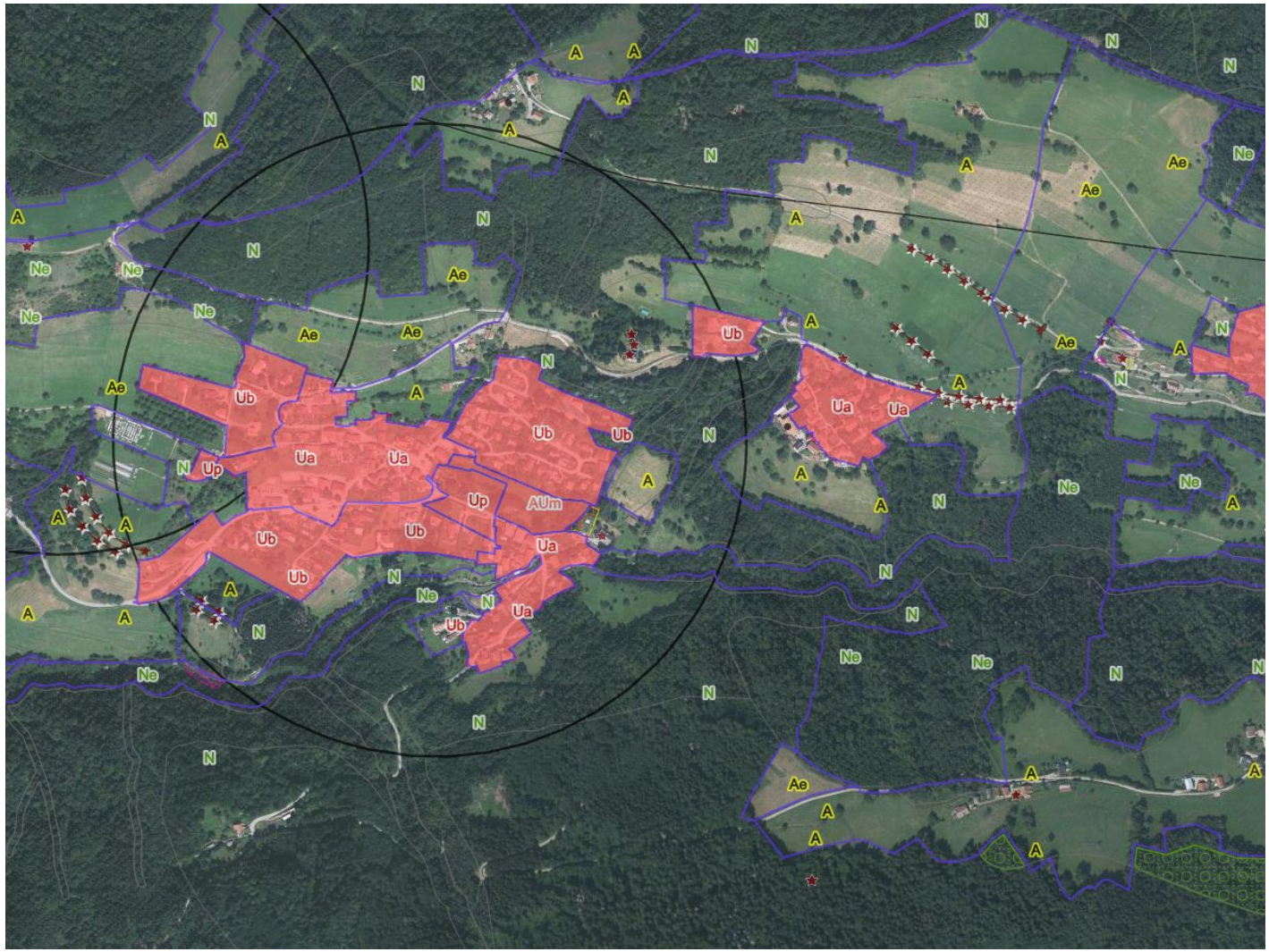
Réunion publique urbanisme et habitat



Commune de
Laval-en-Belledonne

Laval-en-Belledonne – 8 mars 2024

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

Présentation de la soirée (1)

Donner rv aux habitants de la commune 4 ans après le vote du PLU en février 2020 pour

- dresser un bilan de sa mise en oeuvre sous différents registres: l'évolution des constructions, l'état de la consommation foncière, la praticabilité du règlement écrit, les limites ou difficultés rencontrées, la mise en oeuvre des orientations affichées, évolution des prix de vente des terrains et du bâti
- Partager le contexte élargi au Grésivaudan pour comprendre et analyser les tendances qui impactent la commune: évolution des parcours résidentiels, des besoins en logements, prendre connaissance des évolutions législatives au niveau national (enjeux environnementaux , sociaux…), évolution des bassins d'emploi
- Présenter les réponses face aux différents constats : corrections à la marge du PLU (procédure de modification simple – sans modification ni des orientations , ni du zonage).
- Réflexion sur les nécessaires évolutions du PLU à moyen et long terme pour intégrer les besoins/contraintes/adaptations

Présentation de la soirée (2)

Occasion d'échanger aussi plus largement:

Aborder les sujets de l'habitat et de l'urbanisme, c'est inévitablement parler aussi environnement, qualité de vie, climat, tourisme, population, sobriété foncière, énergétique, mixité sociale…

Ou plus concrètement:

Occasion aussi d'expliquer les modalités et procédures d'instruction, de traitement et de prise de décision concernant les autorisations d'urbanisme que vous sollicitez….

…et de réfléchir à l'avenir de la commune

Déroulé de la soirée: 2 temps (Nous ménagerons quelques temps de respiration pour vos questions)

- Etat, évolutions et tendances de l'habitat et de l'urbanisme avec les données locales de la commune rapportées à celles du Grésivaudan. Je vous présente, Mme Laurence THERY, vice -présidente du Grésivaudan chargé de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, accompagné de M. Nicolas MILESI, directeur de l'Aménagement, du Logement et de l'Environnement
- Bilan de la mise en oeuvre du PLU (difficultés rencontrées…, obstacles à l'opérationnalité de certaines orientations, incohérences…)et présentation des modifications envisagées au PLU et calendrier de la procédure

  Puis débat

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

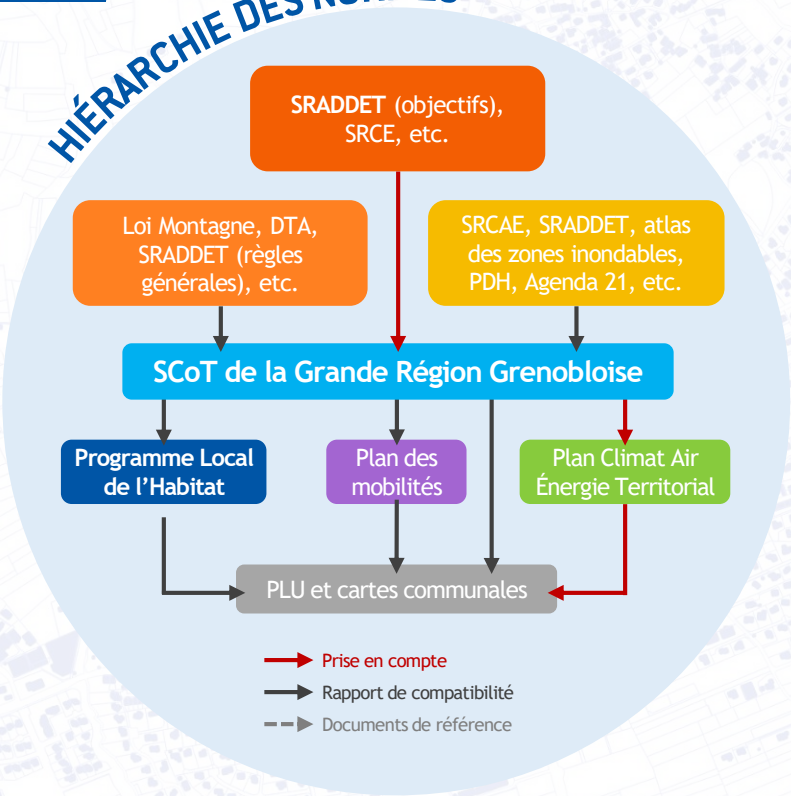
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Réunion publique Laval-en-Belledonne

8 mars 2024

CADRE RÈGLEMENTAIRE

HIÉRARCHIE DES NORMES



CONTENU DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

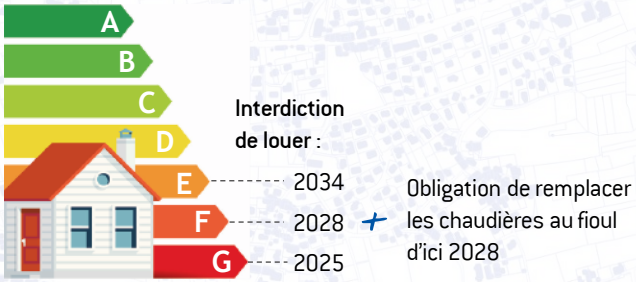
DIAGNOSTIC
- Dynamiques locales
- Portrait de l'habitat
- Grands enjeux

DOCUMENT D'ORIENTATIONS
- Ambitions (grands axes)
- Stratégie
- Objectifs
- Volet foncier

