

Regard sur les PLU produits en  
2012-2013

Etat des lieux de la planification en Isère

CDPENAF – 23 février 2015



# Cadre et Objectifs du projet

## **Une capitalisation du contenu des PLU**

Une démarche partenariale entre le Conseil Général « personne publique associée » et le CAUE, en se basant sur les analyses des urbanistes conseillers

## **Une analyse objective et sensible**

Une grille d'évaluation permettant la collecte de données objectives et des appréciations d'urbanistes professionnels

## **Objectif : un état des lieux de la planification urbaine en Isère**

- Identifier les grandes tendances dans le contenu et les pratiques des PLU
- Mettre en évidence les forces, les faiblesses des PLU et les bonnes pratiques

## **Publics visés**

Elus, techniciens des collectivités, bureaux d'études d'urbanisme

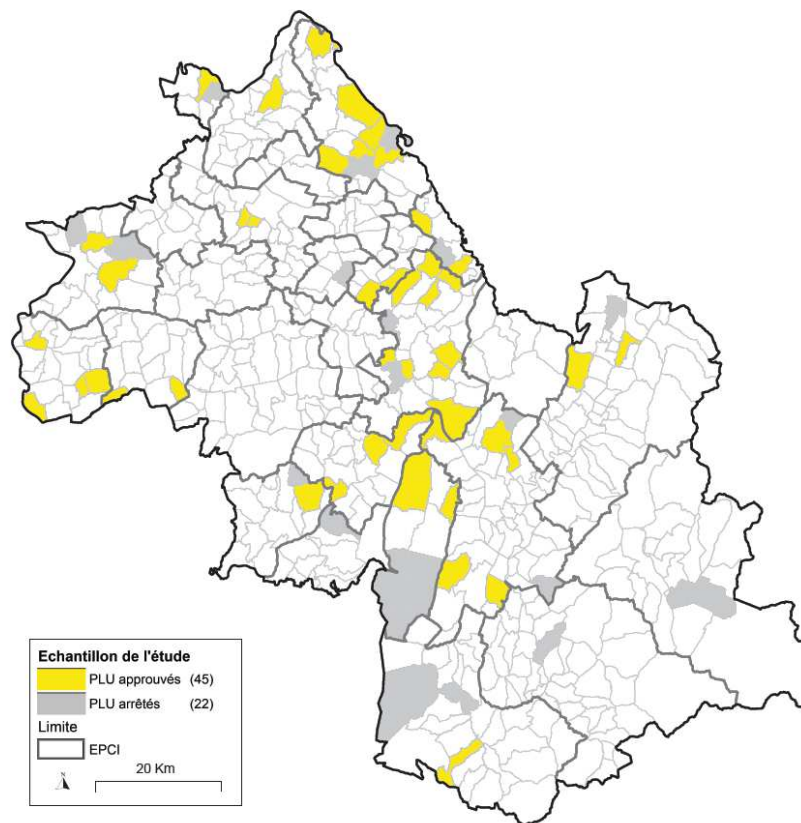


## Echantillon d'étude

45 PLU approuvés ayant fait l'objet d'un avis du Conseil Général représentant un panel varié de Communes (+ 22 PLU arrêtés).

Les communes ont une population allant de 145 à 9850 habitants, avec une médiane à 1326.

30 communes sont des pôles locaux, 10 sont des pôles urbains intermédiaires et 5 sont des pôles urbains principaux.



# La gestion de la ressource foncière

## Enjeux

- Préserver les espaces agricoles et naturels pour le long terme
- Limiter le développement des déplacements motorisés
- Limiter les extensions de réseaux
- Lutter contre l'étalement urbain et la banalisation des paysages

