

Département de l'ISERE (38)
ST HILAIRE DU TOUVET

2

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

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES
(P.A.D.D.)**

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

Le PADD - les ORIENTATIONS GENERALES

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.

St Hilaire est identifiée dans le 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,
- 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 ? Un parc de logements sociaux important.

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

LES GRANDES ORIENTATIONS

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.



LES ORIENTATIONS THEMATIQUES / PAYSAGE et AGRICULTURE

es 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 aies (intérêt paysager et écologique) + la définition de la typologie des nouvelles plantations + la réservation 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 réserver la possibilité d'une installation dans le secteur des anciens établissements hospitaliers.



espaces ouverts remarquables à préserver



espaces en cours de fermeture à réouvrir



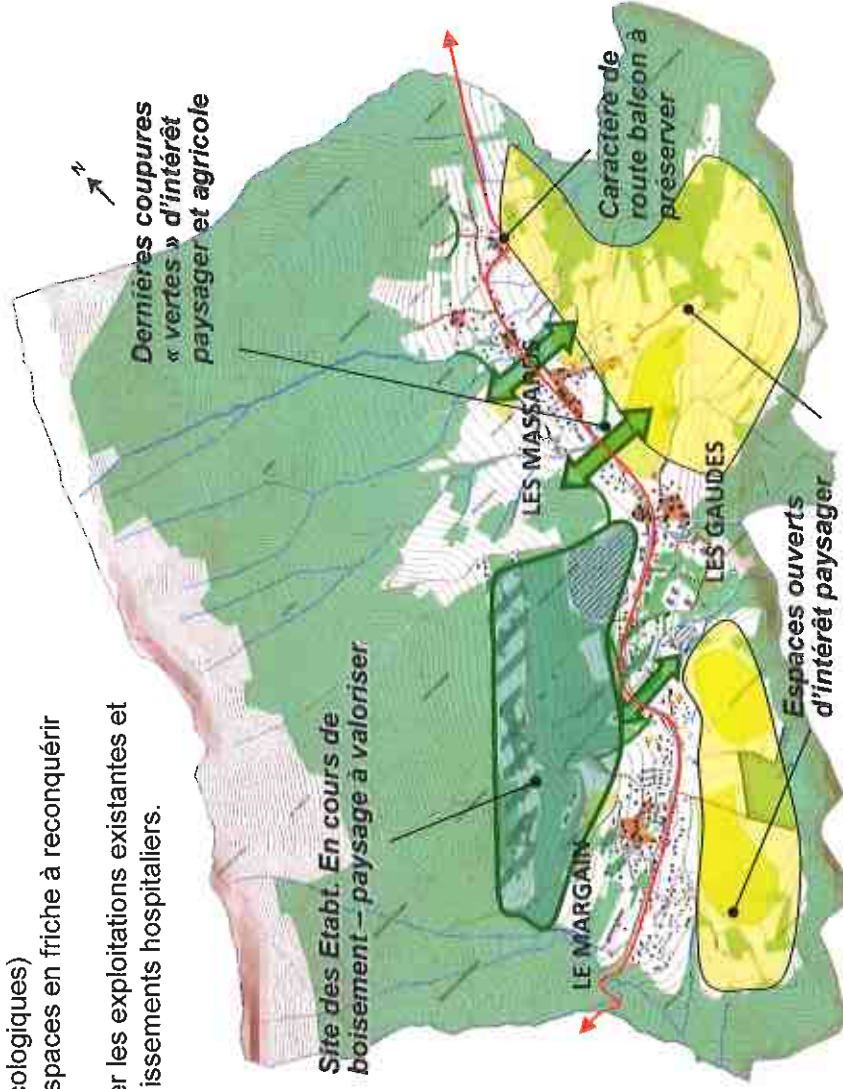
caractère des hameaux anciens



sentiers et arbres



remarquables



Route-balcon et ouvertures paysagères

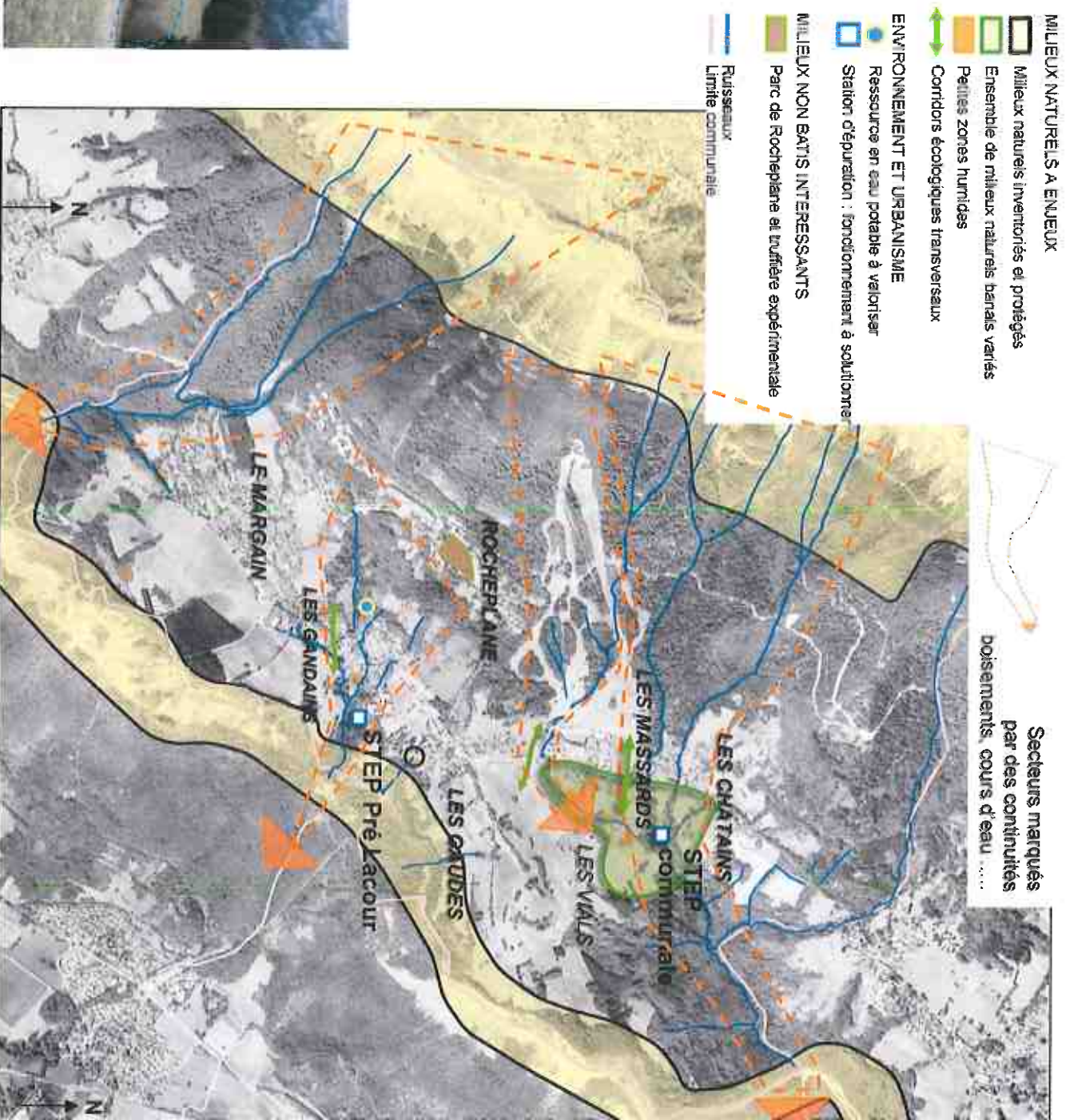
Des enjeux liés à l'évolution de l'activité agricole et aux choix d'urbanisme

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES / ENVIRONNEMENT

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)



LES ORIENTATIONS THEMATIQUES / ARCHITECTURE

Les orientations du PADD visent à :

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

Maîtriser l'insertion des constructions nouvelles dans les autres secteurs : venir 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.

