

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**



5 - La délimitation des zones

| Zones | | surface en ha |
|---------------------------------------|-----|---------------|
| ensemble des zones UA | | 26,2 |
| dont | UA | 8,6 |
| | UB | 14,6 |
| | UE | 1,0 |
| | UI | 2,0 |
| ensemble des zones AU indicées | | 2,7 |
| dont | AUa | 2,7 |
| ensemble des zones N | | 1285 |
| dont | N | 816,5 |
| | Nca | 24,7 |
| | Neq | 2,0 |
| | Nhy | 0,03 |
| | Np | 441,8 |
| ensemble des zones A | | 548,8 |
| dont | A | 466,5 |
| | Ap | 82,3 |

Surface totale = 1862,7 ha

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

> Les zones U, dites zones urbaines, dans lesquelles peuvent être classés, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

> Les zones AU, dites zones à urbaniser, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation de la commune. Selon la desserte en réseaux et voiries la zone AU est indicée ou non (l'indice permet d'ouvrir à l'urbanisation immédiatement, car la zone est desservie par les réseaux, alors que les zones AU non indicées doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU).

> Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles où seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- le règlement désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

> Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique,

historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La révision du POS valant élaboration du PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, des contraintes et des potentialités de la commune. Elle remet donc en cause une partie des zonages précédents notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace. De plus, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire, de l'application de la loi montagne.

De plus, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire, l'application de la loi montagne et en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCoT. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en oeuvre par le PLU.

Le projet de zonage a été établi en compatibilité avec les objectifs du SCoT et afin de mettre en oeuvre un parti d'aménagement le plus cohérent possible sur l'ensemble du territoire. Ces objectifs sont inscrits dans le PADD.

Le projet de zonage s'appuie sur plusieurs critères :

- Affirmer la commune de La Rivière comme une commune agricole et rurale où les possibilités de constructions qui se situent en dehors du village ou du hameau du Lignet et dans les grands secteurs agricoles de plaine agricole sont stoppées afin de privilégier le cadre de vie et de pérenniser l'exploitation agricole. Le zonage traduit ainsi la volonté de la commune pour :

- Un développement résidentiel adapté à la situation géographique du territoire : en secteur rural, mais à proximité de villes moyennes (proximité de Vinay et Tullins) et du bassin de vie Grenoblois ; mais aussi adapté aux capacités en termes d'équipements et de services existants ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages et des terres et activités agricoles pouvant être fragilisées par une expansion urbaine trop importante d'autre part.

- La compatibilité avec le document-cadre qu'est le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble

- Pour rappel l'objectif annuel maximal de constructions de logements est de 5,5 logt/ 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 un gisement foncier de 4,4 ha maximum. Ce potentiel maximum est respecté dans le projet de PLU, puisque le potentiel constructible du PLU est de 4,4 ha (sans rétention foncière) ou de 3,6 ha (avec un

coefficient de rétention foncière pour les parcelles encore libres dans l'urbanisation existante).

- Enfin, le SCoT a défini des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des limites stratégiques. Celles-ci ont été mises en oeuvre dans le projet communal, à travers le zonage proposé. Notamment les limites stratégiques sont respectées et aucune extension de l'urbanisation n'est prévue entre le village existant et la route départementale.

- L'espace préférentiel de développement correspond au bourg, qui accueille la très grande majorité de l'urbanisation : sur 44 000 m² constructibles, 1500 m² le sont au hameau de Lignet (méthodes de calculs selon le SCoT), au coeur de l'urbanisation existante.

- La loi Montagne (articles L122-5 et suivants du code de l'urbanisme) et ses jurisprudences

- La commune n'est concernée que partiellement par la loi montagne pour les hameaux des Travers, des Monts, du Rivet et de Fessole situés dans les contreforts du Vercors.

- Ces groupements bâtis sont classés en zones Agricole ou Naturelle dans le PLU, et les évolutions dans ces zones sont très limitées. Ainsi, le caractère montagnard des contreforts du Vercors et de son habitat traditionnel est préservé.

- La préservation d'un maximum des terres agricoles et naturelles

L'élaboration du zonage a privilégié la préservation des espaces agricoles et naturels. Ainsi, l'ancien POS comportait 1830,1 ha de zones naturelles et agricoles et le projet PLU en

comporte 1830,4 ha, soit seulement 0,3 ha de terrain qui sont utilisés pour de l'urbanisation future dans le zonage du PLU.

Il est important de comprendre que les nouvelles zones U du PLU tiennent compte de la réalité du terrain, soit du fait qu'une grande partie des zones NA indicées du POS sont aujourd'hui déjà urbanisées. On assiste donc à un transfert des zones Na indicées du POS vers des zones U du PLU.

Pour autant la recherche d'une urbanisation optimisée au plus proche de l'urbanisation existante permet de limiter une nouvelle consommation d'espace naturel et agricole importante.

- Le projet communal a pour objectif général de resserrer l'urbanisation et de modérer la consommation d'espace

Les deux tiers du potentiel constructible se situent dans les secteurs déjà urbanisés de la commune.

