les parties hautes des pignons.

- les ouvertures possèdent des menuiseries en bois (essences locales : épicéa, sapin, chêne) et les fermetures sont également en bois, plein la plupart du temps. Les ouvertures sont souvent plus hautes que larges.

- les balcons, quand ils existent sont réalisés en bois également. La teinte générale des murs et façades se fond dans le paysage et exclue les couleurs vives.

Les abords des constructions :

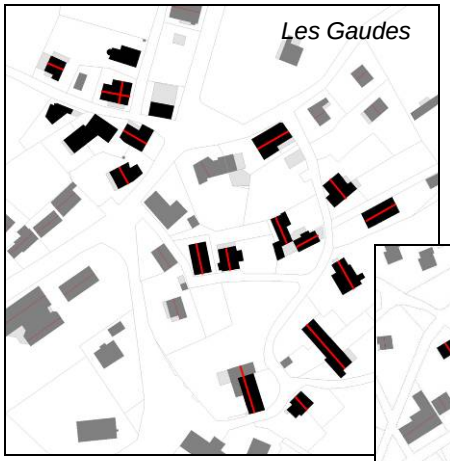
Il n'y pas toujours de clôture autour du bâti ancien. Quand elles existent, il s'agit dans le cœur des hameaux de murets en pierres, ou alors de grillages simples ou des clôtures en bois vertical.

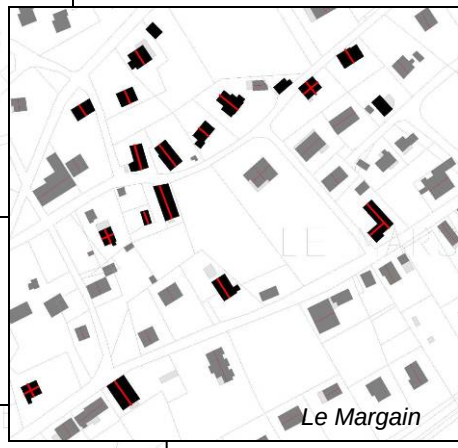
Les annexes sont généralement traitées à la partir de la même conception que le bâtiment principal.

D'après Cahier de Recommandations architecturales – Saint Bernard du Touvet (1985)

➔ **Un enjeu : gérer les évolutions du bâti ancien, préserver le caractère de ces bâtiments.**

Orientations des constructions anciennes dans les hameaux







Ligne de faîtage

Bâti ancien

Typologies des constructions plus récentes

Maisons d'habitation : diversité des typologies (volumétries, couleurs, matériaux (bois ou enduit en façade…). Un enjeu fort : l'adaptation à la pente du terrain et l'harmonie avec le bâti environnant (notamment lorsqu'il s'agit du bâti ancien).

Les enrochements



Aspect des façades



Implantation des garages : adaptation à la pente



Cohabitation bâti ancien et récent





Couleur des toitures



Ensembles de logements collectifs







Chalets : diversité des types de chalets. Mais un point commun : leur petite taille. **Un enjeu :** leur évolution (extension notamment).







Absence de clôture. Evolution liée à leur petite surface + transfo en résidence principale : voir extensions en cours

CONSTRUCTIONS PLUS RECENTES

Variété des typologies architecturales des constructions plus récentes en lien avec les évolutions de la commune :

- en début de XXè siècle, la construction des établissements hospitaliers s'est accompagnée de la construction d'hôtels et pensions (aujourd'hui transformés) et d'ensembles d'immeubles de logements collectifs ;

- période de développement du tourisme et de la villégiature avec les ensembles de petits chalets (chalets Chaloin), maisons individuelles, centre de vacances ;

- en parallèle, attractivité de la commune en temps que lieu de vie : développement essentiellement de la maison individuelle (cf. page ci-contre).

La diversité se traduit à travers : les volumétries, les styles de toitures, les couleurs en façades, l'usage du bois, de la pierre…

Les contrastes sont par endroit assez marquants, notamment lorsqu'ils sont liés à la manière dont sont implantées les constructions dans le terrain. Les enrochements sont par exemple des éléments absents du paysage bâti ancien et ont un impact visuel fort du fait de leur couleur très claire dans un environnement naturel et bâti globalement assez foncé (couleur des arbres, usage d'un bois foncé en façade sur le bâti ancien, …).

Les contrastes liés à la typologie particulière des petits chalets sont atténués du fait de plantations d'arbres clairsemés. Ils restent peu visibles.

Les établissements hospitaliers : 3 bâtiments aux volumétries hors d'échelle par rapport aux autres constructions de la commune. Leur implantation sur le versant et leur forme allongée épousent le relief. Toutefois les hauteurs et les couleurs employées ont un impact visuel fort dans l'environnement.

Les bâtiments qui accompagnent sur le site les établissements hospitaliers (logements) ont également des volumétries imposantes avec des hauteurs de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) et des couleurs en toiture et façade qui tranchent avec le reste de la commune de l'époque (façades claires, toitures rouges, toits plats par endroits).

Les enjeux pour l'évolution architecturale des constructions sur St Hilaire :

- l'adaptation des constructions à la pente des terrains pour des facilités d'accès, l'écoulement de l'eau de pluie
- la prise en compte des conditions climatiques : ensoleillement, enneigement, orientation générale par rapport à l'exposition, aux vues (qualité environnementale des constructions)
- enjeux liés également aux économies d'énergie à intégrer aux réflexions (architecture bioclimatique)
- clôtures et plantations : clôtures à claire-voie, essences locales comme la charmille (notion de durabilité et de diversité des clôtures végétales, passage de la petite faune…).

→ Au vu de la variété des typologies architecturales présentes sur St Hilaire, les enjeux portent surtout sur une meilleure prise en compte de l'environnement naturel et bâti dans la conception architecturale des constructions.









Patrimoine archéologique

2 entités archéologiques sont répertoriées sur Saint Hilaire, datant du Moyen-âge :
- Prieuré de Saint Hilaire
- Eglise de Saint Hilaire.

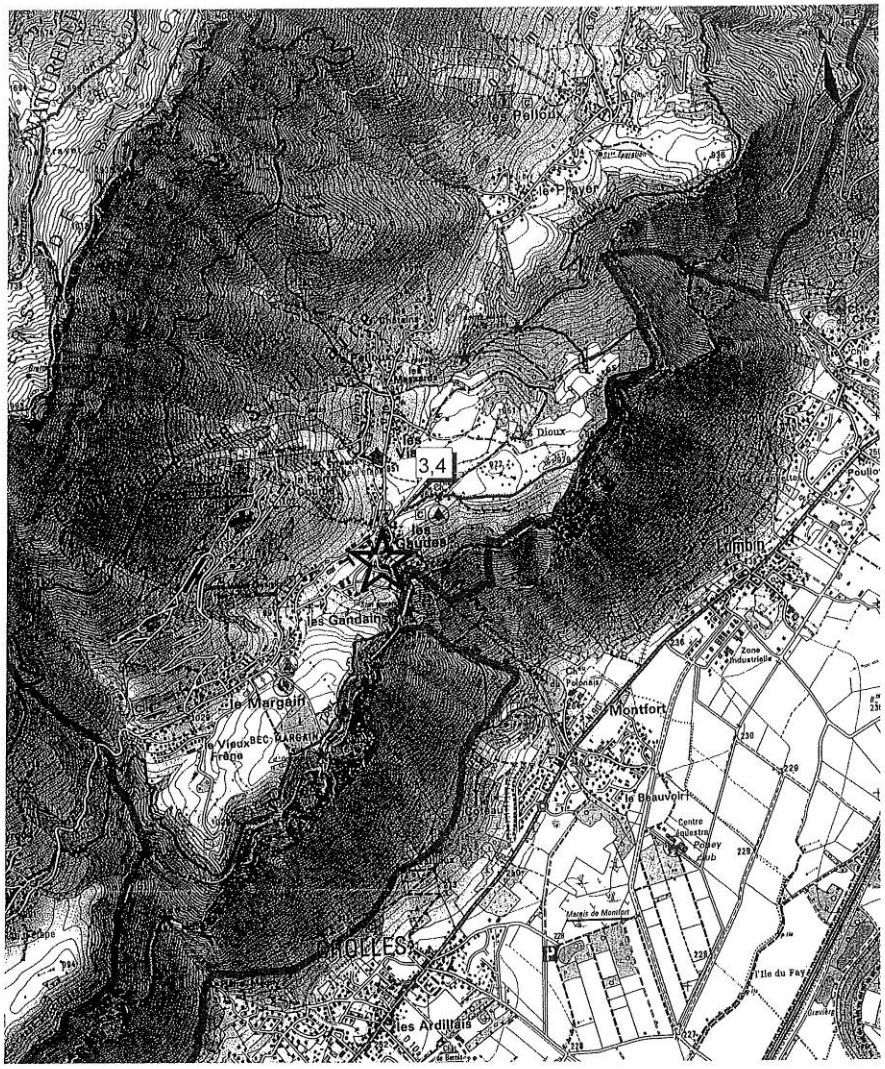
Ces 2 entités sont situées au hameau des Gaudes.

La commune n'est pas concernée par un arrêté de zone de présomption de prescriptions archéologiques sur les projets d'urbanisme et d'aménagement.

(source : Porter à Connaissance)

Par ailleurs, une **pierre à cupules**, trouvée dans le secteur des Dioux, est installée aujourd'hui face à la mairie.
(source PNR Chartreuse)

SAINT-HILAIRE-DU-TOUVET (38)
Carte des entités archéologiques connues
Novembre 2008



Entités archéologiques

0 500 1000 Mètres
1:25000

DRAC Rhône-Alpes, service de l'archéologie, informations issues de la carte archéologique, novembre 2008 ; IGN Scan 25.
Reproduction et diffusion interdites hors cadre conventionnel.

Le patrimoine de Saint-Hilaire en quelques sites

Patrimoine religieux
- les croix de chemins, à entretenir
- Oratoire à Saint-Hilaire [AI-33], Saussa et Granet
- Eglise aux Gaudes [AC-96]
- Chapelle aux Côtes [B-46]

Patrimoine public
- Funiculaire

Patrimoine hospitalier
- Sanatorium à Cochet et Pierre Courbe [AI-2]
- Sanatorium à Saussa et Granet [AI-1]
- Sanatorium aux Ruieux et Chavanu [AH-1]

Patrimoine rural
- maison rurale [AB-83], les Vials
- Fontaine [AA 63], le Pelloux
- Grange-étable [AA-62], le Pelloux

source : PNR Chartreuse

Les sites menacés

Éléments nécessitant une intervention rapide pour leur sauvegarde :

- Sanatoriums (*réflexion sur leur devenir*)
- ancien moulin de Porte-Traîne ruiné, aux Dioux [B- 356 à 361]
- maison rurale de type dissocié, dite maison d'Alice, aux Gandains [AD-50]

Le territoire communal dispose d'un patrimoine riche.
Hormis les établissements hospitaliers et le funiculaire qui constituent les éléments de patrimoine historique et identitaire forts, Saint Hilaire compte de nombreux autres éléments de patrimoine.
Un enjeu pour le PLU : les préserver.

Petit patrimoine : chaque noyau ancien de la commune comptait un bassin. Sont également identifiés 8 fours. *(source PNR)*

Patrimoine archéologique
Cf. ci-contre.

Un patrimoine lié à l'eau :
Le Moulin de Porte Traîne : construit à la jonction du nant Bruyant et du ruisseau du Dioux l'alimentant, il servait à une ancienne mine de fer, où le minerai était transformé sur place (présence d'un martinet). A l'épuisement du gisement, le meunier pris la place du mineur pour la production de farine (3 moulins en 1670). Le moulin fonctionna jusque vers 1900.
Aujourd'hui en ruines, il ne reste que des vestiges de ce moulin.

Meules et moulins :
- sur le ruisseau des Gandains (autrefois appelé « rif charrière » sur le parcellaire de 1678)
- sous le château de St Hilaire : moulin de Pierre Gaudoz sur le « rif goulu » (alimentait un battoir à chanvre)
→ au total au XXè. siècle : il restait encore 6 moulins sur Saint Hilaire, dont 3 sur le ruisseau des Gandains et 1 à l'emplacement des gîtes communaux (il sert de bassin aujourd'hui).

Barrage sur le ruisseau des Dioux : 1927, il alimentait en énergie l'usine Tourneur située à La Terrasse par une conduite forcée (ou chute de Bellechambre).

Ponts : de petits ponts à arche unique construits en pierre de taille ont été érigés sur les ruisseaux de la commune.

Le patrimoine religieux :
- église de Saint Hilaire et prieuré : on connaît son existence dès le XIIè. Siècle. Elle a été rénovée à plusieurs reprises et reconstruite.
- chapelle des Gaudes : édifiée en 1853 à l'écart du hameau des Gaudes, au bord d'un chemin rural desservant les champs. Elle renferme une statue de la Vierge.
- les croix : au nombre de 7, elles sont en pierre, en ferronnerie ou en fonte moulée.
- 2 oratoires.

Maison forte ou château des Evêques : autrefois élevée à l'emplacement actuel du chalet du funiculaire, elle a entièrement disparu.

Le funiculaire : pour mémoire, il fût construit entre 1920 et 1923 pour acheminer les matériaux nécessaires à la construction des sanatoriums. Rénové, ainsi que les gares de départ et d'arrivée, il est aujourd'hui un atout fort de la commune.


Les Châtains

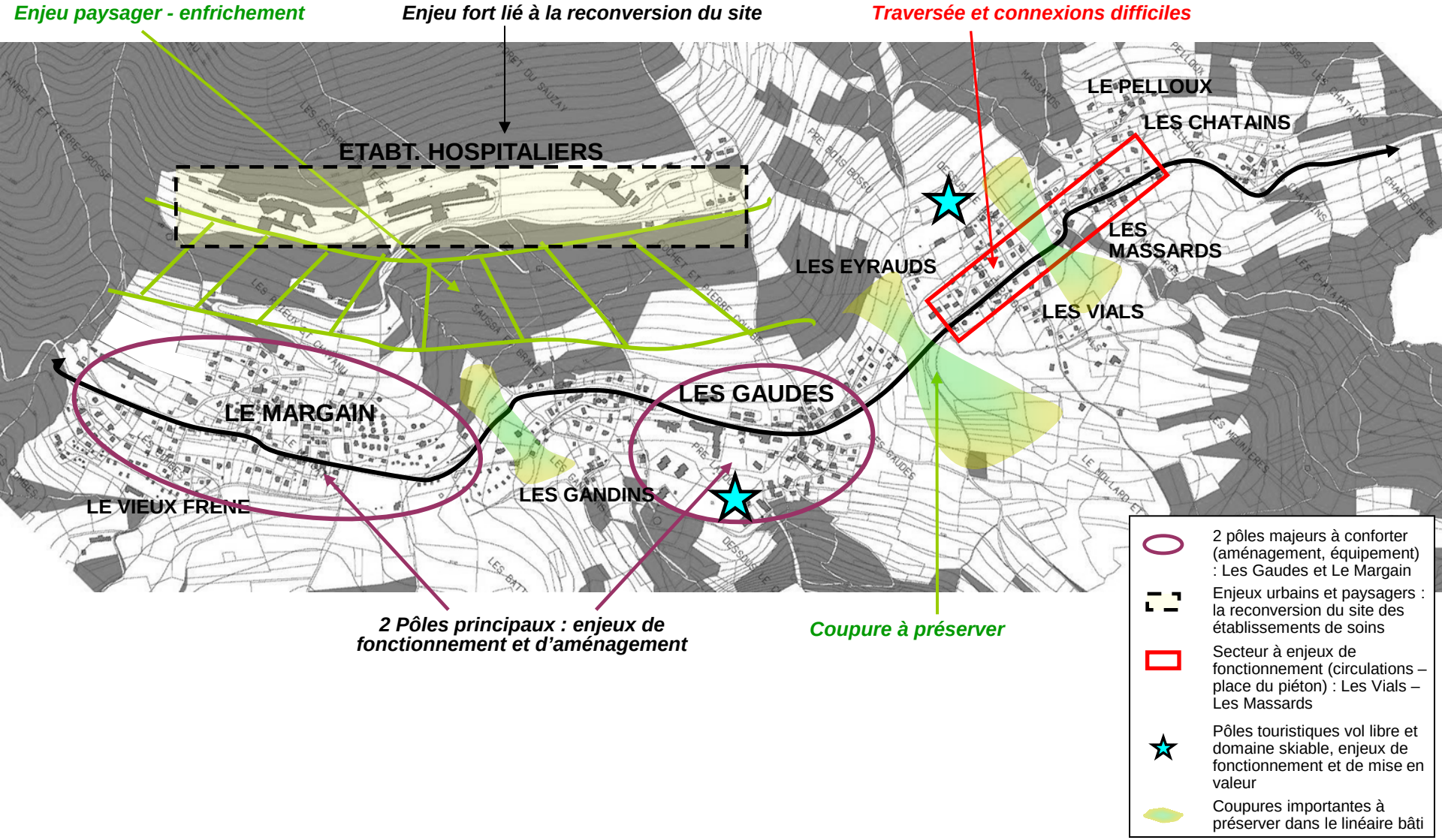

Le Margain


Le Pelloux


Les Châtains


Le Margain

Bilan des enjeux urbains et paysagers



Les enjeux paysagers portent essentiellement sur :

La préservation d'éléments de paysage de caractère ou remarquables :

- espaces ouverts remarquables : Nord-Est des Gaudes, espaces agricoles situés à l'aval de la RD30…

- le caractère des hameaux anciens : typologie du bâti et ses abords, ambiances

- le caractère des sentiers et arbres remarquables

- l'ouverture des vues, le caractère de route–balcon de la RD30 et des chemins

- les limites claires entre les espaces (boisés, agricoles, urbanisés)

La mise en valeur ou la manière de gérer l'évolution de certains secteurs :

- les espaces en cours de fermeture à ouvrir : en particulier à proximité du bâti et entre le village et les établissements hospitaliers (un enjeu fortement lié à l'évolution de l'activité agricole et aux choix d'urbanisme)

- le cœur vert des Gaudes : le Pré Lacour

- cf. carte page ci-contre -

Les enjeux urbains : partant du constat de la structure linéaire globale du village composée de 2 pôles principaux (Les Gaudes et Le Margain), des enjeux de fonctionnement et de structure urbaine ont été identifiés :

- des enjeux de fonctionnement liés à des problématiques de circulations, stationnement, fonctionnement des équipements publics (y compris ceux existants au niveau des établissements hospitaliers)

- des enjeux sur les formes urbaines à développer : des formes d'habitat à adapter à la demande, en lien aussi avec les enjeux de raréfaction du foncier (notion d'économie d'espace, de densité), d'espaces agricoles à préserver, de facteurs risques à prendre en compte

- des enjeux en terme de centralité pour maintenir le rôle des Gaudes et du Margain

- enjeux en termes d'évolutions architecturales au regard de la grande diversité des styles architecturaux et de la nécessaire prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques

- enjeux sur les déplacements pour sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles) et notamment assurer les continuités piétonnes.

L'évolution générale de la commune :
Un enjeu : freiner l'effet « commune-dortoir » et maintenir le niveau de population. Cet enjeu est fortement lié à la capacité de la commune à garder voire développer le niveau d'emplois sur place, donc travailler sur les secteurs d'activités qui fonctionnent sur le plateau. Cet enjeu est lié aux effets induits par la fermeture des établissements hospitaliers (enjeux sur l'offre de logements, les besoins en équipements, le niveau d'emplois et le dynamisme des activités économiques).

→ Enjeux sur les besoins en équipements : remplacer les manques induits par la fermeture des Etablissements hospitaliers -besoin en salle multi activités- et réflexion à mener sur la localisation ; maintenir un niveau d'équipements satisfaisant.
→ Enjeux économiques : maintenir les emplois et les activités en place, notamment l'activité touristique (Saint Hilaire reste une destination pour le court séjour et une clientèle de proximité). Les enjeux portent sur le potentiel de développement touristique (réfléchir sur les possibilités d'accueil de groupes – hébergements, restauration…).
→ Enjeux agricoles (en lien avec les enjeux économiques, ces enjeux croisent aussi les enjeux paysagers) : pérennité des activités en place et enjeu sur la possibilité d'accueillir un troisième agriculteur sur la commune.

Le logement, l'habitat, le développement urbain et les formes urbaines (ces enjeux rejoignent ici aussi les effets induits par la fermeture des établissements hospitaliers) :
- anticiper sur le devenir du parc existant de logements collectifs et locatifs au vu d'un fonctionnement « mitigé » aujourd'hui
- réflexions à mener sur le type de logements à développer au regard de la demande (essentiellement sur l'habitat individuel actuellement), du marché local et du potentiel pour le développement d'un habitat moins consommateur d'espace et alternatif à la maison individuelle et au collectif.

→ Un travail à mener sur :
. le dimensionnement du développement urbain souhaité (objectifs de développement démographique à définir),
. la typologie des logements, avec la notion de mixité
. la qualité du développement : formes urbaines, économie d'espace, qualité de l'habitat (démarche de qualité architecturale, paysagère, environnementale).

BILAN : des **enjeux d'urbanisme** axés sur la structure du développement et sur les formes urbaines au regard d'un faible potentiel foncier : notions d'économie d'espace à développer, de densité et de qualité environnementale des aménagements et de l'habitat.

Concernant la structure urbaine et le fonctionnement urbain, **2 pôles principaux sont identifiés : Les Gaudes et Le Margain**. Les enjeux de fonctionnement (déplacements, stationnement, équipements publics…) et de développement de l'urbanisation sont particulièrement ciblés sur ces 2 secteurs.

Le maintien du cadre de vie en général, en prenant en compte toutes les composantes du paysage naturel et bâti.

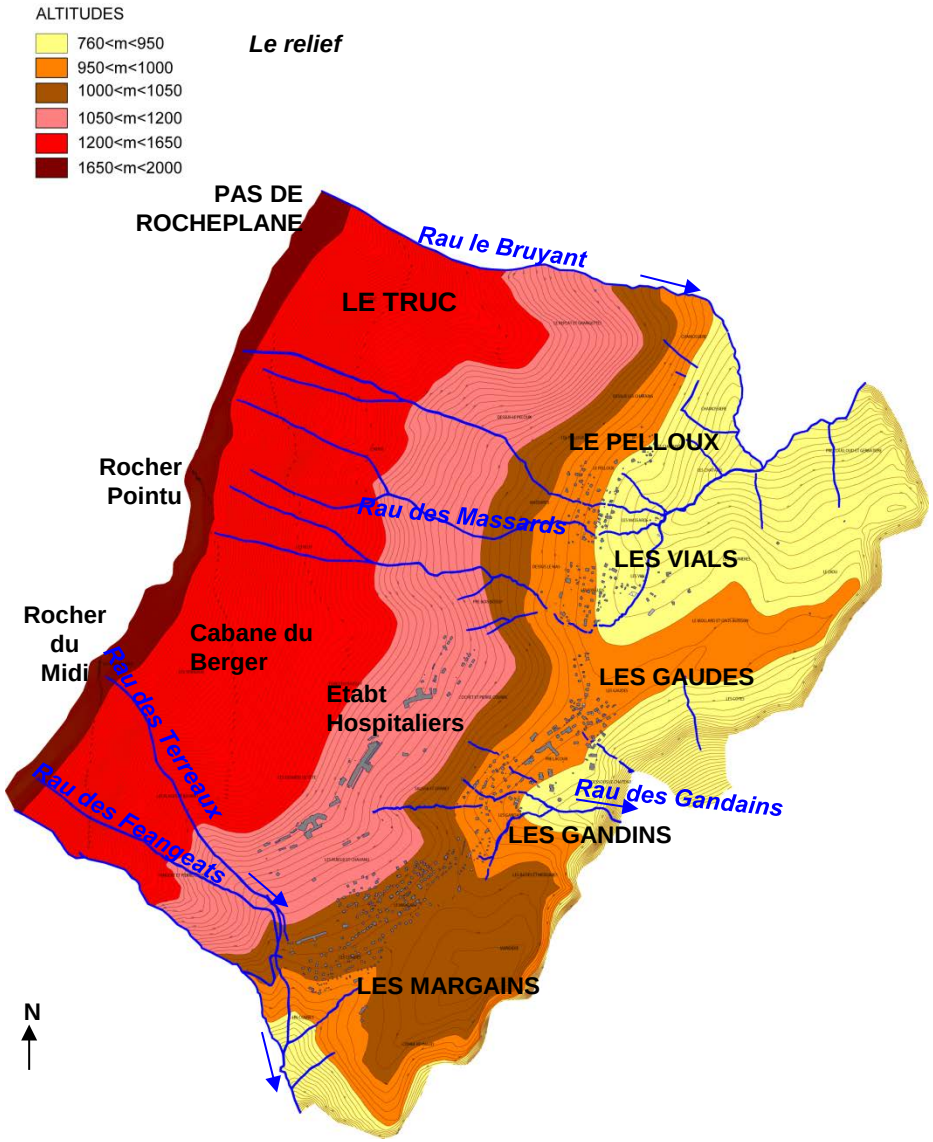
2ème partie
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

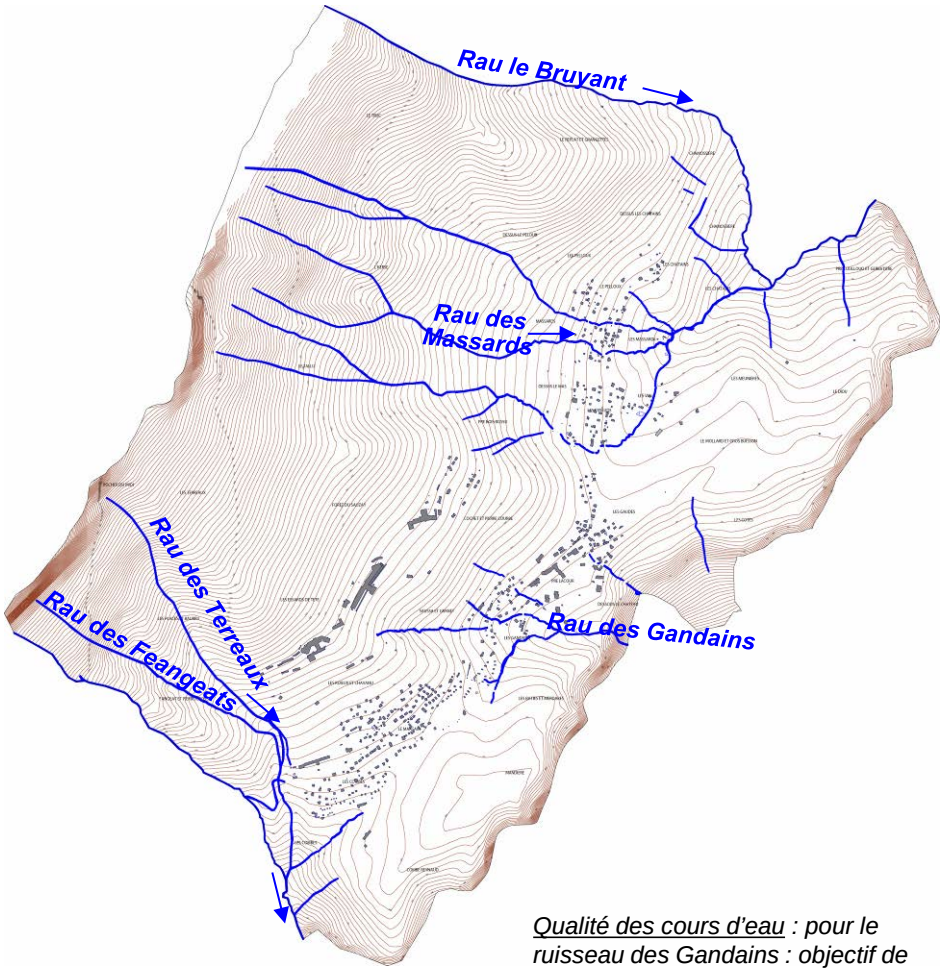




MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

Relief et hydrographie





<u>Qualité des cours d'eau</u> : pour le ruisseau des Gandains : objectif de qualité 1A.

D'une manière générale, la zone géologique est complexe avec 3 principaux types de terrains :

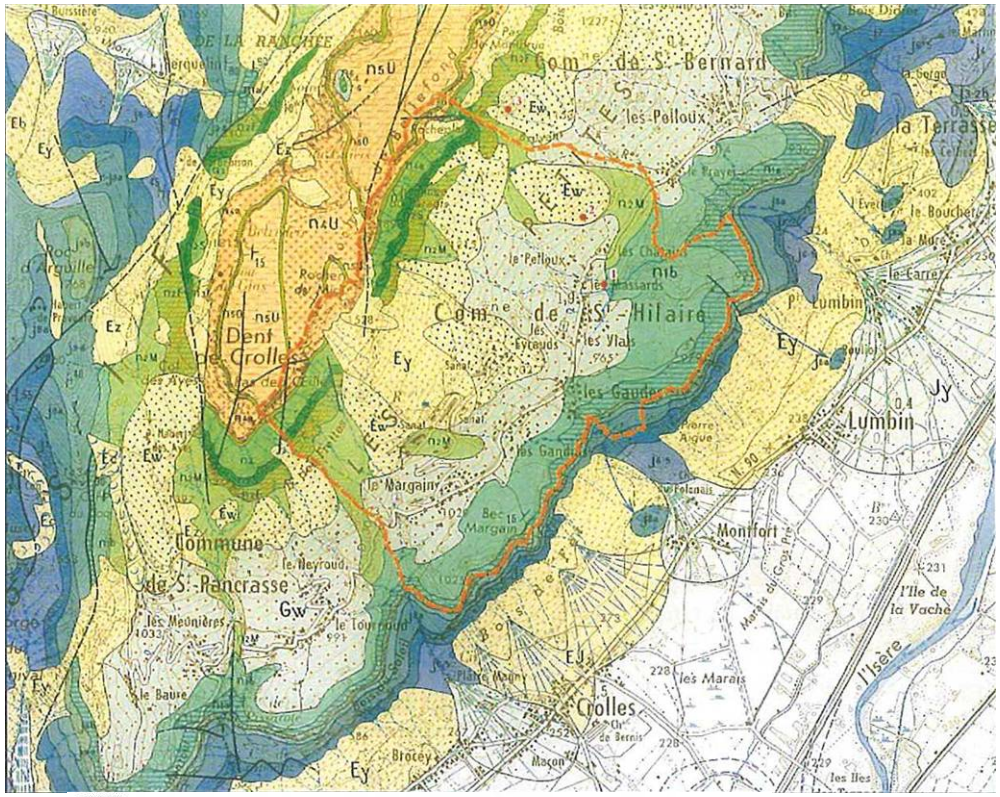
DE BAS EN HAUT :
- marnes et calcaires : plateau et sa partie basse
- calcaires du Fontanil et éboulis : versant
- calcaires urgoniens : falaise sommitale.

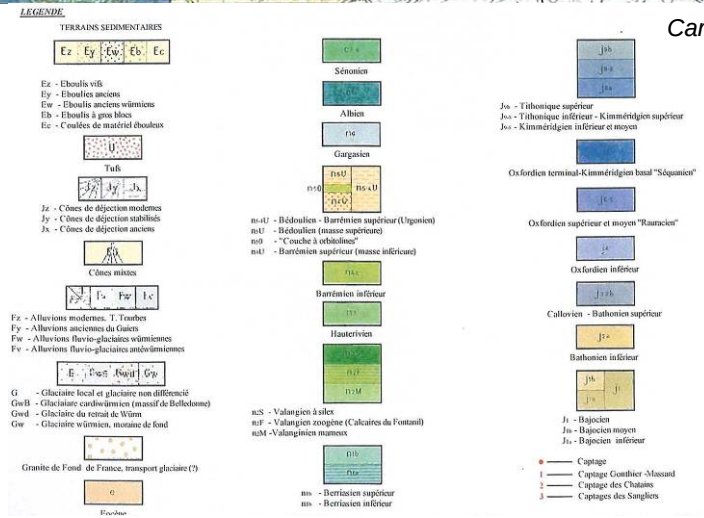
Hydrogéologie :
⇒ éboulis : source des Sangliers et des Châtains
⇒ moraine et éboulis sur substrat marneux : émergence de la source Gonthier Massard
⇒ moraine : source Poirier.

Dans tous les cas :
➔le contexte est favorable à la ressource en eau
➔ une vulnérabilité forte des sources en cas de pollution du fait de la perméabilité des sols.

➔ **ENJEUX :**
- contexte géologique/hydrogéologique et gestion de l'eau : ressource en eau potable, capacité des sols à infiltrer et épurer les eaux usées, gestion des eaux pluviales, présence de milieux naturels spécifiques…

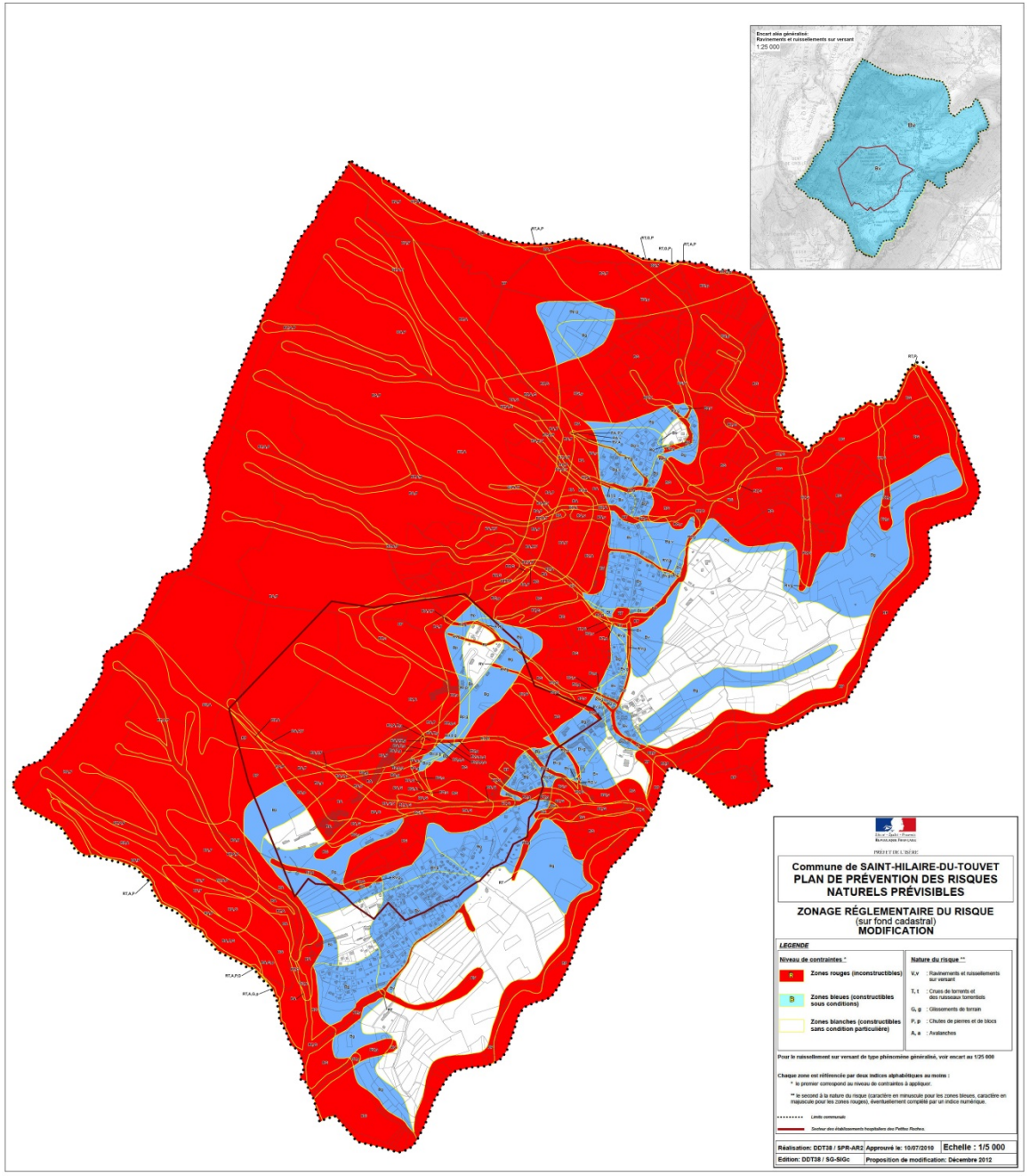
- contexte géologique/hydrogéologique et risques naturels : vulnérabilité des sols à l'érosion, stabilité des terrains.





Carte - source : Edacere

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles



La commune est sujette à différents types de phénomènes naturels occasionnant des risques pour les urbanisations et les sites accessibles (glissements de terrain, avalanches, chutes de blocs…).

Des documents existants permettent de les prendre en compte dans le PLU :

Le PPRNP : Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, réalisé sur l'ensemble du territoire communal.
Approuvé le 8 juillet 2010, et modifié par AP du 29.03.2013.

Les risques pris en compte :
- crues torrentielles
- ruissellement sur versant
- mouvements de terrain
- avalanches
- séismes.

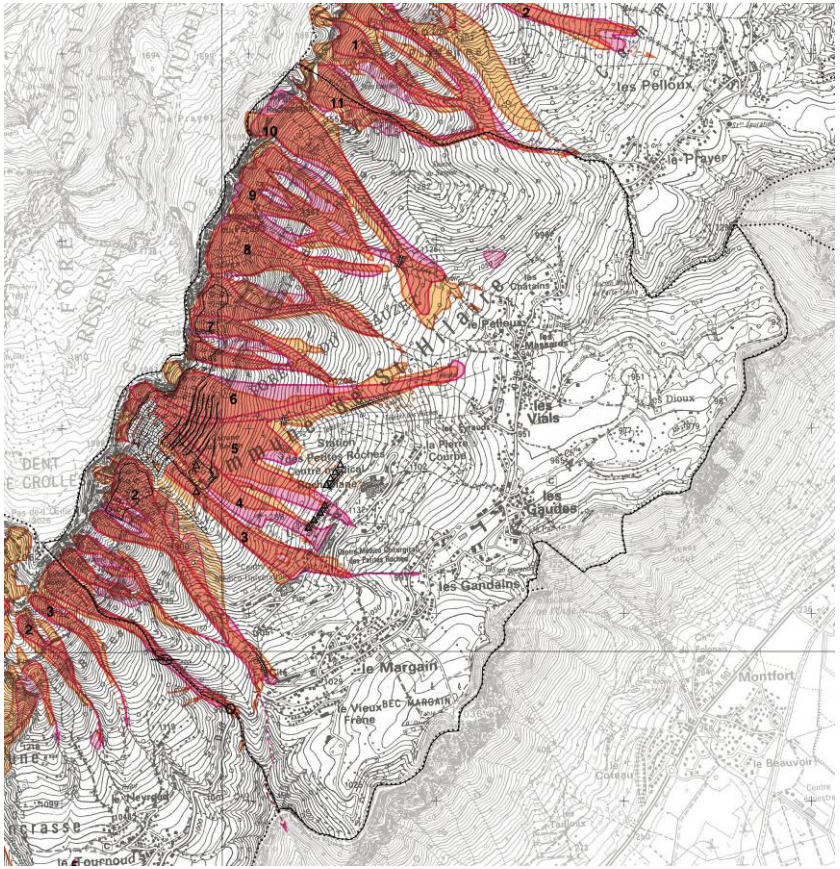
Le PPR est une servitude d'utilité publique. Il s'impose donc au PLU et devra être pris en compte dans les choix d'urbanisme.

La CLPA : Carte de Localisation Probable des Avalanches – *cf. ci-contre*. Document informatif réalisé au 1/25000è, il reporte les emprises maximales des phénomènes pour toutes les avalanches survenues dans le passé et observées avec précision et certitude. Les données de cette carte ont été prises en compte dans le PPR.

Risque sismique :
La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) (nouveau zonage sismique instauré par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010).

Risque incendie – feux de forêt : la commune de Saint Hilaire n'est pas concernée.

Carte de Localisation Probable des Avalanches (CLPA)



La commune de Saint hilaire présente (*cf. carte*) :

➔ **des milieux naturels remarquables** : au niveau des franges amont et aval de la commune : ZNIEFF, site Natura 2000, Réserve Naturelle *(cf. pages suivantes)*.

➔ **des milieux naturels banaux mais intéressants pour la biodiversité générale et le paysage** :

. ripisylves : dans le secteur des Vials et du ruisseau de la Combe, elles marquent le paysage et sont utiles pour la faune et la vie du ruisseau. Enjeux pour le PLU : en cas de projet d'urbanisation, veiller à préserver la ripisylve et ses abords (présence de petites zones humides)

. des secteurs humides : terrains montrant des circulations d'eau (enjeux en terme d'aménagement – lien avec le PPR), végétation humide par endroits *(il n'y a pas de zones humides référencées par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de l'Isère – Association Avenir)*

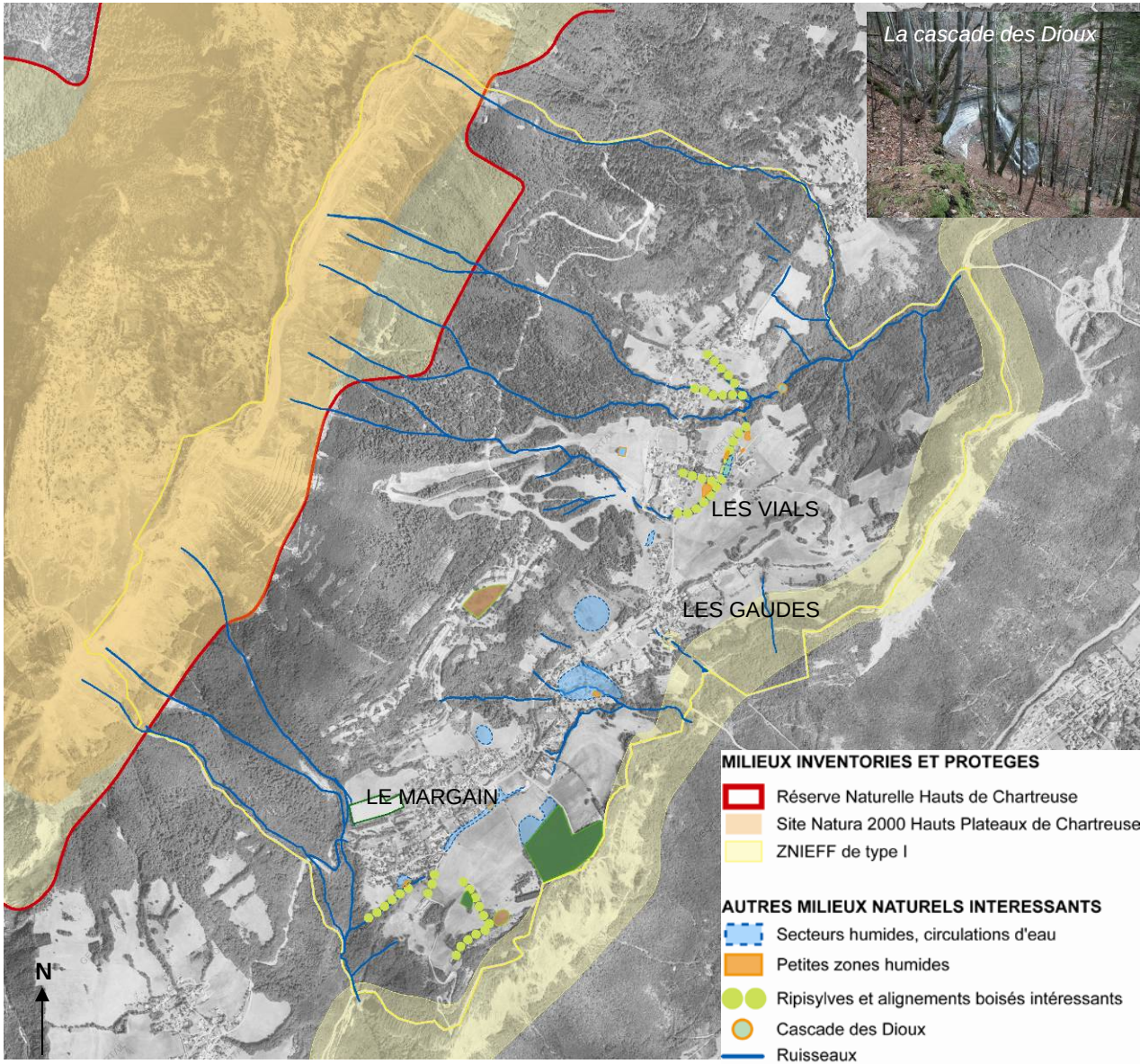
. prairies (espaces ouverts) : participe à la biodiversité, atouts paysagers, cadre de vie…

. corridors biologiques : la commune dans son ensemble est à considérer comme un corridor biologique (*cf. pages suivantes*).

Quelques espèces repérées :

- végétation : espèces des milieux humides : prairies marécageuses, saules, frênes ; autres espèces en milieu de prairie, forêt, sous-bois : chêne, bouleau, hêtre, érable, charme, orme, épicéa… chardon, rhododendron… + quelques espèces protégées en forêt : Sabot de Venus…

- faune : **richesse et spécificité liées à la diversité des milieux présents** : faune forestière et faune des milieux ouverts (gibiers…) et chauve-souris dans le clocher de l'église des Gaudes.



➔ **ENJEUX : d'une manière générale, la maîtrise du développement de l'urbanisation et le regroupement des constructions participeront à la préservation des milieux naturels**

Le site Natura 2000 et la Réserve Naturelle

Le site Natura 2000 des Hauts plateaux de Chartreuse correspond également à la Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse et à la ZNIEFF de type I du même nom.

LE SITE NATURA 2000 - Site FR8201740 - n°120 - Landes, pelouses, forêts remarquables et habitats rocheux des Hauts Plateaux de Chartreuse et de ses versants :

Le site a été proposé d'importance communautaire en avril 2002. Il s'étend au total sur une superficie de 4431 ha et sur des altitudes variant de 935m à 2052m. Le site s'étend également sur environ 20 km de la Dent de Crolles au Granier. La zone proposée concerne la Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse et la forêt domaniale du Saint Eynard. Un Document d'Objectifs (DocOb) a été validé le 6.05.2008 et est suivi par le PNR.

Habitats ou espèces prioritaires recensés :

Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du Alysso-sedion albi

Forêts de pente, éboulis ou ravins du Tilico-acerion

Forêts montagnardes et subalpines à Pinus uncinata (si sur substrat gypseux ou calcaire)

Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (sites d'orchidées remarquables)

Rosalie des Alpes…

➔ **Sur Saint Hilaire**, le site Natura 2000 s'étend sur la frange sommitale Nord-Ouest, au niveau de la Réserve Naturelle gérée par le PNR de Chartreuse. Ce site est un endroit très fréquenté et l'enjeu majeur porte sur la préservation du site au regard de la fréquentation touristique et des activités pastorales et forestières. Le site, également classé en Réserve Naturelle, bénéficie d'une protection et d'une gestion des milieux adaptées grâce au plan de gestion de la Réserve Naturelle et aux actions menées par le PNR de Chartreuse. A noter que cette gestion fait l'objet d'une concertation avec les acteurs locaux et d'un suivi régulier des mesures mises en œuvre.

LA RESERVE NATURELLE DES HAUTS DE CHARTREUSE :

Territoire perché entre le Granier et la Dent de Crolles, la Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse est une réserve nationale, créée par l'État le 1er octobre 1997.
La Réserve Naturelle permet de protéger ce territoire pour préserver la faune, la flore, le paysage, tout en conciliant les enjeux de protection avec les activités humaines présentes. Sa gestion est confiée au PNR de Chartreuse depuis 2001. Elle s'étend sur une superficie de 4450 ha (espaces accessibles uniquement à pieds). Elle s'étend également sur des altitudes variant de 900m au pied du Granier à 2062m au sommet de la dent de Crolles.
La Réserve Naturelle recouvre entièrement le site Natura 2000 évoqué ci-dessus.
Ont été recensés : plus de 700 espèces de plantes et fleurs et pour la faune, 129 espèces vertébrées et 93 invertébrées.

Les **objectifs de la Réserve** portent sur l'organisation de la préservation des milieux :

- préserver le patrimoine naturel
- promouvoir la recherche scientifique (dont certaines ont des répercussions locales : galeries souterraines pour l'écoulement pluvial et gestion de la ressource en eau…)
- gérer la fréquentation (estimée en 1999 à 200 000 pers/an)

Des **actions** ont donc été mises en place (concertation avec les chasseurs, création d'un plan de circulation pour la randonnée et l'escalade, utilisation des 7 alpages d'altitude, réalisation de régimes d'exploitation forestière, réglementation de la pratique du vol libre, de l'escalade…)

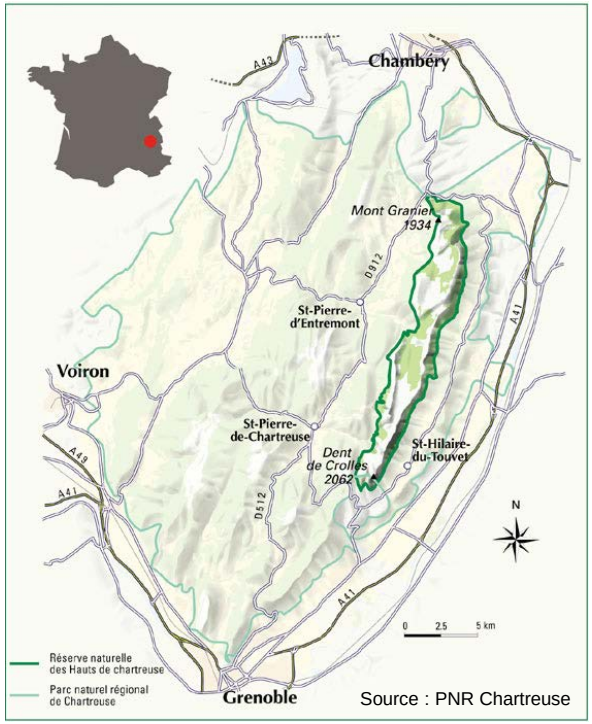
La Réserve Naturelle est donc une zone réglementée et le **Plan de gestion,** créé et validé en mars 2007 par le Conseil National de Protection de la Nature, définit les enjeux de conservation du site. Les objectifs de gestion sont définis pour 5 ans et sont déclinés en actions concrètes.

