



RÉVISION DU PLU DU FONTANIL CORNILLON

> ÉTUDES PRÉALABLES

Bilan de l'étude préalable à la révision

du PLU, identification des enjeux

pour le nouveau PLU

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...

Y AGENCE
d'URBANISME
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Fontanil
Cornillon
qualité de vie





Sommaire



1 > Réviser le PLU pour le mettre en comptabilité au regard des évolutions législatives et des documents cadres supra-communaux

- > Intégrer les orientations et objectifs du SCoT de la RUG,
- > Prise en compte des orientations / objectifs des politiques communautaires de Grenoble-Alpes-Métropole (PLH / PDU).



2 > Des évolutions internes à la commune qui réinterrogent le PLU en vigueur

3 > Préciser les conditions d'élaboration du PLU et objectifs poursuivis

- > Les études préalables ont permis de venir préciser les objectifs inscrits dans la délibération du 17 juin 2014 prescrivant la révision du PLU
- > Vers l'affirmation d'un projet de territoire « Acte 2 » ?



4 > La concertation

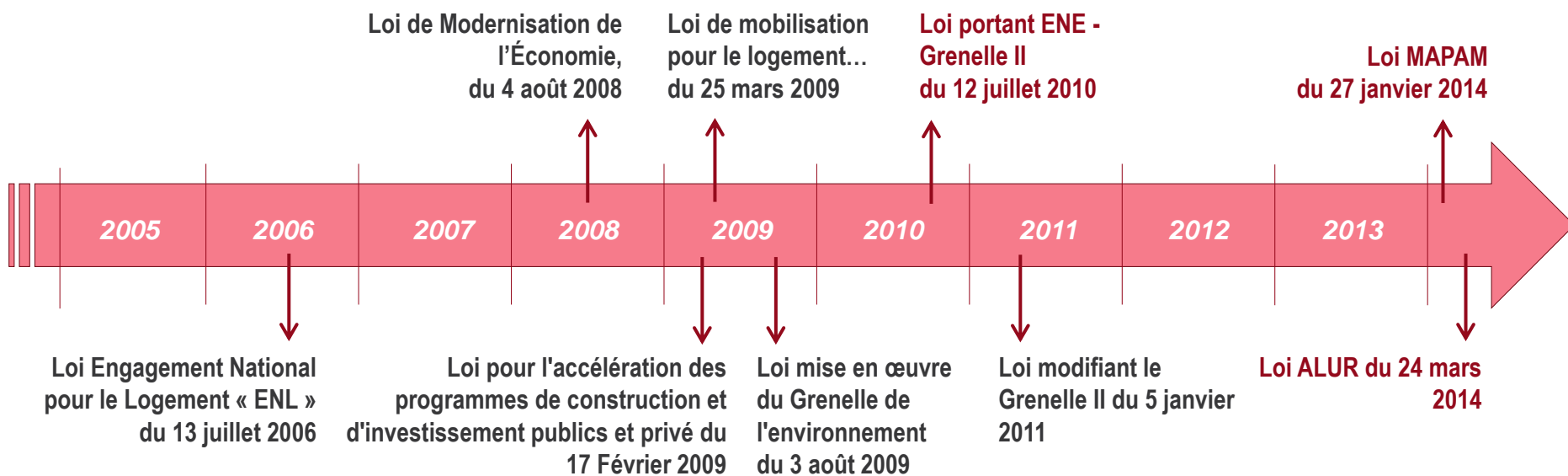


PARTIE 1

**> METTRE EN COMPATIBILITÉ LE PLU
FACE AUX ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET
DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX**

Rappel de l'évolution du contexte législatif

- Une évolution du **contexte législatif** qui impacte de manière significative les documents d'urbanisme :
 - La loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
⇒ **obligation de mise en compatibilité du PLU**
 - La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 20 février 2014,
 - Réforme des collectivités territoriales, réforme de la fiscalité de l'urbanisme, ordonnances diverses (cf. passage de la SHON à la surface de plancher)...