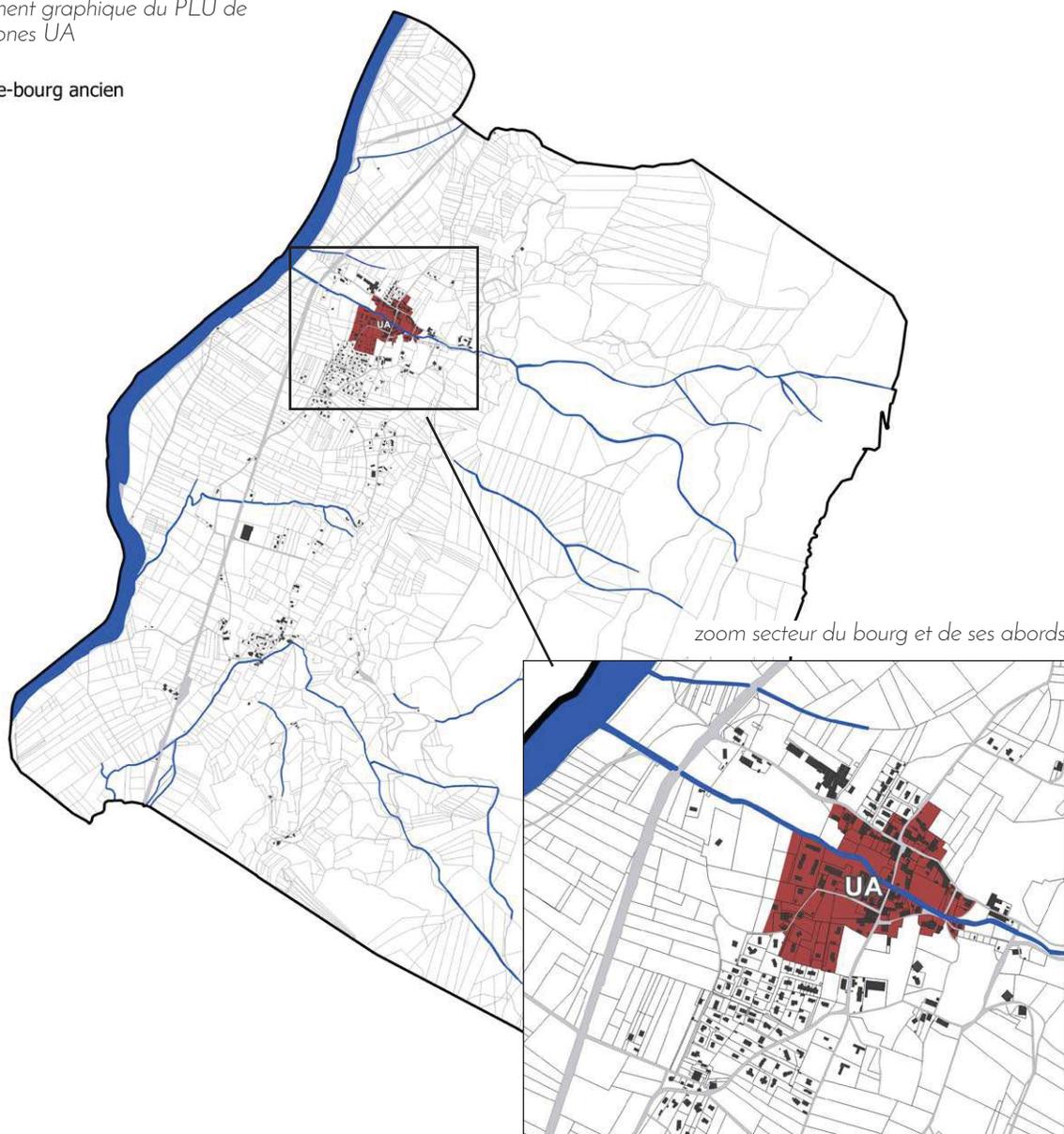
Ce potentiel de resserrement de l'urbanisation est constitué :

- De parcelles pouvant se découper et ainsi se densifier,
- De parcelles libres au sein de l'urbanisation existante, dites «dents creuses», situées au bourg et dans les hameaux.
- De trois secteurs AUa sur quatre zones AUa, de taille relativement importante (justifiant l'intérêt de ce classement AUa et qu'ils fassent l'objet d'une OAP) situés dans l'urbanisation existante : grande dent creuse.

Ainsi le zonage a été délimité au plus près de l'enveloppe urbaine existante. Le seul secteur situé en extension correspond à la zone AUa au sud du village.

Extrait du règlement graphique du PLU de
La Rivière : les zones UA

■ UA : Centre-bourg ancien



La zone urbaine UA correspond au centre-bourg ancien, à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions. Elle est constituée des parties agglomérées aux formes bâties traditionnelles les plus denses dont les typologies et formes urbaines sont cohérentes et où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti.

La forme bâtie de ces secteurs est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi-continu, le bâti est compact et haut.

La zone centrale de coeur de bourg (UA) présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir.

