

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Territoires de
Bourbre-Tisserands et
des Vallons du Guiers*



Atelier de concertation
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Réunion de lancement

Le déroulement de la réunion

- 1. Rappel :**
le contexte réglementaire du PLUi et les principes de l'urbanisme durable
- 2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers**
- 3. L'OAP, un outil de « projet » pour traduire, sur le terrain, les grands objectifs du PADD**
- 4. Une volonté d'associer les habitants dans le cadre d'une réflexion collective :**
 - La méthodologie et le calendrier de concertation
 - Le périmètre proposé :
un travail sur le développement du centre-village de St Ondras

- 1. Rappel :**
le contexte réglementaire du PLUi et les principes de l'urbanisme durable

2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers

3. L'OAP, un outil de « projet » pour traduire, sur le terrain, les grands objectifs du PADD

4. Une volonté d'associer les habitants dans le cadre d'une réflexion collective :
 - La méthodologie et le calendrier de concertation
 - Le périmètre proposé :
un travail sur le développement du centre-village de St Ondras

Qu'est ce qu'un PLUi ? Pourquoi un PLUi?

- **Un document de planification, à la fois projet et document réglementaire, amené à remplacer les documents d'urbanisme existants**
 - Le PLUi (comme les PLU) doit permettre d'encadrer l'urbanisation en définissant des règles de constructibilité communes issues d'un projet de développement et d'aménagement (le PADD) intercommunal
 - Une manifestation de la récente fusion de 4 anciennes Communautés de communes en une seule, les « Vals du Dauphiné », qui comptera, dans un premier temps, 2 PLUi (partie Ouest et partie Est), puis un seul

- **Un projet commun pour le territoire des Vals du Dauphiné**
 - Formaliser un projet territorial cohérent et équilibré dans toutes ses dimensions: *habitat, développement économique et touristique, agriculture, valorisation du cadre de vie...*
 - Se doter d'un document stratégique permettant de faire face plus efficacement aux dynamiques actuelles du territoire
 - Harmoniser les règles de construction et mettre en place des règles communes permettant de mieux valoriser le cadre de vie tout en respectant les spécificités de chaque commune

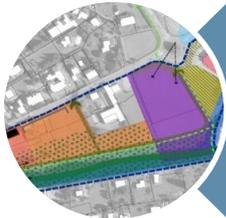
Le contenu du PLUi



Diagnostic



PADD (Projet d'Aménagement et de Développement durables)