***Rappel sur les sites Natura 2000** : les sites Natura 2000 peuvent comprendre 2 types de zones réglementaires : ZPS : Zones de Protection Spéciale, désignées à partir de l'inventaire des ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) définies par la directive européenne 79/409/CEE du 25.04.1979 concernant la protection des oiseaux sauvages. SIC : Sites d'Importance Communautaire, définis par la directive européenne du 21.05.1992 sur la conservation des habitats naturels (habitats naturels, habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire, éléments de paysage). Rappel réglementaire : tout projet soumis à autorisation susceptible d'affecter durablement la nature du site Natura 2000 nécessite la réalisation d'une évaluation d'incidences.*

***Rappel sur les ZNIEFF** : inventaire mis à jour en 2004 qui constitue une photographie du patrimoine vivant et de sa connaissance à un moment donné. Il n'a pas pour fonction de proposer des orientations de gestion des secteurs répertoriés et n'engendre aucune contrainte réglementaire.*

ZNIEFF de type I : secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

ZNIEFF de type II : secteurs d'une superficie plus étendue.



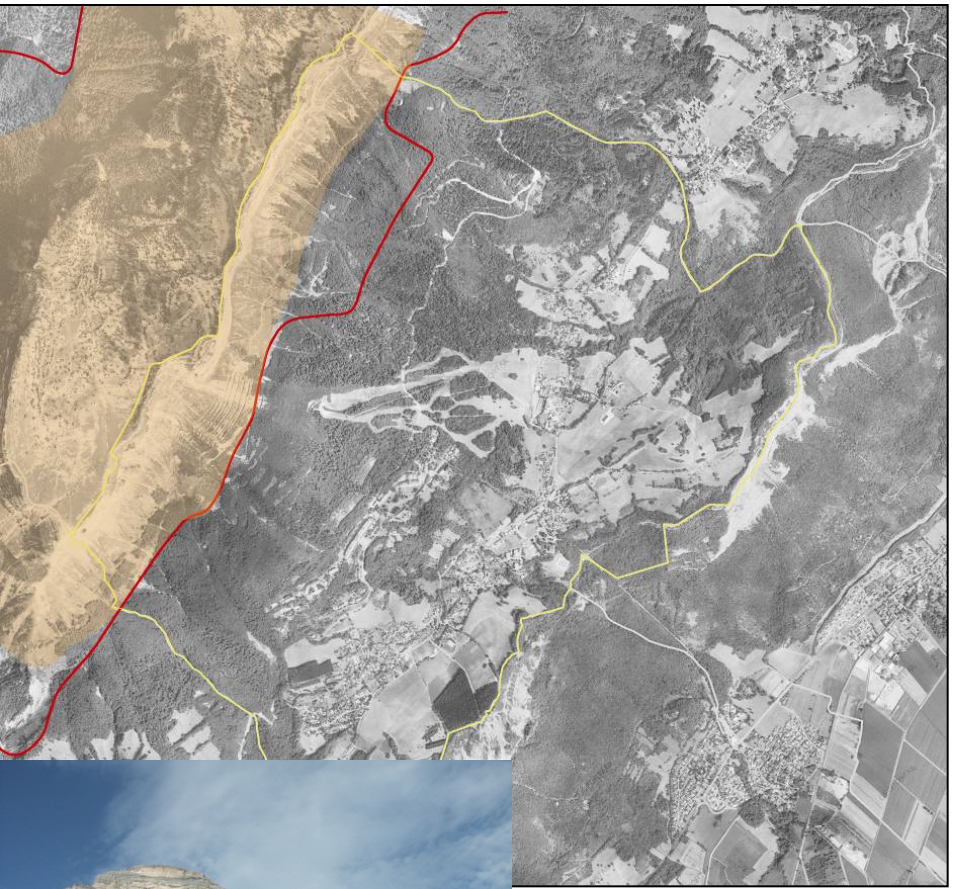
Source : PNR Chartreuse

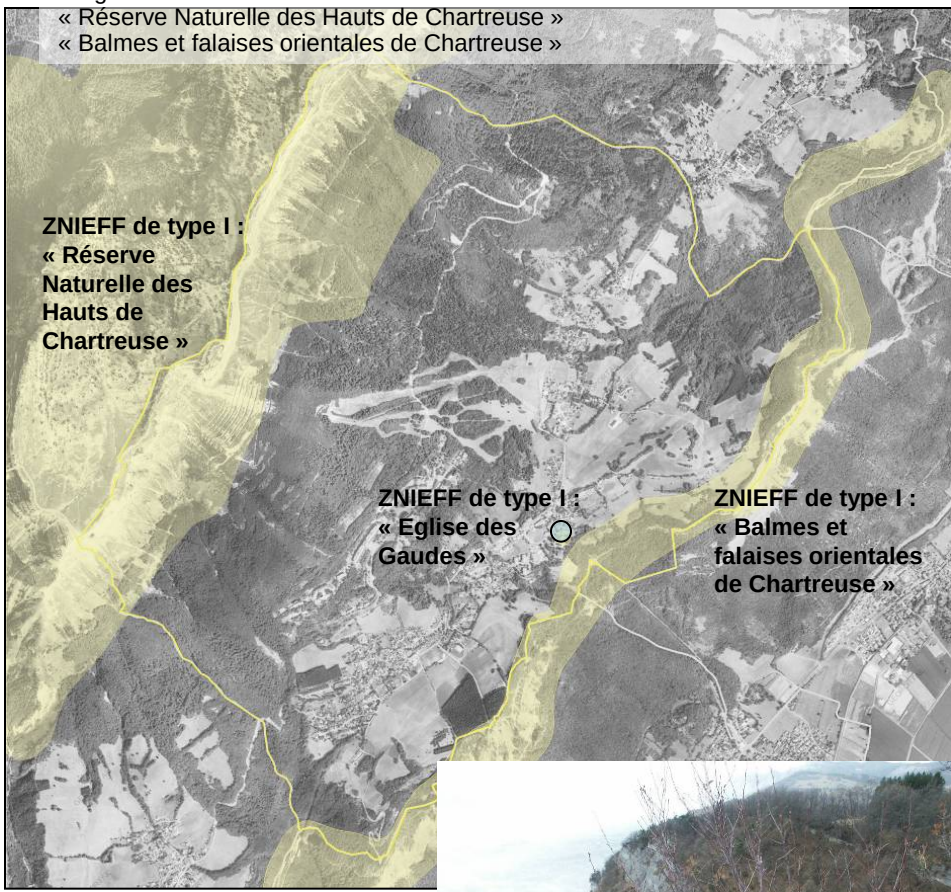
MILIEUX NATURELS INVENTORIES

SITE NATURA 2000 : « landes, pelouses, forêts remarquables et habitats rocheux des Hauts Plateaux de Chartreuse »

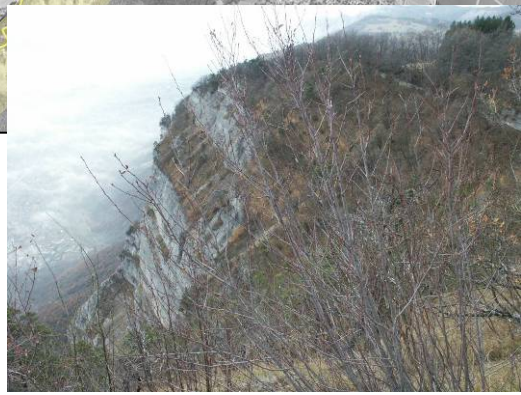
RESERVE NATURELLE des Hauts de Chartreuse

2 ZNIEFF de type II :
« Massif de la Chartreuse » ;
« Versants méridionaux de la Chartreuse » ;
3 ZNIEFF de type I :
« Eglise des Gaudes »
« Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse »
« Balmes et falaises orientales de Chartreuse »





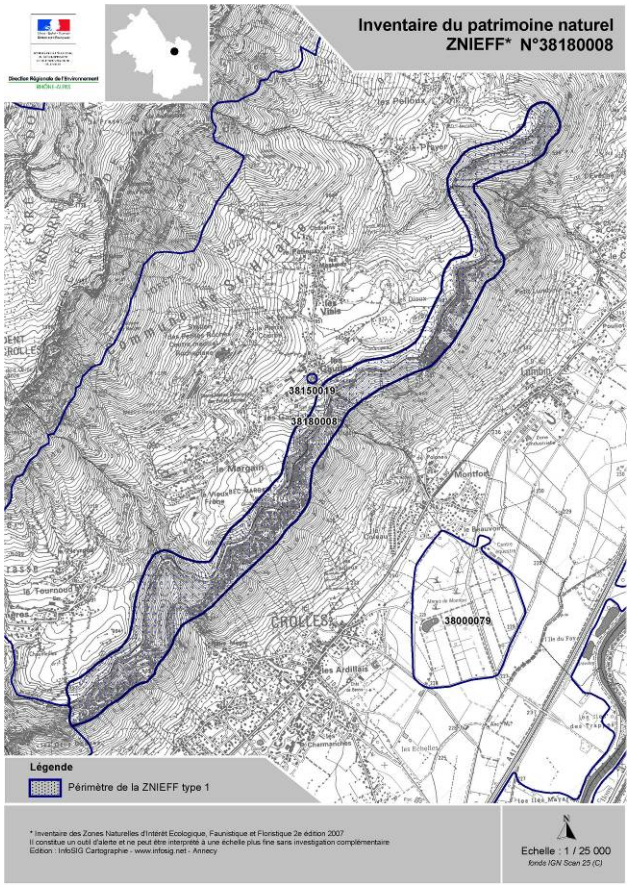




➔ **Des périmètres qui se superposent par endroits**
➔ **UN ENJEU : la préservation de la qualité des milieux identifiés**

ZNIEFF de type I :
« Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse »

Les hauts plateaux de Chartreuse se présentent comme un vaste synclinal perché au-dessus de la vallée du Grésivaudan, s'étendant sur 20 kms de long de la Dent de Crolles au Granier. Véritable "île calcaire", la Chartreuse et en particulier les hauts plateaux apparaissent comme un important territoire refuge pour des plantes rares à aire de répartition morcelée par les glaciations, comme **la Vulnéraire du Dauphiné et la Potentille luisante.**
Quelques chiffres concernant la Réserve Naturelle des Hauts de Chartreuse, créée en
1997, illustrent la diversité biologique locale : on y dénombre 156 espèces animales, dont 13 d'amphibiens et de reptiles, 100 d'oiseaux et 43 de mammifères. Les milieux naturels y sont très variés, des forêts thermophiles (recherchant la chaleur) en exposition sud et à basse altitude aux hêtraies neutrophiles, en passant par les prairies humides à Molinie bleue, ou les pessières froides des versants ombragés.
On rencontre aussi sur ce massif calcaire des sources carbonatées où le calcaire se dépose en concrétions jusqu'à former une roche (le tuf) : ce sont des sources pétrifiantes, encore appelées **tuffières**. C'est un habitat très particulier et très fragile qu'il convient de préserver de toute destruction. Les voltigeurs montagnards, comme le Chocard à bec jaune, viennent ici chercher les courants d'air ascendant pour effectuer leurs figures de vol. Le Tétras lyre, quant à lui, vit en limite supérieure de forêt. Au printemps, les montagnes résonnent de ses chants. Les parades nuptiales se font sur des arènes, territoires sur lesquels se déroulent les danses. Le mâle dominant occupe l'arène centrale qu'il a obtenue après combat avec ses rivaux. Très sensible aux dérangements dus au développement du tourisme hivernal, il préfère des milieux plus ouverts et tranquilles. Parmi les oiseaux, citons encore l'Hirondelle des rochers et le Tichodrome échelette. Deux chauves-souris ont été observées dans les vieux arbres de la forêt de Chartreuse.
L'Oreillard septentrional, encore appelé Oreillard roux, est peu distinct de l'Oreillard gris. Les deux espèces sont pourvues d'oreilles bien caractéristiques, d'où leur nom... Pesant moins de sept grammes, le Vespertilion à moustache est pour sa part l'un des plus petits mammifères d'Europe.
Certaines grottes présentent par ailleurs un grand intérêt pour la **Barbastelle.**
La flore de la Réserve naturelle est d'une grande richesse, à l'image de la diversité des milieux qui s'y rencontre. L'emblématique **Sabot de Vénus**, encore appelé "Pantoufle de Notre-Dame" du fait de la forme de sa fleur, se développe en plusieurs endroits. La **Primevère oreille d'ours** est facilement reconnaissable à ses feuilles oblongues, glabres, charnues, lisses, entières ou dentées et situées toutes à la base ; on la trouve en populations assez importantes dans les Préalpes calcaires de la région, et elle est protégée en France. On peut aussi admirer **l'Ophioglosse** (ou "Langue de serpent"). Véritable fossile vivant, cette petite fougère est plus fréquente dans les prairies humides. Il est aussi possible de la rencontrer dans des milieux plus secs (pelouses de coteaux calcaires par exemple) dans des régions à forte pluviosité. Son unique feuille est composée d'un limbe ovale et d'un épi de sporanges lui donnant l'aspect d'une langue de serpent. La présence de **l'Orchis à odeur de vanille, de la Lunaire vivace ou du Polystic à aiguillons** mérite également d'être signalée, de même que la présence de secteurs humides comme dans la Combe de l'Aileret. On observe là, sur une superficie réduite, **trois espèces distinctes de grassettes.**
Il s'agit de plantes carnivores, qui doivent leur nom à leurs feuilles collantes sur lesquelles viennent s'engluer de petits insectes. Leur présence est associée à certains milieux humides, "bas-marais" "(marais tout ou partie alimentés par la nappe phréatique) ou suintements.
- La Grassette vulgaire (à fleurs de petite taille) est la plus répandue, notamment dans la zone alpine.
- La Grassette à grandes fleurs, nettement plus rare, est présente dans les zones humides calcaires d'Europe occidentale.
- La répartition de la Grassette rose (en fait, une sous-espèce de la précédente), est encore plus restreinte puisqu'il s'agit d'une forme endémique caractéristique des massifs subalpins français, dont la Chartreuse. Comme son nom l'indique, ses fleurs ont une coloration bien distincte des précédentes.



LES ZNIEFF DE TYPE 1

ZNIEFF de type I : « Eglise des Gaudes »
Les combles de l'église des Gaudes constituent un abri de prédilection pour les chauves-souris. Ces dernières sont les seuls mammifères à avoir acquis la maîtrise du vol actif. Elles ont aussi la particularité de "voir avec les oreilles" : même si leurs yeux sont fonctionnels, ces animaux nocturnes utilisent un sonar. Les ultrasons sont produits par la bouche ou le nez de l'animal. Ensuite, grâce à ses oreilles, ce dernier capte l'écho du son qui a été réfléchi par les obstacles ou les proies. Une espèce de chauves-souris s'est installée ici. L'Oreillard septentrional, encore appelé Oreillard roux, est peu distinct de l'Oreillard gris. Les deux espèces sont pourvues d'oreilles bien caractéristiques, d'où leur nom.

ZNIEFF de type I :
« Balmes et falaises orientales de Chartreuse »

Surface de la zone : 220 ha.
Communes de CROLLES, LUMBIN, SAINT-BERNARD, SAINT-HILAIRE, LA TERRASSE, SAINT-PANCRASSE

Signe non équivoque de la richesse de son patrimoine naturel, la Chartreuse est riche de quatre-vingt dix espèces botaniques protégées et la plupart des ongulés de France (à l'exception du Bouquetin des Alpes) hantent son territoire. Les hauts plateaux de Chartreuse se présentent comme un vaste synclinal perché au-dessus de la vallée du Grésivaudan, s'étendant sur vingt kilomètres de long de la Dent de Crolles au Granier. Véritable "île calcaire", la Chartreuse et en particulier les hauts plateaux apparaissent comme un important territoire refuge pour des plantes rares à aire de répartition morcelée par les glaciations. Ce site domine la vallée du Grésivaudan du haut de la ligne de crête la plus orientale du massif. Un fort ensoleillement et une pente importante ont contribué à l'installation d'une végétation rare et menacée, adepte des conditions xéro-thermophiles (c'est à dire sèches et chaudes) des milieux. On peut y admirer une graminée au fruit en plumet appelée "marabout", c'est la Stipe pennée, restée présente après le retrait des glaciers. L'Orpin de Nice stocke dans ses feuilles "grasses" l'eau indispensable à son développement ; il peut ainsi supporter de rudes conditions d'ensoleillement et de sécheresse. On rencontre aussi l'Ail des Ours avec son unique feuille très odorante et l'Artémise blanche. Les orchidées ont développé des trésors d'adaptation pour se reproduire. Elles attirent les insectes soit par leur nectar qui dégage une odeur plus ou moins forte soit par un leurre visuel. Dans ce cas, l'un de leur pétale, le labelle, ressemble à s'y méprendre à un insecte ou à une fleur nectarifère. C'est le cas de l'Ophrys araignée qui imite une araignée. On rencontre aussi une fougère, la Capillaire de Montpellier, dont l'épithète spécifique ("Cheveux de Vénus") fait allusion à la finesse et à la teinte noir-luisant du rachis. Cette plante a longtemps été utilisée en médecine contre les affections de la poitrine en particulier. Elle se rencontre surtout sous les rebords de bancs calcaires, au niveau de suintements, sur des falaises et dans les abris sous roches. Citons encore l'Artémise camphrée sur les rochers bien exposés, l'Asperge à feuilles étroites ou la Clypéole jonthlaspi sur les murs ensoleillés.

Flore
Adiantum capillus-veneris Capillaire de Montpellier L.
Armoise blanche Artemisia alba
Asperge à feuilles étroites Asparagus tenuifolius Lam.
Gaillet glauque Galium glaucum L.
Orpin de Nice Sedum sediforme (Jacq.) Pau
Stipe pennée (Plumet, Marabout) Stipa pennata L.

CORRIDORS BIOLOGIQUES (ou écologiques)

MILIEUX NATURELS A ENJEUX

- Milieux naturels inventoriés et protégés
- Ensemble de milieux naturels banals variés
- Petites zones humides
- Corridors écologiques transversaux

ENVIRONNEMENT ET URBANISME

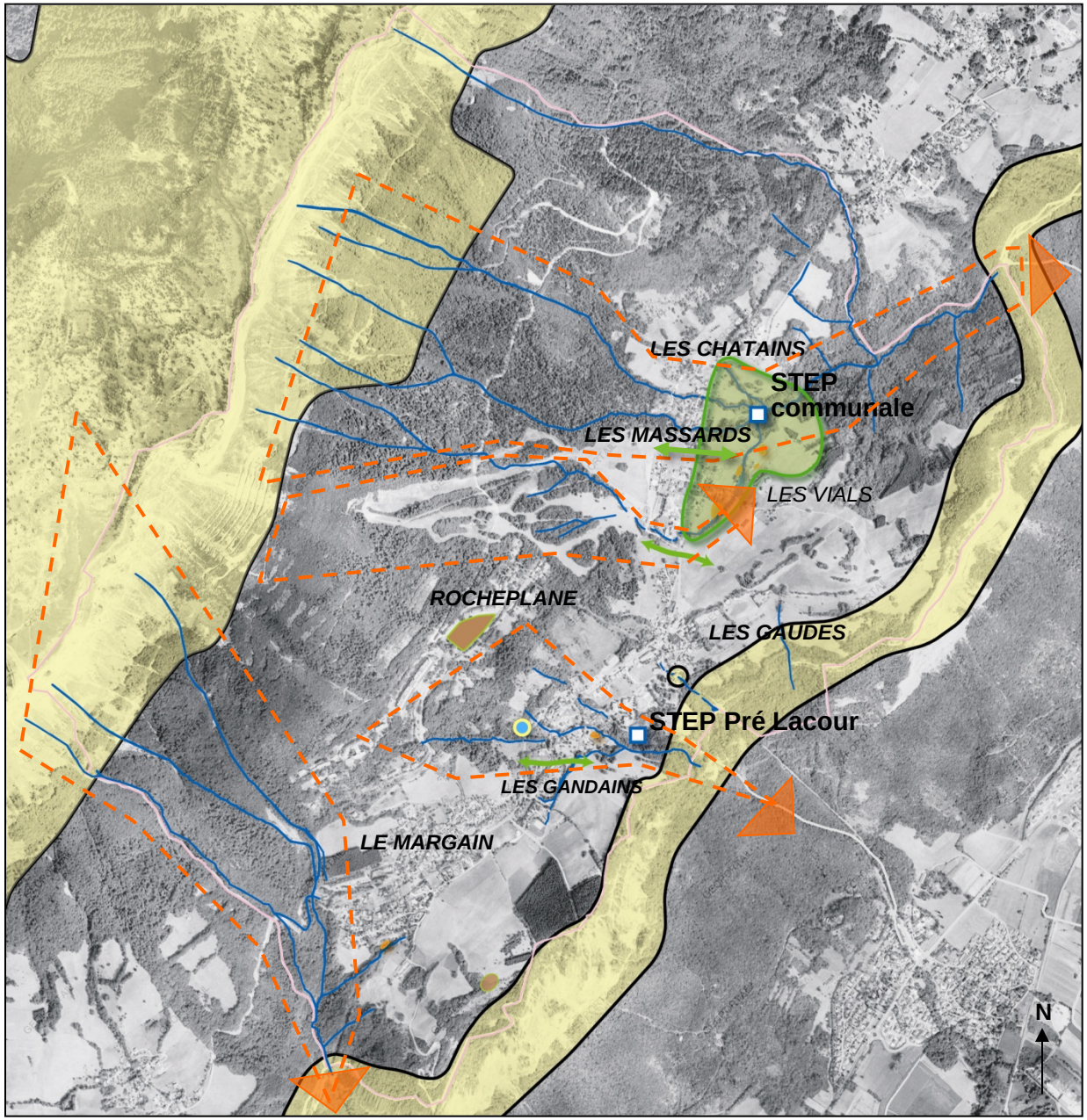
- Ressource en eau potable à valoriser
- Station d'épuration : fonctionnement à solutionner

MILIEUX NON BATIS INTERESSANTS

- Parc de Rocheplane et truffière expérimentale

- Ruisseaux
- Limite communale

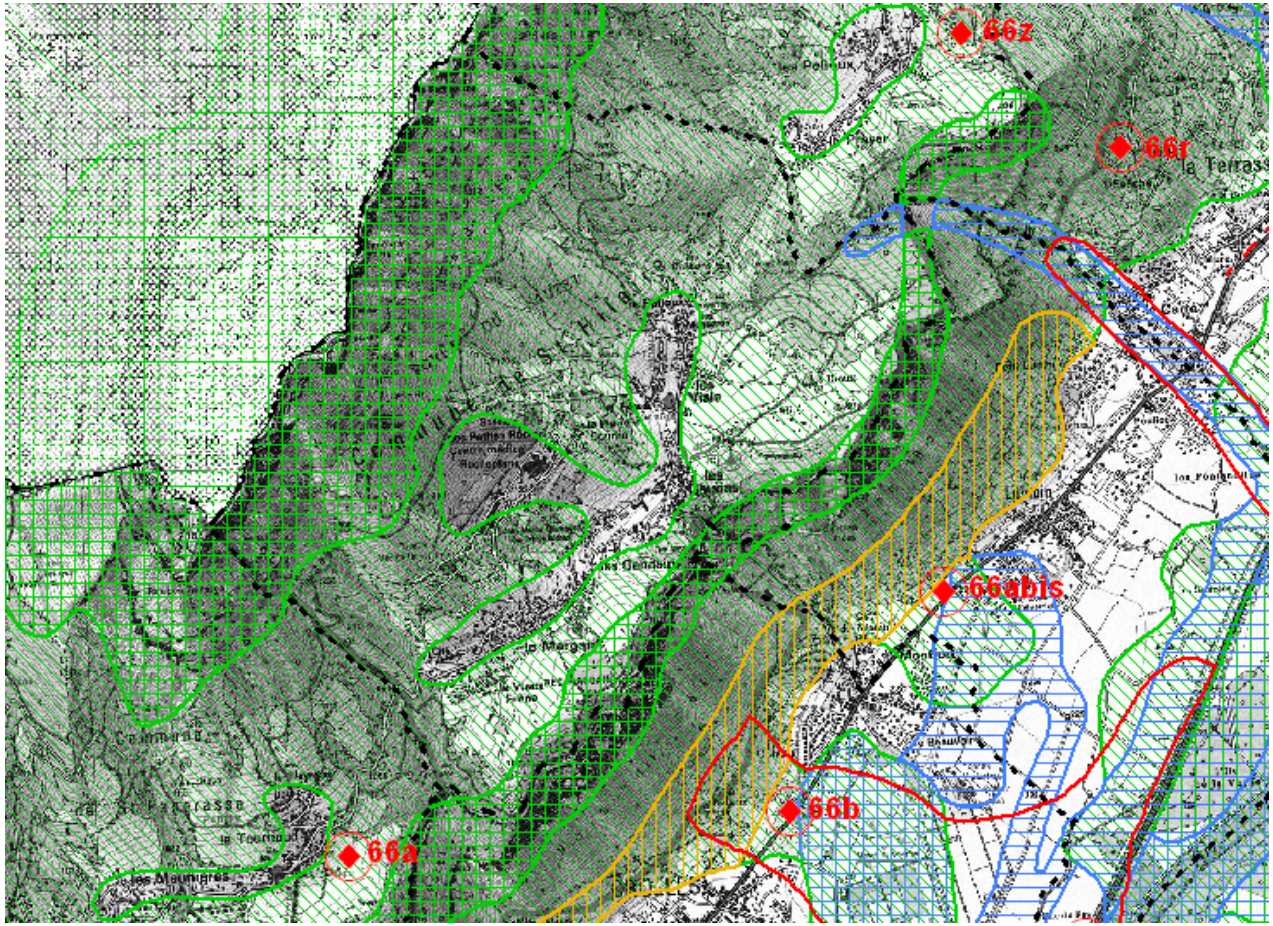
Secteurs marqués par des continuités boisements, cours d'eau .....



Toute la commune peut être considérée comme un corridor biologique.
Le **REDI** identifie des continuums et des zones nodales aux franges de l'urbanisation et sur les sites déjà protégés de la Réserve Naturelle – cf. carte ci-dessous.

Enjeux : attention à porter au linéaire urbain le long de la RD30 qui repousse toujours plus loin les flux amont-aval.

La carte ci-contre illustre les corridors à préserver le longs des principaux cours d'eau.



TERRITOIRE GRÉSIVAUDAN
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
Extrait de l'étude ECONAT 2001
Points et linéaires de conflits actualisés en 2009
Echelle : 1 / 40 000

LEGENDE
- point de conflit 2009
- linéaire de conflit 2009
- continuums thermiques
- continuums hydrauliques
- continuums forestiers

Zone nodale
- forestière
- thermique
- hydraulique

isère CONSEIL GÉNÉRAL

Milieux humides artificialisés

Etang chemin du Vieux Frêne au Margain



Retenue collinaire sur le domaine skiable



Etang des Bruns – Les Massards (réserve de pêche)







MILIEUX HUMIDES



Les terrains humides identifiés correspondent à :
- des terrains où il existe des circulations d'eau, pouvant apporter des contraintes à l'urbanisation. Ce sont des espaces que l'on peut retrouver dans le PPR (risques de glissements de terrains)
- des sites à caractère plus naturel, dans les parties agricoles ou aux abords de ruisseaux, qui offrent un paysage intéressant (espèces des milieux humides).
- des sites artificialisés : étangs, retenue collinaire.

→ Ces milieux ne présentent pas forcément des enjeux d'urbanisme.
Néanmoins, certains sont intéressants pour la diversité du paysage et du milieu naturel en général.



Secteurs humides – circulations d'eau

Intérêt paysager et environnemental





Les Vials – ruisseau des Fourchas

Des terrains humides à risques





Chemin du Vieux Frêne au Margain

Des sites peu respectés par endroits (remblais, dépôts…)







MILIEUX ARBORES NATURELS ET ARTIFICIELS

Qu'ils soient naturels ou plantés, les espaces boisés constituent un point de repère dans le paysage et l'environnement naturel. Ils marquent les limites entre forêt et espaces agricoles, le passage de ruisseaux, les espaces exploités pour le bois ou l'activité agricole et touristique.

Les milieux boisés tendent à se développer (cf. partie paysage) et à fermer le paysage. L'impact de la plantation de résineux du Bec Margain vient renforcer cette tendance. Elle est de plus assez peu intéressante sur le plan écologique (biodiversité appauvrie).

→ Les enjeux pour le PLU : le maintien des ripisylves et de leurs abords et la diversité des espèces d'arbres au sein d'une forêt.

Bec Margain



Parc de Rocheplane



Lisières boisées, ripisylves… : intérêt environnemental et paysager



Bec Margain

Ruisseau des Fourchas



Truffière expérimentale au Bec Margain



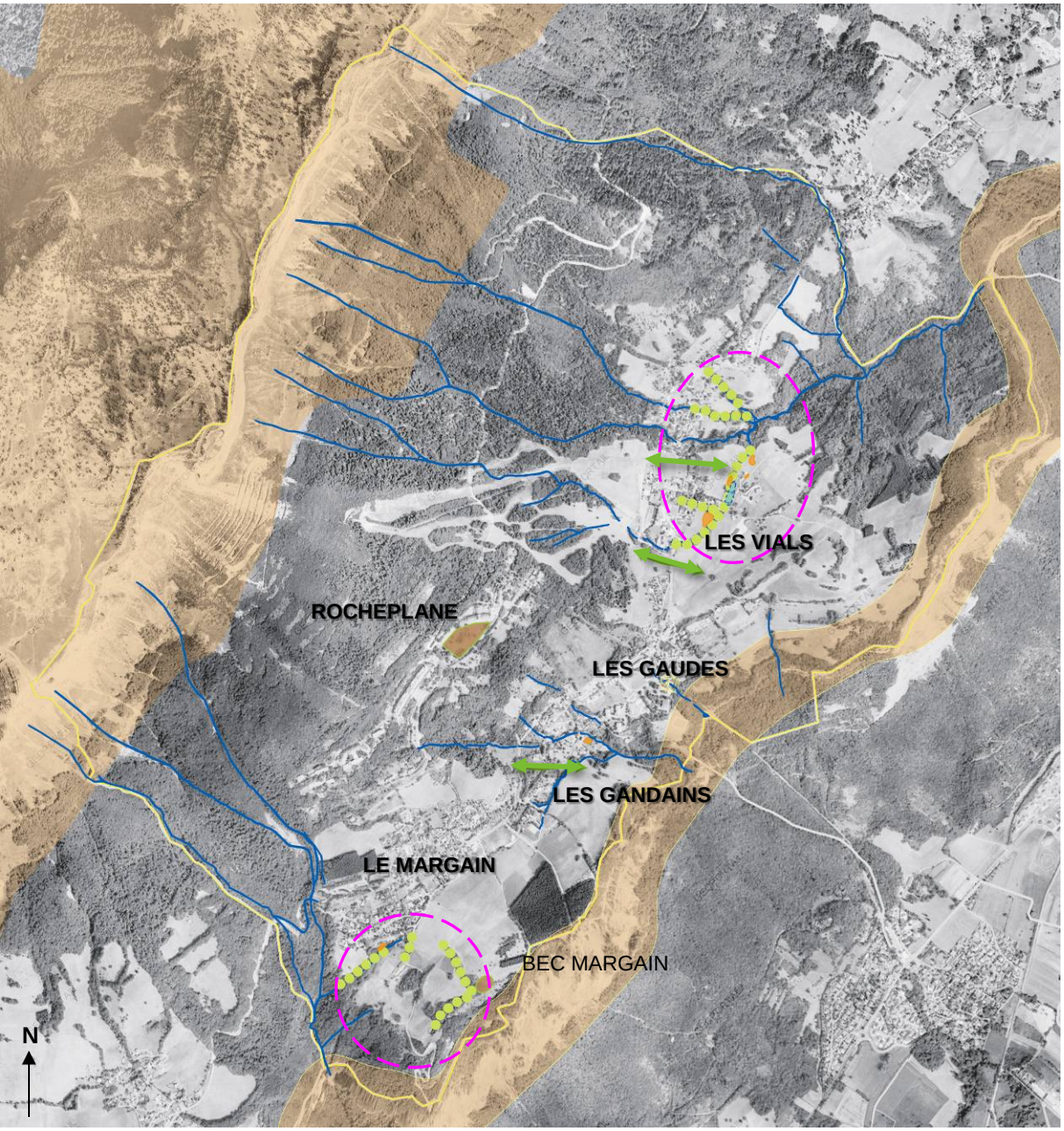
Plantations de résineux et coupes : un intérêt environnemental et paysager faible











Les enjeux portent sur :

➔ **Des milieux naturels à préserver** : protections existantes, inventaires connus, corridors écologiques et milieux naturels banaux : plutôt dans le secteur des Vials et du sud du Bec Margain.
Concernant le site Natura 2000 et la Réserve Naturelle, il n'y a pas d'enjeux d'urbanisme et globalement peu de contraintes pour le PLU.

➔ **des milieux à prendre en compte dans les choix d'urbanisme :**
- conditions de constructibilité dans les terrains humides,
- impacts à gérer du développement de l'urbanisation au regard des milieux humides (rapprochement des ruisseaux, comblement de zones humides, drainage…)

Milieux à préserver : protections et inventaires

Ensembles de milieux humides intéressants à préserver (petites zones humides, ripisylves et leurs abords)

Alignements boisés intéressants

Corridors écologiques transversaux à préserver

Plantation d'essences d'arbres variées intéressante (parc de Rocheplane et truffière expérimentale)

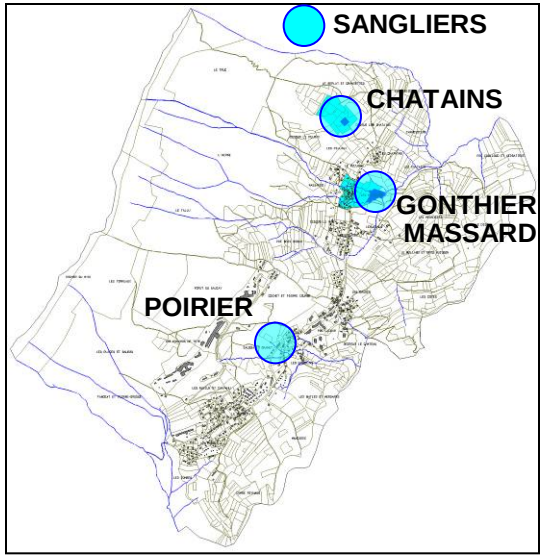
Ruisseaux



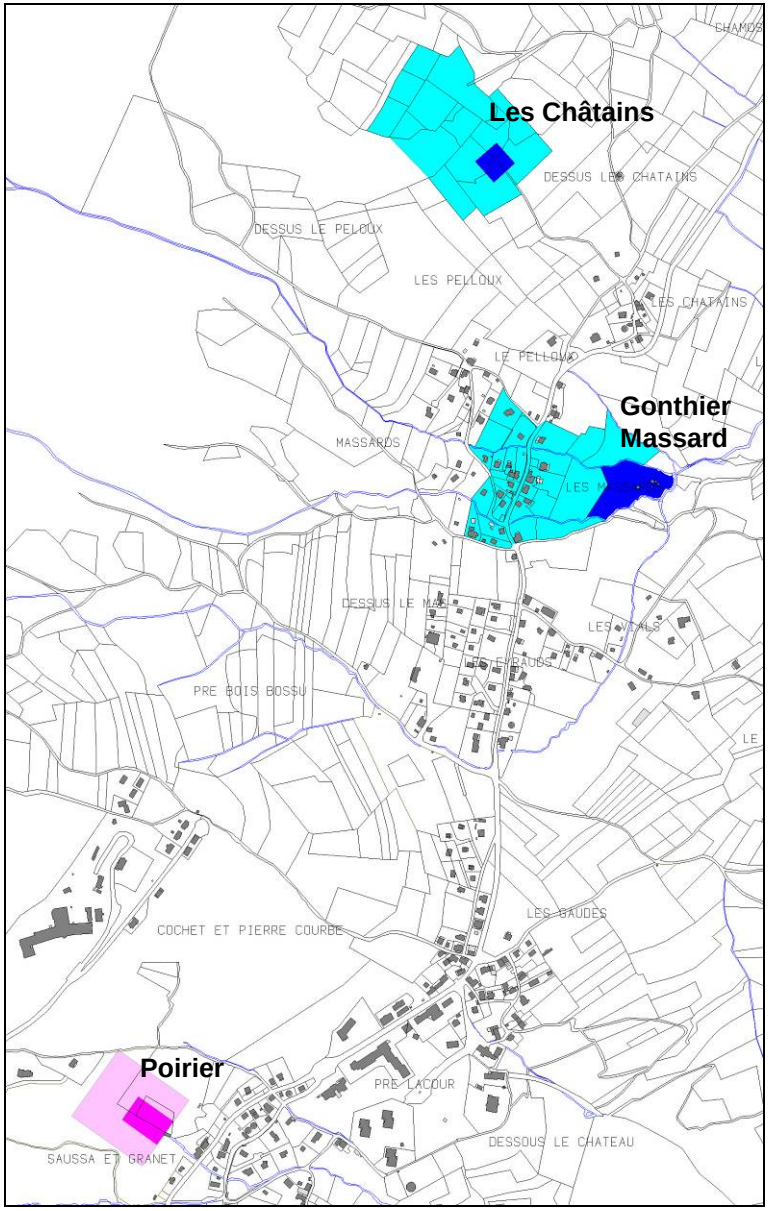
GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les captages

Localisation générale des captages

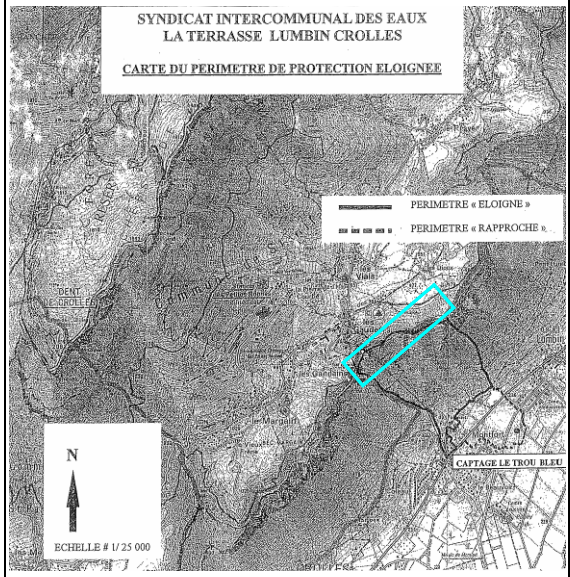


Périmètres de protection des captages



Saint Hilaire est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage « Le Trou Bleu », situé à l'aval, sur la commune de Lumbin.

Ce périmètre concerne une partie de la frange aval de Saint Hilaire, au niveau de la falaise.



Source Porter à Connaissance

CAPTAGES PUBLICS

- Périmètre de protection de captage immédiat
- Périmètre de protection de captage rapproché

ANCIEN CAPTAGE PRIVE

- Périmètre de protection de captage immédiat
- Périmètre de protection de captage rapproché

NB : captage devenu public depuis le 29.07.2011, rétrocédé par Rocheplane et l'ASEC suite au départ des établissements.

4 CAPTAGES ALIMENTENT LA COMMUNE : les Châtains, Gonthier Massard, les Sangliers et Poirier.
- 3 sont situés sur le territoire communal et 1 est situé sur la commune voisine de St Bernard du Touvet (captage des Sangliers)
- 4 sont publics
- ces captages alimentent uniquement St Hilaire

Principales caractéristiques :

CAPTAGE DES CHATAINS *(devrait être abandonné d'ici l'été 2012)*	- ressource naturelle gravitaire, ouvrages construits en 1976, remise en service en 1988 - vulnérabilité : peu de risques mais difficulté de filtration du sol en cas de pollution - mauvaise qualité des eaux brutes - débit minimum disponible : 43,2 m3/j - prélèvement maximum journalier : 43 m3/j - prélèvement maximum annuel : 31 000 m3/an - DUP existante (2.10.1972 : travaux pour le captage et les PPC – autorisation pour 86m3/j)
CAPTAGE DE GONTHIER MASSARD *(devrait être abandonné d'ici l'été 2012)*	- ressource naturelle gravitaire, pas exploitée systématiquement, mise en service en 1976. - vulnérabilité importante si pollution du ruisseau des Massards - mauvaise qualité des eaux brutes - débit minimum disponible : 429 m3/j - prélèvement maximum journalier : 429 m3/j - prélèvement maximum annuel : 120 000 m3/an - DUP existante (2.10.1972 : travaux pour le captage et les PPC – autorisation pour 518m3/j)
CAPTAGE DES SANGLIERS *(devrait être abandonné d'ici l'été 2012), conservé uniquement pour la production de neige artificielle*	- situé sur la commune de St Bernard du Touvet : ressource naturelle gravitaire, mise en service en 1938. alimente la retenue collinaire du domaine skiable (trop plein) - qualité moyenne des eaux brutes - vulnérabilité : peu de risques mais difficulté de filtration du sol en cas de pollution. - débit minimum disponible : 8,6 m3/j - prélèvement maximum journalier : 257 m3/j - prélèvement maximum annuel : 100 000 m3/an
CAPTAGE de la source POIRIER	- captage public depuis juillet 2011 (ex-propriété de l'établissement Rocheplane) - 35 m3/h en période d'étiage (la commune vend environ 50000 m3/an)

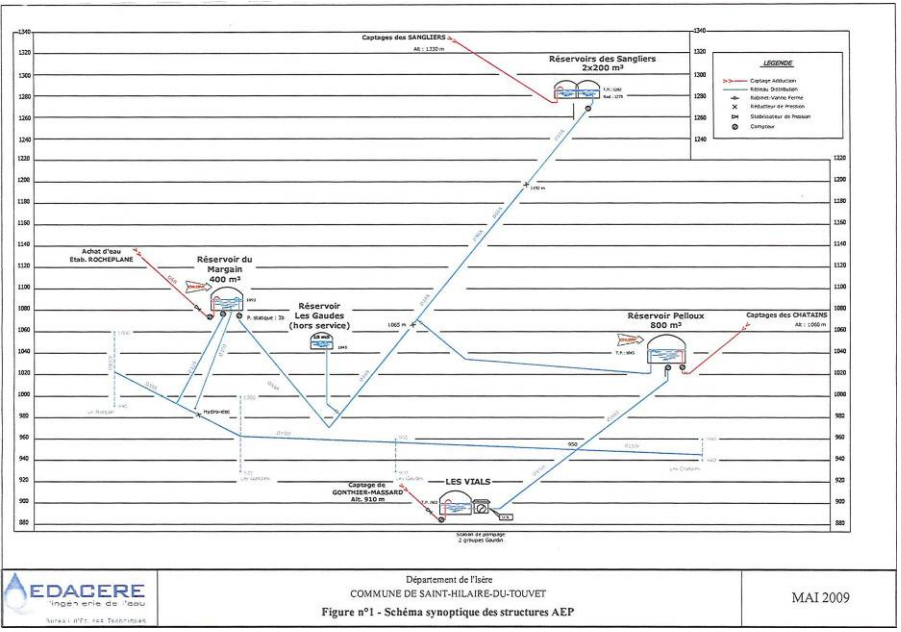
La source Poirier fait l'objet d'une demande de DUP et devrait à court terme devenir la seule alimentation de la commune vu sa qualité et son débit.

➔ **ENJEUX pour le PLU :**
- Sécuriser la ressource en rendant publique la source Poirier **(réalisé)**
- améliorer le fonctionnement du captage des Sangliers en lien l'alimentation de la retenue collinaire pour les canons à neige

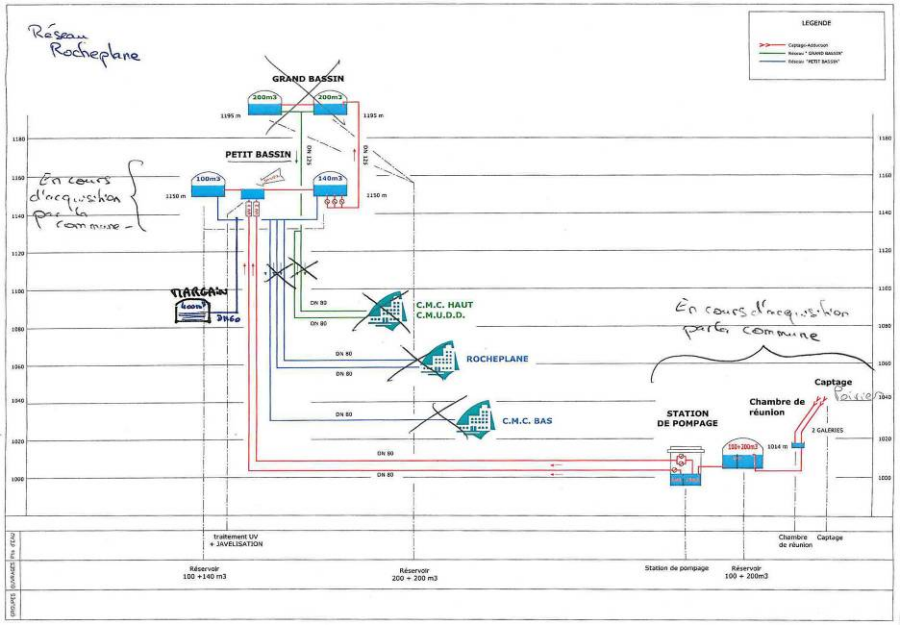
Pour mémoire, existe la source des Gaudes, mise hors service (situation sanitaire non-conforme liée à une pollution par les eaux usées situées à l'amont). Le réseau d'eaux usées étant réalisé à l'amont, il est possible de remettre en service cette source (permet sinon de sécuriser la ressource).

Sécurité de la ressource : tout à fait satisfaisante, depuis la récupération de la source Poirier et les travaux du réseau AEP qui permettent d'assurer largementla ressource pour les zones de développement futur et la la défense incendie.

Plan du réseau AEP

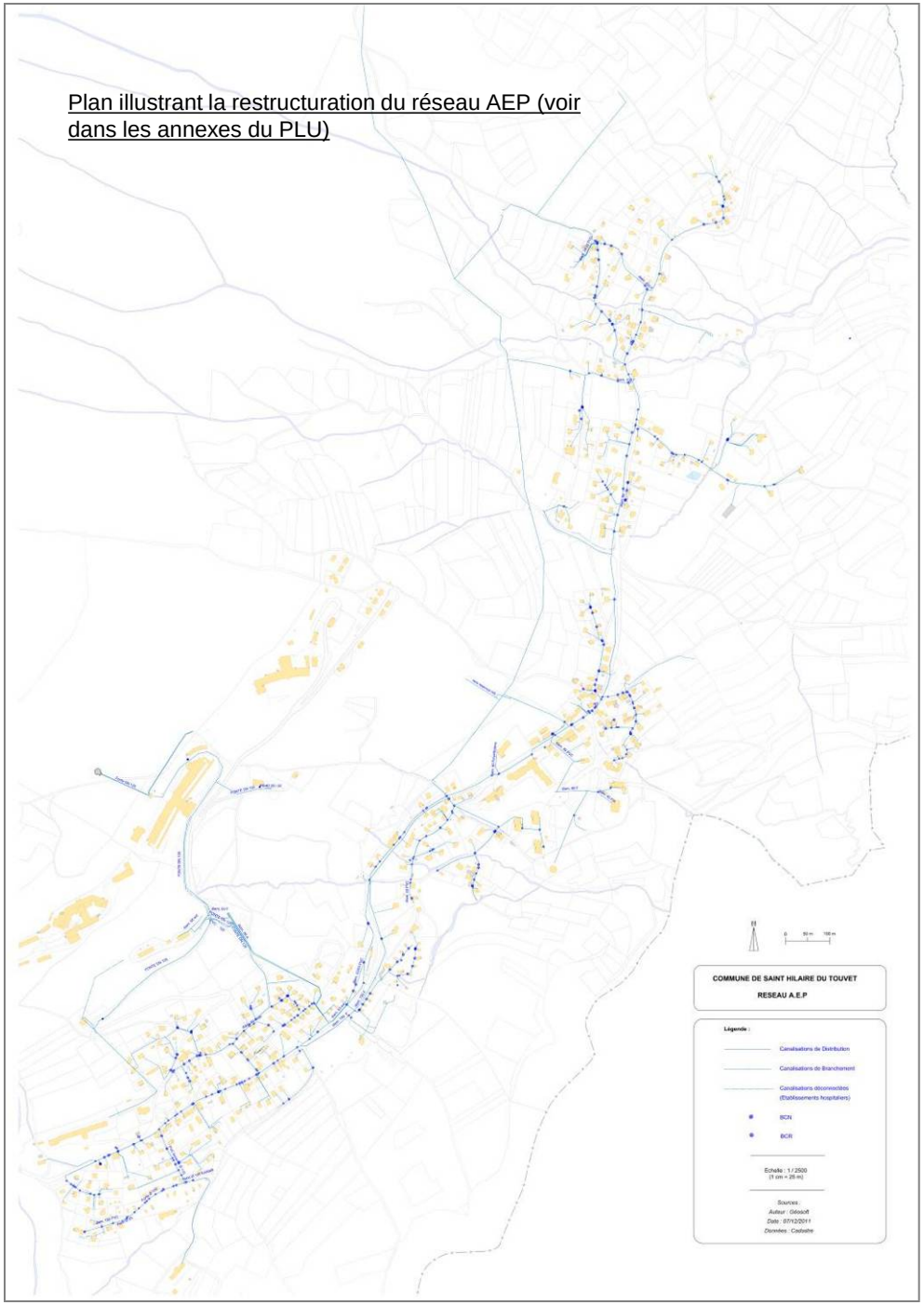


Plan réalisé par EDACERE, 2009



Synoptique provisoire

Plan illustrant la restructuration du réseau AEP (voir dans les annexes du PLU)



FONCTIONNEMENT - RESEAUX

Production-transport-distribution de l'eau potable : compétence communale et convention avec un prestataire privé pour l'assistance technique.

