

# THEYS

Réunion publique sur l'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme



Présentation à la population de la  
procédure et du diagnostic

Mardi 28 Mai 2024



## INTRODUCTION



1

Le Plan Local d'Urbanisme, **qu'est-ce que c'est ?**

2

Le Plan Local d'Urbanisme, **de quoi il se compose ?**

3

Le Plan Local d'Urbanisme, **comment le construire ?**

4

Le Plan Local d'Urbanisme, **où en est la procédure ?**

# 1

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME *Qu'est-ce que c'est ?*



Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de six principes fondamentaux :

- ↳ L'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels
- ↳ La qualité urbaine, architecturale et paysagère
- ↳ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- ↳ La prévention des risques et nuisances
- ↳ La protection des milieux naturels et des paysages et la lutte contre l'artificialisation des sols
- ↳ La lutte contre le changement climatique

### Projeter le territoire dans l'avenir avec une démarche de projet

Le PLU définit **un véritable projet** de territoire pour la commune tout **à la fois stratégique et réglementaire**.

## 2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME *De quoi est-il composé ?*



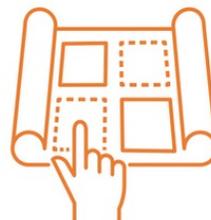
Quelles dynamiques ?  
Quels constats ?  
Quels enjeux ?

Le **RAPPORT DE PRESENTATION** expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Il dresse un état des lieux du fonctionnement du territoire à un instant « T ». Il apporte une information générale sur l'ensemble des thématiques nécessaires à la bonne compréhension du territoire.



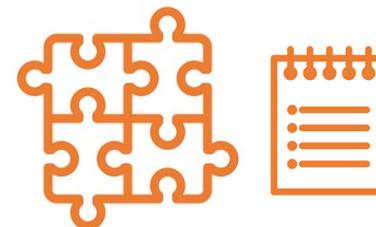
Comment y répondre ?  
Quelles priorités ?

Le **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement à long terme : il expose ainsi le projet politique de la commune.



Comment y répondre ?  
Quelles priorités ?

Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** définissent les conditions d'aménagement des secteurs d'aménagement futurs bien identifiés : accès, cheminements doux, la forme urbaine, la densité, insertion paysagère, ...



Le **REGLEMENT GRAPHIQUE** aussi appelé plan de zonage, divise le territoire en zones, alors que le **REGLEMENT ECRIT** fixe les règles générales d'utilisation du sol qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

3

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME *Comment le construire ?*

## Un cadre législatif et règlementaire à respecter



### 3

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME *Comment le construire ?*

### Un cadre législatif et réglementaire qui n'a cessé d'évoluer

Des évolutions sociétales qui ont des conséquences multiples sur l'environnement au sens large et qui ont conduit à un renforcement du contexte législatif et réglementaire en matière de modération et réduction de la consommation des espaces.



#### La loi SRU

Assurer l'équilibre entre « un développement urbain maîtrisé » et la « préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers »



#### Les lois Grenelle

Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques



#### La loi ALUR

Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols



#### La loi Climat et Résilience

Atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050

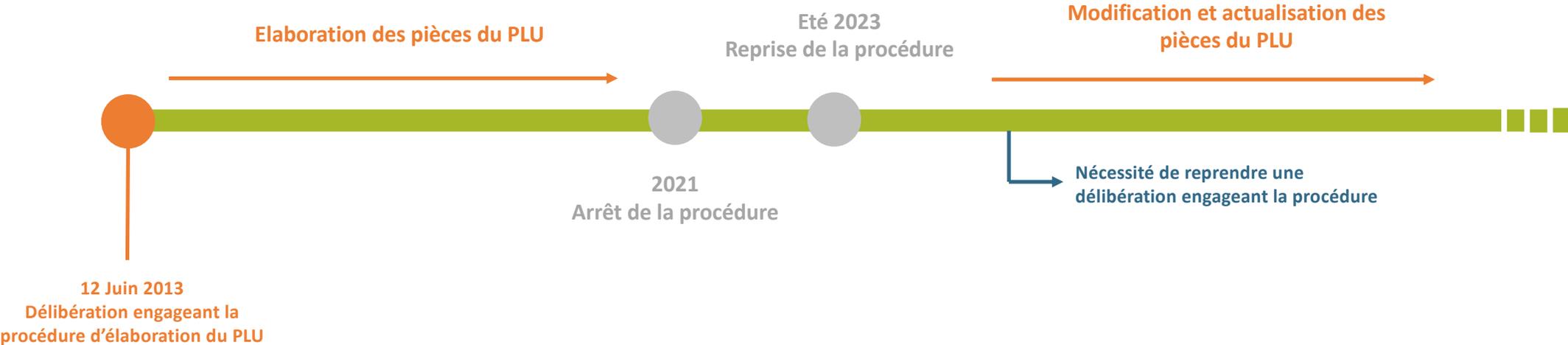
### ZOOM sur la loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols, dit « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)

Pour la période transitoire entre 2021-2031, il est demandé une réduction de -50% de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à 2011-2021.

4

LE PLAN LOCAL D'URBANISME *Ou en est la procédure ?*



## INTRODUCTION



1

Analyse socio-démographique, logements, emploi et activités économiques

2

Fonctionnement urbain

3

Etat Initial de l'Environnement

# 1

## ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Une dynamique démographique qui semble se stabiliser

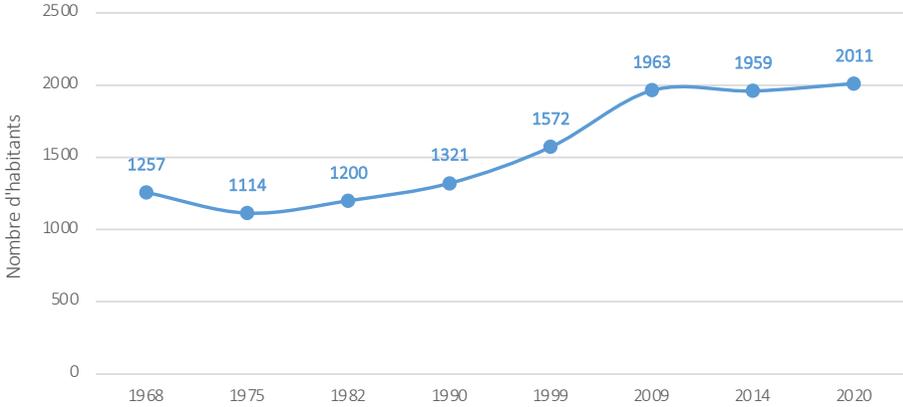
La commune compte au recensement 2020, 2 011 habitants.