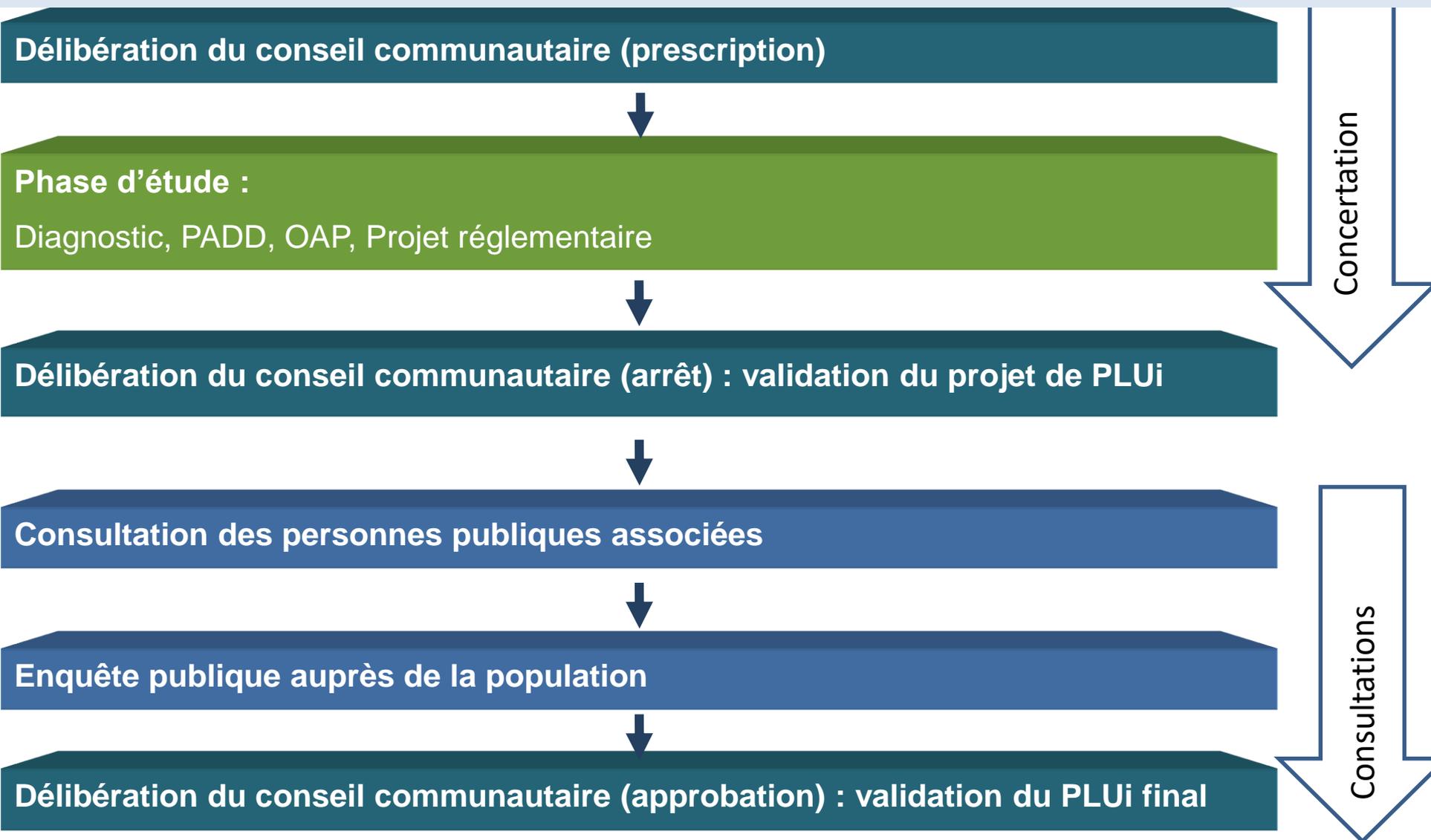


Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de développement

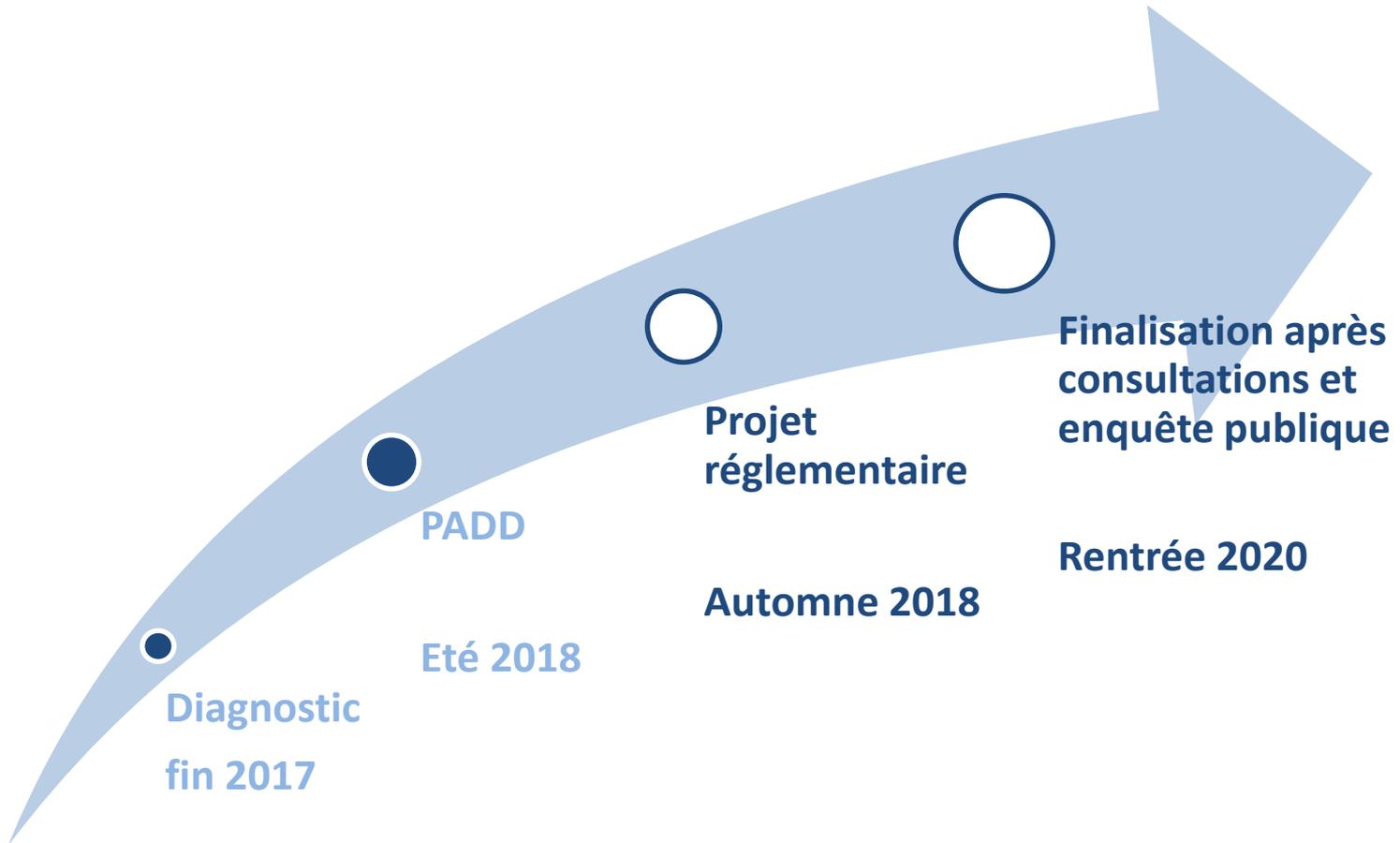


Une traduction réglementaire (un zonage et un règlement écrit)

Le processus du PLUi



Le calendrier du PLUi



La concertation du PLUi

- La concertation porte sur l'intérêt général
- Un processus continu jusqu'à l'arrêt du PLUi
- Les moyens donnés à la participation :