**51% des PLU** ont un foncier constructible majoritairement localisé dans l'enveloppe bâtie.

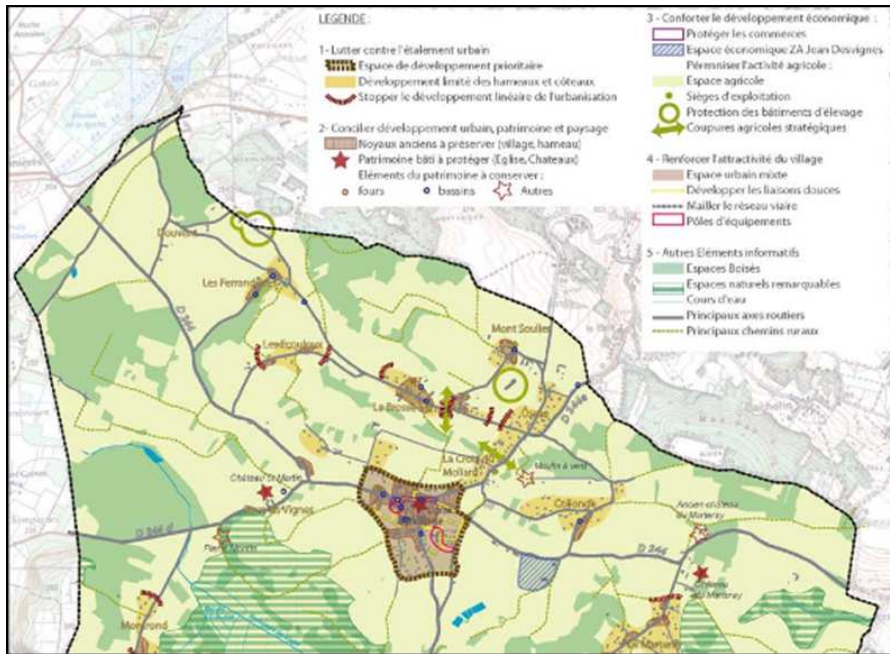
**24% des PLU** localisent leur foncier constructible majoritairement en extension.



# Un recentrage de l'urbanisation

**71% des PLU** font un effort de recentrage de l'urbanisation.

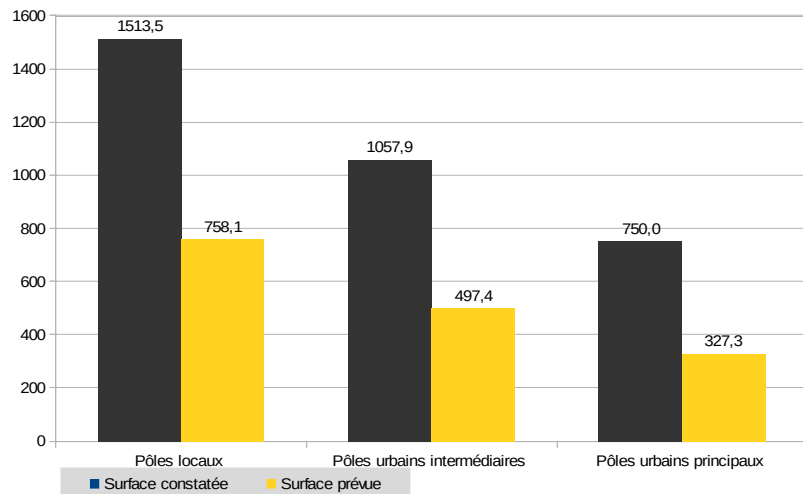
**81 % des PLU** stoppent ou freinent l'urbanisation dans les hameaux.



Dans le PLU de Sermérieu, 64 % des zones constructibles représentant 80 % des futurs logements sont localisées dans les zones constructibles du cœur de village.

## Des objectifs de réduction des surfaces constructibles

Surface moyenne de terrain consommée par logement



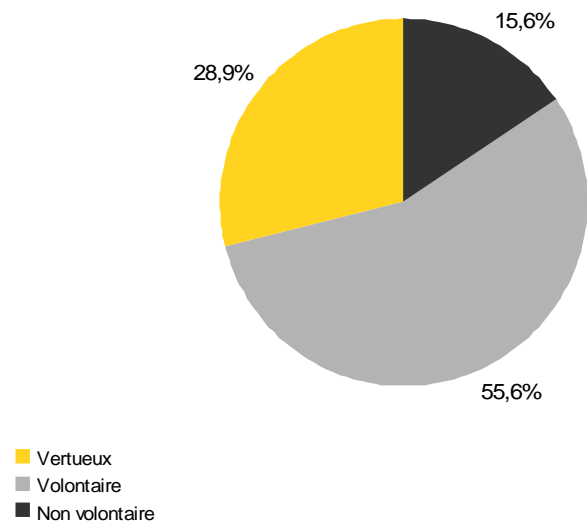
L'objectif des PLU étudiés est de diviser les surfaces de terrain par logement à construire **par 2** en moyenne.