La commune ne dispose pas de Schéma Directeur d'AEP mais la connaissance de la ressource, du fonctionnement du réseau et des besoins est établie grâce à un diagnostic d'eau potable réalisé en 2009 par Edacere. La réalisation d'un schéma directeur AEP devrait débuter courant 2012.

Réseaux – équipements et fonctionnement : la commune est équipée de 2 réseaux et de 3 réservoirs :

Réseau principal : *(abandon prévu en cours de l'été 2012)*

. station de pompage : les Vials (avec traitement UV et télésurveillance), alimentée par le captage de Gonthier Massard
. réservoir du Pelloux (800m3), alimenté par le captage des Châtains,
. réservoirs des Sangliers (2x200m3), alimentés par le captage des Sangliers.
. réservoir des petit bassin (2x120m3), alimenté par le captage de la source Poirier

Les villages alimentés par le réseau principal sont : les Gandains, Les Gaudes, Les Vials, Les Massards, Les Châtains.

Réseau du Margain :

. réservoir des Margains (400m3), alimenté par le captage de la source Poirier.

. dysfonctionnements : présence de fuites sur le réseau des Margains (4 m3/h débit de nuit. Taux de recherche en cours)

➔ la situation montre une interconnexion satisfaisante des réseaux mais des canalisations avec des fuites ponctuelles. Les problèmes sont cependant suivis et résolus en continu.

Pour mémoire, d'autres équipements existent mais ne sont pas utilisés : le réservoir des Gaudes (hors service).

ENNEIGEMENT ARTIFICIEL

Le domaine skiable est équipé d'un réseau d'enneigement artificiel alimenté à partir du réseau AEP, à partir de la source des Sangliers.

Les équipements :
- 1 retenue collinaire de 1000m3 : alimentée en direct par le trop plein du captage des Sangliers
- 26 canons à neige

- eau consommée en 2008-2009 : 3 929 m3 // en 2011-2012 : 6 000 m3.

➔ Il n'y a pas de projet de développement du réseau d'enneigement artificiel. La source des sangliers est désormais consacrée à l'enneigement artificiel.





EAU POTABLE

Contexte :

La commune et les établissements de soins

Le départ des 3 établissements de soins a fortement déstabilisé la vie des habitants du Plateau des Petites Roches. La commune de Saint Hilaire a été la plus touchée avec la perte de plus de 600 emplois, des conséquences économiques pour les entreprises et commerçants du plateau, la perte d'infrastructures culturelles et sportives anciennement mises à disposition de la collectivité par les établissements (théâtre, cinéma, salle de spectacle, gymnase…), mais aussi l'abandon d'infrastructures de réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, avec des impacts sans précédent.
Les 3 établissements s'étaient regroupés en une association dite ASGC (Association des Services Généraux Communs) qui gérait notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité nécessaires au fonctionnement des ceux-ci.
La commune était alors cliente de l'ASGC pour le traitement des eaux usées des 2/3 de ses abonnés, et avait un droit de tirage sur la source Poirier appartenant et alimentant les établissements.
Cette source située en aval au niveau du CD30 était pompée jusqu'aux 2 bassins situés en amont des bâtiments hospitaliers (Petit et Grand bassin) afin de les alimenter. Ce réseau permettait également de desservir des locaux d'habitations appartenant pour la plupart aux établissements, mais aussi quelques particuliers à qui des bâtisses avaient été vendues par lesdits établissements, de même qu'une barre d'immeuble de 70 logements appartenant à la SDH.
Depuis le départ des activités, les bâtiments sont pour l'instant à l'abandon, dans l'attente d'un protocole d'accord entre les propriétaires et les services de l'État, pour envisager leur démolition.
De même, les installations d'eau et d'assainissement ont été d'une part délaissées par l'ASGC en termes d'entretien, d'autre part vandalisées par les pilleurs qui ont dépouillé les sites depuis la désaffectation des sites.

Maintenir l'alimentation en eau potable de la commune :

Sans les prélèvements ponctuels qu'elle avait le droit de faire sur la source Poirier, la commune ne disposait pas d'une ressource en eau suffisante avec les captages des Sangliers, Pelloux et Vials pour alimenter l'ensemble de ses abonnés.
De plus, la ressource des Vials étant de mauvaise qualité, vu la proximité des exploitations et habitations au sein même du périmètre de protection, les services de l'ARS ont déjà fait savoir à la commune qu'ils souhaiteraient que cette ressource soit abandonnée.
La source Poirier est donc indispensable pour garantir la ressource en eau de la commune d'autant qu'il va falloir d'ici fin juillet 2011, que la commune assure également la fourniture de l'eau aux anciens clients de l'ASGC (environs 80 logements).
Dans le cadre des négociations avec l'ASGC, la commune a signé les 10 juin et 27 juillet 2011, les actes notariés lui transférant la propriété de l'ensemble des réseaux d'eau et d'assainissement appartenant à l'ASGC, y compris la source Poirier et les installations qui s'y rattachent.
Le réseau d'eau communal peut actuellement être alimenté par la Source Poirier, puisqu'elle avait déjà un droit de tirage sur celle-ci, mais ces installations n'étaient pas viables à court terme pour plusieurs raisons :
- une partie des installations a été abandonnée et a dû être neutralisée (connexion avec le grand bassin et une partie des réseaux) pour éviter tout risque de pollution.
- une partie des installations a été vandalisée et a dû être remise en état et sécurisée pour garantir un bon fonctionnement (gestion automatique des pompes de relevage à remettre en état après vandalisme, construction d'une partie de réseau enterré en remplacement du réseau aérien dans et sous l'emprise des bâtiments pour éviter que les réseaux ne soient vandalisés et que la destruction des bâtiments puisse être effectuée).
L'ancien réseau ne permettait ni d'assurer la défense incendie des bâtiments existants, ni celle des bâtiments qui perdureront après la démolition des établissements.
Le risque de vandalisme sur ces installations était quotidien. Par exemple, ces réseaux encore situés dans le bâtiment de l'ancien CMC ont été attaqués à la disqueuse le week-end du 11 juin 2011 par des pilleurs qui cherchaient à voler la fonte. Et ce n'était pas la première fois.
La commune ne pouvant se priver de cette ressource et ce même temporairement, elle ne peut donc prendre le risque de laisser ces installations en l'état sans les sécuriser.
Compte tenu de ces 3 problématiques, les travaux ont été entrepris dans les meilleurs délais.
C'est pour cela que la commune a anticipé les études de travaux et la conclusion d'un marché à bons de commande pour les travaux de VRD, afin d'être le plus réactif possible, dès la signature des actes de rétrocession des installations d'eau et d'assainissement et la réception des autorisations de commencement anticipé de travaux des financeurs.

Source texte mairie, sur la base du dossier de demande de subvention pour les réseaux.

Prise en compte de l'évolution de la commune

Notre commune a également engagé, il y a 18 mois, le travail de révision de son POS en PLU (avec en simultané la révision du PPR). Ce travail devrait aboutir d'ici le 2è semestre 2012. En effet, la carte de zonage et le projet de règlement seront soumis aux différents partenaires (courant mai 2012). Ce futur plan de zonage révèle une zone AU qui pourra être desservie par la nouvelle installation.
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, et compte tenu d'enjeux liés à l'assainissement (station d'épuration rétrocédée par l'ASGC obsolète à remplacer), nous avons réalisé notre schéma d'assainissement.
Reste dans les dossiers à commencer courant 2012, la réalisation du Schéma Directeur de l'Eau. Ce document est une pièce indispensable mais, les problématiques évoquées plus haut, leurs enjeux, le montage des dossiers déjà bouclés ou en cours, pour une commune de cette taille est un travail colossal. Tous les efforts déjà déployés par les équipes municipales pour tenter de gérer au mieux les urgences n'ont toutefois pas permis, à ce jour, de commencer ce dossier, mais la commune s'y engage. La consultation devrait être lancée avant l'été 2012.
Malgré l'absence de ce document, nous sommes en mesure d'affirmer aujourd'hui que la seule ressource procurée par la source Poirier est telle que sa capacité permettra d'alimenter, les abonnés actuels, ceux qui étaient alimentés par l'ASGC et les futurs abonnés de la zone AU.
De même, les installations d'eau communales sont en bon état général hormis la canalisation d'AEP du Sanglier qu'il faudra sans doute reprendre sur quelques tronçons mais qui, dans le cadre du présent projet, ne sera conservée essentiellement que pour la production de neige artificielle.

L'avis de l'ARS

La source Poirier était certes gérée antérieurement par un organisme privé mais utilisée par des organismes hospitaliers et la commune. La commune avait d'ores et déjà pris contact avec les services de l'ARS pour la déclaration de cette source auprès de leurs services et son intégration dans la liste des sources à contrôler pour Saint Hilaire.
Le dossier préparatoire et la DUP ont été commandés courant avril 2012 au cabinet Nicot.

Descriptif du projet :

Le projet consiste donc a :
- Remise en état des installations de pompage de la source Poirier et notamment le renouvellement du système de télégestion entre les réservoirs Poirier et Petit Bassin,
- Mise en place des installations nécessaires à la protection du périmètre de captage de la Source Poirier.
- Neutraliser les connexions du Petit Bassin avec le Grand Bassin et du Petit Bassin avec les anciens bâtiments hospitaliers,
- Remettre en état les installations du Petit Bassin, et notamment changer le dispositif de traitement UV, ainsi que celui de chloration et revoir les nourrices de distribution à l'intérieur du réservoir.
- Mettre en place une nouvelle conduite d'AEP à la sortie du Petit Bassin, contournant le bâtiment du CMC. Celle-ci permettra la desserte des maisons d'habitation persistantes (celle de la famille ATTAL et celle de l'association Solid'Action dite Maison du Directeur), du réservoir des Margains qui permet d'alimenter l'ensemble des abonnés, du fait de la modification du point de branchement des 70 logements de la SDH, mais aussi à plus long terme la zone AU prévue au futur PLU. Le dimensionnement de la canalisation (voir note hydraulique jointe) tient compte de ces impératifs et de la question de défense incendie.
- Mise en place des poteaux incendie manquants.
- Les réservoirs (et sources) du Sanglier (conservé pour la neige) et des Pelloux (abandonné),
- L'abandon de la source des Vials conformément au souhait des services de l'ARS.

Planning de réalisation des travaux : les travaux ont été réalisés (de septembre 2011 à mars 2012).

Source texte mairie, sur la base du dossier de demande de subvention pour les réseaux.

Plan du réseau eaux usées

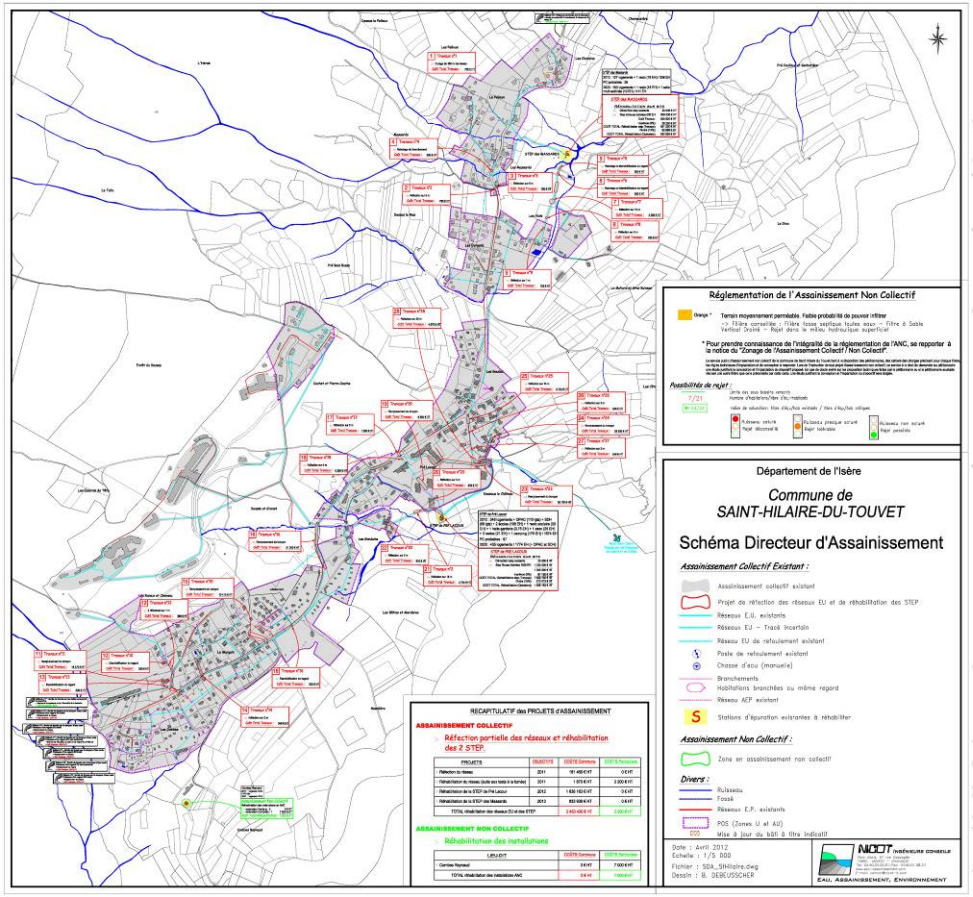
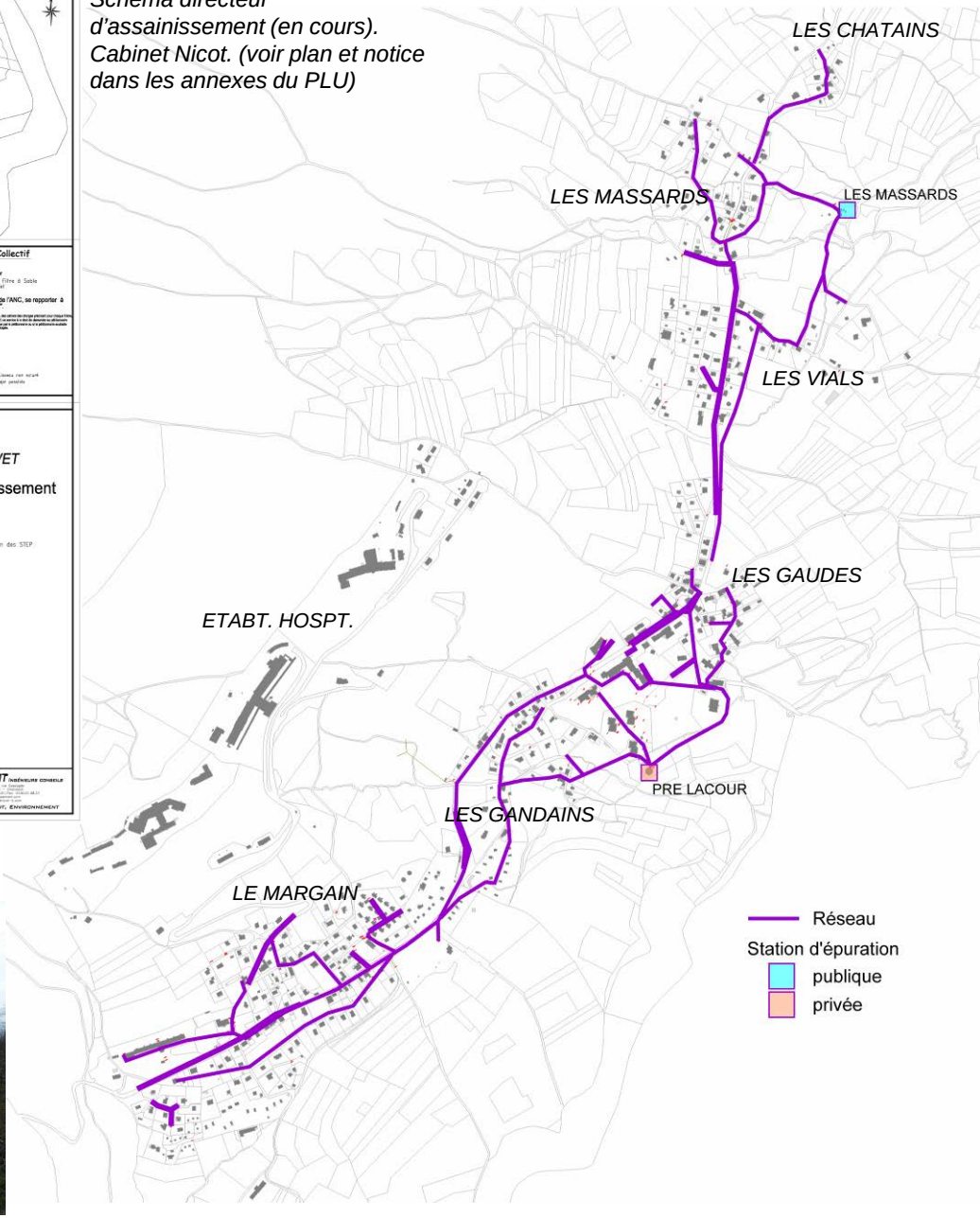


Schéma directeur d'assainissement (en cours). Cabinet Nicot. (voir plan et notice dans les annexes du PLU)



STEP des Massards



STEP Pré Lacour



Assainissement eaux usées

Source : schéma directeur d'assainissement (en cours). Cabinet Nicot.

Compétence : La compétence de l'assainissement collectif appartient à la commune.

La totalité de la commune est desservie par l'assainissement collectif.
Un réseau d'assainissement existe dans cette zone.
Les habitations sont raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement qui transite vers :
- La STEP des Massards pour les secteurs Nord de la commune,
- La STEP de Pré Lacour pour les secteurs Sud de la commune.

Au total, +/- 600 logements sont raccordables sur la commune.

Rappel : particularité de la commune avec le réseau privé des établissements hospitaliers. Cf intro du texte page 119.

Incidence sur l'urbanisation : Actuellement, l'assainissement n'est pas un facteur limitant pour l'urbanisation.

Proposition de réglementation des zones d'Assainissement Collectif existantes :
Toutes les habitations existantes doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Maire de la commune pour des cas particuliers techniquement ou financièrement "difficilement raccordables".
Le règlement d'Assainissement Collectif est celui de la commune.
Les frais et redevances liés à la tarification de l'Assainissement Collectif sont dus par les usagers à la commune.

Projet pour l'amélioration des rendements des réseaux et des 2 STEP :
L'orientation du projet consiste en la réfection partielle des réseaux (notamment pour traiter les problèmes d'eaux parasites) et la réhabilitation complète des 2 stations d'épuration (destruction de l'existante et création de nouvelles unités de traitement) :
• STEP des Massards : 500 EH (courant 2016-2017),
• STEP de Pré Lacour : 1900 EH (courant 2014).

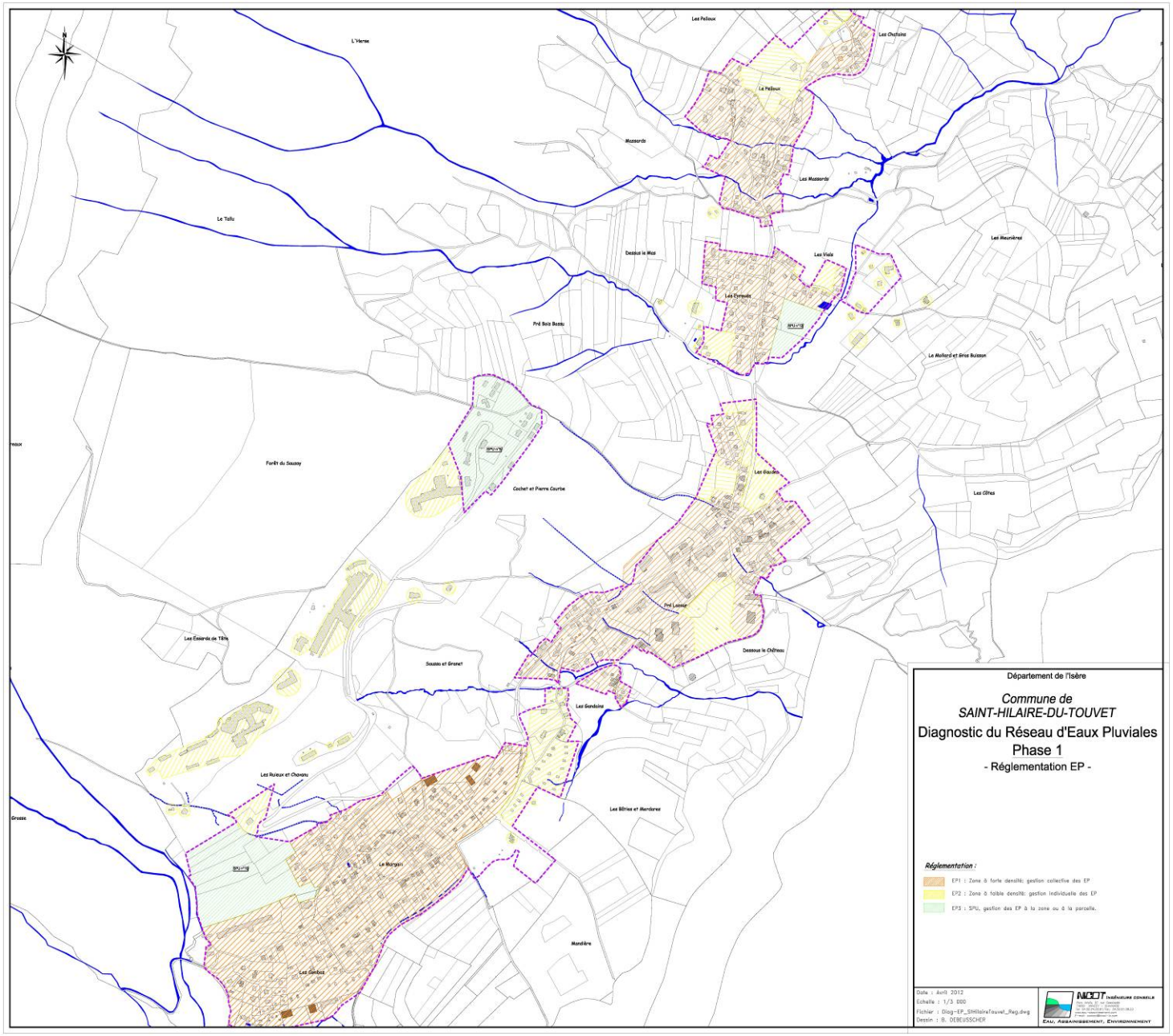
Le schéma d'assainissement a révélé d'une part, que l'ex station d'épuration de l'ASGC, rétrocédée à la commune en juillet dernier, devait être détruite et remplacée par une nouvelle installation. En effet, cette station est déjà sur l'arrêté préfectoral demandant une remise en état en priorité 1 et les analyses faites lors des études du schéma ont confirmé le disfonctionnement de l'ouvrage.

D'autre part, la station d'épuration des Massards devra elle aussi, à moyen terme, être remplacée, l'ouvrage étant devenu obsolète mais présentant, à ce jour, des résultats encore acceptables quant à la qualité de traitement.

Il est à noter que les services de la Police de l'eau ont validé le contenu du schéma et notamment le fait de conserver 2 unités de traitement des eaux usées en lieu et place des installations existantes.

Zonage d'assainissement collectif :
Il n'y a pas de projets d'assainissement collectif futur sur la commune car la totalité des habitations situées en zone d'assainissement collectif est déjà raccordée au réseau d'eaux usées.
Il y a une seule habitation en assainissement non collectif sur la commune, au lieu-dit « Combes Reynaud ».

Plan du réseau eaux pluviales



Eaux pluviales

Source : schéma directeur eaux pluviales (en cours). Cabinet Nicot.

Voir documents dans les annexes du PLU.

RESEAU D'EAU PLUVIAL

Le réseau est assez développé sur l'ensemble du territoire communal. Les réseaux de Pré Lacour et du Margain sont relativement denses. Le réseau pluvial manque par endroit. Cependant la présence de nombreux ruisseaux et fossés rend l'évacuation des eaux pluviales relativement aisée.

EXUTOIRES

La commune est partagée en deux bassins versants, la partie Nord est inscrite dans le bassin versant du ruisseau du Carré qui rejoint l'Isère au Sud de La Terrasse, et la partie Sud qui appartient au bassin versant du ruisseau de Crolles, qui rejoint l'Isère au niveau de Crolles.

Le ruisseau du Carré est alimenté, entre autres, par le Bruyant, le ruisseau des Massards et le ruisseau de Close.

Le ruisseau de Crolles est alimenté par le ruisseau des Fangeats, le ruisseau des Terreaux et plus en aval par le ruisseau de Monfort.

DIAGNOSTIC

Dans l'ensemble, il y a peu de problèmes liés aux eaux pluviales sur la commune. Les problèmes recensés sont les suivants :

- Saturation du réseau
- Pollution d'un cours d'eau
- Proximité au cours d'eau
- Mauvais écoulement dû à une faible pente
- Obstruction du réseau
- Ruissellements

Ces problèmes sont cartographiés sur le plan « Diagnostic du réseau d'eaux pluviales : Reconnaissance du réseau existant »

En plus de ces problèmes, il a été constaté que par endroits, il manque du réseau d'eaux pluviales.

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS POUR AMELIORER LE RESEAU EXISTANT ET PRENDRE EN COMPTE LES OPTIONS DE DEVELOPPEMENT DU PLU.

Pour chaque zone à urbaniser (classée NA au zonage du POS), un diagnostic avec visite de terrain a été effectué.

Le diagnostic permet de mettre en évidence les points suivants : Présence d'un exutoire pluvial viable pour la future zone à urbaniser, Exposition de la zone aux risques naturels (ruissellement, inondation,…), Présence d'enjeux écologiques (cours d'eau, zone humide,…).

Suite à ce diagnostic, des propositions de travaux et recommandations sont effectuées pour chaque zone.

PRECONISATIONS DE GESTION

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation grandissant, la gestion cohérente des eaux pluviales devient un axe de réflexion majeur pour les communes et les aménageurs. La prise en compte des eaux pluviales doit s'effectuer dès le stade de conception des projets. En effet, la gestion des eaux pluviales imposent des contraintes à l'aménageur (altimétrie, emprise des ouvrages, coût financier,…). Ces contraintes peuvent toutefois se transformer en atout paysager (insertion paysagère, création de « zones naturelles », éco-quartier,…).

Cette politique de gestion doit considérer tous les enjeux, tous les usages et surtout être conduite à l'échelle du bassin versant.

En effet, on ne doit plus chercher à évacuer l'eau le plus rapidement possible, qui est une solution locale, mais qui aggrave les dysfonctionnements hydrauliques à l'aval du bassin versant.

Pour ce faire, les futurs aménagements doivent respecter les principes suivants :

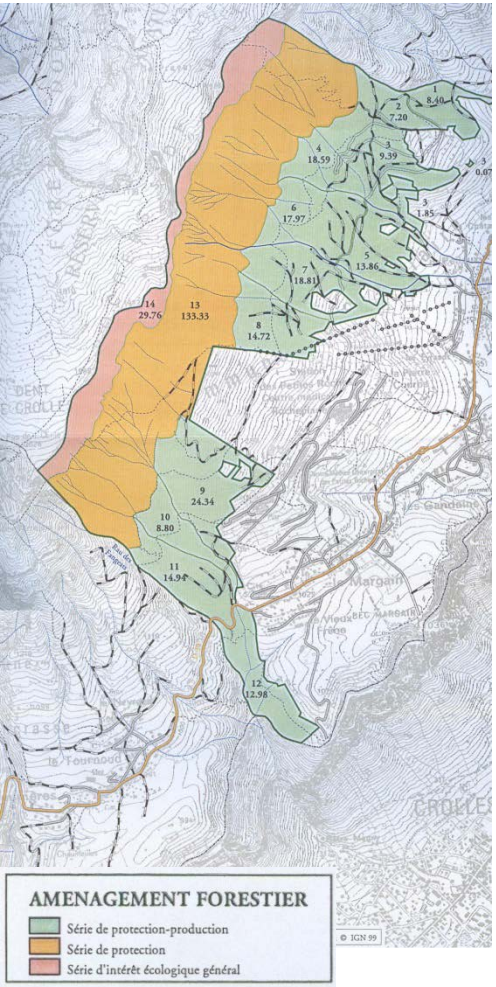
- Préserver les milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides) dans leur état naturel. Ces milieux ont des propriétés naturelles d'écrêtement des débits et d'épuration des eaux. Leur artificialisation (chenalisation, réduction du lit, remblaiement,…) tend à accélérer et concentrer les écoulements,
- Favoriser les écoulements à ciel ouvert : préférer les fossés aux conduites, préserver les thalwegs existants,
- Limiter et compenser l'imperméabilisation des sols par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration.

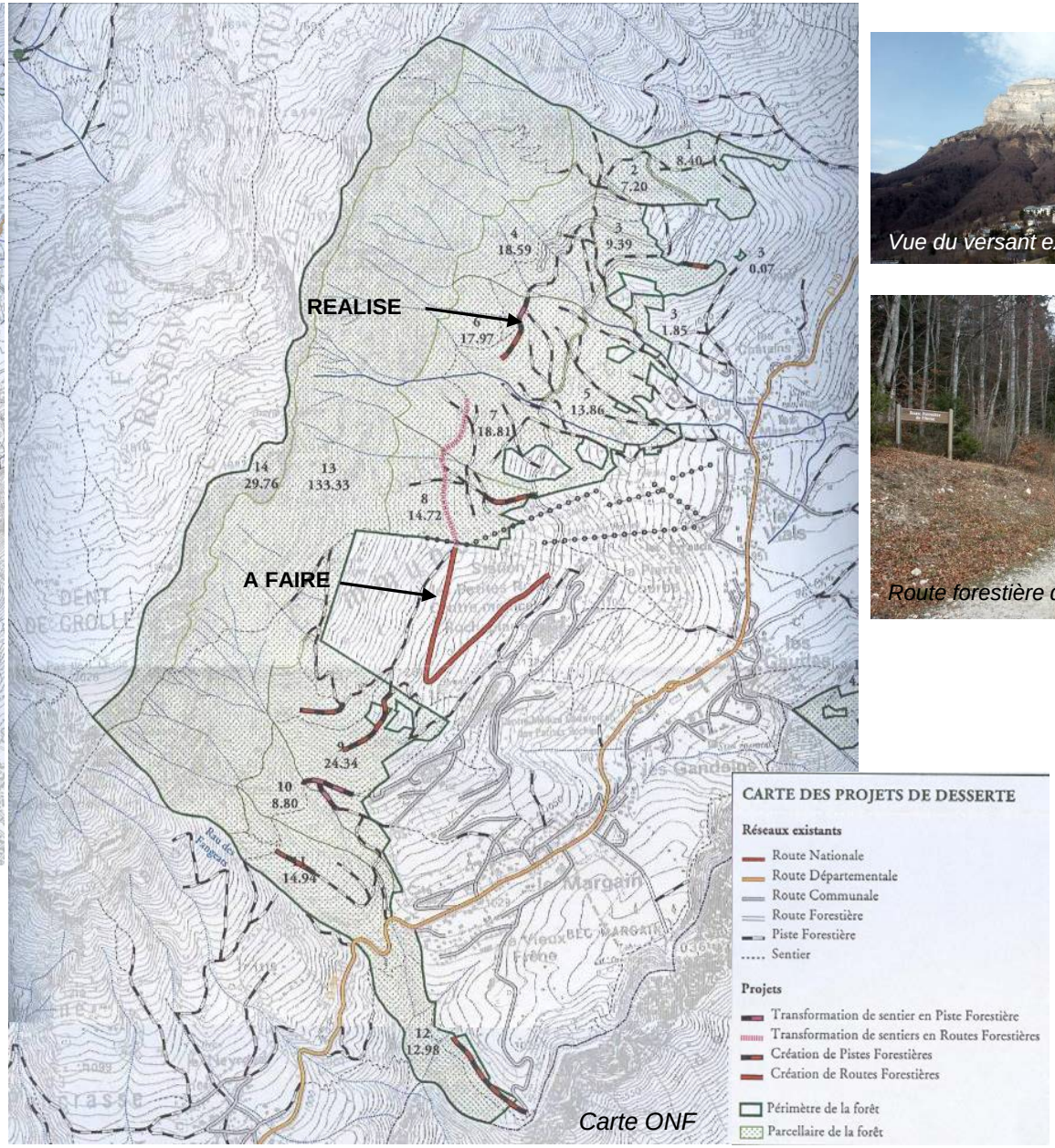
L'imperméabilisation tend à augmenter les débits de ruissellement. Cette action peut être mise en oeuvre par l'intermédiaire d'un règlement eaux pluviales communal,

- Ralentir les vitesses de ruissellement en implantant des dispositifs tels que des fossés ou des noues, permettant d'atténuer les rejets vers les réseaux aval,
- Veiller au respect de la législation dans le cadre de la réalisation de travaux, notamment vis à vis de la loi surl'eau,
- Intégrer les eaux pluviales dans le cadre de vie. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales peuvent permettre une intégration et une valorisation des eaux pluviales,
- Orienter les choix agricoles en incitant à éviter les cultures dans les zones de fortes pentes, à réaliser les labours perpendiculairement à la pente, à préserver les haies.

La forêt communale

Localisation de la forêt communale et des aménagements prévus ou réalisés





Carte ONF



Vue du versant exploité



Route forestière de l'Herse

Le couvert forestier s'étend sur environ 496 ha soit 68% du territoire communal (861 ha). **Les 2/3 correspondent à de la forêt communale** gérée par l'ONF.

Principales caractéristiques de la forêt communale : *cf. encart et carte ci-contre*.

La forêt communale bénéficie d'un plan d'aménagement mis en place pour la période 2004-2018. Elle est concernée par le site Natura 2000, les ZNIEFF et la Réserve Naturelle

La forêt joue un rôle important en terme de protection contre les risques naturels (en particulier avalanches, érosion des sols, éboulements et chutes de blocs). Parallèlement, le risque d'incendie est très faible.

Les conditions d'exploitation de la forêt communale sont difficiles du fait d'accès peu évidents. Concernant le niveau de desserte actuel, on retiendra une densité insuffisante pour la série de protection-production que le plan d'aménagement prévoit de développer.

➔ **Bilan sur la forêt communale : les priorités = préserver la fonction de protection physique, la fonction de production et fonction de protection paysagère.**

Les objectifs du plan d'aménagement : l'amélioration de la desserte forestière.

La forêt privée : de faible emprise sur St Hilaire, elle se situe essentiellement aux franges du territoire communal et son accessibilité est très difficile. Les enjeux liés à sa gestion sont donc plutôt limités.

Qu'elle soit communale ou privée, les atouts liés à la forêt sont :

- un rôle économique (génératrice d'emplois)

- l'aspect paysager

- la fonction d'accueil du public (un espace naturel accueillant. La zone la plus fréquentée est le haut du domaine skiable)

- une biodiversité importante

- une protection contre les risques naturels.

LES ENJEUX LIES A LA FORET

➔ **la fréquentation de la forêt :** enjeux paysagers (intégration paysagère des équipements et aménagements touristiques et de protection contre les risques naturels), impacts sur le milieu naturel (dérangement de la faune…) et impacts sur la gestion de la forêt (contraintes à l'exploitation)

➔ **la gestion durable de la forêt** : desserte à renforcer, préservation de la biodiversité, de l'ouverture des paysages

Source : ONF

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA FORET COMMUNALE :

- emprise : 340,55 ha

- divisée en 3 séries (protection-production, protection, intérêt écologique général = au niveau de la Réserve Naturelle)

- principales essences : hêtre, érable sycomore, sapin, épicéa… Les feuillus sont majoritaires.

- production de bois d'œuvre résineux (charpente, coffrage, menuiserie) + bois de chauffage feuillu

- conditions topographiques défavorables à la desserte du massif

- équipement de la forêt : desserte *cf. carte ci-contre*, 3 places de dépôt en bordure de la route forestière de l'Herse.

Informations complémentaires :

La commune est concernée par la Charte forestière locale de Chartreuse.

Existence d'une ASA (Association Syndicale Autorisée) Forêts de Chartreuse.

La gestion des déchets

Réflexions sur l'insertion paysagère des points d'apport volontaire et locaux de collecte



PAV Place de l'OT

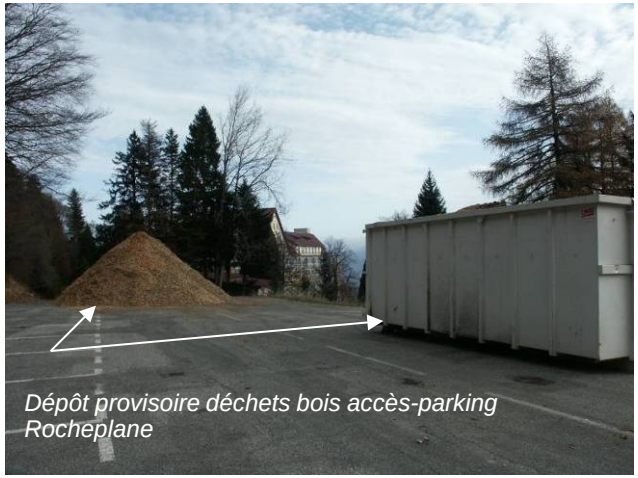


Petit local OM chemin du Vieux Frêne

Questionnements sur le besoin de la création d'un point de dépôts des déchets verts, gravats (matériaux inertes…) ? (au vu de dépôts non organisés)



Dépôt déchets verts sous CMC



Dépôt provisoire déchets bois accès-parking Rocheplane

Globalement, peu de points noirs



L'élimination et la valorisation des déchets de ménages et assimilés est de la compétence de la **Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan.**

Collecte des ordures ménagères (OM) : organisation au porte à porte 1 fois par semaine.

Collecte sélective – organisation :

- mise à disposition d'une poubelle de tri par foyer ou plusieurs sont regroupées pour les opérations groupées d'habitations

- 4 points d'apport volontaire sur la commune (PAV) – cf. carte.

Un projet est à l'étude pour la mise en place de la redevance incitative.

Les habitants peuvent apporter les autres déchets à la **déchetterie** du Touvet et à celle de Crolles (déchetteries complémentaires entre elles).

Les besoins :

- besoin d'amélioration du fonctionnement du local d'OM place de l'Office de tourisme aux Gaudes

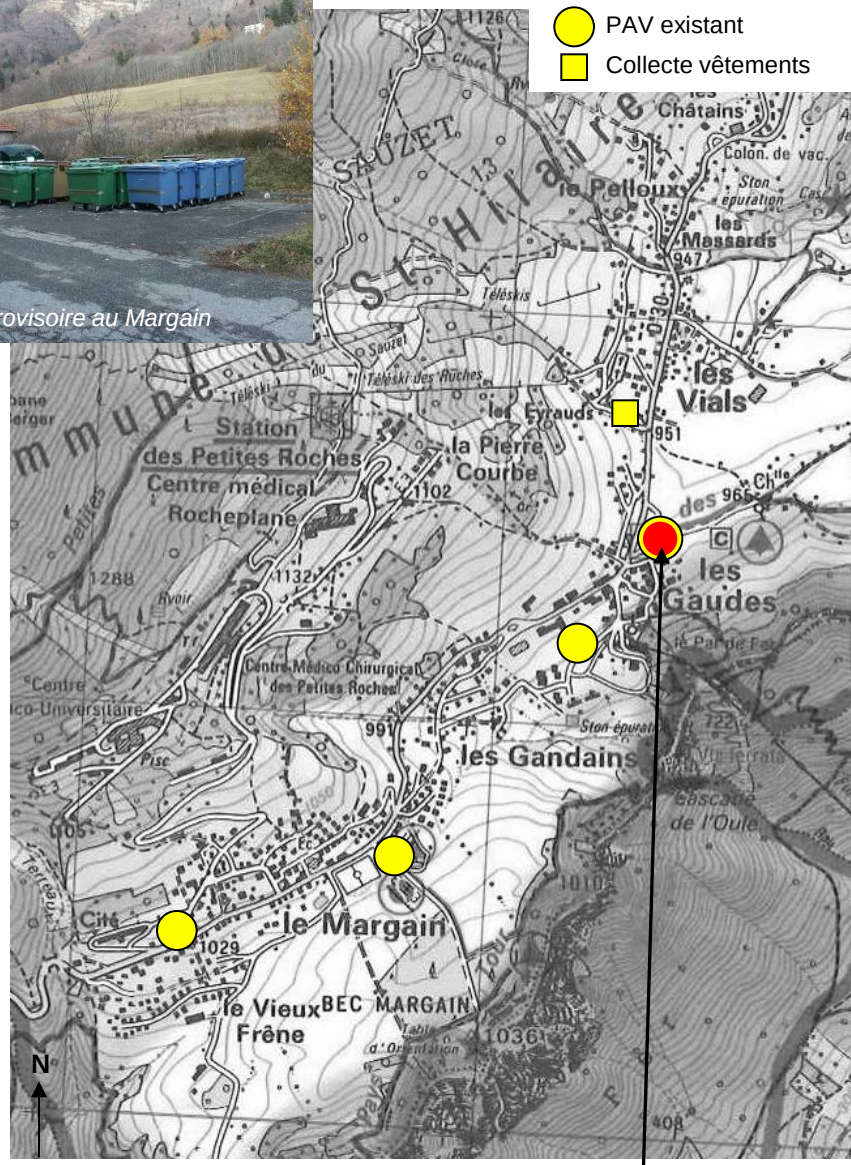
- au fur et à mesure du développement de l'urbanisation, la commune et la Com Com échangent pour évaluer les nouveaux besoins.

Enjeux :

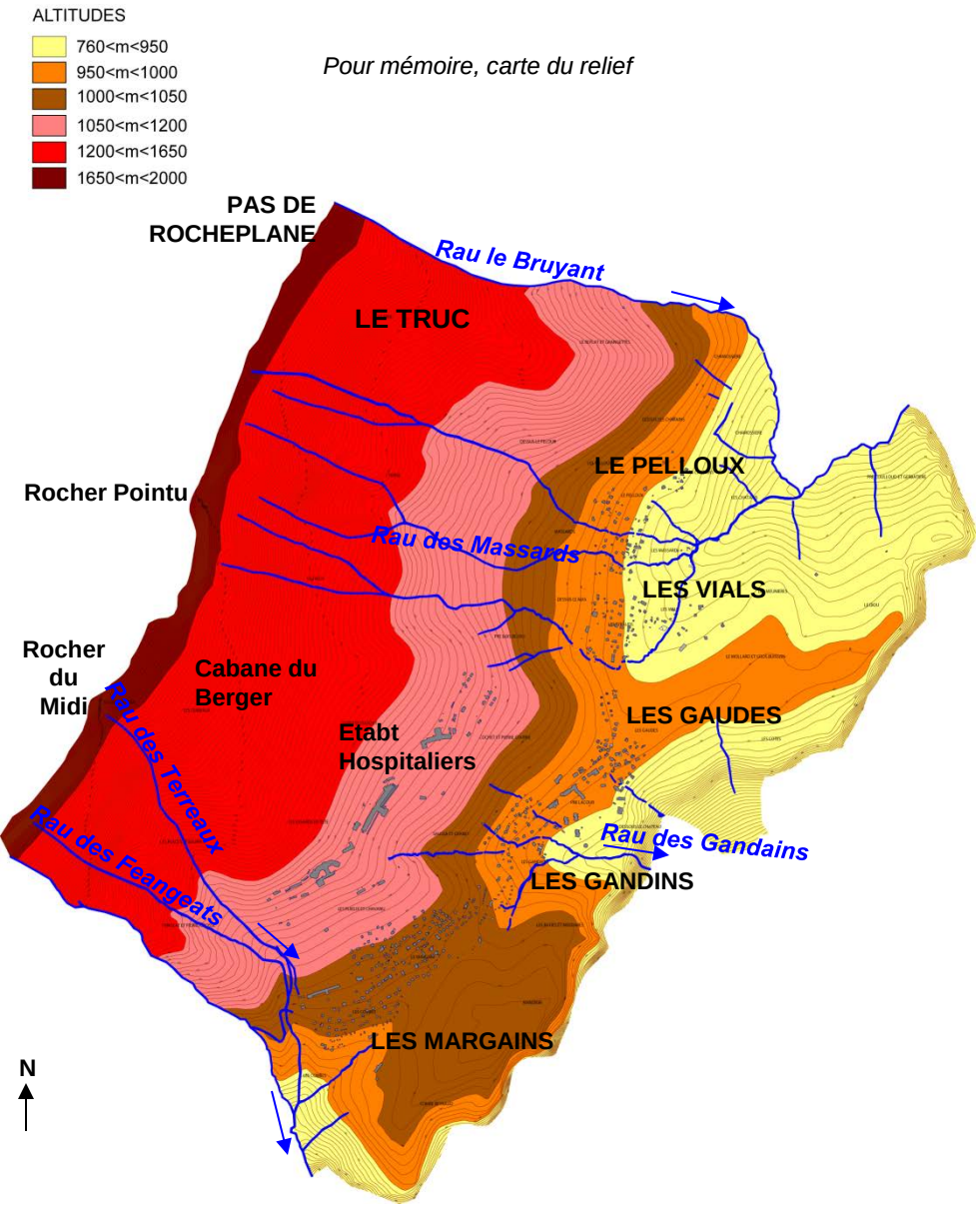
- <u>fonctionnement</u> : création d'un nouveau point de collecte pour améliorer la situation à l'OT
- <u>intégration paysagère</u> des PAV.



Point de collecte provisoire au Margain



Pour mémoire, carte du relief



Pour mémoire,

Le site de Saint Hilaire se caractérise par :

Des précipitations importantes avec une répartition régulière sur l'année. La neige représente 30% des précipitations

Une atmosphère humide au-dessus de 1300m.

Températures : mois le plus chaud = juillet, et mois le plus froid = janvier

Ensoleillement : une exposition / orientation favorable.

Source ONF

Le **développement de l'utilisation des énergies renouvelables** dépend notamment du contexte climatique.

Les potentialités de développement des énergies alternatives sur St Hilaire seraient l'énergie solaire et le bois-énergie si la filière se développe.

Plusieurs installations de panneaux solaires existent déjà.

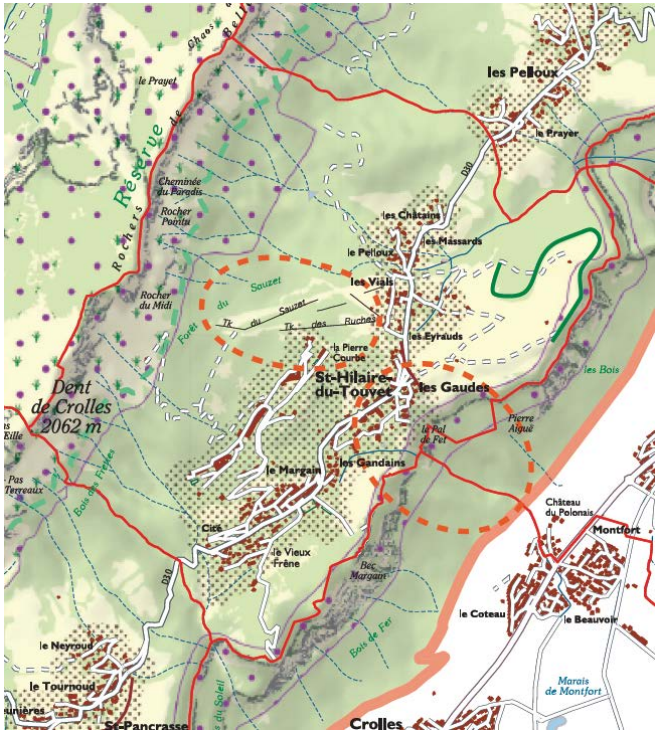
LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Une démarche environnementale est à développer dans tous les projets d'aménagement :

- l'adaptation de la construction au terrain
- l'utilisation des énergies renouvelables (solaire …)
- la gestion des eaux usées,
- la gestion des eaux pluviales : favoriser la récupération (citernes), l'infiltration (quand cela est possible)…

Les mesures par zone **:**

- **espaces et sites d'intérêt écologique**



- **espaces à vocation principale forestière**

Urbanisme

En référence à la mesure 222 la charte

Les dispositions réglementaires et de zonage des documents d'urbanisme traduisent la vocation patrimoniale de ces sites et espaces.