PROGRAMME D'ACTIONS
- Déclinaison de la stratégie
- Outils et moyens
- Observatoire

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

- Mise en place des **observatoires de l'habitat et du foncier** dans le cadre des PLH
- Mesures en matière de **performances énergétiques** des logements



- Instauration du **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) avec un contrôle de la consommation foncière par décennie jusqu'en 2050

-50 %

de consommation foncière sur chaque décennie par rapport à la précédente (période de référence : 2011-2021), pas de péréquation entre les communes en l'absence de PLUi

LOI SRU

25 %

de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

GRÉSIVAUDAN

- Un **territoire contrasté** entre **vallée et montagne**, qui s'étend sur les contreforts des **massifs de la Chartreuse et de Belledonne** avec 79 % de pentes fortes (part de surface de pente de plus de 15 % par rapport à la superficie de l'EPCI)
- Une **urbanisation soumise à de fortes contraintes** qui conditionnent son aménagement : **loi Montagne**, **reliefs**, **risques naturels**, difficultés de **raccordement aux réseaux** (eau et assainissement), problèmes d'accès, etc.
- Des communes de montagne **moins peuplées** qui **perdent globalement des habitants**, avec une part importante de **population plus âgée** surtout du côté de Belledonne
- Une **vocation touristique** des communes de montagne et sur les coteaux, en particulier dans les stations de ski, avec une **concentration de résidences secondaires** et une **majorité d'acquéreurs provenant de l'extérieur** du territoire
- Une **construction de logements faible** portée par l'**individuel**
- Des opportunités liées au **parc d'immobilier touristique et de loisirs** avec un **potentiel conséquent** en termes d'**adaptation au changement climatique** et **résidentialisation**

LAVAL-EN-BELLEDONNE

- Une **croissance démographique** en hausse entre 2013 et 2018 (+2, 7 %) mais **en baisse en 2022**
- Une part de **population âgée de plus de 75 ans** plus importante qu'à l'échelle intercommunale
- Une part de **résidences secondaires** (12 %) similaire à la moyenne intercommunale (14 %)
- Une **construction faible** sur la période 2013-2018 **qui redémarre en 2022** (30 logements commencés)

DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

GRÉSIVAUDAN

102 188
habitants en 2022
100 871 en 2018

+0,4 %
habitants par an

19,5 %
des habitants ont 65 ans ou plus en 2020

2,35
personnes par ménage

58,4 %
de ménages de 1 à 2 personnes

35 700
emplois en 2018
+0,4 % par an entre 2014 et 2020
+4000 nouveaux emplois à court et moyen terme

ENJEUX **Maintenir la population et accueillir de nouveaux ménages en fluidifiant les parcours résidentiels**

Des tendances démographiques qui ont des **impacts sur la demande de logements :** davantage de fluidité dans les parcours résidentiels avec des **petits logements**, des **logements locatifs**, des **logements adaptés ou évolutifs** (vieillissement, handicap), etc.

LAVAL-EN-BELLEDONNE

983
habitants en 2022
988 en 2018

+0,2 %
habitants par an

23,4 %
des habitants ont 65 ans ou plus en 2020

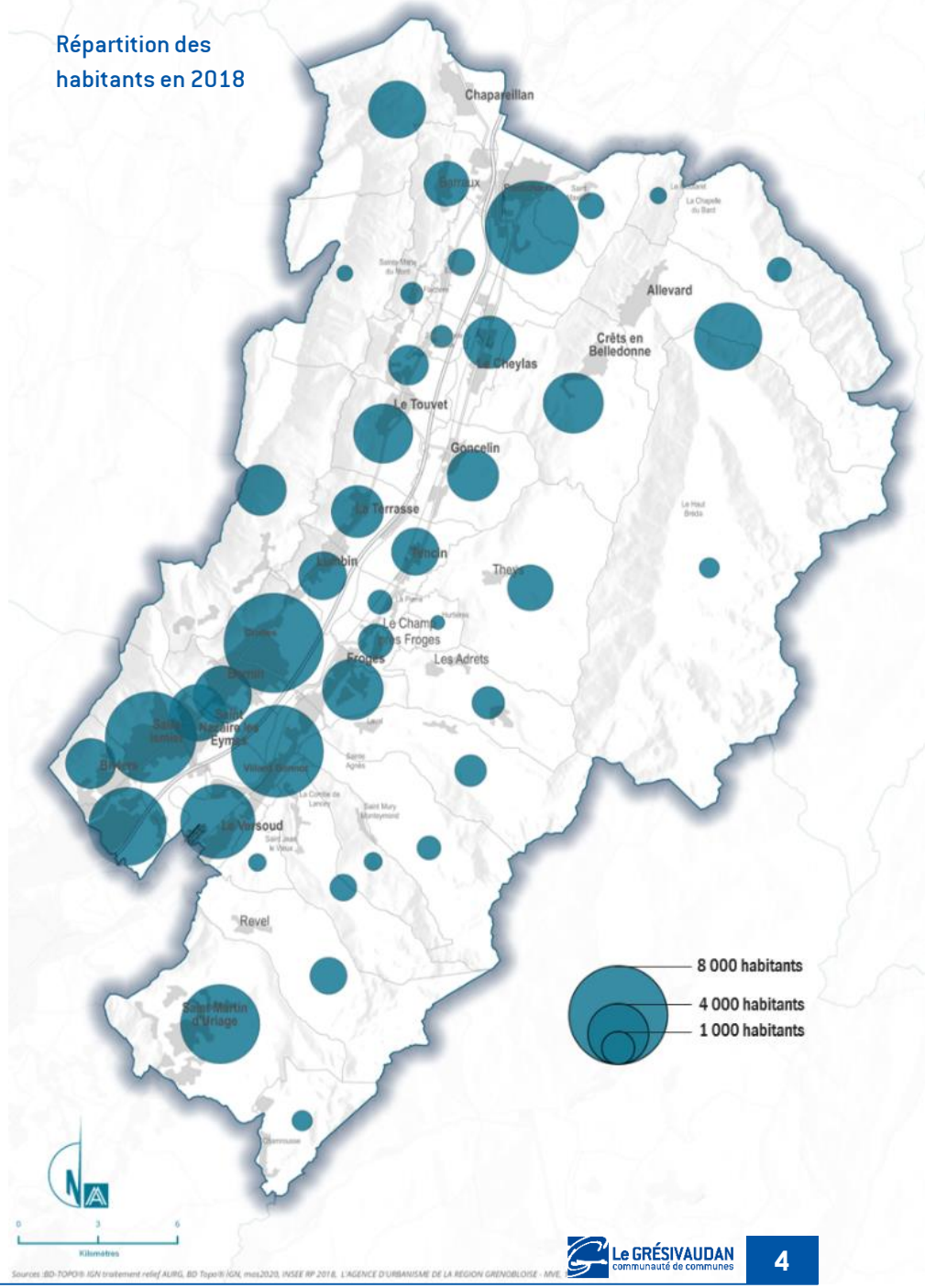
2,40
personnes par ménage

62 %
de ménages de 1 à 2 personnes

31 %
de couples avec enfants

ENJEUX **Anticiper les enjeux liés au vieillissement et permettre l'accueil de familles avec enfant(s)**

Répartition des habitants en 2018



Sources : BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, mai2020, INSEE RP 2018, L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - MVE

PARC DE LOGEMENTS

GRÉSIVAUDAN

55 235
logements en 2022
53 618 en 2018

4,1 %
logements vacants depuis plus de 2 ans

62 %
de maisons individuelles en 2020

42 941
résidences principales en 2020

7 513
résidences secondaires en 2020

5 030
logements sociaux en 2023
11,4 % du parc de RP

ENJEUX Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements, en réduisant la vacance structurelle et en produisant du logement social

