



COMMUNE DE CROLLES

CAHIER DES CHARGES
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)



SOMMAIRE

CONTEXTE MISSION

OBJET DE L'ETUDE

CONTENU DE L'ETUDE

PHASAGE DE LA PRESTATION

CONCERTATION

TRANCHES OPTIONNELLES

CALENDRIER-DÉLAIS

CONDITIONS DE RÉALISATION

LES LIVRABLES

PHASAGE DE LA PRESTATION

CONCERTATION

OPTIONS

CALENDRIER

DÉLAIS

CONDITIONS DE RÉALISATION

LES LIVRABLES



Redynamiser les commerces du cœur de bourg afin de rééquilibrer le développement commercial entre les pôles du Sud de la commune et le pôle centre-ville

Faciliter l'accessibilité au centre-bourg

- > apaiser et sécuriser les déplacements sur la RD 1090
- > améliorer et créer de nouvelles connexions

piétonnes entre les différents pôles de la ville

I-2. Présentation de la commune

La commune de Crolles est située dans l'arrondissement de Grenoble. Elle fait partie de la communauté de commune Le Grésivaudan et s'étend sur 14,2 km². Située en rive droite de l'Isère, le territoire communal est important et s'étire dans la plaine agricole du bassin de l'Isère. Les limites communales s'étendent de la rive Ouest de l'Isère jusqu'au Plateau des Petites Roches.

Bassin d'emploi du Grésivaudan, la ville est également bien reliée à l'agglomération grenobloise grâce à l'A41 que l'on peut rejoindre en une vingtaine de minutes de route. Un Bus à Haut Niveau de Service relie désormais Crolles à Grenoble.

I-3. Son contexte paysager, urbain et architectural

La commune s'inscrit dans la vallée du Grésivaudan, grande vallée alluviale fertile encadrée par les horizons de Chartreuse à l'ouest et de Belledonne à l'est. Cette plaine suit la séquence-type suivante d'un versant à l'autre de la vallée : - coteaux boisés – vignes, jardins et vergers - bâti - route - cultures et pâtures - ripisylve et cours de l'eau vive.

Les principaux enjeux paysagers sont les suivants :

-> conserver les coupures et les vues sur le grand paysage,



- > maîtriser et accompagner la mutation de la zone UC mixte de la zone artisanale à une zone mixte logement / activité tertiaire,
- > revitaliser le cœur de ville,
- > structurer un équilibre entre la zone en mutation et le cœur de ville,

Crolles possède également un patrimoine architectural important réparti sur son territoire.

On note l'Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul, reconstruite en 1648 sur l'emplacement d'une ancienne église médiévale. Avec la cure, cet ensemble vient structurer le hameau des Ardillais, séquence remarquable dans l'entrée Nord de la ville.

Le château de Montfort, dit château Robert, surplombe la vallée. Ce vestige de castrum est daté du XIIIème siècle. Le site est aujourd'hui en cours de restauration.

Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, le château de Crolles, dit de Bernis a progressivement été englobé dans le bourg. Cette ancienne maison forte est datée du XIVème siècle. Il est couvert par un périmètre de protection modifié.

L'Abbaye des Ayes, fondée au XIIème, profondément remodelée au fur et à mesure des siècles, est en partie inscrite aux Monuments Historiques. Le Moulin des Ayes est lui propriété de la commune.



Daté du XVIIIème siècle, il est en cours de restauration et peut-être visité. Depuis ce bâtiment, un périmètre de protection de 500m est inscrit dans le PLU. Une évolution de ce périmètre devra être conduite dans la cadre de la révision du PLU, en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France.

A ces éléments remarquables, s'ajoute un petit patrimoine qui vient rappeler l'histoire de la ville. On compte du bâti et des murs anciens, des croix et calvaires ainsi que plus d'une quarantaine de bassins répartis sur l'ensemble de la commune. Publics ou privés, ils datent pour la plupart du XIXème siècle. Leur implantation permet d'identifier l'organisation historique en hameaux qui s'est diluée par l'urbanisation de ces dernières décennies.

Des cadrans solaires viennent également animer des façades.

Un routoir est lui aussi présent rue Lionel Terray. C'est un témoin de la culture du chanvre qui était très importante dans la vallée, jusqu'au XIXème siècle.

L'ensemble de ces éléments a été recensé et cartographié dans le PLU et est protégé au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme (désormais L151-19 en vertu de la recodification du Code de l'Urbanisme).

I-4. Démographie et logements

En terme de dynamique démographique, la vallée du Grésivaudan connaît une évolution positive de sa population depuis plusieurs décennies. Crolles, ville-centre identifiée comme pôle principal dans le Schéma de Cohérence Territorial de la Région Urbaine Grenobloise s'inscrit logiquement dans cette dynamique. Le nombre de crollois a été multiplié par près de cinq en l'espace de 50 ans pour atteindre 8 260 habitants en 2018. Les données de l'INSEE nous permettent toutefois d'identifier un ralentissement voir un infléchissement de cette



tendance depuis 2007 avec la perte de près de 200 habitants.

