

# Plan Local d'Urbanisme



Commune déléguée

d'**Etable**

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2019

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2020**





# Plan Local d'Urbanisme

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Principes généraux à respecter

L'article L101.2 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et fixe les objectifs des PLU qui doivent respecter :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi

que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans le respect des grands principes énoncés ci-avant, les grands objectifs retenus pour la Commune d'Etable sont regroupés autour de 2 orientations :

**1 > C**onserver l'identité d'Etable : une commune rurale des balcons de Belledonne

**2 > M**ettre en œuvre un développement raisonné et structuré autour des hameaux existants

# 1> Conserver l'identité d'Etable : une commune rurale des balcons de Belledonne

## CONSTATS



Commune rurale des balcons de Belledonne, Etable dispose d'une structure urbaine organisée autour de 3 grandes identités : les collines agraires au paysage encore bien marqué par la ruralité, le coteau en mutation caractérisé par une banalisation du paysage de type périurbanisation et la ripisylve du Gelon.

Exposé au phénomène de périurbanisation, l'enjeu pour la prochaine décennie est de veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage communal afin d'éviter une banalisation architecturale et une évolution de l'image Etableraine de village rural à ville dortoir.

La préservation de l'identité communale se traduit également par la préservation et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire témoin du passé rural et religieux de la commune.

Etable dispose d'un patrimoine naturel riche, protégé à différentes échelles qu'il convient de protéger dans le cadre du PLU. Le marais des Etelles constitue un véritable réservoir de biodiversité pour lequel la protection doit être assurée pour la prochaine décennie.

## OBJECTIFS

- > **Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour son rôle économique et paysager**
- > **Préserver la richesse des espaces naturels**
- > **Maintenir le paysage agraire du haut d'Etable et encadrer le développement du bas d'Etable**
- > **Protéger le patrimoine d'hier et encadrer l'aspect des constructions de demain**
- > **Permettre à l'existant de se conforter et de s'adapter**

## MOYENS D'ACTION

### > Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour son rôle économique et paysager

- Protéger les espaces agricoles stratégiques :
  - Les grands fonciers agricoles,
  - Les accès aux parcelles agricoles et le déplacement des bêtes depuis les bâtiments d'élevage,
  - Les surfaces situées à proximité immédiate des sièges d'exploitations,
  - Les surfaces agricoles de qualité et peu pentues.
- Permettre aux exploitations agricoles situées dans les hameaux de se conforter et gérer le voisinage avec l'habitat.
- Autoriser la construction de bâtiments agricoles à proximité des exploitations pour leur permettre d'évoluer et de se mettre aux normes.
- Permettre la réalisation de locaux de gardiennage.
- Affirmer des limites claires de l'urbanisation pour éviter le grignotage des surfaces agricoles par des opérations progressives.
- Contenir la progression de la forêt afin de préserver les espaces agricoles la jouxtant.

### > Préserver la richesse des espaces naturels

- Protéger durablement le Marais des Etelles véritable réservoir de biodiversité qui concentre les protections environnementales traduisant l'intérêt patrimonial du site :
  - Site Natura 2000,
  - Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope,
  - Zone humide et tourbière,
  - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1.
- Préserver les espaces naturels de grande valeur écologique témoignant de la richesse des habitats naturels : zones humides et pelouses sèches des pentes du Pic de l'Huile.
- Maintenir les principaux axes de déplacements de la faune présents :
  - Au Nord sur les collines agraires,
  - Le long de la ripisylve du Gelon.
- Conserver les coupures urbaines le long de la Route Départementale 23 afin de limiter les obstacles aux déplacements de la faune :
  - Entre les Granges et le Villaret,
  - Entre les Granges et le Chef-Lieu.
- Préserver les continuités aquatiques, les espaces de mobilité et de bon fonctionnement des cours d'eau et notamment du Gelon.

## > Maintenir le paysage agricole du haut d'Etable et encadrer le développement du bas d'Etable

### Etable le Haut : Les collines agricoles du Chef-Lieu au Pic de l'Huile

- Renforcer le Chef-Lieu en tant que centralité de la commune en maintenant les services et équipements.
- Préserver la diversité des paysages entre prairies, cultures de céréales, pré-vergers, haies boisées et bois.

### Etable le Bas : Le coteau en mutation périurbaine du Villaret et des Granges

- Structurer le développement urbain des Granges en privilégiant la densification des espaces libres avant l'extension sur les espaces agricoles.
- Veiller au langage architectural des nouvelles constructions afin de conserver l'image d'Etable comme commune rurale des balcons de Belledonne.
- Préserver le plateau de Lachaux pour :
  - Ses espaces agricoles productifs et qualitatifs : terres agricoles grandes et relativement plates,
  - Sa qualité paysagère du site : plateau agricole particulièrement perceptible depuis le paysage lointain,
  - Son intégrité face au grignotage progressif par l'urbanisation.
- Garantir la protection des biens et des personnes au regard des aléas de mouvements de terrain, notamment ceux liées aux gorges du Gelon au niveau du Villaret, et crues torrentielles.