**59% des PLU** diminuent les surfaces constructibles et à urbaniser, ce qui représente 519 ha.

**41 % des PLU** déclassent plus de 20 ha.

# Une évolution encourageante à confirmer et à amplifier

Appréciation globale de la gestion de la ressource foncière



## Marges d'amélioration

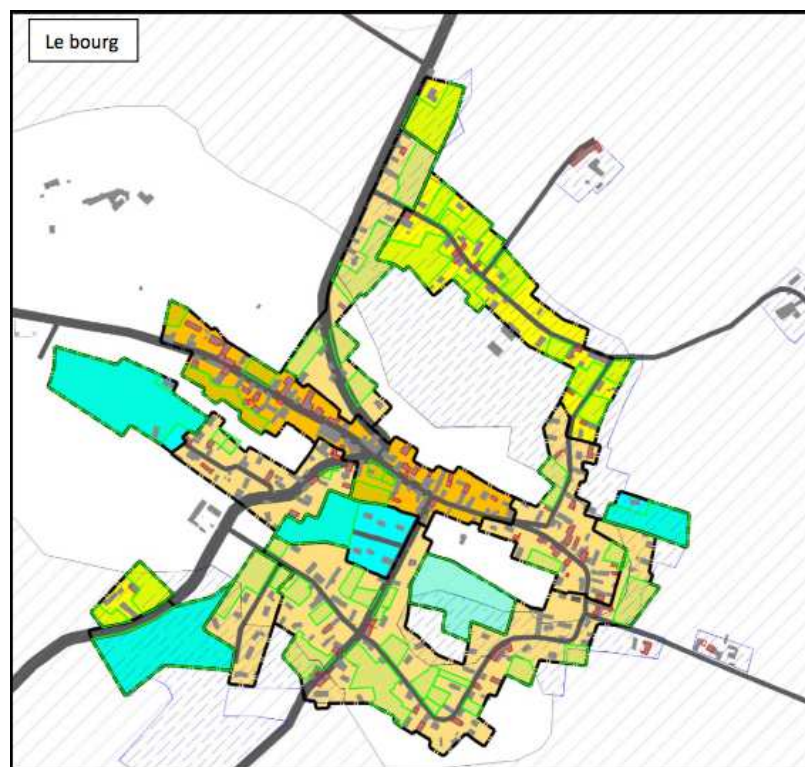
- Faire une analyse précise du potentiel constructible dans l'espace déjà bâti (divisions parcellaires, « dents creuses ») et du potentiel de mutation du bâti existant (bâtiments vacants, sous-occupés)
- Utiliser tous les outils règlementaires du PLU pour encadrer les projets.

## Recommandation en dehors du PLU

Il est souhaitable que les communes soient « **pro-actives** » dans l'élaboration des projets : stratégie foncière, opérations publiques, négociation avec les opérateurs, fiscalité de l'aménagement.