**Des réunions publiques
ateliers, balades
urbaines et rurales**

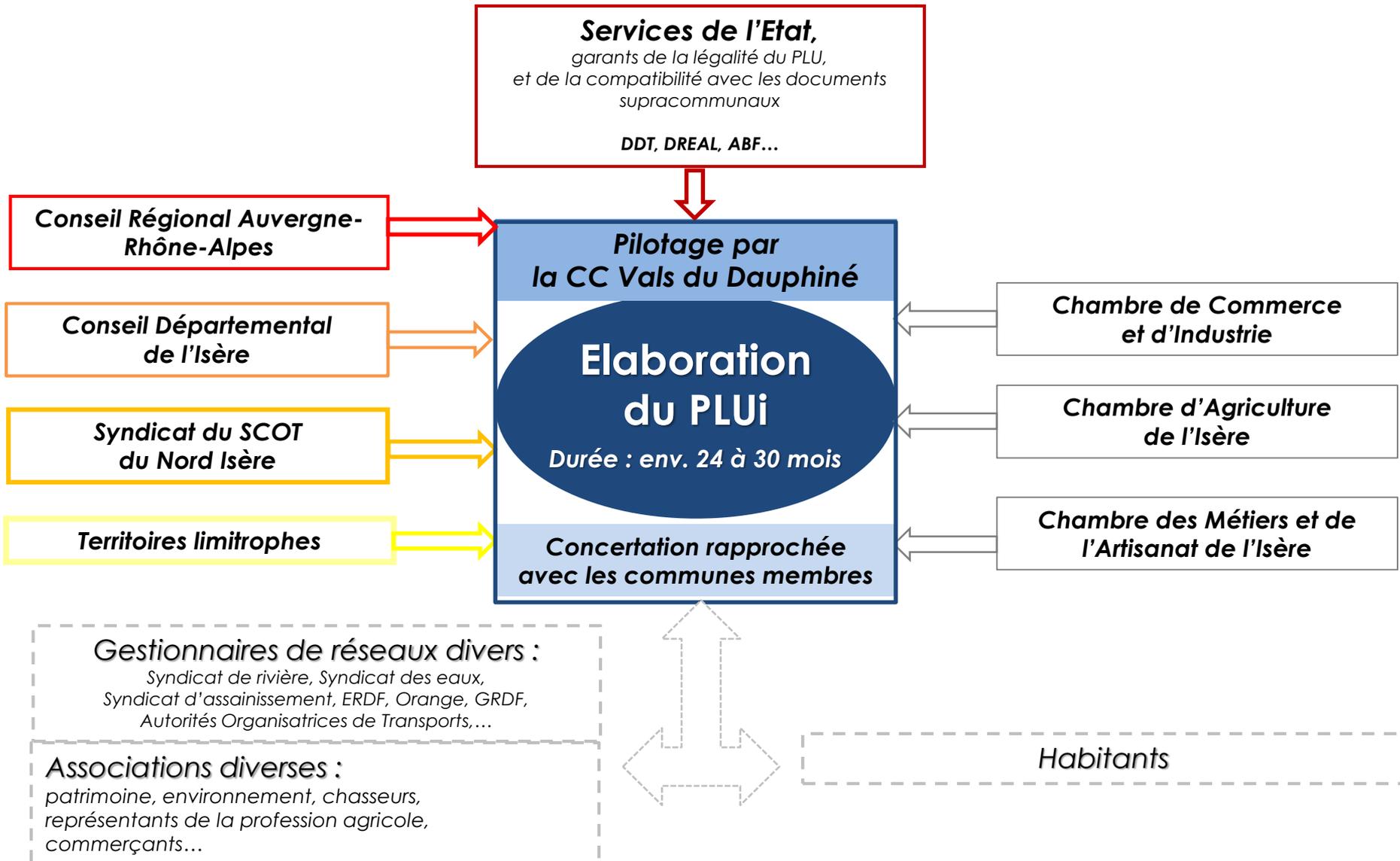


Exposition



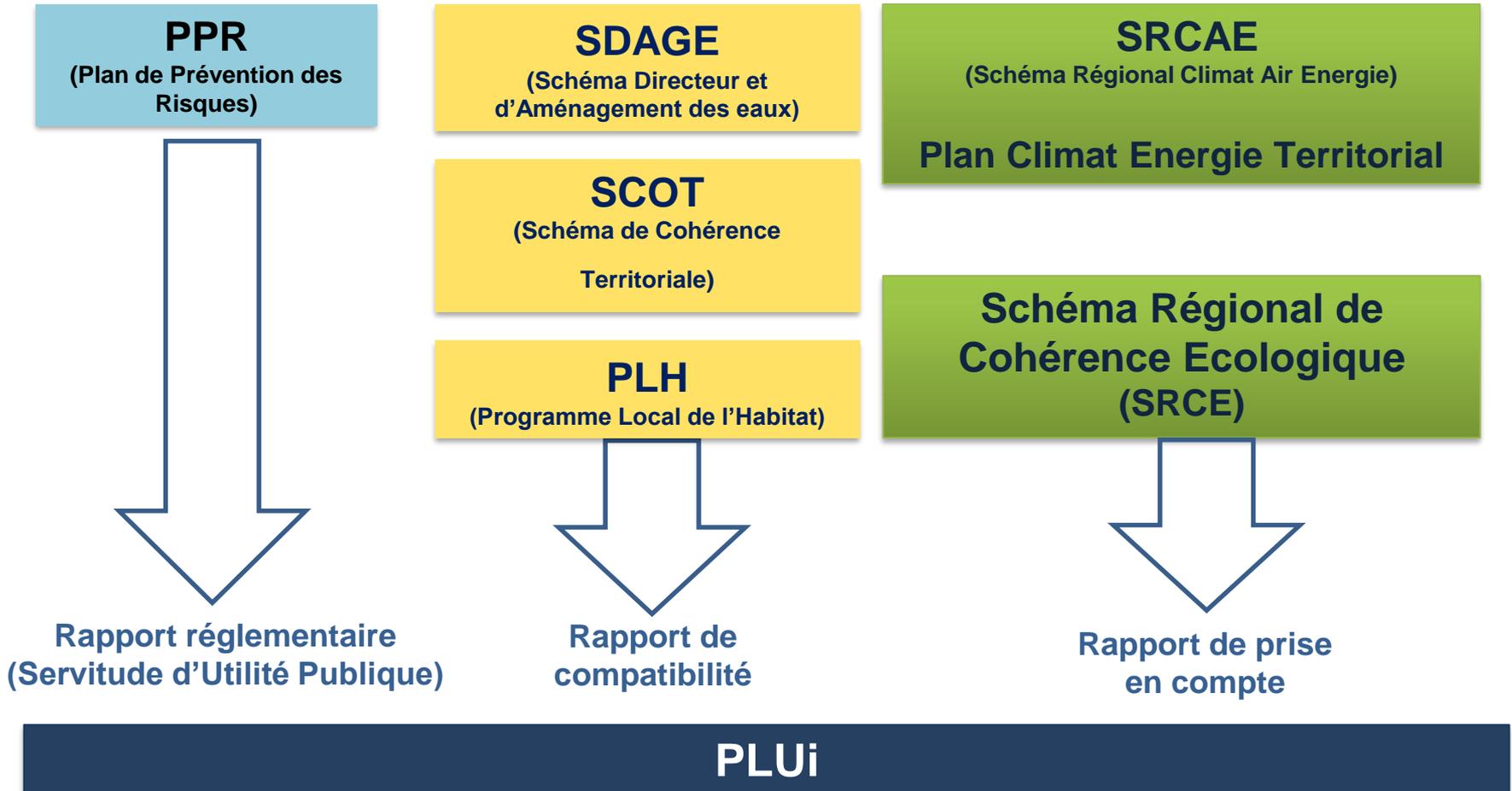
**Presse, la lettre du PLUi,
le site internet :
plui@valsdudauphine.fr**

Le contexte du PLUi – Les acteurs



Le contexte du PLUi – Le cadre législatif

Lois (SRU, Grenelle, ALUR, ...)



Le contexte du PLUi – Quelques constats

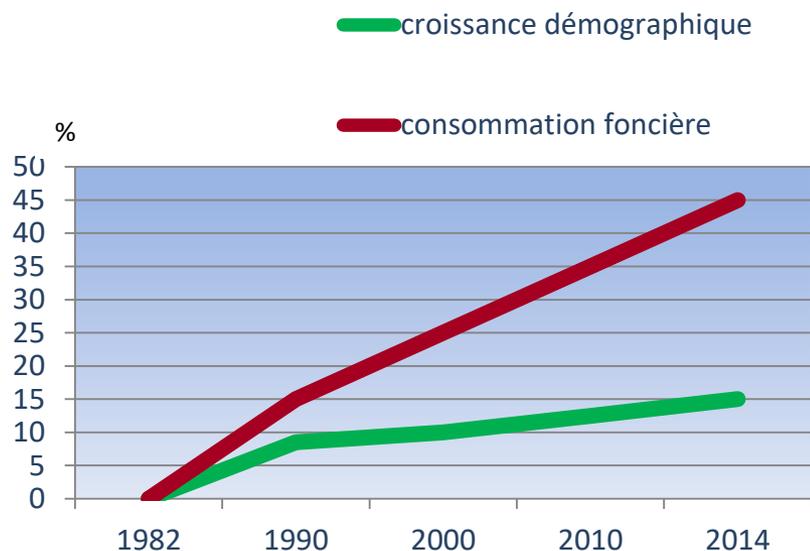
Une consommation excessive de foncier

Environ 600 km² (60 000 ha) consommés chaque année en France, soit :

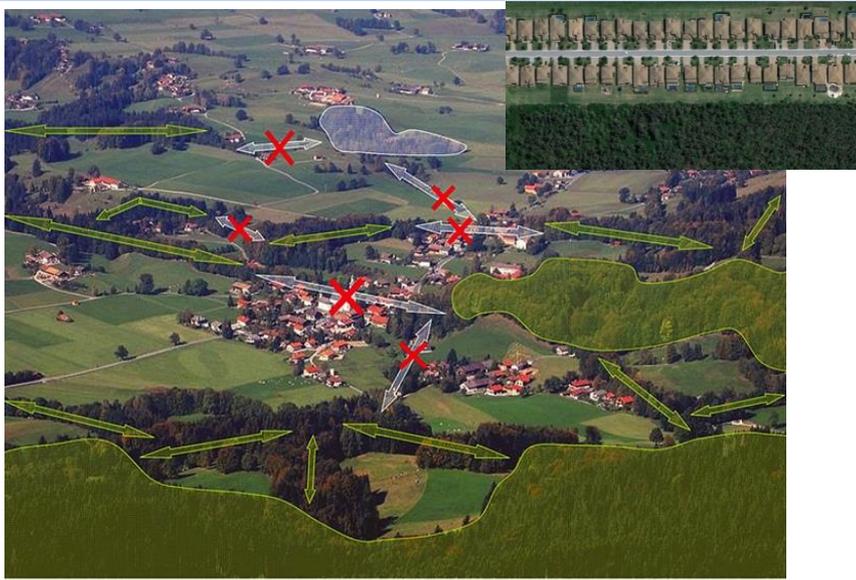
- 6 fois la surface de Paris,
- l'équivalent d'un département français tous les 10 ans

Une progression des surfaces artificialisées 4 fois plus rapide que la croissance démographique

Chaque français accroît chaque année de 7 m² ses besoins en surfaces artificialisées



Le contexte du PLUi – Des problématiques environnementales

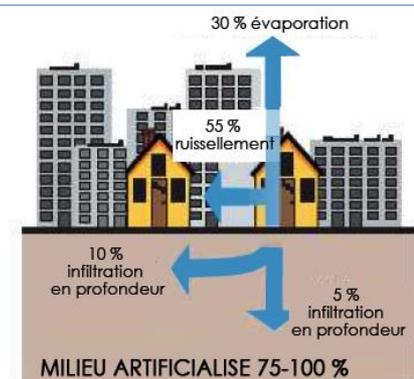
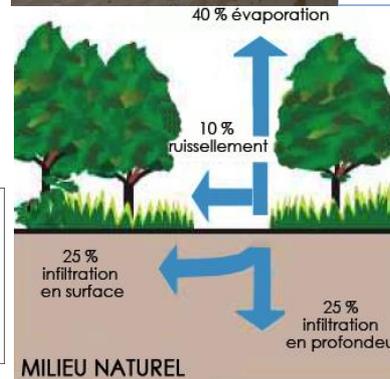


- Espaces naturels connectés
- Corridors écologiques
- Points de conflits, obstacles (urbanisation, routes, agriculture intensive)
- Ilot naturel (déconnecté)
- Corridors écologiques fragmentés

Emissions de gaz à effet de serre, réchauffement climatique



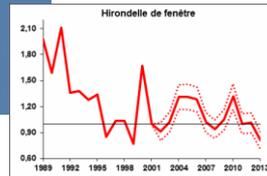
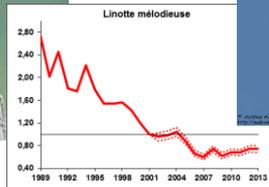
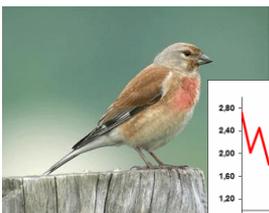
Artificialisation des sols, ruissellement