## **> Protéger le patrimoine d'hier et encadrer l'aspect des constructions de demain**

- Valoriser le patrimoine vernaculaire communal composé essentiellement d'éléments religieux (croix, oratoire, etc.) et ruraux (bassins, bâtisses rurales, etc.).
- Favoriser la réhabilitation d'anciens bâtis agricoles situés dans le tissu bâti existant.
- Proposer des formes de bâti :
  - Économiques en foncier, en consommation énergétique et limitant les émissions de gaz à effet de serre,
  - Faisant écho au langage architectural rural typique du territoire.
- Veiller à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage communal notamment dans les secteurs de pente.
- Réglementer les espaces privés en bordure des espaces publics.
- Encadrer rigoureusement la réalisation des toitures terrasses.
- Définir des prescriptions d'intégration paysagère pour les constructions agricoles et forestières.
- Encadrer la mise en place de dispositifs techniques sur les constructions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.
- Encourager les projets de production énergétique à partir de sources renouvelables
- Faciliter la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en imposant un minimum de végétalisation.

## **> Permettre à l'existant de se conforter et de s'adapter**

- Permettre au bâti isolé de se développer de manière encadrée.
- Limiter la réglementation autour des équipements collectifs et services publics pour ne pas freiner leur confortement et leur permettre de se distinguer.
- Autoriser le changement de destination d'anciens bâtis agricoles isolés.

## 2> Mettre en œuvre un développement raisonné et structuré autour des hameaux existants

### CONSTATS



Le développement urbain de la dernière décennie a essentiellement profité au hameau des Granges et a conduit à une perte d'attractivité du Chef-Lieu pour l'installation de nouveaux habitants sur la commune.

Le schéma urbain qui s'est développé durant les 13 dernières années est essentiellement composé de maisons individuelles consommatrices d'espace qui ne permettent pas de structurer le développement communal.

Depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Métropole Savoie en 2005, la commune d'Etable a consommé 5,7 hectares dont 4,3 hectares de foncier pour la réalisation de 43 logements soit une consommation foncière annuelle moyenne de 3 280m<sup>2</sup> pour la construction de logements (densité de 10 logements par hectare).

Une forte disparité est observée entre la consommation d'espace relative à l'habitat individuel isolé qui représente plus de 80% des nouveaux logements réalisés sur la commune et l'habitat individuel groupé qui constitue seulement 20% des logements construits. En effet, un logement individuel isolé consomme en moyenne 1 000 m<sup>2</sup> de foncier contre une moyenne de 460 m<sup>2</sup> pour les logements individuels groupés.

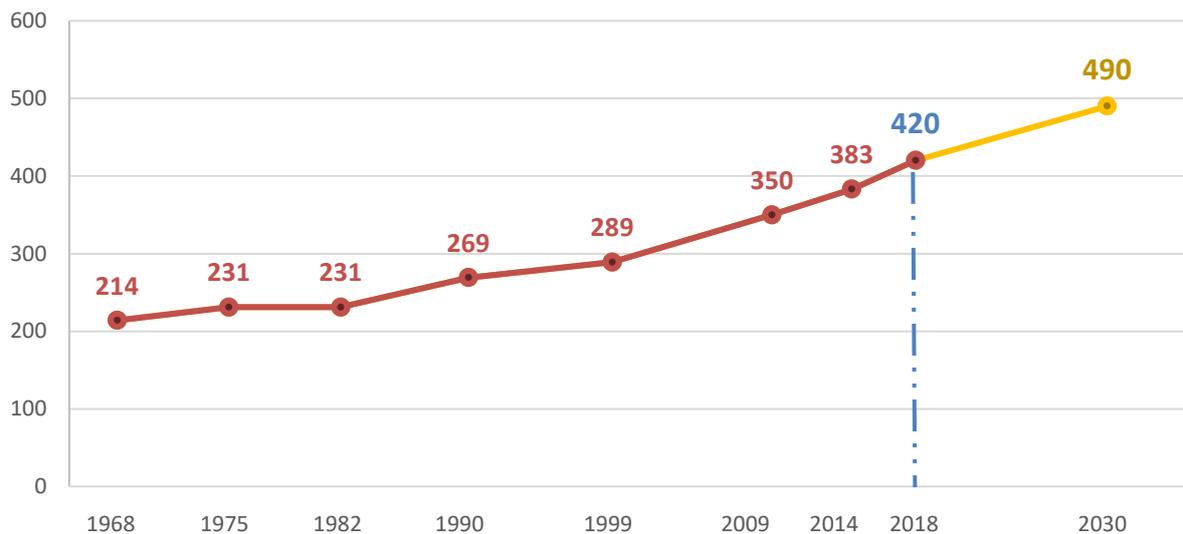
### OBJECTIFS

- > **Modérer la croissance démographique pour conserver l'esprit rural d'Etable**
- > **Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espace**
- > **Prévoir une urbanisation regroupée des trois principaux hameaux : Le Chef-Lieu, les Granges et le Villaret**
- > **Maintenir les activités économiques**
- > **Optimiser les déplacements du quotidien et valoriser les chemins de randonnée**
- > **Anticiper les besoins en services et équipements nécessaires au développement communal**

## MOYENS D'ACTION

### > Modérer la croissance démographique pour conserver l'esprit rural d'Etable

- Mettre en œuvre une croissance démographique plus modérée pour mieux organiser l'arrivée de population sur la commune. C'est ainsi l'accueil de 70 habitants supplémentaires qui est prévu à l'horizon 2030 soit la construction de 42 logements dont 30 à effet démographique.