Rappel sur les documents-cadres intercommunaux

- L'approbation de documents « cadres » intercommunaux avec lesquels le PLU doit se mettre en compatibilité:
 - **Programme Local de l'Habitat « 2011 / 2016 »** approuvé le 3 décembre 2010
 - **SCoT de la Région Grenobloise** approuvé le 21 décembre 2012 => *obligation de mise en compatibilité du PLU d'ici le 26 mars 2016*



- En projet / en cours d'études :
 - **Modification à venir du PLH « 2011 / 2016 »** (mise à jour des objectifs, convergence / uniformisation des PLH existants sur les anciens EPCI).
 - **Plan de Déplacement Urbain (PDU)** : gestion de stationnement, logistique urbaine, axes cyclables, voiries d'agglomération ...

Se mettre en compatibilité avec le cadre législatif

> Intégrer au projet de territoire les grands principes des lois Grenelle 2 et Alur

- **Poursuite des objectifs SRU** en matière de **lutte contre l'étalement urbain et d'aménagement économe de l'espace et des ressources**, de **mixité fonctionnelle et sociale**.
- **Meilleure prise en compte de l'environnement et du développement durable** (réduction des émissions de gaz à effet de serre et restauration de la biodiversité et des continuités écologiques).
- **Intégration des nouveaux objectifs** par exemple en matière de développement des communications numériques, de revitalisation des centres, de mise en valeur des entrées de ville, de prévention en matière de risques, etc.

> Intégrer au dossier de PLU les pièces et études rendues nécessaires par ces lois récentes

- **Ajouter un ensemble d'études au rapport de présentation réactualisé et intensifier la justification des choix retenus.**
- **Nourrir le PADD des nouvelles thématiques obligatoires et fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace pour la commune du Fontanil-Cornillon.**
- **Utiliser les nouveaux outils à disposition pour traduire règlementairement (dans le zonage et le règlement écrit) les orientations inscrites au PADD.**
- **Mettre en compatibilité le règlement écrit avec les dernières dispositions règlementaires en vigueur** (dont la suppression des COS).

Se mettre en compatibilité avec le SCoT de la Région Grenobloise

Environnement

- > **Respecter l'espace potentiel de développement et les limites stratégiques et de principe** (et traiter la question des limites en les matérialisant sur des éléments physiques),
- > **Préciser et délimiter à l'échelle parcellaire la Trame Verte et Bleue du SCoT** et permettre de protéger par un règlement adapté les composantes de la TVB.

Habitat et développement urbain

- > **Construire des logements en nombre suffisant** en compatibilité avec le rythme fixé par le SCoT,
- > **Localiser au moins les 2/3 de l'offre nouvelle en logements au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD)** et permettre dans cet espace une **densité de 0,5 m²** de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière,
- > **Répondre aux objectifs de diversification des formes urbaines** et de réduction de la consommation de foncier par l'habitat,
- > **Intensifier le développement urbain autour des arrêts de transports en commun** les mieux desservis et situés dans l'EPD,
- > **Ne classer en U ou AU que la quantité d'espace non bâti correspondant aux besoins en logements à l'horizon du PLU,**

Se mettre en compatibilité avec le SCoT de la Région Grenobloise

Développement économique et commercial

- > **Préciser la délimitation des espaces économiques dédiés**, stratégiques à l'échelle de la Région Grenobloise,
- > **Permettre une densification / requalification des espaces économiques dédiés**,
- > **Préciser les règles de dimensionnement de l'activité commerciale dans la centralité urbaine (ZACOM de type 1).**

Autres thématiques traitées dans le SCoT

- > **Paysages, patrimoine et « cadre de vie »**
- > **Développement des réseaux numériques**
- > **Ressource en eau**
- > **Tourisme et loisirs**
- > **Lutte contre la pollution**
- > **Population et exposition aux risques naturels et industriels**
- > ...

Se mettre en compatibilité avec les politiques cadres communautaire



> Compatibilité au PLH de la Métro

- Répondre aux objectifs du PLH 2010/2016, notamment en matière de production de logements sociaux,
- Intégrer en amont les éléments du futur PLH 2017/2022 pour anticiper la compatibilité du PLU au PLH au moment de son approbation.



> Autres documents supra communaux

- Plan de Déplacements urbains en cours d'élaboration : des éléments et objectifs à intégrer au fur et à mesure de l'élaboration pour **anticiper également la compatibilité du PLU au PDU** au moment de son approbation.



- Prendre en compte les objectifs du Plan « Air / Climat »

Conclusion - Évaluer les besoins de mises en compatibilité

> Mise en compatibilité avec le SCoT de la région grenobloise :

⇒ Pas de contradictions avec le SCoT mais des besoins de précisions et des nouveaux objectifs à intégrer.

> Mise en compatibilité avec l'évolution législative :

⇒ Une mise en conformité avec la Loi Grenelle 2 pour notamment intégrer :

- Les nouveaux objectifs du PADD (en matière de développement urbain, protection de l'environnement urbain notamment...),
- Intégration d'un bilan de la consommation d'espace,
- Évolution des pièces composants le PLU,
- Évolution du contenu du Rapport de Présentation (RP) et du Projet d'Aménagement et développement durables (PADD)

⇒ Des compléments à apporter au regard de la loi ALUR :

- Traiter la densification des quartiers pavillonnaires et lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles : évolutions / compléments sur le contenu du PLU, des règlements et des outils à disposition des aménageurs, zones AU



PARTIE 2

**> LES ÉVOLUTIONS INTERNES À LA
COMMUNE QUI RÉINTERROGENT LE PLU EN
VIGUEUR**

Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière de développement de l'habitat et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (au sens aménagement économe de l'espace)

Éléments à pérenniser

- ⇒ Continuer à développer la commune au sein de « l'enveloppe urbanisée actuelle (combler les dents creuses),
- ⇒ Permettre l'urbanisation du Grand Clody,
- ⇒ Poursuivre le renforcement du cadre naturel autour du centre-village (actions pour la piétonnisation, les modes doux, projet de théâtre de verdure...),
- ⇒ Intégrer les dernières données en matière de risques (naturels et technologiques) sur le territoire pour continuer à limiter l'exposition des biens et des personnes,

Éléments à approfondir

- ⇒ Définir un rythme de construction pour les 12 prochaines années en s'appuyant sur les bilans de la construction sur les 10 dernières années,
- ⇒ Quel phasage entre les différentes opérations envisagées ?
- ⇒ Étudier une densité mesurée dans l'existant à l'échelle du territoire
- ⇒ Dimensionner en conséquence les espaces à urbaniser à inscrire au PLU,
- ⇒ Re-contextualiser le projet de théâtre de verdure au regard de l'évolution du projet global d'aménagement autour du site du Rocher du Cornillon,

- ⇒ Inscrire ces éléments au PADD en fonction de l'avancement des procédures sur les différents sites pressentis pour l'urbanisation



Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Éléments à pérenniser

⇒ Protéger les espaces naturels sensibles/remarquables (protection des corridors en « Nco », zonage spécifique pour les ZNIEFF et zones humides...).

Éléments à approfondir

⇒ Renforcer la prise en compte de la TVB et le bon fonctionnement des continuités écologiques sur le territoire (instaurer des mesures de préservation des corridors, de re-végétalisation, traitement des limites séparatives...).