Pour l'année 2017, selon l'INSEE, le nombre de logements recensés est de 3 508, avec 135 logements vacants. L'habitat individuel est majoritairement représenté avec 65,8% de maisons, contre 34% d'appartements. Cette typologie de logement se traduit par la granumométrie suivante : les T4 ou plus représentent pas moins de 76% des logements sur la commune.

Ces éléments sont à mettre en perspective des objectifs de production de nouveaux logements indiqués dans le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise :

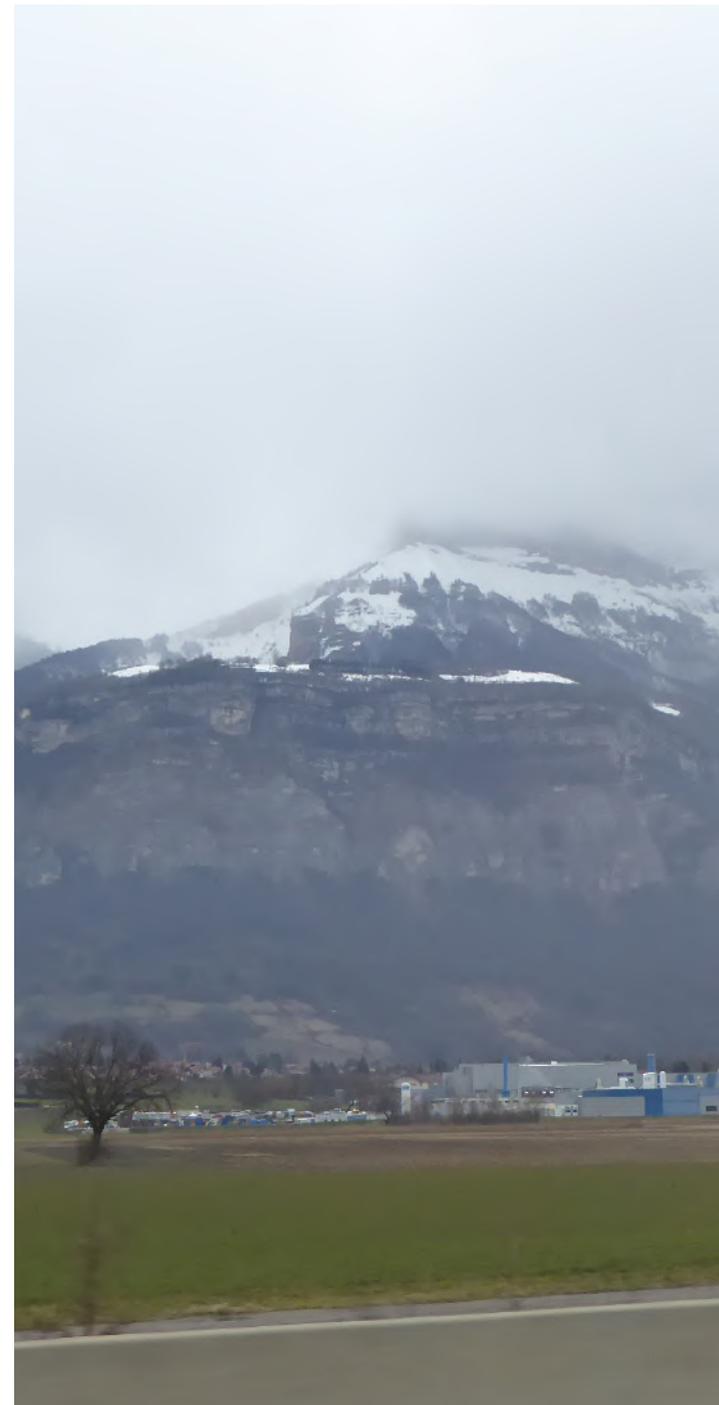
- > 40% en habitat individuel « isolé »,
- > 60% vers les autres formes d'habitat,
- > 700 m² /logement pour l'habitat individuel isolé,
- > 350 m² /logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif,

La commune s'est engagée dans cet accompagnement des parcours résidentiels sur son territoire, notamment à travers la réalisation d'un éco-quartier sur la partie Sud-Est de la commune, proposant près de 280 logements en habitat intermédiaire ou collectif.