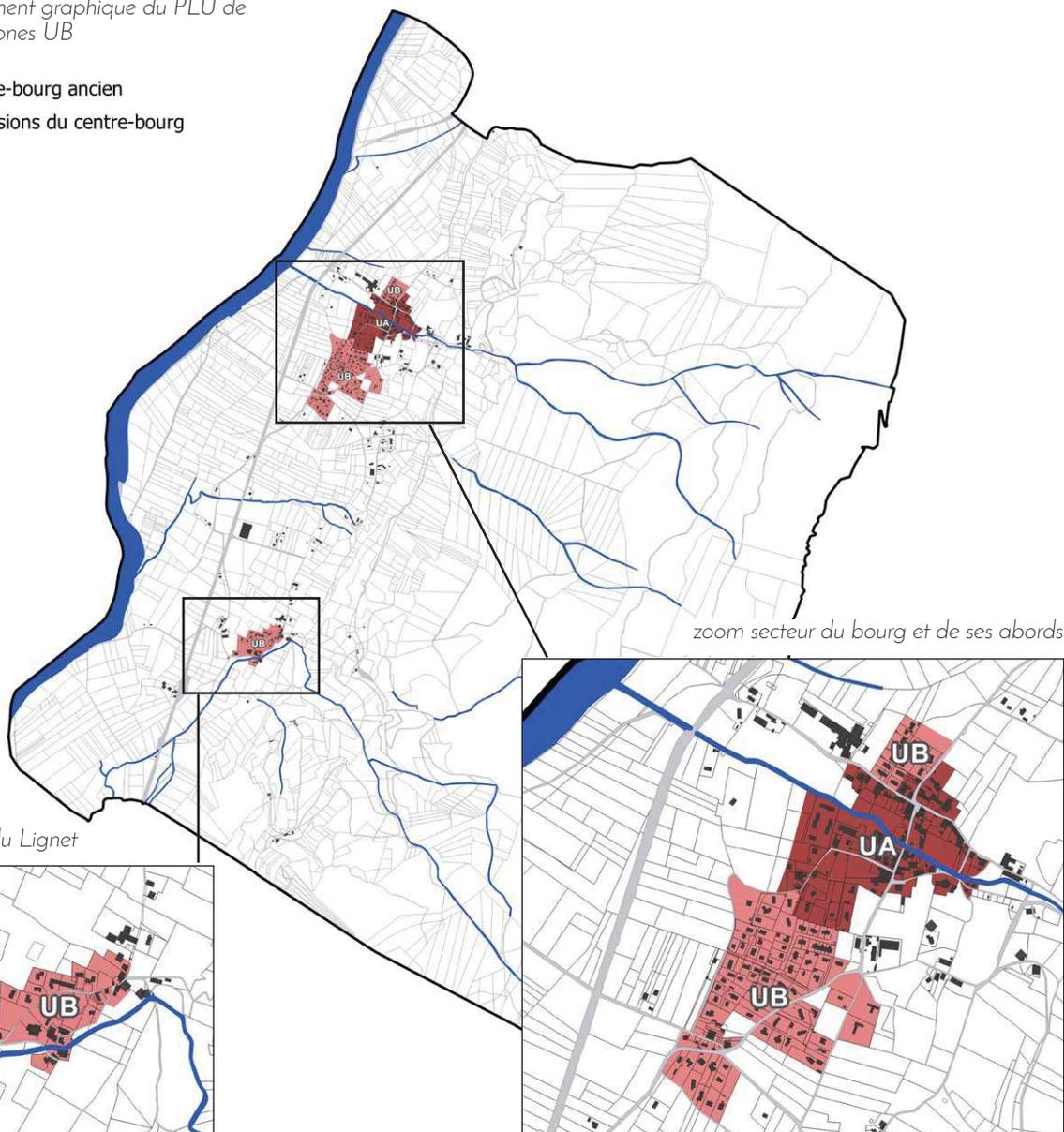
Cette zone UA intègre à la fois le bourg ancien historique situé de part et d'autre du cours d'eau, mais aussi les opérations d'habitat et de service plus récentes qui ont repris les formes urbaines historiques.

> Destinations principales autorisées :

L'habitation, l'artisanat et le commerce de détail (sous conditions), les activités de service (sous conditions), la restauration, l'hébergement hôtelier, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les exploitations agricoles et forestières (sous condition qu'elles soient existantes), les entrepôts (sous conditions) et les bureaux.

Extrait du règlement graphique du PLU de La Rivière : les zones UB

- UA : Centre-bourg ancien
- UB : Extensions du centre-bourg



La zone urbaine **UB** correspond à des secteurs déjà urbanisés, de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, ou à des terrains enclavés dans l'urbanisation pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UB correspond essentiellement aux extensions du bourg où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti. Ces secteurs peuvent être amenés à se densifier et à diversifier certaines des occupations.

Il correspond également au hameau du Lignet, pour lequel il n'est prévu aucune extension. Il est prévu de le maintenir dans son périmètre actuel et dans ses fonctions résidentielles.

Ces zones offrent la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes telles que de l'hébergement hôtelier, des bureaux et des locaux accueillant du public, etc. Pour autant, l'installation de commerces et d'artisanat est interdite pour favoriser leurs installations dans le bourg ancien.

Plus précisément, les zones UB correspondent à l'extension résidentielle composé par :

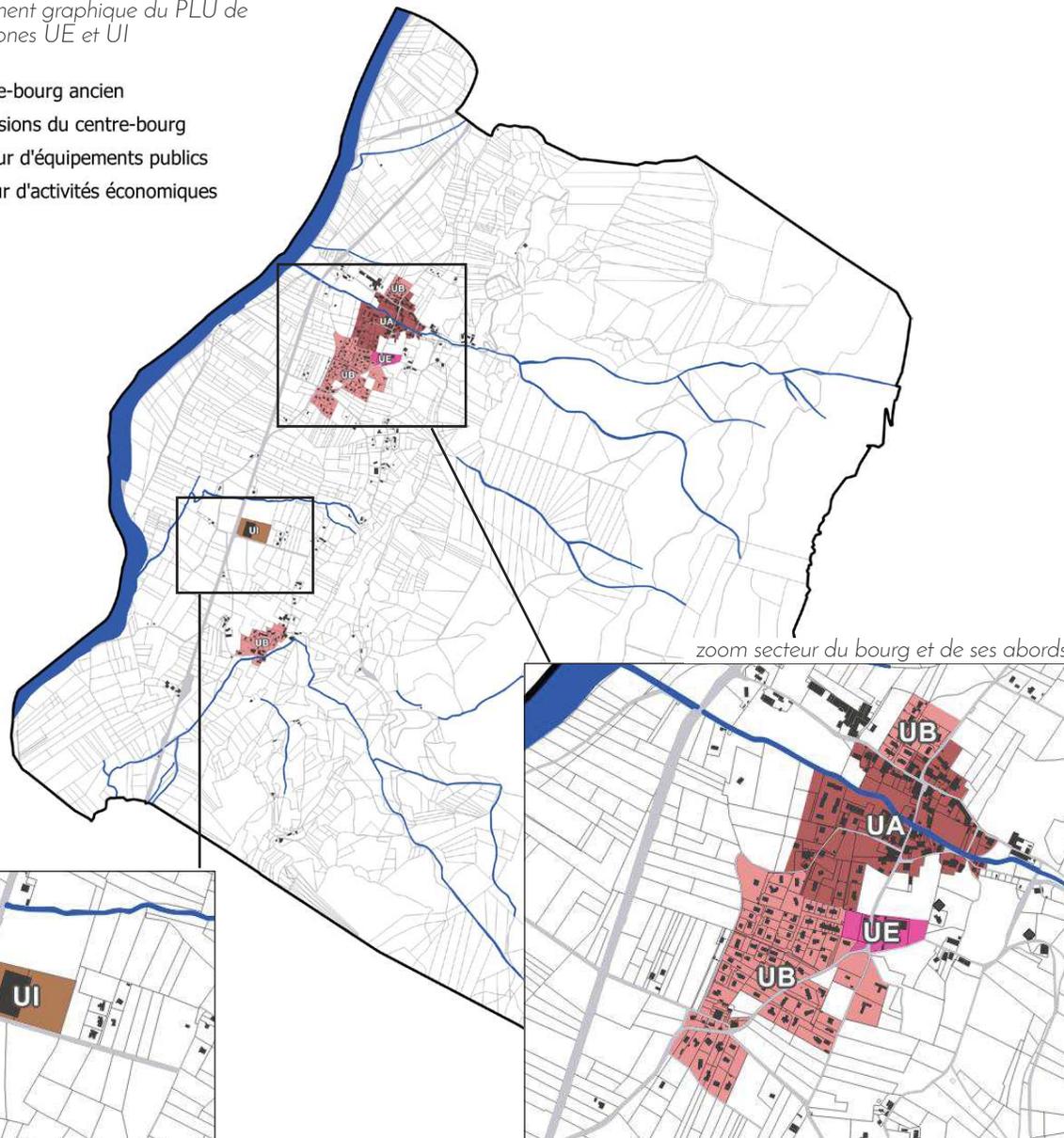
- Le lotissement en extension au Nord du vieux village
- Le secteur d'extensions récent au Sud du vieux village.
- Le hameau du Lignet.