⇒ Reporter un axe fort en matière de préservation des espaces sensibles et du patrimoine naturel / végétal dans le futur PADD

Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et en matière de paysage et du patrimoine végétal

Éléments à pérenniser

- ⇒ Travail sur les vues et perspectives dans chaque opération, tout en ayant une réflexion plus globale sur le territoire,
- ⇒ Travail sur la couleur dans le végétal (préconisations aux articles 11 et 13 du règlement écrit),
- ⇒ Volonté de pérenniser la protection des espaces agricoles support d'une activité économique stratégique pour la métropole (agriculture périurbaine de proximité)
- ⇒ Travail sur la qualité des espaces publics

Éléments à approfondir

- ⇒ Travailler / intégrer ces principes de préservation des vues par le biais d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs les plus sensibles (ceux susceptibles d'être urbanisés),
- ⇒ Quels projets, quelles orientations pour le territoire au sud de l'autoroute (berges, boisements,...) ?



⇒ Reporter un axe fort en matière de préservation des espaces agricoles et naturels et en matière de paysage dans le futur PADD

Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière de pédagogie, culture, loisirs, social ...

Éléments à pérenniser

- ⇒ Reporter une réelle zone à vocation d'équipements et de loisirs sur le site de Claretière et du Cornillon,
- ⇒ Accompagner la mise en œuvre du projet Fontalivre et la diffusion / mise en scène de la culture dans la rue.

Éléments à approfondir

- ⇒ Établir les conditions de développement de la zone de loisirs et adapter zonage et règlement aux projets (lieu touristique, projet de cheminement pédagogique, etc.)
- ⇒ Volonté de développer les sentiers de randonnée
- ⇒ Intégration du site de la carrière au projet global de loisirs ?
- ⇒ Positionner et affirmer le projet de développement « pédagogie / culture / loisirs / développement social » porté par la commune dans le contexte métropolitain.



- ⇒ Reporter un axe fort en matière de loisirs dans le futur PADD, inscrivant l'ensemble du projet de valorisation (centre-village + cheminements + site du Cornillon)

Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière d'équipement commercial

Éléments à pérenniser

- ⇒ Continuer à assurer le maintien des commerces existants,
- ⇒ Se donner les moyens de continuer à implanter de nouveaux commerces en lien avec les besoins d'un centre-village « vivant » et répondant aux besoins de la population présente et future.

Éléments à approfondir

- ⇒ Quels besoins en matière d'implantation de commerces?
- ⇒ Quels locaux, quelles possibilités d'implantation ?
- ⇒ Délimiter des linéaires commerciaux



- ⇒ Reporter un axe fort en matière de commerces dans le futur PADD : réinscription du principe de préservation des commerces en centre-bourg participant à la vitalité et l'affirmation de l'identité du village

Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière de développement économique dont l'irrigation du territoire par des réseaux numériques performants

Éléments à pérenniser

- ⇒ Poursuivre la politique de restructuration de la zone industrielle du Fontanil (site des pétroliers et autres friches industrielles) afin de conforter son attractivité
- ⇒ Continuer à travailler sur la revalorisation des espaces publics de la ZI (façade autoroutière, voirie, cheminements piétons / cycles ...).

Éléments à approfondir

- ⇒ Être attentif et prendre en compte / anticiper des projets susceptibles d'impacter le développement de la ZI du Fontanil (dénivellation des passages à niveau RFF, revalorisation / mutation du site des abattoirs de la ville de Grenoble ...)
- ⇒ Questionner l'avenir des friches ?
- ⇒ S'inscrire dans un projet métropolitain de développement des sites d'accueil de l'activité économique en lien avec la prise de compétence de la métropole.



- ⇒ Reporter un axe fort en matière de développement économique.
- ⇒ Intégrer un axe sur l'amélioration de la couverture du territoire par les réseaux numériques, élément prépondérant dans l'attractivité du territoire.

Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière de transports et déplacements

Éléments à pérenniser

- ⇒ Prendre en compte les impacts induits par l'arrivée du Tramway sur la commune et sur l'évolution des pratiques de mobilité qui vont en découler (création du parking relais, évolution des flux...),
- ⇒ Valoriser les modes alternatifs à l'automobile en complétant le maillage piéton-cycles impulsé par le premier PLU,
- ⇒ Poursuivre la sécurisation des carrefours et le réaménagement des voiries structurantes (hiérarchisation du réseau).

Éléments à approfondir

- ⇒ Réévaluer les choix autour de l'axe de Tram et réfléchir à l'urbanisation autour des axes TC structurants.
- ⇒ Quels besoins, quelles liaisons pour un maillage piéton-cycles performant et connecté au Tram ?
- ⇒ Évaluer les besoins en stationnement pour les vélos (arceaux, blocs sécurisés ...).
- ⇒ Projet de développement des équipements de recharge à destination des voitures électriques

Points à pérenniser/approfondir dans le cadre du nouveau PLU

> En matière d'équipements publics

Éléments à pérenniser

- ⇒ Permettre le bon fonctionnement des équipements existants,
- ⇒ Permettre l'aboutissement des projets encore en cours (espace petite enfance, maison des associations...).
- ⇒ Conforter le pôle d'équipement de Claretière : « Théâtre de verdure »

Éléments à approfondir

- ⇒ Questionner l'avenir pour la maison de Claretière.
- ⇒ Évaluer l'impact des projets urbain en terme de fonctionnement des équipements existants (équipements scolaires entre autres...).



PARTIE 3

> PRÉCISER LES CONDITIONS D'ÉLABORATION DU PLU ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

>> QUELS OBJECTIFS POUR LA RÉVISION DU PLU ?

>> VERS L’AFFIRMATION D’UN ACTE 2 DU PROJET DE TERRITOIRE

QUELS OBJECTIFS POUR LA RÉVISION DU PLU ?

Quels objectifs pour la révision du plu ?

> Délibération de prescription du PLU – 17 juin 2014

3 objectifs généraux :

- 1. La densité mesurée, la mixité et la qualité urbaine
- 2. L'économie
- 3. Les enjeux environnementaux

> Si besoin est, les études préalables permettront de venir préciser les objectifs généraux de la révision

