



Mairie de Poisat

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Décembre 2009



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

INTRODUCTION

La commune de Poisat présente des caractéristiques singulières au regard de l'ensemble des communes qui composent la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole :

- adossée au pied de la colline des 4 Seigneurs, elle constitue une limite très affirmée de la croissance urbaine vers les grands espaces naturels aux portes de la ville,
- ces espaces sont constitués essentiellement de forêts et de zones agricoles pour certaines encore en exploitation,
- l'urbanisation de la plaine ne représente qu'un cinquième du territoire communal et la forme urbaine s'apparente à celle d'un bourg traditionnel au croisement de deux grands axes structurants.

Le cœur du bourg est bordé d'un tissu homogène et compact d'habitat individuel le plus souvent jumelé ou en bande. Cette disposition qui a permis d'éviter simultanément le mitage et la croissance urbaine incontrôlée forme un cadre de vie singulier et d'une grande qualité.

Le PADD s'appuie sur cette identité et son rapport à l'agglomération pour définir un développement adapté aux spécificités communales ainsi qu'à son rôle dans l'espace métropolitain, ce qui fonde en toute cohérence la désignation de l'espace en pied de coteau comme zone d'extension urbaine à venir (Orientation 2 et OPA 2)

Les orientations du plan

- | | |
|----------------------|---|
| Orientation 1 | Mettre en œuvre un développement de la commune fondé sur son identité propre |
| Orientation 2 | Concilier l'augmentation des capacités d'accueil résidentiel avec le maintien des caractéristiques du cadre de vie de la commune |
| Orientation 3 | Valoriser la situation de seuil entre agglomération urbaine et espaces naturels |
| Orientation 4 | Préserver les ensembles urbains remarquables |
| Orientation 5 | Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables |
| Orientation 6 | Intégrer les critères de la qualité environnementale dans les projets de gestion et de développement de la commune |

Orientation 1

Mettre en œuvre un développement de la commune fondé sur son identité propre

La commune de Poisat présente, à l'échelle de la région urbaine grenobloise, des caractéristiques géographiques et urbaines singulières qui affirment son identité et forgent son attractivité :

- une situation géographique privilégiée, en bordure d'agglomération, adossée à un vaste espace forestier et agricole, conjuguant accessibilité à la ville et proximité de la nature,
- une grande lisibilité de la partition entre les espaces urbanisés de la plaine et les espaces de pleine nature des contreforts du plateau de Brié,
- une dimension et un sentiment "de village" formés par
 - la démographie de la commune 2 065 au RGP de 2004 et l'emprise restreinte et compacte du secteur urbain (50 hectares environ),
 - l'unité et l'attractivité du centre constitué par l'ensemble place Georges Brassens/place des Roseaux/espaces et équipements publics adjacents,
 - la prédominance de l'habitat individuel et une forte présence du végétal dans les secteurs résidentiels,
 - la perception explicite qu'ont les poisatiers de leur cadre de vie et de leurs modes d'habiter.

Il apparaît fondamental et partagé que le développement de Poisat repose sur ses particularités propres :

- pour répondre aux attentes des habitants de la commune,
- pour conserver la diversité des ambiances urbaines dans l'agglomération grenobloise.

Motivations Affirmer l'identité spécifique de la commune et préserver la qualité de son cadre de vie
Contribuer à la diversité des formes urbaines et des ambiances au sein de l'agglomération grenobloise

Objectifs Mettre en œuvre un développement urbain compatible avec le maintien des caractéristiques fondatrices de l'identité de Poisat
Maintenir la qualité de la limite entre les espaces urbains et les espaces naturels
Entretien la mixité des usages dans le centre
Favoriser le maintien du commerce et des activités de proximité
Renforcer les liens et les échanges entre les habitants

Moyens Conforter le secteur urbain et le hameau originel de Romage
Préserver les territoires non urbanisés
Définir la qualité de la transition entre secteurs urbains et secteurs naturels
Contenir le développement urbain de la plaine sous l'ancienne route de Briançon

Orientation 2

Concilier l'augmentation des capacités d'accueil résidentiel avec le maintien de la qualité du cadre de vie

Après un pic situé en 1990 avec 2139 habitants Poisat connaît depuis une décennie une légère baisse de sa population, pointée à 2 080 au RGP de 1999 (source INSEE), confirmée en 2004 (2 065 habitants selon le RGPP) malgré la construction d'une centaine de logements supplémentaires. L'objectif du PLU est de tendre vers 2 400 habitants, sur une échéance d'une dizaine d'années, soit le temps de réalisation du présent Plan.