> Destinations principales autorisées :

L'habitation, l'hébergement hôtelier, les locaux et bureaux accueillant du public, les entrepôts (sous conditions) et les bureaux.

Extrait du règlement graphique du PLU de La Rivière : les zones UE et UI

- UA : Centre-bourg ancien
- UB : Extensions du centre-bourg
- UE : Secteur d'équipements publics
- UI : Secteur d'activités économiques



La zone urbaine UE correspond à un secteur situé entre le vieux bourg et l'extension la plus importante au sud de celui-ci, recevant des équipements publics (salle des fêtes, mairie, école).

Ce secteur peut-être amené à évoluer en accueillant d'autres équipements, d'où la prévision d'un emplacement réservé dans cette zone et d'un emplacement réservé pour du stationnement à proximité

Dans cette zone sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les habitations (sous conditions).

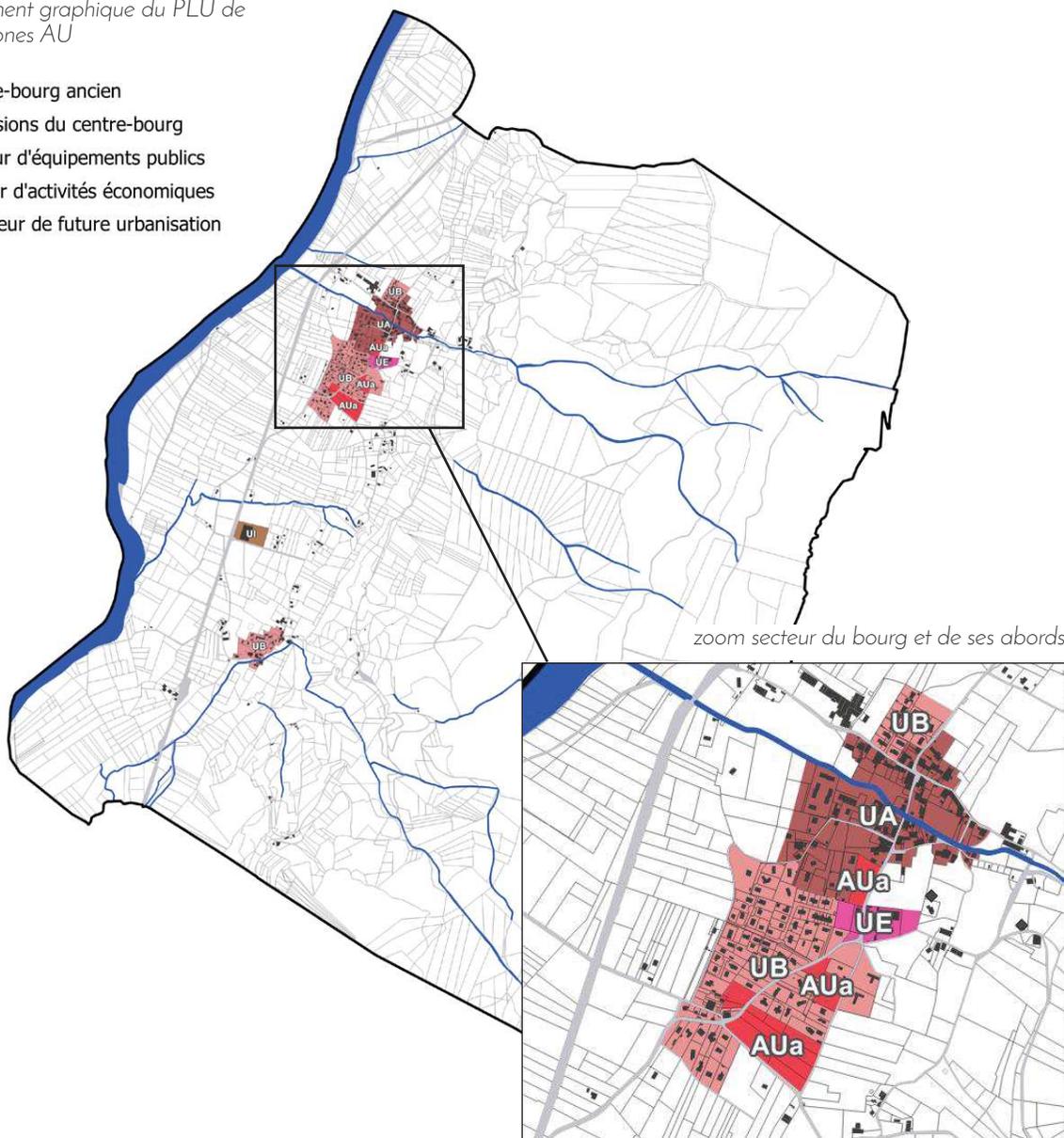
La zone UI est mise en place sur un secteur équipé, dédié à l'accueil d'activité économique.