# PLU de Brangues : un diagnostic détaillé du foncier disponible

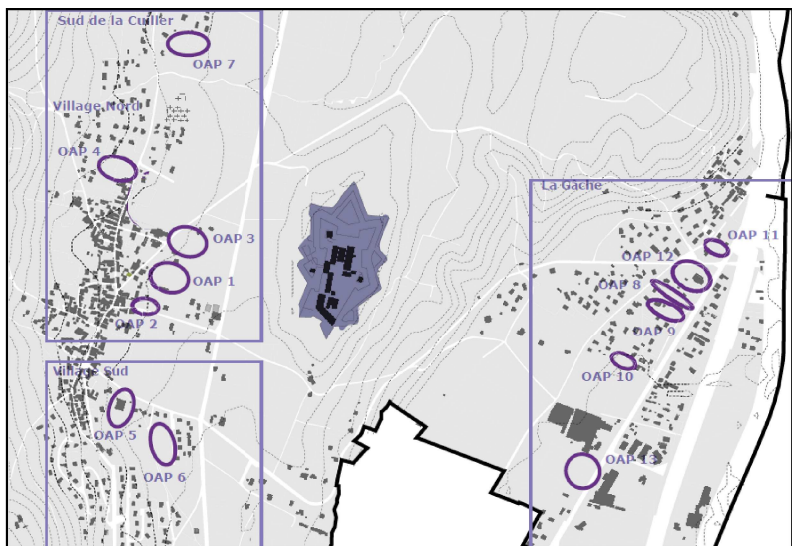


- Terrains libres en zone "constructible" du POS
- Possibilités de réhabilitation
- Zones du Plan d'occupation des sols issues de la modification n°2 (définitions données dans la légende du plan de zonage ou dans le règlement) :
- UA : Centre ancien du village - urbanisation dense
- UB : les faubourgs quartiers pavillonnaires
- NA : zone d'urbanisation future
- dont 1NA : Zone à vocation d'habitat urbanisable à l'occasion soit d'une modification du POS, soit d'une création de ZAC
- dont 2NA : Zone à vocation d'activités urbanisable à l'occasion soit d'une modification du POS, soit d'une création de ZAC
- dont NAa : zone à urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone
- dont NAI : zone réservée aux activités économiques à urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone
- NB : zone naturelle déjà bâtie
- Cette délimitation ne prend pas en compte la délimitation des sous-secteurs situés en zone inondable
- Plan d'exposition aux risques d'inondation
- Zone inondable dite "zone rouge" du Plan d'exposition aux risques d'inondation, estimée très exposée
- Zone inondable dite "zone bleue" exposée à un moindre risque

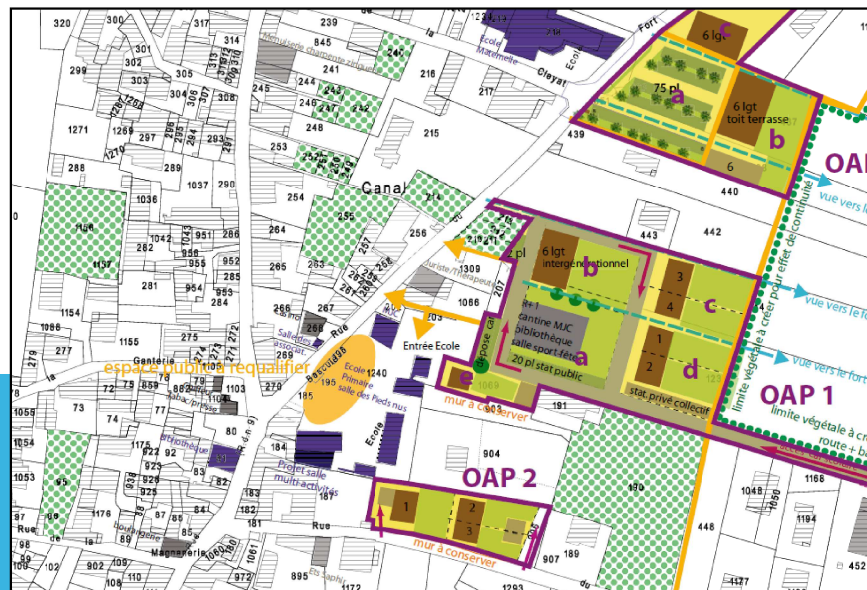
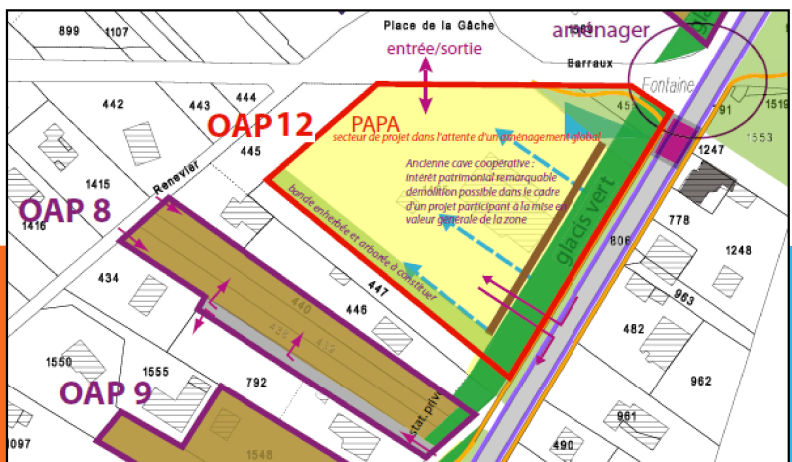
		Estimation terrains libres (en hectare)	Rétention foncière 2002-2013	Estimation terrains libres en zone inondable (en hectare)	Possibilités de réhabilitation	Possibilités de réhabilitation en zone inondable
Bourg	UA, UB, NB	8,9	70%	4,9	69	16
	NAa	5,3	98%	2,5		
	1NA	1,4	100%	0,6		
Hameaux	NB	3,5	43%	2,9	12	3
	NAi	2,3	74%	2,3		
	2NA	1,9	100%	1,9		
<b>Total</b>		<b>23,3</b>		<b>15,1</b>	<b>81</b>	<b>19</b>
<b>Total activités</b>		<b>4,2</b>		<b>4,2</b>		