I-5. Equipements publics

La commune possède les équipements publics suivants :

- Equipements culturels (Médiathèque Gilbert Dalet, Le Projo, Espace Paul Jargot, MJC)
- Equipements sportifs (Gymnase Guy Bolès, Gymnase La Marelle, Gymnase Léo Lagrange, Gymnase Simone de Beauvoir, Centre Nautique Intercommunal, deux terrains de football, des boulodromes couverts et extérieurs, des courts de tennis, un circuit de karting et un centre équestre, un plateau sportif, un parcours de santé, deux étangs de pêche (dont le Marais de Montfort, espace de loisirs et de pêche, Espace Naturel Sensible depuis 1998 qui pourrait être classé Natura 2000 prochainement).
- Salles municipales (l'Atelier, Espace Andréa Vincent, la Marelle, salle Belledonne, salle Boris Vian, Salle Méli-Mélo, Espace Parents, Salle Cascade, Salle Chartreuse)
- Equipements scolaires (Ecole élémentaire publique de Belledonne, Ecole élémentaire publique de Chartreuse, Ecole élémentaire publique des Sources, Ecole publique élémentaire des Ardillais, Ecole maternelle publique des Charmanches, Ecole maternelle publique des Clapisses, Ecole primaire publique Soleil-Cascade, collège Simone de Beauvoir).



I-6. Urbanisme

La commune est actuellement sous le régime d'un PLU. Il a été adopté en 2010 et modifié à quatre reprises depuis en 2016, 2017, 2018 et 2019. Il intègre désormais une OAP quartier durable.

La commune a conduit une étude de programmation sur l'évolution de son coeur de ville lors de la précédente mandature. Cette étude sera transcrite sous forme d'OAP dans le cadre de la révision du PLU.

I-7. Activités économiques

La commune a la particularité de compter plus d'emplois que d'habitants sur son territoire. Connectée à l'A41, une zone industrielle dynamique où l'on retrouve STMicroelectronics, Teisseire ou encore Petzl. La compétence sur les ZAE a été transférée à la communauté de commune du Grésivaudan.



II. OBJET DE L'ÉTUDE

Identification de la maîtrise d'ouvrage

Monsieur le Maire

Commune de Crolles

Adresse : 1 Place de la Mairie

38920 Crolles

La présente consultation a pour objet la mission de révision du PLU de la commune de Crolles.

L'objet de l'étude est de concevoir un cadrage des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels et paysagers.

La démarche devra également prendre en compte une dimension territoriale pertinente en intégrant notamment toutes les réflexions intercommunales.

Cela se traduira par une attente particulière sur la méthode de réalisation des différentes pièces constitutives du PLU, ainsi que par des règlements fortement incitatifs pour les opérations privées d'ensemble.

Cette étude s'inscrit dans le respect des principes d'aménagement définis par les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme, par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi AAAF du 13 octobre 2014 ainsi qu'avec la loi Macron et le décret de recodification du 28 décembre n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU ainsi que la ASAP du 7 décembre 2020.

III. CONTENU DE L'ÉTUDE

L'étude devra permettre d'élaborer le dossier de PLU conformément



aux dispositions de l'article L151-1 et comprenant, conformément aux articles L151-2 ainsi que R151.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les éléments décrits ci-après :

III-1. Un rapport de présentation

En application des dispositions des articles L151-1 et R151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation devra :

> s'appuyer sur un diagnostic établi à l'échelle de la commune permettant de déceler les caractéristiques du fonctionnement du système territorial (au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services) et l'exposer,

> analyser l'état initial de l'environnement (alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales et de ruissellement, risques, espaces remarquables...), évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,

> expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

> analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (définition d'une densité acceptable), en tenant compte des formes urbaines et architecturales et exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

> établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et de leurs possibilités de mutualisation (calibrage des exigences de stationnement du plan)

> présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme,

> justifier les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, par le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise et au regard des dynamiques économiques et démographiques. C'est pourquoi il est attendu, en complément de ce que prévoit le Code de l'Urbanisme, de dégager les problématiques avec une approche croisée des enjeux d'urbanisme dès le diagnostic,

> préciser les indicateurs de suivi qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats d'application du plan.

Chaque domaine traité devra comporter une analyse systémique présentant les atouts et les faiblesses (sous forme de conclusion).

La commune restera vigilante sur la notion de cohérence entre le rapport de présentation et le PADD. Enfin, il ne s'agit pas de réaliser un simple inventaire sur l'environnement mais de traduire des enjeux hiérarchisés en objectifs de PLU, avec notamment une attention toute particulière sur les points suivants :

a / L'espace bâti :

Il sera notamment demandé de tirer un bilan quantitatif (reliquats de terrains constructibles et potentiel foncier) et qualitatif (relecture du règlement) du document d'urbanisme antérieur et de faire apparaître dans son diagnostic un bilan détaillé du document d'urbanisme antérieur concernant les espaces urbanisés et restants à ce jour, ainsi que les espaces susceptibles de connaître une mutation ou un changement de destination.

b / Le patrimoine bâti :

Le recensement du patrimoine architectural et urbain comportera une description de leurs caractéristiques (structures urbaines, type de bâti, volumes, formes, surfaces habitables...) pour estimer le potentiel d'évolution des bâtisses anciennes, nombreuses sur la commune et les bâtiments liés à l'agriculture. Ce recensement permettra notamment d'apprécier les capacités d'évolution ou de changement de destination du patrimoine recensé.