Agriculture et sylviculture

En référence à la mesure 221de la charte

Les activités agricoles et forestières intègrent les enjeux faunistiques, floristiques et hydrographiques dans leurs modes de gestion (mesure 221 de la charte).

L'eau et les milieux aquatiques

En référence aux mesures 221, 222 et 231 de la charte

La protection de l'eau et des milieux aquatiques est assurée par la mise en place par les collectivités des périmètres de protection (immédiat et rapproché) des captages d'eau potable.
Les travaux d'artificialisation des berges et lits de rivière ne sont pas compatibles avec la vocation patrimoniale des sections concernées.
Les forêts alluviales sont maintenues et entretenues.

Routes et pistes forestières

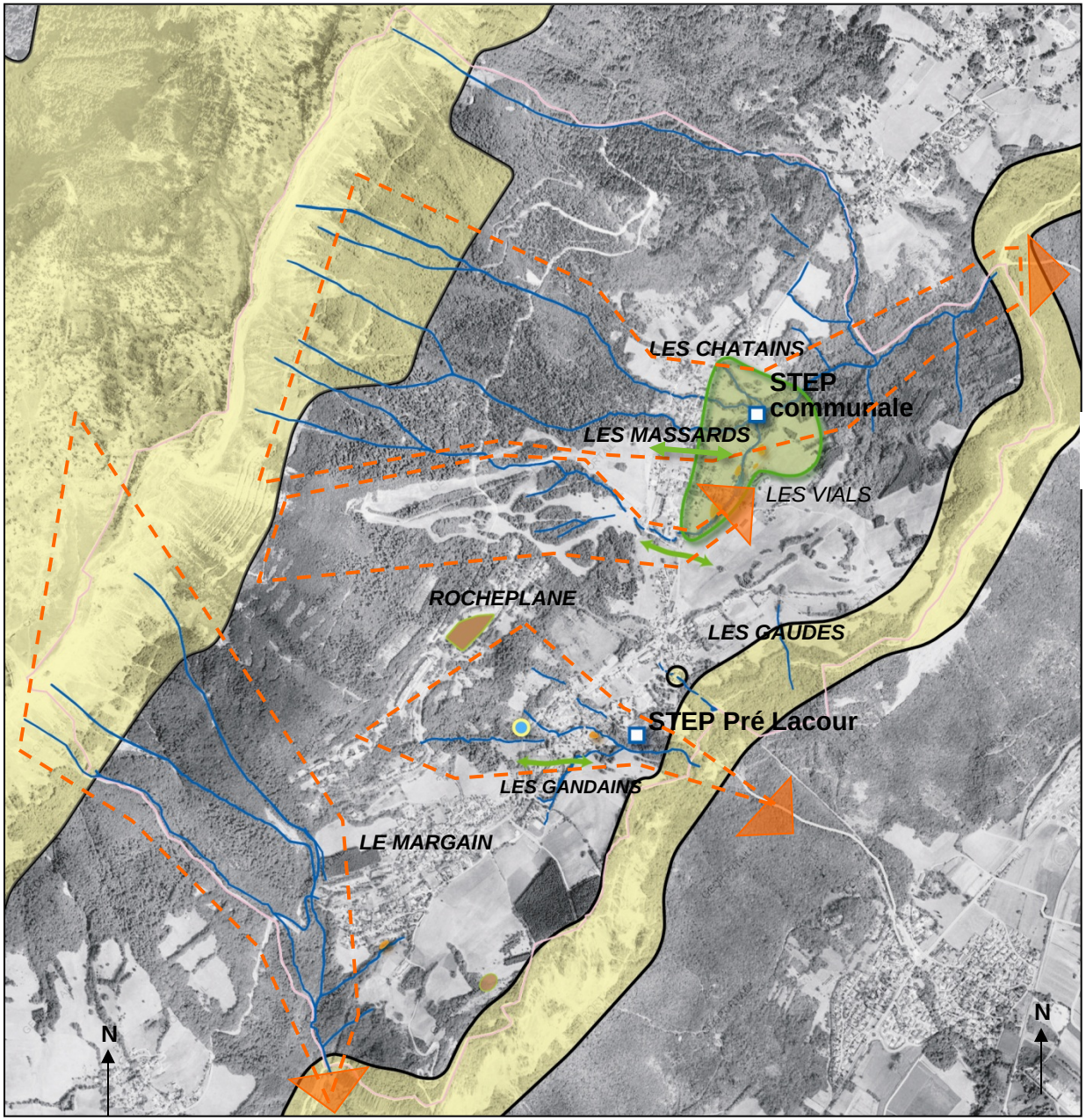
En référence aux mesures 211, 214, 221, 222, 331 et 343 de la charte

Les projets de routes et pistes forestières prennent en compte les contraintes liées à la préservation des paysages, des patrimoines et de l'environnement. Ces mesures sont impératives dès l'instant où le projet se situe dans un espace à forte valeur écologique, une grande unité paysagère de caractère ou une unité paysagère ou culturelle remarquable.

La pratique de la circulation motorisée de loisirs sur routes et pistes forestières n'est pas encouragée. Les propriétaires peuvent prendre les dispositions nécessaires.

Source : notice de plan de parc

Secteurs à enjeux environnementaux vis-à-vis de l'urbanisme



MILIEUX NATURELS A ENJEUX

- Milieux naturels inventoriés et protégés
- Ensemble de milieux naturels banals variés
- Petites zones humides
- Corridors écologiques transversaux

ENVIRONNEMENT ET URBANISME

- Ressource en eau potable à valoriser
- Station d'épuration : fonctionnement à solutionner

MILIEUX NON BATIS INTERESSANTS

- Parc de Rocheplane et truffière expérimentale

- Ruisseaux
- Limite communale

Secteurs marqués par des continuités boisements, cours d'eau .....

L'état initial de l'environnement a fait ressortir des enjeux, hiérarchisés ici et spatialisés sur la carte ci-contre.

Les principaux enjeux liés à l'environnement et à sa gestion sur Saint Hilaire concernent :

- la prise en compte des contraintes importantes en terme de **risques naturels**. Le PPR affiche le cadre réglementaire à respecter.

- les problèmes à solutionner au niveau de **l'assainissement** des eaux usées (stations d'épuration notamment). *(démarches engagées par la commune)*

Sur ces deux points, les études réalisées et en cours de réalisation donnent les objectifs à réaliser (travaux à programmer), les recommandations et prescriptions d'urbanisme à respecter dans le PLU.

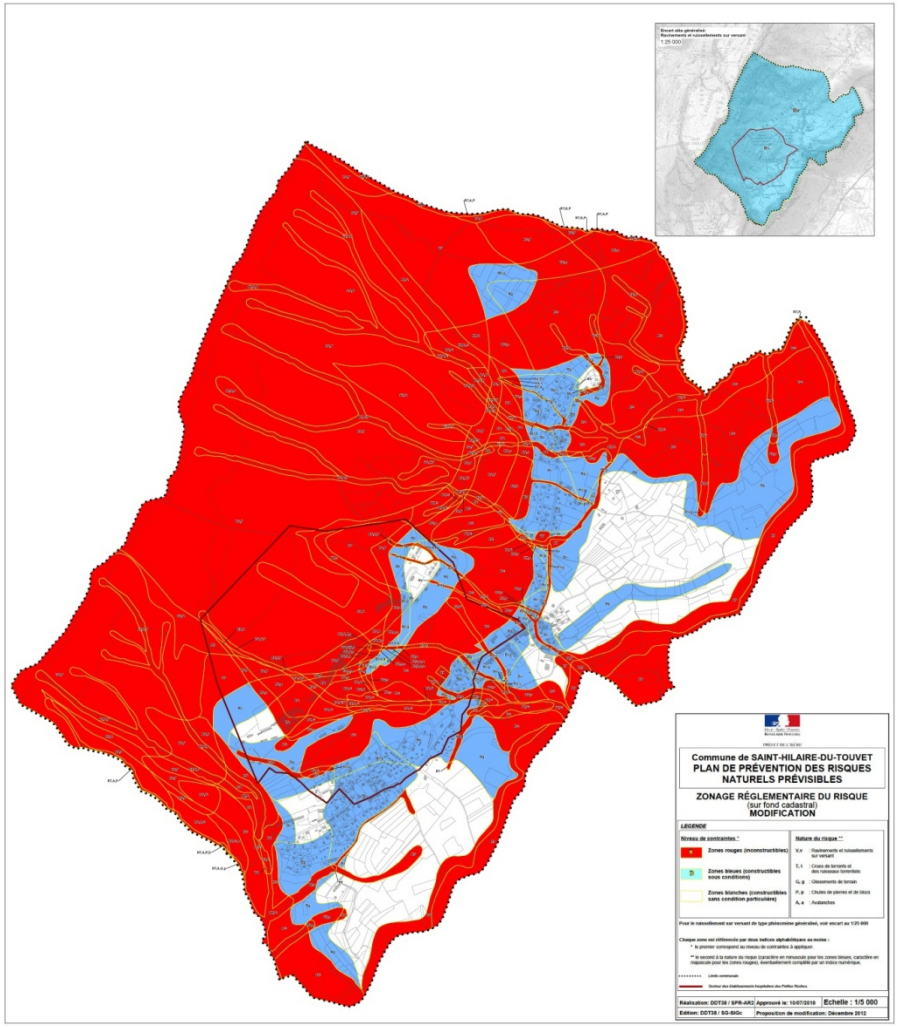
Les autres enjeux identifiés à retenir :

- la préservation des **milieux naturels** remarquables et une attention à porter aux milieux naturels banaux : plusieurs sites font l'objet de protections particulières et d'inventaires (Réserve Naturelle, Natura 2000, ZNIEFF, corridors écologiques). Leur préservation et leur prise en compte dans les choix d'urbanisme est indispensable.

- les efforts à faire et les décisions à prendre concernant la **gestion durable de la ressource en eau**, en particulier la protection des captages, le bon fonctionnement du réseau l'utilisation de la source Poirier, et l'adéquation à long terme entre la ressource disponible et les besoins actuels et futurs. *(démarches engagées par la commune)*

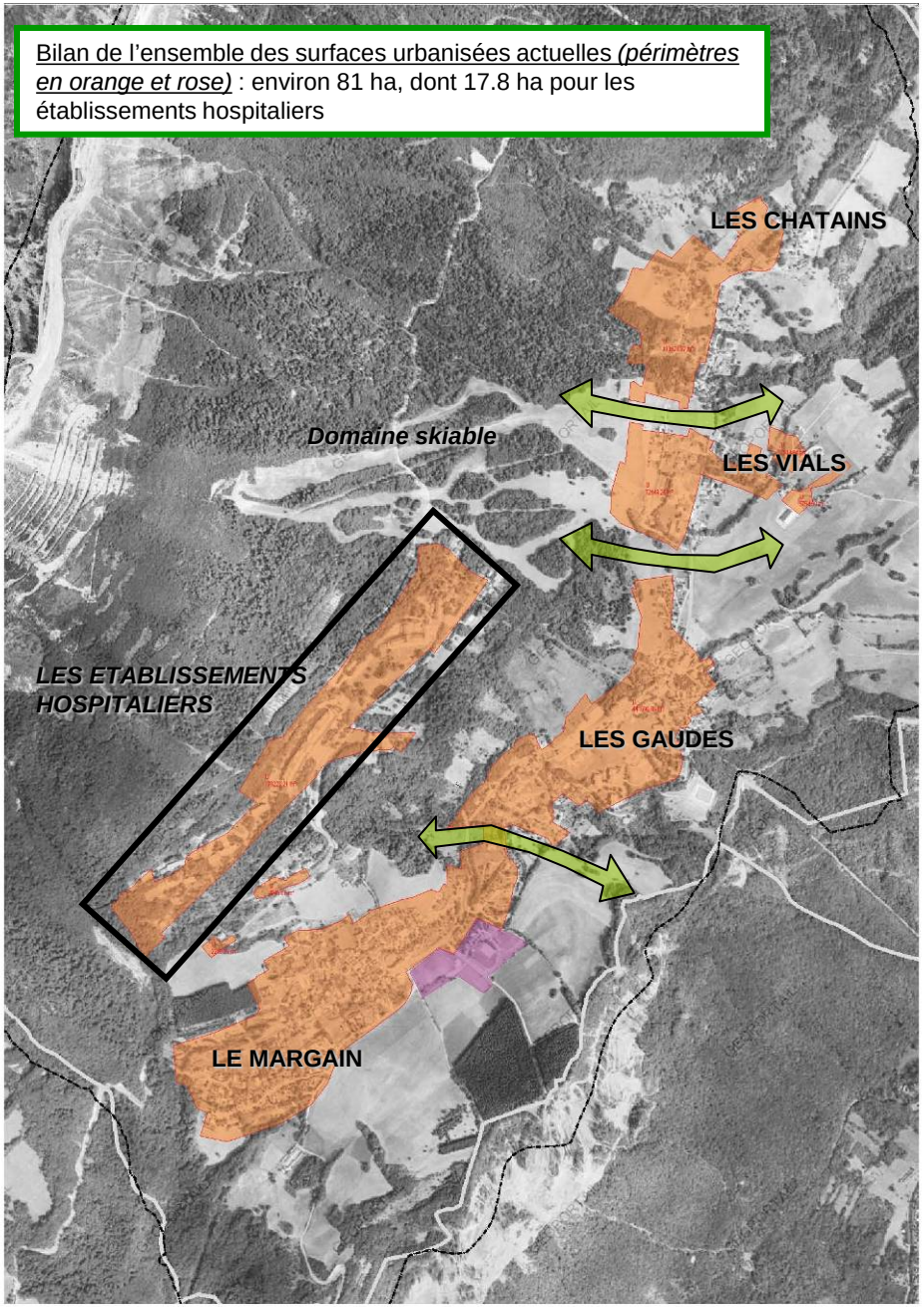
- des problèmes ponctuels liés à **quelques milieux dégradés** à résoudre : étang des Bruns, dépôts sauvages…

Rappel du PPR NP

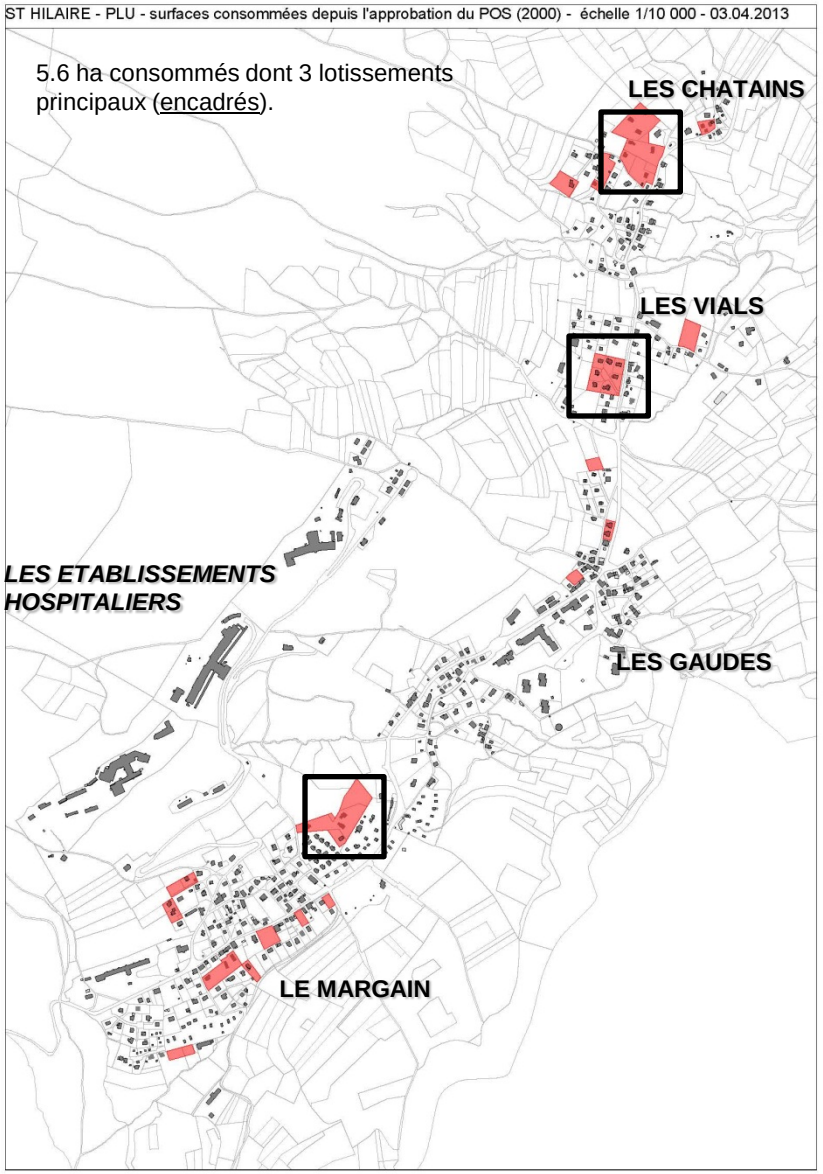


ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Bilan de l'ensemble des surfaces urbanisées actuelles *(périmètres en orange et rose)* : environ 81 ha, dont 17.8 ha pour les établissements hospitaliers



Bilan de l'ensemble des surfaces consommées par l'urbanisation depuis 2000 (date d'approbation du POS) :



Analyse des surfaces consommées par l'urbanisation depuis 2001, date d'approbation du POS (d'après suivi des PC autorisés) :
5.6 ha consommés dont 3 lotissements principaux (encadrés).
Uniquement des maisons individuelles, ou chalets.

Les terrains impactés : terrains sans enjeu agricole, ni forestier : terrains situés au sein de zones bâties ou dans leurs continuités directes.

RAPPEL

EVOLUTION DE L'URBANISATION : au total : 89 logements créés entre 1998 et 2008, dont :
- 81% en construction neuve, soit 72 logements
- 19% en réhabilitation, soit 17 logements.

Pour mémoire, faible potentiel réhabilitable restant : environ 6 bâtiments.

Rythme et typologie
- un rythme assez irrégulier de l'urbanisation : évolution en « dents de scie »
- une majorité de projets individuels.



LES ENJEUX

L'évolution générale de la commune : un enjeu = freiner l'effet « commune-dortoir », maintenir une population jeune :
➔ quelle(s) opportunités(s) pour le développement de l'économie locale ? + enjeux et choix liés à l'évolution du site des établissements hospitaliers et à l'offre de logements.

La structure urbaine / le fonctionnement urbain : **2 pôles principaux ressortent : Les Gaudes et Le Margain** => enjeux de fonctionnement et de développement de l'urbanisation sur ces 2 secteurs (besoins en équipements publics) et d'une manière générale, des conditions de circulations (piétonnes et routières) à améliorer.

Le logement, l'habitat, le développement urbain : des enjeux concernant :
- le devenir du parc existant de logements collectifs et locatifs (au vu de leur nombre important et d'une demande axée essentiellement sur le logement individuel en accession)
- les réflexions à mener sur le type de logements souhaités à l'avenir
➔ travail à mener sur le développement de l'urbanisation :
. Le dimensionnement du développement (quantitatif => fonctionnement des équipements publics, développement des activités économiques…),
. la mixité sociale : aide à l'accession à la propriété pour les primo-accédants ou les « petits budgets »…
. la typologie du développement : formes urbaines, économie d'espace au regard de faibles possibilités de développement et de réhabilitations, et qualité de l'habitat : démarche de qualité architecturale, paysagère, environnementale

Le maintien du cadre de vie et le renforcement de l'activité agricole => des espaces ouverts d'intérêt agricole et paysager à préserver, de espaces à reconvertir offrant un potentiel d'implantation d'un nouvel agriculteur sur la commune.

La prise en compte de contraintes importantes en termes de risques naturels.

Article R*123-2 du code de l'urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 15)

Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

3è partie
ORIENTATIONS POLITIQUES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL



Les objectifs de la révision du POS

Par délibération du 29.05.2008, le conseil municipal a décidé de réviser son document d'urbanisme.

Les objectifs affichés :
- Prendre en compte les nouvelles informations relatives aux risques naturels
- Prendre en compte le départ des établissements de soins avec la reconversion de ces 3 sites et le reclassement de la zone concernée.

Etudes menées en parallèle du PLU

- Schéma directeur d'assainissement (BE Nicot)
- Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (BE Nicot)
- étude sur la restructuration du réseau AEP (mairie)

- études liées à la reconversion du site des établissements hospitaliers : étude de programmation (INEUM-UP2M) et étude risques naturels (Géolithe)

Des éléments à prendre en compte :

- Les risques naturels identifiés dans le PPRN approuvé
- la compatibilité avec les orientations de la charte du PNR de Chartreuse, et celles du SCOT de la région Urbaine grenobloise, approuvé le 21.12.2012.
- la loi Montagne



BILAN DES ENJEUX

D'une manière générale, évolution démographique, typologie des logements, développement de l'urbanisation et des activités économiques sont étroitement liés à l'implantation des établissements hospitaliers sur la commune. Leur fermeture pose des enjeux nouveaux en terme de croissance démographique, d'évolution et d'occupation des logements, d'emplois, de fonctionnement des équipements publics…

Par ailleurs, Saint hilaire constitue un pôle au niveau du Plateau des Petites Roches. Se posent donc des enjeux de fonctionnement à l'échelle communale et supra-communale (équipements publics, emplois, attractivité touristique…)

CONSTATS	ENJEUX
DEMOGRAPHIE - une croissance démographique ancienne régulière accélérée par l'implantation des établissements hospitaliers - plus récemment, une légère diminution de la population - une population globalement jeune **LOGEMENT** - particularité de la commune liée à la proportion importante de logements locatifs (dont locatifs aidés) et collectifs par rapport au parc de logement global (leur construction a répondu aux besoins créés par les établissements hospitaliers) - les résidences secondaires se transforment progressivement en résidences principales - forte proportion d'hébergements touristiques - très faible potentiel réhabilitable - une demande axée aujourd'hui essentiellement sur de l'habitat individuel.	DEMOGRAPHIE Le maintien de la population sur la commune suite à la fermeture des établissements hospitaliers. LOGEMENT - gérer l'évolution des logements collectifs et locatifs - anticiper l'évolution des hébergements touristiques en lien avec le fonctionnement des équipements publics : davantage de population permanente crée des besoins accrus en services et équipements publics (écoles, garderie, …) - préserver une mixité de l'offre de logements au regard du fort développement de la maison individuelle.
VIE ECONOMIQUE ET SOCIALE (dont équipements publics) - la moitié des actifs habitant Saint Hilaire travaille sur la commune - la commune est un bassin d'emplois à l'échelle du plateau des Petites Roches - des activités économiques essentiellement tournées sur le tertiaire et le tourisme avec 3 particularités (le vol libre, le funiculaire et le ski) et des hébergements touristiques variés, totalisant près de 400 lits (mutation en cours de certains hébergements en logement permanent) - des mouvements pendulaires vers le Grésivaudan et l'agglomération grenobloise (bassin d'emplois et d'achat du plateau des Petites Roches) - des équipements publics d'échelle communale et supra-communale sur Saint Hilaire - des besoins nouveaux en équipements publics suite à la fermeture des établissements hospitaliers (salle multi activités…).	- conforter les activités « phares » de la commune - gérer l'évolution des hébergements touristiques pour maintenir l'attractivité de la commune et ses capacités d'accueil - conforter le rôle de pôle de Saint Hilaire à l'échelle du plateau : nombre d'emplois, diversité des activités, équipements publics - développer des activités économiques attractives pour maintenir (voire développer) les emplois.

Rappel des enjeux agricoles et paysagers

espaces mécanisables à enjeux de préservation

Bâtiments agricoles abritant du bétail
> Principe de réciprocité des reculs (article L111-3 du code rural)

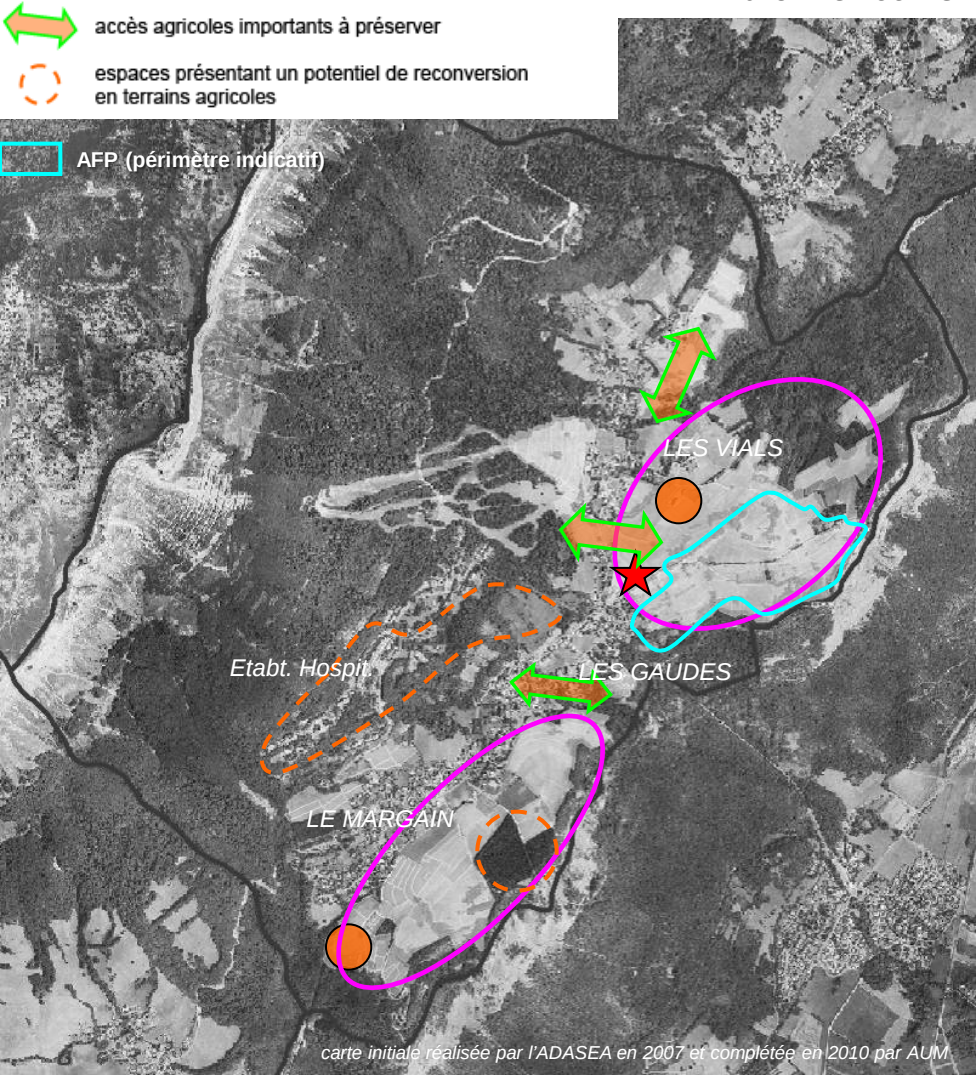
espace à usage mixte (agric. et tourisme) :
enjeux de compatibilité de fonctionnement

accès agricoles importants à préserver

espaces présentant un potentiel de reconversion en terrains agricoles

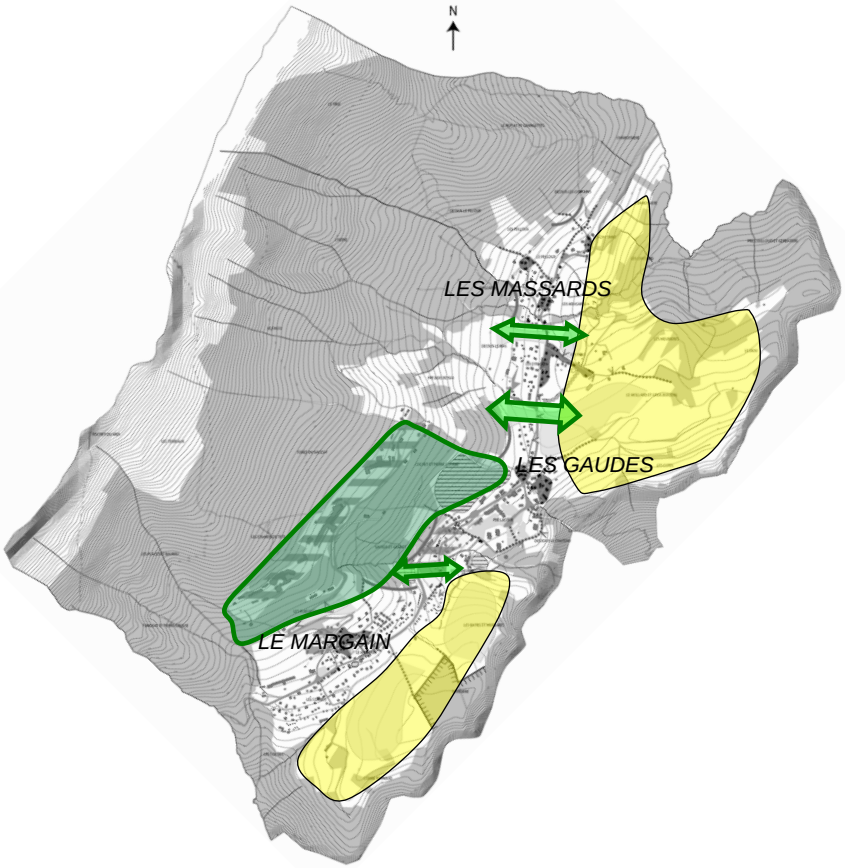
AFP (périmètre indicatif)

ENJEUX AGRICOLES



carte initiale réalisée par l'ADASEA en 2007 et complétée en 2010 par AUM

ENJEUX PAYSAGERS



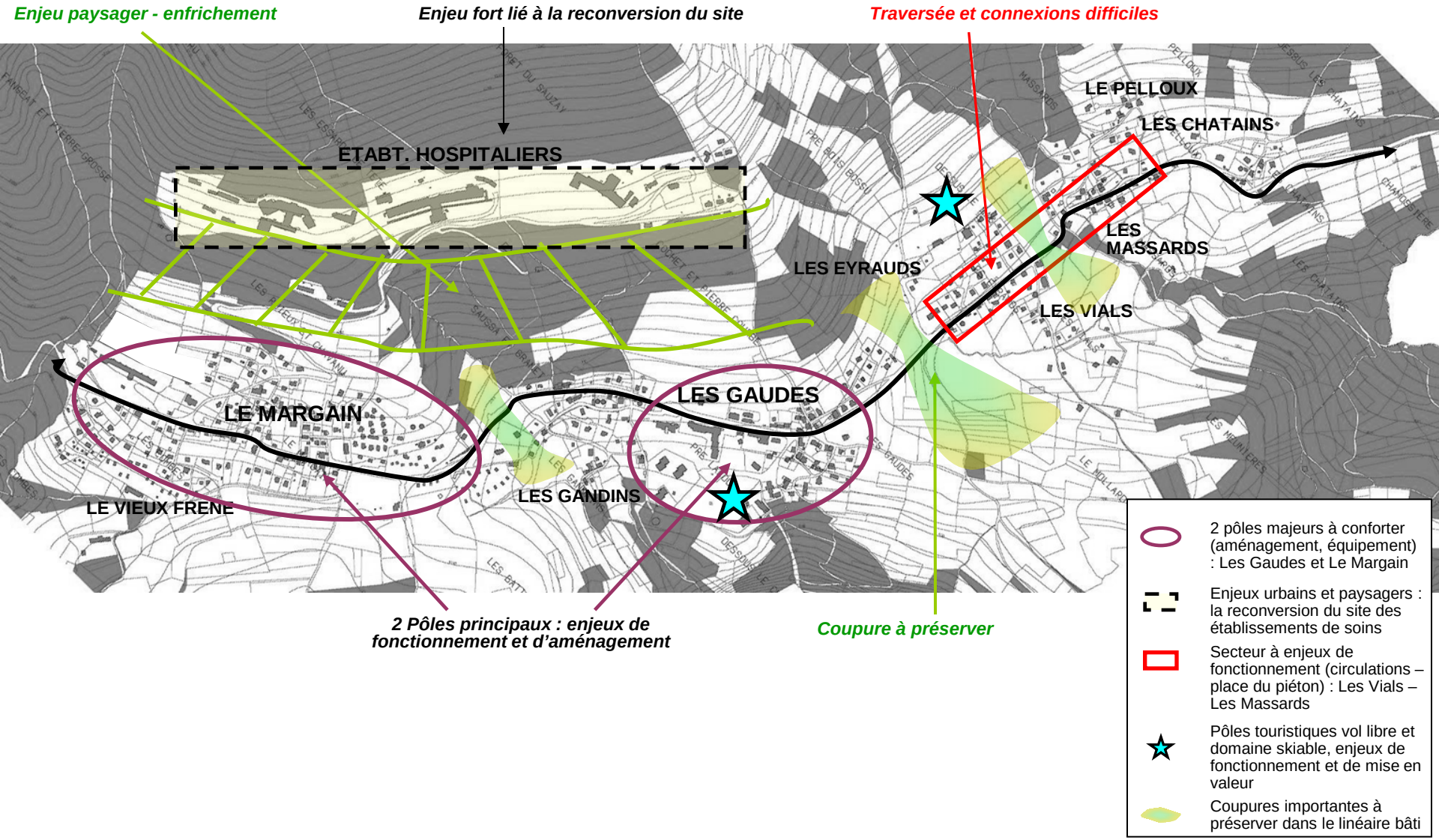
espaces ouverts remarquables à préserver (à l'aval de la RD30).

espaces en cours de fermeture : en particulier à proximité du bâti et entre le village et les établissements hospitaliers

dernières coupures dans le linéaire urbain : à préserver

CONSTATS	ENJEUX
STRUCTURE PAYSAGERE GENERALE - un site de plateau avec 3 entités paysagères clairement identifiables (les falaises et le versant, le replat agricole et urbanisé, et la frange basse de la commune composée de falaises et forêts) - une position de balcon conférant au lieu des vues panoramiques sur les massifs environnants et la vallée du Grésivaudan - 3 sites particuliers dans le paysage : le site des établissements hospitaliers, le domaine skiable, les grands espaces agricoles ouverts situés sur les 2 « lobes » de part et d'autre du hameau des Gaudes - évolution générale du paysage : avancée de la forêt sur le pied de versant (les bois se rapprochent des villages) et fermeture progressive des espaces agricoles - un linéaire bâti du nord au sud de la commune, guidé par le passage de la route départementale - identification d'une ouverture paysagère majeure dans ce linéaire bâti entre le hameau des Gaudes et les Vials – les Eyrauds.	<u>Préserver les éléments paysagers de caractère ou remarquables</u> : - espaces ouverts remarquables : Nord-Est des Gaudes, espaces agricoles situés à l'aval de la RD30 - l'ouverture des vues, le caractère de route–balcon de la RD30 et des chemins - les limites claires entre les espaces (boisés, agricoles, urbanisés) <u>La mise en valeur ou la manière de gérer l'évolution de certains secteurs</u> : - les espaces en cours de fermeture à ouvrir : en particulier à proximité du bâti et entre le village et les établissements hospitaliers (un enjeu fortement lié à l'évolution de l'activité agricole et aux choix d'urbanisme)
→ **Les enjeux concernant le caractère ouvert des espaces et l'avancée de la forêt en pied de versant sont étroitement liés avec l'évolution de l'activité agricole qui permet de maintenir les espaces ouverts**.	
AGRICULTURE - une logique agricole qui s'évalue à l'échelle du plateau des Petites Roches et en lien avec la vallée du Grésivaudan - sur Saint Hilaire, 2 exploitations professionnelles sur la commune et 2 bâtiments d'élevage - 2 exploitants extérieurs viennent travailler sur Saint Hilaire - une SAU communale de 93 ha - des mesures de protection et de valorisation des espaces agricoles avec l'existence d'une AFP, l'appartenance de la commune aux AOC Gruyère et Noix de Grenoble, et des périmètres réglementés pour la plantation de bois (réglementation de semis et plantations). - des espaces boisés ou en cours d'enfrichement potentiellement « reconvertibles » en espaces agricoles.	D'une manière générale : une dynamique agricole à poursuivre dans sa logique supra-communale. <u>À l'échelle communale</u> : - le maintien des espaces agricoles situés à l'aval de la RD30 - la préservation des accès agricoles et des espaces assurant les circulations agricoles entre l'amont et l'aval de la RD30 (notamment espace entre les Gaudes et les Vials – les Eyrauds) - la préservation des exploitations et de leurs abords (activités d'élevage) - la gestion des espaces doublement utilisés pour l'agriculture et le tourisme - la reconversion d'espaces en friche et boisés en espaces agricoles - l'installation potentielle d'un nouvel agriculteur.

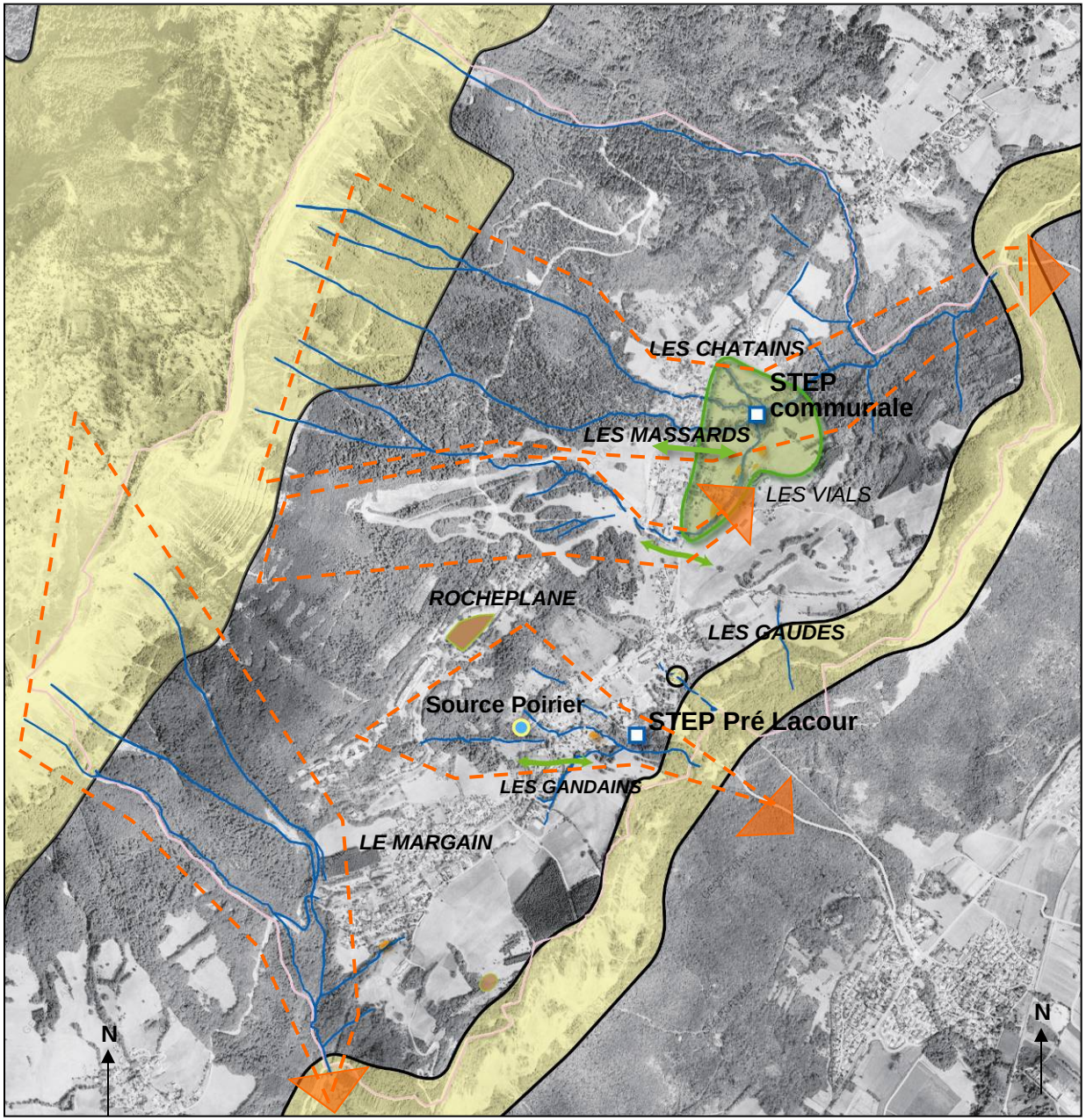
Synthèse des enjeux urbains, paysagers et de fonctionnement



les enjeux d'urbanisme sont axés sur la structure du développement et sur les formes urbaines au regard d'un faible potentiel foncier : économie d'espace, densité et qualité environnementale et paysagère des aménagements et de la construction.
A cela s'ajoute l'enjeu de centralité pour les Gaudes dont le rôle de centre est à conforter, et des enjeux de fonctionnement des villages (sécurité des déplacements piétons notamment).

CONSTATS	ENJEUX
URBANISATION 2 structures urbaines distinctes : partie basse des villages et hameaux et partie haute des établissements de soins. La partie basse : - une structure urbaine linéaire et 2 pôles urbains principaux : Les Gaudes et Le Margain. Une évolution spatiale fortement influencée par la création des établissements hospitaliers. - une évolution de l'urbanisation en linéaire avec pour conséquence des villages qui se rejoignent (perte de la notion de limite urbaine et hameaux anciens « noyés »), une consommation d'espace importante liée au développement de la maison individuelle, des accès fermés à l'arrière des terrains (pour l'urbanisation comme pour l'agriculture) - une diversité des typologies architecturales et l'identité du bâti ancien et du bâti lié au fonctionnement des établissements hospitaliers (immeubles de logements collectifs, anciens hôtels…) - un paysage de proximité très intéressant : caractère des chemins, des espaces publics (Pré Lacour notamment) et parcs, ambiance rurale des hameaux - la place importante dédiée à la voiture dans les sites attractifs (impact des parkings au Pré Lacour, vers l'OT…). La partie haute : des bâtiments aux volumétries monumentales et un accès unique au site. Une urbanisation marquante dans le grand paysage comme dans le paysage de proximité. Certains bâtiments se dégradent suite à l'arrêt de l'activité.	**URBANISATION** - perte de lisibilité du paysage urbain, lié au développement en linéaire - maîtriser le développement de l'urbanisation : coupure à préserver dans le linéaire bâti, économie d'espace, densité. - enjeux sur les formes urbaines à développer : une réponse à la demande à trouver, au regard de la recherche d'un habitat surtout axé sur de l'individuel, et de la raréfaction du foncier (enjeux de préservation des espaces agricoles et de prise en compte des risques naturels) - conforter le rôle des Gaudes et du Margain (enjeux de centralité) - définir la place donnée au piéton dans les espaces publics très fréquentés - évolution du site des établissements hospitaliers : enjeux de reconversion, de définition de la vocation future du site (enjeu paysager également) - encadrer les évolutions architecturales : préserver le caractère des hameaux anciens (bâti et abords), gérer la cohabitation entre les constructions neuves et le bâti ancien, évolution architecturale des constructions existantes (petits chalets…), prendre en compte les enjeux liés aux évolutions climatiques et énergétiques (démarche environnementale à développer) et au contexte de montagne (pente des terrains…). - préserver et/ou valoriser le patrimoine (bâti ancien, petit patrimoine, patrimoine historique – funiculaire notamment).
DEPLACEMENTS - un réseau viaire simple : la RD30, axe principal, irrigue la commune du nord au sud. Les voies communales transversales desservent ensuite les hameaux - principal mode de transport : la voiture particulière - des cheminements piétons assurent les connexions entre les villages et les sites attractifs. Ils manquent dans les secteurs où la circulation routière laisse peu de place au piéton (secteur des Vials aux Châtains par exemple) - le transport collectif par car apporte surtout une réponse au transport scolaire. - l'orientation est peu évidente dans le secteur du Pré Lacour aux Gaudes (liée à la signalétique).	**DEPLACEMENTS** D'une manière générale il s'agit d'enjeux liés aux flux sur la RD30 et à l'accessibilité des secteurs très attractifs ou dont la reconversion est à étudier (les Gaudes, secteur des Etablissements hospitaliers, partie Nord de la commune – vers les Massards). - la RD30 : des enjeux de sécurité pour les automobilistes et pour les piétons et cyclistes liés à la configuration de la route dans certains secteurs (tronçon permettant la vitesse en entrée de village, faible visibilité sur certains connexions avec les voies communales, faible place pour les modes doux). - le secteur des Vials – les Massards est particulièrement concerné → des enjeux à prendre en compte dans les réflexions sur le développement de l'urbanisation de ces secteurs. - la fonctionnalité des pôles attractifs : Pré Lacour aux Gaudes.

Synthèse des enjeux environnementaux



MILIEUX NATURELS A ENJEUX

- Milieux naturels inventoriés et protégés
- Ensemble de milieux naturels banals variés
- Petites zones humides
- Corridors écologiques transversaux

ENVIRONNEMENT ET URBANISME

- Ressource en eau potable à valoriser
- Station d'épuration : fonctionnement à solutionner

MILIEUX NON BATIS INTERESSANTS

- Parc de Rocheplane et truffière expérimentale

- Ruisseaux
- Limite communale

Secteurs marqués par des continuités boisements, cours d'eau …..

Les enjeux environnementaux sont principalement axés sur les risques naturels à prendre en compte via le PPR et les problèmes à résoudre au niveau de l'assainissement collectif.
Les composantes du milieu naturel constituent également un enjeu important au regard de la qualité des espaces inventoriés et protégés. L'impact des choix d'urbanisme sur ces milieux restera toutefois très limité au regard de leur localisation aux extrémités du territoire communal (sites sans enjeux d'urbanisme).

CONSTATS	ENJEUX
MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL <u>Milieu physique et ressource en eau</u> - un milieu globalement favorable à la ressource en eau - des sources toutefois vulnérables en cas de pollution du fait de la structure des sols (forte perméabilité) <u>Milieu physique, phénomènes naturels et risques</u> - connaissance des aléas et des risques par le biais de différentes études - PPR approuvé en mai 2009 (il s'applique à l'ensemble du territoire communal) - le PPR impacte fortement le site des établissements hospitaliers et le rend en grande partie inconstructible. <u>Milieu naturel</u> - plusieurs sites naturels inventoriés, protégés et gérés (Natura 2000, Réserve Naturelle, ZNIEFF, corridors biologiques) - des milieux naturels banaux mais intéressants sur le plan de la biodiversité (faune et flore) et du paysage (ripisylve, petites zones humides, étangs, prairies…).	**MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL** - la prise en compte en général des risques naturels identifiés dans les projets d'urbanisme - la reconversion limitée du site des établissements hospitaliers au regard des prescriptions du PPR - la préservation de la biodiversité en général et des milieux naturels inventoriés / protégés et leur prise en compte dans les projets d'urbanisme (notamment ripisylves et zones humides).

CONSTATS	ENJEUX
GESTION DE L'ENVIRONNEMENT Alimentation en Eau Potable - restructuration du réseau avec la source Poirier - des ressources satisfaisantes en terme de quantité - elles couvrent les besoins actuels et futurs (au regard des volumes disponibles et autorisés et de l'estimation des besoins futurs). Eaux usées – Eaux pluviales - l'ensemble des constructions sont raccordées au réseau d'assainissement - schéma directeur d'assainissement réalisé : il définit le programme des travaux à réaliser, avec pour cible principale l'amélioration du fonctionnement des 2 stations d'épuration. - schéma directeur des eaux pluviales réalisé également. Divers - forêt : en grande partie communale. L'ONF en assure la gestion avec un plan d'aménagement validé pour la période 2004-2018 qui identifie notamment des besoins d'amélioration de la desserte forestière. - déchets : fonctionnement satisfaisant du système de collecte. Quelques points à améliorer : fonctionnement du local de l'OT et insertion paysagère des conteneurs. - énergies renouvelables : un contexte favorable à l'utilisation de l'énergie solaire et du bois.	**GESTION DE L'ENVIRONNEMENT** Eau potable - sécuriser la ressource et en assurer une gestion durable - améliorer le fonctionnement des captages et du réseau. Eaux usées – eaux pluviales : - poursuivre les travaux programmés par le schéma d'assainissement - prendre en compte les prescriptions du schéma directeur des EP Forêt : - à préserver globalement pour son rôle important en matière de protection contre les risques naturels, de production de bois et de paysage. - une desserte à améliorer. Déchets : quelques dysfonctionnements à résoudre – pas d'enjeux majeurs. Energies renouvelables : favoriser les démarches environnementales dans les projets d'urbanisation et de construction et notamment l'utilisation de matériaux écologiques et des énergies renouvelables.