# PLU de Barraux : des outils pour maîtriser l'urbanisation



13 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur sur des sites allant de 1660 à 8600 m<sup>2</sup>.



# Des projets de ZA peu justifiés et peu encadrés

## Enjeux

Répondre aux besoins des entreprises présentes ou nouvelles, qui ont besoin de s'implanter dans une zone dédiée.

**47 % des PLU** comportent un projet de création ou d'extension de ZA.

**38 % de ces PLU** n'apportent pas de justification précise.

**47 % des projets** ne s'intègrent pas dans une vision intercommunale.

**70 % des ZA** n'ont pas une vocation ciblée.

## Marges d'amélioration

- Adosser les projets à une analyse préalable des besoins des entreprises à l'échelle intercommunale (schémas de développement économique), voire au-delà.
- Cibler la vocation des zones (surabondance d'offre à vocation indifférenciée).

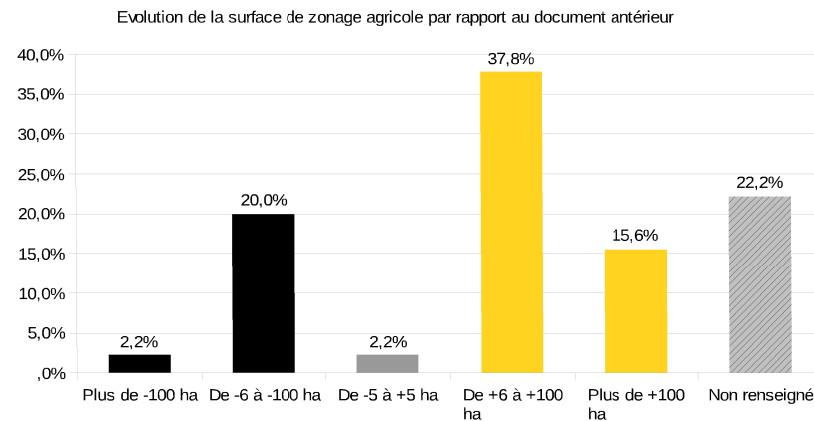


# Une prise en compte insuffisante du fonctionnement des exploitations agricoles

## Enjeux

- Préserver le foncier agricole « outil de travail »
- Préserver la fonctionnalité de la zone agricole
- Valoriser les dimensions sociale et paysagère de la zone agricole

**53 % des PLU** étendent la zone agricole, souvent au détriment de la zone naturelle, ce qui représente +1520 ha au total.