Il importe en effet que la commune se dégage d'une tendance démographique à la baisse :

- pour maintenir l'équilibre de fonctionnement et de gestion des infrastructures et des équipements publics participant largement à la qualité de vie quotidienne,
- pour assurer un renouvellement de la population qui tend au vieillissement.

Cette croissance mesurée s'inscrit également en adéquation avec les considérations suivantes :

- Poisat souhaite poursuivre sa participation à l'effort communautaire (au sein de Grenoble Alpes Métropole) pour répondre à la demande en logement sur l'agglomération grenobloise,
- la commune tient à favoriser la production de logements appropriés en typologie et localisation, aux attentes de populations spécifiques telles que les personnes âgées et les jeunes ménages,
- il est légitime de satisfaire les volontés de valorisation des biens dans la mesure où cette action s'inscrit en cohérence avec les enjeux collectifs,
- la capacité d'accueil de la commune est limitée par sa morphologie, sa faible étendue et la volonté de maintenir une densité garante d'une bonne qualité de vie et de relation entre les habitants.

L'accroissement envisagé représente la réalisation d'environ 120 à 150 logements sur 10 ans, favorisant ainsi l'intégration des nouveaux arrivants.

Motivations Maintenir une dynamique démographique en croissance positive
Participer à la réponse aux différents types de demandes en logements, dans la mesure des capacités et des volontés communales
Favoriser le logement collectif et continuer à offrir de l'habitat social collectif
Maintenir la mixité sociale existante sur la commune
Valoriser les infrastructures, aménagements et équipements publics en place dans les secteurs urbanisés et particulièrement du centre
Favoriser les dynamiques d'échanges et d'usages concernant les espaces publics, les équipements sociaux et culturels, les commerces ...

Objectifs Tendre vers une population de 2 400 habitants sur une échéance de 10 ans
Concilier cette croissance démographique avec le maintien des qualités du cadre de vie, notamment la dimension de proximité (géographique et sociale)
Produire des logements aux typologies diversifiées, adaptées aux contextes urbains de la commune et aux attentes des occupants
Adapter si nécessaire les équipements publics à l'évolution de la population
Utiliser l'ensemble des opportunités foncières repérées pour créer des logements dans les secteurs déjà urbanisés
Réaliser l'urbanisation des réserves foncières disponibles
Créer les réserves foncières qui autoriseront la gestion du développement ultérieur de la commune
Répondre pour partie aux demandes de valorisation des propriétaires de terrains en croisant les intérêts individuels et collectifs.

Moyens

Adopter les règles d'urbanisme permettant la réalisation des diverses opportunités foncières pour :

- l'urbanisation du terrain des Buissonnets
- l'extension du hameau de Romage dont la réalisation devra au préalable faire l'objet de conditions particulières d'aménagement,

Acquérir la maîtrise foncière permettant la création d'un nouveau quartier de logements en pied de coteau, sur le terrain occupé actuellement par les jardins familiaux de la ville de Grenoble, avec une extension possible sur le terrain des jardins familiaux de Poisat

Orientation 3

Valoriser la situation de seuil entre agglomération urbaine et espaces naturels

Poisat offre à l'agglomération grenobloise une proximité et des accès diversifiés à des espaces naturels d'une remarquable qualité et d'une très grande ampleur.

Deux seuils repérables :

- le seuil bas, en pied de coteau et en bordure de ville, qui accueille les équipements d'agglomération tels que le Parc Hubert Dubedout, le terrain d'accueil des gens du voyage et le cimetière intercommunal.

Il constitue le seuil urbain, équipé de parkings, desservi par le réseau TC de l'agglomération et maillé au réseau des sentiers SIPAVAG.

- le seuil haut, autour de la cote 550 m d'altitude, formé par la D 112 et le chemin communal de Romage, à travers un paysage alternant forêts et prairies en balcon sur l'agglomération urbaine. Il se présente comme un seuil rural, faiblement urbanisé et équipé, accessible depuis les communes voisines (Saint Martin d'Hères et Herbès) par des voiries routières souvent prolongées par des chemins creux. Le hameau de Romage forme un ensemble urbain remarquable côté Sud.

Motivation Tirer partie et sens de la situation géographique de la commune, en pied de relief, sur le pli entre la plaine et le coteau comme passage entre la ville et les espaces naturels
Doter la commune d'une image forte de porte verte de d'agglomération, repérable et accessible
Diversifier la dimension intercommunale du secteur

Objectifs Conserver les dimensions, les pratiques et le cadre de vie correspondant à "l'esprit de village"
Permettre la pratique de l'activité agricole et des activités économiques cohérentes avec le paysage (Cf. Objectif 5)
Conforter le rôle d'accès aux espaces naturels pour l'ensemble des métropolitains en requalifiant les passages pour garantir la qualité d'accueil et des conditions de vie des riverains

Moyens Maintenir en zone non constructible l'ensemble des prairies et des espaces boisés classés
Seuil bas : engager un projet ambitieux d'aménagement d'un quartier nouveau en balcon sur la plaine
Seuil haut : limiter les possibilités de développement de l'urbanisation au hameau de Romage (Cf. Objectifs 4 et 5) en fixant des limites rigoureuses

Orientation 4

Préserver les ensembles urbains remarquables

Le tissu urbain situé en amont de la commune comprend deux types de groupements insérés dans le paysage des collines :

- des groupements à caractère de hameau, Romage, ou assimilé, Champaney,
- de l'habitat individuel isolé.

Ces deux formes participent différemment à la qualification du paysage :

- par leur compacité et leurs limites franches les hameaux contrastent avec les espaces naturels et agricoles et cette opposition produit une mise en valeur réciproque
- l'habitat diffus entraîne un phénomène de mitage en occupant de petits îlots disséminés sans logiques apparentes; cet étalement produit une banalisation des espaces.

Au regard de leurs qualités propres et de la valeur commune du territoire sur lequel ils sont implantés, les hameaux présentent une valeur patrimoniale partagée qui conduit à une limitation de l'urbanisation autour et en continuité du noyau existant.

Dans ces secteurs le développement de l'habitat est par ailleurs contraint par les limites de capacité des réseaux et services urbains délivrés par la commune voisine.

Motivations Conforter l'identité urbaine et paysagère de la commune considérée comme une potentialité majeure
Préserver pour le seuil haut la qualité d'accès aux espaces naturels (Cf. Objectif 3)
Prendre en compte la limitation de capacité des réseaux et services exprimée par la commune d'Herbeys concernant le hameau de Romage, et par la commune de Brié pour le hameau de Champaney
Maintenir et si possible conforter les conditions d'exercice des pratiques agricoles
Limiter le mitage

Objectifs Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans le respect des espaces naturels
Contribuer à la préservation et à la qualification des espaces naturels
Concilier la pratique des différents usages en vigueur : habitat, loisirs et activités économiques

Moyens Limiter l'étalement urbain en établissant précisément un périmètre indépassable de croissance du hameau de Romage.
Classer le secteur de Champaney en zone naturelle conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région Grenobloise
Etablir des règles de construction pour produire un habitat adapté au contexte (topographique, paysagé, bâti ...), aux objectifs de limitation de l'étalement et à la qualité de vie des habitants
Inciter les aménagements privés à participer à l'amélioration des espaces publics par une exigence qualitative portée notamment sur le marquage des limites des parcelles côté rue (murs, clôtures, plantations ...)
Etablir des règles de construction et d'extension des bâtiments agricoles appropriées aux besoins et respectant le paysage

Orientation 5

Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables

Les espaces non urbanisés représentent environ 4/5^{ème} du territoire communal soit plus de 200 hectares.

Cette ressource, aux portes de l'agglomération urbaine grenobloise, est une potentialité majeure de rayonnement de la commune.

Ces espaces jouent en effet des rôles multiples, dont la compatibilité doit être maintenue au regard de besoins et d'enjeux communaux et intercommunaux. Car ils sont à la fois identitaires, porteurs de pratiques multiples (loisirs, repos, sports de pleine nature...), des biotopes d'une valeur écologique avérée ainsi que des espaces à potentiel économique émergents.

A ces divers titres, leur conservation et leur valorisation représentent un objectif important du PLU :

- la réduction des déplacements, action déterminante pour garantir un développement durable, exige de proposer aux populations des agglomérations urbaines des espaces naturels de qualité, accessibles en TC et modes doux (piétons et cycles).
- afin de répondre aux enjeux économiques et sociaux, l'agglomération est en quête de nouvelles filières économiques caractérisées par la proximité et la solidarité (entre communes, entre acteurs économiques, entre groupes sociaux)

Dans ce secteur, le maintien des pratiques agricoles s'inscrit par ailleurs comme double enjeu, d'activité économique et d'entretien du paysage.

De par leur ampleur, leur qualité et leur attractivité, l'aménagement, la valorisation et l'entretien de ces espaces représentent cependant une charge hors des moyens de la commune.

Si une participation communautaire (auprès de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole) est recherchée pour atteindre cet objectif, il est capital pour la commune de garder la main sur l'orientation des actions de mise en valeur et de gestion, notamment pour la maîtrise foncière et la limitation des constructions (Cf. Objectif 4).

Motivations Conserver le caractère et l'identité des sites naturels emblématiques de la commune
Préserver le bien commun que sont les espaces naturels et leur potentiel d'aménité
Préserver les ressources naturelles et les écosystèmes
Maintenir et si possible conforter les conditions d'exercice de l'activité agricole, conjointement aux activités économiques émergentes
Intégrer les recommandations du Schéma Directeur

Objectifs Concilier activité agricole, expansion urbaine et préservation des milieux naturels et des ressources
Conserver distinctement les motifs majeurs du grand paysage (forêts, pâturages) pour les dédier à des usages concertés de loisirs et de valorisation économique (sylviculture, agriculture ...)
Valoriser le maillage des réseaux viaires doux de l'agglomération grenobloise (transports publics, pistes cyclables et sentiers balisés).

Moyens Mettre en place un plan de gestion favorisant une gestion durable de l'espace rural et péri-urbain.
Adopter les classements appropriés aux éléments du paysage : espaces boisés classés, espace naturel sensible ...
Redéfinir les limites et le classement des espaces boisés à protéger
Mettre en place un plan de gestion de la forêt
Contraindre les aménagements privés à participer à l'amélioration des espaces publics par une exigence qualitative portée sur le marquage des limites des parcelles
Définir une nouvelle implantation pour les jardins familiaux de la ville de Poisat

Participer avec les communes voisines d'Eybens et de Saint Martin d'Hères à la réalisation du sentier "cote 300" destiné à ouvrir l'espace naturel à tous les publics, particulièrement aux personnes à mobilité réduite
Aménager les points d'accueil des promeneurs dans le secteur des collines (stationnement, signalétique ...)

Participer avec les communes d'Eybens, Gières, Saint Martin d'Hères et la Métro, au groupe de travail pour la valorisation de la colline du Murier aux 4 Seigneurs, dans le cadre de la réalisation d'un projet de territoire.

Orientation 6

Intégrer les critères de la qualité environnementale dans les projets de gestion et de développement de la commune

La commune de Poisat bénéficie d'une grande qualité environnementale qui en fait un secteur résidentiel privilégié.

Cependant, l'insertion de la ville au coeur d'une importante agglomération conteste parfois la qualité de vie attendue par ses habitants.

Aussi, les grands principes environnementaux du développement durable doivent-ils servir de point de départ au développement de Poisat : qualité de vie, gestion durable et effective des ressources, réduction des nuisances et des risques.

Motivations Conforter et pérenniser le cadre de vie pour toutes les catégories de population
Surveiller, renforcer et protéger la qualité de l'environnement et la santé des habitants
Prévenir et réduire les risques et les nuisances
Améliorer les conditions d'accès, d'usage et de partage de l'ensemble des espaces publics (urbains et naturels) et de leur potentiel d'aménité
Développer une ville économe en ressources naturelles et en énergie

Objectifs Adopter une gestion économe des espaces
Préserver le paysage et le patrimoine
Mieux gérer les déplacements
Favoriser la qualité de l'air
Réduire les nuisances sonores et les risques
Gérer l'eau, l'énergie et les déchets de manière efficace et économe

Moyens Intégrer les critères de développement durable dans la programmation des aménagements et des équipements, en neuf comme en réhabilitation.
Sensibiliser les acteurs de la filière de la construction
Favoriser l'utilisation des énergies renouvelable, limiter le recours à la climatisation, en neuf comme en réhabilitation
Favoriser et intégrer les critères environnementaux pour les entreprises situées dans les zones d'habitations et d'activités (ISO 14000...)
Imposer dans les projets de construction la prise en compte de la maîtrise des eaux pluviales générées et gestion intégrée des eaux pluviales pour des projets supérieurs à 5 000 m² de SHON
Optimiser la connaissance de la qualité de l'air
Améliorer les possibilités de déplacement internes, particulièrement en mode doux et limiter l'usage de la voiture en favorisant les TC
Développer le stationnement des vélos sur les espaces publics et privés
Réduire les nuisances sonores continues et discontinues diurnes et nocturnes
Assurer une bonne collecte des ordures ménagères, en partenariat avec Grenoble Alpes Métropole (la Métro), et éviter tout dépôt sauvage