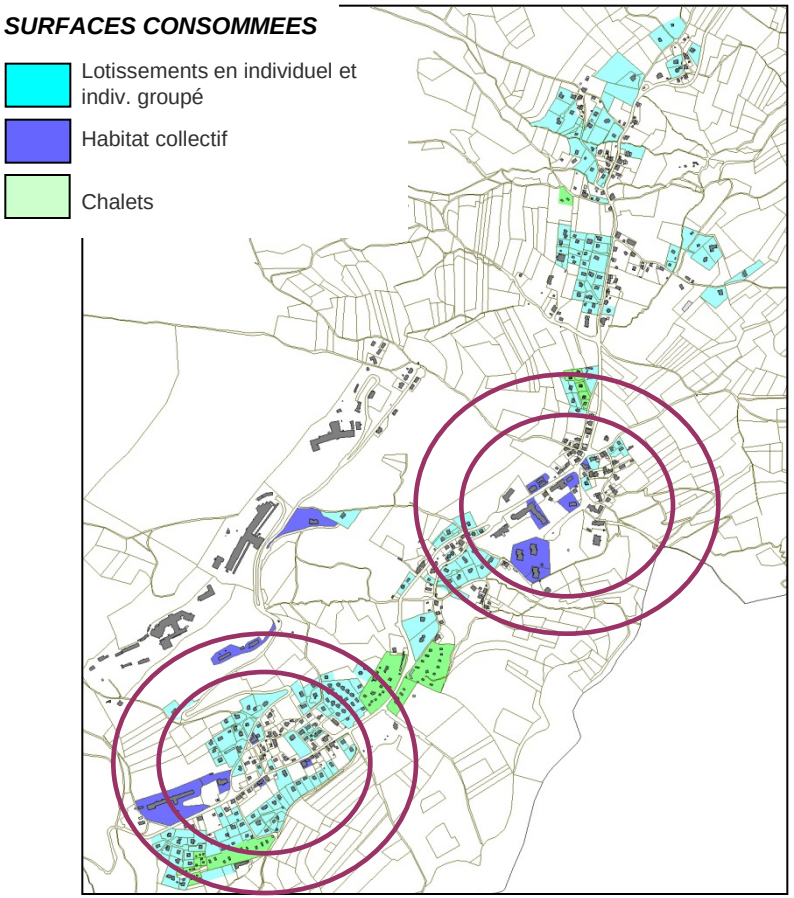
ENJEUX SUR LA STRUCTURE URBAINE
- structure urbaine linéaire
- 2 pôles principaux : Les Gaudes et Le Margain avec enjeux de fonctionnement identifiés

EVOLUTION DE L'URBANISATION
- surfaces totales consommées par l'urbanisation : environ 81 ha, dont 17.8 ha pour les établissements hospitaliers
- bilan du POS : globalement un faible potentiel disponible (au regard des risques naturels)

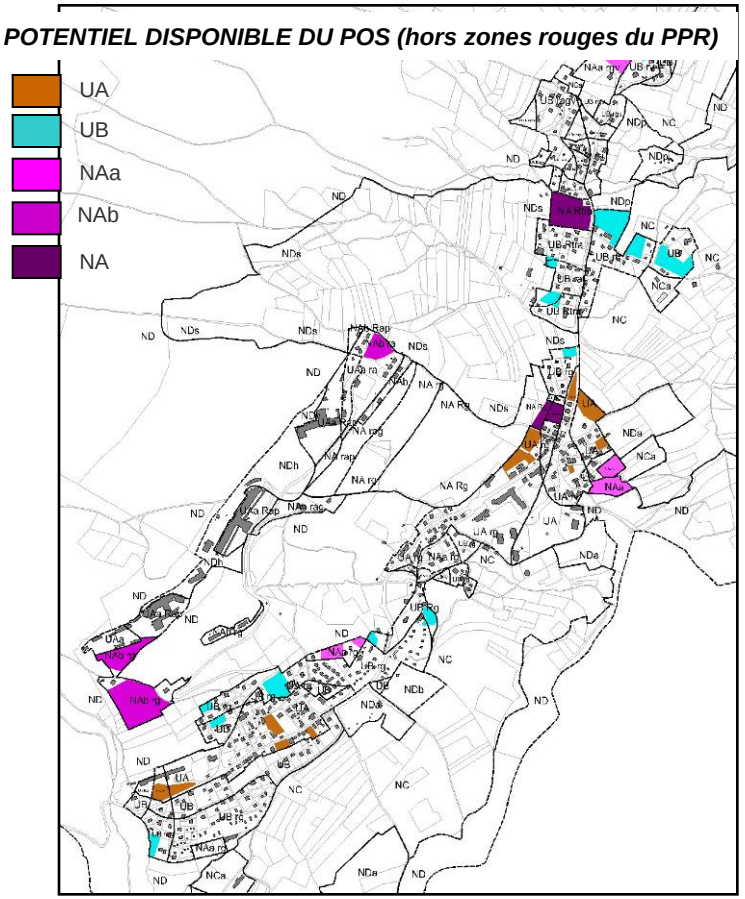
➔ **enjeux de fonctionnement** (déplacements, stationnement, équipements publics…) et de **développement de l'urbanisation** sur ces 2 secteurs

➔ **enjeux sur les formes urbaines et la structure du développement au regard d'un faible potentiel** : travail sur les notions d'économie d'espace, de densité et la qualité environnementale des aménagements et de l'habitat

SURFACES CONSOMMEES



POTENTIEL DISPONIBLE DU POS (hors zones rouges du PPR)



Au regard des enjeux, des questions à se poser et des réflexions à avoir sur l'évolution générale de la commune :

- Quelle évolution démographique ?
- Quels logements et quels emplois ?
- Répondre aux besoins en équipements publics
- Maintenir les emplois et un niveau d'activités économiques satisfaisant
  (évolution du tourisme, de l'agriculture, de l'artisanat…)
- Prendre en compte le contexte environnemental et s'engager dans l'esprit du développement durable (contexte montagne)
- Gérer au mieux l'impact du départ des Etablissements hospitaliers
- Se repositionner par rapport au Plateau et au Grésivaudan

Premier bilan des enjeux urbains :

- quel niveau de développement en terme qualitatif et quantitatif ?

- réflexion sur la notion de centralité et sa traduction sur St Hilaire (compte tenu de l'évolution de l'urbanisation qui relie les structures d'origine)

- préserver une typologie de hameaux avec des coupures vertes

- les déplacements : sécuriser les déplacements doux et assurer des continuités piétonnes (le long de la RD ou cheminements parallèles…)

➔ ***ENJEUX D'URBANISME : structure du développement et formes urbaines au regard d'un faible potentiel foncier : notions d'économie d'espace, de densité, de déplacements et de qualité environnementale des aménagements.***

Lien avec les enjeux du Développement Durable, les Grenelles environnement, les orientations de la charte du PNR et du SCOT.



LES ORIENTATIONS DU PADD

Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



RAPPEL DU CONTEXTE

La commune de St Hilaire du Touvet est identifiée dans le futur SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de la région grenobloise comme pôle urbain secondaire et pôle touristique.

La commune se trouve dans une situation particulière :
- sur les balcons de Chartreuse, avec un double lien avec le PNR de Chartreuse et avec l'agglomération grenobloise,
- l'échelle de proximité : le plateau des petites Roches.

Quel projet de développement : à l'échelle du plateau ? À l'échelle de la commune ?

Un enjeu majeur dans l'évolution de la commune : le départ des établissements hospitaliers.

Quelle évolution? Quel repositionnement ? Cette particularité se traduit par la présence d'un parc de logements sociaux important.

Donc une réponse à adapter quant aux enjeux actuels en terme de densité et de mixité sociale**.** (+ contexte du plateau à distinguer de celui de la vallée).

(Rappel : environ 200 logements sociaux, dont seulement 10 sont vacants aujourd'hui).





LES GRANDES ORIENTATIONS du PLU :

Il s'agit pour la commune, dans ce contexte, de :

Définir un projet de développement adapté au contexte local, associant logement, emploi de proximité, et niveau d'équipement (réflexion sur le potentiel économique du plateau et de la commune; projets d'équipements dont la salle multi-activités, en *lien avec la perte d'équipements des hôpitaux* ….s'appuyant sur la qualité paysagère du site (lien avec l'agriculture)

… renforçant son fonctionnement touristique et loisirs

… et en appliquant la démarche environnementale.

En terme d'objectifs de développement, la commune n'a pas forcément besoin de trop se développer à court terme.

Elle souhaite travailler sur :

- le développement en parallèle de l'emploi permanent et de habitat – (d'où l'idée d'une zone mixte aux Grandes Cités.)

- l'évolution du site des hôpitaux : se préparer aux démolitions et travaux de remise en état du site. Engager les démarches et démarches liées à la récupération des réseaux privés et restructuration du réseau communal. Le site de Rocheplane est réservé pour une vocation touristique à long terme.

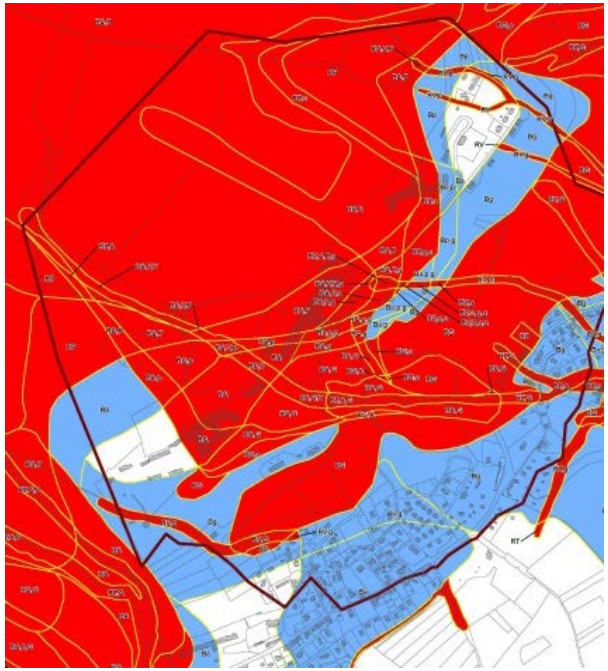


Les évolutions depuis les conclusions de cette étude :

- Procédure engagée par l'Etat pour la démolition des Bâtiments.

- Les réseaux : reprise des réseaux par la commune, notamment la source Poirier.

- Les logements existants : aujourd'hui les deux bailleurs sociaux et la commune disposent de moins de 10 logements vacants. (sur une offre locative d'environ 200 logements)



Carte des risques

RAPPEL DE L'EVOLUTION DU CONTEXTE ET SON IMPACT SUR LES CHOIX COMMUNAUX

Le point sur l'étude de développement sur le plateau des Petites Roches et de l'avenir du site des établissements

La **démarche** mise en œuvre :
La commune, en lien avec le conseil général a lancé une étude visant à déterminer les perspectives de développement du plateau des petites roches dans le cadre de la fermeture des établissements hospitaliers. Cette étude lancée en avril 2009 a permis de rencontrer les acteurs et partenaires concernés (commune, communauté de communes du Grésivaudan, conseil général, établissements hospitaliers, parc naturel régional, office du tourisme, …) et de répondre notamment aux questions suivantes : quel devenir pour les bâtiments et sites hospitaliers ? Quelles activités en remplacement de l'activité hospitalière ?

Vers une **démolition des anciens établissements hospitaliers** : pourquoi ?

•Les anciens établissements hospitaliers sont soumis à des risques naturels importants (avalanche et chute de pierres) : les bâtiments du CMUDD et du CMC sont très fortement exposés et doivent à ce titre être démolis ; le bâtiment de Rocheplane est quant à lui en zone violette et devrait être protégé contre ces risques dans la perspective d'une réutilisation.

•La reconversion et la réutilisation du bâtiment de Rocheplane imposerait :

- D'une part, la mise en place de dispositifs de protection dont le coût avoisine les 2,4 millions d'euros,
- D'autre part, des coûts de réhabilitation très élevés pour l'adapter aux standards de confort attendus aujourd'hui (ex : efficacité énergétique) auxquels s'ajoute le coût de renforcement du bâtiment.

Par ailleurs, sa surface est très importante (plus de 10 000 m²) au regard des besoins potentiels.

Dans ces conditions, aucun des bâtiments hospitaliers ne peut être reconverti, y compris le bâtiment de Rocheplane dont le coût de protection et de réhabilitation est trop lourd pour la collectivité mais également pour des acteurs privés potentiellement intéressés.

Que vont **devenir les sites des établissements** ?

Les établissements doivent déménager et dépolluer les bâtiments, l'Etat prendra en charge la démolition des bâtiments et la remise « en état naturel » des sites. Les collectivités auront à leur charge le reboisement, l'entretien (ou la mise en place) des réseaux. Les sites accueilleront notamment des surfaces à vocation agricole (plus de 10 hectares), une aire de stationnement et un départ de vol libre.

Et que vont devenir les **habitations à proximité des établissements** ?

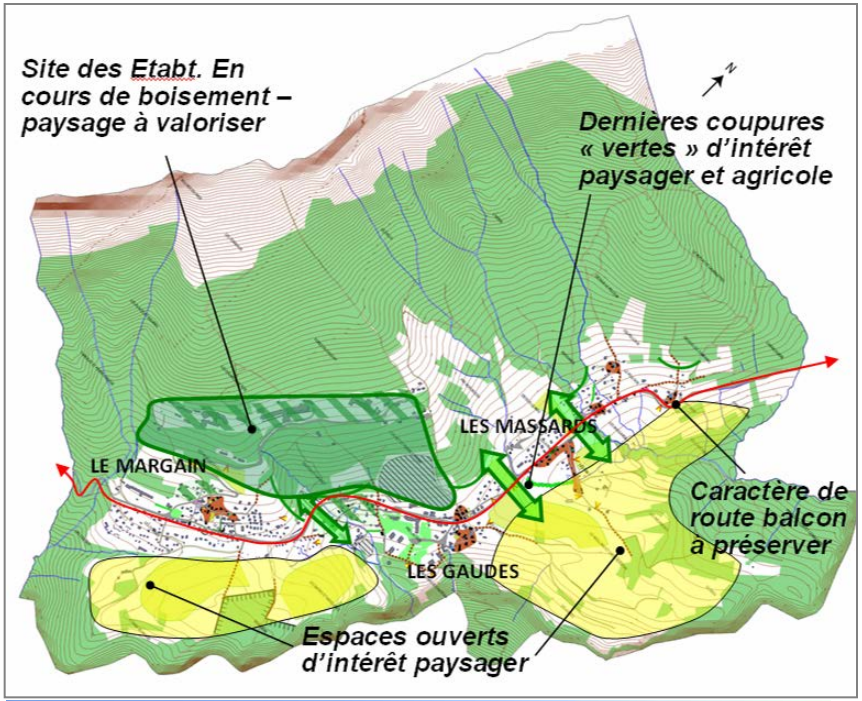
Trois facteurs doivent être pris en compte pour déterminer le devenir des habitations : les risques naturels, le coût des réseaux (notamment eau) pour les desservir et enfin la nécessité d'éviter la dispersion du développement urbain. Sur la base de ces éléments, les habitations à proximité du CMUDD (maison du directeur, voire petites cités) pourront être préservées voire développées en fonction des besoins.

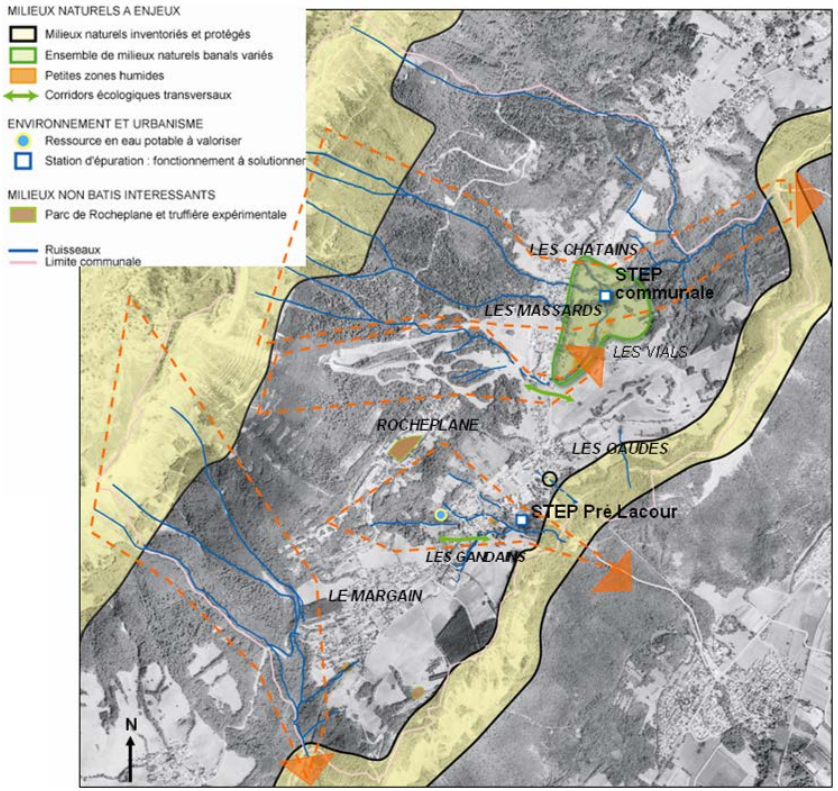
En revanche, il est difficile d'envisager, en complément, le développement de la zone blanche de Rocheplane et de ses habitations en raison notamment du coût à consacrer aux réseaux (alimentation eau, voirie) pour une zone par ailleurs plus excentrée par rapport au cœur du village. A ce jour, les démarches engagées par le propriétaire actuel n'ont pas permis d'identifier des possibilités de reconversion ou reprise.

Quelles sont les **activités** que la commune pourra héberger en remplacement de l'activité hospitalière ?

Il est difficile de parler de « remplacement » d'une activité hospitalière qui proposait, pour les trois établissements, jusqu'à 750 emplois. En revanche, la commune bénéficie de nombreux atouts avec une population jeune, un large panel en terme d'offres de loisir et d'une situation privilégiée au cœur du Parc Naturel Régional de la Chartreuse. Pour tirer parti de ces atouts tout en respectant la nécessité de préservation de l'identité paysagère de la commune, les pistes de développement portent sur le développement hôtelier (pour répondre aux attentes de courts séjours – bien être), l'agriculture voire l'accueil de PME-PMI.

Source : étude INEUM – UP2M : ***Mairie de Saint Hilaire du Touvet***
Étude de développement du plateau des Petites Roches dans le cadre de la fermeture des établissements hospitaliers.


Site des Etabt. En cours de boisement – paysage à valoriser
Dernières coupures « vertes » d'intérêt paysager et agricole
LES MASSARDS
LE MARGAIN
Caractère de route balcon à préserver
LES GAUDES
Espaces ouverts d'intérêt paysager


MILIEUX NATURELS A ENJEUX
Milieux naturels inventoriés et protégés
Ensemble de milieux naturels banals variés
Petites zones humides
Corridors écologiques transversaux
ENVIRONNEMENT ET URBANISME
Ressource en eau potable à valoriser
Station d'épuration : fonctionnement à solutionner
MILIEUX NON BATIS INTERESSANTS
Parc de Rocheplane et truffière expérimentale
Ruisseaux
Limite communale
LES CHATAINS
STEP communale
LES MASSARDS
LES VIAUS
ROCHEPLANE
LES GAUDES
STEP Pré Lacour
LES GANDANS
LE MARGAIN
N









La définition d'un projet cohérent entre terme d'évolution de l'urbanisation, en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères, agricoles et environnementales, du territoire communal

ORIENTATIONS PAYSAGE ET AGRICULTURE

Les choix du PADD concernant le paysage s'appuient sur :
- la préservation des points forts du paysage communal (espaces ouverts, vues, caractère des hameaux, des chemins, typologie des haies…) Cela se traduit notamment par la préservation / reconstitution des haies (intérêt paysager et écologique) + la définition de la typologie des nouvelles plantations + la préservation de coupures à l'urbanisation (rôle de corridors agricoles et écologiques)
- le lien entre la qualité des espaces paysagers ouverts et l'agriculture + espaces en friche à reconquérir avec le départ des établissements hospitaliers.

Concernant l'agriculture : il s'agit de conserver un potentiel pour pérenniser les exploitations existantes et préserver la possibilité d'une installation dans le secteur des anciens établissements hospitaliers.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES

PRINCIPAL ENJEU : la prise en compte du contexte risques naturels avec le PPR (Plan de Prévention des Risques)

Autres enjeux :
- la préservation des milieux naturels remarquables inventoriés et protégés : Natura 2000, Réserve Naturelle, ZNIEFF
- la préservation des derniers corridors écologiques transversaux et des autres milieux naturels en général (ripisylves, zones humides…)

Dispositions liées :
- *reculs par rapport aux cours d'eau + espaces enherbés*
- *coupures à l'urbanisation jouant le rôle de corridor écologique*
- la gestion durable de la ressource en eau potable (quantité et qualité),
- la gestion des eaux usées et pluviales (*en favorisant les techniques de gestion des eaux pluviales, et en limitant l'imperméabilisation des sols*)

Un compromis à trouver en termes de formes urbaines et architecturales : préservation de l'identité du territoire et « acceptation » des évolutions liés aux enjeux bioclimatiques.

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES

Les orientations du PADD visent à :

Préserver l'identité des hameaux anciens : typologies architecturales, murets, jardins, chemins

Maitriser l'insertion des constructions nouvelles dans les autres secteurs : revenir sur les principes de l'architecture bioclimatique + les vues + l'adaptation à la pente

Et appliquer les principes du DEVELOPPEMENT DURABLE à chaque projet, avec notamment un travail sur :

LES FORMES URBAINES : compacité du bâti, habitat groupé, adaptation à la pente, principes bioclimatiques

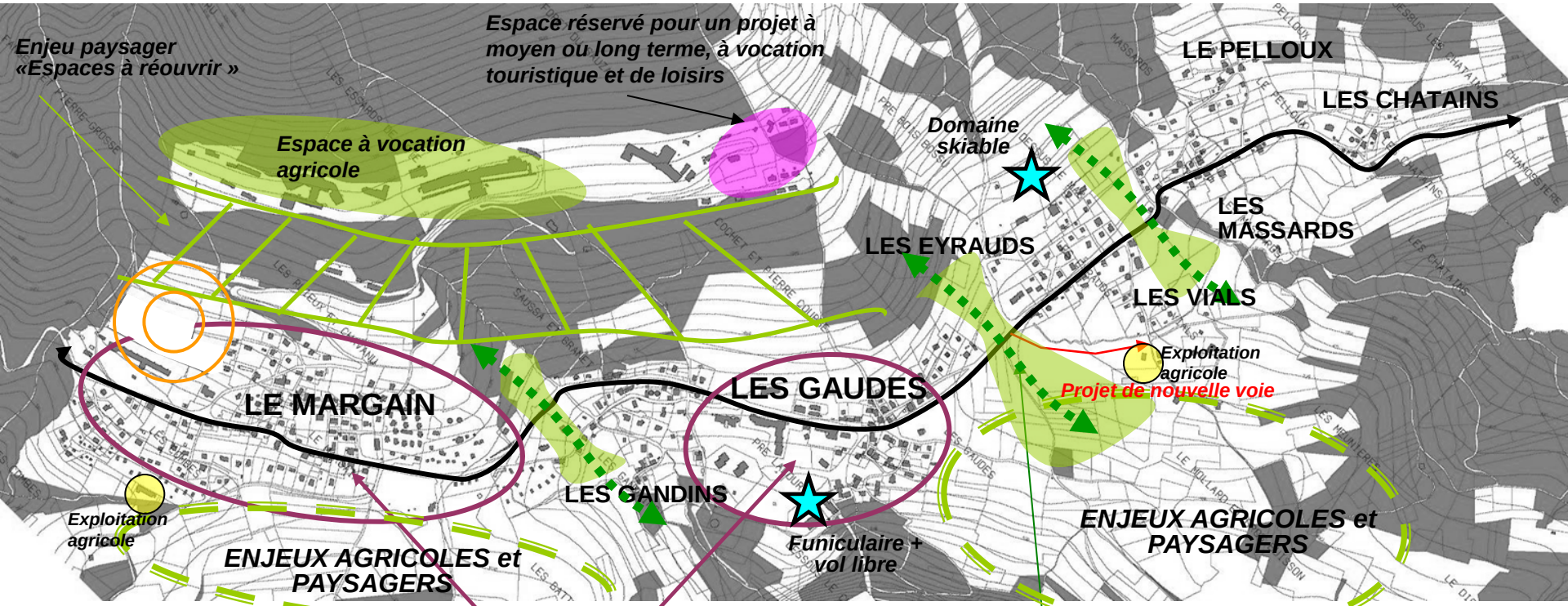
LES CHOIX ENERGETIQUES : permettre et inciter la réalisation de constructions performantes énergétiquement.

LES DEPLACEMENTS

LA GESTION DE L'EAU : limiter l'imperméabilisation des sols, inciter la récupération des eaux de pluie…

LA BIODIVERSITE : rôle des espaces verts, typologie des haies…)

LES ORIENTATIONS SPATIALES / *ORIENTATIONS GENERALES*



2 pôles majeurs à conforter (aménagement, équipement) : Les Gaudes et Le Margain

Projet de développement majeur au Margain (AU) avec mixité habitat -activités

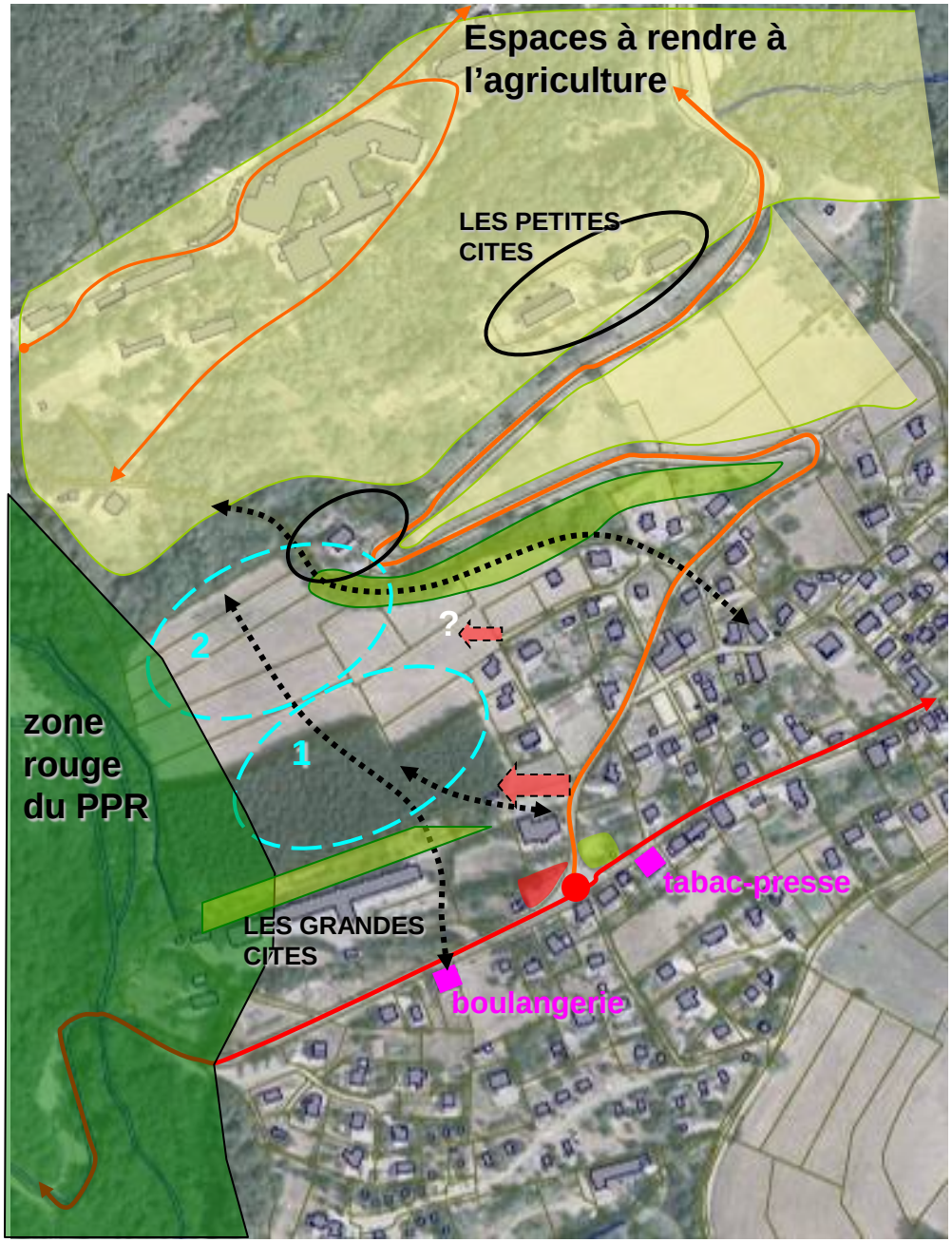
Projet de développement les Vials (AU)

Projet à LT à vocation touristique (Rocheplane)

Pôles touristiques vol libre et domaine skiable, enjeux de fonctionnement et de mise en valeur

Coupures importantes à préserver dans le linéaire bâti

LES ORIENTATIONS	JUSTIFICATION ET TRADUCTION
Redéfinir un projet de développement local : regrouper habitat et activités économiques de proximité, adapter le niveau d'équipements et de services, conforter le positionnement touristique et loisirs.	Se préparer à l'évolution liée au départ des hôpitaux, assurant un caractère « exceptionnel » à la commune. Revenir à des questions d'urbanisme plus « classiques », avec une perte d'emplois. Stratégie de reconversion à définir.
Hiérarchie du développement : renforcer les deux pôles principaux (les Gaudes et le Margain) : proximité équipements, commerces…	Choix cohérent avec la structure urbaine actuelle de la commune, en terme de densité, de position des équipements, services. Zone AU du Margain représente une enjeu important dans un contexte de rareté de foncier disponible. (compte tenu des risques naturels et de la topographie, pour l'essentiel)
Préserver le principe de groupement bâti.	Application de la Loi Montagne. Principe de coupures vertes entres les groupements les plus marquants, pour éviter une urbanisation continue sur toute la traversée du territoire communal, le long de la RD30..
Déplacements : prévoir des continuités piétonnes sécurisée (réflexion sur des cheminements parallèles à la RD) + un projet de nouvelle voie pour améliorer la desserte des Vials.	Amélioration du fonctionnement urbain.
Définir l'évolution du site des Établissements Hospitaliers (qui définissait le caractère particulier de la commune) Site à vocation future d'espace agricole et / ou naturel + réflexion à Long Terme sur le devenir du secteur de Rocheplane, pour une vocation touristique et de loisirs.	La première phase est la démolition des constructions et « renaturation » du site. La commune souhaite se préserver une possibilité de reconversion pour l'avenir, à vocation touristique et de loisirs, sur le secteur de Rocheplane, hors des zones à risques naturels forts.
Prendre en compte les enjeux agricoles, paysagers, environnementaux : coupures vertes à préserver (rôle de corridor écologique, intérêt agricole et paysager), caractère paysager (ouverture des vues, …)	Choix cohérent avec les principes de confortement des pôles urbains.


Espaces à rendre à l'agriculture
LES PETITES CITES
zone rouge du PPR
2
1
?
LES GRANDES CITES
tabac-presse
boulangerie

SECTEUR DE DEVELOPPEMENT PREFERENTIEL

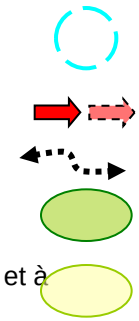
Extension naturelle du Margain. Espace situé à l'arrière des grandes Cités.

Enjeu : cohérence et qualité de l'urbanisation.

Ce secteur offre un potentiel important pour la commune.

Réflexion qualitative à engager : en terme d'économie d'espace, de mixité des fonctions par volume (logements + activités), d'espaces verts, de continuités piétonnes…

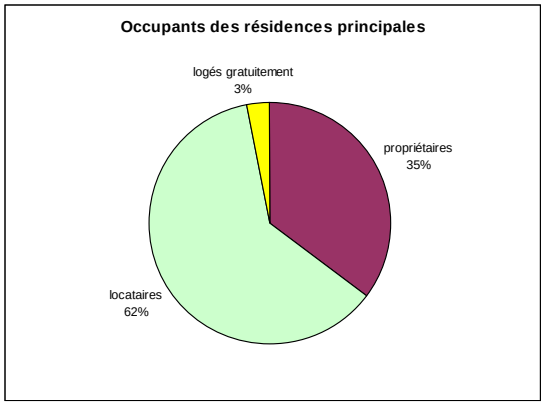
PROPOSITION : REFLECHIR SUR 2 POCHES D'URBANISATION NOUVELLE avec :



PRINCIPES GENERAUX :
- accès aux espaces à urbaniser à vérifier
- liaisons piétonnes à prévoir avec le village à l'aval (commerces, espaces publics)
- espaces naturels à préserver en aval de la route des hôpitaux
- espaces agricoles à préserver ou à restituer à l'amont et à l'Est

DEMOGRAPHIE : **1 673 habitants en 2009 et une croissance qui ralentit.**
LOGEMENT : 783 logements en 2006, un faible potentiel réhabilitable.
PARTICULARITES :
- forte proportion de logements collectifs : 55%
- 47% des résid. principales = logements locatifs aidés
- importance des logements touristiques
- une demande axée essentiellement sur l'individuel

ACTIVITES ECONOMIQUES - EMPLOI
- 71 établissements d'activités
- principale activité : le tourisme avec 3 particularités : le vol libre, le domaine skiable et le funiculaire
- 2 agriculteurs



évolution de l'urbanisation - données Permis de construire (mairie - déc. 2009)

le rythme de construction moyen : environ 9 logements par an

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	TOTAL
Nb PC réhab. créant du logement			3		1	1		2	1			**8**
Nb logts créés par réhab			3		2	9		2	1			**17**
Nb PC constructions neuves	5	5	9	3	8	4	7	3	10	10	5	**69**
Nb logts créés par construction neuve	5	5	9	4	9	4	8	3	9	11	5	**72**
Nb total de PC	5	5	12	3	9	5	7	5	11	10	5	**77**
Nb total de logements créés	**5**	**5**	**12**	**4**	**11**	**13**	**8**	**5**	**10**	**11**	**5**	**89**

SIMULATIONS croissance démographique

Calculs basés sur
- pop. totale 2010 = 1 673 hab (INSEE)
- nb pers. / ménage = 2,3

simulation pop à l'horizon 2020	pop totale en 2020	nb d'hab en + entre 2010 et 2020	soit en nb de logements supplémentaires	nb de nvx logts / an
croissance soutenue à 4,4 % (idem qu'entre 1999 et 2006)	2 573	900	391	**39**
croissance positive à 2,5% (chiffre évoqué le 27.09.10)	2 142	469	204	**20**
croissance positive à 1,5% (rythme cne péri urbaine bas)	1 942	269	117	**12**
croissance sur la base des chiffres mairie	1 885	212	92	**9**

retenues pour l'ensemble de la commune, concernant :

l'habitat

Il s'agit de :

- trouver une réponse adaptée au contexte communal, en lien avec le départ des établissements hospitaliers (devenir du parc existant de logements collectifs et locatifs) avec une forte mixité sociale existante. PM : l'essentiel des logements libérés ont été reloués ….
- mener une réflexion sur le potentiel pour le développement d'un habitat moins consommateur d'espace et alternatif à la maison individuelle et au collectif.
- Définir un projet qualitatif sur le site des Margains prenant en compte le principe de mixité des fonctions urbaines : préserver la possibilité de mixer activités et habitat + des logements pour les primo-accédants.

les transports et les déplacements

- Réflexion plus globale sur la desserte du plateau
- favoriser les continuités piétonnes entre les hameaux et quartiers, si possible déconnectés de la RD 30 ou sécurisés.

le développement des communications numériques

Voir politique du Conseil général : programmation pour l'équipement du département.

l'équipement commercial

- conforter / renforcer les activités existantes

le développement économique

Objectif : maintenir et créer des emplois adaptés aux besoins du plateau des petites Roches. L'objectif n'est pas de créer une zone artisanale mais des activités économiques insérées dans le tissu urbain.

Réflexion sur la zone AU du Margain, pour une traduction de la mixité des fonctions par volume.

les loisirs

La commune est « un vaste espace naturel de loisirs » avec une offre en activités diversifiées et complémentaires : activités montagne avec spécificités : vol libre, funiculaire + ski + sentiers.

Objectif : renforcer l'attractivité touristique + préserver une capacité d'évolution du site de Rocheplane. Zone AU de Rocheplane pour une vocation touristique et loisirs future.

Travailler l'intégration paysagère des équipements sportifs et de loisirs.

CALCUL CAPACITE du PROJET de PLU pour l'habitat :

Uc : **2.2** ha
Ud : **1.6** ha
AU des Margains : 4.63 ha (- ….. ha avec risques naturels = **3.8 ha** + 1/3 pour des activités économiques ➔ **2.5 ha pour du logement**
AU des Vials : **0.96** ha
(AU de Rocheplane : 4 ha / cas particulier : projet touristique à long terme ; non comptabilisé dans le calcul)
Soit au total 7.26 ha.

Avec 20 logts/ha : 145 nouveaux logements, soient environ 333 nouveaux habitants (2,3 pers/ ménage)
(PM : objectif du SCOT, qui semble surévalué pour St Hilaire : Avec 30 logts /ha : 217 nouveaux logements, soient environ 500 nouveaux habitants.)

Surfaces potentielles du PLU : 7,26 ha * 20 logts/ha = 145 logements sur 12 ans, soit une moyenne de 12 logements / an.

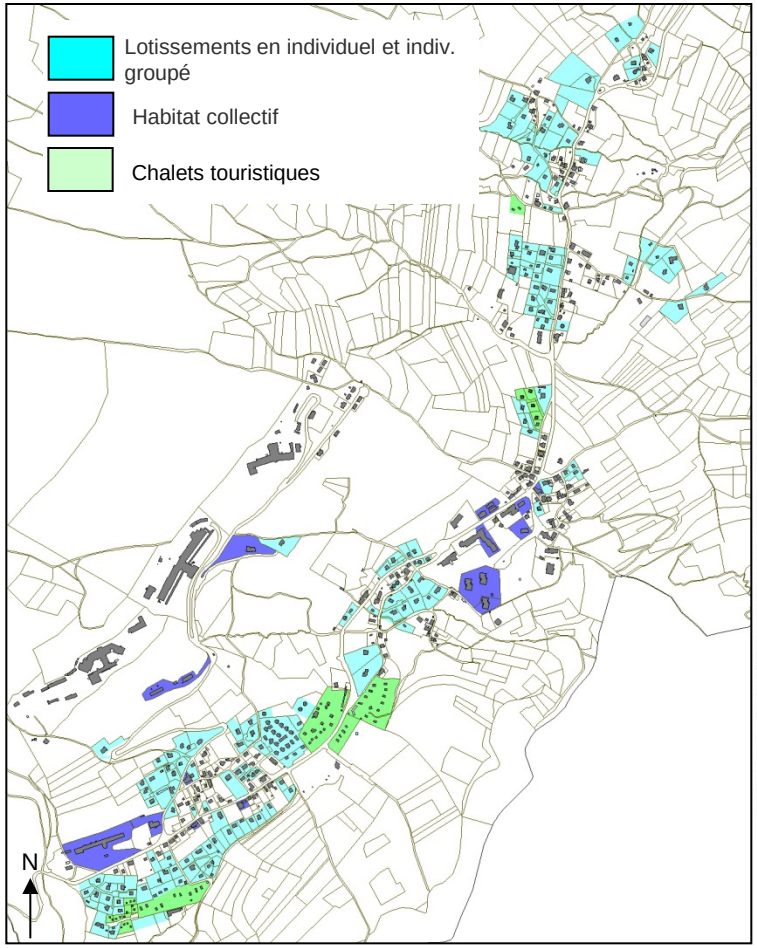
(on se retrouve proche du rythme de 1.5% par an du tableau ci-contre, qui avait fait plusieurs hypothèses d'évolution, sur la base du taux de croissance annuel)

La maitrise du rythme de l'urbanisation :

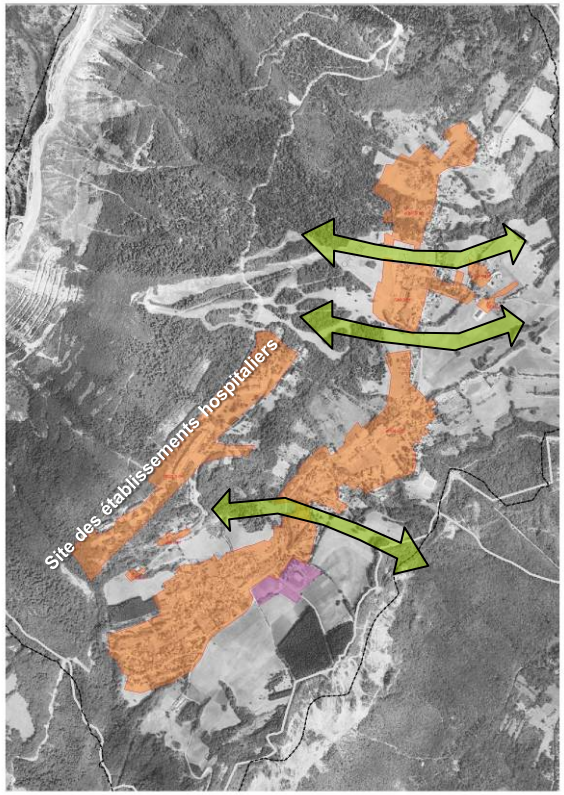
Les zones AU strictes représentent 6 ha (hors Rocheplane, 4ha), (et intégrant pour le Margain des surfaces réservées pour des activités économiques) et permettent de temporiser l'urbanisation…..

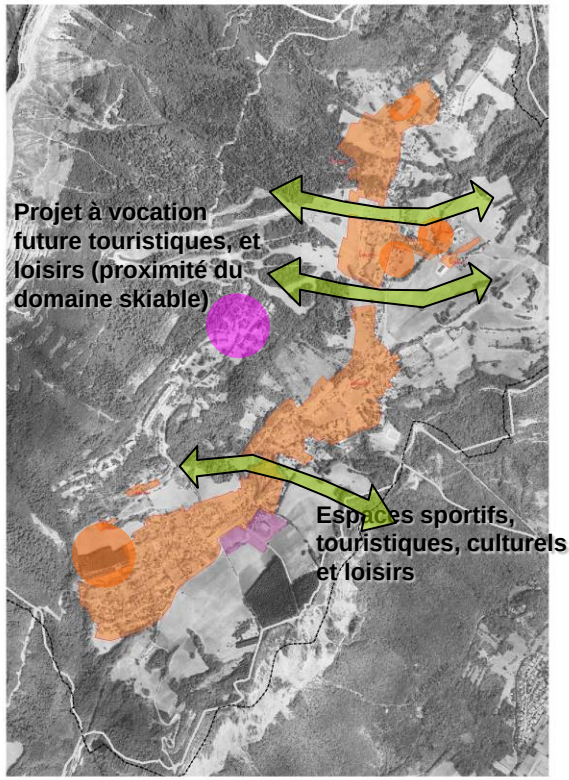
Il s'agira pour la commune d'engager une réflexion spécifique sur le Margain, pour trouver une réponse adaptée en terme de mixité habitat-activités, avec espaces publics ….

Consommation d'espace par typologie d'habitat	**Surface totale consommée**	**Nb de logts**	**Surface moy terrain par lot ou logt**
individuel	24 ha	183 maisons	Env. 1310m² terrain / lot
collectif	5,1 ha	234 logements	Env. 200 m² / logt
chalets	4,63 ha	61 chalets	Env. 760 m² / lot



Les surfaces urbanisées actuelles → Les surfaces urbanisées futures





Choix d'urbanisme renforçant les groupements existants et préservant des coupures vertes (corridors)

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

L'objectif principal du PLU est de redéfinir des options de développement , en lien avec la démolition programmée des établissements hospitaliers.
Il s'agit de temporiser le développement dans un premier temps pour prendre la mesure de la mutation engendrée.

Les choix du PLU vont dans le sens des enjeux actuels en terme d'économie d'espace :
Choix d'une urbanisation recentrée sur les deux centralités (pôles d'attraction complémentaires) de la commune : les Gaudes et le Margain (correspondant à l'Espace Préférentiel de Développement). + une densification possible des secteurs bâtis existants.
Et une limitation de l'étalement urbain avec la préservation d'espaces agricoles (existants ou à retrouver) et paysagers, dont des coupures à l'urbanisation jouant un rôle de corridor écologique et préservant des connexions agricoles. (Confortement du caractère paysager et de l'enjeu agricole.)

le PLU affiche :
> La création de Zones AU (de mixité urbaine) marquant le confortement de groupements existants : le Margain + les Vials.
Développement préférentiel du Margain à plus long terme : une réflexion est à engager sur une densité adaptée, la création d'espaces publics, et sur la mixité des fonctions urbaines à préserver.
> L'évolution du site des établissements hospitaliers : leur démolition et la renaturation du site sont programmés.
(Suppression des zones U et NA qui couvraient le secteur, pour afficher une vocation Agricole.)
Cas particulier du site de Rocheplane : secteur situé en dehors des zones à risques forts : l'objectif est de préserver une possibilité de recréer un pole touristique et de loisirs. (projet à long terme)

LES SURFACES URBANISEES :

Bilan de l'ensemble des surfaces urbanisées actuelles : environ 81 ha, dont 17.8 ha pour les établissements hospitaliers.

Bilan des surfaces consommées depuis 2000 : environ 5,6 ha, dont 3 lotissements principaux. Uniquement des maisons individuelles, ou chalets. Les terrains impactés sont sans enjeu agricole, ni forestier : terrains situés au sein de zones bâties ou dans leurs continuités directes.

EVOLUTION DU POS AU PLU : urbanisation recentrée sur les deux groupements correspondant à l'EPD (**E**space **P**référentiel de **D**éveloppement) de la commune .
Surfaces du POS supprimées : environ 26,4 ha.
Surfaces des hôpitaux qui vont être « renaturées » : environ 50 ha : zones A (5ha) ; Na (9.6 ha), et Aa (33.5 ha)

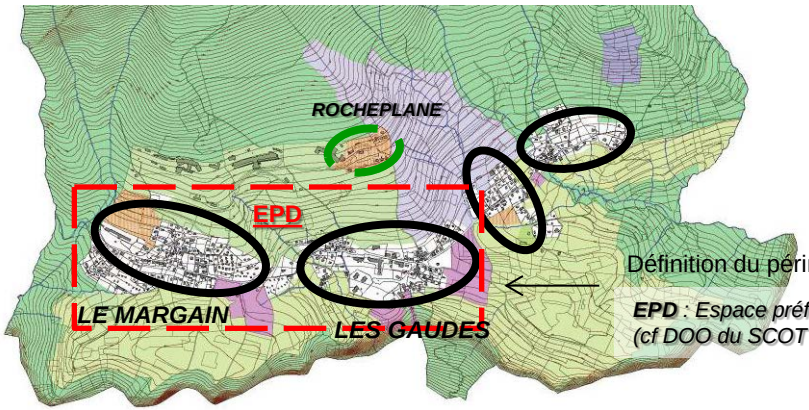
SURFACES CONSTRUCTIBLES ET CAPACITE DU PLU :
Surfaces potentielles du PLU pour l'habitat : 7,26 ha * 20 logts/ha = 145 logements sur 12 ans, soit une moyenne de 12 logements / an**. (*mode de calcul précisé page 228*)**

Les zones AU strictes représentent globalement environ 6 ha (hors Rocheplane, 4ha) et permettent de temporiser l'urbanisation. Les zones U offrent une marge d'évolution, en prenant en compte la rétention foncière.

Il s'agira pour la commune d'engager une réflexion spécifique sur le Margain (superficie de la zone : 4,63 ha, avec une proportion de 2/3 logements et 1/3 activités) , pour trouver une réponse adaptée en terme de mixité habitat-activités, avec création d'espaces publics et une compacité de l'urbanisation pour poursuivre la structure du hameau du Margain. Des OAP seront définies ensuite avec une urbanisation qui pourra être phasée en partant de l'aval ….

Objectif de modération de consommation de l'espace : il n'y a pas de baisse quantitative en surfaces constructibles affichées dans le PLU (comparaison entre surfaces consommées depuis 2000 et surfaces du PLU), mais des orientations qualitatives en terme de projet communal (cf argumentaire ci-dessus) + des zones AU permettant une maitrise dans le temps du rythme d'urbanisation.

L'importante superficie des espaces renaturés après démolition des établissements hospitaliers, permet de revenir à la trame urbaine d'origine marquée par les groupements le long de la RD 30….



Définition du périmètre de l'EPD :

***EPD** : Espace préférentiel de Développement (cf DOO du SCOT de la RUG)*

Les moyens du PLU pour favoriser la densité :
- diminution des reculs, élargissement des possibilités de s'implanter à l'alignement
- suppression ou augmentation des COS (par rapport au POS)

Des mesures d'accompagnement qualitatives (démarche écologique….) permettent de faire accepter la densité, par une réflexion sur le cadre de vie, les espaces de proximité, les espaces verts, la typologie des haies, la limitation des nuisances liées à l'automobile.