Source : Institut de recherche en biologie végétale, Université de Montréal, 2006

Erosion de la Biodiversité

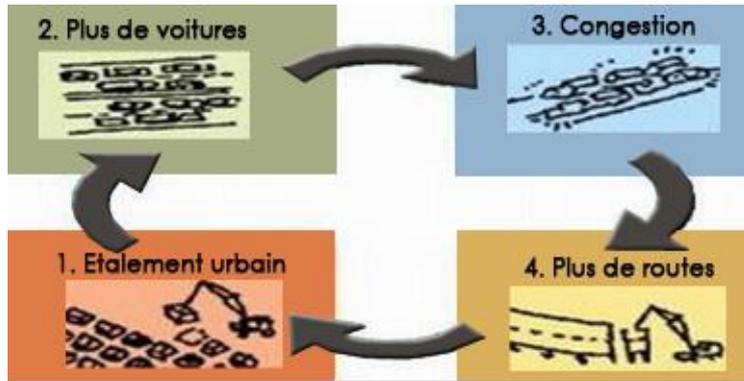
- Destruction directe d'habitats naturels par emprise
- Altération de la qualité des hydrosystèmes et des fonctionnalités biologiques (interruption de corridors biologiques, zones humides...)



Le contexte du PLUi – Des problématiques paysagères



Le contexte du PLUi – Des problématiques économiques et sociales



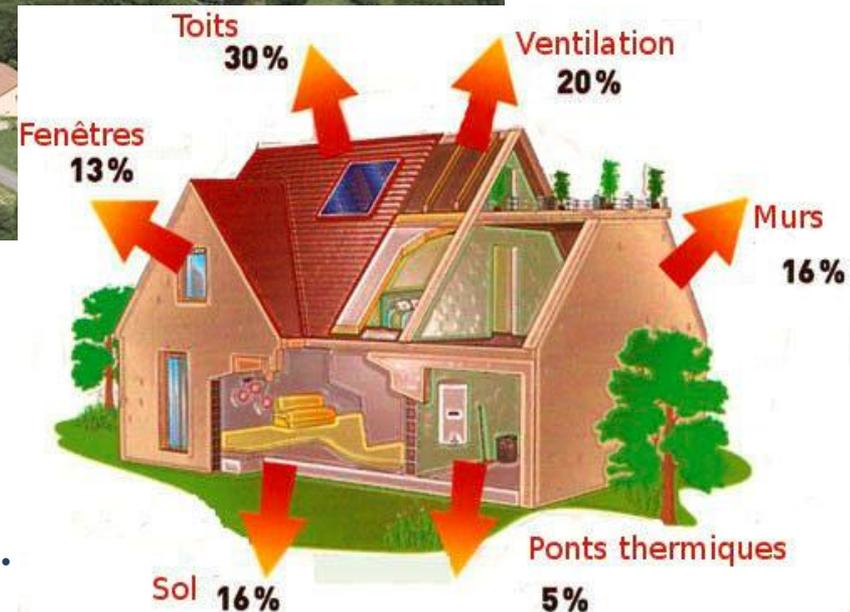
Coûts d'aménagement et d'entretien pour la collectivité



Coûts les ménages, impact sur la qualité de vie

Des conséquences multiples

⇒ Le développement de la maison individuelle apparaît souvent coûteux et inadapté pour répondre aux attentes actuelles des ménages et aux enjeux de notre société



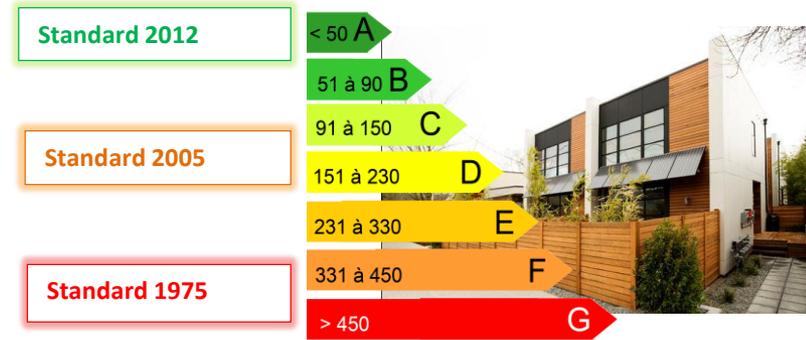
⇒ D'autres solutions qualitatives existent..

Les leviers du PLUi

⇒ La nécessité d'imaginer un autre type de développement et une organisation urbaine plus dense ayant moins d'impacts sur l'environnement

- La limitation des déplacements et des voiries : rapprocher les zones d'habitat des zones d'emplois et des transports en commun, développer des mobilités alternatives à la voiture
- La limitation des besoins en énergie et la maîtrise de la consommation d'espaces : promouvoir la densité urbaine qualitative et la compacité du bâti
- La qualité de vie, la lutte contre les îlots de chaleur et l'imperméabilisation des sols : favoriser la végétalisation de l'espace urbain
- La préservation des espaces naturels, agricoles et de leurs fonctionnalités

⇒ Les documents d'urbanisme peuvent répondre à ces enjeux par l'organisation urbaine mise en place.



Dépense énergétique moyenne pour une construction individuelle récente (avant le standard 2012) : 120 à 150 Kwh/m²/an

Les réglementations thermiques :

- Aujourd'hui (RT 2012) : 50 Kwh/m²/an
- RT 2020 : logements passifs ou énergie positive moins de 15 Kwh/m²/an

Les leviers du PLUi

Les notions de densité et de formes urbaines



Habitat individuel de faible densité



Forme urbaine historique de centre bourg

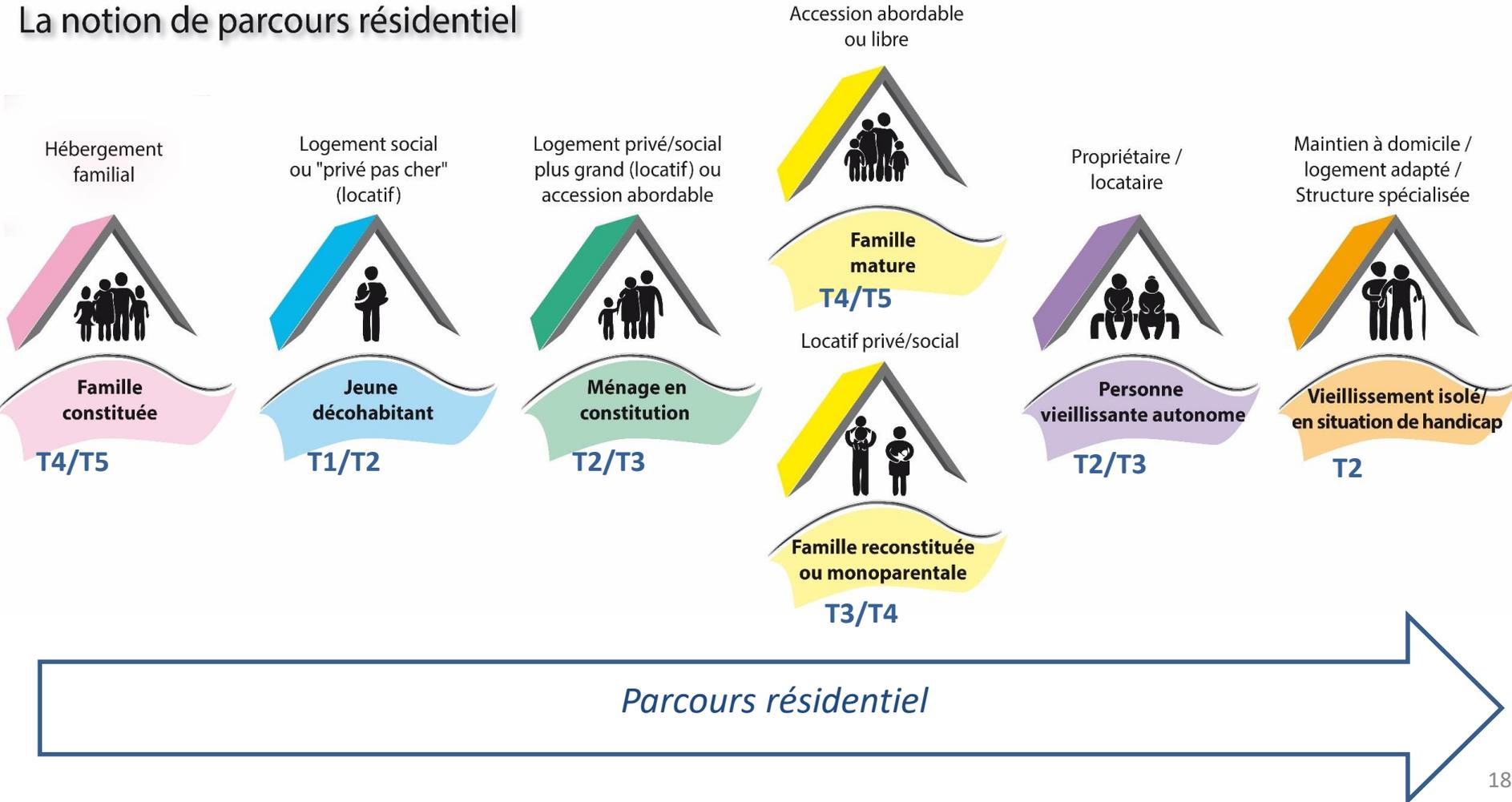
Les deux formes urbaines prédominantes sur le territoire