Elle se situe le long de la RD 1532. Le secteur est déjà occupé pour la partie nord par l'entreprise Depagne.

Dans cette zone sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les industries, les entrepôts et les bureaux.

Extrait du règlement graphique du PLU de La Rivière : les zones AU

- UA : Centre-bourg ancien
- UB : Extensions du centre-bourg
- UE : Secteur d'équipements publics
- UI : Secteur d'activités économiques
- AUa : Secteur de future urbanisation



Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant au plus proche de l'urbanisation existante, plusieurs zones AU ont été mises en place :

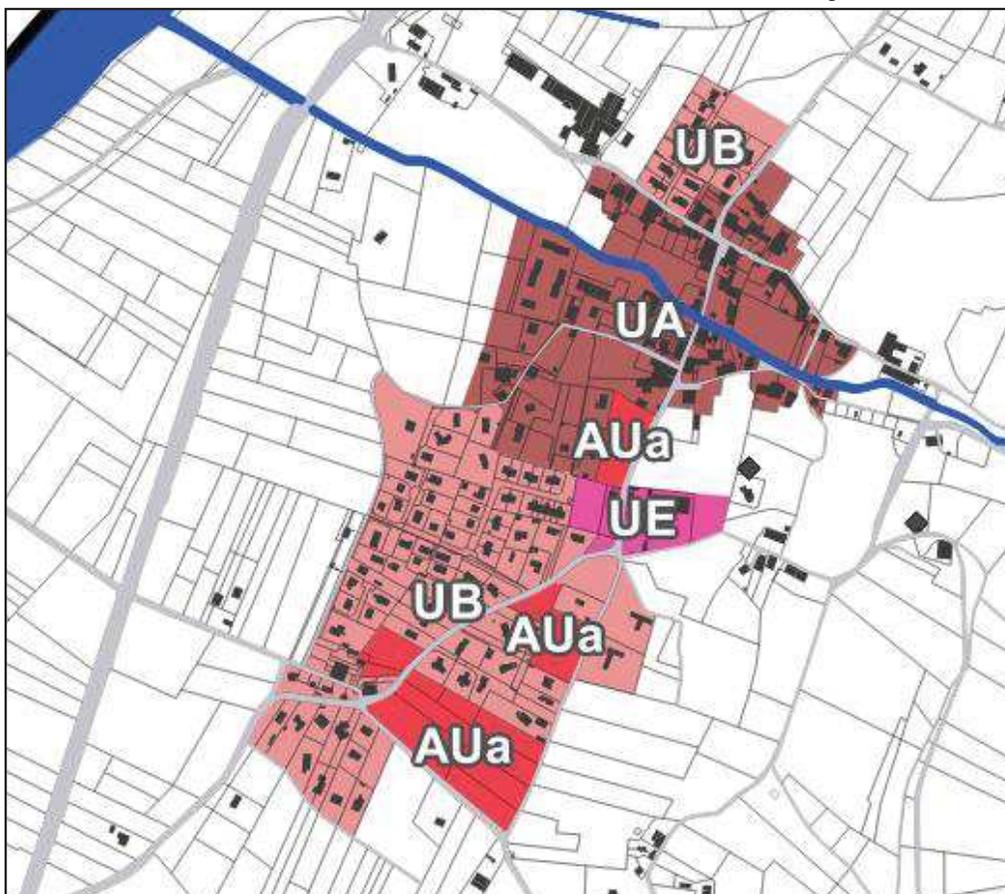
Les zones AU indicées sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux, d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone. Elles sont toutes concernées par des orientations d'aménagement et de programmation. Elles ont pour objectif de mailler et densifier une restructuration urbaine dans un tissu urbain existant. C'est pourquoi certaines OAP s'établissent sur une seule parcelle. Des opérations d'ensemble sont demandées sur les zones AU indicées afin que des projets d'urbanisme cohérents émergent.

L'habitation, l'hébergement hôtelier, les locaux et bureaux accueillant du public, les entrepôts (sous conditions) et les bureaux.

Extrait du règlement graphique du PLU de
La Rivière : les zones AU

- UA : Centre-bourg ancien
- UB : Extensions du centre-bourg
- UE : Secteur d'équipements publics
- UI : Secteur d'activités économiques
- AUa : Secteur de future urbanisation

zoom secteur du bourg et de ses abords



Elles comprennent :

> **1 zone à urbaniser AUa au coeur du bourg ancien** correspondant à un secteur situé à proximité immédiate du bourg, mais aussi à proximité du secteur d'extension du sud du village et des équipements publics. L'urbanisation de ce secteur permet donc de créer une continuité urbaine entre ces différents espaces. Pour cela l'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément et de cohérence au tissu urbain environnant de maisons de village, de fermes et d'équipements publics par une volumétrie du même ordre (logements intermédiaires et collectifs) et des espaces verts extérieurs dégagés et de dimension suffisante. Cela via une OAP, ce secteur étant particulièrement à enjeux car situé dans le village ancien : enjeux de densité, de formes urbaines et de desserte vu la topographie, notamment.

La zone est située le long de D218E, légèrement en contre bas de la route. Elle est constituée d'une seule parcelle de taille conséquente (3750 m²) et d'un seul tenant. Elle est concernée au nord par des risques naturels qui la rendent inconstructible partiellement.

> **2 secteurs à urbaniser AUa situés au coeur de l'extension pavillonnaire au Sud du bourg**, à considérer comme des dents creuses de taille conséquente (2450 m² et 4500 m²) dont il est intéressant qu'elles soient encadrées par des OAP afin de permettre une densification maîtrisée et organisée, une gestion des dessertes, ainsi qu'une diversification dans la typologie des logements.

