

# **CHOLONGE (38220)**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**



### **PROJET DE PLU « ARRÊTÉ »**

### **NOTE DE SYNTHÈSE**

**JUILLET 2019**



Pierre BELLI-RIZ architecte urbaniste  
1, place Saint-Bruno 38000 GRENOBLE  
pbr.urbanisme@gmail.com

## SOMMAIRE

1. ORIGINES ET MOTIFS DE LA PROCÉDURE	p. 3
2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU ARRÊTÉ LE 19 JUILLET 2018	p.
2.1. Documents modifiés	p. 4
2.2. Nature des modifications apportées	p. 5
2.2.1. Rapport de présentation	p. 5
2.2.2. Règlement graphique (zonage)	p. 7
2.2.3. OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)	p. 7
3. CONCLUSIONS	p. 8

# 1. ORIGINES ET MOTIFS DE LA PROCÉDURE

La commune de Cholonge disposait d'un POS (Plan d'occupation des sols) approuvé le 29 janvier 1987.

Une modification du POS a été approuvée le 13 février 1998.

Cette modification avait pour principal objectif de permettre l'urbanisation du secteur du Claudi, au sud du village. Elle a également intégré des modifications mineures du règlement.

Depuis cette date, aucune autre modification ou révision n'est intervenue sur le Plan d'occupation des sols de Cholonge.

La commune de Cholonge a décidé d'engager la révision de son POS en PLU par délibération du Conseil municipal du 5 mars 2010.

La révision du POS a été rendue nécessaire principalement par l'intention de la commune :

- de prévoir sur le secteur du village et les hameaux des Josserands, la Coirelle et la Bergogne une extension mesurée des zones constructibles arrivées à saturation, exposées au respect de la règle des 15 km (article L. 122-2 du Code de l'urbanisme) ;
- de réaliser des aménagements et hébergements touristiques près du rivage du lac dans le secteur de la Bergogne, en compatibilité avec les objectifs de protection dictés par la loi Montagne ; d'adapter l'offre de terrains à bâtir à l'objectif de développement démographique qu'elle se fixe pour les 10 ans à venir ;
- de favoriser des formes urbaines plus compactes, plus conformes à l'architecture traditionnelle du village ;
- de diversifier l'offre de logements et de favoriser la mixité sociale ;
- d'actualiser la prise en compte des risques naturels, notamment dans le règlement graphique ;
- de préserver les terres agricoles soumises à une forte pression foncière ;
- de prendre en compte les enjeux du développement durable tout en préservant la qualité du bâti traditionnel.

(extrait de la délibération du Conseil municipal du 5 mars 2010).

En complément de ces motifs, il est apparu dans le cours des études que le périmètre des zones urbanisées et urbanisables du POS ne permet à la commune aucun développement structuré. Une large partie du potentiel théorique du POS s'est avérée fictive, pour des raisons diverses (voir BILAN DU POS et ANALYSE FONCIÈRE ci-après).

Pour ces raisons, la commune est contrainte, dans le cadre de son PLU, de prévoir des extensions de l'urbanisation sur des secteurs auparavant agricoles ou naturels.

Selon l'évolution de la réglementation, le POS n'est plus valide depuis le 24 mars 2017. Le territoire de la commune est depuis cette date régi par le Règlement national d'urbanisme (RNU).

Un premier projet de PLU a été arrêté par le Conseil municipal du 19 juillet 2019.

L'arrêt du PLU a été annulé à la demande de la DDT de l'Isère en raison d'un manque de consultation préalable de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

La CDNPS s'est réunie pour examiner le projet du PLU de la commune lors de sa séance du 23 janvier 2019.

Sur les cas de « discontinuité » de l'urbanisation par rapport à la loi Montagne (articles , la CDNPS a donné les avis suivants :

- avis favorable pour l'urbanisation du secteur de l'Éderan, au sud-ouest du village ;
- avis défavorable pour l'urbanisation du secteur du Pré des Côtes, à proximité du lac de Laffrey.

Le projet du PLU a été corrigé pour prendre en compte cet avis de la CDNPS et être soumis à nouveau à l'arrêt au Conseil municipal du 4 juillet 2019.

La note de synthèse qui suit ne reprend pas l'intégralité du projet du PLU. Elle détaille seulement les modifications apportées au projet de PLU arrêté le 19 juillet 2018.

## **2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU ARRÊTÉ LE 19 JUILLET 2018**

### **2.1. DOCUMENTS MODIFIÉS**

Compte tenu des modifications rendues nécessaires, certains documents du dossier du PLU arrêté le 19 juillet 2018 restent cohérents et n'ont pas été modifiés.

Les documents non modifiés sont les suivants :

- 2. PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) ;
- 3. Règlement écrit ;
- 5. Annexes.

