

## Annexe point 2b

---

L'étape sur le diagnostic est sur le point d'être finalisé. Il a repris les éléments existants de l'état des lieux du territoire, les a analysés et affinés.

Il sera complété courant 2017 par des approfondissements de la connaissance des aléas naturels sur les communes de St Thibaud de Couz, Saint Christophe la grotte, les Echelles, Entre deux Guiers, Miribel les échelles et Saint Joseph de Rivère

Des approfondissements doivent être faits sur l'aléa inondation du Guiers et de ses affluents. Par ailleurs le diagnostic sur le schéma directeur de desserte en eau et assainissement est en cours

De ce travail de diagnostic il ressort que le territoire a une forte identité de par lui-même grâce à ses paysages, sa verdure, son patrimoine, son potentiel forêt son eau, ses activités touristiques et économiques

mais également certains équilibres sont à retrouver : ainsi près de 22 hectares de fonciers naturels et agricole s'urbanisent chaque année et de manière forte sur les communes portes telles que saint Thibaut de Couz , LA Bauche , Saint Pierre de Chartreuse , Saint Joseph de Rivière , ...

Egalement on constate une croissance démographique du territoire non homogène. On constate une croissance démographique plus faible voir en recul à Entre Deux Guiers, les Echelles, Saint Laurent du Pont, stable sur Saint Pierre d'Entremont et en croissance sur Saint Pierre de Chartreuse. Sur Saint Pierre de Chartreuse, l'équilibre traditionnel entre lieu de vie et fonction touristique a tendance à changer vers une polarité plus résidentielle que touristique depuis 2008

La phase de travail qui démarre aujourd'hui est une phase où nous élus nous devons donner nos orientations et nos objectifs, de faire des choix stratégiques pour les 10 à 15 années à venir. Ces orientations et objectifs seront définies dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Il faut savoir cependant que le PLU doit prendre en compte les nouvelles exigences apportées par la loi.

La Loi veut limiter **la consommation de l'espace**. Elle veut que soit fait une **analyse** sur la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et que soit **chiffrée** la limitation de l'espace.

Pour limiter cette consommation de l'espace, l'état veut **densifier** à l'intérieur des enveloppes bâties. L'idée est d'éviter le mitage et de consommer l'espace là où il est déjà bâti. Les deux principes de base du PLU sont désormais la densification et la mutation c'est à dire le changement d'usage de bâtiment

Par contre, l'extension urbaine c'est à dire la construction de nouveaux bâtiments en périphérie ou déconnecté d'espaces bâtis sera une exception et devra être justifié par l'impossibilité de répondre aux besoins de constructions à l'intérieur de espaces bâtis

Le territoire étant situé en zone loi montagne, la jurisprudence a défini un groupe de constructions d'habitations traditionnelles à minimum : 5 constructions d'habitations, distantes entre elles de moins de 40 m. Lorsqu'il y a 5 constructions distantes de moins de 40 m entre elles alors ce dessine une enveloppe urbaine. En dessous de ce chiffre la zone est appelé espace diffus.

Pour analyser les espaces pouvant être identifié à l'intérieur des enveloppes déjà bâties, le bureau Epode a réalisé des cartes sur lesquels il a automatise des aires de 20 m de rayon autour de toutes les constructions. Avec Epode nous avons étudié le potentiel foncier de saint Pierre de Chartreuse et de ses hameaux L'analyse du gisement foncier montre au départ un potentiel de densification de 17 hectares mais un nombre important de tènement ne pourra être densifié facilement à cause de différents critères comme les risques naturels, voiries, insuffisances des réseaux. Le Bureau d'étude va devoir faire un retour de cette analyse L'analyse de densification est une base de réflexion. Si elle démontre l'insuffisance de foncier disponible il faudra demander une dérogation de principe appelée extension .pour pouvoir construire en dehors de l'enveloppe urbaine

La prochaine étape est le PADD qui devrait se finaliser fin mars pour des raisons réglementaires

Des ateliers de travail se feront pendant toute la phase préparatrice du PADD

Le premier a lieu le 08 novembre sur les espaces naturels et agricoles .Il sera suivi d'un atelier sur le volet touristique le 16/11, d'un atelier sur le volet économique le 22 /11, d'un atelier sur l'habitat et le potentiel de densification le 28/11

Une séance de débat, autour de la synthèse de ces différents ateliers à laquelle sont invites tous les élus du territoire cœur de chartreuse est prévue le jeudi 08/12 en salle du conseil communautaire

Chaque conseil municipal devra débattre de ces objectifs du PADD entre le 06/02et le 08/03avant que le conseil communautaire en débatten à son tour

.