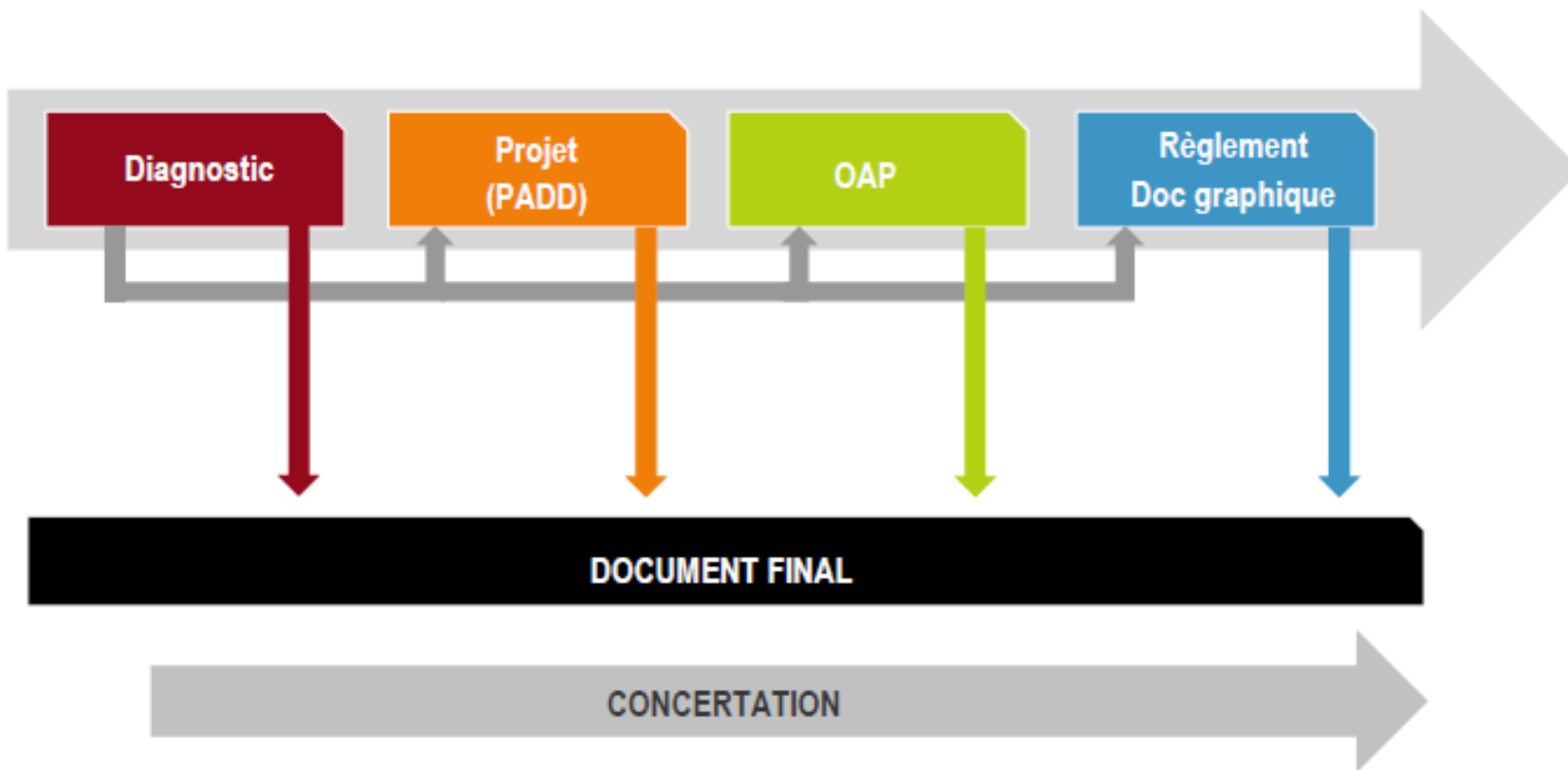
VERS L'AFFIRMATION D'UN ACTE 2 DU PROJET DE TERRITOIRE

Vers l'affirmation d'un acte 2 du projet de territoire

- **Le Rapport de présentation :**
 - > Un diagnostic de territoire + des justifications
 - > « **Cœur juridique** » du projet qui doit justifier de l'ensemble des choix
- **Le PADD :** Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **volet politique et « cœur » du projet**, qui fixe **les ambitions pour la commune** et **des objectifs chiffrés** en matière de réduction de la consommation d'espace .
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** qui définissent des principes d'aménagement, sous forme de schémas accompagnés d'orientations écrites, sur des quartiers, des secteurs.
- **Le Règlement :**
 - > Un règlement graphique (le « zonage » PLU) qui définit les différentes zones urbanisables, à urbaniser, naturelles et agricoles sur le territoire,
 - > Accompagné du règlement écrit pour chacune des zones instaurées.
- **Les annexes :** servitudes, réseaux, documents afférents aux risques, etc.

L'ensemble des justifications pour les choix retenus sont liées aux orientations du PADD => chacune des orientations devra trouver une traduction réglementaire dans le projet de PLU.

Un processus itératif





PARTIE 4
> LA CONCERTATION

Modalités de concertation

➤ Les modalités de concertation

- Au moins 3 réunions publiques aux grandes étapes de l'élaboration du PLU ;
- Des ateliers de concertation avec les habitants sur des thématiques ciblées ;
- Edition d'un bulletin municipal spécial ou communications dans les bulletins municipaux
- Mise à disposition en mairie et sur le site Internet de la commune des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le Conseil Municipal arrête le projet de PLU ;
- Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques du public