LAVAL-EN-BELLEDONNE

528
logements en 2022
491 en 2018

38
logements vacants en 2020

90 %
de maisons individuelles en 2020

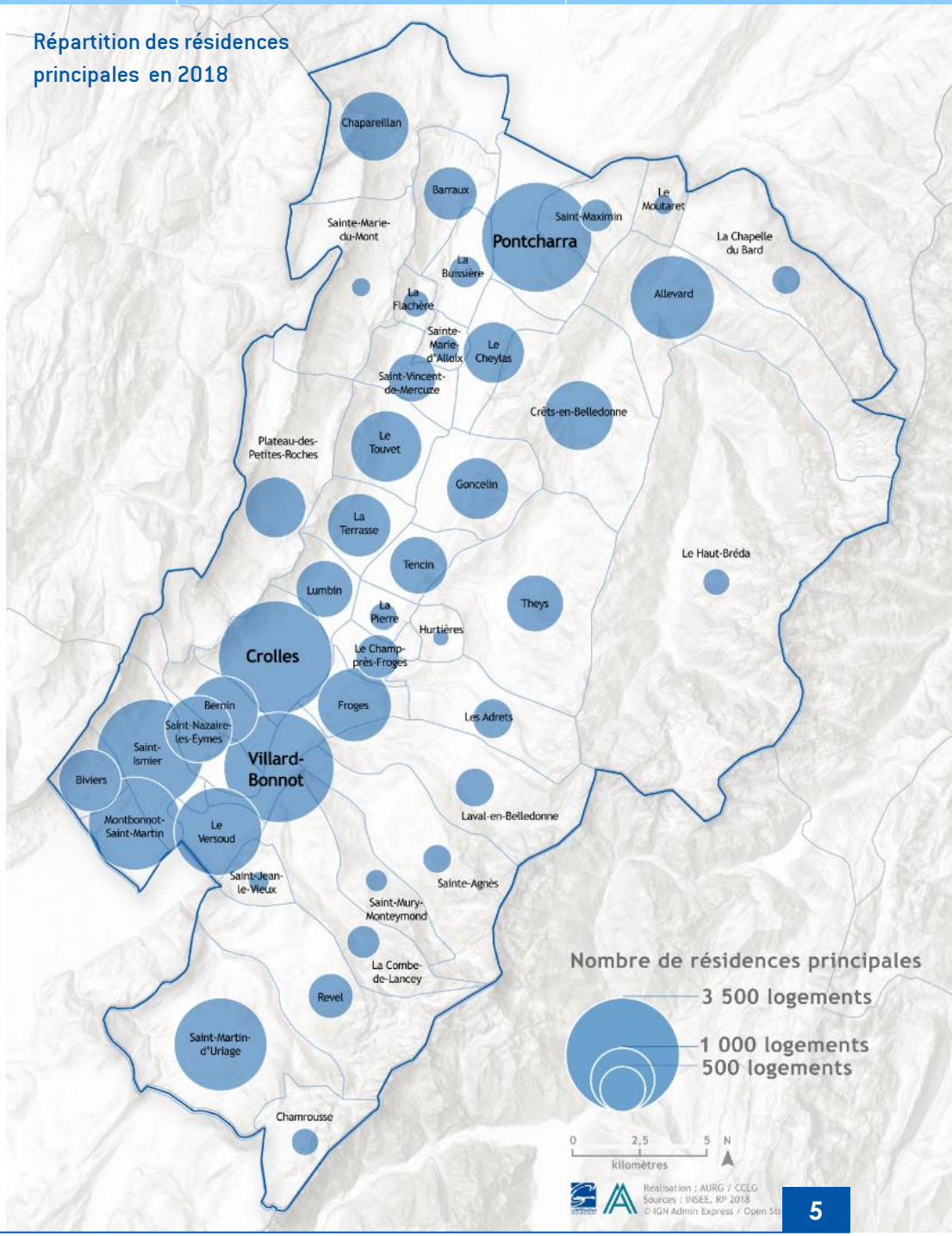
375
résidences principales en 2020

60
résidences secondaires en 2020

13
logements sociaux en 2023

ENJEUX Diversifier le parc pour faciliter l'accès au logement des jeunes locaux et pour permettre l'accueil de nouveaux ménages

Répartition des résidences principales en 2018



ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

GRÉSIVAUDAN

Âge médian du parc
43 ans

40 %
du parc a été construit après 1990

9,8 %
ménages en situation de précarité énergétique

11 200
logements ont une étiquette énergétique F ou G

280
logements ont une étiquette énergétique F ou G dans le parc social

ENJEUX Amplifier la réhabilitation du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique et le changement climatique

LAVAL-EN-BELLEDONNE

Âge médian du parc
42 ans

49 %
du parc a été construit après 1990

7,9 %
ménages en situation de précarité énergétique

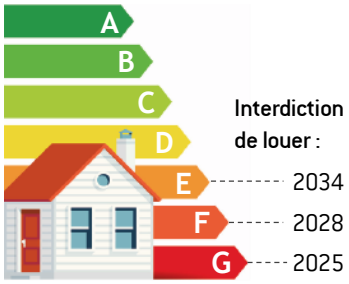
192
logements ont une étiquette énergétique F ou G

38 %
des logements privés nécessitent des travaux pour résorber les étiquettes F et G

ENJEUX Amplifier la réhabilitation du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique et le changement climatique

RAPPEL : LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

▶ Mesures en matière de **performances énergétiques** des logements

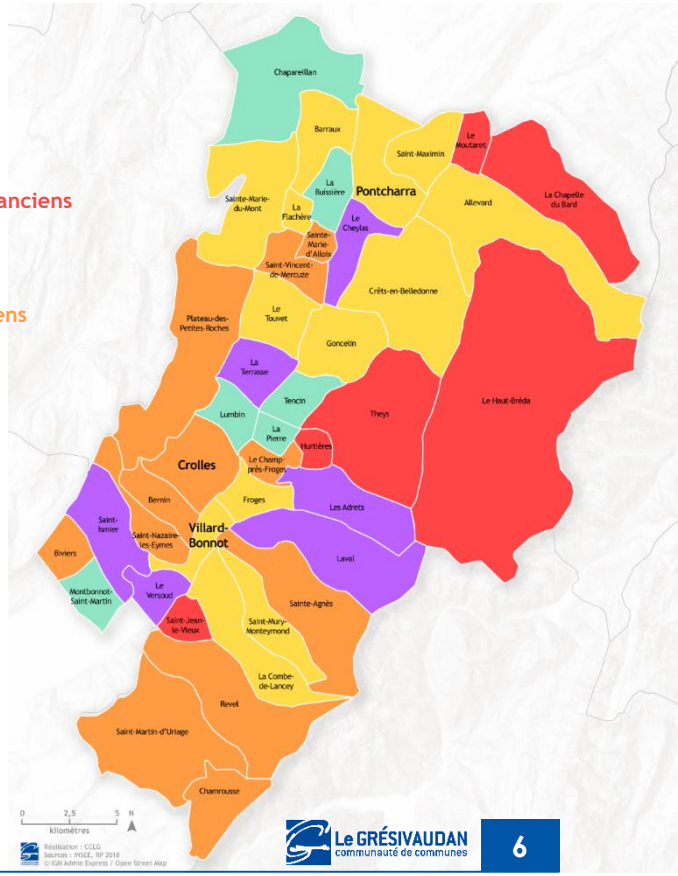


Interdiction de louer :
- E : 2034
- F : 2028
- G : 2025

\+ Obligation de remplacer les chaudières au fioul d'ici 2028

Typologie des communes selon l'ancienneté de construction des résidences principales du parc de logements en 2018

- **Concentration de logements très anciens** — Au moins un tiers des logements construits avant 1945 et au moins un tiers construits avant 1970
- **Concentration de logements anciens** — Au moins un tiers des logements construits entre 1970 et 1990 et au moins la moitié construits avant 1990
- **Développement du parc principalement avant 1990** — Au moins la moitié des logements construits avant 1990
- **Développement plutôt récent** — Au moins un tiers des logements construits après 1990 et au moins 20 % construits depuis 2006
- **Développement continu** — Au moins 45 % des logements construits avant 1990 et au moins 45 % construits après 1990



MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS

GRÉSIVAUDAN

Prix médians ou moyens 2020-2022 (OFPI)

INDIVIDUEL ANCIEN	COLLECTIF ANCIEN	COLLECTIF NEUF	TERRAINS À BÂTIR	LOYERS
358 k€ *3 140 €/m²*	**137 k€** *2 560 €/m²*	**4 180 €/m²**	**134 k€** *250 €/m²*	Privé : **11,2 €/m²** Social : **6,3 €/m²**
114 m²	**58 m²**	N.R.	**536 m²**	N.R.

ENJEUX Développer une offre accessible et diversifiée pour tous les ménages

Des tendances économiques qui ont des **impacts sur la demande de logements** (besoins en **logements locatifs**, en **logements abordables**, etc.) et sur la réalisation des opérations d'habitat

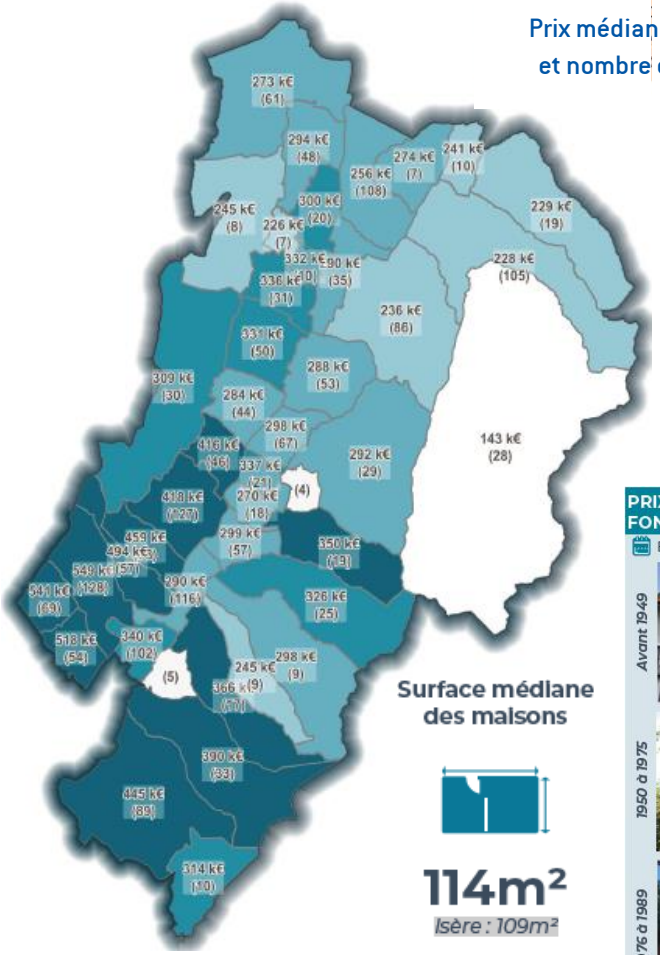
LAVAL-EN-BELLEDONNE

Prix médians ou moyens 2020-2022 (OFPI)

INDIVIDUEL ANCIEN	COLLECTIF ANCIEN	COLLECTIF NEUF	TERRAINS À BÂTIR	LOYERS
326 k€	N.R.	N.R.	N.R.	Privé : **10,5 €/m²** Social : **6,4 €/m²**
N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.