⇒ Une diversification à rechercher pour répondre aux besoins ?

Les leviers du PLUi

La diversité des formes et typologies de logements pour répondre à différents besoins

La notion de parcours résidentiel



Les leviers du PLUi

Encourager l'habitat intermédiaire : une piste à creuser ?

- **Situé entre l'habitat collectif et l'habitat individuel... dans une multitude de formes urbaines et architecturales :**

Du petit collectif à l'habitat dense individualisé

Les critères les plus courants :

- Une hauteur maximale de trois niveaux (R+2) à adapter selon les sites
- Des accès au maximum individualisés (entrées privées)
- Un espace extérieur privatif attaché au logement (jardin ou terrasse limitant les vis-à-vis)



Les leviers du PLUi

Encourager l'habitat intermédiaire : une piste à creuser ?

ACCES

- Privé (Escalier ou accès depuis la rue)
- Mutualisé (Accès commun par escalier)
- ...

ESPACE EXTERIEURS

- Terrasses
- Balcons
- Jardins privés
- Jardin collectif
- ...

VIS A VIS

Gestion des vis à vis par l'orientation des vues et l'utilisation de pare-vues pour isoler jardins et terrasses

EXTENSION

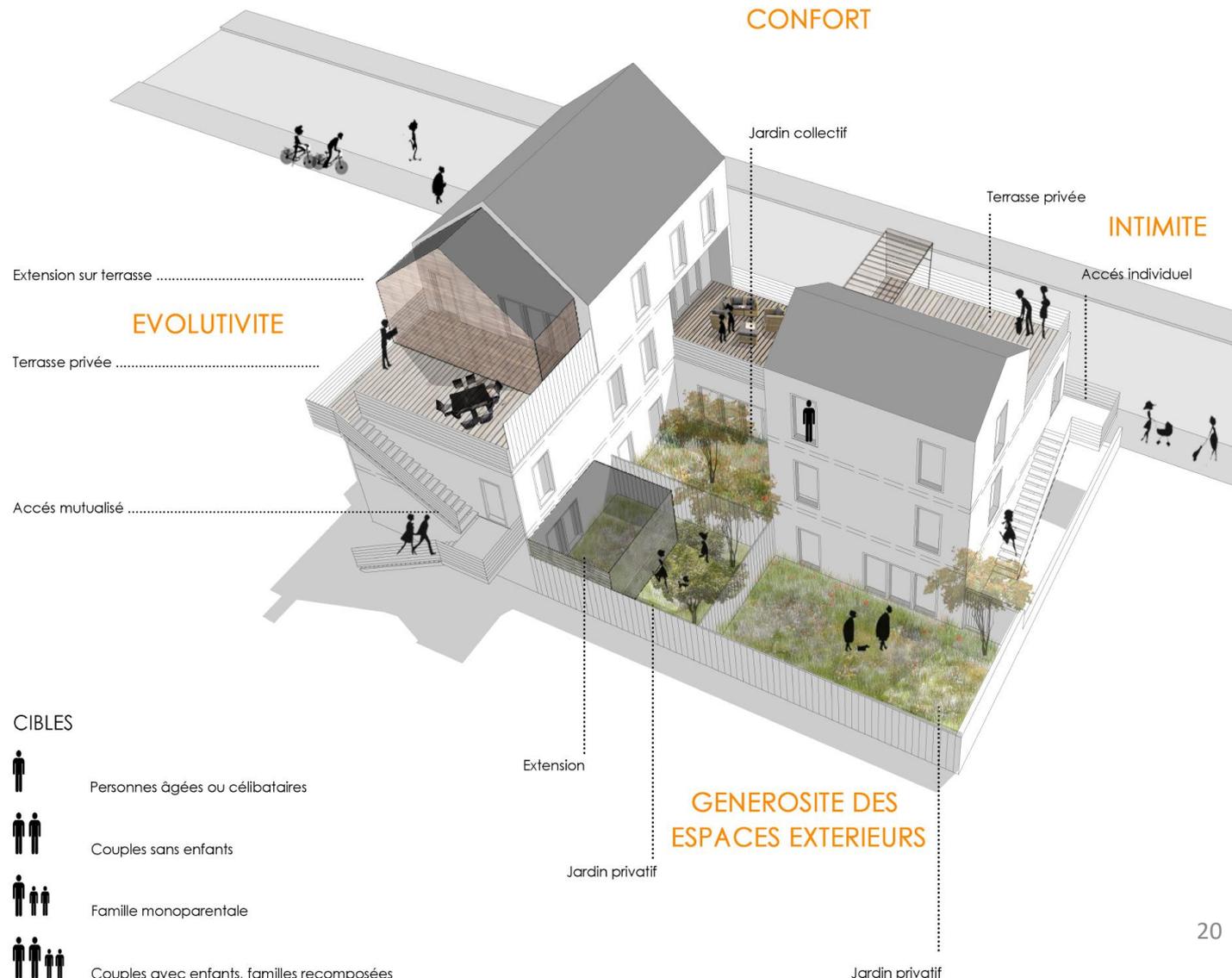
Evolutivité de l'habitat grâce à la réalisation d'extensions sur jardins ou terrasses

TYPLOGIES

Des typologies variées: des simplex, des duplex offrant sur divers espaces extérieurs

TERRAIN

Adaptation de l'habitat en fonction du terrain, de la pente et de la situation urbaine



