

≡ **COMMUNE D'HERBEYS 38320** ≡
Commission Urbanisme

●●●●●●

PROPOSITIONS POUR UNE EVOLUTION DE L'URBANISME DE LA COMMUNE

Projet urbanisme, modifications ou révision du POS actuel et intégration dans le SCOT

Les objectifs visés :

- Préserver le caractère rural de la commune et inscrire les enjeux agricoles au cœur du projet
- Permettre un développement urbain maîtrisé dans des zones ciblées de la commune en préservant zones agricoles et naturelles
- Structurer notre commune autour d'un bourg et de hameaux
- Donner au village un caractère et une unité architecturale identifiable, volumes, formes, couleurs ...
- Stimuler l'offre de logements accessibles et intergénérationnels
- Affirmer la position de la commune comme poumon vert de la proche banlieue grenobloise

1- Rappel calendrier :

Le calendrier de l'évolution des documents d'urbanisme est rappelé, avec les possibilités de poursuite par la Métropole des procédures engagées par les communes. Il est précisé que la Métropole attend toujours la réponse du Ministère quant à la possibilité de repousser le délai de mise en conformité du POS avec le SCOT. La reprise des procédures engagées par les communes sera conditionnée par les moyens humain et financier qu'engagera la métro, et aussi par l'intérêt communautaire du projet communal. Le coût estimatif d'une révision est de 75.000 €, dont les versements se font selon l'avancée du projet. Aussi, bien qu'il existe des incertitudes sur l'issue de la mise en révision du POS à l'occasion de la passation de compétences à la Métro, la commission propose, afin de garder la maîtrise de son urbanisme :

1. de mettre le POS en révision avant la fin de l'année malgré les incertitudes sur l'avenir (demander des précisions sur ce point à l'AURG), et en conséquence engager les frais d'études nécessaires au lancement de cette révision ;
2. engager parallèlement une procédure de modification prenant en considération les demandes des Herbigeois.

Remarque : la durée de validité du POS est prolongée s'il est mis en révision avant le 31/12/2015. A défaut de vote dans ce sens avant le 31/12/2014, la commune en perdrait la compétence.

2- Projet d'urbanisme, propositions :

2.1- La ruralité de la commune, on y tient. Ce point fait l'unanimité tant des habitants que des documents d'urbanisme. Les points forts de qualité des paysages qu'ils soient construits, d'activités agricoles, de forêts, ... et leur répartitions et proportions en zonages sont à conserver. L'évolution démographique nécessaire et quantitativement définie par le SCOT est à intégrer dans ce cadre, en définissant les zones préférentielles de densification qui préservent les espaces naturels.

2.2- Le bourg et les hameaux :

- La composition des zones construites de la commune en un bourg central et des hameaux périphériques constituant son identité urbaine est à conserver et renforcer. On évitera un regroupement des zones construites en mettant en place des limites de constructibilité et conservant des zones vertes entre zones construites.
- Le centre bourg sera affirmé par un projet d'aménagement permettant de le mettre en valeur et le dynamiser (voir étude d'aménagement du centre village réalisée en 2005, à actualiser).
- Des liaisons piétonnes entre bourg et hameaux sont à recréer, les sentiers existants sur la commune seront mis en valeur
- La cohabitation des circulations piétonnes et véhicules est à traiter
- Les stationnements sont à étudier en fonction des zones, à ce jour trop de stationnements « aléatoires » sur la voie publique
- Une réflexion sera portée sur la constructibilité des hameaux, et en particulier des zones NA indicées, zones de future urbanisation liées au schéma directeur d'assainissement (devenir : zone UA ou UB).
- Le schéma directeur d'assainissement sera revu en fonction des données de la Métro et de la commune, et des demandes des habitants afin de préserver l'équité de constructibilité dans chaque zone et entre les différentes zones.

2.3- Développement durable et transition énergétique :

Ces éléments sont à intégrer dans le projet de développement et d'aménagement durable, dans les généralités du POS et pour chaque zone, afin de promouvoir et d'inciter l'application de ces principes tant au niveau des constructions et rénovations de bâtiments que des déplacements, voiries, réseaux,...

A ce titre il est rappelé que chaque habitant peut faire appel à l'espace info énergie : Agence Locale pour l'Energie de GRENOBLE <http://www.alec-grenoble.org> pour obtenir des conseils gratuits pour la construction et la rénovation thermique des bâtiments.