ENJEUX Développer une offre accessible et diversifiée pour tous les ménages

Prix médian de l'individuel ancien et nombre de transactions entre 2020 et 2022



Légende
- moins de 150 000€
- entre 150 000 et 200 000€
- entre 200 000 et 250 000€
- entre 250 000 et 300 000€
- entre 300 000 et 350 000€
- plus de 350 000€

TERRAINS À BÂTIR

Surface médiane	Prix médian
536 m²	**250€/m²**
Diffus : 620m²	*Diffus : 190€/m²*
Lotissement : 500m²	*Lotissement : 320€/m²*
Isère : 658m²	*Isère : 150€/m²*

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN FONCTION DE LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Entre 2018 à 2022 — Grésivaudan

Avant 1949

259 k€
114 transactions

1950 à 1975

373 k€
214 transactions

1976 à 1989

399 k€
234 transactions

1990 à 2005

415 k€
274 transactions

Après 2005

362 k€
227 transactions

CONSOMMATION FONCIÈRE ET PRODUCTION NEUVE

GRÉSIVAUDAN

391,3 hectares consommés **entre 2011 et 2021**

64 % consommés pour des opérations d'habitat

-50 % pour la période **2021-2031**, soit **195,65 hectares**

1 177 logements autorisés en 2022

667 logements commencés en 2022

Le collectif représente **2/3** de la production neuve

ENJEUX Mettre en œuvre une stratégie foncière pour accompagner la diminution de la consommation foncière

Un contexte législatif qui a des **conséquences sur l'aménagement urbain et la production de logements** pour un **développement sobre** et la **préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

LAVAL-EN-BELLEDONNE

4,7 hectares consommés **entre 2011 et 2021**

87,1 % consommés pour des opérations d'habitat

-50 % pour la période **2021-2031**, soit **2,35 hectares**

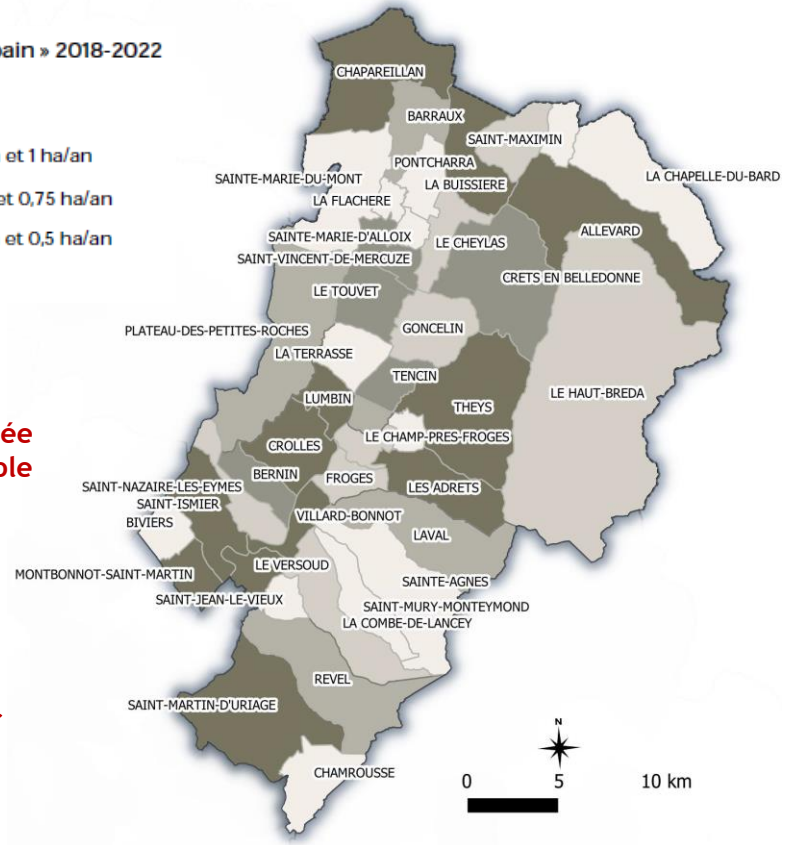
15 nouvelles maisons depuis 2020

4 changements de destination de bâti ancien depuis 2020

Surface moyenne des terrains par unité : **1 040 m²**

ENJEUX Répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience en produisant une offre moins consommatrice en foncier

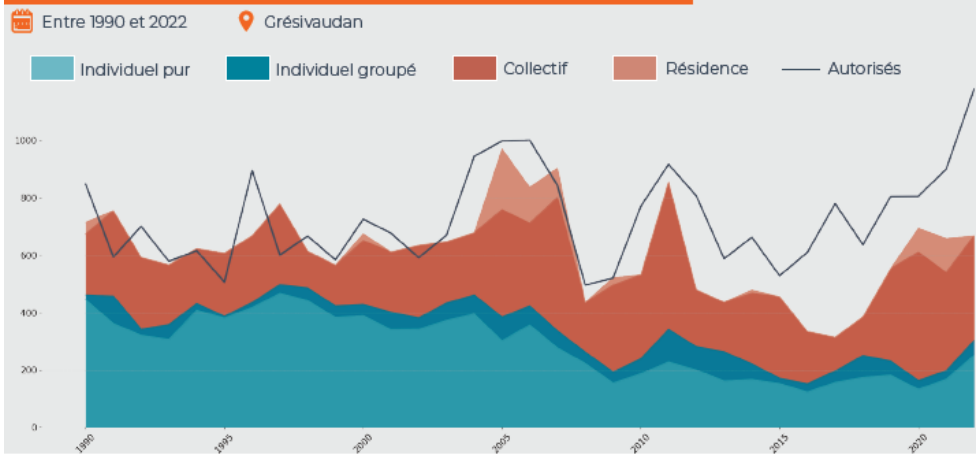
Evolution de la classe « Urbain » 2018-2022



Consommation masquée = perte d'usage agricole

38 hectares par an acquis par des particuliers pour un usage d'agrément, dont **22** hectares par an lors d'un achat résidentiel

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SELON LA TYPOLOGIE



PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

GRÉSIVAUDAN

19,5 % des habitants ont 65 ans ou plus en 2020

1 808 bénéficiaires de l'APA vivant à domicile en 2021

694 places en établissement pour personnes âgées

847 bénéficiaires de l'AAH en 2020

383 places en établissement pour personnes en situation de handicap

14,2 % des habitants ont entre 15 et 29 ans en 2020

98 places d'hébergement d'urgence, d'insertion ou de transition

30 % des saisonniers cherchent un logement pour la saison

240 places à créer pour les gens du voyage

ENJEUX Répondre aux besoins diversifiés des publics ayant des besoins spécifiques en développant l'offre de logements et d'hébergements

LAVAL-EN-BELLEDONNE

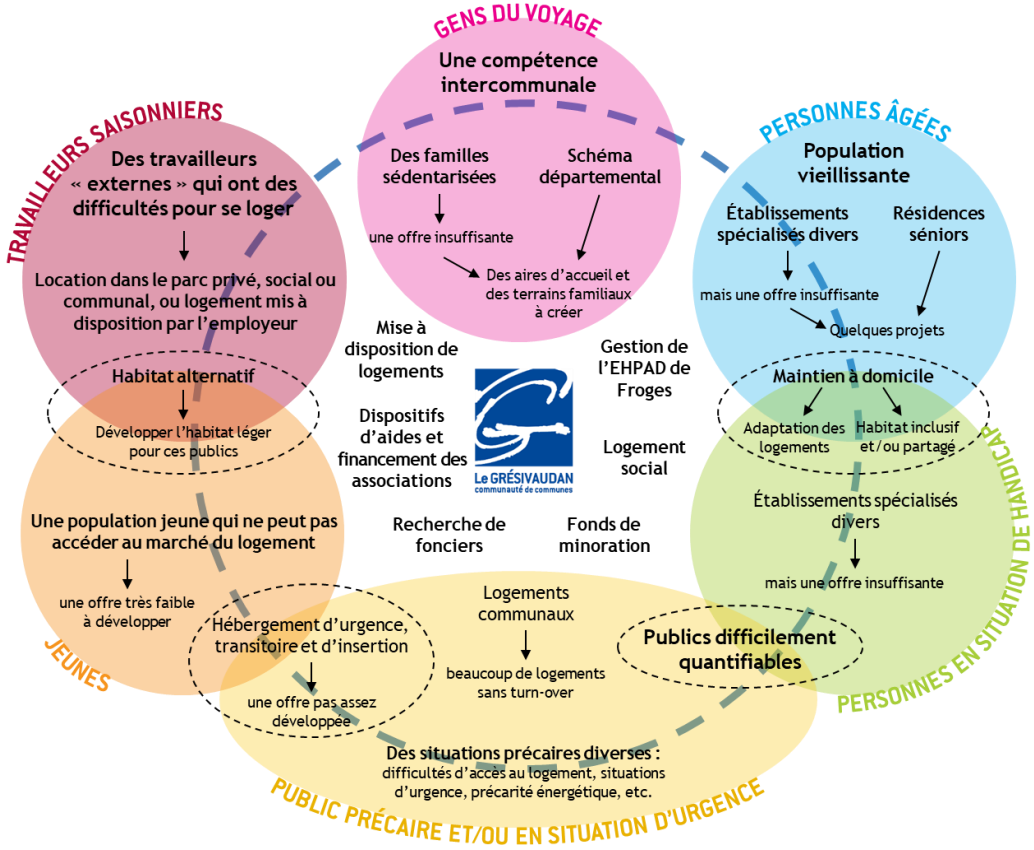
23,4 % des habitants ont 65 ans ou plus en 2020