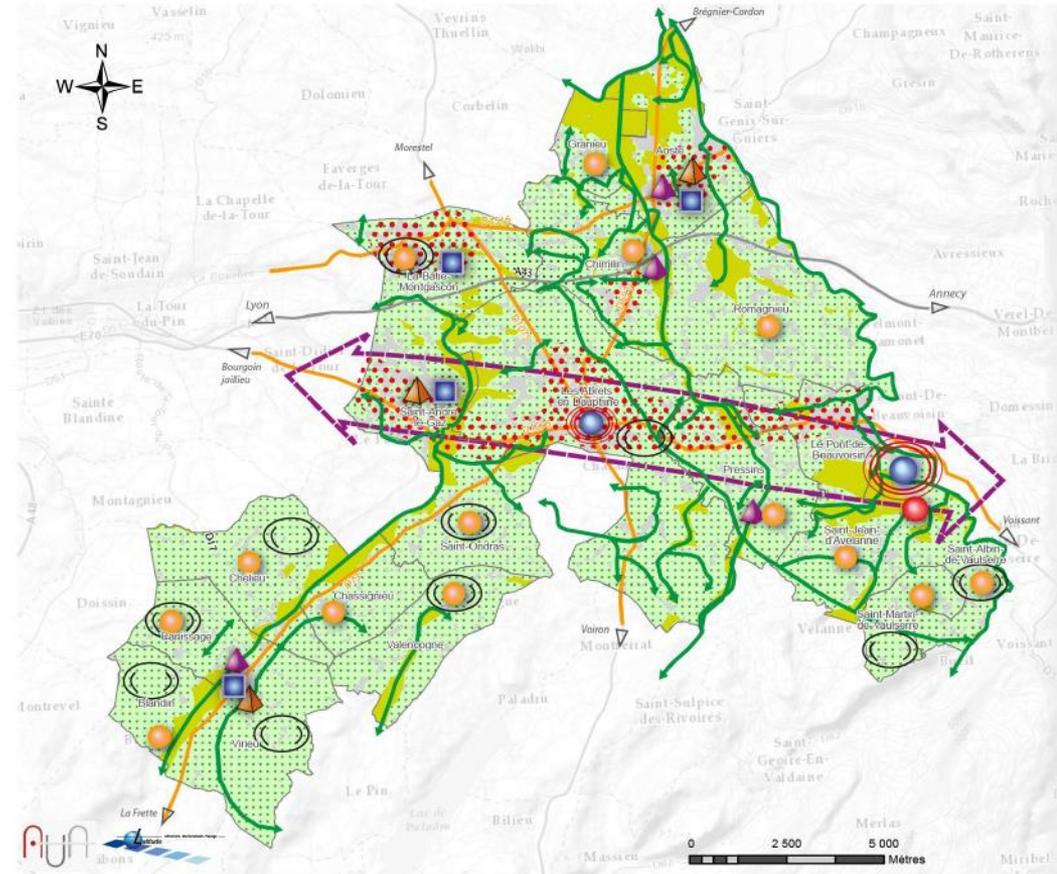
- CIBLES**
- Personnes âgées ou célibataires
 - Couples sans enfants
 - Famille monoparentale
 - Couples avec enfants, familles recomposées

1. Rappel :
le contexte réglementaire du PLUi et les principes de l'urbanisme durable
2. **Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers**
3. L'OAP, un outil de « projet » pour traduire, sur le terrain, les grands objectifs du PADD
4. **Une volonté d'associer les habitants dans le cadre d'une réflexion collective :**
 - La méthodologie et le calendrier de concertation
 - Le périmètre proposé :
un travail sur le développement du centre-village de St Ondras

Le PADD, « clé de voûte » du PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les **objectifs de développement et d'aménagement du territoire des Vals du Dauphiné pour les 10 à 12 prochaines années** (horizon 2030).

Il doit, pour respecter le Code de l'Urbanisme et le SCOT du Nord Isère (qui s'étend depuis Heyrieux (CAPI) et Saint-Jean-de-Bourнай à l'Ouest, jusqu'à Pont-de-Beauvoisin, à l'Est), fixer des **objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles, de préservation des patrimoines naturels, paysagers, architectural et urbain, de restauration des continuités écologiques...** et préciser les orientations du territoire en matière d'habitat, de transports et déplacements, de développement économique et commercial...

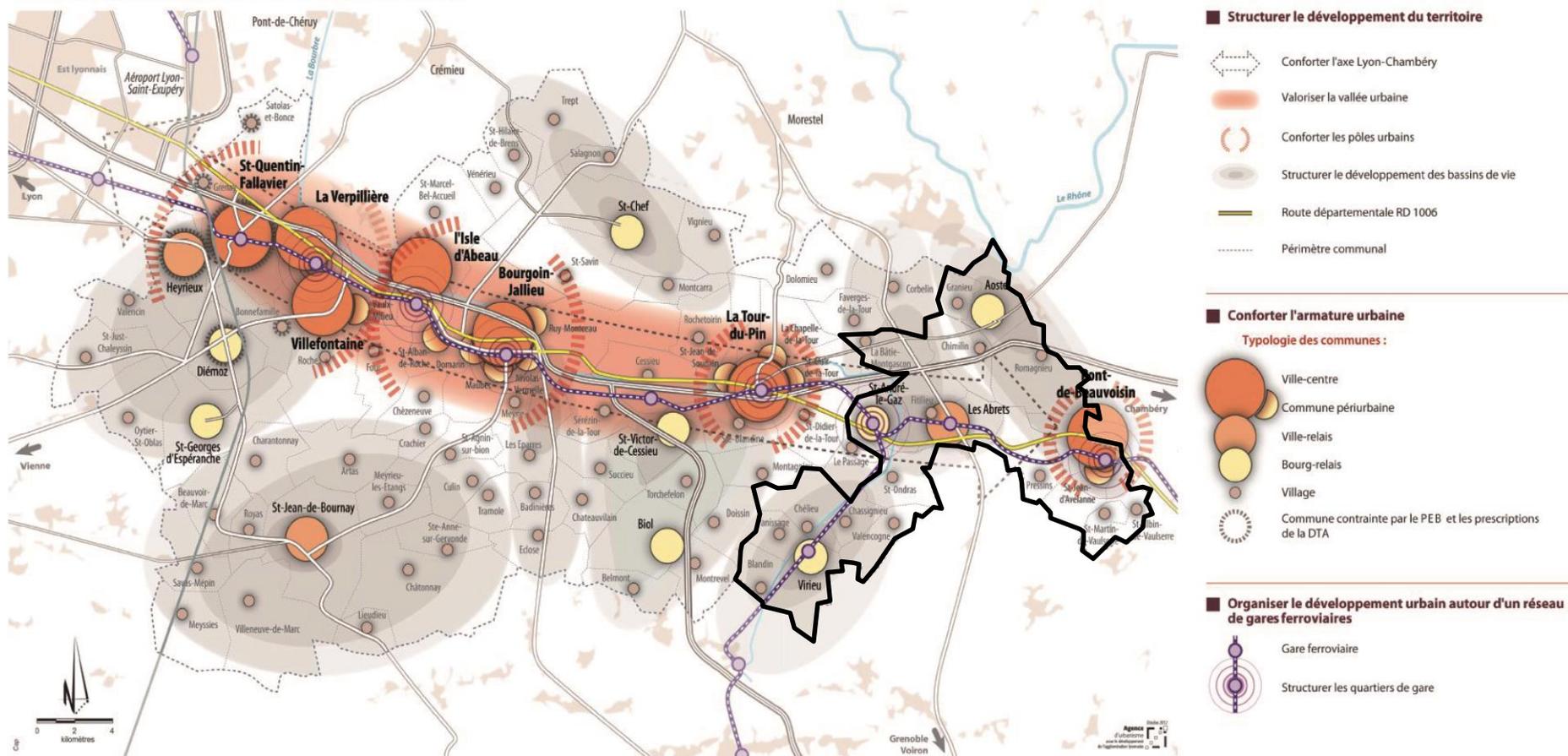


Un projet compatible avec les objectifs du SCOT

« Consolider l'armature urbaine du territoire »

Chaque type de commune dispose d'orientations en fonction de son rôle dans la structuration d'ensemble du Nord-Isère et dans l'organisation du bassin de vie. Les documents de planification sont compatibles avec les orientations retenues pour chaque type de commune de l'armature urbaine (maîtrise des consommations foncières, préservation des espaces agricoles et naturels, diversification de la typologie des logements, organisation de la mobilité et des déplacements).

■ STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES RESEAUX DE VILLES ET DE GARES



Un projet compatible avec les objectifs du SCOT

« Consolider l'armature urbaine du territoire »

Objectifs de production de logements selon l'armature urbaine du SCOT

Typologie de l'armature urbaine	Communes concernées	Objectif moyen de construction de logements / an / 1000 habitants	
Villes-centres	Bourgoin-Jallieu L'Isle-d'Abeau La Verpillière Saint-Quentin-Fallavier* Villefontaine La Tour-du-Pin Pont-de-Beauvoisin	12 logements	Objectif plancher
Communes périurbaines selon conditions particulières	Nivolas-Vermelle Ruy-Montceau Saint-Alban-de-Roche Domarin Maubec Vaulx-Milleu Saint-Jean-de-Soudain La Chapelle-de-la-Tour Saint-Clair-de-la-Tour Saint-Jean-d'Avelanne	8 logements	
Villes-relais	Heyrieux* Les Abrets Saint-Jean-de-Bournay	10 logements	
Bourgs-relais	Aoste Dlémouz* Saint-Georges-d'Espéranche Saint-André-le-Gaz Saint-Chef Blot Saint-Victor-de-Cessieu Virieu	8 logements	
Villages	Communes restantes (dont Bonnefamille*, Grenay*, Satolas-et-Bonce*)	6 logements	
* Conditions particulières pour les communes soumises au PEB de l'Aéroport Lyon-Saint-Exupéry et aux prescriptions de la DTA.			

Objectifs de densité moyenne minimale de logements selon l'armature urbaine du SCOT

Ville-centre	40 logements/ha (50 dans les centres et les quartiers-gares)
Commune périurbaine	20 à 40 logements/ha Selon dispositions définies au paragraphe 4.1.1
Ville-relais	35 logements/ha
Bourg-relais	30 logements/ha
Village	20 logements/ha

⇒ Un nombre de logements/ an/ 1000 hab
(env. 50 à St Ondras)

Une densité en nombre de logements/ha

= une surface totale (maximale) ouverte à l'urbanisation (par commune) pour la durée de vie du PLUi
(env. 2,5 ha max)

Dans le respect de l'objectif global de densité, le PLU peut moduler la densité des opérations urbaines en fonction de la morphologie du bâti existant, de façon à assurer une bonne insertion urbaine et paysagère ainsi qu'une transition cohérente avec les formes urbaines présentes, notamment entre les franges périphériques et le centre-ville urbain très dense, par une gradation progressive de la densité.

Les orientations proposées pour le PADD

DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DE QUALITÉ EN RESPECTANT LES ATOUTS PAYSAGERS DU TERRITOIRE QUI LUI CONFÈRENT SON ATTRACTIVITÉ

- Envisager une croissance démographique d'environ 1,8% par an pour les 11 prochaines années (2019-2029)
- Produire environ 300 logements neufs par an en favorisant la mixité sociale et générationnelle
- Favoriser l'émergence de logements utilisant moins de foncier
- Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements



URBANISME, AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET MOBILITES

REINVESTIR ET SE REAPPROPRIER LES CENTRALITES

- Organiser un développement urbain ciblé sur les enveloppes urbaines des centres et dans les quartiers gare
- Maintenir les possibilités de développement mesuré au cœur de certains hameaux ou quartier périphériques « d'appui »
- Soutenir l'attractivité des centres urbains et centres-village, et notamment la mixité des fonctions
- Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées
- Renforcer le niveau d'accessibilité du territoire, notamment en modes actifs, tout en veillant à limiter les nuisances liées aux infrastructures pour améliorer l'image, l'attractivité et le cadre de vie du territoire



Les orientations proposées pour le PADD

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COHÉRENT À L'ÉCHELLE DES VALS DU DAUPHINÉ DANS DES ESPACES DE QUALITÉ

- Rechercher le développement de l'emploi local et favoriser un développement économique cohérent et structuré
- Maintenir une desserte commerciale de proximité optimale
- S'appuyer sur le tourisme, notamment de plein air, comme vecteur de développement
- Soutenir et pérenniser l'activité agricole sur le territoire

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

MAINTENIR LES QUALITÉS NATURELLES COMME SUPPORT D'ATTRACTIVITÉ

- Protéger le patrimoine naturel et renforcer la présence de la nature dans les espaces urbanisés pour améliorer le fonctionnement écologique et la qualité du cadre de vie
- Réduire l'impact du développement du territoire sur le cycle naturel de l'eau et ses milieux.
- Protéger la population des risques et des nuisances
- Participer aux objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre
- Projeter un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie



1. Rappel :
le contexte réglementaire du PLUi et les principes de l'urbanisme durable

2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers

3. **L'OAP, un outil de « projet » pour traduire, sur le terrain, les grands objectifs du PADD**

4. **Une volonté d'associer les habitants dans le cadre d'une réflexion collective :**
 - La méthodologie et le calendrier de concertation
 - Le périmètre proposé :
un travail sur le renouvellement urbain de l'entrée de ville à Aoste

L'OAP, un outil de « projet »

- **Un « zoom » du projet et des objectifs de la collectivité sur les secteurs stratégiques** (localisation, enjeux de densification, de mixité, de connexions...) **dont elle souhaite maîtriser l'aménagement** (programmation, composition urbaine, échéancier d'urbanisation...)
- **Une pièce opposable** aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité
- **Un degré de précision laissé au choix de la commune :**
 - **Schéma d'organisation**
 - **Eventuel plan de composition** (dans le cas d'études complémentaires de faisabilité pré-opérationnelle)



L'OAP, un outil de « projet »

- **L'OAP n'oblige pas à déclencher l'opération.**
Elle oblige en revanche le pétitionnaire porteur d'un projet de construction ou d'aménagement à respecter ses principes.
- **Elle peut être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble**, en développement sur terrains nus, **ou à mesure de la réalisation des équipements de la zone** (voiries et réseaux) par la collectivité
- **Plus complexe à mettre en œuvre dans le cadre du renouvellement urbain en zone urbaine**, dont on ne peut imposer une opération d'ensemble
- ⇒ **Difficile équilibre entre la cohérence d'un projet d'ensemble et l'opérationnalité du projet** (faisabilité sur le terrain, selon le découpage parcellaire, les temporalités différentes des pétitionnaires...)



L'OAP, un outil de « projet »

La démarche d'élaboration des OAP

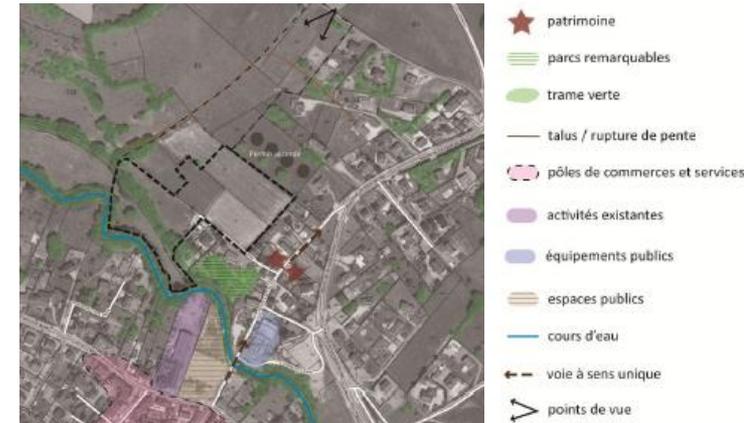
➤ Analyse du site : recensement des atouts et contraintes de chaque périmètre

→ accès, réseaux, parcellaire, exposition, points de vue, contexte paysager, occupation du sol, patrimoine sur site ou à proximité, formes et fonctions urbaines environnantes...

➤ Mise en exergue des atouts, contraintes, opportunités de chaque site, en tenant compte des grands objectifs du PADD : mixité des formes bâties et urbaines, mixité des fonctions en centralité, maillage viaire et modes doux...

➤ Proposition de principes d'aménagement sous forme schématique, et de principes de programmation (fonctions, densités, nombre de logements...)

→ Une cohérence à trouver entre la densité acceptable par le site, le marché immobilier, l'objectif de densité exigé dans le cadre du SCoT...



1. Rappel :
le contexte réglementaire du PLUi et les principes de l'urbanisme durable

2. Retour sur le PADD et les grands objectifs des Vals du Dauphiné pour les territoires de Bourbre-Tisserands et des Vallons du Guiers

3. L'OAP, un outil de « projet » pour traduire, sur le terrain, les grands objectifs du PADD

- 4. Une volonté d'associer les habitants dans le cadre d'une réflexion collective :**
 - La méthodologie et le calendrier de concertation
 - Le périmètre proposé :
un travail sur le développement du centre-village de St Ondras

L'OAP, un outil de « projet »

Méthodologie et calendrier de concertation

- **Choix de 2 « OAP pilotes », sur chacun des 2 anciens territoires de Bourbre-Tisserands (Saint-Ondras) et des Vallons du Guiers (Aoste), dans deux contextes différents (développement/renouvellement urbain) mais dans un objectif commun : conforter la centralité**
- **Constitution de 2 « groupes projets » composés :**
 - des élus de la commune concernée par l'OAP et de l' élu référent des Vals du Dauphiné
 - un maximum d'une dizaine d'habitants volontaires (tirage au sort si nécessaire)
 - des techniciens des Vals du Dauphiné et du bureau d'études
- **1 visite de terrain par groupe projet et sa synthèse en salle, pour partager une lecture du site et des objectifs d'aménagement**
- **1 atelier « esquisse et brainstorming », en salle, par groupe projet, pour réfléchir aux différents scénarios d'aménagement possible**
- **1 réunion de synthèse et de restitution collective des scénarios retenus par les élus sur chaque OAP**

⇒ **Un total de 3 ateliers pour chaque groupe projet, pour un rendu de chaque OAP à la rentrée**

- **La visite sur site :**

12 juin 2019 à 18h00

- **L'atelier « esquisse et brainstorming » :**

27 juin à 18h00

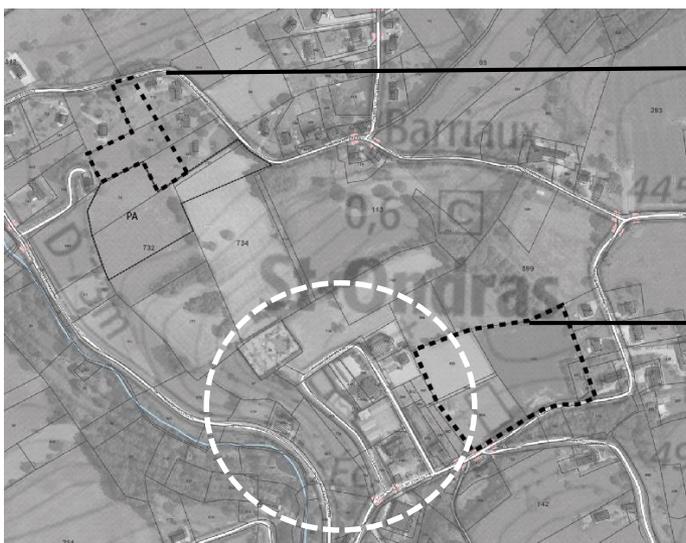
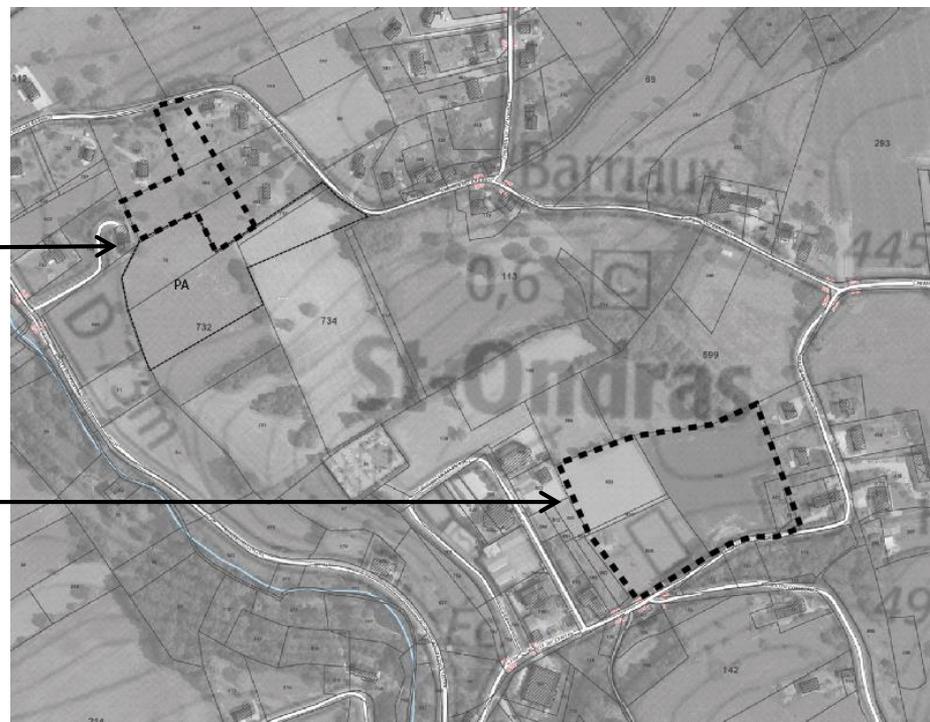
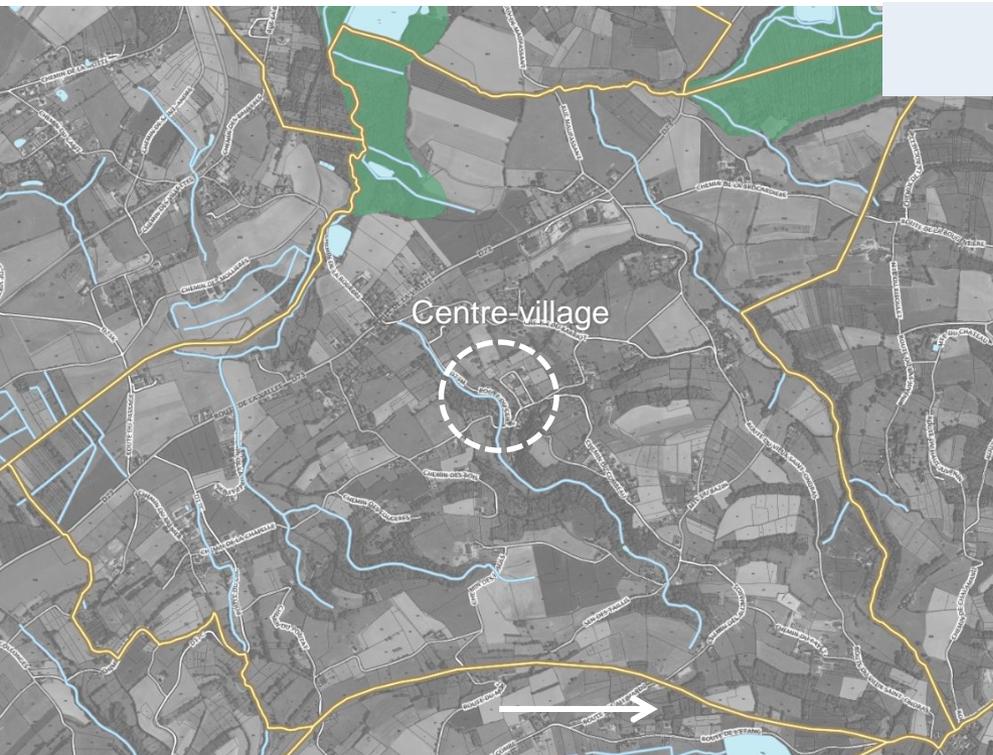
- **La restitution collective**

Septembre 2019 – date à préciser

L'OAP, un outil de « projet »

Le périmètre proposé

Centre-ville



Merci de votre participation