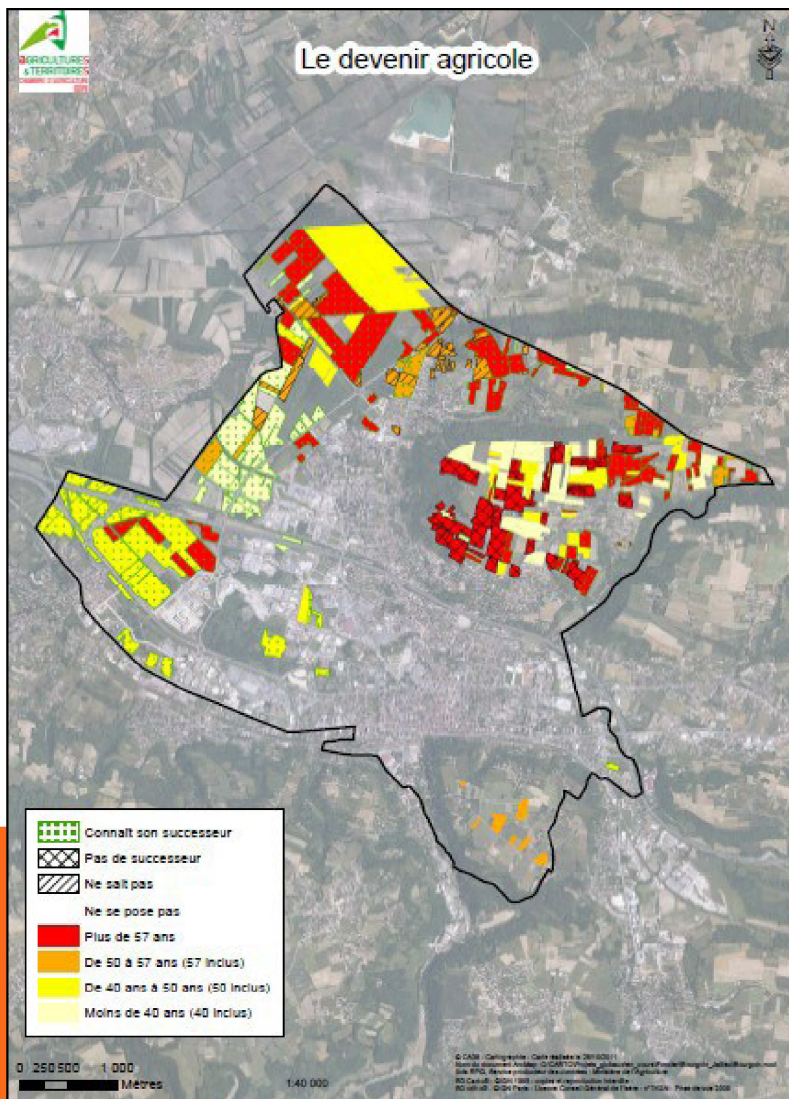


## L'analyse de la pérennité des exploitations

**31 % des PLU** n'étudient pas la pérennité des exploitations.

### PLU de Bourgoin-Jallieu

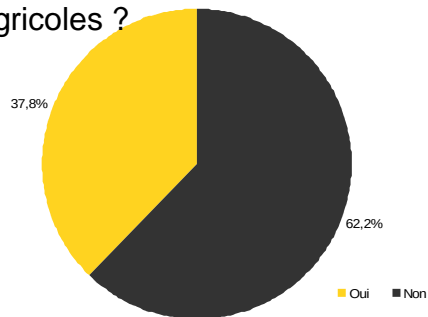
Le diagnostic étudie les dynamiques agricoles, les évolutions des filières en cours, les projets de développement des exploitations.



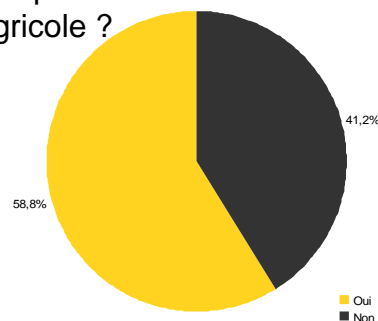


# Le changement de destination des bâtiments agricoles

Le PLU autorise-t-il le changement de destination des bâtiments agricoles ?



Les PLU justifient-ils l'absence d'impact sur l'activité agricole ?



## LA PLAINE Bâtiment 2 Typologie

C'est un "bâti dissocié à cour ouverte" suivant la typologie établie par le Service Départemental Architecture et Patrimoine.

Élément architectural remarquable : four à pain.

Le bâtiment est à l'origine un séchoir à noix. La construction de plus de 100 ans mais affiche un bon état général. Les murs sont en pierres apparentes grossièrement taillées. Sur les deux tiers supérieurs du bâtiment, les pierres ne constituent plus que l'ossature et les murs sont remplacés par du bardage bois ajouré (non jointif), pour laisser l'air passer et assurer le séchage des noix. Les baies bénéficient d'encadrements en pierre et la toiture en tuiles rondes semble d'origine. A l'intérieur, on note la présence d'un four à pain.

### Situation au regard de l'exploitation agricole

Le bâtiment est desservi directement par un chemin communal, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés. La proximité immédiate d'une habitation (le bâtiment constitue une dépendance d'un corps de ferme habitée) fait que les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'élevage par rapport à l'habitation existante ne seront pas sensiblement étendues. La construction est par ailleurs éloignée des sièges d'exploitations en activité. Son terrain d'agrément n'est déjà plus agricole. Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.