Les documents modifiés sont les suivants :

- 1. Rapport de présentation ;
- 3. Règlement graphique (zonage)
- 4. OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)

## 2.2. NATURE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

### 2.2.1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### PARTIE 1 – DIAGNOSTIC

Contenu inchangé. La suppression de la zone Ub du Pré des Côtes ne modifie pas sensiblement le potentiel de l'enveloppe urbaine existante.

#### PARTIE 2 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Contenu inchangé.

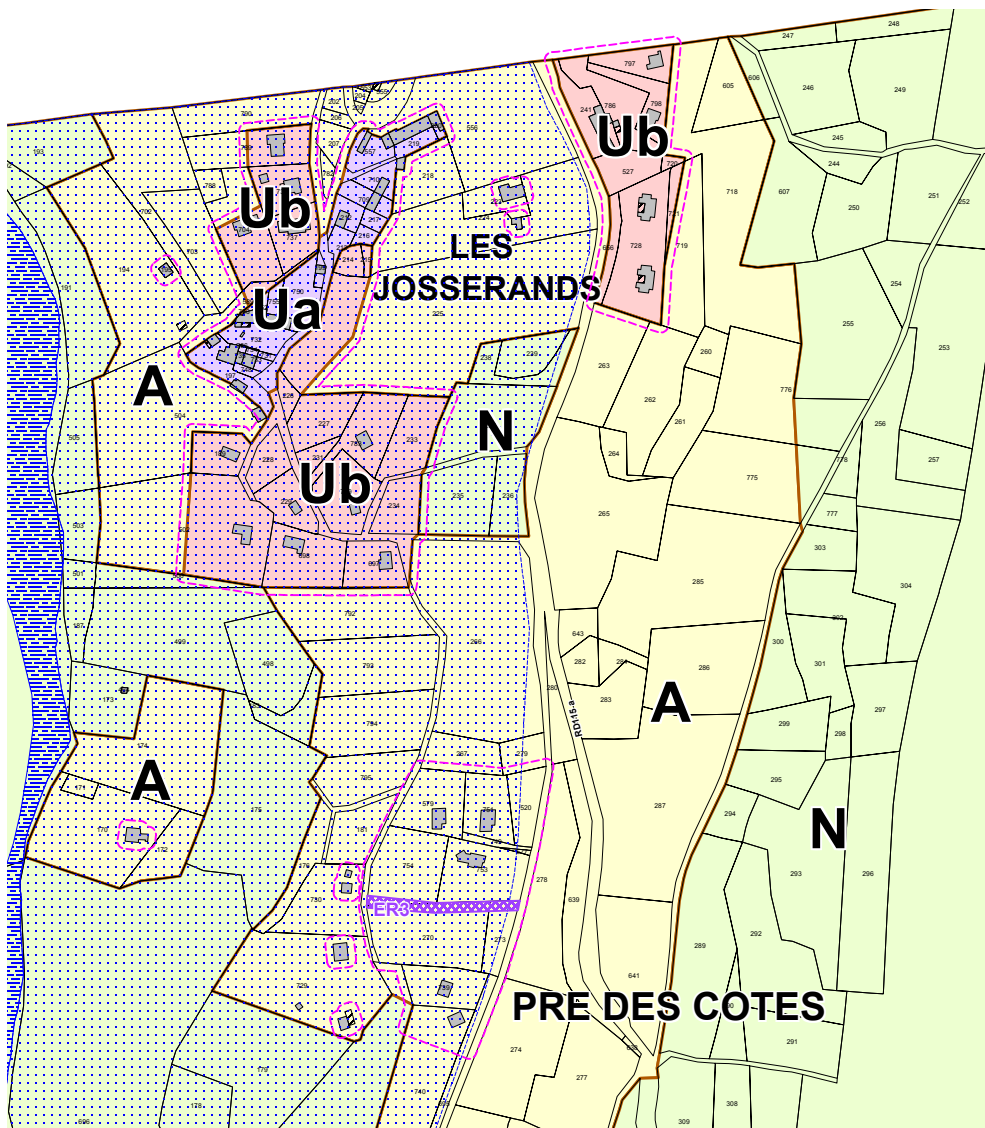
#### PARTIE 3 – JUSTIFICATION DES CHOIX

##### Orientations du PADD

Correction du potentiel total, soit 34 logements au lieu de 36 logements.

##### Zonage

Modification du zonage (suppression de la zone Ub du Pré des Côtes).



Règlement graphique du PLU – les Jossierands et Pré des Côtes 1/5000

« Évolution de la zone Ub :

(...)