6,8 % des habitants ont entre 15 et 29 ans en 2020

0 bénéficiaire de l'AAH en 2020

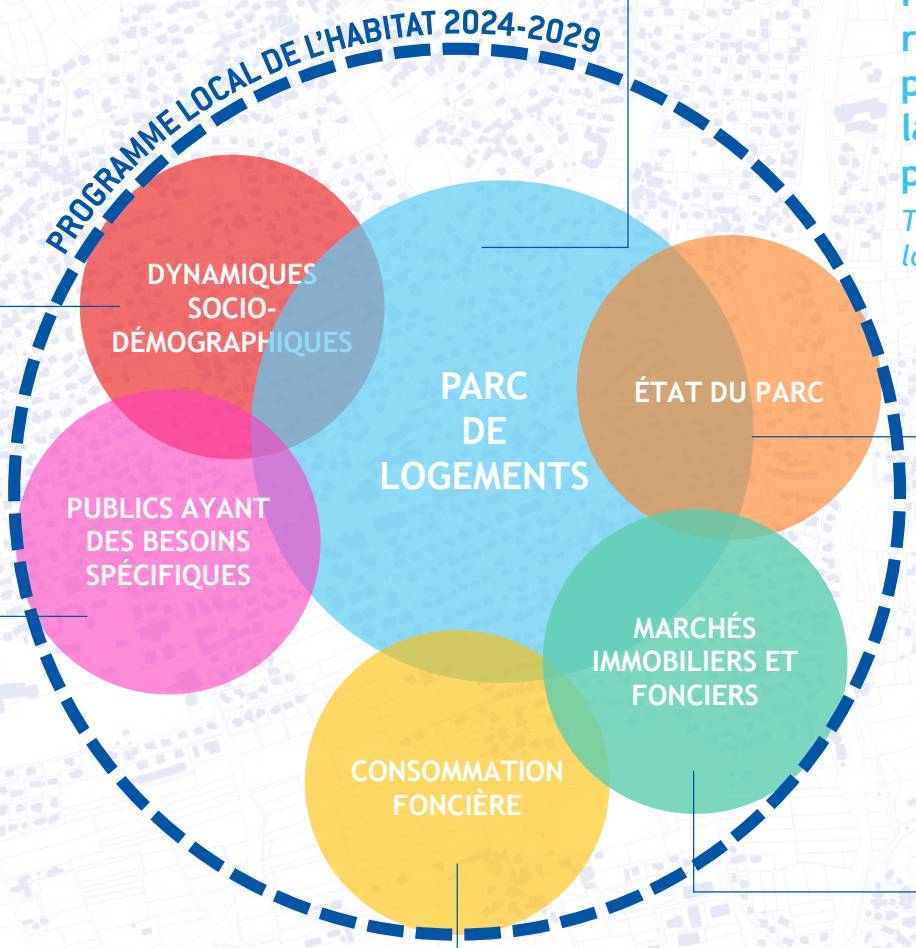
ENJEUX Répondre aux besoins de tous les publics, et particulièrement :

- Anticiper les enjeux liés au vieillissement de la population
- Permettre aux jeunes de rester ou de s'installer
- Répondre aux besoins en logements des saisonniers



LES GRANDS ENJEUX DU PLH

GRANDS ENJEUX DU PLH



1. Maintenir la population et accueillir de nouveaux ménages en fluidifiant les parcours résidentiels

Croissance démographique, desserrement des ménages, nouveaux emplois, diversification de l'offre, etc.

2. Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements, en réduisant la vacance structurelle et en produisant du logement social

Typologie, granulométrie, prix, localisation, qualité d'habiter, etc.

3. Amplifier la réhabilitation du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique et le changement climatique

Amélioration des parcs, reprise du parc, diminution de la vacance, dispositifs d'aides, etc.

4. Développer une offre accessible et diversifiée pour tous les ménages

Production, diversification, logement abordable, logement social, prix, etc.

5. Mettre en œuvre une stratégie foncière pour accompagner la diminution de la consommation foncière

Zéro Artificialisation Nette, stratégie foncière, densification, tissu urbain, sobriété, etc.

6. Répondre aux besoins diversifiés des publics ayant des besoins spécifiques en développant l'offre de logements et d'hébergements

Vieillissement, situations de handicap, précarité, jeunes, saisonniers, gens du voyage

AMBITIONS DU PLH

Face aux différents enjeux locaux, environnementaux et sociaux actuels, et notamment avec le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, le PLH pose un cadre en matière de politique de l'habitat, avec la volonté de produire « mieux » : des bâtiments sobres en énergie et peu émetteurs de GES, qualité environnementale des rénovations et des nouvelles constructions, utilisation de matériaux biosourcés, etc.

Le parcours résidentiel est un processus qui fait que, tout au long de la vie, l'habitat des ménages évolue en aménageant son logement ou en déménageant pour répondre à ses besoins actuels : changement de type et de taille de logement, de localisation résidentielle et/ou de statut d'occupation. Le PLH doit contribuer à ces évolutions afin que chaque ménage puisse trouver à tout moment les moyens d'adapter ses conditions de logement selon sa situation familiale, sociale ou économique.

4 AXES | 10 ORIENTATIONS | 15 ACTIONS

AXE 1 : HABITER À L'HEURE DES TRANSITIONS

AXE 4 : ANIMER LE PLH ET L'ÉVALUER EN CONTINU

Le GRÉSIVAUDAN communauté de communes

AXE 2 : FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

AXE 3 : LOGER LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

La mise en place de l'observatoire du PLH est un outil indispensable pour la mise en œuvre du PLH. Il est une plateforme de référence en matière d'habitat et de foncier pour :

- Suivre les objectifs et les actions qui découlent du PLH,
- Comprendre les problématiques et enjeux locaux,
- Alimenter et guider les réflexions de la politique de la collectivité,
- Gouverner et animer la politique habitat du Grésivaudan,
- Rendre visible et partager les informations sur les thématiques de l'habitat et du foncier.

La politique de l'habitat est une réponse aux besoins divers de la population, tant au niveau des âges avec le défi du vieillissement ou des handicaps, que le profil socioéconomique dont les ménages les plus précaires, les jeunes et les travailleurs saisonniers, afin d'offrir les meilleures conditions de logements à tous. Enfin, l'intercommunalité est notamment compétente en matière d'accueil des gens du voyage.

STRUCTURATION DU PLH

Des enjeux traduits à travers...

4 AXES | 10 ORIENTATIONS | 15 ACTIONS

AXE 1 Habiter à l'heure des transitions

ORIENTATION 1
Définir une stratégie foncière pour développer un habitat de qualité et anticiper le zéro artificialisation nette

ORIENTATION 2
Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics

- **ACTION 1** Intégrer l'habitat dans la stratégie foncière du Grésivaudan
- **ACTION 2** Diversifier les formes urbaines
- **ACTION 3** Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'habitat
- **ACTION 4** Améliorer le parc privé
- **ACTION 5** Améliorer le parc public

AXE 2 Fluidifier les parcours résidentiels

ORIENTATION 3
Produire 4 394 logements dont 1 038 logements sociaux

ORIENTATION 4
Adapter l'offre de logements aux nouvelles attentes résidentielles

- **ACTION 6** Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH
- **ACTION 7** Dynamiser la production de logements sociaux
- **ACTION 8** Développer une offre adaptée aux besoins en logements

AXE 3 Loger les publics ayant des besoins spécifiques

ORIENTATION 5
Offrir des choix résidentiels diversifiés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap

ORIENTATION 7
Accompagner l'accès au logement des jeunes et des travailleurs saisonniers

ORIENTATION 6
Développer l'offre à destination des publics en situation de grande précarité et/ou d'urgence

ORIENTATION 8
Répondre aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et aux enjeux de sédentarisation

- **ACTION 9** Favoriser le maintien à domicile et développer un parc de logements adapté au vieillissement et au handicap
- **ACTION 10** Dynamiser l'offre d'hébergements dans le neuf et dans le diffus
- **ACTION 11** Identifier la demande pour développer l'offre à destination des jeunes et des saisonniers
- **ACTION 12** Assurer l'accueil des gens du voyage