Mise en place d'un périmètre de protection modifié autour de l'Abbaye des Ayes, classé monument historique.

Ce travail se basera sur l'étude périmètre de protection modifié réalisé dans le dernier PLU.

Dans le cadre du diagnostic du PLU, un volet détaillé de cette étude autour du monument historique (MH) sera élaboré. Cette étude se basera sur le travail L'objectif de ce travail est d'identifier les espaces qui participent de l'environnement du monument, ces espaces pouvant se situer sur la ou les communes voisines. L'approche proposée permet de définir les abords immédiats du MH et les relations entre le MH et son environnement pour esquisser un périmètre adapté et cohérent.

Pour cette mission, il sera nécessaire de mener les réflexions suivantes :

> Etudes des vues : le monument dans le paysage/ les perspectives sur le monument, prises à partir de lieux accessibles au public/ les vues possibles sur les alentours prises à partir du monument.

> Etude du paysage autour du monument

Le caractère du paysage environnant/ les structures du paysage et les éléments singuliers/ les particularités du paysage : ruptures, écrans végétaux, éléments remarquables/ le caractère du végétal.

> Etude du bâti et son organisation autour du monument

La fonction des zones bâties/ la description du bâti environnant/ les principaux éléments bâtis remarquables reconnus comme patrimoniaux, les réalisations repérées dans les inventaires ou signalés dans le porter à connaissance/ le caractère des rues, voies et chemins environnants.

> Etude des tendances d'évolution

Les projets publics ou privés autour du MH/ les actions de mises en valeur situées à proximité du MH/ les enjeux des espaces libres situés autour du MH/ les équilibres à préserver, les éléments à conserver/ les « points noirs » en vue d'une amélioration/ les traces des éléments anciens.

Pour le périmètre MH modifié :

Il s'agit de retenir les espaces intéressants pour la protection et la mise en valeur du monument historique et permettre de réserver l'avis conforme de l'ABF aux territoires où son utilisation est justifiée.

De manière générale, il convient d'exclure a priori du périmètre de protection les espaces qui sont dénués d'enjeu patrimonial fort et qui ne risquent pas de subir de profondes transformations pouvant être préjudiciables à la mise en valeur des abords notamment par des constructions ultérieures. Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument.

Une démarche d'extension du périmètre a notamment pour objectif d'étendre la protection aux perspectives et aux vues significatives afin de protéger l'approche du monument. Elle permet ainsi la préservation d'espaces autour de parcs ou jardins remarquables lorsque le périmètre des 500 mètres n'est pas suffisamment étendu.

L'ABF sera associé à l'élaboration de cette étude. En effet c'est l'ABF qui rédigera le rapport de présentation du Périmètre de Protection Modifié et proposera le tracé du nouveau périmètre qui se substituera aux périmètre par défaut de 500m.

c / L'habitat et le logement :

Le diagnostic devra permettre d'appréhender l'évolution et les caractéristiques du parc de logement et de ses occupants. Un diagnostic/repérage approfondi du parc et de ses caractéristiques devra être mené afin de privilégier un travail sur l'existant avant toute forme d'extension. Cette analyse permettra la mise en corrélation entre la typologie de l'habitat et les besoins exprimés en termes :

- > d'offres existantes,
- > d'identification des besoins,
- > de repérage des secteurs à enjeu.

d / Les équipements publics :

Le diagnostic devra permettre d'établir différentes opportunités foncières susceptibles d'accueillir d'éventuelles extensions publiques ou encore du stationnement, agrandissement de voirie, etc.

La taille des futures réserves foncières ou emplacements réservés devra se corréliser avec les besoins des futures populations et des activités développées.

e/ Le volet déplacements :

Le diagnostic descriptif et l'analyse seront effectués pour tous les modes de déplacements des habitants. L'analyse portera sur les fonctions et la capacité des déplacements et aussi :

- > L'organisation urbaine de la commune en terme d'accessibilité (voirie piétonne et chemins supports de cheminements doux, piste cyclable, automobile, transports en commun),
- > La mobilité,
- > Les perspectives d'aménagements futurs pour faciliter la mobilité et la sécurité,

- > Les liens possibles entre les différents secteurs,
- > La diminution des obligations de déplacement sera recherchée.

f/ Les espaces naturels et agricoles :

Le diagnostic devra permettre de répertorier les espaces agricoles à enjeux présents sur le territoire communal, d'identifier les fonctions de production et de préservation des exploitations, de leur fonctionnement et de l'accessibilité à leurs sites d'exploitation. Un travail avec les agriculteurs exploitants intervenants sur le territoire communal sera à réaliser. Le rôle des espaces agricoles et naturels sont essentiels dans le cadre de la préservation de la qualité des espaces et de l'ouverture des paysages.