Une **croissance démographique dynamique** depuis les années 1975, passant de 1 114 habitants au milieu des années 1970 à 1963 habitants en 2009. Sur la période 1999-2009, la variation annuelle moyenne de la population atteint 2,2%/an.

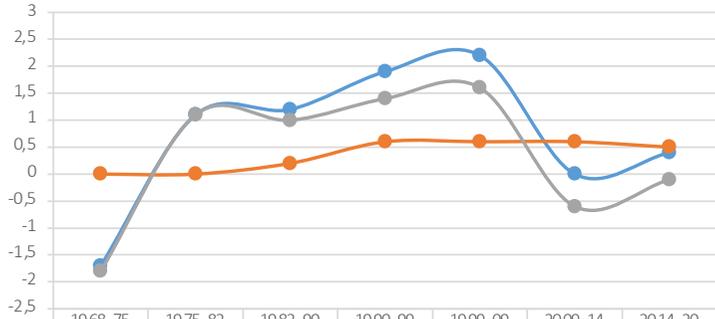
A partir de cette date, la **croissance démographique se stabilise** et la variation annuelle de la population sur la période 2009-2014 est nulle, **avant de légèrement repartir à la hausse entre 2014 et 2020 (autour de 0,4%/an).**

Des **variations démographiques liées à la variation du solde apparent des entrées/sorties**, les deux courbes étant parallèles. **Depuis le début des années 2010, c'est le solde naturel, qui a toujours été positif depuis le début des années 1980, qui alimente la croissance démographique.**

Evolution de la population de Theys entre 1968 et 2020  
Source : INSEE 2023 // Recensement 2020



Indicateurs démographiques  
Source : INSEE 2023 // Recensement 2020



Indicateur	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-09	2009-14	2014-20
Variation annuelle moyenne de la population (%)	-1,7	1,1	1,2	1,9	2,2	0	0,4
due au solde naturel (%)	0	0	0,2	0,6	0,6	0,6	0,5
due au solde apparent des entrées sorties (%)	-1,8	1,1	1	1,4	1,6	-0,6	-0,1

# 1

## ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

**Une population vieillissante et une évolution de la composition des ménages**

**L'indice de jeunesse, autour de 0,7, traduit une tendance au vieillissement de la population.**

La population entre 45 et 59 ans est la représentée suivie de la classe d'âge des 30-44 ans puis des 60-74 ans. A l'inverse les populations entre 15-29 ans (période des études et entrée dans la vie active) sont peu représentées.

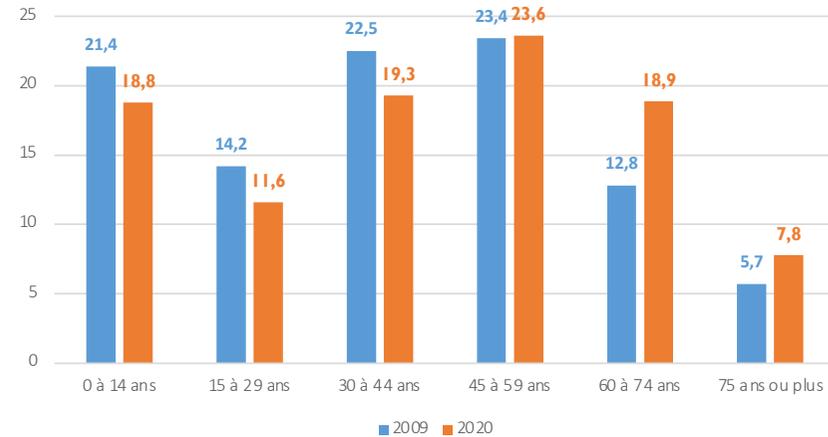
Le **glissement de l'ensemble des tranches d'âge** est à souligner avec une augmentation non négligeable des catégories 60-74 ans et 75 ans et +.

Malgré une baisse générale de la taille des ménages (vieillesse de la population, hausse des familles monoparentales, phénomènes de décohabitation, baisse du nombre d'enfants par ménage, ...) **la taille des ménages de la commune (2,33 personnes/ménage) se trouve dans les tendances de la CCLG et du département.**

**Des couples avec enfants et des familles monoparentales bien représentés** (autour de 37,2%) **mais** une **augmentation progressive** au cours des dix dernières années **des couples sans enfants et des ménages seuls**, et une **baisse significative des couples avec enfant(s).**

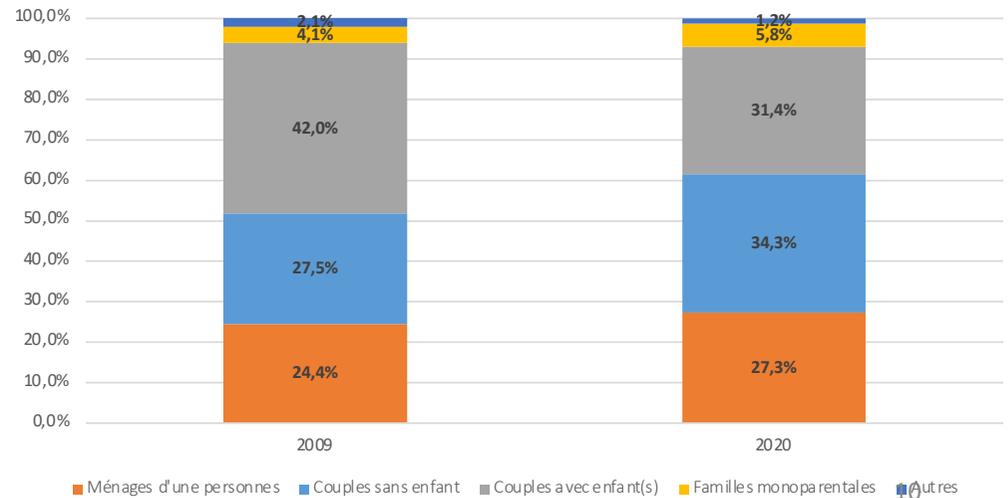
Evolution de la population par tranche d'âge (%) entre 2009 et 2020