2.4- Les projets spécifiques :

Des projets spécifiques seront à étudier dans le cadre général :

- Centre bourg
- Château & relation château / village
- Projet du Plâtre
- Réalisation d'une ZAC ?
- ...

3- Compatibilité des documents d'urbanisme :

Après prise de connaissance et analyse des documents du SCOT et du POS actuels, leur compatibilité semble d'ores et déjà établie hormis l'évolution démographique et donc celle des logements neufs à intégrer.

Les objectifs du SCOT pour Herbeys sont les suivants :

- Evolution de 7 logements par an sur 12 ans. Il y a une possibilité de mutualisation des objectifs avec les pôles voisins : Souhaitable, utile ?
- Définition d'espaces préférentiels de développements où seront construits au moins la moitié de ces logements.
- 40% de ces logements seront en logements groupés, 60% en logements individuels
- Maximum de consommation d'espace de 5 ha / an, aujourd'hui à Herbeys, 1 ha / an est utilisé pour les nouvelles constructions.
- L'objectif moyen de surface minimum de terrain autorisant la construction est de 700 m² / logement sur la métro. Actuellement à Herbeys, pas de minimum en zone UA, surface de 1600 m² minimum en zone UB (et NAb dans le futur), 5000 m² minimum en zone NCa.

Plusieurs hypothèses peuvent être étudiées pour répondre à ces objectifs de densification tout en évitant la consommation inutile d'espace et le mitage:

- En premier lieu, il semble logique de lever les contraintes de constructibilité liées à l'assainissement dans les zones NA indiquées en autorisant l'assainissement individuel. Celui-ci tiendra compte des contraintes liées aux risques de glissement de terrains et nature des sols.
- En deuxième point, il peut être envisagé une densification des zones ou de certaines zones construites existantes en réduisant les surfaces minimum de constructibilité dans les zones UB et NAb, et éventuellement dans les zones NCa. Il semble important de faire évoluer ces surfaces parcimonieusement afin d'éviter les effets d'appel marqués et conserver le caractère rural de la commune.
- Il est également possible de créer de nouvelles zones constructibles sur des parcelles en limites de zones constructibles actuelles dans le périmètre à définir d'espaces préférentiels de développement, en prenant en considération les points évoqués au 2.1 (limites de constructibilité).
- Le COS peut également être légèrement réévalué en zone UB et NA indicé, de même que sa relation à l'assainissement collectif ou non.

Il serait utile d'étudier l'incidence de chacune de ces mesures sur le résultat à obtenir en tenant compte de l'existant, et donc de paramétrer chacune avec une vision globale de l'ensemble, afin de permettre la réalisation des objectifs sans autoriser leur dépassement sur la durée envisagée.

4- Modifications du POS actuel envisagées :

Les incidences des paragraphes précédents et demandes individuelles des habitants pour modifications mineures de POS, ou changements plus importants relevant de la révision en vue de l'élaboration du PLU sont listées ci-dessous. Les modifications proposées ne doivent pas aller contre les futures évolutions indispensables pour la mise en compatibilité avec le SCOT. L'étude de la pertinence de ces points, de leur compatibilité avec les règlements d'urbanisme en vigueur, et leur répartition en modifications mineures du POS, relevant de la révision du PLU ou de l'établissement du PADD pourront être étudiées par ou avec le concours de l'AURG.

4.1- Points concernant le zonage :

- Définition sur les documents graphiques des zones préférentielles de développement, répartition et localisation des types d'habitat groupés et individuels
- Voir dans ce cadre la pertinence du zonage de parcelles relevant d'une zone, enclavées dans une autre zone.
- Etudier l'avenir de la zone NA cos 0 au centre bourg.
- Création d'une nouvelle ZAC pour accueillir des activités artisanales sur la commune (ZAC actuelle en limite Nord-Est du centre bourg complète) ?
- Quid du règlement de la zone UE (comportant la ZAC actuelle) qui n'apparaît pas dans les documents du POS transmis ?
- Modification du règlement des zones NA indicées pour permettre leur constructibilité en dehors des parcelles desservies par l'assainissement collectif. Il serait possible de compléter par la phrase suivante : « ...réseau collectif, ou parcelles déjà construites ou à construire proposant un système d'assainissement individuel conforme vis-à-vis du SPANC ». Ces éléments à croiser avec l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome (risques de glissement de terrain ou nature du sol). Il semble que les contraintes liées à la réalisation de l'assainissement collectif indiquées dans cette zone relèvent d'un ancien projet de réalisation de réseau datant de la précédente élaboration du POS (2005 ?) qui n'a jamais vu le jour. Cette compétence relevant dorénavant de la métro, elle a fait savoir que ce projet ne sera pas repris à son compte pour cause de saturation de la station d'épuration correspondante, dans laquelle 80% des eaux s'y rejettent sont des eaux pluviales.
- Redéfinir certaines parcelles en zones ND construites en zones NC ?

4.2- Points concernant la densité de construction :

- Diminuer la surface minimum des terrains pour constructibilité, actuellement de 1600 m² en zone UB et de 5000 m² en zone NCa ?
- Relever la surface maximum de constructibilité en zone NC, actuellement de 300 m² sur chaque parcelle ?
- Revoir le COS ou le CES dans les zones concernées ?

4.3- Eléments « techniques », réseaux :

- Modifier le schéma directeur d'assainissement en conséquence des éléments cités au 4.1 ci-dessus pour les zones NA indicées.
- Préconiser, ou rendre obligatoire (?) l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur chaque parcelle, avec possibilité d'une surverse seule au réseau EP (débit maximum défini) en cas d'orages ou fortes pluies.
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle (en fonction des zones ?).

4.4- Circulations, stationnement :

- Intégrer la possibilité de chemins piétonniers de liaisons hameaux / centre bourg par récupération ou conventions d'usage sur d'anciens sentiers communaux, ou création de sentiers neufs en limite de voies existantes,...
- Augmenter le nombre de stationnements obligatoires pour chaque construction projetée ou modifiée, en fonction des zones, afin de limiter l'utilisation de l'espace public pour le stationnement privé et de réduire les difficultés de circulation en raison de l'étroitesse de certaines voies.

4.5- Développement durable :

intégrer le développement durable dans l'acte de construire et d'aménager par les préconisations (non exhaustives) suivantes :

- Bonus de COS ou de CES en cas d'utilisation d'énergies renouvelables
- Préconisation de rénovations et constructions écoresponsables, relevant de la qualité environnementale (conception, utilisation de matériaux, traitement de l'eau de pluie, assainissement, choix de l'énergie, végétation...)
- Incitation à la rénovation thermique de l'existant, avec « modèle » de la commune pour les bâtiments lui appartenant, réalisation d'audit énergétique des constructions communales existantes le nécessitant.

4.6- Aspect des constructions :

Outre les règles déjà prescrites à conserver de respect de l'architecture et du patrimoine local dans son implantation sur le terrain, son orientation, sa volumétrie les modifications suivantes ont été évoquées :

- Toitures : la règle générale de toitures à 2 pans ou 4 pans étant respectée avec les pentes préconisées, il peut être autorisé des toitures terrasses « sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site, le projet étant accompagné par l'architecte conseil en amont ». La toiture terrasse étant visible en zone de montagne, elle sera considérée comme une « 5^{ème} façade » et traitée en conséquence avec la qualité nécessaire, les toitures pourront être végétalisées.
- La teinte des façades pourra être élargie suivant un nuancier défini au préalable à consulter en mairie (teinte grise actuellement seule préconisée).
- Il pourra être précisé des règles plus contraignantes sur les clôtures et portails
- Les annexes des maisons devront être réalisées dans l'esprit et en harmonie avec les bâtiments existants ou à construire afin d'éviter les incohérences. Utilisation des matériaux en façades : possibilité de réalisation de constructions bois, avec parement bois en façade sans limitation de surface.
L'avis de l'architecte conseil peut également être requis dans ce cas, l'essentiel étant d'éviter le pastiche de construction d'autres régions.

4.7- Végétation :

- Intégrer une règle qui permette d'empêcher la gêne (par rapport à la vue ou l'ensoleillement) due à des haies de trop grande hauteur entre constructions avoisinantes, d'essences d'arbres créant un masque trop important en toutes saisons (haies de résineux ou d'arbres à feuilles persistantes, sapins par exemple).

Fait à Herbeys, le 25/09/2014