III-2. Un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) (article L 151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8)

Le PADD constitue la traduction du projet politique de la commune. Il devra être réalisé afin de hiérarchiser et d'expliquer le programme retenu par le Conseil Municipal. Il a vocation à définir les orientations générales de la politique urbaine et d'aménagement dans le respect des objectifs définis aux articles L.101-1 et 101-2 du Code de l'Urbanisme. Il est la clé de voûte du projet, constituant le document support du projet de développement et à partir duquel l'ensemble des contenus du dossier de PLU seront à justifier (choix de développement, OAP, règles écrites et règles graphiques).

Le nouveau PADD se voit assigné, avec les Lois Grenelle II et ALUR, de nouveaux objectifs.

En application des dispositions il (L151-5) :

> « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques »,

> « arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune »,

> et « fixe des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Il est à noter qu'en application de la loi ALUR et dans la continuité des objectifs de qualité paysagère inscrits dans le SCoT, le PADD doit, à son échelle, et dans le respect du principe de subsidiarité, décliner et formuler de manière explicite les orientations concernant la protection, la gestion, ou encore l'aménagement des structures paysagères.

Une carte de synthèse légendée (sous forme de plan, non côtée) devra être établie. Elle présentera les grands axes et actions ou opérations fortes du projet politique communal.

Concernant le document écrit, clé de voûte du projet communal, il devra être rédigé de manière simple, lisible et compréhensible par tous. Il appartiendra aux élus de fournir au candidat leur projet politique en la matière.

A ce titre, le PADD s'attachera à hiérarchiser et ordonner les orientations du projet communal, en s'efforçant d'éviter tout élément de langage trop technique ou juridique.

En aucun cas, le PADD ne doit comporter des éléments de motivation ou de justification du parti pris d'aménagement qui relèvent du seul rapport de présentation.

Il conviendra enfin que ce document fixe, en application de la Loi Grenelle 2, « des objectifs de modération de la consommation des espaces », en lien de compatibilité avec les projets de documents d'urbanisme stratégiques supra-communaux.

III-3. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Depuis la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), prévues à l'article L-151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme sont obligatoires. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent être thématiques et couvrir l'ensemble du territoire communal (ex : trame verte et bleue avec protection des corridors biologiques, déplacements, patrimoine, ...) ou sectorielles.

Dans ce cas, elles peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir, dans le respect du PADD, les actions ou opérations d'aménagement et porter les éléments suivants pour en apprécier les impacts projetés (sur les déplacements, les équipements publics, sur l'écoulement, le stockage et le traitement des eaux pluviales, etc.) et en dernier ressort sur les finances communales.

En cohérence avec le PADD, elles peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- > valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- > lutter contre l'insalubrité,
- > permettre le renouvellement urbain,
- > assurer le développement de la commune,
- > revitaliser des secteurs urbains en friche,
- > favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations sera destiné à la réalisation de commerces ou de services.

Les orientations d'aménagement et de programmation prendront la forme d'un plan de composition urbaine et paysagère (schéma d'aménagement) qui précisera les principales caractéristiques des voies et des espaces publics (échelle au 1/1000^e pour les OAP sectorielles). Elles préciseront également l'état de la desserte actuelle par les équipements publics de proximité, ainsi que les équipements publics induits (réseaux, voiries, autres équipements publics). Elles devront aussi préciser le détail technique des éléments nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation (par exemple ; coupe de la voirie future, leur emprise, ses éléments constitutifs tels que chaussée, trottoirs, espaces paysagers, pistes cyclables, voie bus, etc.).

La représentation graphique de ces éléments dans les OAP sera privilégiée au détriment des emplacements réservés, trop figés. En effet, le respect ou l'opposabilité des OAP se traduit en termes de compatibilité, introduisant une réelle souplesse de réalisation.

Un examen de la faisabilité des opérations et donc de leur réalisme économique sera demandé. Il comportera un chiffrage estimatif sommaire du coût des dépenses d'équipements publics à réaliser, la part qui sera mise légalement à la charge de la collectivité publique ainsi que l'approche économique du marché foncier et immobilier au regard du coût acceptable de charges foncières

Elles pourront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants.

2 OAP de secteur sont d'ores et déjà identifiées :

- le coeur de ville sur la base du travail effectué dans le cadre du comité consultatif coeur de ville, lors du précédent mandat ;
- retravailler l'OAP quartier durable pour préciser l'OAP existante dans l'objectif d'aller vers plus de maîtrise de la mutation du secteur ;

Pour chacun des éventuels secteurs concernés, il sera également demandé, dans un souci de prospective, des simulations du devenir du quartier ou du secteur à partir de représentations graphiques illustrées sommairement, présentant le programme envisagé et chiffré en terme de coût des équipements et leurs impacts sur les finances communales, permettant au final, à la collectivité d'opérer un véritable choix.