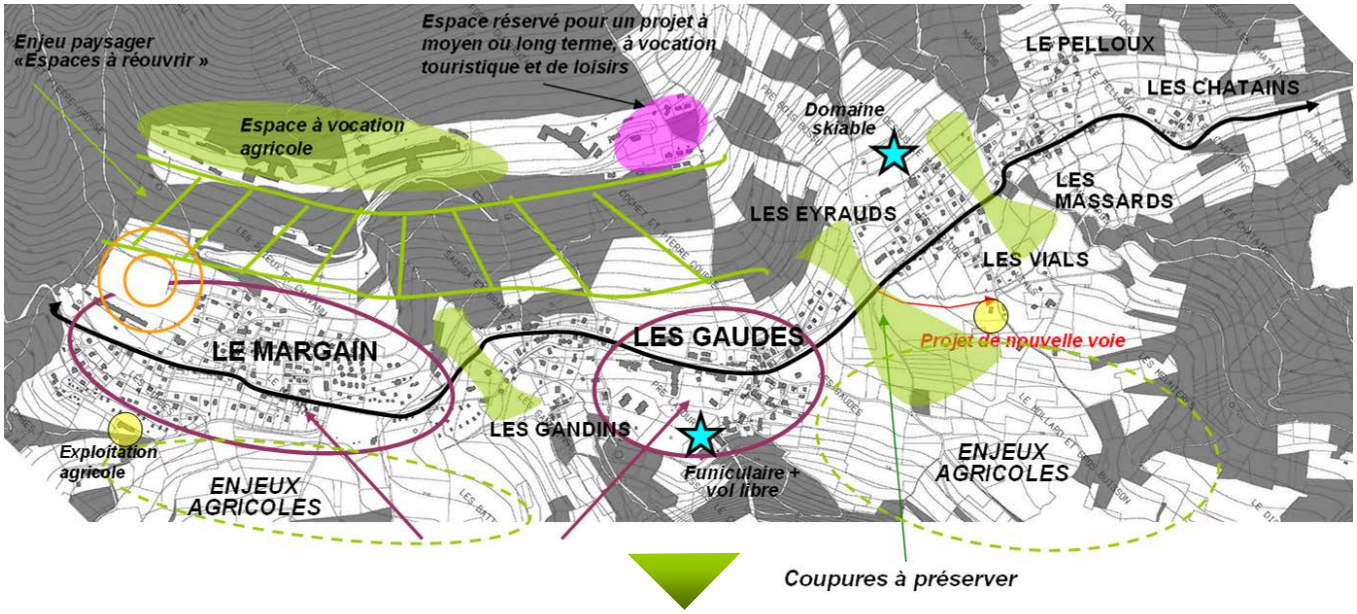
Cohérence du PLU avec les orientations du SCOT et du PLH : voir page 228.

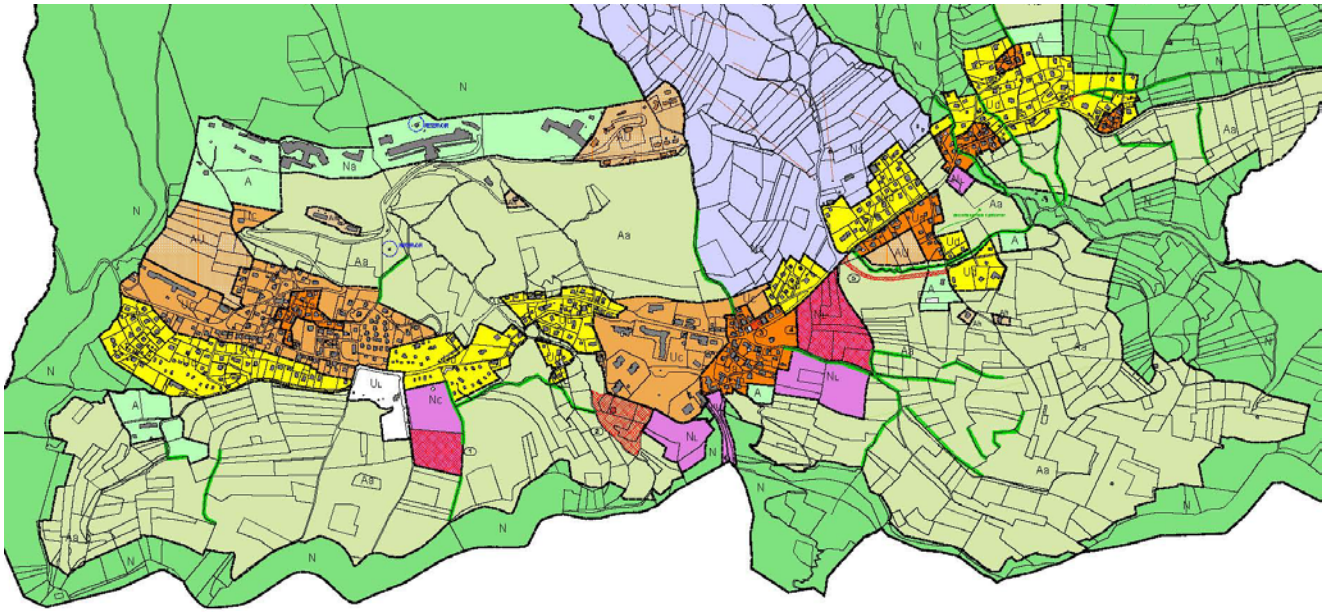


LES ORIENTATIONS DU ZONAGE

Le zonage est la traduction des orientations du PADD.

Cf descriptif pages suivantes.





LES ZONES DU POS

U : Urbaine (constructible)

Zone UA : parties agglomérées les plus denses
- secteur UAa : établissements hospitaliers
- secteur UAp : protection de captage
Zone UB : extension de l'urbanisation (de plus faible densité)
- secteur UBp : protection de captage

NA : A Urbaniser (secteurs où une organisation d'ensemble est nécessaire)

***Zone NA "stricte"** : urbanisable après modification du POS ou création de ZAC*
Zone NA "indicée" :
- NAa : urbanisation par opération d'ensemble
- NAb : secteurs bâtis mais non équipés par la collectivité

NC : Agricole

***NCa :** constructions agricoles (exploitation + logement)*

ND : Naturelle

***NDa :** équipements sportifs et activités de plein air*

***NDb :** camping caravaning*

***NDh :** établissements hospitaliers (secteur risque fort)*

***NDp :** captages*

***NDs :** activités liées à la pratique des sports d'hiver*

LES ZONES DU PLU

U : Urbaine (constructible)

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

***Ua :** Bourg-centre et hameaux anciens*

***Uc :** habitat collectif et intermédiaire*

***Ud :** habitat de plus faible densité*

***UL :** équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs*

AU : A Urbaniser

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation .

Zone AU stricte :** **urbanisable après modification du PLU

A : Agricole *(Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles)*

***Aa :** secteurs à enjeu paysager*
***Ah** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme).*
***Am** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme), avec mixité imposée habitat - activités.*

N : Naturelle *(Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :*

-soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
-soit de l'existence d'une exploitation forestière,
-soit de leur caractère d'espaces naturels.

***Na :** site des anciens hôpitaux : reconversion agricole*

Np :** protection de captage **(Npi, Npr)

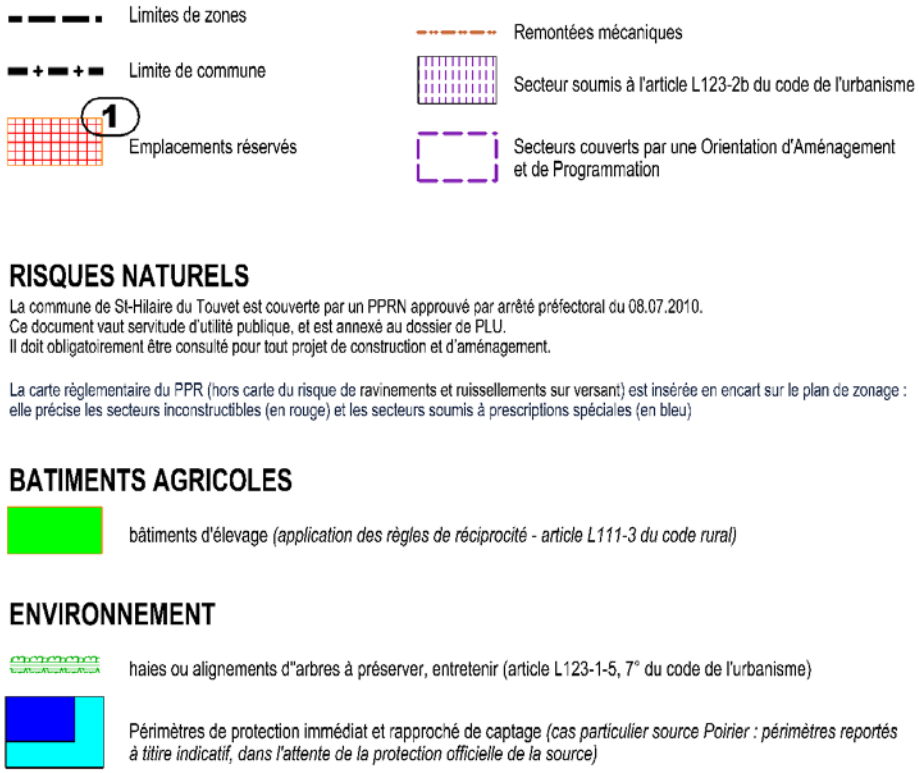
***Ns :** domaine skiable*

***NL :** équipements sportifs et espaces de loisirs*

***Nc :** camping*

Autres éléments sur le plan de zonage

Sont également indiqués sur le plan de zonage par des trames particulières :
- Risques naturels : carte règlementaire du PPR insérée en encart
- Les bâtiments agricoles abritant du bétail
- Secteurs soumis aux dispositions de l'art. L123-2b du code de l'Urbanisme
- les secteurs soumis à OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- les périmètres de protection de captages
- des alignements boisés à préserver, au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'Urbanisme

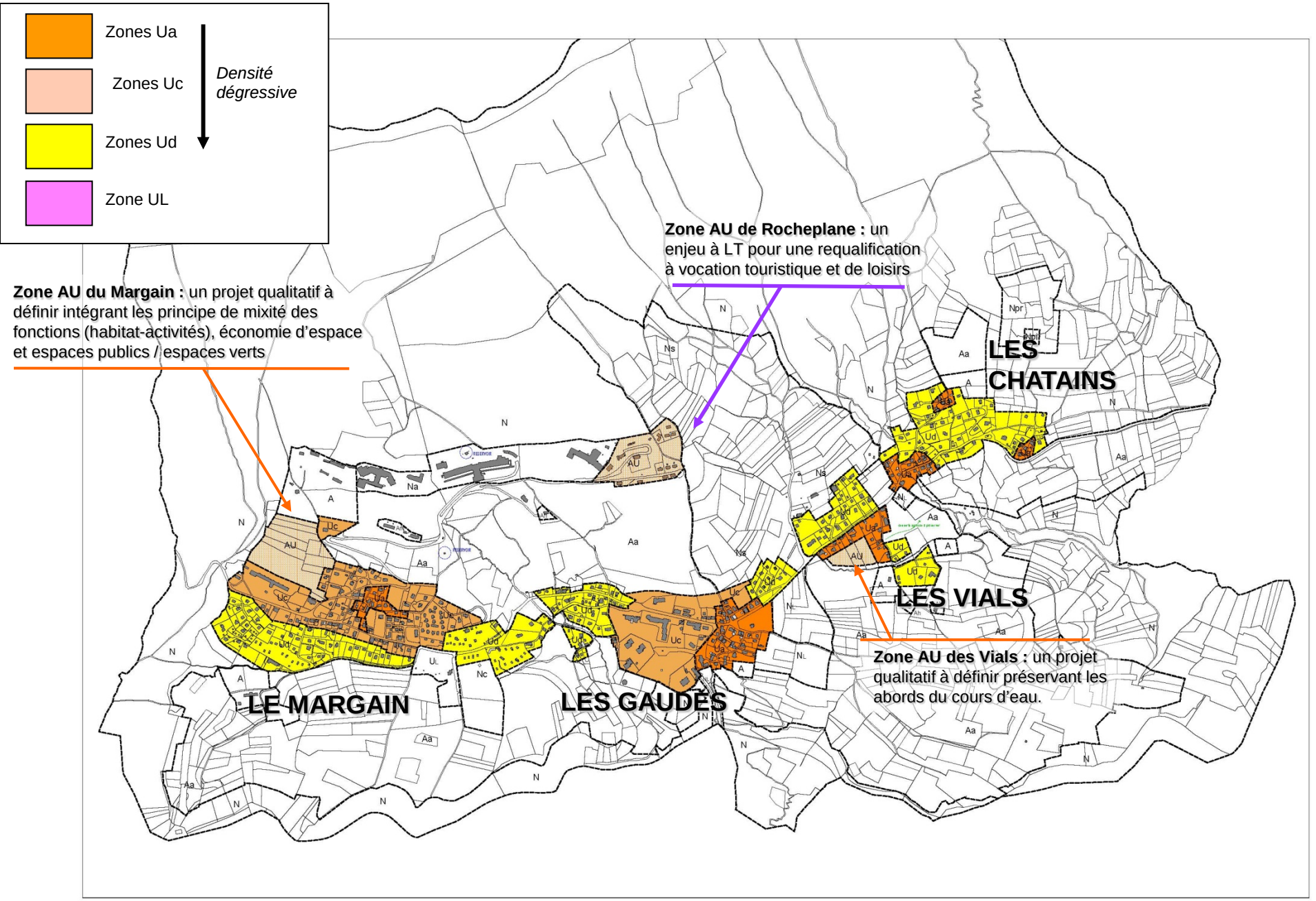


Les emplacements réservés

EMPLACEMENTS RESERVES (au bénéfice de la commune)

ER1 : extension du camping
ER2 : aménagement station d'épuration
ER3 : abords de la mairie (aménagement espace public / extension de la mairie)
ER4 : aménagement espace public / aire d'atterrissage parapente
ER5 : aménagement de nouvelle voirie et cheminement piéton (emprise globale minimum 7.50m)
ER6 : aménagement de voirie et cheminement piéton

LES ORIENTATIONS DU ZONAGE / zones U et AU



LES ZONES U :
3 zones de mixité urbaine (avec des typologies architecturales homogènes et une densité dégressive) + 1 zone mono fonctionnelle UL pour admettre des constructions et équipements publics sportifs, culturels…(en lien avec l'existant)
Les zones **Ua** correspondent aux structures anciennes des hameaux, les zones **Uc** les zones de densité intermédiaire : elles font bien ressortir les deux centralités de la commune : les Gaudes et le Margain.

Evolution entre le POS et le PLU :

Dans le POS : deux zones U : UA (zones denses, avec UAa pour les établissements hospitaliers) et UB (faible densité avec COS de 0.20)

Dans le PLU : Ua, Uc, Ud.

ZONES AU : A urbaniser
Zones AU strictes, inconstructibles, dans l'attente d'une modification de PLU. (zones non ou sous-équipées au regard de leur capacité ou du programme envisagé).
Deux zones à vocation de mixité urbaine (les Margains et les Vials) + 1 zone particulière sur le site de Rocheplane (à vocation touristique et de loisirs).

Les zones AU sont situées en continuité des urbanisations existantes.
La zone AU de Rocheplane s'appuie sur la structure bâtie existante, et représente un enjeu à plus long terme.
Ces zones AU feront l'objet d'études d'urbanisme ultérieures, permettant de préciser le programme d'aménagement et les plans de composition retenus.

LES ORIENTATIONS DU ZONAGE / zones A et N

Les zones agricoles : A

Aa : secteurs agricoles inconstructibles

Ah : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L123-3-1 du code de l'urbanisme).

Am

Les zones naturelles et forestières : N

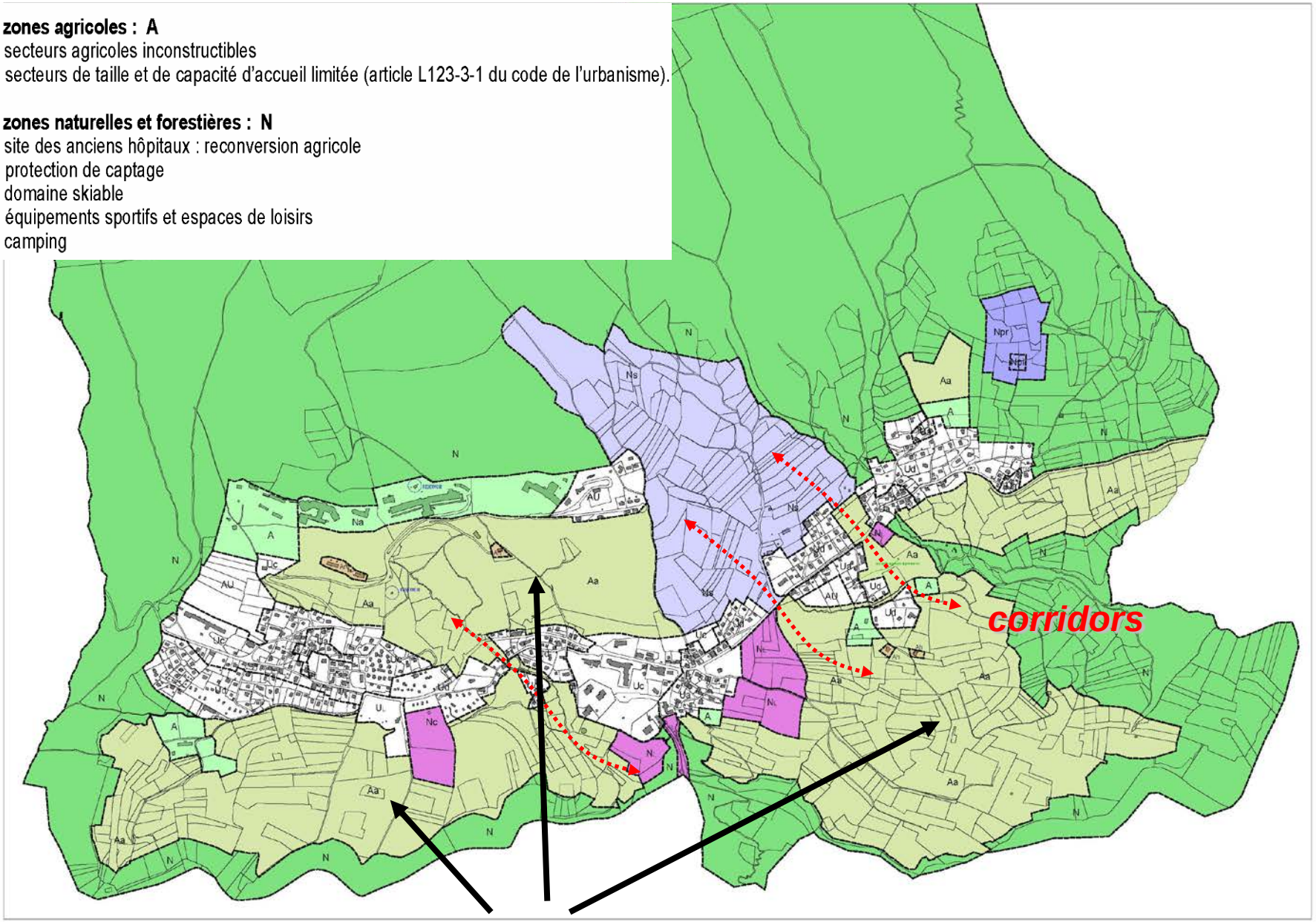
Na : site des anciens hôpitaux : reconversion agricole

Np : protection de captage

Ns : domaine skiable

NL : équipements sportifs et espaces de loisirs

Nc : camping

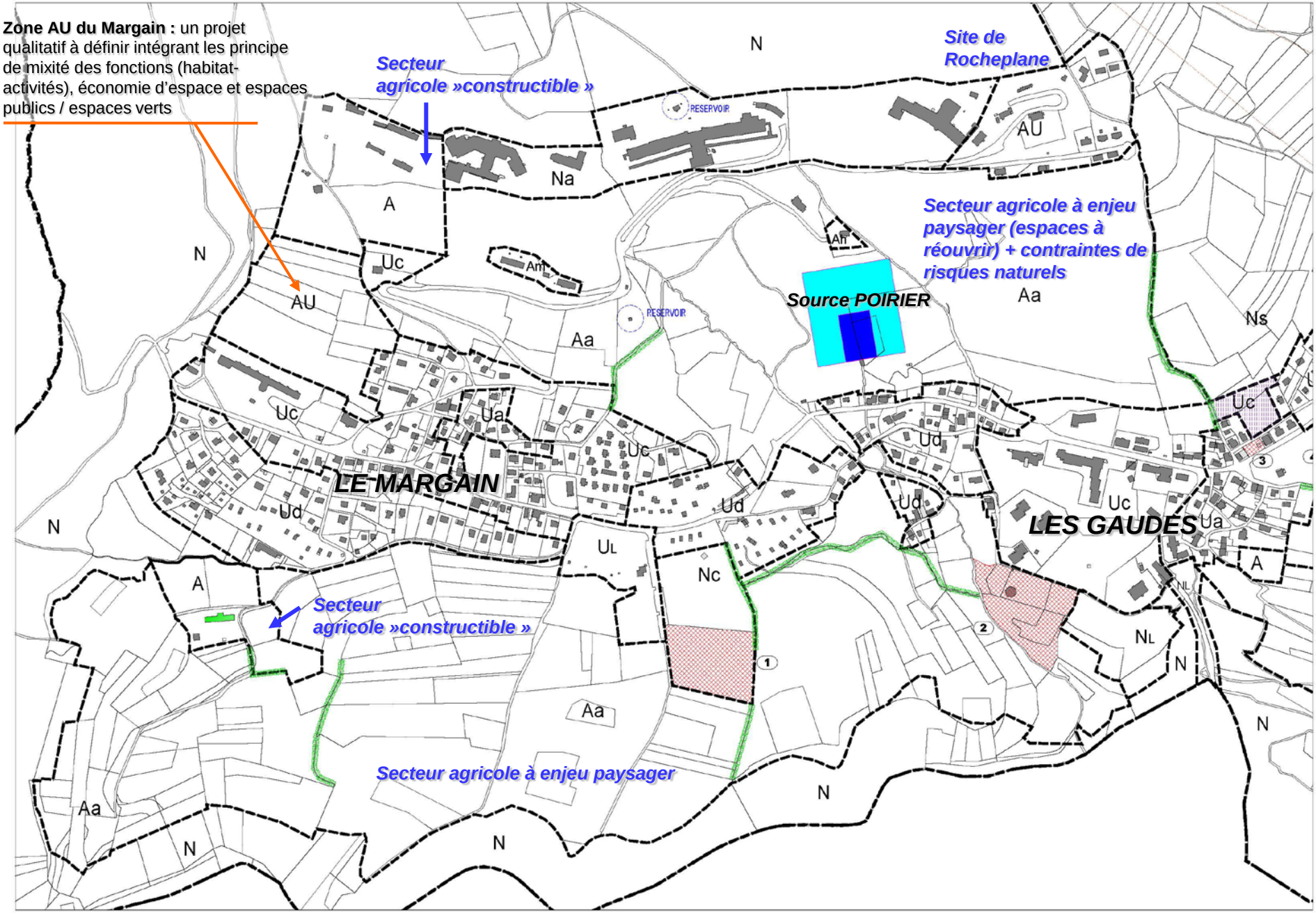


Secteurs agricoles à enjeu paysager

ZONES A : Agricoles
- reprise du principe du POS avec des secteurs à enjeu paysagers (zones Aa élargies par rapport au POS, avec un secteur sous les établissements hospitaliers)
- secteurs A pouvant accueillir des nouvelles constructions (secteurs aux abords des exploitations existantes et secteurs identifiés par la commune pouvant accueillir de nouvelles constructions en fonction de critères d'accessibilité, de position et de moindre impact paysager).
- Pastilles Ah pour l'évolution du bâti isolé (et Am pour les petites cités, pour imposer une mixité habitat -activités)

ZONES N : Naturelles
Zones de protection d'espaces naturels + protection de captage + zones spécifiques liées au domaine skiable, à des espaces de loisirs.
Préservation de trois corridors écologiques + identification d'alignements boisés à préserver.
Création d'un secteur Na pour le reconversion agricoles des terrains qui accueillent les établissements hospitaliers qui vont être démolis. L'objectif étant de redonner une vocation agricole aux espaces « libérés ».

LES ORIENTATIONS DU ZONAGE / SECTEUR MARGAIN



ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Développement préférentiel du Margain retraduit par la création d'une zone **AU** à l'arrière des Grandes Cités. Zone à enjeu fort en terme de maitrise de l'aménagement, il s'agit quasiment de la seule réserve foncière pour un développement structurant. Nécessité d'une réflexion approfondie pour définir un programme, les équipements et espaces publics à créer, ainsi que le mode d'urbanisation, voire d'implication de la commune. Objectif : définir un concept de quartier adapté à la typologie communale, avec un principe de densité et de mixité des fonctions urbaines par volume, (créer des activités sans créer des bâtiments exclusifs) . La zone est considérée comme sous-équipée au regard de la capacité qu'elle offre.

Emplacements réservés pour prévoir l'extension du camping et la maitrise foncière des abords de la station d'épuration.

Zone **UL** pour les équipements sportifs, loisirs et culturels existants et futurs (la commune se réserve la possibilité d'accueillir le futur équipement culturel du plateau, suite à l'étude de programmation réalisée) ; **Nc** pour le camping.

Secteur **Am** sur les petites Cités, pour permettre leur réutilisation/ reconversion (elles sont situées hors des zones à risques naturels forts), avec les mêmes règles que les secteurs Ah, mais avec une obligation de mixité de fonctions habitat –activités.

AGRICULTURE

Adaptation des limites entre les zones Agricoles à enjeu paysager et les autres.
Classement en A, Na et Aa des secteurs des établissements hospitaliers.

PAYSAGE

Lien avec les orientations concernant l'agriculture.

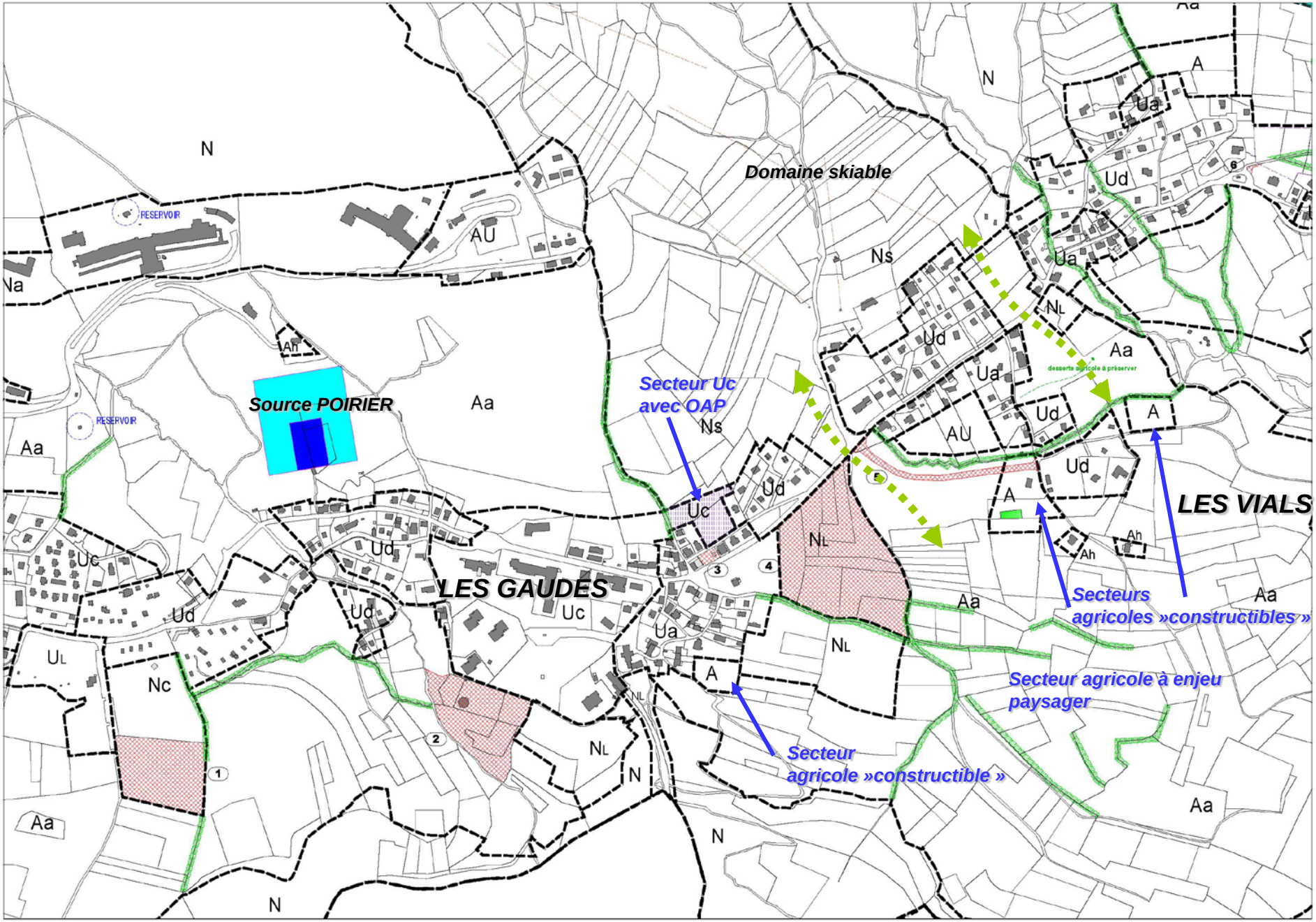
ENVIRONNEMENT

Indication des périmètres de protection de la source Poirier, non encore officiellement protégés.

MODIFICATIONS PAR RAPPORT AU POS :

Suppression des zones NA, dont la grande zone qui affichait une liaison bâtie entre les Gaudes et Rocheplane : secteur en zone rouge dans le PPRNP

LES ORIENTATIONS DU ZONAGE / SECTEUR CENTRE



ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Malgré son caractère de centre de St-Hilaire, l'évolution de l'urbanisation restera limitée en raison de la topographie et des risques naturels.

Centralité marquée par les zones Ua et Uc.
Un secteur Uc avec OAP afin d'imposer une certaine densité, vu la rareté du foncier qui va offrir un potentiel + enjeu lié au fait qu'il poursuit la structure ancienne des Gaudes.

Emplacements réservés pour que la commune s'assure la maitrise foncière de :
- l'espace situé en continuité du parking mairie-OT et qui est utilisé notamment pour le vol libre.
- du foncier nécessaire à l'aménagement d'une nouvelle voie pour améliorer la desserte du secteur des Vials. Cette nouvelle voie pourra desservir la zone AU stricte.

AGRICULTURE

Adaptation des limites entre les zones Agricoles à enjeu paysager et les autres.

PAYSAGE

Lien avec les orientations concernant l'agriculture.
Indication d'alignements boisés et haies caractéristiques à préserver.

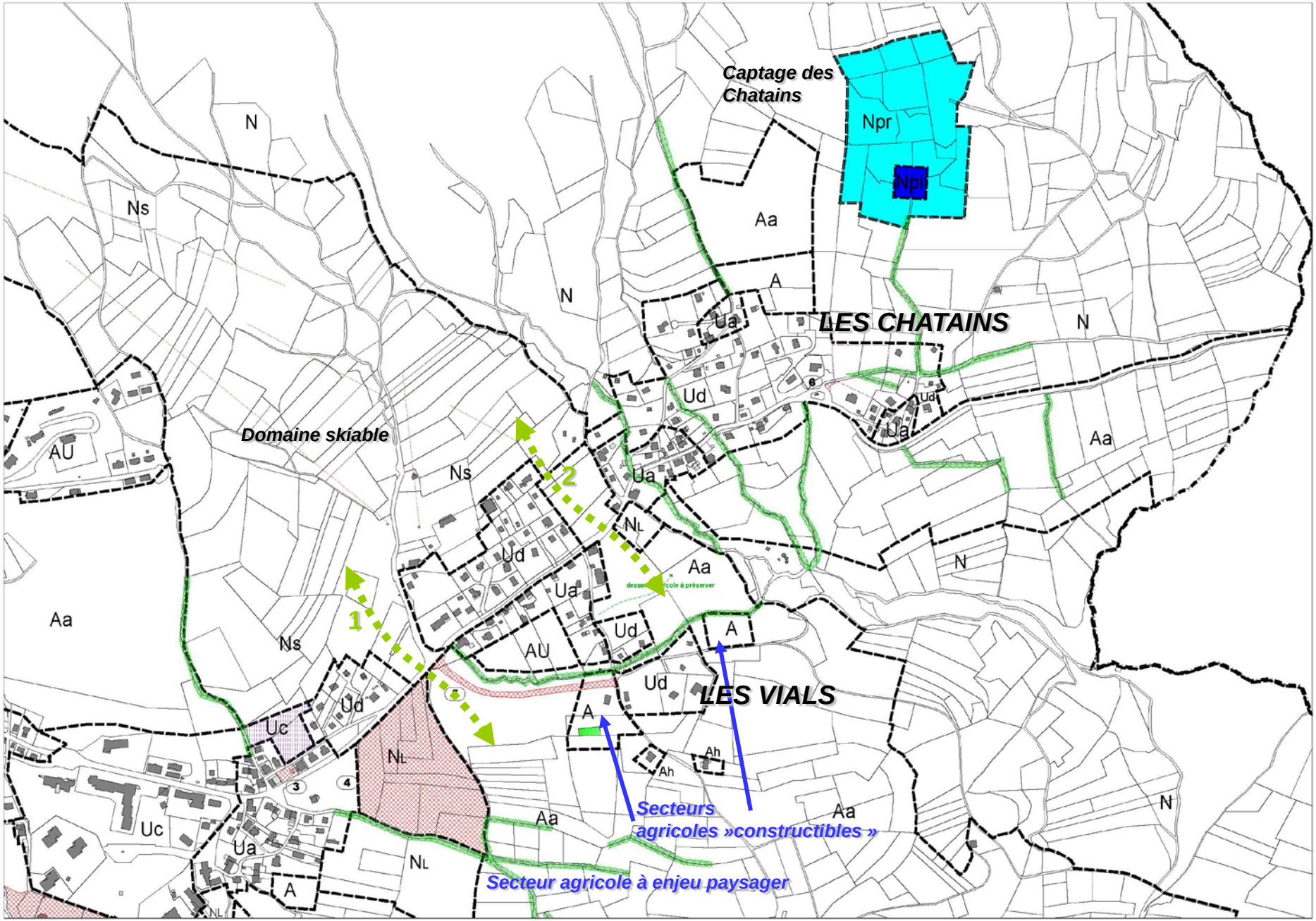
ENVIRONNEMENT

Protection de captage(source Poirier)
Prise en compte des risques naturels
Corridors écologiques

MODIFICATIONS PAR RAPPORT AU POS :

Suppression des zones NA, dont la grande zone qui affichait une liaison bâtie entre les Gaudes et Rocheplane : secteur en zone rouge dans le PPRNP.

LES ORIENTATIONS DU ZONAGE / SECTEUR NORD



ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Secteur qui fera l'objet d'un développement limité, en dehors du confortement de quelques groupes de constructions existantes. (secteur éloigné du centre, desserte sur la RD 30 plus difficile).

Un secteur Ud avec OAP afin d'imposer une desserte groupée et la préservation du caractère du chemin qui traverse la zone.

Création d'un secteur NL pour l'aménagement d'un site d'escalade.

Emplacements réservés pour que la commune s'assure la maitrise foncière de terrains nécessaires à :
- l'amélioration / recalibrage du croisement dans le secteur des Chatains (lien avec l'OAP).
- l'aménagement d'une nouvelle voie pour améliorer la desserte du secteur des Vials. Cette nouvelle voie pourra desservir la zone AU stricte.

AGRICULTURE

Adaptation des limites entre les zones Agricoles à enjeu paysager et les autres.

PAYSAGE

Lien avec les orientations concernant l'agriculture.
Indication d'alignements boisés et haies caractéristiques à préserver.

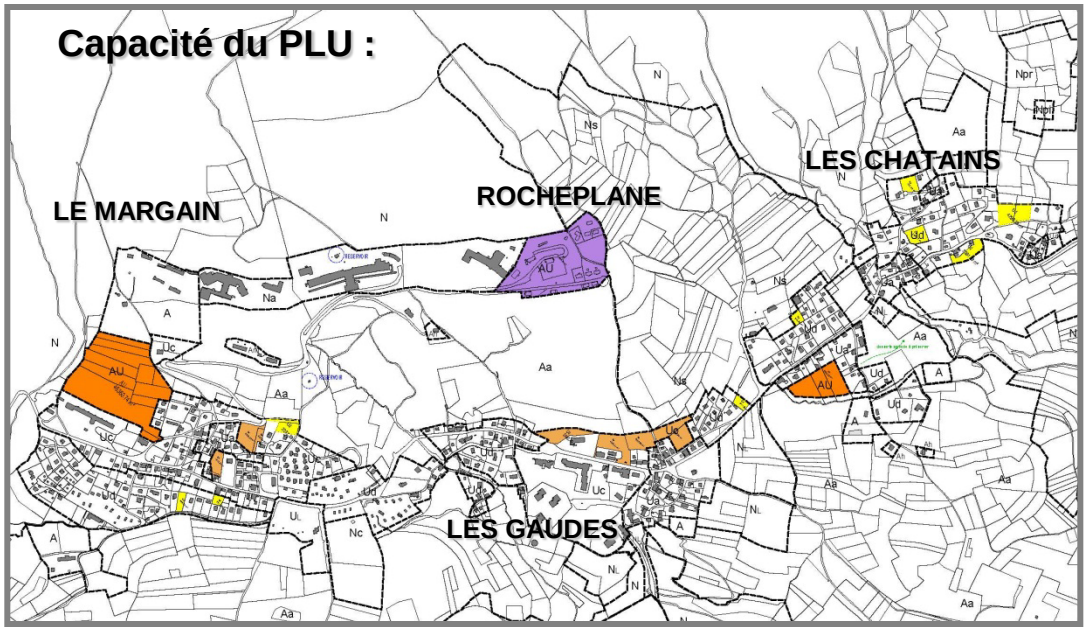
ENVIRONNEMENT

Protection de captage : suppression des périmètres liés au captage de Gonthier-Massard, confortement du captage des Chatains.
Prise en compte des risques naturels.
Corridors écologiques : préservation de deux corridors.

MODIFICATIONS PAR RAPPORT AU POS :

Suppression des zones NA qui fermaient un corridor : n°2, sur le plan ci-contre

LES ORIENTATIONS DU ZONAGE / capacité du PLU et modifications principales par rapport au POS



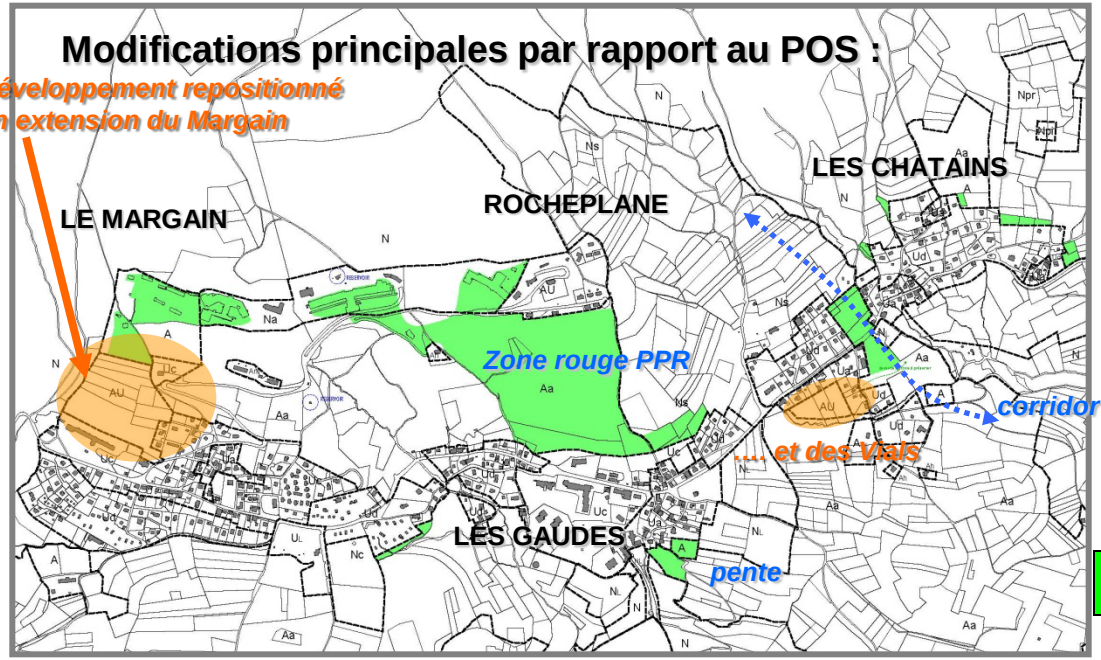
Zone AU de Rocheplane *(vocation spécifique)*

Zones AU de mixité urbaine

Zones Uc

Zones Ud

Surfaces des zones AU :
- AU du Margain : 4.63 ha
- AU des Vials : 0.96 ha
- AU de Rocheplane : 4 ha



Surfaces constructibles du POS supprimées = 26,4 ha

Capacité du PLU

L'essentiel du potentiel de développement se situe dans les zones AU. (rappel du souhait de la commune de temporiser le développement, prendre la mesure du départ des établissements hospitaliers…)

Zones AU strictes en raison du niveau d'équipement. + capacité en zones U à court terme suffisante. Enjeu d'une réflexion cohérente sur ces zones AU qui feront l'objet d'une modification de PLU.

Des enjeux spécifiques à chaque zone : *cf descriptifs dans les pages précédentes.*

CALCUL CAPACITE du PROJET de PLU pour l'habitat :
Uc : **2.2** ha
Ud : **1.6** ha
AU des Margains : 4.63 ha (- 0,83 ha avec risques naturels = **3.8 ha** (répartition théorique 1/3 activités et 2/3 logements) ➔ soient **2.5 ha pour du logement**
AU des Vials : **0.96** ha
(AU de Rocheplane : 4 ha / cas particulier : projet touristique à long terme ; non comptabilisé dans le calcul)
Soit au total 7.26 ha.

Avec 20 logts/ha : 145 nouveaux logements, soient environ 333 nouveaux habitants (2,3 pers/ ménage)
Avec 30 logts /ha : 217 nouveaux logements, soient environ 500 nouveaux habitants.

Modifications principales par rapport au POS

Le zonage du PLU a été réalisé suivant les orientations du PADD + prise en compte d'enjeux environnementaux, agricoles, paysagers (principes de coupures à l'urbanisation)

Surfaces constructibles du POS supprimées, en raison de :

- la présence de risques naturels : suppression par exemple de la grande zone NA faisant la liaison entre le chef-lieu et les hôpitaux

- d'enjeux agricoles et environnementaux : corridors à préserver / liaisons agricoles entre amont et aval de la RD30.

- du repositionnement du développement, pour se recentrer sur l'espace urbain central (correspondant à l'Espace Préférentiel de Développement de la commune, selon la définition du DOO du SCOT))

Evolution dans le secteur des établissements hospitaliers :
- Suppression des zones UAa, NAa et NAb des hôpitaux pour afficher la vocation future du secteur en espace agricole
- possibilité de définir un projet à vocation touristique et de loisirs à plus long terme sur le site de Rocheplane situé en dehors des risques naturels forts (proximité du domaine skiable). Projet à définir, en lien avec la sécurisation de sa desserte.

Article L123-1-4 En savoir plus sur cet article...
Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

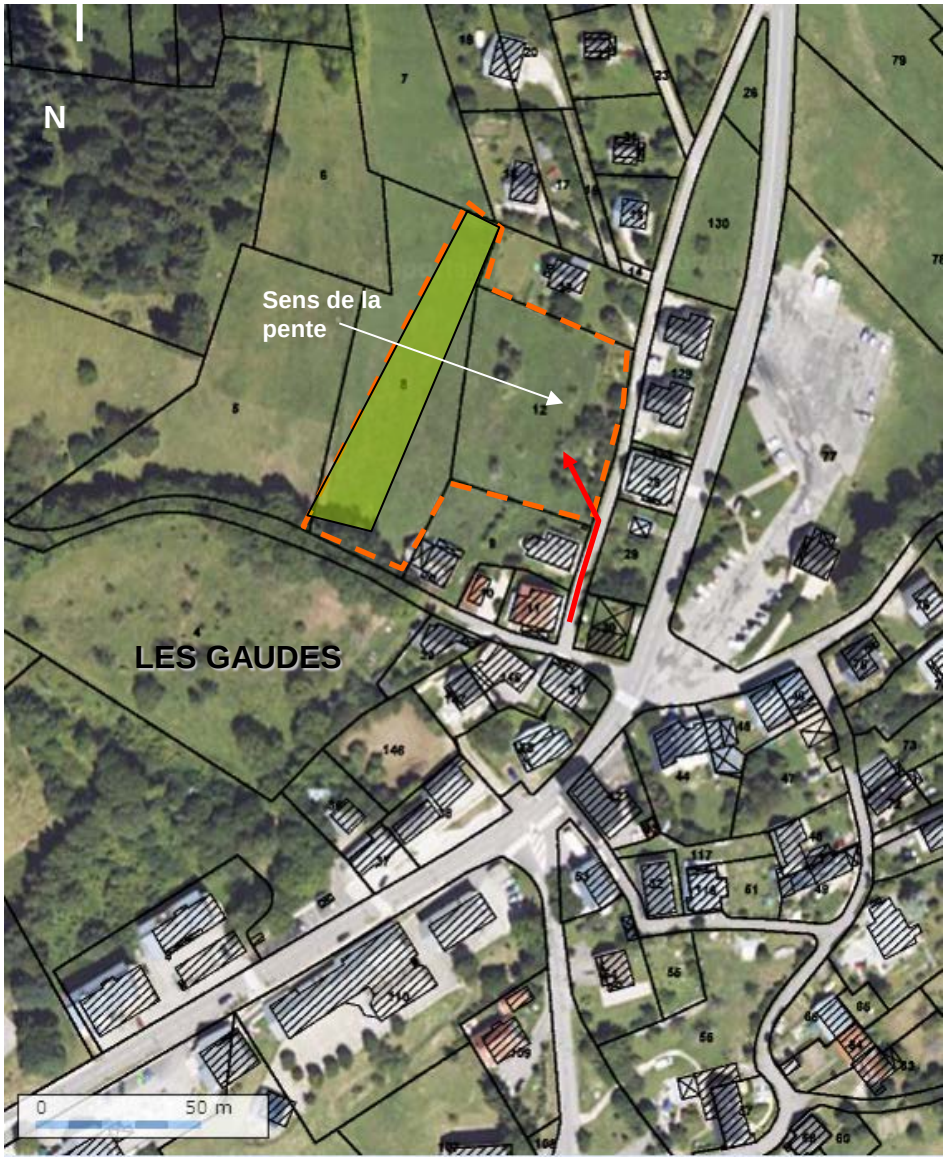
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OAP n°1 : Zone Uc / Les Gaudes





CONSTRUCTION ET URBANISME

Documents et règles d'urbanisme

La marge de manoeuvre des auteurs du PLU pour la servitude de mixité sociale 20-10-2011

Les rédacteurs du PLU peuvent, en application de l'article L. 123-2, b du code de l'urbanisme, fixer une surface minimale à construire et un nombre minimum de logements à réaliser sur les terrains grevés d'une servitude de mixité sociale.

Les dispositions de l'article L. 123-2, *b* du code de l'urbanisme permettent de fixer un pourcentage de SHON qui devra être affecté à la réalisation de logements à caractère social, mais n'interdisent pas, par elles mêmes, aux auteurs d'un PLU de fixer, dans le cadre du programme de logements qu'ils définissent, la surface minimale totale à construire, ainsi que le nombre minimum de logements à édifier sur le terrain.

En effet, si le législateur a entendu permettre la délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs (article L. 123-2, *d* du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable), il a également entendu, par les dispositions plus contraignantes de l'article L. 123-2 *b*, laisser aux auteurs des PLU le soin de définir eux mêmes, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, sur des emplacements réservés à cet effet.

Remarque : la possibilité pour les communes d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements a été introduite par la loi ENL du 13 juillet 2006 sous la forme d'une servitude, prévue à l'article L. 123-2, d, assortie d'un droit de délaissement au profit du propriétaire. La loi Boutin du 25 mars 2009 a modifié ce dispositif qui, sous cette forme, n'avait pas rencontré le succès escompté. Elle a supprimé la servitude et l'a remplacée par la possibilité pour les auteurs du PLU de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies par le plan, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Dès lors, les propriétaires ne disposent plus d'un droit de délaissement. Ces dispositions qui figuraient à l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme ont été transférées à l'article L.123-1-5, 16° du même code par la loi Grenelle II.

