

Département de l'Isère
Plan Local d'Urbanisme
de la commune de La Rivière

Rapport de présentation

Pièce n° 1

Claire Bonneton, urbaniste-paysagiste
Christophe Séraudie, architecte
Grégory Agnello (Evinerude), consultant en environnement

**PARTIE II :
EXPLICATION DES
CHOIX RETENUS
POUR L'ELABORATION
DU PLU**



2 - Les dispositions qui favorisent la densification ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces

Le tableau ci-dessous présente les capacités théoriques de construction selon les typologies des secteurs :

Secteurs	Surface théorique disponible à la construction	Nombre de logements prévisionnel	Modalité de calcul
Parcelles en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées	1,6 ha	8 logements	Densité moyenne retenue pour ces tènements qui vont être bâtis au coup par coup et avec peu de maîtrise : 10 logements/ ha Rétention foncière : 50 %
Reliquats des tènements > 3000 m ² au sens du SCoT	0,25 ha	3 logements	4 unités foncières identifiées sur le territoire communal. Il est envisagé l'accueil d'un nouveau logement par tènement sauf pour un tènement destiné à un équipement public (extension de l'école ...)
1 Secteur AUa situé au sein du village	0,25 ha	8 à 12 logements	Secteur d'OAP du centre-bourg dont on connaît le nombre de logements envisagé.
3 autres Secteurs AUa situés au sud du village, au coeur ou en continuité des secteurs d'extensions existants	2,3 ha	26 à 31 logements	Parcelles ou tènements situés dans trois secteurs d'OAP dont on connaît le nombre de logements envisagé.
total sans rétention foncière	4,4 ha	53 à 62 logements	
total avec rétention foncière	3,6 ha	45 à 54 logements	
<p>> moyenne de 12,5 log/ ha à 15 log/ha pour l'ensemble des secteurs de potentiel constructible identifiés > moyenne de 13 log/ ha à 17 log/ha pour les secteurs AUa</p> <p>à noter qu'un tènement est réservé à un équipement public (1620 m²) et deux autres sont dédiés à du stationnement (2117 m² et 710 m²), soit 0,44 ha pour des équipements publics, compris dans le tableau ci-dessus.</p>			

Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces pour le PLU sont définis selon les grands principes suivants :

1/ La volonté d'une croissance mesurée de la population ainsi que de situer celle-ci au centre-bourg, à proximité des équipements publics, commerces et services qui est exprimée dans l'axe 3.1 du PADD «Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale».

2/ Une recherche de compatibilité avec le SCoT de la région urbaine de Grenoble. Pour rappel l'objectif annuel maximal de constructions de logements est de 5,5 logts/ 1000 habitants / an et une production de 60 % d'habitat individuel sur 700 m² de foncier et de 40 % d'autre forme d'habitat pour une moyenne de 350 m² de foncier. Soit la possibilité de construire 52 logements sur un gisement foncier de 4,4 ha maximum (calcul effectué sans rattrapage des constructions non réalisées depuis l'approbation du SCOT).

Les principales dispositions du PLU sont les suivantes :

- Les OAP incluent des objectifs à atteindre en termes de nombre et de typologie de logements.
- La maîtrise de la construction résiduelle dans les zones A et N : les constructions autorisées doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière selon les zones et les extensions et les annexes des habitations existantes sont limitées.
- Des dispositions réglementaires permettent une densification maîtrisée au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les règles de prospect favorisent la construction sur de plus petites parcelles.

Les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces

Le projet de PLU prévoit une surface théorique disponible à la construction de 4,4 ha, selon la méthode de calcul du SCOT, qui intègre les divisions parcellaires et la densification sur un tissu déjà bâti.

Le PLU répond aujourd'hui à ces deux attentes en identifiant 4,4 ha potentiellement constructibles au sein de son projet d'urbanisme pour environ 53 à 62 logements potentiels et surtout en prévoyant une grande part de ce potentiel foncier sur des parcelles ou des secteurs à densifier et favorisant la compacité urbaine par :

> la prise en compte de l'ensemble des parcelles libres situées dans le tissu urbain comme du potentiel à construire (secteurs de «dent creuse») hors secteurs AUa, pour 1,6 ha.

> la prise en compte de parcelles ou tènements n'accueillant aujourd'hui qu'un seul logement, suffisamment grands, et qui pourraient dans l'avenir faire l'objet de nouveaux projets (division parcellaire), hors secteurs AUa, pour 0,25 ha.

> Un secteur AUa, faisant l'objet d'une OAP au coeur du vieux bourg afin d'encadrer les futures opérations les plus proches des commerces et services et de favoriser ainsi une densité qualitative en coeur de bourg. Ce secteur représente 0,25 ha.

> Trois autres secteurs AUa, faisant l'objet d'OAP au sud du village (au sein du secteur de type pavillonnaire existant) afin d'encadrer et de maîtriser les futures opérations qui se réaliseront soit dans des tènements encore disponibles dans l'urbanisation existante, soit en extensions du secteur pavillonnaire. L'objectif de ces trois OAP est de favoriser une densité qualitative, à proximité de coeur de village, permettant un accès facilité aux équipements et services déjà existant (500 m de

l'école/mairie/salle des fêtes et 700 m des services de coeur de bourg). Ces secteurs représentent 2,3 ha.

Par ailleurs, on peut considérer que 2,8 ha sur les 4,4 ha du PLU potentiellement disponibles pour de l'urbanisation, sont prévus en densification de l'enveloppe urbaine existante.

La partie en extension du centre-bourg de 1,6 ha est zonée en AUa (il s'agit de l'OAP n°1, situé dans le secteur de Champ-reynaud à l'extrémité sud du village) . Elle est située en continuité du bourg et de ses équipements et services, et est délimitée par des voiries existantes de part et d'autre. Elle fait l'objet d'une OAP afin de maîtriser la densification de ce secteur.

Concernant les zones AU indicées, ouvertes à l'urbanisation, elles font toutes l'objet d'OAP avec en outre les mesures prévoyant notamment un objectif en nombre de logements, et des règles (coefficient de pleine terre, coefficient d'emprise au sol, prospect...).

La densité moyenne dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation est comprise entre 13 et 17 logements / ha environ.

La densité moyenne concernant la globalité du projet de PLU en termes d'habitat est comprise entre 12 et 14 logements / ha environ.

Concernant la modération de la consommation foncière, le PADD prévoit dans son axe 3.1.1 de :

«Prendre en compte les objectifs du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble en terme de potentiel foncier et limiter la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles à 4,4 ha (soit 3600 m²/an) pour les secteurs d'habitat ou mixte et pour les équipements publics au cours des 12 prochaines années, au lieu des 7,2 ha (soit 6000 m²/an) sur les 12 dernières années.»