L'OAP, une fois validée, sera présentée sous la forme d'un mémoire explicatif justifiant le parti d'aménagement retenu, reprenant l'ensemble des éléments décrits ci-dessus et illustrée sous la forme d'un plan. Le mémoire précisera à la commune, en cas de zone AU, si celle-ci sera ouverte « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone » ou sous la forme « d'une seule opération d'aménagement d'ensemble » conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

III-4. Le règlement graphique et écrit (L151-8 à 151-42 et R151-9)

Conformément aux articles R. 151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette étape aboutira à :

- > l'élaboration du zonage (U, AU, A, N) avec la délimitation des zones constructibles, des secteurs de risques ou soumis à des règles particulières résultant d'un parti d'aménagement de la commune,
- > la définition de règles d'urbanisme,
- > la définition des documents graphiques,

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives doivent obligatoirement figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas fixées dans le règlement du PLU.

Le règlement doit être complémentaire aux orientations d'aménagement et de programmation, cohérent avec le PADD et motivé dans le rapport de présentation.

Le mandataire veillera à la prise en compte des contraintes naturelles et environnementales, dans ses propositions de zonage.

La commune s'investira dans cette démarche du côté du bureau d'études, notamment en validant l'avancement aux moments clefs de l'élaboration du document et en animant quelques réunions de travail si nécessaire.

III.5/ L'évaluation environnementale (L104-1 à 104-8 et R104-1 à 104-2 du Code de l'Urbanisme)

Depuis la Loi ASAP du 7 décembre 2020, l'évaluation environnementale doit être obligatoirement conduite dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Ce travail sera mené de manière transversale lors de la mise en œuvre du PLU et non pas considéré comme une mission à part.

III-6. La prise en compte des documents supra-communaux, études existantes et consultations

Le porter à connaissance et l'éventuelle note d'enjeux établis par les services de l'Etat,
Le porter à connaissance du Conseil Général,
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise approuvé le 21/12/12,
Le Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration par le Communauté de Communes du Grésivaudan
Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs 2020,
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé en 2007,
Plan de Prévention des Risques Naturels de 2018,
Le Plan Air Climat adopté en septembre 2014.

III. 7: La mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU (loi ALUR L442-11)

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager (PA) si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Deux points doivent être analysés :

A) Le règlement du lotissement : Durant cette période de dix ans, le règlement des lotissements s'applique, au-delà ce sera le PLU. De plus, les co-lotis n'ont plus la possibilité de demander le maintien des règles du document de lotissement à l'issue des dix ans.

Le bureau d'études devra analyser ces règlements de lotissement pour vérifier en quoi ils compromettent le bénéfice des nouvelles dispositions d'urbanisme résultant du PLU.

Nb: La commune a 14 lotissements de moins de 10 ans, de 2 à 10 lots.

B) le cahier des charges : Par ailleurs, en lotissement soumis à autorisation, les lotisseurs ont la possibilité d'établir des cahiers des charges qui même de droit privé peuvent limiter les droits à construire du PLU dans le cadre d'un recours devant la juridiction civile. Le bureau d'études devra vérifier également les cahiers des charges qui auraient pu être réalisés et annexés aux actes de vente ; d'autant qu'ils peuvent comporter des dispositions de nature réglementaire (pouvant être contenues dans un document d'urbanisme) et des dispositions de nature non réglementaire comme l'interdiction de subdiviser les lots en contradiction avec les principes retenus par le futur PLU.

Le Code de l'Urbanisme prévoit « que l'autorité compétente peut, après enquête publique, modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec les dispositions d'un PLU [...], approuvé postérieurement et dès lors bien souvent moins restrictif en termes de droits à construire ».

Il est possible de mettre en œuvre la procédure de mise en concordance, en même temps que celle de l'approbation du PLU. L'autorité compétente pour signer la mise en concordance est le maire (a contrario du PLU, qui est approuvé par délibération du conseil municipal). Une enquête unique portera sur le PLU, la mise en concordance et éventuellement les zonages des eaux usées et eaux pluviales.»

IV. PHASAGE DE LA PRESTATION

IV-1. Le diagnostic

Une phase d'analyse et de compréhension du territoire, et d'identification des enjeux majeurs, et notamment une analyse :

- > historique et géographique de la commune, de sa croissance démographique et de la typologie de sa population,
- > des paysages urbains et naturels, de leur évolution récente, de leur état initial et des enjeux de préservation de l'environnement intégrant particulièrement les données relatives aux milieux naturels (faune, flore) et aux ressources (eau en particulier), et évaluation environnementale,
- > des structures urbaines et de leur évolution,
- > des activités économiques et agricoles, de leur dynamique sociale et de leur rôle dans la physionomie et le développement de la commune,
- > des possibilités et contraintes permises par les pratiques de mobilité et les réseaux de voirie ou de transport,
- > des risques naturels, technologiques, ou encore des nuisances identifiées ou probables,
- > des perspectives d'évolution de la commune et des besoins induits à satisfaire.