### Principes architecturaux à respecter

Des prescriptions ont été définies à l'article A11 du règlement dans l'objectif de préserver l'intérêt architectural du bâtiment et ses principales caractéristiques. Plus particulièrement, pour ce bâtiment :

- \_Le four à pain devra être conservé.
- \_Façades :
  - \_La pierre apparente sera maintenue lorsqu'elle est présente. En cas de rejointoyage des pierres, un creux devra être maintenu entre le nu de la pierre et le joint.
- \_Toiture :
  - \_On réutilisera la tuile ronde dans les tons d'origine.
- \_Fenêtres/ baies :
  - \_Les contrevents devront présenter une teinte sombre, proche de celle des grandes portes en bois existantes. La pose de fenêtre de toits est autorisée, mais les chiens assis et les jacobines sont interdits. La perception des bardages du niveau supérieure devra être maintenue (pas de remplacement par des parties maçonnées). La teinte actuelle, sombre, sera maintenue. Les proportions des fenêtres du niveau supérieur de la façade Sud-Est seront maintenues. En rez-de-chaussée les ouvertures seront soit de faibles dimensions, soit "noyées" dans un bardage d'aspect bois à larges lames verticales, de manière à simuler l'aspect d'une grande porte en bois (pas de distinction de structure ou de teinte pour les contrevents). Les contrevents pourront aussi simuler des persiennes d'aération.

## Marges d'amélioration

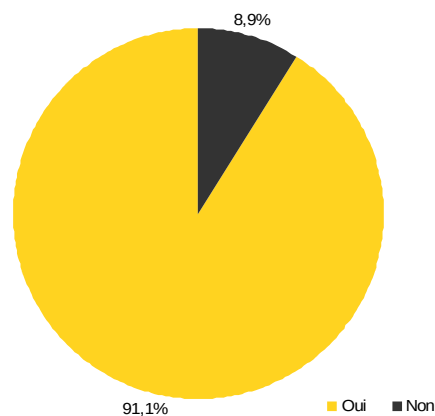
- Analyser la pérennité des exploitations (et spatialiser les terres exploitées), avant de définir les secteurs d'urbanisation.
- Prendre en compte la fonctionnement des exploitations dans la définition de la zone agricole et les changements de destination des bâtiments.

# Des enjeux paysagers bien identifiés mais une prise en compte variable

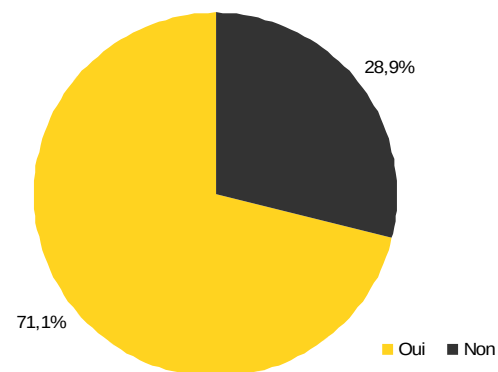
## Enjeux

- Préserver et valoriser les paysages dans leurs composantes naturelle et bâtie
- Reconquérir les paysages banalisés
- Produire de nouveaux paysages de qualité

Le diagnostic paysager est-il suffisant ?



Les mesures de protection du paysage sont-elles suffisantes ?





Aa(anc) : Zone agricole à enjeu paysager (assainissement non collectif)

 Cône de vue à préserver (art.L123-1-5-7 du C.U.)

## PLU de Renage

- ✓ Arrêt de l'urbanisation sur le plateau de Criel
- ✓ Préservation des vues remarquables
- Constructions interdites dans les cônes de vue dans les zones UC (hameau du Criel) et A
- Dans le secteur Aa, toute construction est interdite sauf les abris ouverts pour animaux, les serres et les équipements d'intérêt collectif ou publics.



# Conclusion

- **Des évolutions positives dans les intentions, notamment dans la gestion de la ressource foncière**, qui traduisent l'évolution du cadre législatif et la mise en œuvre des SCoT. Mais pour atteindre les objectifs affichés, il est nécessaire que les communes favorisent **le passage au projet**, en mobilisant les outils règlementaires du PLU et les autres moyens disponibles.
- En ce qui concerne l'activité agricole, le foncier agricole bénéficie de la réduction des espaces constructibles par rapport aux POS et des ajustements avec la zone naturelle. Les points de vigilance se situent plutôt vers la prise en compte des contraintes des exploitations (morcellement, enclavement par l'urbanisation, coexistence avec les habitants).