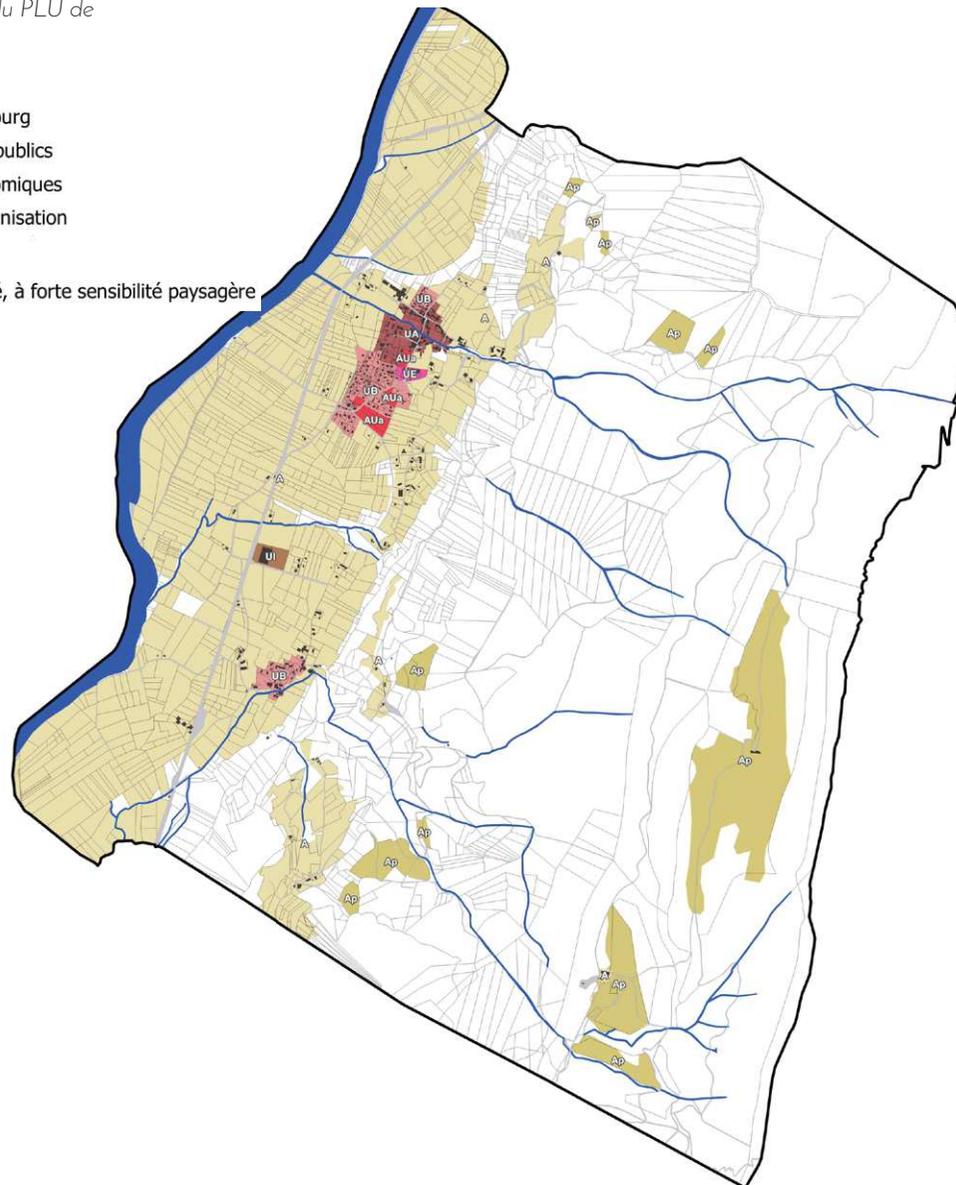
> **1 secteur à urbaniser AUa situé en extension du secteur pavillonnaire au Sud du bourg** correspondant à plusieurs parcelles situées dans un espace très délimité : au nord par un tissu de maisons individuelles, à l'est par la route de Champ Reynaud, au sud par la route du Champ Long et à l'ouest par la RD218E. Ce secteur reste situé à moins de 500 m des équipements publics et des services.

L'objectif de l'aménagement est de maîtriser et d'organiser l'urbanisation de ce secteur dans une logique de complément et de cohérence au tissu urbain environnant que ce soit par la recherche de typologie de logements complémentaires à la maison individuelle isolée, par la création d'une voirie traversante ou par l'implantation des bâtiments à proximité de la voie.

NB : Le secteur situé entre la Mairie-Ecole et l'église a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle et financière poussée (avec une association des propriétaires) afin d'étudier la possibilité de son classement en zone AU au PLU. Les propriétaires du secteur affirmant qu'ils ne souhaitent absolument pas vendre dans la durée du PLU, ce secteur n'a pas été classé en zone AU. Cela afin de pouvoir garantir à la commune d'accueillir de nouveaux habitants dans les 12 prochaines années permettant aux commerces et équipements de proximité de se maintenir.

Extrait du règlement graphique du PLU de La Rivière : les zones A

- UA : Centre-bourg ancien
- UB : Extensions du centre-bourg
- UE : Secteur d'équipements publics
- UI : Secteur d'activités économiques
- AUa : Secteur de future urbanisation
- A : Secteur agricole
- Ap : Secteur agricole protégé, à forte sensibilité paysagère



La zone agricole A est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par cette activité. Cette zone est délimitée au plus proche de la réalité afin de ne pas entraver la pérennité de l'activité agricole, les terrains ayant un aspect légèrement en friche sont aussi pris en compte dans ces zones afin de pouvoir donner la possibilité à des agriculteurs de les exploiter à nouveau.

La zone agricole occupe une part importante du territoire (quasiment 30 %). Elle comporte des sièges d'exploitations agricoles et des séchoirs à noix, des bâtiments de stockage, ainsi que des bâtiments anciennement agricoles pouvant changer de destination.

La zone agricole intègre aussi des constructions sans lien avec l'activité agricole et issues des développements urbains sous forme de petits écarts ou de manière individualisés. Ces petits secteurs n'étant pas desservis en capacité suffisante par les réseaux, équipements, transports, voiries ou s'inscrivant dans de grands ensembles fonciers agricoles, ils ne sont pas amenés à voir le développement urbain se renforcer. Seules les constructions en lien avec l'activité agricole sont autorisées.