IV-2. Une phase de propositions, le projet communal

Cette phase devra s'attacher à notamment comporter :

- > mise en valeur des points forts et des spécificités de la commune,
- > préservation des espaces et milieux naturels,
- > adéquation des pratiques de mobilité à encourager et leur sécurité avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale,
- > conciliation des possibilités de développement avec la maîtrise du cadre de vie futur (réseaux secs, humides, communications électroniques),
- > réflexion sur la mixité en matière d'habitat et de fonction (commerces, habitats, équipements publics...),
- > désignation des espaces urbains à densifier,
- > repérage des perspectives paysagères et espaces remarquables à conserver ou à créer,
- > désignation des équipements et espaces publics à créer ou à valoriser,
- > orientations d'aménagement et de programmation.

IV-3. La mise en œuvre dans des outils de planification locale

Cette étape comportera :

- > règlement et zonage
- > définition et principe de repérage des bâtiments agricoles susceptibles de bénéficier d'un changement de destination. Les justifications des choix retenus seront explicitées dans le rapport de présentation.

IV-4. La réalisation de toute pièce complémentaire ou annexe (L151-43)

Ces annexes sont partie intégrante du PLU.

Elles doivent être collectées avec la plus grande attention.

V – CONCERTATION (L132-7 à L132-13)

La concertation au titre de l'article L.300-2 devra être mise en place tout au long de ces phases. Sa mise en œuvre sera élaborée et assurée conjointement entre le bureau d'études et le conseil municipal. Au minimum, et afin d'associer les habitants au devenir de leur commune, l'équipe titulaire s'engage à mettre en forme les documents présentés lors des différentes restitutions, de façon à permettre de visualiser simplement les partis d'aménagement retenus (plans, perspectives, etc.), en vue de l'organisation d'expositions. Les élus souhaitent qu'à minima :

- > 6 temps publics (3 réunions publiques, 3 ateliers) soient effectués dans le cadre de la révision du PLU,
- > des réunions publiques seront également disponibles en visioconférence avec possibilité de poser des questions à distance. La réalisation technique et diffusion étant assurée par le service communication de la commune.

L'équipe retenue s'engage à accompagner la commune de Crolles dans le débat sur le PADD en conseil municipal, ainsi que sur les délibérations d'arrêt et d'approbation. La délibération de prescription sera prise par la collectivité en juin 2021.

VI - OPTIONS

Option : Concertation renforcée

L'équipe proposera, en complément de modalités indiquées dans le paragraphe .V ci-dessus, des propositions complémentaires pour cette phase de concertation à laquelle la commune est attachée.

- > des vidéos de présentation des ateliers. La réalisation technique et diffusion étant assurée par le service communication de la commune, il sera demandé au bureau d'étude de participer à la définition des objectifs et du scénario, et de mettre à disposition des contenus.

Pour cette option «concertation renforcée», les élus souhaitent que les différents moyens de concertation soient listés dans le bordereau des prix unitaires et les modalités d'intervention définies dans la méthodologie.

Option : Dossier CDPENAF

Le prestataire réalise les dossiers de présentation à la CDNPS et à la CDPENAF si nécessaire et assiste le maire lors de la présentation des dossiers en commission.

Option : fiches recommandations sur la restauration du bâti

Le prestataire proposera en option des fiches recommandation pour accompagner les pétitionnaires sur la restauration du bâti.

VII - CALENDRIER – DÉLAIS

L'offre précisera le délai d'intervention et le délai global d'exécution de la mission pour la remise du projet (arrêt) de PLU, en distinguant les différentes phases de l'étude.

La commune souhaite que le PLU soit approuvé 30 mois après la désignation du bureau d'études) et sera très attentive au respect des délais.

VIII - CONDITIONS DE RÉALISATION

VIII-1. Aspects matériels

La commune fournira au titulaire les documents nécessaires qu'elle a en sa possession ou facilitera leur obtention auprès d'autres administrations. Elle fournira notamment le fond de plan informatisé, dont l'actualisation sera réalisée par le bureau d'études (mise à jour des nouvelles constructions) dès le début des études et jusqu'à l'arrêt du projet.

Dont :

- > Documents risques naturels (DDRM 2012, arrêté R.111-3 de 1985, le PPRN de 2006, révisé en 2007 et modifié partiellement en 2009, le PPRI de 2007),
- > SCOT de la Région Urbaine Grenobloise
- > Le Schéma Directeur d'Eau et d'Assainissement de la commune.
- > Le zonage d'assainissement pluvial,
- > Etude Périmètre de Protection Modifié réalisé dans le cadre du précédent PLU,
- > Annexe technique pour la numérisation du PLU,
- > Etudes variées réalisées sur la commune.

Un rapport d'étape sera remis à la commune à l'issue de chaque phase de l'étude (documents écrits et graphiques).

Les convocations avec objet précis, aux différentes réunions et diffusions seront effectuées par la Mairie sur proposition du bureau d'études. Toute réunion donnera lieu à un compte-rendu élaboré par le bureau d'études, lequel sera validé par la commune, puis envoyé par celle-ci aux partenaires associés à l'élaboration du document.