*La population 2018 a été estimée à partir de la moyenne entre le taux de croissance annuel moyen observé entre 1990 et 2014 (1,48%) et les permis de construire acceptés entre 2014 et 2018.*

- Maintenir l'offre de logements communaux accessibles aux populations à revenu modeste.
- Réhabiliter les gîtes communaux en logements afin de diversifier l'offre présente sur la commune. Cette offre de logements complémentaire vise à maintenir les jeunes sur la commune et à accueillir une population à revenu modeste.

### > Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espace

- Densifier en priorité les espaces déjà bâtis au détriment de l'extension urbaine.
- Limiter la consommation des espaces agricoles en réduisant de 20% la consommation de foncier par logement constatée entre 2005 et 2017. Il s'agit d'atteindre une moyenne de 700m<sup>2</sup> de foncier par logement soit une densité de 14 logements par hectare pour les 42 logements à réaliser.
- Réduire la production de logements individuels isolés en imposant d'autres formes urbaines (logements individuels groupés, logements intermédiaires) dans les secteurs stratégiques concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **> Prévoir une urbanisation regroupée des trois principaux hameaux : Le Chef-Lieu, les Granges et le Villaret**

- Affirmer le Chef-Lieu comme pôle villageois concentrant les équipements.
- Structurer le développement du hameau des Granges pour lui donner une réelle organisation de village, en évitant notamment les lotissements fermés sur eux même.
- Encadrer le développement du hameau du Villaret en renforçant le cœur du hameau et en créant une unité avec les quartiers de Plan Journal et de la Fontaine.
- Contenir le développement des hameaux du Foyot, Garapont et Belle Perche dans leur enveloppe actuelle pour préserver leur silhouette et ne pas impacter les espaces agricoles limitrophes.
- Stopper la diffusion de l'urbanisation le long des axes de communication et notamment le long de la Route Départementale 23 et Rue des Granges.
- Maintenir les coupures paysagères vertes :
  - Entre les hameaux du Villaret et des Granges,
  - Entre les Granges et le Chef-Lieu.

## **> Maintenir les activités économiques**

- Autoriser les activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain.
- Permettre aux activités économiques existantes compatibles avec l'habitat de se conforter.

## **> Optimiser les déplacements du quotidien et valoriser les chemins de randonnée**

- Définir, en fonction des caractéristiques urbaines des différents secteurs de la Commune, les capacités de stationnement pour les véhicules et les vélos.
- Adapter les besoins en stationnement afin de ne pas bloquer des réhabilitations de bâti ancien.
- Sécuriser les déplacements doux dans le centre-bourg et les hameaux notamment aux abords des services et équipements.
- Valoriser les départs de chemins de randonnée depuis la commune.

## **> Anticiper les besoins en services et équipements nécessaires au développement communal**

- Proposer un développement urbain en adéquation avec les capacités de la Station d'Épuration de Pontcharra.
- Veiller à l'adéquation entre le développement urbain et les ressources en eau potable.
- Permettre le déploiement des infrastructures numériques.

# Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## Légende :

### Pérenniser l'activité agricole

- Espace agricole à entretenir
- Permettre aux exploitations agricoles de se conforter
- Boisement à entretenir
- Contenir la progression de la forêt
- Limite franche de l'urbanisation à marquer

### Préserver la richesse des espaces naturels

#### Les espaces naturels à protéger pour maintenir la biodiversité :

- Marais des Etelles
- Zones humides et espaces de fonctionnalité
- Pelouses sèches

#### Les espaces paysagers à préserver pour conserver les caractéristiques rurales d'Etable :

- Coupure urbaine stratégique pour stopper le développement linéaire et maintenir la silhouette des hameaux
- Plateau de la Chaux concentrant des enjeux agricoles et paysagers
- Coupure paysagère et topographique entre Etable le Haut et Etable le Bas
- Principaux axes de déplacement de la faune à préserver
- Continuité aquatique à maintenir

### Maintenir le paysage agraire du haut d'Etable et encadrer le développement du bas d'Etable

- Chef-Lieu à renforcer en tant que centralité
- Hameau des Granges à structurer
- Encadrer le développement du Villaret
- Développement du Foyot et Garapont à contenir dans leur enveloppe actuelle