Source : INSEE 2023 // Recensement 2020



Evolution de la composition des ménages sur Theys entre 2009 et 2020

Source : INSEE 2023 // Recensement 2020



## 1

## ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

## Un territoire aux revenus supérieurs

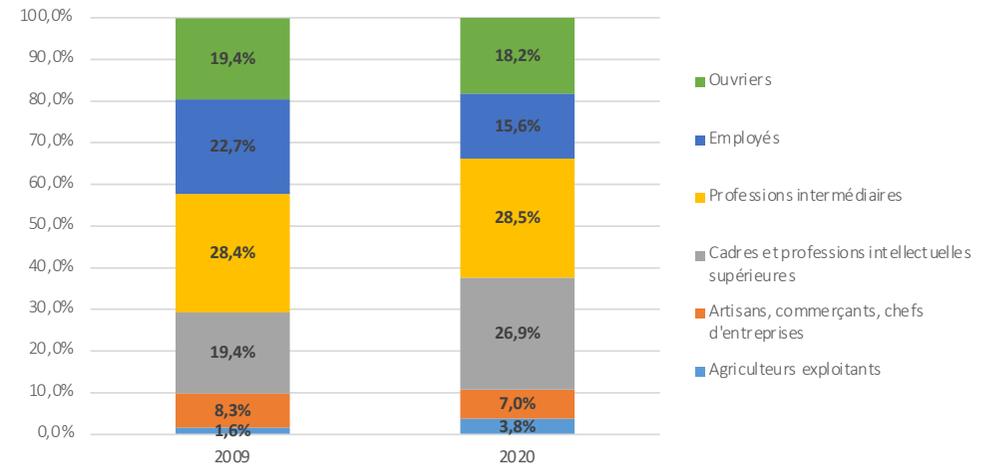
**Un niveau de ressources médian supérieur aux médianes de la CCLG et du département : un écart qui s'explique par des différences liées au profil de la population (âge, niveau de diplôme, ...)**

La commune compte 949 actifs ayant un emploi en 2020. Parmi les actifs ayant un emploi, les « professions intermédiaires » et les « cadres/professions intellectuelles supérieures » sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées (28,5% et 26,9%). Ces dernières n'ont cessé d'augmenter au cours des dix dernières années.

On peut également noter **l'augmentation des agriculteurs exploitants** (installation de jeunes exploitants doubles actifs et constitution de « grosses exploitations »)

Evolution des catégories socio-professionnelles (population active) entre 2009 et 2020 sur la commune de Theys

Source : INSEE 2023 // Recensement 2020



## 1

## ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

## Un territoire aux dynamiques résidentielles régulières

**Une évolution du nombre de logements qui a été progressive et régulière.** En 2020, la commune compte 1 035 logements dont 863 résidences principales, 110 résidences secondaires et 62 logements vacants.

Au cours des dix dernières années, entre janvier 2014 et décembre 2023,

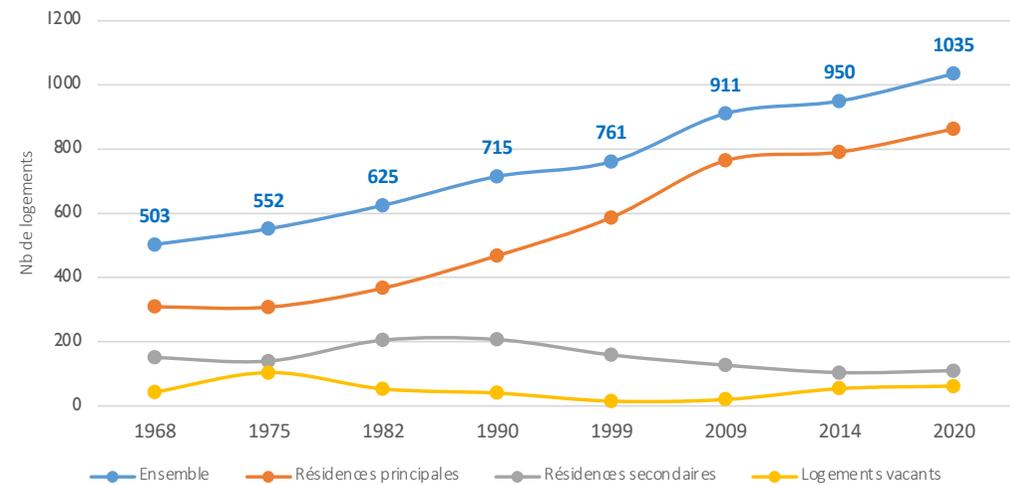
- ↳ 87 logements neufs ont été construits (100% logements individuels) entraînant une consommation foncière de 14,8 hectares,
- ↳ 61 logements ont été créés par réemploi du bâti existant (réhabilitation, changements de destination, ...) soit un total de 148 logements.

**Un taux de logements vacants qui ne cesse d'augmenter mais qui reste raisonnable**

**Un taux de logements vacants qui reste faible** autour de 6% du parc de logements (62 logements) **mais une augmentation importante du phénomène** : les logements vacants représentant au début des années 2000 seulement 2% du parc de logements.

Evolution de la répartition des logements par catégories sur Theys entre 1968 et 2020 selon les catégories

Source : INSEE 2023 // Recensement 2020



## 1

## ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

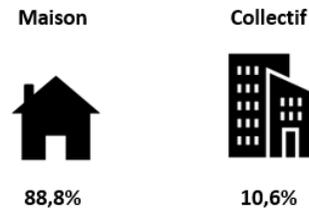
**Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille**

Un **parc de logements composé à 88,8% de maisons et à 10,6% d'appartements**. En lien avec cette composition, l'analyse de la ventilation par taille de logement met en évidence la très forte proportion de logements de grandes tailles : 58,6% de logements de 5 pièces et +.

Une **part importante de propriétaires occupants** : au sein des résidences principales, 83% des ménages sont propriétaires de leur logement et 14,9% en sont locataires dont 3,7% sont locataires du parc public : ces derniers permettent de répondre à la demande et sont aujourd'hui tous occupés.

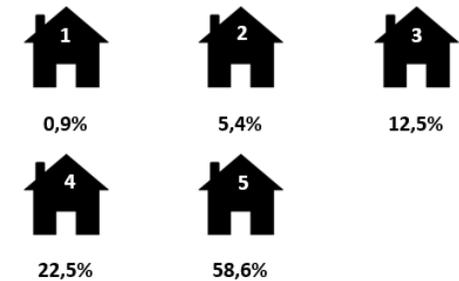
## Répartition des typologies de logements

Source : INSEE 2023



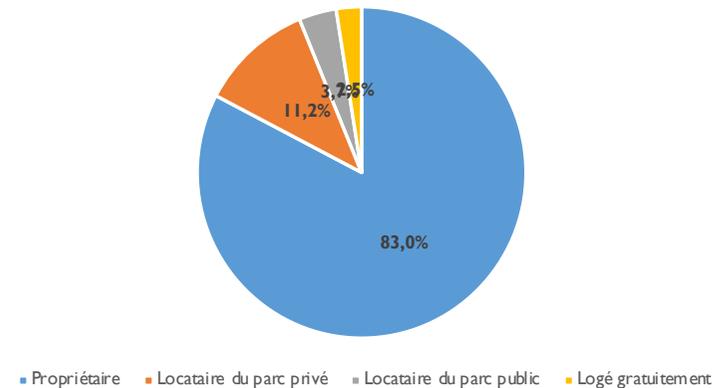
## Résidence principales selon le nombre de pièces

Source : INSEE 2023



## Résidences principales selon le statut d'occupation sur Theys

Source : INSEE 2023 // Recensement 2020



# 1

## ANALYSE DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE

### Un territoire résidentiel attractif pour les actifs

La commune compte 80% d'actifs en 2020.

**Un nombre d'emploi proposé sur la commune bien inférieur au nombre d'actifs occupés** : la commune propose en 2020, 342 emplois pour 963 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune.

↳ 30% des emplois proposés sur la commune appartiennent au secteur d'activités « Administration publique, enseignement, santé et action sociale » suivi du secteur de la « construction » et 10,8% appartiennent au secteur d'activités « Agricole » traduisant la forte présence de l'activité sur le territoire (33 exploitations agricoles sur la commune de Theys).

### Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020

Source : INSEE 2023 // Recensement 2020

Actifs	Inactifs
Actifs ayant un emploi : 76,2%	Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés : 8,3%
Chômeurs : 3,8%	Retraités ou préretraités : 7,3%
	Anciens inactifs : 4,4%

Emplois selon le secteur d'activité		
Source : INSEE 2023		
	Nb	%
Agriculture	40	10,8%
Industrie	30	8,1%
Construction	99	26,9%
Commerce, transport, services divers	92	24,8%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	109	29,4%

## FONCTIONNEMENT URBAIN



## 2

## RESEAU VIAIRE ET STATIONNEMENT

## Le réseau viaire

Une commune desservie par **4 axes majeurs** : la RD30, la RD255B, la RD280, la RD281A : des routes départementales, dont le **gabarit semble adapté au trafic qu'elles génèrent**, qui représentent les **principales voies qui desservent le centre-village et les nombreux hameaux de la commune**.

**De nombreuses voies communales** : ce réseau de voiries secondaires permet de desservir les différents hameaux et groupements bâtis isolés du territoire, dont certaines aboutissent à des chemins ruraux ou forestiers.

**Un réseau de voiries internes aux différents hameaux et quartiers** complète cette armature : les voies et chemins qui desservent le bâti diffus s'appuient sur des anciens chemins ruraux et agricoles sinueux débouchant le plus souvent sur un chemin. Les voies qui desservent les quartiers résidentiels récents sont plus rectilignes et débouchent le plus souvent sur une impasse aménagée par une raquette de retournement.

## Le stationnement

**Des hameaux dépourvus de poches de stationnement** (à l'exception du Carret à l'arrêt de bus). Un **centre village qui propose plusieurs poches de stationnement** (+ de 160 places et 2 places de stationnement pour la recharge des véhicules électrique) **à proximité des équipements et commerces**.

## AXES PRINCIPAUX



*La RD30 en arrivant sur la commune depuis la vallée*



*La RD280 en entrée de village en arrivant depuis le Col Barioz*



*Le Col Barioz*



*La RD280 en sortie de village direction le Col des Ayes*



*La RD281A en direction de Pipay*

## AXES SECONDAIRES



*Route du Chaboud*



*Route de la Gabette*



*Route des Berts*

## 2 MOBILITÉS ALTERNATIVES

### La mobilité douce

Territoire de montagne, la **commune ne dispose pas d'itinéraires cyclables** à proprement parlé et **non liés à la pratique sportive**. Quant aux **liaisons piétonnes**, et au-delà des chemins de randonnée qui quadrillent le territoire, seule **la traversée du centre village et l'approche de l'école sont aménagés** afin de sécuriser les déplacements.

Un dimensionnement étroit des rues dans les hameaux et un éclatement du tissu bâti qui ne permet pas d'aménager des liaisons piétonnes spécifiques.

### Des alternatives à la voiture individuelle ?

Une **commune dépendante de la voiture individuelle** dont l'utilisation se reflète dans les trajets du quotidien (trajets domicile/travail) et dans le taux de motorisation des ménages : **95,6% des ménages du territoire dispose d'au moins 1 voiture**.

Une commune desservie par **les transports en commun du Grésivaudan (TouGo)** avec :

- ↳ Une seule ligne régulière (G40) qui permet de relier Theys à la gare de Goncelin en 15 minutes
- ↳ Trois lignes de bus scolaire
- ↳ Des navettes « Skibus » en période hivernale



*Aménagement d'une zone de rencontre dans le centre village afin de sécuriser les déplacements et d'apaiser la circulation*



*En sortie de village, des aménagements spécifiques devant l'école afin de sécuriser les cheminements piétons*

### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020

Source : INSEE 2023

Marche à pied : 3,2%



Vélo : 0,7%



Deux roues motorisées : 0,7%



Voiture : 82,3%



Transports en commun : 7,6%



Pas de déplacement : 5,4%

### 3 EQUIPEMENTS SERVICES ET COMMERCES

#### Les équipements

Des **équipements publics** qui **répondent aux besoins de la population** et adaptés à la taille de la commune :

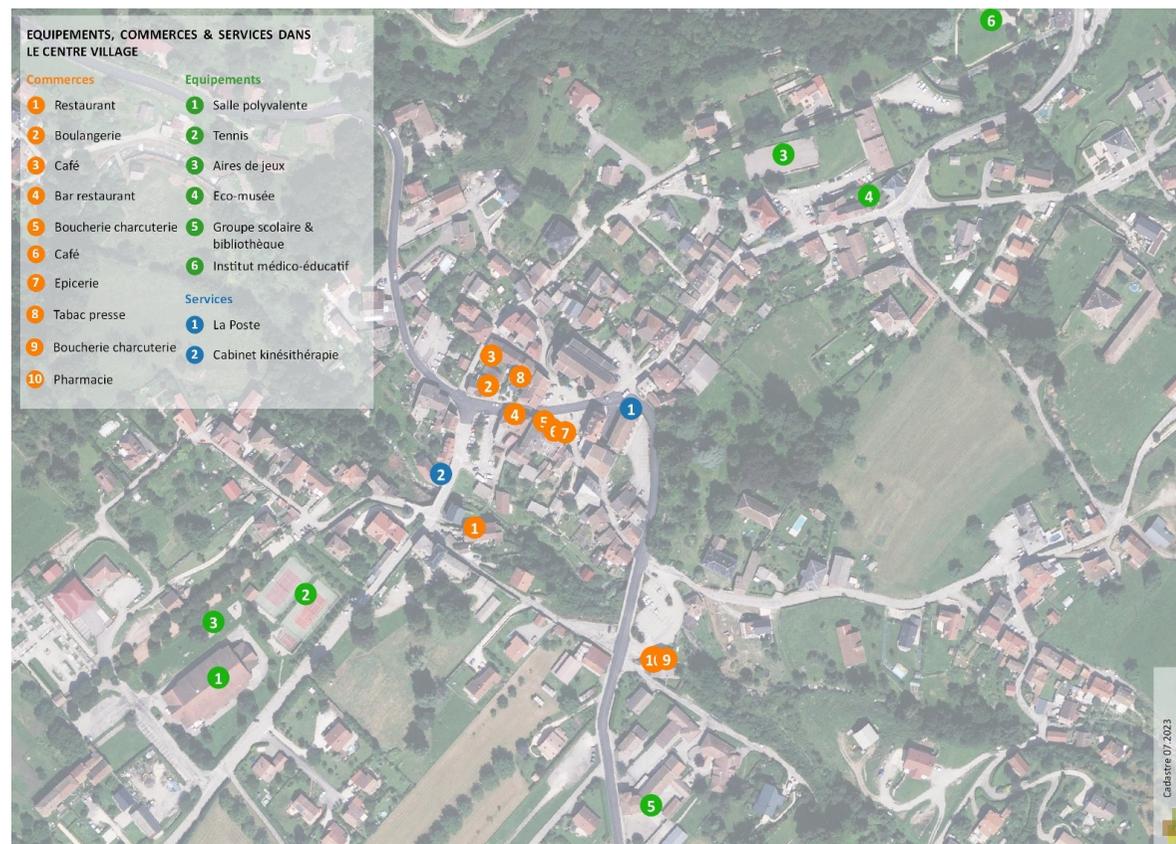
- **Équipements sportifs** : gymnase, terrains de tennis, des aires de jeux (type city stade)
- **Équipements socio-culturels** : bibliothèque, salle polyvalente, éco-musée, salle Belledonne
- **Équipements liés à la petite enfance** : micro-crèche et pôle enfance en cours
- **Équipements scolaires qui doit évoluer** : école primaire (6 classes) école maternelle (4 classes), cantine et garderie.

#### Les services et les commerces

Une **offre commerciale** intéressante et qui répond aux besoins de première nécessité des habitants du territoire :

- Deux boucheries/charcuteries
- Une boulangerie
- Une épicerie
- Plusieurs cafés, bars, restaurants
- Coiffeur et esthéticienne

Et **des services qui complètent cette offre** : la poste, un cabinet de kinésithérapie, des infirmiers et médecins, une pharmacie.



## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



# 1

## LE PAYSAGE

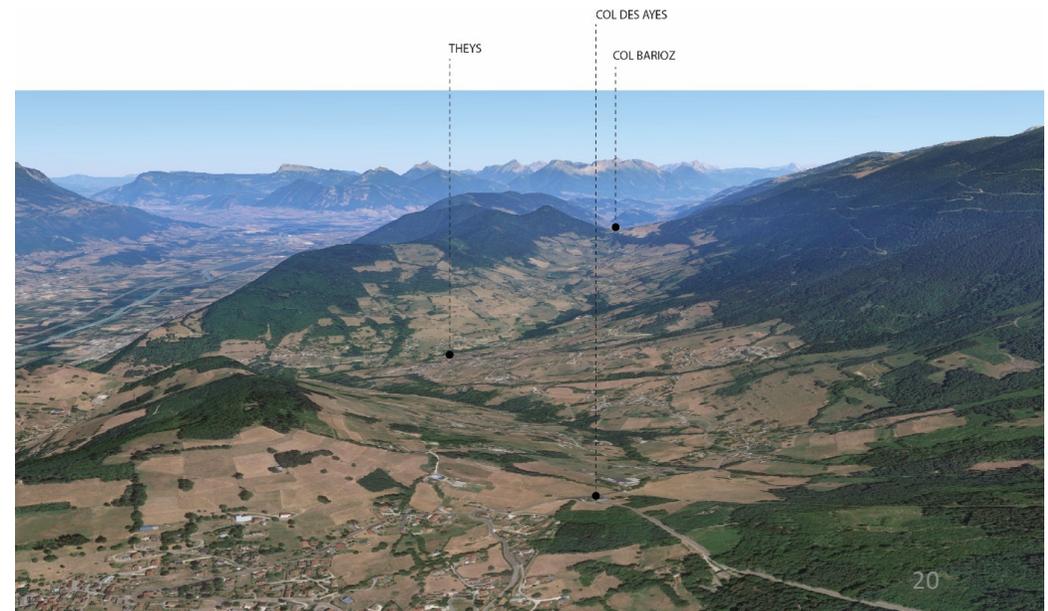
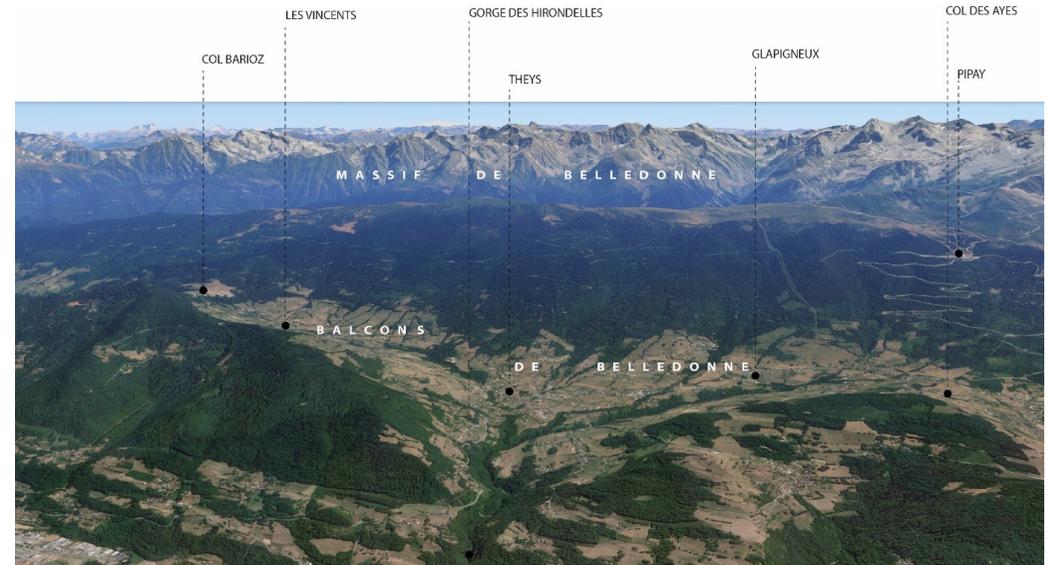
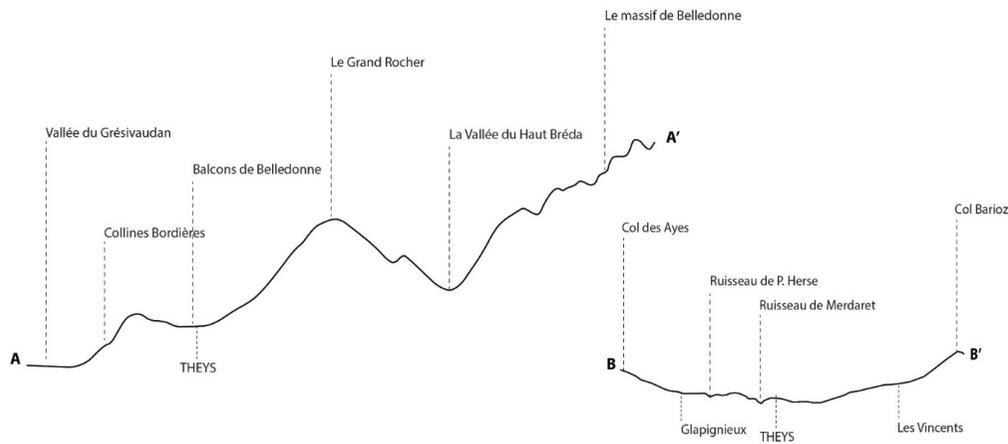
### Le grand paysage naturel

Une commune qui fait partie de l'unité paysagère « **Vallée et balcons de Belledonne** » identifiée par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes.

Le massif de Belledonne, une **structure étagée sous la forme de balcons striés de vallées étroites creusées par les torrents qui arrivent des sommets** : les balcons habités occupent la place médiane de l'étagement de ce relief et de la végétation.

**Une situation de dominant** par rapport à la vallée du Grésivaudan séparée par les collines bordières, **et une situation de dominé** par rapport à la haute montagne séparée par une forêt de résineux.

**Un léger replat aux formes accueillantes où se sont implantés villages et hameaux. Un espace qui propose un paysage ouvert animé par les vergers, les cultures et les prés de fauches.**



# 1

## LE PAYSAGE

### Le paysage naturel

Un territoire communal qui peut se découper en plusieurs entités paysagères locales définies par le relief, les types d'occupation du sol et les structures végétales :

1. La gorge des Hirondelles
2. Les versants boisés
3. La vallée agricole habitée des Balcons de Belledonne
4. Le massif de Belledonne



# 1

## LE PAYSAGE

### La gorge des Hirondelles

Une combe profonde soulignée de boisements et dans laquelle se rejoignent les ruisseaux qui la drainent. Au-dessus de cette gorge serpente la route départementale qui arrive de la vallée et offre des vues sur le village, les versants boisés et le massif de Belledonne.

### La vallée agricole habitée des balcons de Belledonne

Un changement d'ambiance paysagère par rapport à la gorge des Hirondelles : s'offre à la vue une ouverture sur les Balcons et les sommets permises par les espaces ouverts entretenus par l'activité agricole.

Les champs et pâtures sont cloisonnés par des petites mailles bocagères qui découpent ces espaces ouverts en parcelles équilibrées, tout en reliant la forêt supérieure à la forêt inférieure par des continuités de corridors manifestant la valeur écologique du site.

Une vallée agricole largement ponctuée de hameaux et bâtis isolés qui parsèment l'espace. Le village de Theys s'est installé dans un « cirque » à la confluence des ruisseaux de la Coche et du Merdaret. Avec une morphologie vallonnée et une urbanisation largement diffuse, les hameaux sont tous visibles d'un versant à l'autre et offrent au moins une perspective sur un autre hameau.



*Photo de gauche : Vue depuis la RD30 qui serpente au-dessus de la Gorge des Hirondelles soulignée de ces boisements Photo de droite : Au premier plan, le village de Theys installé dans son cirque qui débouche sur la Gorge des Hirondelles et offre des vues sur le massif de la Chartreuse au dernier plan.*



*Vue depuis la RD280 sur les balcons la vallée agricole habitée (Nord/Sud).*

# 1

## LE PAYSAGE

### Les versants boisés

Deux versants boisés encadrent le balcon habité : à l'Ouest, le versant marque la transition avec la vallée de l'Isère et du Grésivaudan alors qu'à l'Est, il marque la transition avec la haute montagne. Les espaces boisés sont ainsi très présents dans le paysage communal.

### Le massif de Belledonne

Toile de fond au paysage de la commune, il couvre essentiellement le domaine skiable partie Sud Est de la commune. Un paysage marqué par les aménagements liés à la pratique du ski : paysage cristallin, rocailleux et abrupte.



*Vues sur le versant boisé Ouest*



*Vues sur le versant boisé Est*



*Au premier plan, vue sur le balcon de Belledonne. Au deuxième plan, vue sur le versant boisé. Au troisième plan, vue sur le massif cristallin de Belledonne.*

# 1

## LE PAYSAGE

### Le patrimoine

Un **bâtiment protégé au titre des monuments historiques** : Le Châtel, un **site classé** depuis 1933 et générant un périmètre de protection de 500 mètres.

Une commune qui dispose d'un patrimoine bâti remarquable : treize sites ont été sélectionnés par l'association Theys Patrimoine - Sauvegarde et valorisation (Château Jail, Château Payerne, l'Hôpital, la Tournelle, le Collombier, le clos des Buissières, le château de la Forte, le Grand Vergers, ...)



## 2 LE MILIEU PHYSIQUE

### Le réseau hydrographique

Un **réseau hydrographique bien développé** et qui se compose principalement de cours d'eau à régime torrentiel descendant des versants de Belledonne. Les principaux cours d'eau du territoire sont **le ruisseau du Merdaret et le ruisseau de La Coche**.

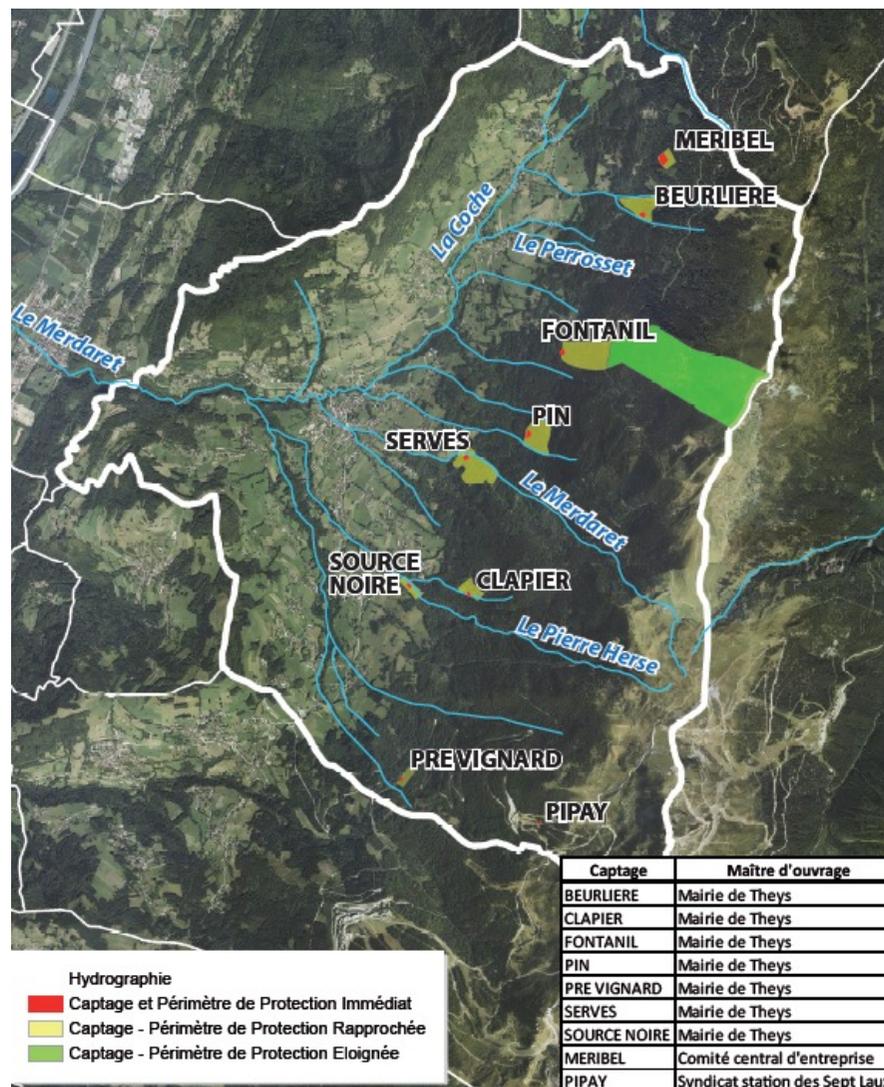
- D'après les deux stations de suivis de la qualité des eaux et les données de l'agence de l'eau, les dernières mesures indiquent **un bon état (chimique et biologique) de ces cours d'eau**.

### L'alimentation en eau potable

La production d'eau potable est assurée par **9 captages** présents sur le territoire : cette ressource produit près de 282 886 m<sup>3</sup> dont 82% sont mis en distribution sur la commune et 18% sont exportés.

### L'assainissement

Près de la moitié des installations d'assainissement du territoire sont en **assainissement non collectif** (433 installations) avec un **taux de non-conformité important** pouvant entraîner une pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines.