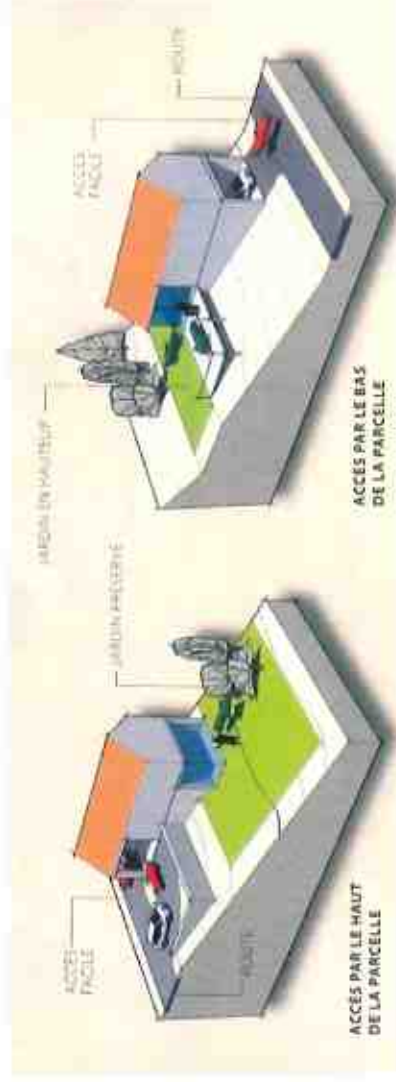
LES DEPLACEMENTS

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...



Exemple d'accès au garage dans les terrains en pente



LES ORIENTATIONS SPATIALES / ORIENTATIONS GENERALES

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.

Hierarchie du développement : renforcer les deux pôles principaux (les Gaudes et le Margain) : proximité équipements, commerces...

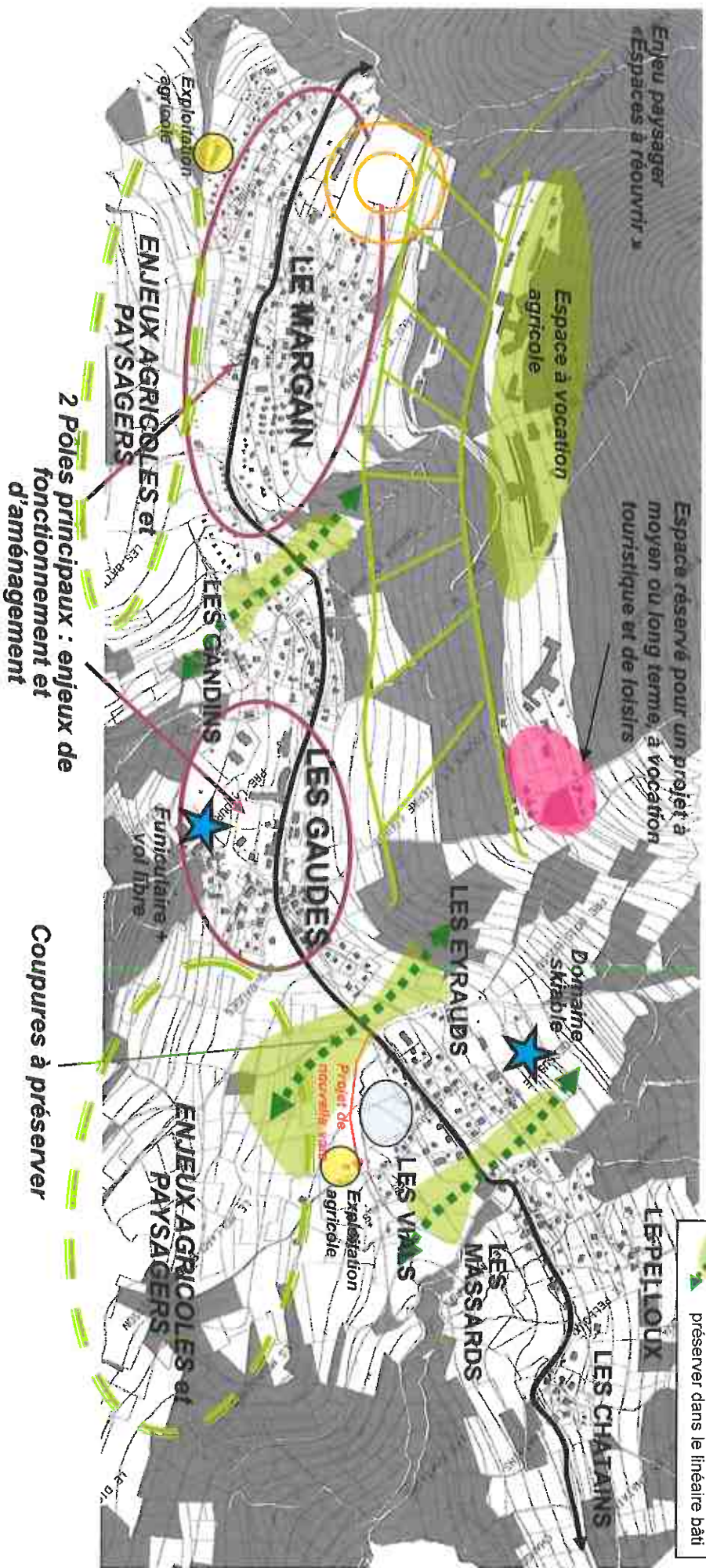
Préserver le principe de groupement bâti.