Laurence Guittard
Dictionnaire permanent Construction et urbanisme

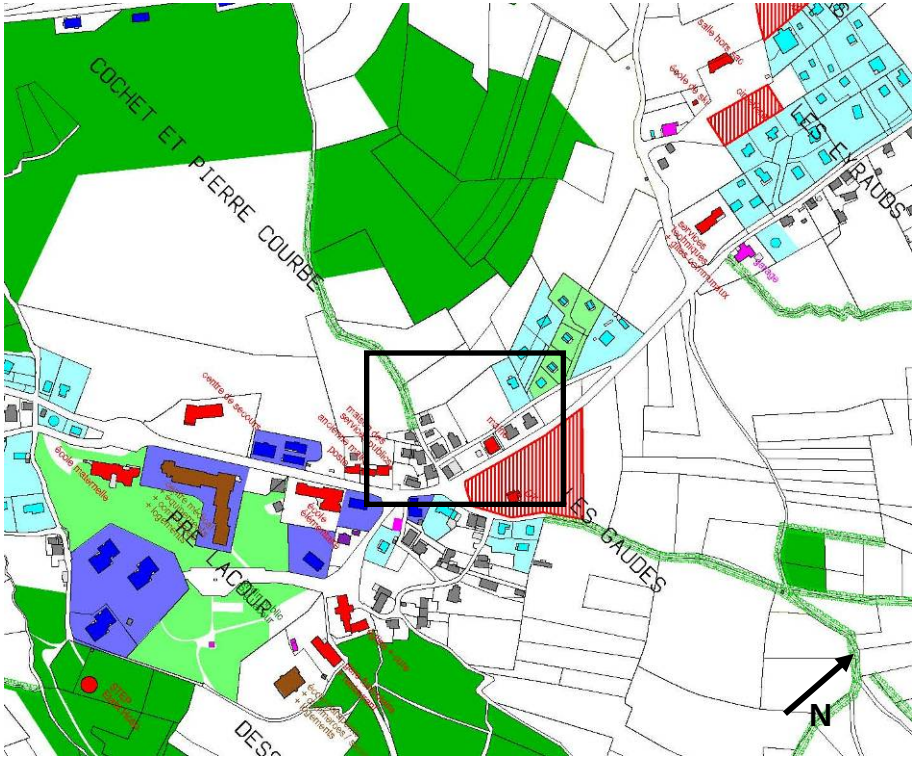
▸ *CAA Nantes, 15 juill. 2011, n° 10NT02554, Communauté urbaine Nantes Métropole*

© Editions Législatives 2011 - Tout droit de reproduction réservé

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OAP n°1 : Zone Uc / Les Gaudes

NB : les OAP sont « allégées » , car elles concernent deux petites zones U sur lesquelles l'enjeu concerne essentiellement la desserte.
L'enjeu pour la commune concerne les zones AU futures, pour lesquelles des études pré-opérationnelles seront réalisées, et seront déclinées en Orientation d'aménagement le moment venu.

Rappel article du code définissant le contenu des OAP (inséré page 195) :
Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. …..
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
Les dispositions contenues dans les OAP peuvent dont être écrites, sans faire l'objet d'un plan d'aménagement trop détaillé.



LE SITE : Secteur qui permet une légère densification du secteur de la mairie.

LES ENJEUX
Maitriser l'insertion dans le site, poursuivre la structure du village, et imposer une desserte groupée par la voie située derrière la mairie..

LES ORIENTATIONS RETENUES

Le plan de composition devra prendre en compte les principes suivants :

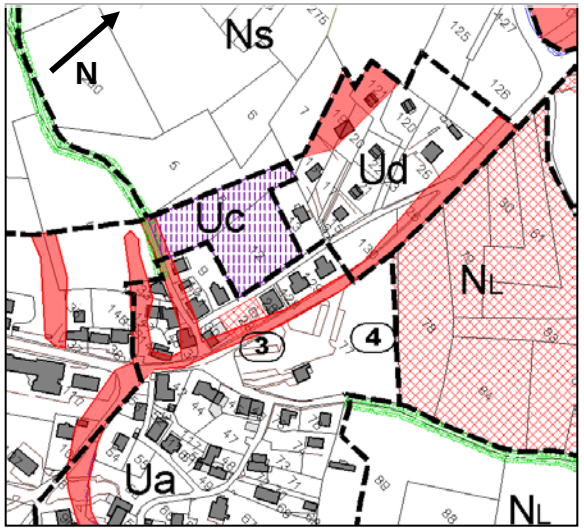
Desserte : Desserte groupée à l'emplacement indiqué

Paysage :
- insertion des constructions dans la pente
- préserver un espace tampon à l'amont
- travailler la « façade « aval : implantation et aspect du bâti, typologie des clôtures, murets, haies..

Volumétrie :
- s'inspirer du volume des bâtiments anciens : bâtiment en longueur dans le sens de la pente
- réaliser un programme minimum de 4 logements (article L123-2 -b du code de l'urbanisme)

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- classement en zone Uc, en cohérence avec les zones voisines
- application de l'article L123-2 -b pour imposer un programme de logements ***(voir texte interprétation ci-contre)***

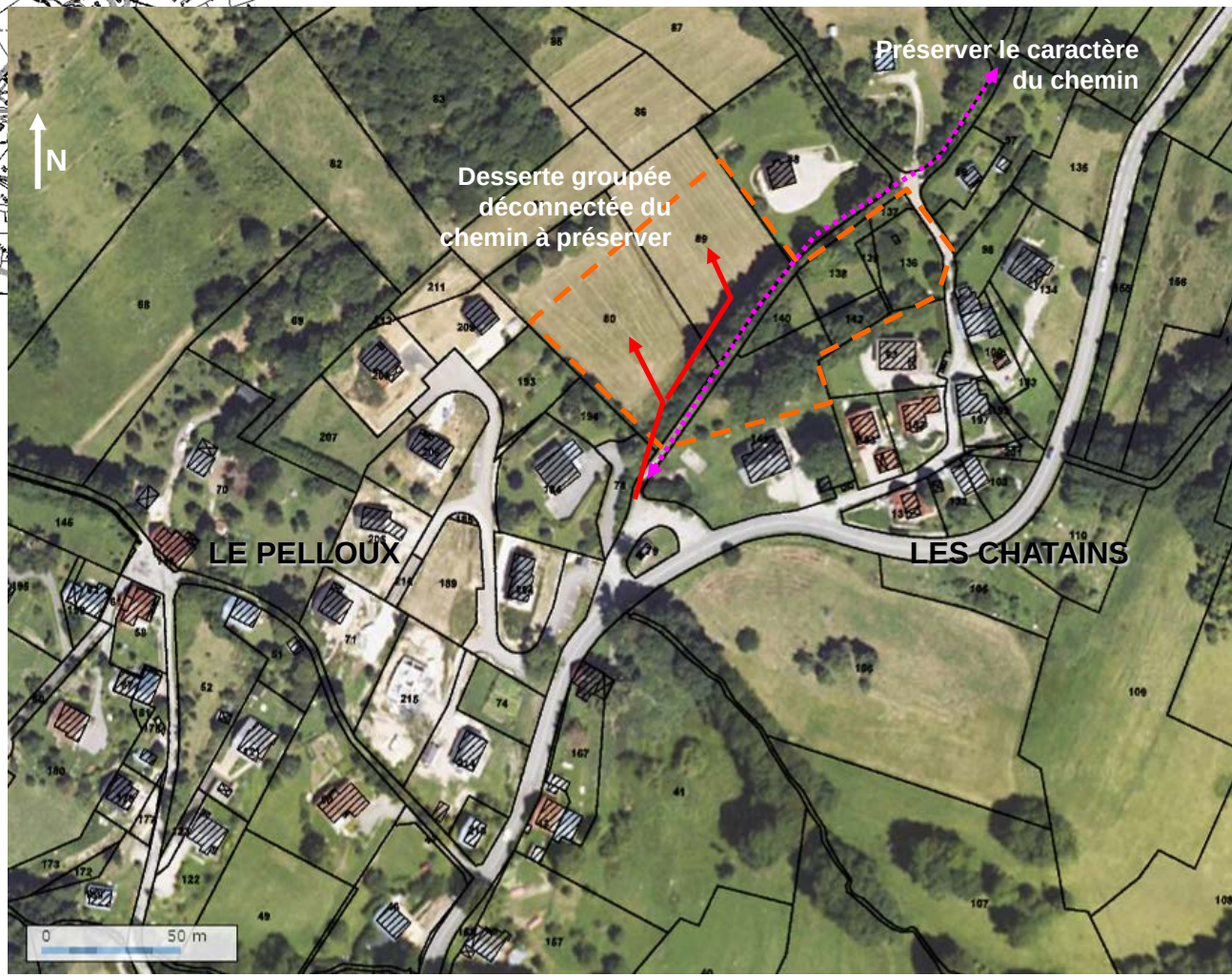


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OAP n°2 : Zone Ud / les Chatains



Préserver le caractère du chemin



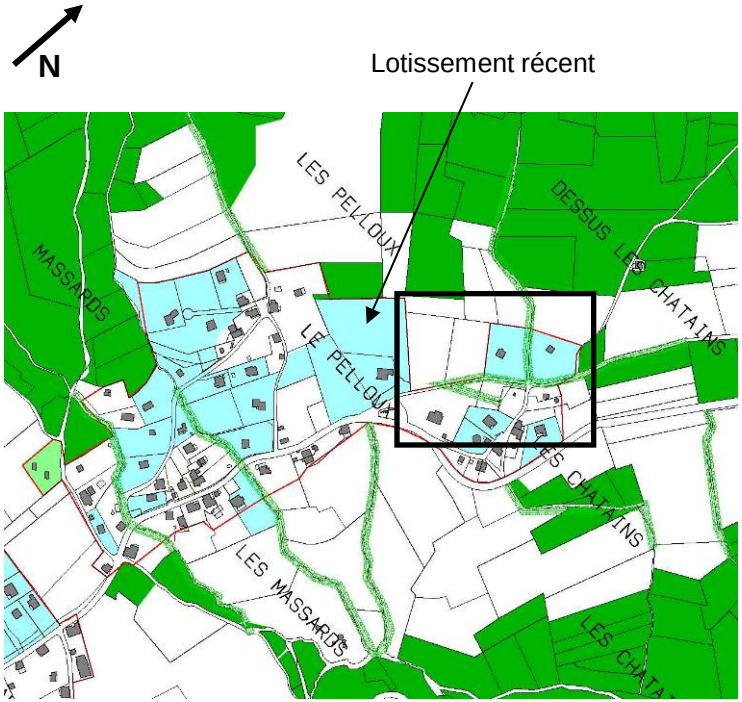


LE SITE

Secteur qui marque la finalisation de l'urbanisation entre le Pelloux et le hameau des Châtains.

LES ENJEUX

L'insertion dans le site, et la préservation du caractère du chemin existant.



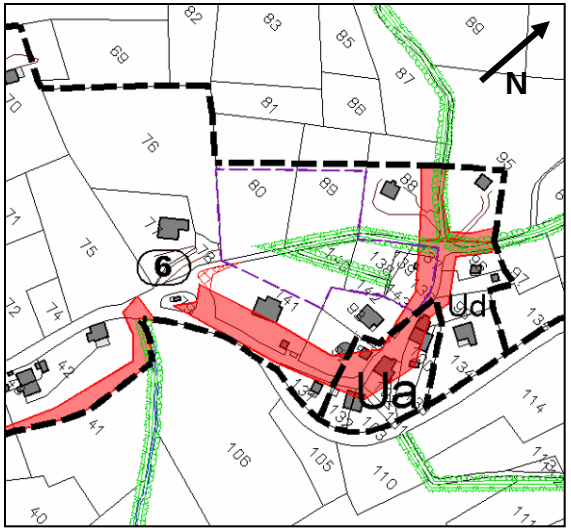
LES ORIENTATIONS RETENUES

Le plan de composition devra prendre en compte les principes suivants :

Desserte :
- desserte groupée à l'emplacement indiqué pour les deux parcelles 80 et 89, les autres disposant d'un accès indépendant et déconnecté du chemin à préserver.
- Sentier piéton existant à préserver

Paysage :
- insertion des constructions dans la pente à maitriser
- boisements et haies le long du chemin à préserver pour préserver son caractère (cf photo)
- trame boisée du site à préserver

TRADUCTION REGLEMENTAIRE
- classement en zone Ud, en cohérence avec les zones voisines
- alignement boisé à préserver indiqué sur le plan de zonage
- ER 6 pour aménager le croisement





LES ORIENTATIONS DU REGLEMENT

Le zonage et le règlement ont été adaptés aux objectifs communaux.

Ont été classés en :

- U : les terrains directement constructibles, desservis par les accès et les réseaux,
- AU : des secteurs urbanisables à moyen ou long terme pour lesquels une organisation d'ensemble et un renforcement des réseaux est nécessaire.
- Ah et Am : des constructions isolées où l'on n'autorise que l'évolution du bâti existant.

Le découpage dans les zones U est justifié pour adapter les règles à des typologies architecturales spécifiques :

- Ua : chef-lieu et hameaux dont on souhaite préserver l'identité et la structure
- Uc : secteurs admettant des constructions de moyenne densité
- Ud : secteurs admettant des constructions de plus faible densité (type maison individuelle, chalet)

L'objectif de mixité des fonctions a été retraduit dans ces deux zones.

+ Une zone mono fonctionnelle UL, pour une zone accueillant des installations et équipements sportifs, et culturels.

Mesures destinées à favoriser le renouvellement urbain :

- pas de COS en Ua, Uc et COS de 0.30 en Ud (au lieu de 0.20 dans le POS) afin de préserver et poursuivre la densité existante (centre-village et anciens hameaux) et favoriser l'économie d'espace.

- dans l'ensemble des zones : adaptation des reculs + densités

Energies renouvelables : le PLU est l'occasion de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et les constructions ayant des objectifs de performance énergétique (dépassement de COS autorisé en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et arrêté ministériel du 3 mai 2007)

Mixité et diversité dans l'offre de logements : la commune dispose d'un parc de logements sociaux déjà important. Il n'y a donc pas de servitude mise en place dans le PLU.

Protection du patrimoine et du paysage : En application de l'article **L123-1-5,7°** du code de l'urbanisme, plusieurs moyens sont utilisés :

- institution du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal
- clôtures soumises à DP
- insertion d'une annexe au règlement sur le végétal
- protection d'espaces verts : alignements d'arbre / haies longeant certains chemins.

Qualité architecturale et environnementale :

Le PLU est l'occasion d'un confortement du règlement d'urbanisme avec pour objectif de préserver l'identité locale, tout en admettant des évolutions contemporaines motivées notamment par des objectifs environnementaux.

Le règlement est adapté à la typologie de chaque zone.
Parallèlement, des dispositions communes sont insérées pour permettre la réalisation de constructions bioclimatiques, assurer une bonne adaptation de la construction au terrain naturel et à la pente, et intégrer des dispositions environnementales : gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, espaces verts…

Une approche pédagogique et illustrée plutôt qu'un règlement rigide.
Le règlement du PLU fait référence au document pédagogique réalisé par les PNR Chartreuse, Vercors et CAUE 26, 38, et 73 : Fiches méthode / habiter en montagne aujourd'hui, (document consultable en mairie et téléchargeable sur le site du PNR de Chartreuse.

Structure de l'article 11 (zones Ua, Uc, Ud).

THEMATIQUES	LES ENJEUX	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
LES FORMES URBAINES	Économie d'espace, compacité du bâti, habitat groupé, adaptation à la pente, principes bioclimatiques. **Référence aux fiches pédagogiques du PNR.**	**Implantation et forme des constructions :** Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont interdits. Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientations, d'isolation, de gestion des ouvertures… Les logements traversants seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements. Implantation du bâti et accès au garage en fonction de la pente et de la situation de la voie de desserte : **SCHEMAS.**
LES FACADES	Harmoniser les nouvelles constructions avec les caractéristiques du bâti traditionnel. **Référence au nuancier annexé au règlement.**	Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone. Sont préconisés des volumes simples, compacts. Dans le cas de constructions d'aspect bois en tout ou partie : - Les constructions ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu, - La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel (voir nuancier en annexe 2). Couleurs et textures pour les façades de toutes les constructions : dans une gamme de gris-beige, elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens (enduits et / ou jointoiement de teinte beige ocré, sable blond mélangé à la chaux) voir nuancier en annexe 2. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits. Des adaptations pourront être admises pour les commerces, sous réserve d'une cohérence et une harmonie avec l'environnement bâti proche. Huisseries et volets de toutes les constructions : La couleur des huisseries et des volets sera de couleur prévue au nuancier (annexe 2). Seuls les contours d'huisserie pourront être de couleur blanche. Les caissons de volets roulants ne seront pas saillants en façade. Les volets roulants sont autorisés de teinte : blanc, gris, ou couleur prévue au nuancier. Les volets à battants seront de type dauphinois (pas les volets en Z).
LES TOITURES	Admettre les évolutions liées aux enjeux bioclimatiques tout en encadrant le style architectural des constructions *Cf réf règlementaire ci-contre (article L111-6-2 du code de l'urbanisme).* Article Ua 11 plus développé (qu'en Uc et Ud) pour s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel.	**Article qui précise les prescriptions en fonction du style de la toiture :** Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle : Les toitures doivent être à deux pans de pente égale. La pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Les dépassées de toiture seront de 0.60 m minimum pour le bâtiment principal et pour les annexes de plus de 6m2. Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Les toitures-terrasses doivent être végétalisées, sauf dans deux cas : - en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions (25% maximum de l'emprise au sol des bâtiments existants), elle devra s'implanter sous le niveau de l'égout de toiture des constructions qu'elle relie. - pour des terrasses accessibles. Les toitures à un pan non végétalisées ne sont autorisées que pour des extensions ou annexes accolées à un mur pré-existant.
LES CLOTURES	Harmoniser les caractéristiques des clôtures entre toutes les zones. ***+ Illustrations***	elles seront constituées de grilles (couleurs verte, grise ou noire), de grillages (de couleur verte ou grise), palissade bois à claire voie (couleur bois) ou ganivelle à claire voie comportant ou non, un mur bahut (voir nuancier en annexe 2). La hauteur totale ne peut dépasser 1,60 mètre, celle du mur bahut 0,60 mètre de hauteur. Les matériaux d'occultation sont interdits.

LE REGLEMENT / dispositions communes à toutes les zones

Le rapport présente les principales règles d'urbanisme s'appliquant sur les différentes zones et fait ressortir les évolutions apportées par rapport au POS. Il est l'occasion d'insérer les nouvelles dispositions liées aux enjeux du développement durable : économie d'espace, économie d'énergie….

Dispositions communes :

LES RISQUES NATURELS	Prise en compte des risques naturels : Référence au PPRNP, qui doit être consulté systématiquement. Insertion de la carte règlementaire du PPR en encart du plan de zonage .
LA DESSERTE PAR LES VOIES	Harmonisation des règles entres toutes les zones. Insertion d'une annexe concernant les routes départementales.
LES RESEAUX	Article 4 : cohérence des § concernant AEP, EU et EP Référence aux schémas directeurs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.
Articles 7	Recul par rapport aux cours d'eau : se conformer au PPRNP. Reculs ne s'appliquent pas pour les ouvrages d'intérêt général, ou adaptation pour réhabilitation, aménagement, extension d'une construction dans la continuité de l'existant.
LES ANNEXES :	- règles d'implantation : implantation en limite possible, sans dépassés de toiture sur la parcelle voisine. - règles de hauteur harmonisées, avec principes définis pour limiter l'impact sur le voisinage..
DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :	structure homogène entre toutes les zones : - objectif de qualité architecturale et environnementale - forme et implantation des constructions - aspect des façades, des toitures et des clôtures. Insertion de croquis illustratifs + illustrations concernant les volumes, les clôtures… Lien avec les dispositions environnementales. Les règles s'inspirent des caractéristiques du bâti traditionnel, et intègrent des dispositions pour permettre l'implantation de constructions bioclimatiques.
DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :	Voir pages suivantes

Article L111-6-2 du code de l'urbanisme :
Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 12

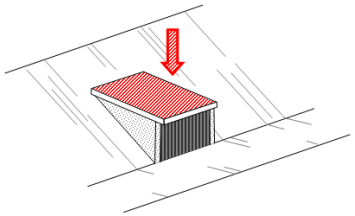
Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée à :
- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ou dans une bande de 3m des limites séparatives ;
- 3,5 mètres (au faîtage) dans le cas où le pignon est sur limite séparative ou dans une bande de 3m des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (au faîtage) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.

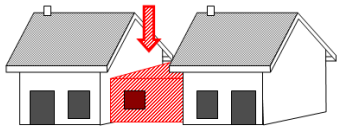
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :
- 3 mètres à l'acrotère dans le cas où la construction est sur limite séparative ou dans une bande de 3 mètres des limites séparatives ;
- 4,5 mètres (à l'acrotère) au delà d'une distance de 3 mètres des limites séparatives.

LE REGLEMENT / illustrations

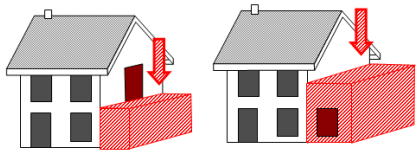
ARTICLE Ua 11 – 5.2
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Cas des toitures terrasses



Volume d'un garage incrusté dans un talus avec terrasse accessible

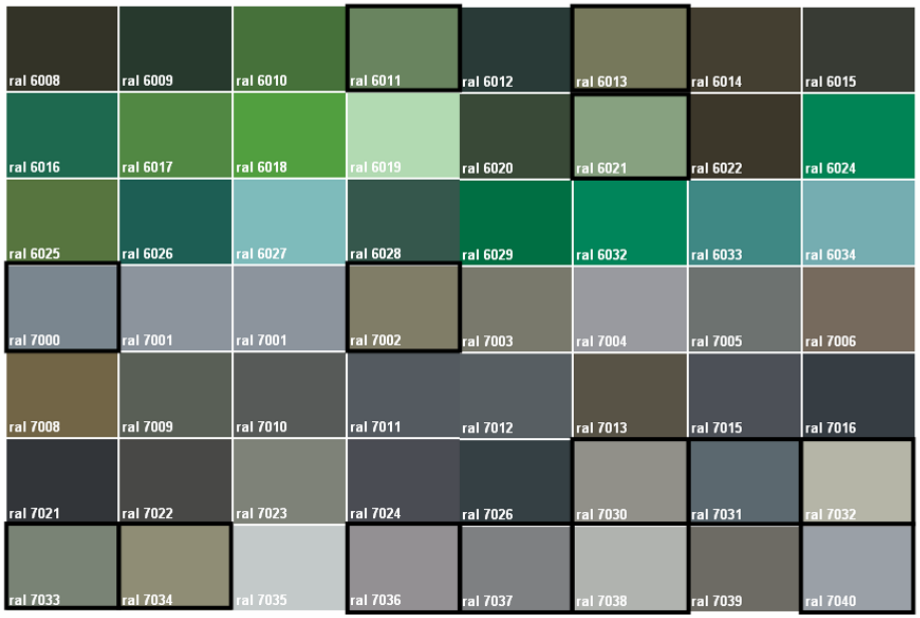


Terrasse en volume de raccordement



Terrasse en faible proportion

Le nuancier



RAL 6011 Vert réséda
RAL 6013 Vert jonc
RAL 6020 Vert pâle

RAL 7000 Petit-gris
RAL 7002 Gris olive
RAL 7004 Gris de sécurité

RAL 7009 Gris vert
RAL 7030 Gris pierre
RAL 7031 Gris bleu

RAL 7032 Gris silex
RAL 7034 Gris jaune
RAL 7036 Gris platine

RAL 7037 Gris poussière
RAL 7038 Gris agate
RAL 7040 Gris fenêtre

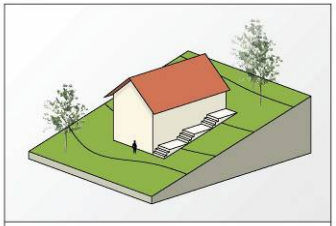
Les clôtures



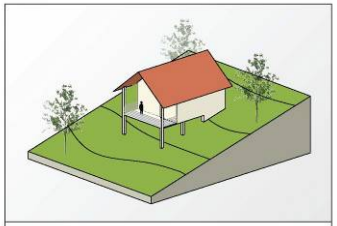
Articles 11 :
- Ua : objectif encadrer les réhabilitations et préserver la structure des hameaux
- Uc : plus allégé et adapté pour des constructions neuves
- Ud : plus allégé et adapté pour des constructions neuves

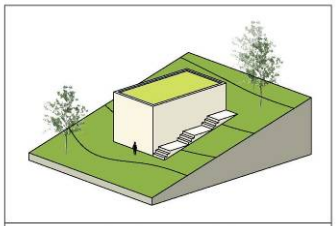
Référence au doct : Fiches méthode / habiter en montagne aujourd'hui, réalisées par les PNR Chartreuse, Vercors et CAUE 26, 38, et 73.

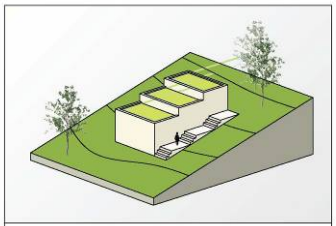
Dispositions spécifiques pour s'assurer de la bonne adaptation du projet au terrain naturel : Insertion de schémas destinés à illustrer des principes d'implantation à favoriser

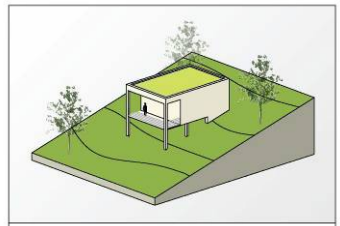

ENCASTRER DANS LA PENTE

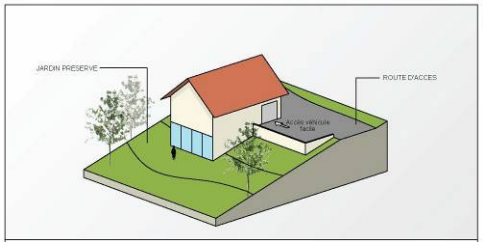

ACCOMPAGNER LA PENTE


SURELEVER

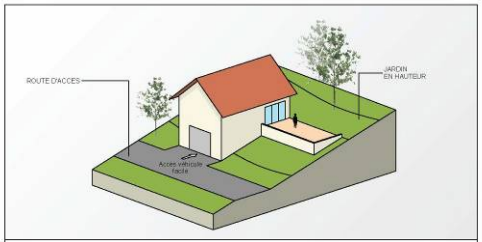

ENCASTRER DANS LA PENTE


ACCOMPAGNER LA PENTE

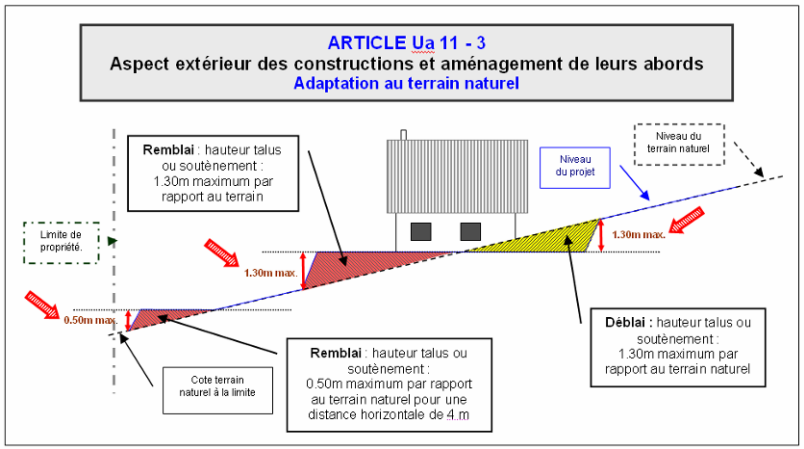

SURELEVER



ACCES PAR LE HAUT DE LA PARCELLE



ACCES PAR LE BAS DE LA PARCELLE



THEMATIQUES	LES ENJEUX	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
LES FORMES URBAINES	Économie d'espace, compacité du bâti, habitat groupé, adaptation à la pente, principes bioclimatiques	COS, reculs, hauteurs….
LES CHOIX ENERGETIQUES	Permettre et inciter la réalisation de constructions performantes énergétiquement.	Art 11 : introduction sur les principes bioclimatiques. Adaptation des règles sur les toitures. Dépassement de COS pour les constructions performantes énergétiquement. (en Ud).
LES DEPLACEMENTS	Redéfinir la place de la voiture, redonner la priorité aux déplacements « doux » (piétons, cycles…). Favoriser une implantation du bâti (construction principale ou garage) à proximité des voies, pour limiter la création d'espaces viaires imperméabilisés	Art 3 et 6.
LA GESTION DE L'EAU	favoriser une gestion alternative des eaux pluviales (toitures végétalisées, noues paysagées le long des voies, bassins de rétention paysagés, traitement des espaces de stationnement aériens : béton gazon..), limiter les surfaces imperméabilisées	Articles 4 et 13. ***Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :*** *noues, bassins de rétention… doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.* **Référence au schéma de gestion des eaux pluviales.**
LA BIODIVERSITE	Préserver de vrais espaces verts, accessibles, rôle de coupures à l'urbanisation, espaces tampons et rôle écologique (épuration de l'air, régulation thermique en été, biodiversité.) Principe de double fonction des espaces naturels dans la gestion des eaux pluviales ou la création d'espaces publics (espaces) + typologie des haies : privilégier les essences locales et variées (noisetier, charmille…)	Article 13 : **- espaces verts communs :** *Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public.* *En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. Dans la mesure du possible, ils seront implantés dans un secteur profitant d'une bonne orientation. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.* - **typologie des clôtures :** *Une attention particulière sera apportée au choix des essences végétales. La typologie des haies devra s'inspirer de celles caractéristiques du territoire communal (noisetier, frêne, charmille).* ***+ cahier de recommandation sur le végétal*** **- Abords des cours d'eau :** *Préserver un espace en végétation herbacée de 5 m de part et d'autre des cours d'eau.*
PAYSAGE	Alignements urbains, typologie des clôtures.	Articles 11 et 13

ZONE Ua


Le Pelloux


Le Massard


Les Châtains


Les Massards


Chemin des Vials


Le Margain


Les Massards





Réhabilitation intéressante au Margain



La zone Ua :

Elle couvre les structures des hameaux anciens. Les règles du P.L.U permettent de préserver l'identité des hameaux, la structure et la densité existante et les typologies architecturales.

Article	Objectif	Evolutions par rapport au POS
Articles 1 et 2 :	Les occupations du sol interdites correspondent à des destinations nuisantes, incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cas particulier de la zone Ua par rapport aux zones Uc et Ud : les annexes situées sur une parcelle isolée ne seront autorisées que dans deux cas : si la réalisation sur le même tènement que la construction principale est impossible techniquement ; ou pour résoudre un problème de stationnement.	
Article 3 :	Articles 3 et 4 : voir chapitre « dispositions communes à toutes les zones »	
Article 6 :	Il est imposé un recul de 1.50m permettant une meilleure fonctionnalité dans les hameaux notamment par rapport au déneigement.	
Articles 7 et 8 :	Ils sont adaptés à la typologie des hameaux : implantation des constructions souvent à l'alignement et densité. Le règlement est donc souple afin de préserver la possibilité de poursuivre cette structure et d'économiser l'espace .L'implantation des constructions est donc libre, à l'exception de la condition donnée pour les annexes. (cf dispositions communes)	
Article 9 :	Pas de CES limité pour s'adapter à la densité existante. Cas particulier de certaines constructions contigües sur plusieurs parcelles : cette continuité doit être préservée.	CES de 0.50
Article 10 :	Objectif d'harmonisation avec le voisinage, avec un maximum de 9m à l'égout (correspondant aux hauteurs du bâti vernaculaire) ou 9.50m à l'acrotère Hauteur des annexes : idem dans les 3 zones Ua, Uc, Ud. (objectif limiter l'impact de celles qui sont situées près des limites séparatives.) La hauteur des annexes isolées est limitée quand elles sont implantées en limite séparative ou dans la bande de recul de 3m. (recul ramené à 3 m au lieu des 4m du POS) Règles non applicables pour les équipements publics, pour s'adapter à leur besoins fonctionnels.	12m au faitage + hauteur des annexes
Article 11	Objectif : objectif encadrer les réhabilitations et préserver la structure des hameaux. Structure de l'article homogénéisée avec les autres zones, en terme d'objectifs, de forme et d'implantation des constructions, d'aspect des façades, toitures et clôtures.	
Article 12 :	Ratio imposé en fonction des typologies des constructions + possibilité de réaliser le stationnement à proximité (maximum 150m)	
Article 13 :	Cet article permet de respecter l'aspect des villages en imposant des plantations adaptées au caractère des lieux. Concernant les plantations le long des clôtures : elles seront composées d'essences variées et locales. Référence à la plaquette du CG38 + cahier annexé au règlement + pluvial (voir dispositions environnementales communes)	
Article 14 :	La combinaison des autres règles (reculs, hauteur) suffit pour réglementer la densité. Il n'y a donc pas de COS en Ua.	

ZONE Uc

Ensembles de logements collectifs







LES GAUDES

LE MARGAIN



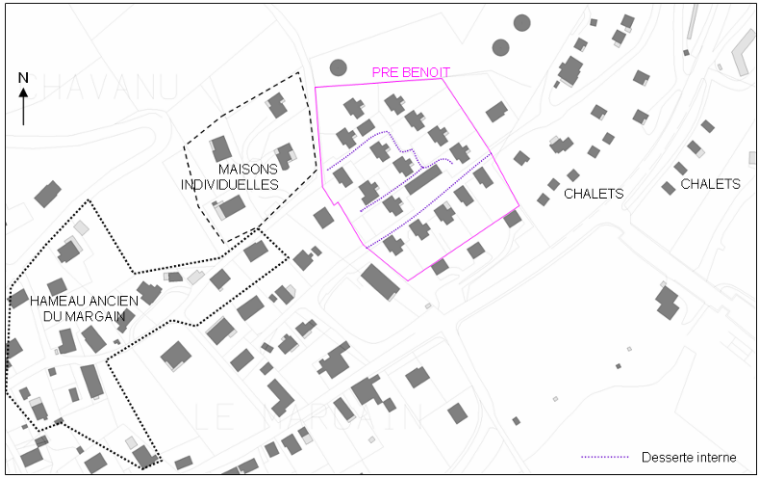




L'opération de Pré Benoit : une opération intéressante en terme :

- d'économie d'espace : bâti groupé, implantations à l'alignement, espaces imperméabilisés limités

- d'insertion dans le site : intégration à la pente du terrain, préservation des vues (les vis-à-vis sont limités et les vues sur le grand paysage préservées).



Elle correspond aux secteurs de densité intermédiaire. Les équipements, activités et services compatibles avec cette destination y sont autorisés.
Objectif : préserver la densité existante + prendre en compte les besoins liés aux équipements.

Les règles du PLU sont adaptées à ce type de constructions et notamment en terme d'implantation, de volumétrie, de densité. Par rapport à la zone Ua, le règlement est plus souple et admet plus d'évolution en lien avec les enjeux bioclimatiques.

Article	Objectif
Articles 1 et 2 :	Articles 1 et 2 : L'habitat est fortement favorisé, ainsi que les ouvrages cohérents avec cette destination. Les occupations du sol interdites correspondent à des destinations nuisantes, incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Dispositions spécifiques pour un secteur soumis à OAP + dispositions de l'article L123-2b du code de l'urbanisme. Les annexes ou garages qui ne sont pas situés sur le même tènement que la construction principale sont interdites
Article 3 :	Articles 3 et 4 : voir chapitre « dispositions communes à toutes les zones ».
Article 5 :	Secteurs situés dans le centre, raccordés aux réseaux publics.
Article 6 :	Les règles de recul par rapport aux voies sont réduites : 3m des limites du domaine public. (implantation clôtures et haies : elles suivront les mêmes règles d'implantation. Toutefois, les alignements existants pourront être poursuivis.) Certaines situations peuvent cependant nécessiter une « adaptation » au regard de leur fonction et de leur intégration volumétrique : - la construction d'équipements publics, - la réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles : leur extension est admise sous réserve qu'elle soit réalisée dans le prolongement ou en retrait de la façade qui longe la voie,
Article 7 :	Afin de favoriser l'économie d'espace : Les constructions peuvent s'implanter en limite (ou en retrait équivalent de la dépassée de toiture) ou à une distance minimum de 3m avec le principe de H=L/2 (principe existant dans le POS mais recul de 4m porté à 3m). Implantation des annexes : idem zone Ua. Comme pour l'article 6, certaines situations peuvent cependant nécessiter une « adaptation » au regard de leur fonction et de leur intégration volumétrique : - la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
Article 9 :	CES de 0.50., créé pour limiter une trop forte densification et pour s'adapter à la taille des parcelles.
Article 10 :	Hauteur des constructions principales limité à R+2+combles, soit 9m mesurée à l'égout ou à l'acrotère (en lien avec la possibilité de créer des toitures terrasse). Hauteur des annexes: idem zone Ua. Hauteur non limitée pour les équipements publics. Evolution admise pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée : il sera admis la réhabilitation et les aménagements liés à l'amélioration de la performance énergétique (amélioration de l'isolation, installation de capteurs solaires) est autorisée.
Article 11	Voir dispositions architecturales et environnementales évoquées pages précédentes.
Article 12 :	Ratios imposé en fonction de la typologie des constructions. Pas de possibilité de réalisation sur un terrain situé à proximité comme en Ua. Les nouveaux projets doivent résoudre leur stationnement sur leur tènement.
Article 13 :	cohérence avec la zone Ua : éléments paysagers fortement identifiants sur la commune. + obligation de réaliser un espace vert sur des projets de + de 10 logements.
Article 14 :	Pas de COS. (suppression du COS par rapport au POS)

ZONE Ud

Maisons d'habitation : diversité des typologies (volumétries, couleurs, matériaux (bois ou enduit en façade…). Un enjeu fort : l'adaptation à la pente du terrain et l'harmonie avec le bâti environnant (notamment lorsqu'il s'agit du bâti ancien).

Les enrochements



Aspect des façades



Implantation des garages : adaptation à la pente



Cohabitation bâti ancien et récent





Couleur des toitures





Chalets : diversité des types de chalets. Mais un point commun : leur petite taille. **Un enjeu :** leur évolution (extension notamment).







Absence de clôture. Evolution liée à leur petite surface + transfo en résidence principale : voir extensions en cours

Elle correspond aux secteurs à dominante d'habitat de plus faible densité (maisons individuelles, chalets). Les équipements, activités et services compatibles avec cette destination y sont autorisés.
Les règles du PLU sont adaptées à ce type de constructions et notamment en terme d'implantation, de volumétrie (hauteur limitée à l'égout de toiture), de densité.

Article	Objectif
Articles 1 et 2 :	Articles 1 et 2 : L'habitat est fortement favorisé, ainsi que les ouvrages cohérents avec cette destination. Les occupations du sol interdites correspondent à des destinations nuisantes, incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Dispositions spécifiques pour un secteur soumis à OAP. Comme en Uc, les annexes ou garages qui ne sont pas situés sur le même tènement que la construction principale sont interdites.
Article 3 :	Articles 3 et 4 : voir chapitre « dispositions communes à toutes les zones ».
Article 6 :	Règles d'implantation identiques à celles de la zone Uc. Les règles de recul par rapport aux voies sont réduites : 3m des limites du domaine public. (implantation clôtures et haies : elles suivront les mêmes règles d'implantation. Toutefois, les alignements existants pourront être poursuivis.) Certaines situations peuvent cependant nécessiter une « adaptation » au regard de leur fonction et de leur intégration volumétrique : - la construction d'équipements publics, - la réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles : leur extension est admise sous réserve qu'elle soit réalisée dans le prolongement ou en retrait de la façade qui longe la voie,
Article 7 :	Règles d'implantation identiques à celles de la zone Uc Les constructions peuvent s'implanter en limite (ou en retrait équivalent de la dépassée de toiture) ou à une distance minimum de 3m avec le principe de H=L/2 (principe existant dans le POS mais recul de 4m porté à 3m). Implantation des annexes : idem zone Ua. Comme pour l'article 6, certaines situations peuvent cependant nécessiter une « adaptation » au regard de leur fonction et de leur intégration volumétrique : - la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
Article 9 :	Pas de CES, pour s'adapter à la petite taille des parcelles.
Article 10 :	Hauteur des constructions principales limité à R+1+combles, soit 6.50m mesurée à l'égout ou 7m à l'acrotère (en lien avec la possibilité de créer des toitures terrasse). Hauteur des annexes : idem zone Ua et Uc. Hauteur non limitée pour les équipements publics.
Article 11	Règles identiques à celles de la zone Uc
Article 12 :	Même règle qu'en Uc
Article 13 :	cohérence avec les zones Ua et Uc.
Article 14 :	COS de 0.30, avec mise en place du dépassement de COS pour les constructions performantes énergétiquement.

La zone UL :

La zone UL est une zone réservée aux équipements sportifs, culturels et de loisirs, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les règles sont allégées par rapport aux autres zones, en lien avec son caractère particulier.

Une seule UL sur la commune, reculée des habitations.

LES REGLES PRINCIPALES

Articles 1 et 2 : Rédigés en fonction de la fonction exclusive de la zone.

Articles 3 et 4 : idem zones Uc et Ud.

Article 6 : Les constructions et installations admises peuvent s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 5.00 m par rapport à la limite du domaine public routier. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Article 7 : l'implantation des constructions et installations est libre.

Articles 8 et 9 : sans objet

Article 10 : Il n'est pas fixé de hauteur maximale. Le gabarit des constructions devra être cohérent avec l'environnement bâti immédiat. + répondre aux besoins fonctionnels.

Article 11 : article très simplifié pour insister sur les principes d'adaptation au terrain naturel, au site et à son environnement.
L'insertion paysagère des aménagements, constructions et installations admises fera l'objet d'un soin particulier afin de maitriser leur impact.

Article 12 : pas de ratios imposés. Le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement. + caractère de parkings mutualisés.

Article 13 : le traitement paysager des abords des constructions doit être pris en compte : espaces verts, traitement paysager des espaces de stationnement et essences végétales adaptées.

Article 14 : sans objet.

LES ZONES A URBANISER : AU

Les zones AU sont des zones naturelles qui seront urbanisables sous certaines conditions. Une organisation d'ensemble est nécessaire pour admettre des nouvelles constructions. Elles permettent de maîtriser le rythme de développement avec la sécurisation de la ressource en eau, l'extension des réseaux et des équipements.

Zone AU « strict » (urbanisables à moyen ou long terme) : Les zones AU strictes correspondent aux secteurs de développement insuffisamment équipés. Chaque zone AU ne sera urbanisable que par modification du PLU, une fois le projet élaboré et les conditions d'équipement améliorées (mise en conformité de la station d'épuration sur le secteur desservi par la station Pré Lacour), et permettant une densité cohérente avec les objectifs supracommunaux.
Les deux zones AU du Margain et des Vials ont une vocation de mixité urbaine, la zone AU de Rocheplane offre une possibilité de développer un projet à vocation touristique et loisirs.

LA ZONE AGRICOLE : A

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Trois sous-secteurs :
- Un secteur **Aa** est créé pour certains secteurs agricoles à enjeu paysager où toute nouvelle construction est interdite.
- deux secteurs **Ah et Am** pour encadrer l'évolution de constructions isolées existantes :
  - **Ah :** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme).
    NB : cela concerne très peu de constructions sur la commune.
  - **Am :** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (article L123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme), avec mixité de fonctions habitat – activités imposée. *(une seule construction concernée)*

NB : Pas de changement de destination du bâti agricole sur la commune .

Sont indiqués sur le plan de zonage :
- les bâtiments agricoles abritant du bétail,
- des alignements boisés / haies remarquables (identifiés au titre de l'article **L.123.1.5, 7°** du Code de l'Urbanisme).

LES REGLES PRINCIPALES

Articles 1 et 2 : conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, et à l'exploitation agricole. + les secteurs Ah et Am.

L'article 2 précise les règles spécifiques pour l'activité agricole (Les habitations indispensables à l'exploitation agricole sont conditionnées : Un seul logement par exploitation est autorisé. Ce logement devra être intégré dans le volume de l'activité ou à proximité immédiate. Surface de plancher limitée.

Dans les secteurs Ah et Am : sont autorisées uniquement l'amélioration des constructions existantes et une seule extension, limitée à 30m2 d'emprise au sol, à compter à la date d'approbation du PLU.

Disposition complémentaire en Am : Le programme devra prévoir une mixité habitat-activités avec un minimum de 30% des surfaces pour des activités économiques.

Articles 3 et 4 : Articles 3 et 4 : voir chapitre « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 6 : des reculs sont imposés par rapport aux voies pour permettre une évolutivité d'aménagement de celles-ci. (recul de 5m). Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour des raisons de fonctionnement.

Article 7 : la règle de prospect permettra de maintenir une ouverture des espaces : conserver une marge de recul par rapport aux limites. Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour des raisons de fonctionnement.

Articles 8 et 9 : le caractère ouvert des lieux et le type d'ouvrages admis dans les zones A ne nécessitent pas la mise en œuvre de règles. (sauf en Ah et Am)

Article 10 : la hauteur des constructions agricoles est limitée à 10m à l'égout. Hauteur des habitations liées à une activité agricole limitée à 6m à l'égout.

Dans les secteurs Ah et Am : maintien de la hauteur existante.

Article 11 : les règles précisées pour les bâtiments d'exploitation agricole sont destinées à assurer une bonne insertion dans le site. Pour les autres constructions (logement de l'exploitant), le règlement renvoie à l'article 11 de la zone U de référence : Ua ou Ud en fonction de la typologie du bâti. (cohérence en terme de références architecturales)

Article 12 : le caractère de la zone et la spécificité des occupations et utilisations du sol admises n'impose pas de réglementer la stationnement des véhicules.

Article 13 : les règles sont pragmatiques et correspondent à la nature des lieux, constatée dans le diagnostic. + préserver la structure paysagère des espaces agricoles : haies+ alignements boisés à protéger indiqués sur le plan de zonage.

Article 14 : le caractère ouvert des lieux et le type de constructions envisagé n'imposent pas de réglementer le COS.

Article 2 de la zone N

1.1 Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés : - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures et les installations d'intérêt général telles que les postes de transformation E.D.F., stations de pompage, réservoir d'eau, stations d'épuration. - Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière. - Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m2, avec une hauteur à l'égout de 2.5 mètres au maximum. L'implantation de la construction sera sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants.	
1.2 En secteur **Nc**, sont autorisées : - les constructions et installations liées au camping.	Secteur réservé aux campings
1.3 En secteur **NL**, sont autorisées : - les constructions et installations liées à la fonction sportive, loisirs, et culturelle	Espaces sportifs et de loisirs
1.4 En secteur **Ns**, sont autorisées : - les constructions et installations liées au fonctionnement du domaine skiable	Domaine skiable
1.5 En secteur **Npi et Npr** : - les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau - la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination	Protection de captage
1.6 En secteur **Na** : - les démolitions - la reconversion agricole du site - les bâtiments d'exploitation agricole (type bâtiment de stockage) non desservis par les réseaux, sans logement ni abri de bétail	Secteur des établissements hospitaliers, qui doivent être démolis.

LA ZONE NATURELLE : N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones comportent plusieurs secteurs :

- Na : site des anciens hôpitaux : reconversion agricole
- Np : protection de captage (Npi et Npr)
- Ns : domaine skiable
- NL : équipements sportifs et espaces de loisirs
- Nc : camping

Articles 1 et 2 : Articles adaptés à la typologie de chaque zone et secteur (cf ci-contre)

Article 5 : sans objet

Article 6 : implantation libre, sachant qu'il y aura très peu de nouvelles constructions.

Article 7 : la règle de prospect (Régle du H=L/2 avec un minimum de 3m) permettra de maintenir une ouverture des espaces : conserver une marge de recul par rapport aux limites. Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des raisons de fonctionnement. (et dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant)

Articles 8 et 9 : le caractère ouvert des lieux et le type d'ouvrages admis ne nécessitent pas la mise en œuvre de règles.

Article 10 : le règlement prévoit deux cas Intervention sur les bâtiments existants (Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant), et les constructions neuves (La hauteur ne dépassera pas 6 mètres à l'égout de toiture – cohérence avec les secteurs Ah).

Article 11 : le caractère ouvert des lieux impose une réglementation pragmatique qui fait référence à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, et prescriptions concernant l'adaptation de la construction au terrain naturel.

Article 12 : le ratio de nombre de places de stationnement pour les habitations existantes est cohérent avec celui de la zone Ud.

Article 14 : sans objet.



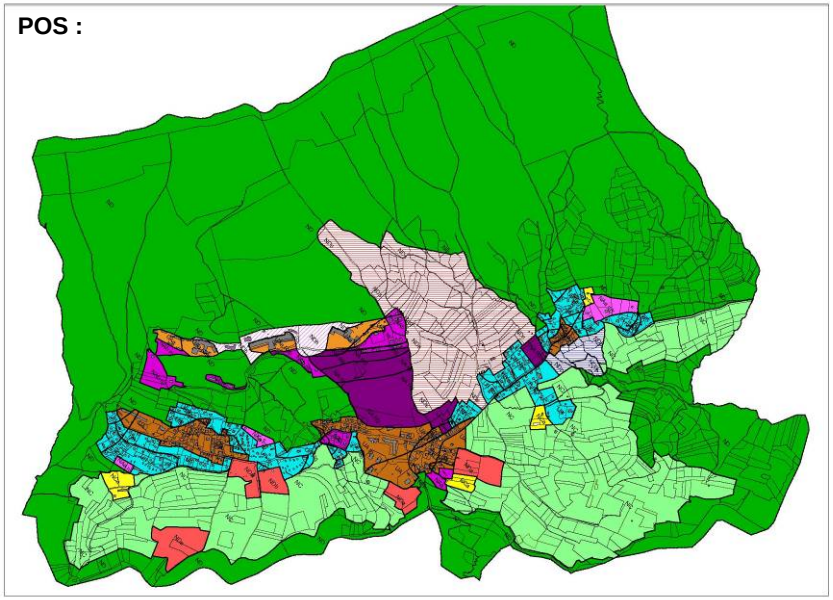
BILAN DU PLU, COMPARATIF AVEC LE POS

POS			PLU		
ZONAGE	SURFACE		ZONAGE	SURFACE	
UA	23,1	ha	Ua	9,2	ha
UAa	6,5	ha	Uc	24,0	ha
UAp		ha			
UB	34,9	ha	Ud	32,8	ha
Sous-total zones mixité urbaine	**64,4**	**ha**	**Sous-total zones mixité urbaine**	**65,9**	**ha**
			Ul	2,0	ha
TOTAL U	**64,4**	**ha**	**TOTAL U**	**67,9**	**ha**
NAa	5,0	ha			
NAb	7,5	ha			
NA	17,8	ha	AU	9,8	ha
Total ZONES NA	**30,4**	**ha**	**Total ZONES AU**	**9,8**	**ha**
NC	145,3	ha	**A**	10,7	
dont NCa : 3,6 ha			Aa (enjeu paysager)	190,7	
			Ah et Am (bati isolé)	0,9	
Total ZONES NC	**145,3**	**ha**	**Total ZONES A**	**202,3**	**ha**
ND	556,3	ha	**N**	506,4	
NDa (espace loisirs)	6,8		Nl (espace loisirs)	9,0	
NDb (camping)	1,6		Nc (camping)	3,0	
NDh (hopitaux)	5,2		Na (hopitaux)	9,6	
NDp (captages)	4,2		Np (captages)	5,1	
NDs (domaine skiable)	46,8		Ns (domaine skiable)	47,9	
Total ZONES ND	**620,9**	**ha**	**SOUS TOTAL N**	**581,0**	**ha**
TOTAL GENERAL	**861,0**	**ha**	**TOTAL GENERAL**	**861,0**	**ha**

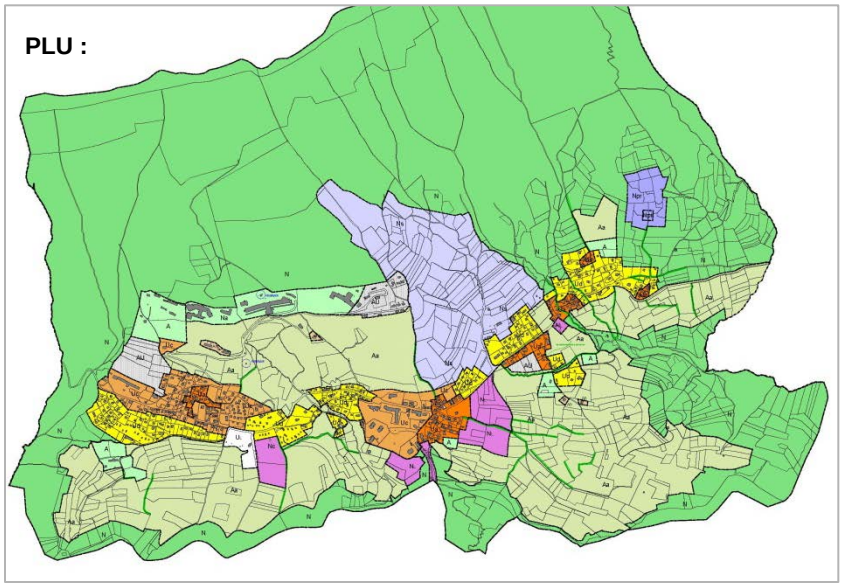
dont 420 ha en EBC

Suppression des EBC : voir 4è partie.

POS :



PLU :



Le tableau ci-contre présente un comparatif des surfaces du PLU en cours de révision par rapport au POS.

Bilan de l'évolution des surfaces (comparatif PLU révision en cours – POS)

+ voir le comparatif pages 193-194.

Bilan des zones U :
L'augmentation légère des surfaces en U correspond essentiellement à l'intégration des surfaces de zones NA urbanisées en U + intégration en UL des terrains de la zone sportive et de loisirs du Margain (NDa dans le POS).
Les augmentations et réductions (en lien notamment avec la suppression des zones UAa des hôpitaux) s'équilibrent.
Intégration en UL du secteur des équipements sportifs et culturels (dans le POS classés en NDa) : classement en U plus adapté pour permettre l'implantation d'équipements culturels ou sportifs « plus lourds ».

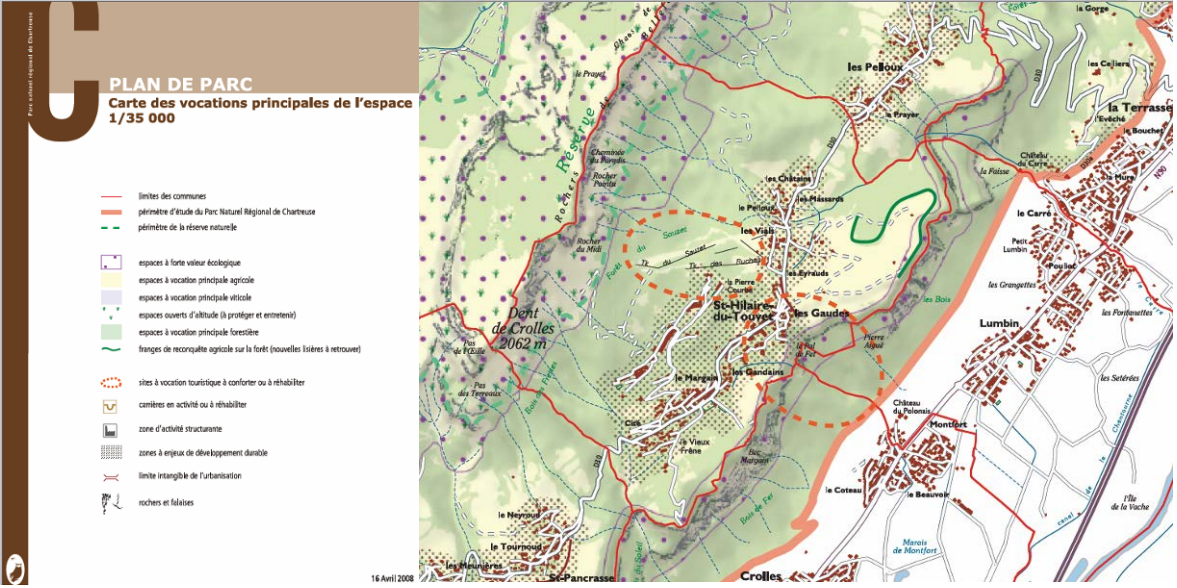
Bilan des zones AU :
La réduction de leur surface (- 21 ha) correspond à la suppression de zones NA rendues inconstructibles par l'existence de risques naturels forts ou d'anciennes zones NA des hôpitaux qui basculent en A ou Na.

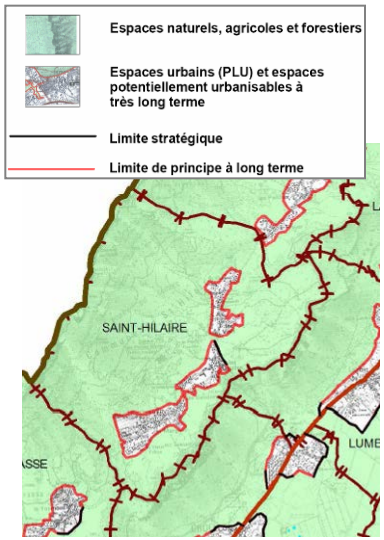
Bilan U et AU (zones constructibles) :
Dans le PLU, les zones U et AU représentent 767,7 ha, contre 94.8 ha en U et NA dans le POS. Soit une réduction de 17.1 ha.
La suppression de la grande zone NA située entre Rocheplane et le chef-lieu (les Gaudes). Remplacée par la zone AU du Margain + les Vials + Rocheplane (repositionnement des capacités de développement, conformes à la loi Montagne. / continuité de groupements existants pour le Margain + les Vials, et appui / confortement d'un groupement bâti existant sur Rocheplane).

Bilan des surfaces agricoles :
Les surfaces des zones A sont augmentées de 53.3 ha (résultat de la suppression de zones NA + classement en zone agricole des espaces situés entre les établissements hospitaliers et les hameaux du Margain et des Gaudes.
A noter également le classement en Na afin d'afficher la vocation agricole future après démolition et remise en état des terrains (9.6 ha).
Les surfaces en zone Agricole à enjeu paysager (Aa : 190,7 ha) sont à comparer aux surfaces en NC dans le POS (145.3 ha). Les zones du POS ont été confirmées et complétées.
A contrario, les zones agricoles pouvant accueillir de nouvelles constructions sont réajustées : les anciennes zones NCa (3.6 ha) deviennent A, pour 9.68 ha. Les possibilités d'implantation ont été analysées par la commune, en fonction de leur accessibilité, positionnement (par rapport aux espaces agricoles et en dehors de zones à risques forts, et dans des sites à moindre impact paysager) + les abords des exploitations existantes.

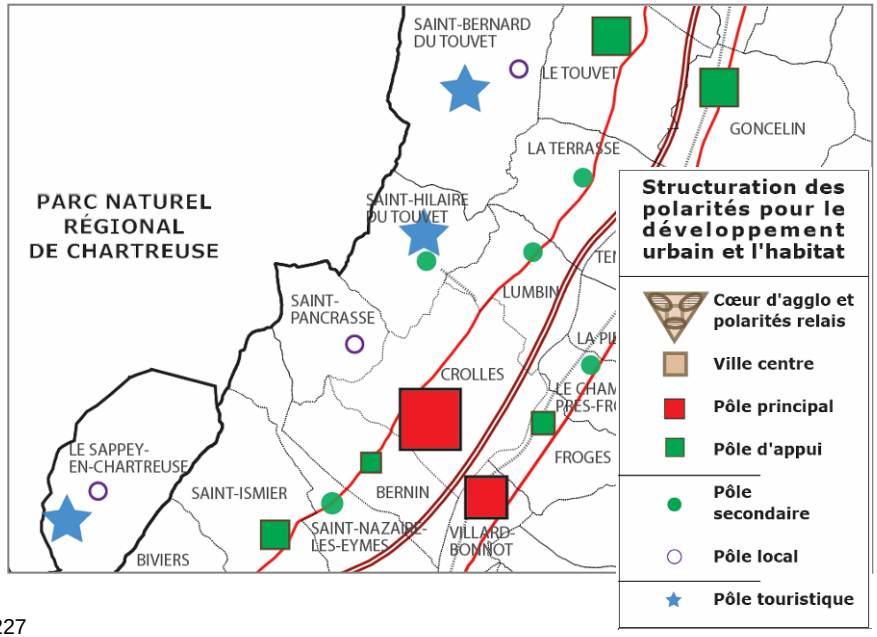
Bilan des surfaces en zone naturelle :
Surfaces en baisse de 39.9 ha (voir commentaires zones A). Cela ne correspond pas à une réduction de surfaces naturelles à enjeu. Evolution liée au classement en zone agricole des espaces situés sous les établissements hospitaliers.
Les secteurs à vocation d'espaces et de loisirs et de camping sont augmentés : projet d'extension du camping (avec ER pour la maitrise publique du foncier) + vocation affirmée de secteurs existants : départ de parapente…..

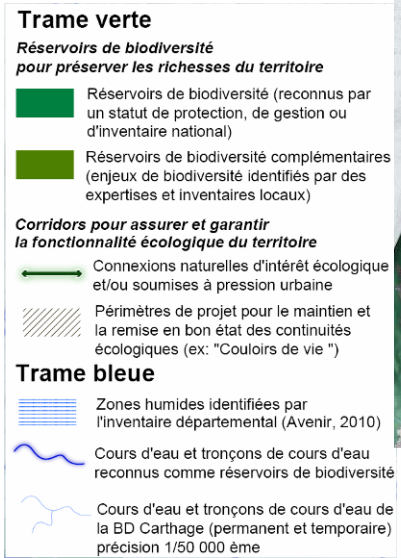
Extrait Plan du PNR de Chartreuse

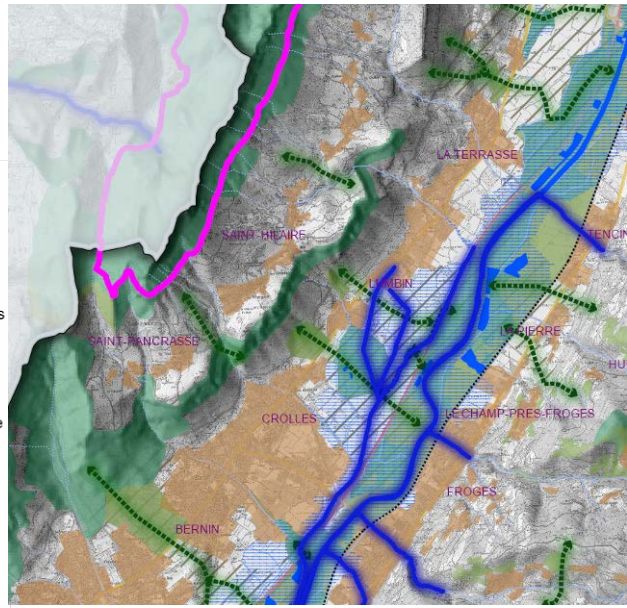




Extraits du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise







Espaces potentiels de développement à très long terme de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : Charte du PNR, SCOT de la région urbaine grenobloise + le PLH

Les orientations du PLU sont cohérentes avec celles de la charte du PNR du massif de la Chartreuse.

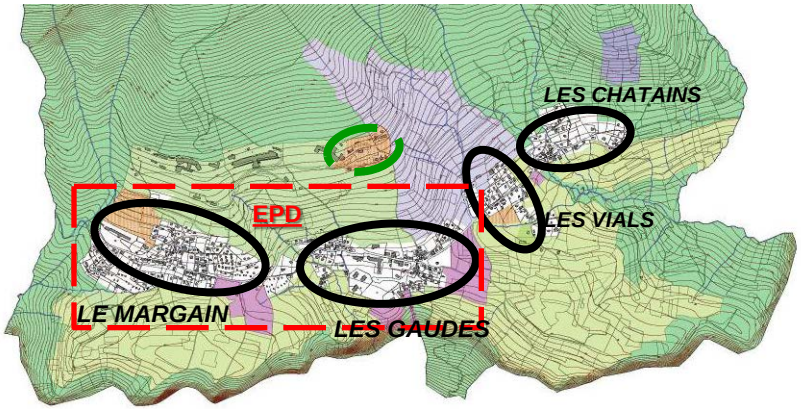
Le PLU est compatible avec les orientations du SCOT approuvé :

St Hilaire est identifiée comme pôle secondaire et touristique.

Les objectifs généraux du SCOT (en terme d'économie d'espace, de centralités, de trame verte et bleue) ont été retraduits dans le PLU.

Le PLU est compatible avec les orientations du PLH approuvé : le PLH prévoit un nombre moyen par an de 7 logements.

Définition du périmètre de l'EPD (Espace Préférentiel de Développement) :



ST HILAIRE DU TOUVET - COHERENCE PLU ET SCOT

Hiérarchie des pôles urbains : St Hilaire du Touvet = pôle secondaire et pôle touristique du Grésivaudan.
L'**E**space **P**référentiel de **D**éveloppement (EPD) doit accueillir au moins la moitié de la capacité globale.
L'EPD doit être défini dans le PLU. (espace urbanisé représentant les deux "centralités" de la commune : les Gaudes et le Margain)

Maximum de 6 logements / an par 1000 hab. sur 12 ans. (hors réhabilitation, densification de parcelles de moins de 3000 m2 + logements sociaux …) – DOO du SCOT page 184.

CALCUL CAPACITE GLOBALE MAXIMALE du PLU (calculée pour 12 ans):
St Hilaire : environ 1673 habitants en 2009.
> Maximum de 10 logements / an donc **120 logement sur 12 ans**
Pour ces 120 logements :
- 40% en individuel isolé : 48 logements x 700 m2 = 33 600 m2 (3.36 ha)
- 60 % en habitat groupé, intermédiaire, collectif: 72 logements x 350 m2 = 25 200 m2 (2.5 ha)
Soient 5.86 ha.
Avec 50% en plus : **8.79 ha**

CALCUL CAPACITE du PROJET de PLU :
Uc : **2.2** ha
Ud : **1.6** ha
AU des Margains : 4.63 ha (- 0,83 ha avec risques naturels = **3.8 ha** (répartition théorique 1/3 activités et 2/3 logements) ➔ soient **2.5 ha pour du logement**
AU des Vials : **0.96** ha
(AU de Rocheplane : 4 ha / cas particulier : projet touristique à long terme ; non comptabilisé dans le calcul)
Soit au total 7.26 ha.

Capacité du PLU au sein de l'EPD :
Uc : 2,2 ha
Ud : 0,5 ha
AU du Margain : 4,63, dont 2,5 ha pour du logement,
soit un total de 5,2 ha, sur les 7,26ha, situés au sein de l'EPD.

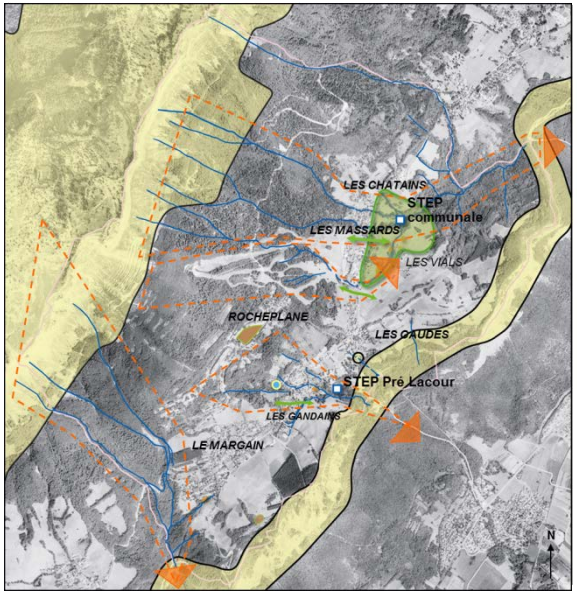
Article R*123-2 du code de l'urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 15)

Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

4è partie
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT



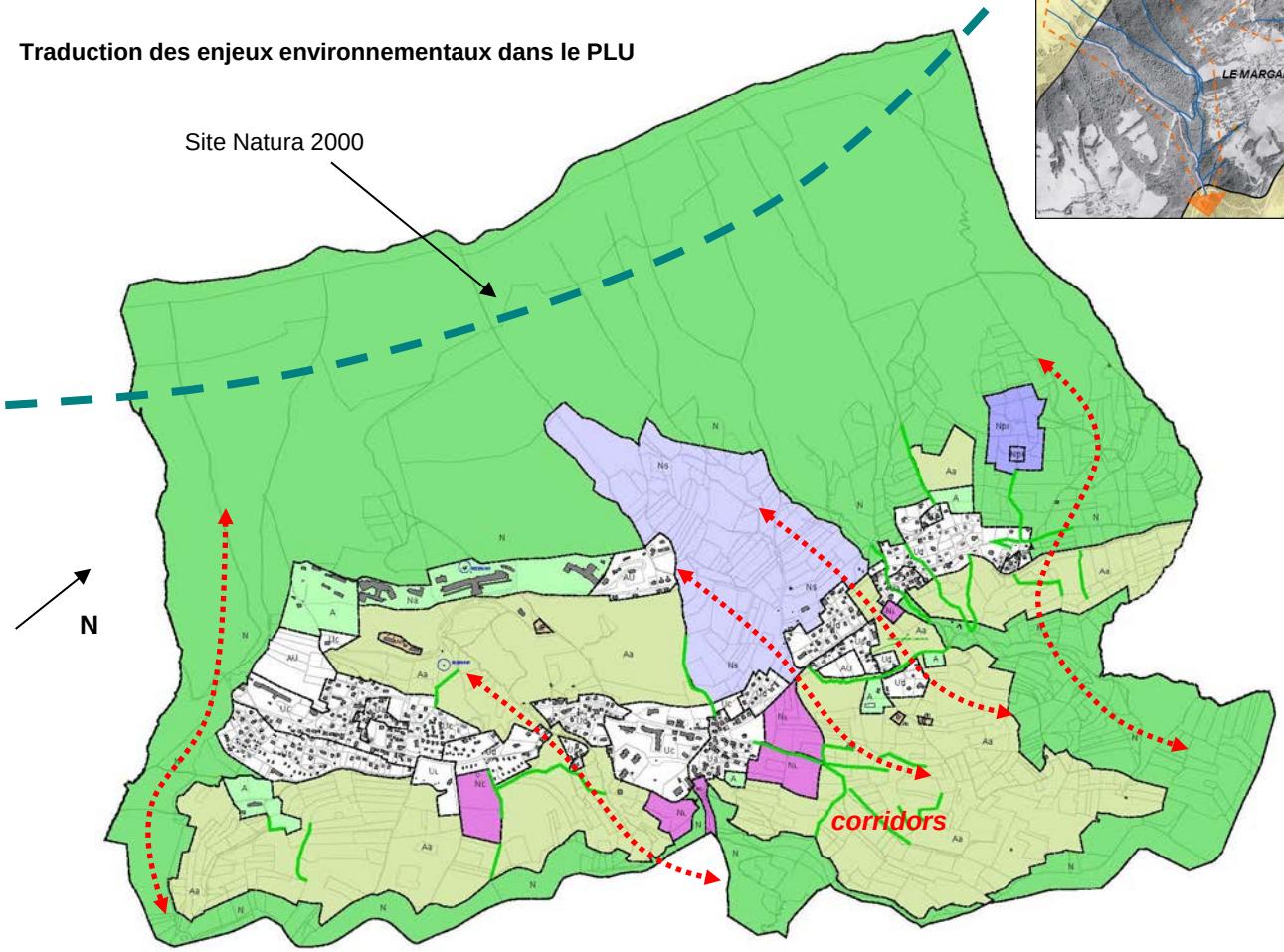
MILIEU NATUREL



MILIEUX NATURELS A ENJEUX
Milieux naturels inventoriés et protégés
Ensemble de milieux naturels banals variés
Petites zones humides
Corridors écologiques transversaux
ENVIRONNEMENT ET URBANISME
Ressource en eau potable à valoriser
Station d'épuration : fonctionnement à solutionner
MILIEUX NON BATIS INTERESSANTS
Parc de Rocheplane et truffière expérimentale
Ruisseaux
Limite communale

Secteurs marqués par des continuités boisements, cours d'eau .....

Traduction des enjeux environnementaux dans le PLU



<table>
<tr><td rowspan="3">MILIEU NATUREL</td><td>INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT</td><td>PRESERVATION ET MISE EN VALEUR</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mesures destinées à préserver l’environnement :
- les espaces boisés, et les combes des ruisseaux sont classés en N
- le site Natura 2000 est classé en N (+ réserve naturelle)
- les ZNIEFF sont classées en zone N (exceptés celle qui concerne le clocher de l’église)
- des alignements boisés et haies à préserver sont indiqués et protégés au titre de l’article L123-1-5,7° du code de l’urbanisme.
- des dispositions sont insérées dans le règlement concernant les plantations le long des clôtures, pour favoriser des essences locales adaptées à l’accueil des oiseaux. (référence à la plaquette pédagogique du Conseil Général de l’Isère + annexe rédigée par la commune insérée dans le règlement.

Prise en compte et préservation des corridors écologiques : le PLU préserve les corridors inventoriés : corridors hydrauliques le long des cours d’eau et corridors écologiques (coupures à l’urbanisation préservées, avec suppression de zones constructibles du POS).

Les zones humides : il s’agit plus de ripisylve et espaces de fonctionnalité abords des cours d’eau : voir règles de recul + principe d’une bande enherbée + protection des alignements boisés (au titre de l’article L123-15, 7° du code de l’urbanisme).

Mesures mises en place pour les projets d’aménagement :
Les orientations d’aménagement imposent sur les zones U et AU l’application d’une démarche environnementale.</td></tr>
<tr><td>Incidences des zones AU sur le milieu naturel

Impact en terme de gestion des eaux pluviales + diversité écologique : clôtures, haies…
Réalisation d’espaces verts…

Zones AU strictes, donc les dispositions seront définies lors de la procédure de modification du PLU.</td><td>Le PADD rappelle des principes ayant pour objectif de minimiser l’impact environnemental de l’urbanisation future et surtout d’insérer une démarche environnementale dans la réflexion, en terme de :
- adaptation au site,
- valorisation du sud, préservation d’espaces verts,
- objectifs concernant la gestion des eaux pluviales pour limiter les espaces imperméabilisées,
- orientations concernant la place de la voiture.
Le règlement permet la réalisation de constructions performantes énergétiquement.

<u>Zone AU des Vials</u> : vigilance sur l’impact environnemental et la préservation des abords du cours d’eau.
La ripisylve est indiquée par une trame sur le zonage + les limites de la zone sont « reculées » du cours d’eau. Zone AU stricte, à long terme. Réflexion sur sa desserte qui doit être la moins impactante..

Démarche écologique déclinée dans le PLU : maintien de la biodiversité : limiter les espaces imperméabilisés, orientations concernant les végétaux…</td></tr>
<tr><td colspan="3">Le PLU ne fait pas l’objet d’une évaluation environnementale : le site Natura 2000 est situé très en amont, et par conséquent le développement urbain de la commune n’a aucun impact potentiel sur le site. Il n’y pas d’UTN projeté.</td></tr>
</table>

	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	PRESERVATION ET MISE EN VALEUR
RISQUES NATURELS	PPRNP approuvé inséré en annexe du PLU.	Prise en compte des risques naturels dans les choix d'urbanisme. (suppression de zones constructibles du POS) <u>Traduction du PPRNP dans le PLU</u> : - Zones à risque et prescriptions indiqués dans les pièces règlementaires du PLU : zonage et règlement. - PPRNP inséré en annexe. - Insertion du PPR en encart du plan de zonage - Recul par rapport aux cours d'eau : le règlement du PLU renvoie à celui du PPRNP.
FORET	Les options du PLU n'ont pas d'incidence sur la forêt. Enjeu concernant l'enfrichement et le reboisement progressif.	Les problèmes à résoudre sur la commune concernent : - le maintien des espaces ouverts dans un contexte de reboisement trop important (cf diagnostic pages 31-32) - les plantations de résineux (lien avec la règlementation de boisement –en partie résolu) **<u>Dans ce contexte les EBC du POS sont supprimés : protection suffisante par le biais des plans de gestion de la forêt + le PPR</u>.** Le PLU affiche par contre la protection d'alignements boisés et haies, marquants sur le plan du paysage.
ENERGIE	**Mesures insérées dans les orientations d'aménagement et le règlement pour faciliter l'utilisation des énergies renouvelables :** Le règlement a été rédigé de manière à permettre la réalisation de constructions bioclimatiques et performantes énergétiquement.	

	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	PRESERVATION ET MISE EN VALEUR
GESTION DE L'EAU	**AEP :** Le diagnostic a fait ressortir l'adéquation ressource-besoin. La restructuration récente du réseau + la source Poirier permettent de couvrir les besoins actuels et futurs.	Développement de l'urbanisation cohérent avec la capacité des réseaux et de la ressource. Prise en compte des choix récents en terme de restructuration du réseau et récupération des réseaux privés des établissements hospitaliers : source Poirier.
	Assainissement : Le positionnement du développement est lié et cohérent avec le zonage d'assainissement et la programmation des réseaux d'assainissement. Le Zonage d'assainissement est réalisé.	Cf PAGES SUIVANTES : analyse adéquation ressource –besoin par secteur. L'essentiel du développement est classé en AU strict.
	Eaux pluviales : Schéma directeur des EP en cours de réalisation.	**Gestion des eaux pluviales :** Cette thématique sera à étudier finement dans les développements futurs, en particulier dans les zones AU. A étudier d'une manière globale sur chaque zone. Traduction dans le PLU : - recul des cours d'eau de 5m enherbé. - Impact dans articles 3 et 13 du règlement - Inciter principes d'aménagement pour limiter l'imperméabilisation des terrains, prendre en compte les écoulements naturels (adaptation de la construction au TN), récupération des EP + techniques alternatives de gestion des EP. **Cf fiches dans le dossier annexe pluvial**

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS POUR AMELIORER LE RESEAU EXISTANT ET PRENDRE EN COMPTE LES OPTIONS DE DEVELOPPEMENT DU PLU.

Pour chaque zone à urbaniser (classée NA au zonage du POS), un diagnostic avec visite de terrain a été effectué.

Le diagnostic permet de mettre en évidence les points suivants : Présence d'un exutoire pluvial viable pour la future zone à urbaniser, Exposition de la zone aux risques naturels (ruissellement, inondation,…), Présence d'enjeux écologiques (cours d'eau, zone humide,…).

Suite à ce diagnostic, des propositions de travaux et recommandations sont effectuées pour chaque zone.

(extrait du schéma directeur des EP, inséré en annexe)

ASSAINISSEMENT

LES MASSARDS (2,5EH par logement)	*Nombre logements*	*calcul*	Nombre EH
Nombre de logements actuels 2010	127	127*2,5	318
Nombre de logements futurs (2% par an pendant 10 ans).	26	26*2,5	65
Estimation nombre de logement 2020	153	153*2,5	383
Restaurant 90 places		90*0,2	18
Projet de salle multi-activité 200 places		200*0,05	10
TOTAL ACTUEL			**336**
TOTAL FUTUR			**411**
CAPACITE RETENUE POUR LA STEP		**500 EH**	

PRE LACOUR (2,3 EH par logement)	*Nombre logements*	*calcul*	*Nombre EH*
Nombre de logements actuels 2010	348	348*2,3	800
Nombre de logements futurs (2,5% par an pendant 10 ans)	87	87*2,3	200
Estimation nombre de logements 2020	435	435*2,3	1001
OPAC (110 logements)		110*2,3	253
SDH (68 logements)		68*2,3	156
Ecole primaire (7 classes de 30 élèves)		210*0,3	63
Ecole maternelle (5 classes de 30 élèves)		150*0,3	45
Restaurant Scolaire (150 places en 2 services)		150*0,2	30
Halte Garderie (15 places)		15*0,05	0,75
Association insertion (25 personnes)		25*1	25
Restaurant 40 places		40*0,2	8
Restaurant-crêperie 25 places		25*0,2	5
Restaurant 40 places		40*0,2	8
Camping (65 emplacements et 36 lits en HLL)		65*2,2+36	179
TOTAL ACTUEL			**1574**
TOTAL FUTUR			**1774**
CAPACITE RETENUE POUR LA STEP		**1900 EH**	

Les stations doivent être dimensionnées de telle sorte que le niveau de traitement atteint soit le niveau D4. Il s'agit du niveau minimum requis.
Ainsi, les concentrations maximales de rejet seront les suivantes :

- DBO_5 : 25 mg/L
- DCO : 125 mg/L
- MES: 35 mg/L
- NH_4: 10 mg/L
- PT : 12 mg/L

Remarque : L'effluent est de type domestique.

Une étude a été réalisée afin de déterminer l'impact du rejet de la future STEP Boues Activées des Massards sur le ruisseau récepteur (ruisseau des Massards). La simulation montre que celui-ci n'entrainera pas de perturbations majeures de la qualité du cours d'eau. Ce dernier restera en niveau de qualité 1A pour les paramètres MES, DBO5 et DCO, et pourra être déclassé au niveau 1B (bonne qualité) pour les paramètres NH4 et Ptotal. Il convient de rappeler que cette étude est volontairement sécuritaire de par le choix du débit et des qualités initiales du cours d'eau.

CALCUL DE LA POLLUTION INDUITE SUR LE RUISSEAU DES MASSARDS

STEP de 500 EH - boues activées

avec le rendement escompté

STEP à créer

Charge réelle (EH)	500					
Charge maximum bâtie (EH)	500					
Débit moyen journalier entrant	75 m3/j					
		MES	**DBO5**	**DCO**	**NH4+**	**Ptotal**
Evaluation de la pollution entrante - flux entrant (kg/j)		35	30	60	6	1,25
Evaluation de la pollution induite - flux rejeté (kg/j)		0,375	1,5	5,6	0,6	0,15

Ruisseau des Massards

	Débit d'étiage :	21 litres/seconde				
		MES	**DBO5**	**DCO**	**NH4+**	**Ptotal**
AMONT STEP	Estimation de la qualité du ruisseau avant rejet :					
	Concentration - milieu de classe - (mg/L)	2,5	1,5	10	0,05	0,03
	Flux de pollution avant rejet (kg/j) :	**4,54**	**2,72**	**18,14**	**0,09**	**0,05**
AVAL STEP	**Flux de pollution total après rejet (kg/j) :**	**4,91**	**4,22**	**23,74**	**0,69**	**0,20**
	Estimation de la qualité du ruisseau après rejet :					
	Concentration - (mg/L)	2,60	2,23	12,57	0,37	0,11

	Classe de qualité :	**1A**	**1B**	**2**	**3**	**4**
RAPPEL DES NORMES	MES (mg/l)	<5	<25	<38	<50	>50
	DBO5 (mg/L)	<3	<6	<10	<25	>25
	DCO (mg/L)	<20	<30	<40	<80	>80
	NH4 (mg/l)	<0,1	<0,5	<2	<5	>5
	Ptotal (mg/l)	<0,05	<0,2	<0,5	<1	>1

Pour le calcul de la pollution induite, les calculs ont été effectués avec les valeurs de concentration maximale dans le rejet constatées pour des STEP similaires à celle proposée. A savoir :

MES (mg/l)	**5 mg/l**
DBO5 (mg/L)	**20 mg/l**
DCO (mg/L)	**75 mg/l**
NH4 (mg/l)	**8 mg/l**
Ptotal (mg/l)	**2 mg/l**

RAPPEL : La totalité de la commune est desservie par l'assainissement collectif.
Les habitations sont raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement qui transite vers :
- La STEP des Massards pour les secteurs Nord de la commune,
- La STEP de Pré Lacour pour les secteurs Sud de la commune.
Au total, +/- 600 logements sont raccordables sur la commune.
Actuellement, l'assainissement n'est pas un facteur limitant pour l'urbanisation.

Source : schéma directeur d'assainissement (en cours). Cabinet Nicot.

Proposition de réglementation des zones d'Assainissement Collectif existantes :
Toutes les habitations existantes doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
L'assainissement autonome ne peut être toléré que sur dérogation du Maire de la commune pour des cas particuliers techniquement ou financièrement "difficilement raccordables".
Le règlement d'Assainissement Collectif est celui de la commune.
Les frais et redevances liés à la tarification de l'Assainissement Collectif sont dus par les usagers à la commune.

Projet pour l'amélioration des rendements des réseaux et des 2 STEP:
L'orientation du projet consiste en la réfection partielle des réseaux et la réhabilitation complète de 2 stations d'épuration (destruction de l'existante et création de nouvelles unités de traitement) :
• STEP des Massards : 500 EH (courant 2016-2017),
• STEP de Pré Lacour : 1900 EH (courant 2014).

- Réhabilitation du réseau
Les travaux de réfection des réseaux existants sont déterminés suite au diagnostic assainissement réalisé précédemment par le cabinet Nicot. Les rapports des missions passage caméra, des tests à la fumée, des campagnes de mesures de débits sont disponibles en mairie.
Ces différents éléments du diagnostic réseaux ont permis de prévoir les travaux de réhabilitation à réaliser.
Il s'agit principalement de travaux de réfection ou de curage de tronçons, ou d'étanchéification de regards.

- Réhabilitation totale des 2 STEP
Les deux STEP existantes vont être démolies et deux nouvelles usines à Boues Activées ou biodisques vont être reconstruites à leur emplacement.
La capacité des nouvelles stations d'épuration a été déterminée après dénombrement du nombre de logements et établissements puis estimation du nombre d'habitants occupant les lieux.
Ainsi, le nombre d'Equivalents Habitants a été déterminé :
- pour les logements, par un rapport de 2.5 hab/logement pour les Massards et 2,3 hab/logement pour Pré Lacour.
- pour les autres établissements, par le nombre d'occupants pondéré d'un coefficient reflétant la pollution induite en fonction du type d'activité et du temps de présence.

Les tableaux ci-contre présentent les résultats obtenus pour les deux STEP, et justifient les capacités retenues annoncées ci-dessus.

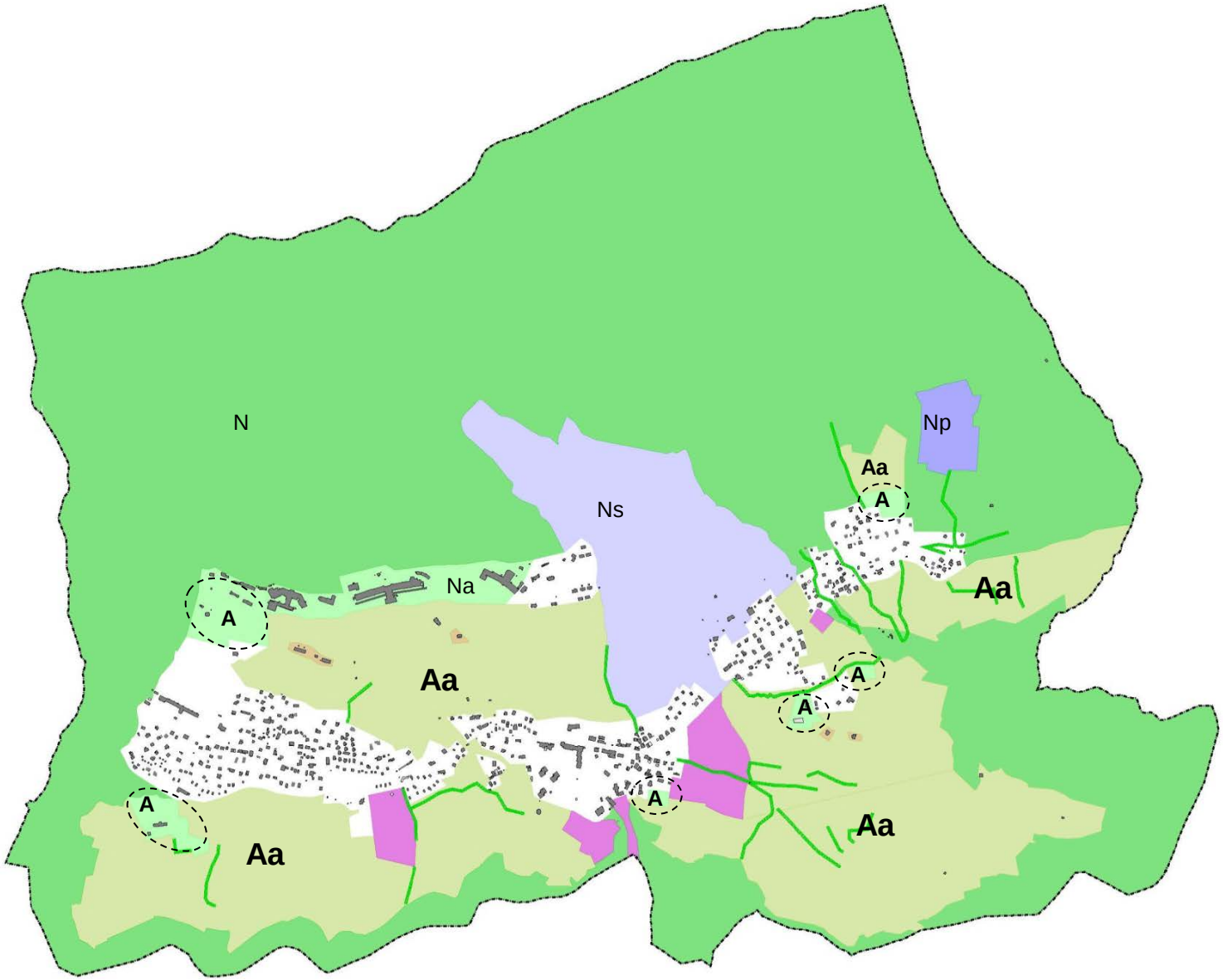
Zonage d'assainissement collectif :

Il n'y a pas de projets d'assainissement collectif futur sur la commune car la totalité des habitations situées en zone d'assainissement collectif est déjà raccordée au réseau d'eaux usées.

Il y a une seule habitation en assainissement non collectif sur la commune, au lieu-dit « Combes Reynaud ».

Traduction dans le PLU : l'essentiel du développement futur est inséré dans les zones AU strictes.

Zones AU strictes et peu de disponibilités dans les zones U (dans l'attente de la réalisation des travaux).


N
Ns
Np
Na
Aa
A
Aa
A
A
A
A
A
Aa
Aa

<table>
<tr><td rowspan="3">PAYSAGE</td><td>INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT</td><td>PRESERVATION ET MISE EN VALEUR</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dispositions mises en place visant à préserver le caractère des paysages : du grand paysage au paysage de proximité
- Maintien de coupures à l’urbanisation, des lisières avec les espaces boisés. Le développement de l'urbanisation est positionné autour du chef-lieu et des hameaux, afin de préserver les espaces agricoles ouverts. + corridors écologiques / agricoles
- Préservation d’alignements boisés et haies remarquables

Secteurs agricoles à enjeu paysager :
Plusieurs zones Aa sont créés pour préserver des espaces remarquables : cf ci-contre.
Pour l’essentiel, ils étaient déjà protégés dans le POS. Les périmètres ont été redéfinis pour réajuster les zones permettant l’implantation de constructions agricoles.
Il s’agit de grands ensembles paysagers caractéristiques à protéger de toute construction.
Les secteurs A pouvant accueillir des nouvelles constructions = secteurs aux abords des exploitations existantes et secteurs identifiés par la commune pouvant accueillir de nouvelles constructions en fonction de critères d’accessibilité, de position et de moindre impact paysager.

La préservation de l’identité architecturale est un objectif affiché et retraduit dans le PLU :
Les règles d’urbanisme répondent à cet objectif : l'article 11 gère notamment l'adaptation au terrain, le traitement des façades, toitures et clôtures. Un minimum d'orientations est prescrit pour les constructions agricoles dans la zone A.

La protection du patrimoine architectural :
Dans un souci de préservation du patrimoine : le permis de démolir est imposé surtout le territoire communal

+ Dispositions concernant les nouvelles constructions : insertion paysagère, adaptation au terrain naturel, essences végétales à préférer..</td></tr>
<tr><td>Incidence des zones AU
Les zones AU sont situées en continuité du bâti existant :</td><td>Ce sont des zones AU strictes, urbanisables après modification du PLU.
La réflexion sur leur insertion paysagère sera retraduite dans l’étude pré-opérationnelle qui sera engagée.
Les dispositions insérées dans les orientations d’aménagement pour les zones AU (implantations, volumétries, traitement des abords des constructions et des espaces de proximité…) sont autant d’éléments constitutifs du paysage qu’il faut maîtriser.</td></tr>
</table>

Article R*123-2 du code de l'urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 15)
Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

5ème PARTIE :
INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN PREVUE A L'ARTICLE L123-12-1



INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN PREVUE A L'ARTICLE L123-12-1

La commune de St Hilaire fait partie du SCOT approuvé fin 2012, et du PLH du Grésivaudan, approuvé en février 2013.

L'élaboration du PLU a été l'occasion de prendre en compte les orientations du SCOT, qui donne des objectifs de réalisation d'un nombre de logements sur une première période de 12 ans.

Contexte particulier de la commune, avec le départ des établissements hospitaliers.
Caractéristiques particulières de la commune : une forte proportion de logements collectifs et de logements locatifs aidés.
Un taux de mixité sociale élevé : L'offre actuelle représente 234 logements locatifs aidés en 2010, soit environ 41% des résidences principales et 66% du parc locatif.
Situation fin 2011, après départ des établissements hospitaliers et « libération » des logements : les deux bailleurs sociaux et la commune disposent de moins de 10 logements vacants.

Le débat qui devra avoir lieu dans les trois ans après l'approbation du PLU permettra de faire le point sur :
- les éléments plus précis du PLH sur ces questions, repositionnées à l'échelle intercommunale
- les réalisations effectives de logements, par catégorie : logement collectif (locatif, accession), intermédiaire, individuel ; et par secteur géographique.

INDICATEURS :
- suivi des permis de construire (neuf et réhabilitation) ; analyse de la densité des projets ; localisation, niveau de rétention …..
- analyse de l'impact des règles du PLU, notamment en terme d'économie d'espace.
- Lien avec le SCOT, sa propre évaluation (voir la période test de 6 ans qui a servi de base de calcul)

Article L123-12-1 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

LEXIQUE DES ABREVIATIONS

ADABEL : Association pour le Développement de l'Agriculture de Belledonne
ADAYG : Association pour le Développement de l'Agriculture de l'Y Grenoblois
AEP : Alimentation en Eau Potable
AFP : Association Foncière Pastorale
AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne
ASA : Association Syndicale Autorisée
AURG : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

CDRA : Contrat de Développement Rhône Alpes
CLPA : Carte de Localisation Probable des Avalanches
CMC : Centre Médico-Chrirurgical
CMUDD : Centre Médico-Universitaire Daniel Douady
CR : Compte-Rendu

DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DDE : Direction Départementale de l'Equipement
DIREN : Direction Régionale de l'Environnement
DocOb : Document d'Objectifs pour les sites Natura 2000
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espace Boisé Classé
EH : Equivalent Habitant
ERDF : Electricité et Réseau De France

HLL : Habitation Légère de Loisirs

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OM : Ordures ménagères
ONF : Office National des Forêts
OT : Office de Tourisme

PAC : Porter à Connaissance
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAV : Point d'Apport Volontaire
PEZMA : Programme pour l'Entretien des Zones Menacées d'Abandon
PL : Poids Lourds
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNRC : Parc Naturel Régional de Chartreuse
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPC : Périmètre de Protection de Captage
PPR : Plan de Prévention des Risques

RD : Route Départementale
REDI : Réseau Ecologique du Département de l'Isère
RGP : Recensement Général de la Population

SCOT RUG : Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise
SDAGE RMC : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse
SICIOMG : Syndicat Intercommunal de Collecte et d'Incinération des Ordures Ménagères du Grésivaudan
SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocation Mixte
STEP : Station d'Epuration

v/j : véhicules par jour
VRD : Voirie et Réseaux Divers

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

BIBLIOGRAPHIE

PAYSAGE – PATRIMOINE - ARCHITECTURE
- GUIRIMAND B., 2007, « Si les Petites Roches m'étaient contées »
- PNR Chartreuse, 2006, « Etat des lieux patrimonial – Commune de Saint Hilaire »
- Conseil Général de l'Isère, 2001, « Les chemins du paysage »
- ADAYG – AURG, 1997, « Plateau des Petites Roches, Agriculture, Urbanisme, Constats et perspectives – compléments à l'analyse paysagère de 1993 »
- ADAYG – B. MASSON, 1993, « Evaluation paysagère de l'espace non bâti sur le plateau des Petites Roches »
- MJ DEGUEURCE, 1987, « Les maisons du plateau des Petites Roches (maisons récentes construites depuis 1980 »
- Commune de St Bernard du Touvet, 1985, « Cahier de recommandations architecturales »
- TRICHON Paul, 1972, « Etude du hameau du Granet »
- SIVOM du Plateau des Petites Roches, Recommandations architecturales »
- Cadastre 1833

AGRICULTURE
- DDAF, nov. 2009, « Les aires des signes de qualité »
- ADAYG - ADABEL, 2008, « Programme d'actions 2008 pour la mise en œuvre du CDRA – renouvellement des exploitations agricoles du Pays Grésivaudan »
- Conseil Général de l'Isère, 2008, « Cartographie des zones éligibles au programme d'entretien des zones menacées d'abandon – Commune de St Hilaire »
- ADASEA / ADAYG – Pays du Grésivaudan, oct. 2007, « CDPRA Pays du Grésivaudan – Etude des actions en faveur de l'installation agricole – Plateau des Petites Roches »
- DDAF, juin 1972, « Arrêté n°72-9642 – Réglementation des Boisements sur le territoire de la commune de Saint Hilaire du Touvet »

DEPLACEMENTS
- DDE Isère – service des routes,2003-2004, « enquête circulation »

ENVIRONNEMENT
- Préfecture de l'Isère, 2009-2010, « Plan de Prévention des Risques naturels – commune de Saint Hilaire »
- VEOLIA, 2009, « Rapports des visites mensuelles des captages d'eau potable »
- Conseil Général de l'Isère, 2009, « REDI – Réseau Ecologique Départemental de l'Isère »
- SICIOMG, 2009, Plaquettes et journal « Siciomag » sur le traitement des déchets, le tri sélectif, le compostage
- EDACERE, 2008-2009, « Dossiers d'enquête publique pour la mise en place des périmètres de protection des captages destinés à la consommation humaine - captage des Sangliers, des Châtains et de Gonthier-Massard »
- DIREN, 2004, « inventaires ZNIEFF »
- ONF, 2004, « Forêt communale de Saint Hilaire du Touvet – révision d'aménagement forestier 2004-2018 »

DOCUMENTS GENERAUX (et sites web consultés)
- POS de St Hilaire
- Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse
- Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise
- Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise
- INSEE, Recensement annuel
- Gazette communale