Les documents graphiques tels que les plans, cartes, découpage du territoire en zones, devront être établis sous un format informatique compatible avec celui utilisé pour la numérisation du cadastre. Le prestataire s'engage donc à se rapprocher de celui qui a procédé à la numérisation du cadastre de la commune et dont les coordonnées lui seront communiquées à première demande. Le bureau d'études assistera la commune dans le versement des documents sur le Géoportail de l'urbanisme.

La dématérialisation du document d'urbanisme et sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme est actuellement prévue par le code de l'urbanisme pour toutes les révisions ou élaborations de documents d'urbanisme. La publication sur le Géoportail de l'urbanisme des nouvelles versions d'un document d'urbanisme est obligatoire à compter du 1er janvier 2020 au titre du code de l'urbanisme.

Afin d'améliorer l'accès à l'information, le code de l'urbanisme prévoit qu'à compter du 1er janvier 2020 l'opposabilité d'une SUP peut également être assurée via sa publication sur le GPU.

Une fois les documents d'urbanisme dématérialisés au format défini par le Conseil national de l'information géographique, les collectivités en assurent la diffusion sur le Géoportail de l'urbanisme selon les trois étapes suivantes :

-> téléverser : charger le document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme ;

-> prévisualiser : visualiser les données telles qu'elles apparaîtront dans le Géoportail de l'urbanisme avant de les rendre accessibles à d'autres utilisateurs, ce qui permet de contrôler l'exactitude de la version numérique du document.

-> publier : rendre les informations accessibles à tous sur le Géoportail de l'urbanisme.

VIII-2. Suivi de la prestation

L'étude sera ponctuée de réunions prévues à différentes phases d'avancement.

Le bureau d'études s'engage, dans le cadre de la rémunération prévue :

> à assister à l'ensemble de réunions organisées par Monsieur le maire (ou l'élu désigné par ce dernier comme référent dans le cadre du PLU) et à rédiger les comptes-rendus. Il conviendra de distinguer les différents types de réunions, à savoir :

- les réunions « techniques » (ou de travail) avec la commune dont COPIIL PLU,

- les réunions « d'information et de validation » avec l'exécutif municipal ou le conseil municipal,

- les réunions « publiques » avec la population, les associations, les usagers,

- les réunions « des personnes publiques associées (PPA) » (L123-8),

> à assister la Commune pour l'organisation de la concertation et participer aux réunions publiques décidées par la commune,

> à apporter au projet de PLU toutes les modifications nécessaires notamment celles résultant des réunions avec les personnes publiques associées, de l'enquête publique, de la commission de conciliation, de la notification de modifications par le Préfet.

Afin d'assurer une association performante, les ordres du jour thématiques des réunions seront programmés et transmis au moins un mois à l'avance aux membres associés afin qu'ils puissent participer.

Durant toute la durée de la mission, le titulaire sera tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion. Le document produit en exécution du contrat d'études sera propriété exclusive de la Commune de Crolles représentée par la personne responsable. Il en sera de même pour toutes données numériques ayant servi à l'élaboration des documents graphiques.

Le bureau d'études accomplira toutes les corrections inhérentes aux phases administratives susvisées, notamment l'enquête publique et l'approbation finale du PLU.

L'élaboration du PLU est soumise à l'association de l'Etat et des personnes publiques concernées, définies par le Code de l'Urbanisme.

IX. LES LIVRABLES

- > Le fond de plan informatisé,
- > Les rapports d'étape et compte-rendu des réunions,
- > Le rapport de présentation,
- > Le PADD,
- > Les documents graphiques,
- > Le règlement,
- > Les orientations d'aménagement et de programmation,
- > L'évaluation environnementale
- > Les annexes.

Pour la reprographie, voir annexe

Pour les exemplaires supplémentaires, compte-tenu de la variabilité des coûts d'impression et du nombre de dossier à fournir pour l'avis des services et l'enquête publique, qui fluctuent in fine en fonction de la taille du dossier de PLU, le bureau d'études s'engagera à fournir l'ensemble des éléments du dossier de PLU à l'imprimeur qui se chargera de l'impression des supports papier pour l'avis des services et pour l'enquête publique. La mairie règlera directement à l'imprimeur les frais d'impression pour ces exemplaires supplémentaires.

Le projet finalisé sera transmis en format numérique (Covadis .dwg et pdf pour les règlements graphiques), en format .pdf et word ; sous format papier relié présenté sous chemise et de manière adaptée en 1 exemplaire + 1 exemplaire reproductible (non relié, non agrafé), en respectant les recommandations techniques jointes au dossier de consultation établi sous la forme d'un « CCTP de numérisation » par les services de l'État. Le bureau d'étude assistera également la commune dans la mise en ligne du PLU sur le site internet géoportail de l'urbanisme.



38
— Isère
c | a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement