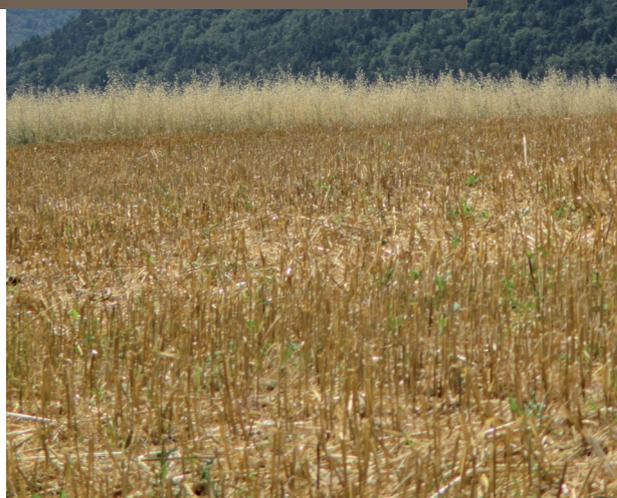


Département de l'Isère  
**Commune de CLELLES**



**NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE**  
**PLU arrêté le : 24-10-19**  
**PLU approuvé le : 18-05-21**

---



Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

## ■ ■ ■ Sommaire

### **1. Introduction**

### **2. Contexte et objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme**

### **3. Déroulement de la procédure**

### **4. Composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme**

### **5. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme**

6.1. Contexte supra-communal

6.2. Bilan du diagnostic communal

6.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

6.4. Le rapport de présentation

6.5. Les règlements graphiques et écrit

6.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

6.7. Bilan des surfaces et du potentiel de développement du PLU

## ■ 1. Introduction

Le conseil municipal du **XX XX 2021** porte sur un objet :

- Approuver le projet de PLU suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Le projet de délibération est joint à la convocation avec la présente note explicative de synthèse.

Le projet de Plan local d'urbanisme dans son ensemble est consultable,

- soit en version numérique via le lien de téléchargement indiqué dans la convocation au conseil municipal.
- soit en version papier, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

## ■ 2. Contexte et objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 26 Novembre 2015, le Conseil Municipal de la commune de Clelles a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a fixé les modalités de concertation.

Ce nouveau PLU viendra se substituer au Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur approuvé le 23 Janvier 1986, révisé le 25 Janvier 2002 et modifié le 21 Février 2013.

En application de cette délibération du 26 Novembre 2015, le Plan local d'urbanisme doit poursuivre les objectifs suivants :

- Optimiser et aménager les zones urbaines tout en préservant les espaces naturels et sensibles, en tenant compte de l'évolution de la population avec la volonté de maintenir les services publics comme l'école, la poste, les services municipaux, la gendarmerie, ou l'offre privée comme la maison médicale, les commerces de proximité et les artisans locaux. Ainsi que les activités sportives et de loisirs, le cimetière et le développement des réseaux.
- Proposer une offre de logements diversifiée qui prend en compte les différentes catégories de la population comme l'installation de jeunes couples sur la commune ou la possibilité offerte aux personnes âgées de rester à leur domicile (logements intergénérationnels).
- Disposer d'une zone artisanale qu'il convient de développer et d'aménager, l'offre d'emplois sur place étant très importante pour limiter l'impact des trajets sur l'environnement. Concernant la vie économique prendre en compte également les entreprises situées en bordure de la RD 1075 et leur permettre d'effectuer des améliorations de leur outil de travail.
- Assurer la promotion touristique de la commune en bordure de la RD 1075 dans ce même objectif l'aménagement des abords de la gare de CLELLES est en cours d'élaboration en partenariat avec la région.
- Limiter l'étalement urbain et laisser les terres agricoles disponibles attractives pour permettre la reprise d'exploitations par de jeunes agriculteurs.
- Préserver la forêt en maintenant des espaces boisés classés et en permettant la création d'une route forestière permettant l'accès à des parcelles communales actuellement inaccessibles donc inexploitées et non entretenues.
- Respecter l'architecture du Trièves, tout en tenant compte des nouveaux matériaux permettant des économies d'énergie dans le cadre du développement durable, pour chaque nouvelle autorisation de construire.

Elle a également fixé les modalités de la concertation suivantes :

- Publier dans un journal départemental l'intention de la commune de réviser son POS valant élaboration du PLU.
- Publication dans le bulletin municipal des principales informations se rapportant à la révision du POS valant élaboration d'un PLU à tous les stades de son avancement.
- Organisation de plusieurs réunions publiques de concertation présidées par la Maire ou son représentant les dates seront précisées par notification (voie d'affichage ou tract dans les boîtes aux lettres) au moins trois semaines à l'avance.
- Mise à disposition du public aux heures d'ouverture du secrétariat de Mairie des documents liés à l'élaboration du PLU et recueillir leurs avis sur un registre.

### ■ 3. Déroulement de la procédure

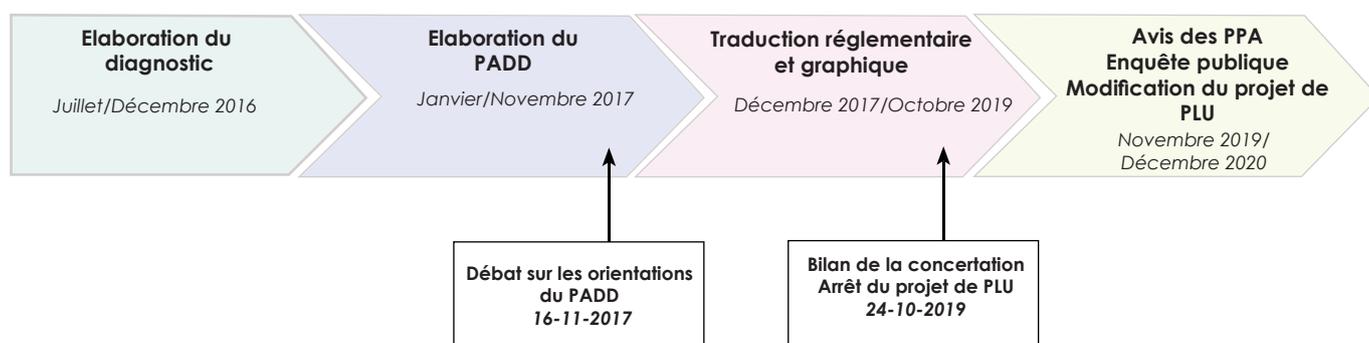
Les études ont été engagées en Juillet 2016. Un comité de pilotage composé d'élus s'est réuni à de nombreuses reprises au cours des différentes étapes du processus de la révision.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été élaboré par l'ensemble du conseil municipal. Un atelier a été organisé afin de permettre à tous les élus de s'exprimer. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues en conseil municipal le 16 Novembre 2017.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont également été associées tout au long de la procédure. Une réunion spécifique a été organisée les 19 Septembre 2017 (présentation du PADD).

Les modalités de la concertation ont été mises en oeuvre tout au long de la procédure conformément aux dispositions de la délibération du 26 Novembre 2015 (*se reporter à l'annexe : Bilan de la concertation*).

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ont ainsi clôturé la phase d'étude de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulé selon le calendrier suivant :



Une fois le projet de PLU arrêté, les PPA ont pu donner leur avis sur le projet et l'enquête publique a pu se dérouler, malgré plusieurs reports dûs au contexte de crise sanitaire durant l'année 2020. Le conseil municipal peut désormais approuver son document d'urbanisme.

Le projet de délibération relative à l'approbation du projet de PLU est joint à la présente note explicative de synthèse.

## ■ 5. Composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté comprends les différentes pièces listées ci-après :

### **0 - Procédure**

Ce dossier comprend les pièces administratives relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme. Il est constitué de :

- la délibération du 26 Novembre 2015 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation
- la délibération du 16 Novembre 2017 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- la délibération du 24 octobre 2019 arrêtant le projet de PLU et faisant le bilan de la concertation.
- la délibération du **XX XX 2021** approuvant le projet de PLU.