Déplacements

: prévoir des continuités piétonnes sécurisées (réflexion sur des cheminements parallèles à la RD) + un projet de nouvelle voie pour améliorer la desserte des Vials.

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.

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, ...)



retenues pour l'ensemble de la commune, concernant :

l'habitat	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. Réflexion à mener sur 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. Travailler l'intégration paysagère des équipements sportifs et de loisirs.

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 :

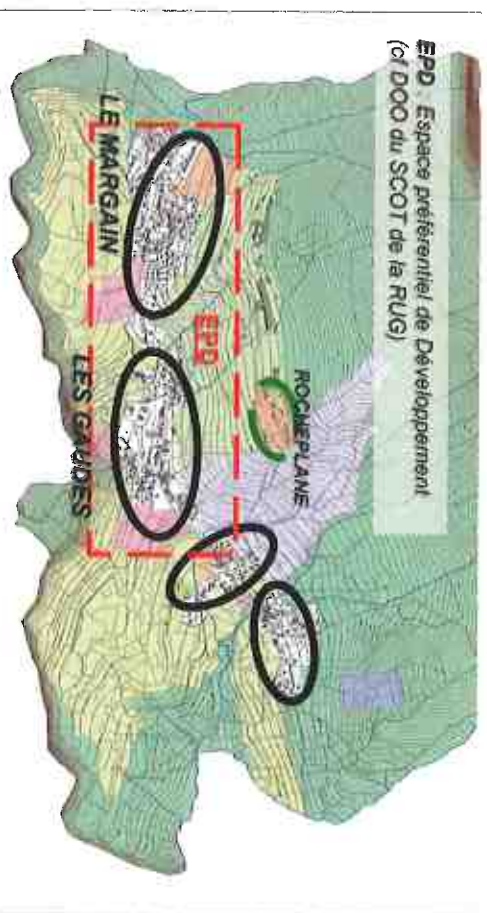
Choix d'une urbanisation recentrée sur les deux centralités (pôles d'attraction complémentaires) de la commune : les Gaudes et le Margain (correspondant à l'Espace Préféréntiel de Développement).

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 programmées.
- (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 pôle 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 (Espace Préférentiel de Développement) de la commune.

Surfaces du POS supprimées : environ 26,7 ha.

Surfaces des habitats qui vont être « renaturées » : zones A (5ha) ; Na (9,6 ha), et Aa (33,5 ha) : environ 50 ha.

SURFACES CONSTRUCTIBLES ET CAPACITE DU PLU :

Surfaces potentielles du PLU pour l'habitat : 7,26 ha * 20 logs/ha = 145 logements sur 12 ans, soit une moyenne de 12 logements / an. (mode de calcul précisé dans le rapport de présentation)

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 maîtrise 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

Cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH : voir rapport de présentation.

Les moyens du PLU pour favoriser la densité / l'économie d'espace :

- 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.