- la zone Ub du Pré des Côtes, au sud des Josserands, est déclassée en zone A, suite à l'avis défavorable de la CDNPS du 23 janvier 2019 ;
- (...) »

### Zonage

Correction du bilan des surfaces

**TABLEAU COMPARATIF POS/PLU DES SURFACES EN m2 ET EN ha**

POS		PLU	
Zones urbaines	Surfaces ha	Zones urbaines	Surfaces m2 (ha)
UA	13,5 ha	<b>Ua : total</b> Village Coirelle Josserands Bergogne	<b>141673 (14,16 ha)</b> 93160 (9,31 ha) 20284 (2,03 ha) 7619 (0,76 ha) 20610 (2,06 ha)
UB	11,2 ha	<b>Ub : total</b> Village Claudi Josserands Éderan	<b>99609 (9,96 ha)</b> 18971 (1,89 ha) 28294 (2,83 ha) 35104 (3,51 ha) 2463 (0,24 ha)
	0	<b>Ue (village)</b>	<b>8023 (0,8 ha)</b>
<b>Total zones U</b>	<b>24,7 ha</b>	<b>Total zones U</b>	<b>234528 (23,45 ha)</b>
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser	
NA	12 ha	AUb1 - Pré de la Grange AU - Pré de la Grange AUb2 - Claudisud	8737 (0,87 ha) 7996 (0,80 ha) 8055 (0,80 ha)
NB	non précisé 7,19 ha environ	Zone supprimée	0
<b>Total zones NA+NB</b>	<b>19,2 ha</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>24778 (2,47 ha)</b>
Zones agricoles		Zones agricoles	
NC	ha)	A Aa	4317689 (432 ha) 1846281 (184 ha)
<b>Total zones NC</b>	<b>417,7 ha</b>	<b>Total zones A</b>	<b>616 ha</b>
Zones naturelles		Zones naturelles	
ND		N	3266024 (326 ha)
<b>Total zones ND</b>	<b>Non précisé</b>	<b>Total zones N</b>	<b>3266024 (326 ha)</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>9659310 (966 ha)</b>

- NB : les surfaces des zones du POS et celles du PLU ne sont pas calculées de la même manière (pas de plans numériques pour le POS), ce qui explique un écart entre certaines surfaces entre le POS et le PLU .

Diminution de la surface de la zone Ub : 1,47 ha

Augmentation de la surface de la zone A : 1,47 ha

### Zonage

Correction du potentiel du PLU (en zone U) et de la consommation prévisionnelle d'espace par l'urbanisation.

Diminution du potentiel global de constructions neuves : de 34 à 32 habitations en construction neuve.

Réduction (faible) de la consommation d'espace par l'urbanisation et les constructions nouvelles.

Augmentation (faible) de la densité moyenne des constructions futures.

## POTENTIEL RÉALISTE DU PLU ET CONSOMMATION PRÉVISIONNELLE PAR L'HABITAT

Zones /secteurs	Surfaces	Potentiel réaliste (1) ou optimal	Surface de terrain par construction nouvelle
Reconversion ou division de constructions existantes	0	2	0
Zones urbaines existantes Éderan	1,8 ha x 0,5 (1) 0,25 ha	6 logements (1) 2 logements	1500 m2 1200 m2
<b>Total zones U</b>	<b>2,05 ha/1,15 ha (1)</b>	<b>8 logements</b>	
Zones AUb			
AUb1 Pré de la Grange	0,87 ha	12	725 m2
AU Pré de la Grange	0,8 ha	6	1330 m2
AUb2 Claudi sud	0,8 ha / 0,5 ha (2)	6	1330 m2 / 830 m2 (2)
<b>Total zones AUb et AU</b>	<b>Total : 2,47 ha / 2,17 ha (2)</b>	<b>24 logements</b>	<b>1030 m2 / 900 m2 (2)</b>
<b>Ensemble</b>	<b>4,52 ha / 4,22 ha (2)</b>	<b>34 logements</b>	<b>1330 m2 / 1240 m2 (2)</b>

- (1) voir potentiel défini dans le DIAGNOSTIC
- (2) - 0,29 ha non constructibles, en zone humide ; à prendre en compte dans les ratios . Seule la surface « utile », réellement constructible, doit être prise en compte dans les calculs de consommation d'espace.

Compatibilité avec le SCOT de la région urbaine de Grenoble : inchangée.

### PARTIE 4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Contenu inchangé ; la modification a une incidence négligeable sur l'environnement

#### 2.2.2. RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

Suppression de la zone UB du Pré des Côtes.

#### 2.2.3. OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Suppression de l'OAP 1 (Pré des Côtes).

Re-numérotation des autres OAP.

### 3. CONCLUSIONS

La suppression de la zone Ub du Pré des Côtes est la seule modification apportée au projet du PLU par rapport au premier projet arrêté le 19 juillet 2019.

Elle diminue de 2 logements le potentiel des zones urbaines (soit 20%), et de 6% le potentiel global de nouveaux logements. Elle ne modifie pas de façon significative la consommation d'espace par l'urbanisation et la densité moyenne des constructions prévues.

Elle n'a pas d'incidence significative sur l'agriculture, le paysage et l'environnement.

Cette réduction du potentiel reste mineure et compatible avec les orientations du PADD.

Elle ne met donc pas en cause l'équilibre général du PLU.

Elle conforte la nécessité de créer des zones AU indicées pour permettre un véritable développement de la commune.