### **1- Pièce n°1 : Rapport de présentation**

Premier document constituant le Plan Local d'Urbanisme, le rapport de présentation est composé de 4 volets:

- Partie A : Diagnostic communal
- Partie B : Prospectives et enjeux
- Partie C : Justification des choix retenus
- Partie D : Analyse des incidences du PLU sur l'environnement
- Partie E : Indicateurs de suivi du PLU

### **2- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

### **3- Pièce n°3 : Règlement écrit et règlements graphiques**

Cette pièce se compose des éléments suivants :

#### **- Pièce n°3-A : Règlements graphiques**

Il s'agit du plan de zonage de la commune. 3 plans le compose :

- Plan n°1 : vue d'ensemble de la commune
- Plan n°2 : zoom sur le village et les différents hameaux de la commune
- Plan n°3 : carte des contraintes

#### **- Pièce n°3-B : Règlement écrit du PLU**

### **4- Pièce n°4 : Annexes du PLU**

Ce dossier comprend :

- La liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Les annexes sanitaires (notice sanitaire ; plans des réseaux ; zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales)
- La carte des nuisances liées au bruit sur la commune
- La carte des Risques naturels sur la commune
- L'amendement Dupont

### **5- Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

## ■ 6. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme

### 6.1. Contexte supra-communal

#### Contexte législatif

Ces dernières années, plusieurs lois (Grenelle, ALUR, LAAAF...) sont venues encadrer et renforcer les règles d'aménagement du territoire notamment en matière de densification et diversification de l'habitat pour répondre aux différentes exigences territoriales.

Les dispositions législatives se sont durcies en ce qui concerne la consommation des espaces agricoles et naturels et promeuvent la densification en matière d'habitat. Elles visent également une protection plus active de la biodiversité, des paysages, du patrimoine et des ressources.

Ces évolutions législatives ont conduit à changer les pratiques en matière d'élaboration des Plans Locaux d'urbanisme : diminution des zonages A Urbaniser pour les resserrer au plus près des besoins réels évalués, identification des trames vertes et bleues, rôle renforcé des OAP, passage à un urbanisme de projet moins prescriptif etc...

La loi du 9 janvier 1985 relative au développement à la protection de la montagne s'applique également à la totalité du territoire communal. Les règles d'urbanisme particulière aux zones de montagne ont pour objectif de concilier les nécessités de l'aménagement liés au développement de l'habitat et du tourisme et la protection des activités agricoles et de l'environnement. 4 principes doivent être respectés pour l'aménagement en zone de montagne :

- la protection de l'agriculture
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques de la montagne
- le principe d'urbanisation en continuité
- le développement touristique doit respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels

#### Documents supra-communaux

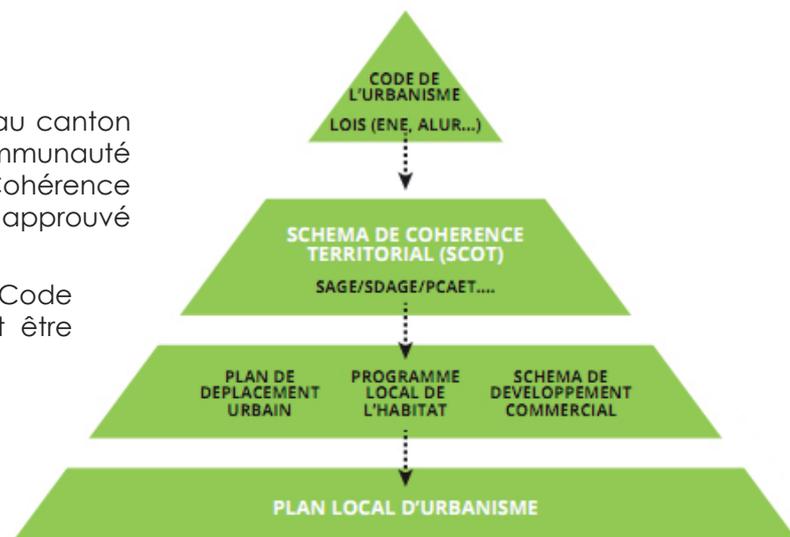
Administrativement, la commune est rattachée au canton de la Matheysine- Trièves et appartient à la Communauté de Communes du Trièves dont le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Grande Région de Grenoble, approuvé le 21 Décembre 2012.

En application des articles L131-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le SCoT.

Au-delà de ces documents, le PLU doit également être compatible avec le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Rhône-Méditerranée et le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) du Drac-Romanche.

La commune de Clelles est couverte par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Rhône-Alpes. Ce schéma, approuvé le 19-06-2014 par délibération du conseil régional et adapté par arrêté préfectoral du 16-07-2014, doit être pris en compte par les collectivités lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme.

La commune a bien évidemment pris en compte l'ensemble de ces documents et est parfaitement compatibles avec eux.



## 6.2. Bilan du diagnostic communal

Le diagnostic a fait ressortir les constats et enjeux suivants :

### Une commune dynamique et attrayante

Lucinges compte, d'après le recensement INSEE de 2013, 567 habitants. En régression depuis 1975, la croissance démographique s'est, depuis cette date, inversée. La commune a doublé sa population entre 1975 et 2013. La croissance de la commune est essentiellement due à l'accueil de nouveaux habitants (solde migratoire positif).

Le territoire communal apparaît relativement attractif. Ce constat peut s'expliquer par différents paramètres : la bonne desserte de la commune (présence d'une gare notamment) ; la politique communale en faveur des logements (création de lotissements ; développement du parc de logements locatifs/logements sociaux) mais également par l'arrivée de retraités qui transforment leurs résidences secondaires en résidences principales.

### Un vieillissement observé

L'analyse de la structuration par âge de la population témoigne de la présence de familles. En effet, les 30-44 ans et les moins de 14 ans sont particulièrement représentés.

Un vieillissement de la population se fait observer sur la commune : les plus de 60 ans représente plus d'un tiers de la population.

### Un parc de logements peu diversifié ...

L'analyse de l'évolution du parc de logements par catégorie témoigne du recul de la vocation touristique de la commune (part des résidences secondaires) au profit de la vocation résidentielle (part des résidences principales). A l'échelle du Trièves, la commune de Clelles fait partie des communes présentant le moins de résidences secondaires avec les communes limitrophes du barrage de Monteynard.

Comptant 398 logements d'après le dernier recensement INSEE (2015), le parc de logements se compose de 68 % de résidences principales ; 20 % de résidences secondaires et 12 % de logements vacants. Le parc de logements est marqué par une forte présence de l'habitat individuel. Les maisons représentent 78% du parc de logements.

### ... mais des efforts de diversification observés

Si la maison individuelle reste prépondérante, le diagnostic a permis de mettre en avant des efforts de diversification du parc de logements au cours des dernières années. Un petit collectif de 9 logements vient notamment d'être construit. Par ailleurs, il faut noter un phénomène de réhabilitations d'anciennes maisons en plusieurs logements. Au cours des 10 dernières années, on a pu observer la création de 7 logements à partir de la réhabilitation de 2 bâtiments.

### Un fort taux de logements sociaux

A l'échelle du Trièves, Clelles constitue la 3ème commune présentant le plus de logements sociaux après Monestier-de-Clermont et Mens. Le parc de logements sociaux représente aujourd'hui 8% du parc de résidences principales. En actualisant les données INSEE à partir des données communales (nombre de logements produits entre 2014 et 2016), ce taux est de 11%. La commune a accueilli récemment un projet de 9 logements locatifs inter-générationnels.

### Un pôle économique à l'échelle du Trièves marqué par l'économie tertiaire

L'armature économique du Trièves s'organise autour de 3 bourgs centres : Monestier-de-Clermont ; Clelles et Mens. Avec un indicateur de concentration d'emploi de près de 107, Clelles offre plus d'emplois que les besoins nécessaires pour répondre aux actifs résidents sur la commune.

L'analyse des données économiques témoigne d'un accroissement de l'attractivité du territoire. On note une augmentation du nombre d'emplois entre 2008 et 2013 (+56 emplois) ainsi qu'une augmentation du

nombre d'actifs ayant un emploi.

L'économie locale est avant tout marquée par le secteur tertiaire. La commune compte 47 établissements liés aux commerces/ transports et services. Ces derniers se concentrent principalement dans le centre du village ou le long de la RD n°1075.

#### [Une commune rurale qui reste marquée par l'activité agricole](#)

L'agriculture façonne le paysage du Trièves et joue un rôle important dans l'économie locale. 279 chefs d'exploitation sont recensés à l'échelle des 28 communes du Trièves.

Si la commune de Clelles apparaît parmi les communes présentant le plus d'exploitations agricoles à l'échelle du Trièves, on observe une baisse du nombre d'exploitations depuis les années 2000. Ces dernières sont passées de 18 à 11 aujourd'hui.

#### [Des conflits d'usages repérés](#)

Le travail de recensement des parcelles exploitées sur la commune a permis de recenser les conflits d'usage potentiels entre espaces agricoles et développement urbain.

#### [Le tourisme : une activité économique supplémentaire](#)

La commune de Clelles connaît une fréquentation touristique importante du fait de son panorama et de la vue sur le Mont Aiguille. La commune offre plusieurs structures d'hébergements, de restauration et espaces de loisirs.

Le développement touristique de la commune et du Trièves s'oriente principalement vers le «tourisme vert» / « le tourisme durable». Les principales activités proposées concernent la randonnée (pédestres et VTT) ; l'équitation ; l'accrobranche, ou encore le parapente/ deltaplane.

#### [Un cadre de vie source de biodiversité](#)

La présence de nombreux habitats naturels (boisements, espaces agricoles, cours d'eau...) entraîne une richesse écologique reconnue par plusieurs documents supra-communaux (SRCE, SCoT) et par plusieurs périmètres naturalistes. La commune est notamment concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I.

#### [Un territoire marqué par des contraintes](#)

Si la commune bénéficie d'avantages paysagers du fait de sa topographie et de sa localisation géographique, son relief est également sources de contraintes. La commune est couverte par la loi Montagne et notamment le principe « d'urbanisation en continuité de l'existant». Les choix de développement sont donc contraints par ce principe.

### 6.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce obligatoire du PLU créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet politique de la commune pour les 12 ans à venir. Il se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune.

Considéré comme la « clé de voûte » du PLU, le PADD fait le lien entre les constats et enjeux issus du diagnostic et les documents graphiques et réglementaires (zonage, règlement, OAP). Le PADD n'a pas de portée normative, c'est-à-dire qu'il n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'occupation des sols, mais il assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il expose l'« économie générale » du projet de plan local d'urbanisme.

Il a été débattu lors d'un Conseil municipal le 16 Novembre 2017, et s'articule autour de deux grands axes :

#### **Axe n°1 : Promouvoir un développement maîtrisé, adapté aux capacités de la commune**

- 1.1. Maîtriser la progression démographique communale tout en confortant le rôle de Clelles dans la structuration du Trièves
- 1.2. Promouvoir un développement économe en foncier
- 1.3. Promouvoir un développement éco-responsable

#### **Axe n°2 : Renforcer le rôle de Clelles comme une des polarités du Trièves**

- 2.1. Renforcer le rôle de Clelles comme « vitrine du Trièves »
- 2.2. Maintenir et conforter la complémentarité du tissu économique

### 6.4. Le Rapport de Présentation

Conformément aux articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation:

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- s'appuie sur un diagnostic établi 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 commerce, d'équipements et de services ;
- analyse 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 et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte l'enjeu de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'Autorité environnementale, en l'occurrence la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la région Rhône-Alpes, a été saisie par examen au cas par cas et a conclu qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire (décision du 23 Septembre 2019).

La commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) a été saisie (passage le 25 Mai 2019) au titre de la dérogation à la loi Montagne, et a émis un avis favorable. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été saisie (passage prévu pour fin d'année 2019) au titre des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ainsi que pour les règles de construction appliquées aux extensions et annexes des zones Agricoles et Naturelles.

### 6.5. Le règlement écrit et graphiques

Le règlement du Plan local d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme comprend :

- un document graphique (appelé aussi plan de zonage) qui définit la vocation des sols en divisant le territoire communal en plusieurs zones ;
- un règlement écrit qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, précise pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables.

Le plan de zonage du PLU et son règlement déterminent les zones suivantes :

#### • Les zones Urbanisées (U)

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Le PLU distingue trois catégories de zones U :

- **La zone UA** : cette zone correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles. Elle comprend un sous-secteur UAe destiné à permettre l'accueil d'équipements d'intérêt collectif en lien avec le pôle d'équipements scolaires situé à proximité.
- **La zone UB** : cette zone correspond aux extensions urbaines du centrebourg. Cette dernière comprend également un sous-secteur UB\* pour lequel l'installation d'un système d'assainissement autonome est obligatoire.
- **La zone UE** : cette zone correspond aux secteurs à vocation d'activités. Elle couvre trois secteurs : la ZA de la Croizette, le secteur de la Remise et la minoterie. La zone UE comprend également trois sous-secteurs (UE1, UE2 et UE3) pour lesquels des règles spécifiques de hauteurs et/ou d'implantations ont été définis conformément au dossier de dérogation Loi montagne et Amendement Dupont.

### • **Les zones Agricoles (A)**

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU distingue quatre catégories de zones agricoles :

- **La zone A** : il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains. Elle comprend également les hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

- **La zone Ac** : cette zone correspond au périmètre de la carrière Bocchietti tel que défini par arrêté préfectoral en date du 12 avril 2005.

- **La zone AE** : il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) destiné à permettre le développement du garage automobile Renault situé le long de la RD n°1075.

- **La zone AL** : cette zone correspond à l'espace de loisirs et d'activités touristiques du secteur de la Gare située à proximité de la route départementale. Cette zone comprend un sous-secteur : la zone AL1. Cette dernière a pour but de permettre une évolution des bâtiments existants du snack/restaurant.

### • **Les zones Naturelles (N)**

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU distingue quatre catégories de zones N :

- **La zone N « classique »** : il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

- **La zone Nj** : il s'agit d'une zone correspondant au secteur de jardins potagers du centre-bourg.

- **La zone Ne** : il s'agit d'une zone destinée à permettre l'exploitation de l'énergie hydroélectrique.

- **La zone NL** : cette zone correspond aux secteurs de loisirs situés en dehors des espaces urbanisés.

Au-delà d'un découpage du territoire en 3 grandes zones, le règlement graphique (zonage) fait également apparaître les éléments suivants :

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation,
- les emplacements réservés,
- les anciens bâtiments agricoles autorisés à changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- les secteurs soumis à des risques naturels,
- les haies, arbres remarquables, boisements à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du patrimoine et du petit patrimoine local à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### 6.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements.

Elles portent sur l'aménagement de certains secteurs de la commune et permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Elles ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Le projet de PLU comprend 2 OAP sectorielles (secteur «Champlas» et «Croizette») et 1 OAP à valeur thématique (relative aux déplacements mode doux).

### 6.7. Bilan des surfaces et du potentiel de développement du projet de PLU

En compatibilité avec les orientations du SCoT de la Grande Région de Grenoble, le projet de PLU de Clelles permet l'accueil théorique de 39 logements (cf. tableau synthétique ci-dessous) dont :

- 18 logements issus des dents creuses/ divisions parcellaires situées en zones UA et UB ;
- 21 logements issus des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- 5 logements issus des changements de destination potentiels.

Zone du PLU	Type de disponibilités		TOTAL Potentiel logements
	Dents creuses / Divisions parcellaires	Secteur de développement	
UA	2 logements		2 logements
UB	16 logements		16 logements
OAP n°1 «Champlas»		21 logements	21 logements
<b>TOTAL</b>	<b>18 logements</b>	<b>21 logements</b>	<b>39 logements</b>

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble demande aux communes de tendre vers l'accueil de 70% maximum de maisons individuelles et 30% d'habitat intermédiaire, cet objectif est respecté puisque le l'OAP n°1 «Champlas» prévoit que 10 logements seront des logements intermédiaires, représentant 26% des 39 logements prévus.

En termes de modération de la consommation d'espace, le SCoT autorise une plus grande consommation d'espace (3,5 Ha) pour le projet de PLU que la consommation d'espace entre 2009 et 2019 (2,6 Ha). Mais le projet de PLU se veut plus ambitieux en augmentant la densité moyenne pour les prochaines années (en passant de 10,5 log/Ha à 11,4 log/Ha).