Les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, et la création d'annexes est autorisée (cf partie 3 des justifications).

La zone agricole comprend **une zone Ap** où les occupations du sol sont limitées pour des motifs de préservation du paysage. Elles se situent dans les secteurs de contreforts du Vercors au niveau des hameaux des Monts, des Travers, de Pied Frais, Fessole et le Rivet.

Il est intéressant de noter que les secteurs Ap de Fessole et du Rivet sont compris dans le secteur des Ecouges qui est classé comme ZNIEFF de type 1 et ENS (espace naturel sensible).

Extrait du règlement graphique du PLU de La Rivière : les zones N

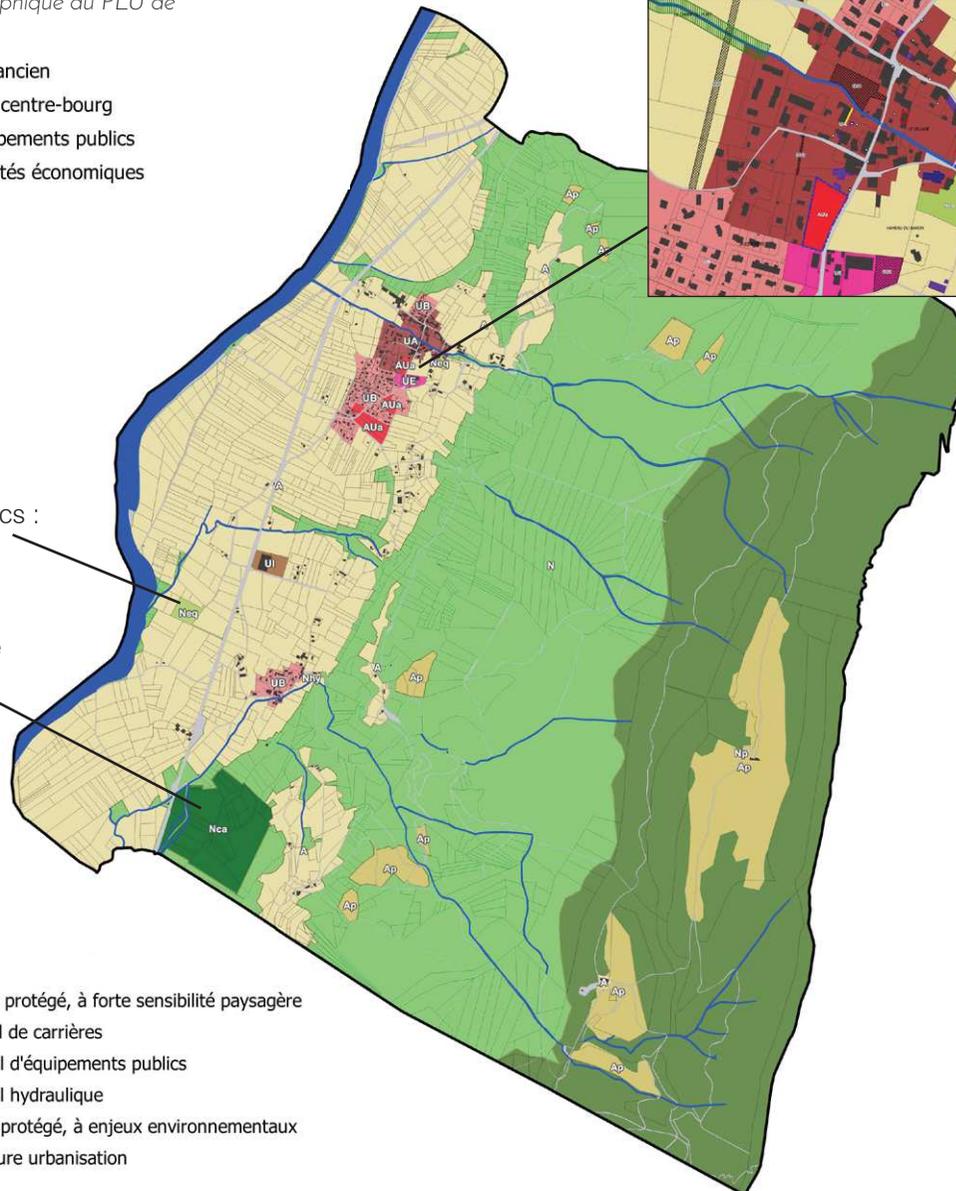
- UA : Centre-bourg ancien
- UB : Extensions du centre-bourg
- UE : Secteur d'équipements publics
- UI : Secteur d'activités économiques

Secteur Naturel d'équipements publics :
espace de sport et loisir au bourg



Secteur Naturel d'équipements publics :
STEP

Secteur naturel de carrière



Les zones naturelles N comportent plusieurs typologies. Elles correspondent en majorité à des secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont importants : grands espaces de coteaux et de contrefort du Vercors, abords des cours d'eau, petits boisements ponctuels et participant à la qualité paysagère. Les grands ensembles boisés sont aussi des espaces intéressants tant par l'exploitation forestière qui peut en être induite que par leurs caractères d'espaces naturels et récréatifs.

Dans ces espaces les constructions sont tolérées, mais en nombre restreint et sous conditions. Les exploitations agricoles (et le logement lié à l'exploitation agricole sous conditions) ainsi que les exploitations forestières sont autorisées. Certains bâtiments identifiés peuvent changer de destination. Les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, et la création d'annexes est autorisée (cf partie 3 des justifications).