AXE 4 Animer le PLH et l'évaluer en continu

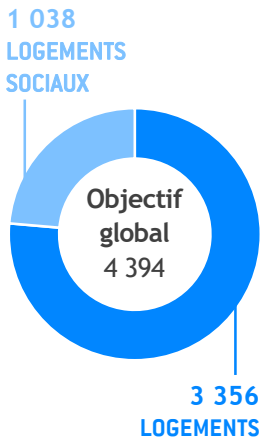
ORIENTATION 9
Observer et piloter

ORIENTATION 10
Assurer une communication efficiente et partagée de la mise en œuvre du PLH

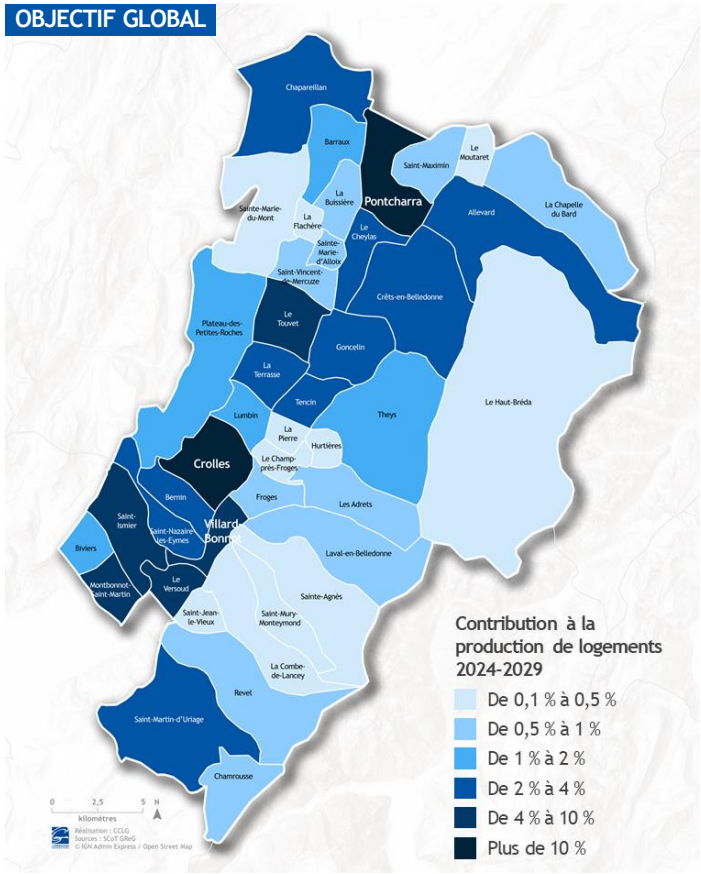
- **ACTION 13** Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH
- **ACTION 14** Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des dispositifs mis en œuvre
- **ACTION 15** Lancer un appel à projet exemplaire

OBJECTIFS PLH

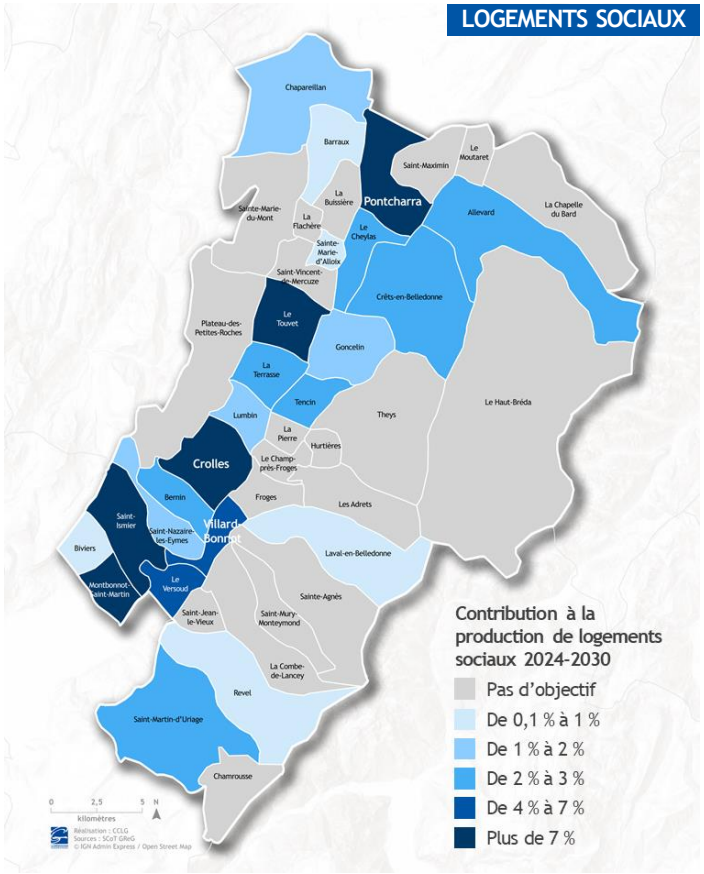
4 394
LOGEMENTS
soit 732 par an



OBJECTIF GLOBAL



LOGEMENTS SOCIAUX



Polarités SCoT	OBJECTIF PLH	Objectif annuel	Contribution à la production de logements	OBJECTIF DE LOGEMENTS SOCIAUX	Objectif annuel	Contribution à la production de logements
Pôles principaux	1 200	200	27,3 %	344	57	33,1 %
Pôles d'appui	1 861	310	42,4 %	550	92	53 %
Pôles secondaires et locaux	1 333	222	30,3 %	144	24	13,9 %
GRÉSIVAUDAN	4 394	732	100 %	1 038	173	100 %

23
COMMUNES AVEC UN OBJECTIF DE LOGEMENTS SOCIAUX
Contre 37 dans le précédent PLH

TOP 43 DES OBJECTIFS 2024-2029

	Communes	Objectif PLH	dont logements sociaux
01	Crolles	500	150
02	Pontcharra	500	134
03	Saint-Ismier**	425	170
04	Montbonnot-Saint-Martin**	300	106
05	Le Touvet	219	96
06	Le Versoud*	200	60
07	Villard-Bonnot*	200	60
08	Le Cheylas	152	30
09	Allevard	145	22
10	Goncelin	145	20
11	Tencin	143	23
12	Chapareillan	132	18
13	Saint-Martin-d'Uriage	126	21
14	Bernin	109	25
15	Saint-Nazaire-les-Eymes	107	12
16	Crêts-en-Belledonne	102	25
17	La Terrasse	90	23
18	Lumbin	77	18
19	Plateau-des-Petites-Roches	73	
20	Theys	72	
21	Biviers	70	4
22	Barraux	48	9

	Communes	Objectif PLH	dont logements sociaux
23	Saint-Vincent-de-Mercuze	42	
24	Froges	40	
25	Laval-en-Belledonne	40	6
26	Les Adrets	37	
27	Revel	36	2
28	Sainte-Marie-d'Alloix	34	4
29	La Buissière	26	
30	Chamrousse	25	
31	La Chapelle-du-Bard	21	
32	Saint-Maximin	21	
33	La Combe-de-Lancey	20	
34	La Pierre	20	
35	La Flachère	15	
36	Le Champ-près-Froges	15	
37	Le Haut-Bréda	14	
38	Saint-Mury-Monteymond	12	
39	Saint-Jean-le-Vieux	11	
40	Le Moutaret	9	
41	Sainte-Agnès	9	
42	Hurtières	6	
43	Sainte-Marie-du-Mont	6	
GRÉSIVAUDAN		4 394	1 038

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

LE GRÉSIVAUDAN

390, rue Henri Fabre – 38926 Crolles Cedex
Tél. : 04 76 08 04 57
www.le-gresivaudan.fr

Difficultés rencontrées ces dernières années dans l'application du PLU ou la délivrance des autorisations d'urbanisme

Un premier PLU tombé suite à des recours s'opposant à une réduction des zones U. Voté juste à la veille des élections municipales de 2020, le 2ème PLU a été mis en application par les nouveaux élus, qui se reconnaissaient dans les grandes orientations du PLU élaboré et voté par l'équipe précédente: densification, lutte contre l'étalement, diversification des formes d'habitat, mixité sociale, préservation du caractère…

- à noter en début de mandat, des demandes voire recours gracieux de quelques administrés pour revenir sur le zonage de leur propriété . Des questions assez fréquentes sur la durée de validité du PLU.

- Puis constats de contradictions ou d'incohérences dans l'application de certaines règles:

- Contraintes sur les distances aux limites de propriété, distance entre les bâtiment entre eux sur le même tènement
  →parfois des obstacles à la densification, là où elles ne gêneraient pas.

- Flou sur les prescriptions architecturales (couleurs, matériaux…)

- Difficultés dans le "secteur ABF" (le Bourg, le Ruisseau) pour faire aboutir des projets (en particulier d'énergies renouvelables) avec les prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) →avis conforme que la mairie est tenue de suivre

- Difficulté de mise en œuvre opérationnelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Difficulté de mise en œuvre opérationnelle des OAP

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles :

- OAP N°1 / Prabert
- OAP N°2 / Planeyssard
- OAP N°3 / La Martelière

2 Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

- OAP N°4 / Accès, implantation, traitement des limites
- OAP N°5 / Qualité environnementale

OAP Prabert : difficulté de mise en œuvre du fait de sa définition sur plusieurs parcelles avec propriétaires différents

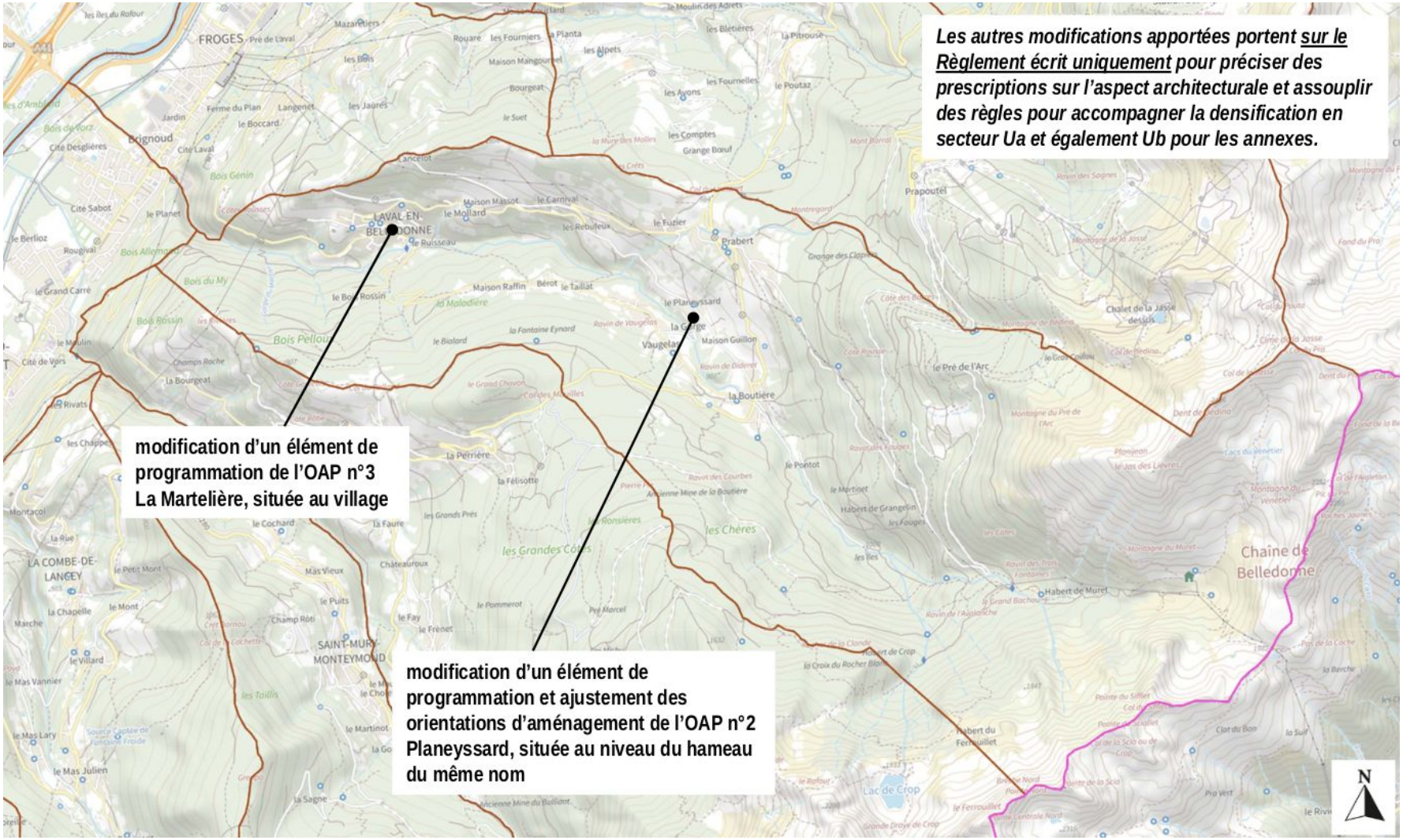
OAP Planeyssard : la rédaction de l'OAP est finalement un obstacle à la densification souhaitée ! Impossibilité pratique de réaliser un logement social **locatif**.

OAP de la Martelière : rien ne bouge, ni la restauration des granges, ni la construction de nouveaux logements…

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU

Modification simple du PLU, procédure de “droit commun”

- on ne change pas l’esprit du PLU (pas de remise en cause du PADD)
- on ne touche pas au zonage



Le PLU est modifié à la marge pour corriger ses défauts quant à son applicabilité sur les questions de densification et de production de logements “alternatifs”

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU Laval-en-Belledonne

Modifications sur le règlement écrit :

4.2 Modifications apportées au I.2 Définitions - précisions sur le stationnement

p6

Stationnement de véhicule

Une aire de stationnement de véhicule devra, au minimum avoir une largeur de 2,5 m ~~et~~, une longueur de 5m, et être accessible à un véhicule de hauteur 1.8 m minimum.

4.3 Modifications apportées au II.2.1 Dispositions et rappels généraux - précisions sur les autorisations d'urbanisme

p29 - p46 - p80

Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est susceptible d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

~~Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc~~

Seuls les travaux de réfection strictement à l'identique et hors zones de servitude des Bâtiments de France peuvent être réalisés sans déclaration préalable (remplacement de tuiles cassées, rafraîchissement des volets, etc…).

Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être impérativement indiqués sur les autorisations d'urbanisme.

Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il est conseillé, préalablement à tout dépôt de projet, dès que le projet est abouti et avant le dépôt de la demande d'urbanisme, de rencontrer l'architecte-conseil de la Commune pour avis (conseil gratuit).

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU Laval-en-Belledonne

Modifications sur le règlement écrit

4.4 Modifications apportées au II.2.2.4 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

p32

Règles applicables au secteur Ua

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur concernée (D = H/2)~~, sans être inférieure à 3 mètres.~~

[...]

Dispositions particulières : *[3 occurrences p32 - p49]*

- Les bassins des piscines ~~(margelle et terrasse comprise)~~ seront implantées à 2,50 mètres minimum des limites séparatives de propriétés.

4.5 Modifications apportées au II.2.2.5 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

p33

~~Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière :~~

~~- Que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal ;~~

~~- Et que les constructions observent un recul d'une distance minimale de 5 mètres.~~

Non réglementé

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU Laval-en-Belledonne

Modifications sur le règlement écrit

4.6 Modifications apportées au II.2.3.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - modification des constructions existantes

p34 - p66 - p83

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien ; elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants .

Couleurs : afin de respecter l'harmonie des constructions, les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter la tradition locale, à savoir : polychromie ou bois.
Les couleurs non traditionnelles qui banalisent et uniformisent le paysage ne seront pas acceptées.

Enduits : l'emploi de chaux aérienne en finition grattée et de peintures de nature minérale est recommandé. La couleur des enduits de façades et des menuiseries extérieures (volets, fenêtres) sera choisie en référence aux traditions locales :

- Façades : couleur gris ocré ~~ou~~ à beige ocré
- ~~Menuiseries extérieures : gris bleuté de Belledonne, vert amande, …~~

Le bois en façade sera choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (douglas, mélèze…) et grisera avec le temps. L'utilisation d'essence menacées ou en voie de disparition (voir liste en Paragraphe VI.1) est interdite.
Sont interdits également l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Volets : ils seront de type dauphinois (volets pleins en bois avec deux cadres rectangulaires dans le sens de la hauteur et une traverse horizontale médiane), les volets avec écharpes en diagonales (volets en Z) sont interdits. Ils seront peints dans les nuances du paysage environnant : ~~gris bleuté de Belledonne, vert amande, etc.~~ Les couleurs non traditionnelles qui banalisent et uniformisent le paysage ne seront pas acceptées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie, les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les coffrets techniiques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures. Seules les antennes paraboliques transparentes sont autorisées.

Toitures :

- Concernant les couvertures, il devra être employé des matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions avoisinantes, tels que tuiles écailles ou tuiles mécaniques plates, de couleur brun ~~ou~~ à rouge vieilli, ardoise, bac acier ~~couleur gris~~, chaume.
- Les matériaux de couverture peuvent également être des capteurs solaires ; des éléments pour travailler à leur intégration dans le paysage sont disponibles au paragraphe VI.2.
- D'autres couleurs et/ou matériaux seront autorisés sous réserve d'une justification au regard des caractéristiques de l'environnement proche de la construction, ou en raison d'un choix architectural.

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU Laval-en-Belledonne

Modifications sur le règlement écrit

4.7 Modifications apportées au II.2.3.4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - constructions neuves

p35 - p50

Matériaux, couleurs :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures seront déterminés en tenant compte de l'environnement bâti proche. La charte paysagère des balcons de Belledonne pourra servir de référence en ce sens .
- Afin de respecter l'harmonie des hameaux, les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter la tradition locale, à savoir : polychromie ou bois.
- Les couleurs non traditionnelles qui banalisent le paysage ne seront pas acceptées.

[...]

Toitures :

- Concernant les couvertures, il devra être employé des matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions avoisinantes, tels que tuiles écailles ou tuiles mécaniques plates, de couleur brun ~~ou~~ à rouge vieilli, ardoise, bac acier ~~couleur gris~~, chaume.

4.8 Modifications apportées au II.2.4 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

p38 - p52 - p70 - p87

II.2.4.1 Les clôtures

Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- La mise en place de clôtures ne constitue pas une obligation.

Les clôtures doivent être de conception simple et traitées avec soin. Elles devront rester en harmonie avec l'environnement, les couleurs banalisantes et uniformisantes sont également interdites.

[...]

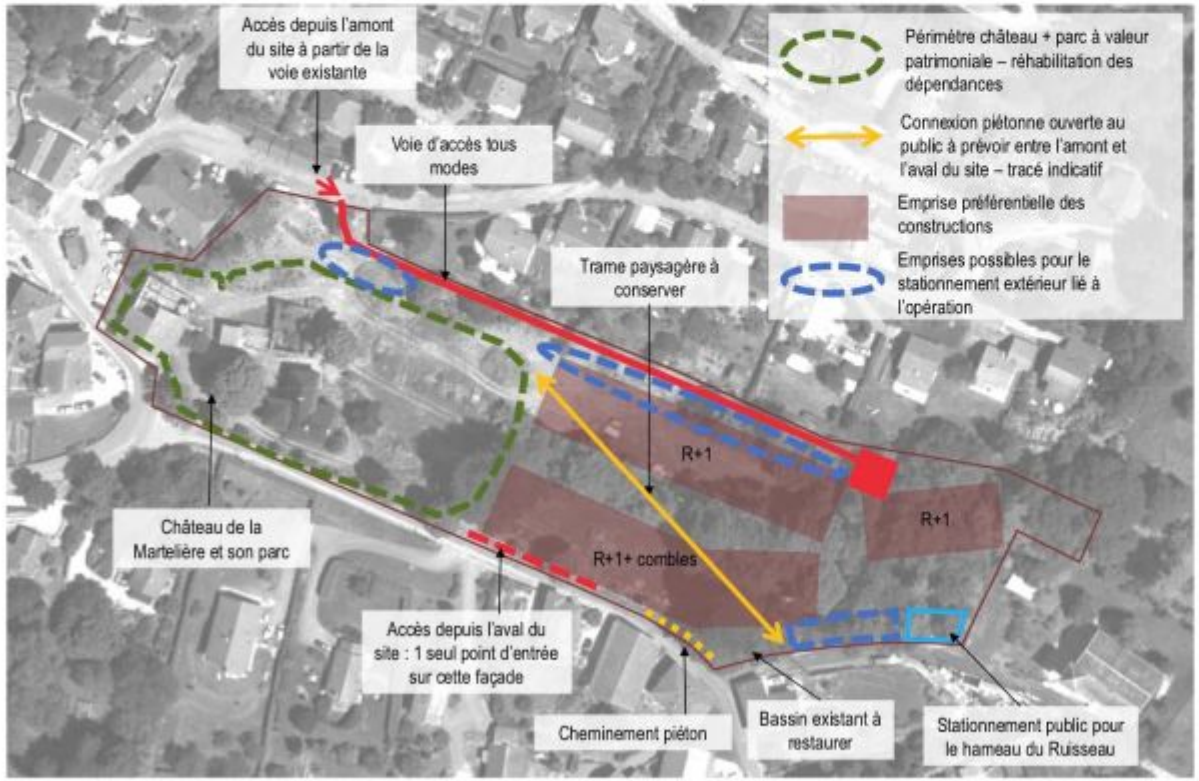
Entre terrains mitoyens, sera également autorisée une clôture constituée de végétaux d'essences locales ~~à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque~~ mixtes (persistants et caduques). Leur hauteur est limitée à 2m. Les haies de lauriers, ifs, cyprès et thuyas sont interdites. La végétation peut éventuellement être doublée~~s~~ d'un grillage d'aspect galvanisé, ou d'un système à claire-voie type ganivelles (bois brut non traité).

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU Laval-en-Belledonne

Modifications sur le règlement des OAP

3 OAP n°3 / LA MARTELIERE

Orientation d'Aménagement et de Programmation



LES ORIENTATIONS

- Organisation des accès à partir d'une desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone 20

LA PROGRAMMATION

- Réaliser 20 logements minimum, 30 maximum
- Réaliser au moins 80% d'habitat intermédiaire(*) / petit collectif
- Réaliser au minimum 5 logements locatifs sociaux
- Il est recommandé de prévoir 50% de type de logements inférieurs au T3 inclus
- Obligation de réaliser 2 places de stationnement par logement ainsi que du stationnement extérieur à destination des visiteurs, à hauteur de 0,5 places par logement, non affectées à un logement, à réaliser au plus près des accès des bâtiments.

L'ECHEANCIER

- Un projet étalé dans le temps pour permettre l'ajustement des équipements publics : 50% de l'opération seront livrés en année 3 et 50% seront livrés en année 5.

(*) Il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximum) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU Laval-en-Belledonne

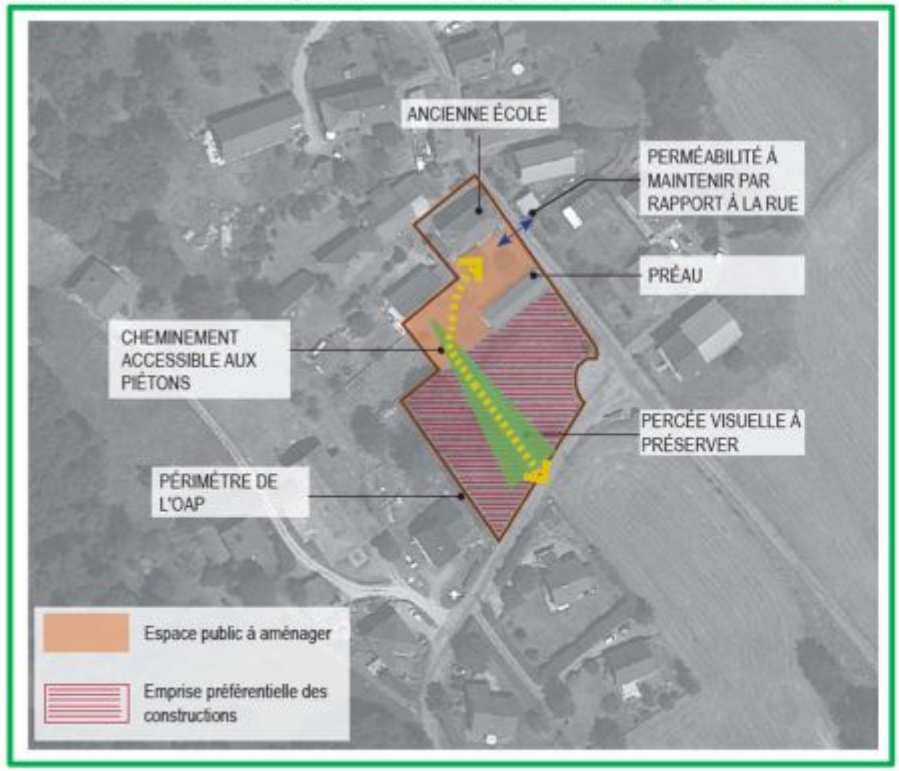
Modifications sur le règlement des OAP

2 OAP n°2 / PLANEYSSARD

LES PRINCIPES DÉVELOPPÉS

- Aménagement de l'ancienne cour > espace public de proximité (à l'échelle du hameau)
- Organisation des accès aux futures habitations / 1 branchement sur la voirie publique
- Regroupement des stationnements
- Desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone 20
- Liaison piétonne entre la desserte interne à créer et l'ancienne cour d'école.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (projet modifié)



LES ORIENTATIONS

- Organisation des accès à partir d'une desserte interne de type voirie partagée / pas de marquage spécifique piétons, aménagements type zone de rencontre
- ~~Mutualisation recommandée des stationnements nécessaires à l'opération et à la salle communale~~
- Création d'une continuité piétonne entre la desserte créée et l'ancienne cour d'école
- Aménagement de l'ancienne cour en petit espace public de proximité (à l'échelle du hameau)
- Attention particulière portée à l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti

LA PROGRAMMATION

- ~~Réaliser 3 à 4 logements~~
- Réaliser de 3 à 7 logements, et des locaux conformes aux autres destinations autorisées (services ...) pour favoriser la diversité des fonctions
- Réaliser au moins 40% d'habitat groupé et/ou intermédiaire.
- ~~Réaliser 1 logement locatif social~~

Que pensez vous de ce nombre de logements sur l'OAP de Planeyssard (hors éventuels locaux à professionnelle)

Modifications envisagées en 2024 sur le PLU Laval-en-Belledonne

Calendrier modification PLU

- **21/02/2024 : Dépôt du projet de modification auprès de la Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe)** →décision rendue avant le 21/04

- 22/04/2024 : consultation des Personnes Publiques Associées et demande de nomination d'un commissaire enquêteur

- 15/06/2024 →15/07/2024 : enquête publique

- 01/09/2024 : rapport commissaire enquêteur

- 09/2024 : délibération du conseil municipal

Quel futur pour le PLU de Laval-en-Belledonne ?

- PLU intercommunal ? réflexion au niveau CCLG en cours
  Dans tous les cas, le prochain conseil municipal de Laval-en-Belledonne (comme les autres communes) devra se positionner en 2026 sur le transfert ou pas de cette compétence à la CCLG

- Les PLU devront être mis en compatibilité avec la loi ZAN d'ici à 2028