La zone Naturelle comprend :

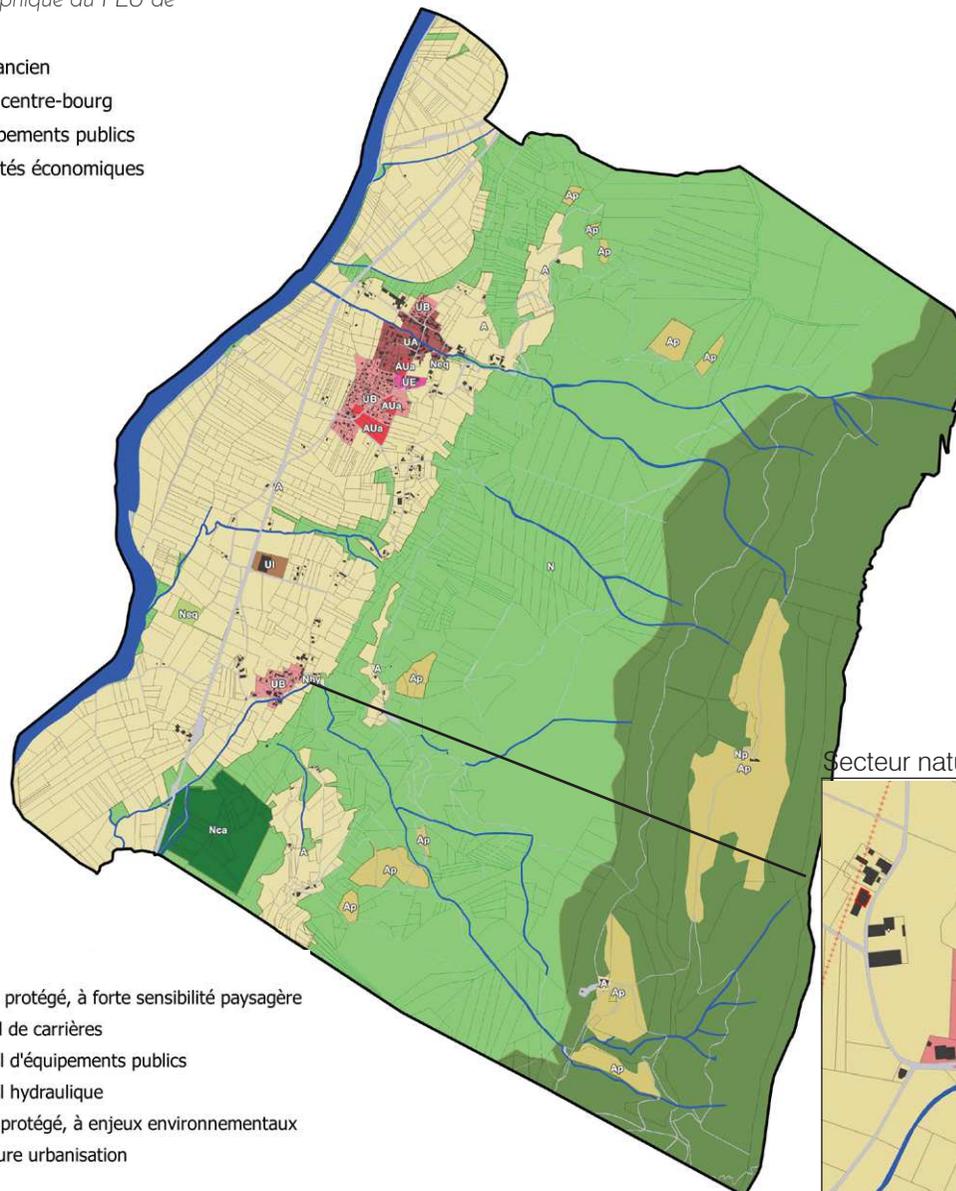
> **Un secteur Nca** de 25 ha qui correspond à la carrière et qui est situé à l'extrémité Sud de la Commune au lieu dit «Argivaux». Le zonage de cette la carrière dans le PLU correspond à l'arrêté préfectoral en date du 9 mai 2019 qui, entre autres, localise les parcelles d'exploitation et les installations de traitement. Dans cette zone sont autorisés des industries, des entrepôts et des bureaux sous conditions.

> **Deux secteurs Neq** qui correspondent à des équipements publics : un pour la station d'épuration située dans la plaine à proximité de la RD 1532 et de la zone d'activité et un autre situé au centre bourg à l'arrière de l'église qui correspond aux terrains de tennis et espaces de jeux. Dans ces zones sont autorisés les équipements publics et sportifs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

- A : Secteur agricole
- Ap : Secteur agricole protégé, à forte sensibilité paysagère
- Nca : Secteur naturel de carrières
- Neq : Secteur naturel d'équipements publics
- Nhy : Secteur naturel hydraulique
- Np : Secteur naturel protégé, à enjeux environnementaux
- AUa : Secteur de future urbanisation
- N : Secteur naturel

Extrait du règlement graphique du PLU de La Rivière : les zones N

- UA : Centre-bourg ancien
- UB : Extensions du centre-bourg
- UE : Secteur d'équipements publics
- UI : Secteur d'activités économiques



> **Un secteur Nhy** qui correspond à un secteur pouvant accueillir des constructions et installations hydrauliques (en lien avec la production d'énergie) sur une superficie de 300 m². Ce secteur a la particularité de pouvoir accueillir les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics sous condition de ne pas être incompatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et les installations, aménagements et constructions hydrauliques à vocation de production d'énergie. Il existe déjà une installation hydraulique.

> **Un secteur Np** correspondant à un grand secteur d'espace naturel protégé dans le secteur des Ecouges (zone de l'Espace Naturel Sensible et de ZNIEFF de type 1) reconnues pour leur biodiversité et leur fonctionnalité et nécessaire au bon développement de la faune et de la flore. Dans ces secteurs les constructions bâties sont fortement limitées à des installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur des milieux et des espèces.

L'aménagement dans le volume existant des bâtiments à usage d'habitation est aussi autorisé sous condition.

- A : Secteur agricole
- Ap : Secteur agricole protégé, à forte sensibilité paysagère
- Nca : Secteur naturel de carrières
- Neq : Secteur naturel d'équipements publics
- Nhy : Secteur naturel hydraulique
- Np : Secteur naturel protégé, à enjeux environnementaux
- AUa : Secteur de future urbanisation
- N : Secteur naturel

Secteur naturel hydraulique