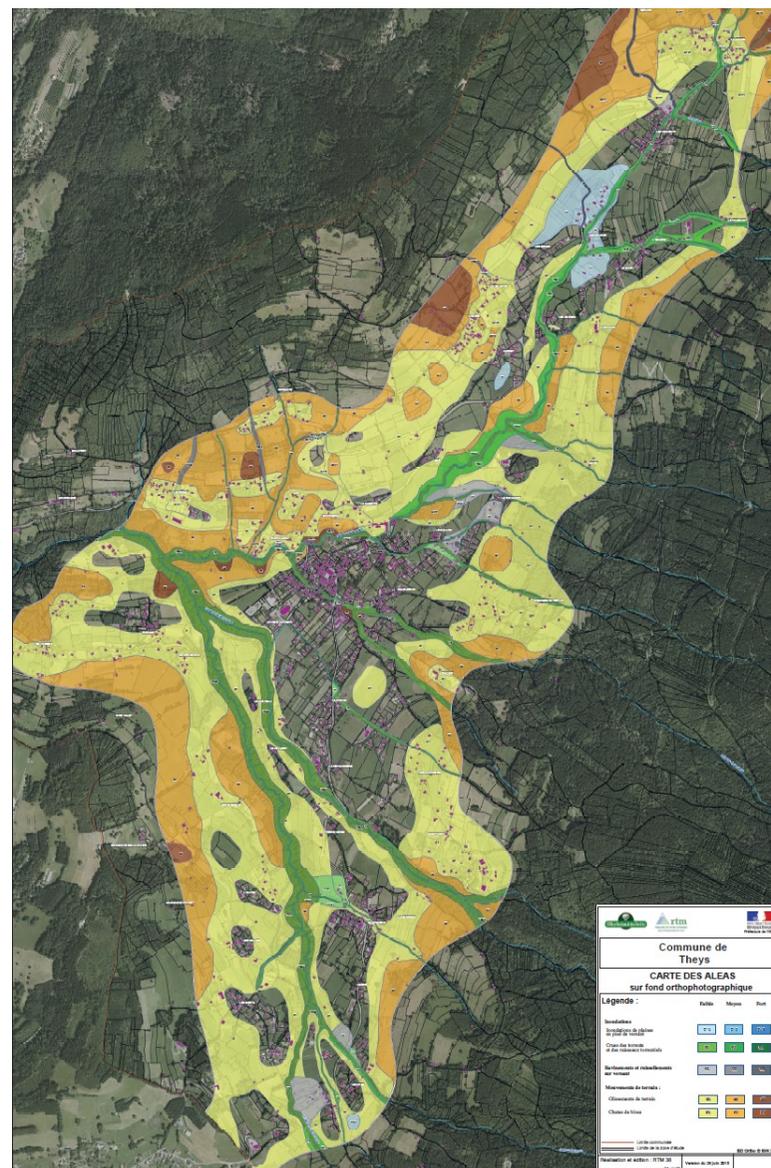
## 2 LE MILIEU PHYSIQUE

### Les risques naturels

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques** approuvé par arrêté préfectoral de décembre 1991 et **s'imposant au futur document d'urbanisme**. La commune est ainsi concernée par un risque d'inondations, de crues torrentielles, de mouvements de terrain, d'avalanches, d'effondrements. **Le PPR définit en fonction de la nature et de l'intensité du risque les secteurs inconstructibles et constructibles sous contraintes.**

En sus le RTM a réalisé en juin 2015 (et mise à jour en 2017/2018) **une carte des aléas** qui permet d'actualiser et de qualifier de manière plus spécifique les aléas sur le territoire : inondations de plaine en pied de versant, les crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, ravinements et ruissellements sur versants, glissements de terrain, chutes de blocs, avalanches.

**D'autres risques et aléas identifiés** : aléa feux de forêt, risque de retrait et gonflement des argiles, risque sismique et risque radon (gaz).



### 3 LE MILIEU NATUREL

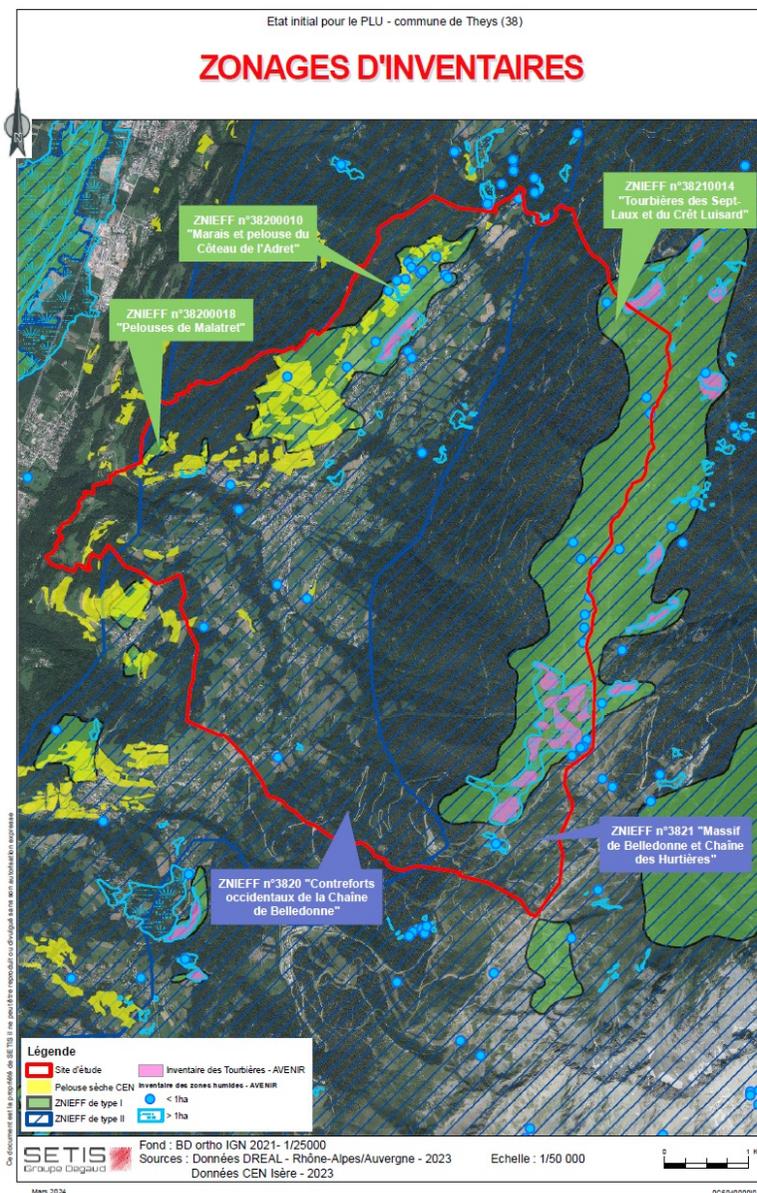
#### Les zonages patrimoniaux

La commune est concernée par **deux zonages de protection** :

- **L'Espace Naturel Sensible (ENS) Tourbières de Belledonne**, outil de protection des espaces naturels et de préservation de la qualité des sites par acquisition foncière ou signature de convention
- **L'arrêté préfectoral de Protection de Biotope (APPB) Marais des Bruns**, protection réglementaire stricte de l'environnement avec une maîtrise de l'ensemble des activités limitant au maximum l'emprise de l'homme.

La commune est concernée par **plusieurs inventaires patrimoniaux** :

- **Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : 2 ZNIEFF de type 2 et 3 ZNIEFF de type 1
- **Des zones humides** (19) et des **tourbières** (3)
- **Des pelouses sèches** principalement sur le coteau Ouest et Nord/Ouest



### 3 LE MILIEU NATUREL

#### La fonctionnalité écologique du territoire

##### LA TRAME VERTE.

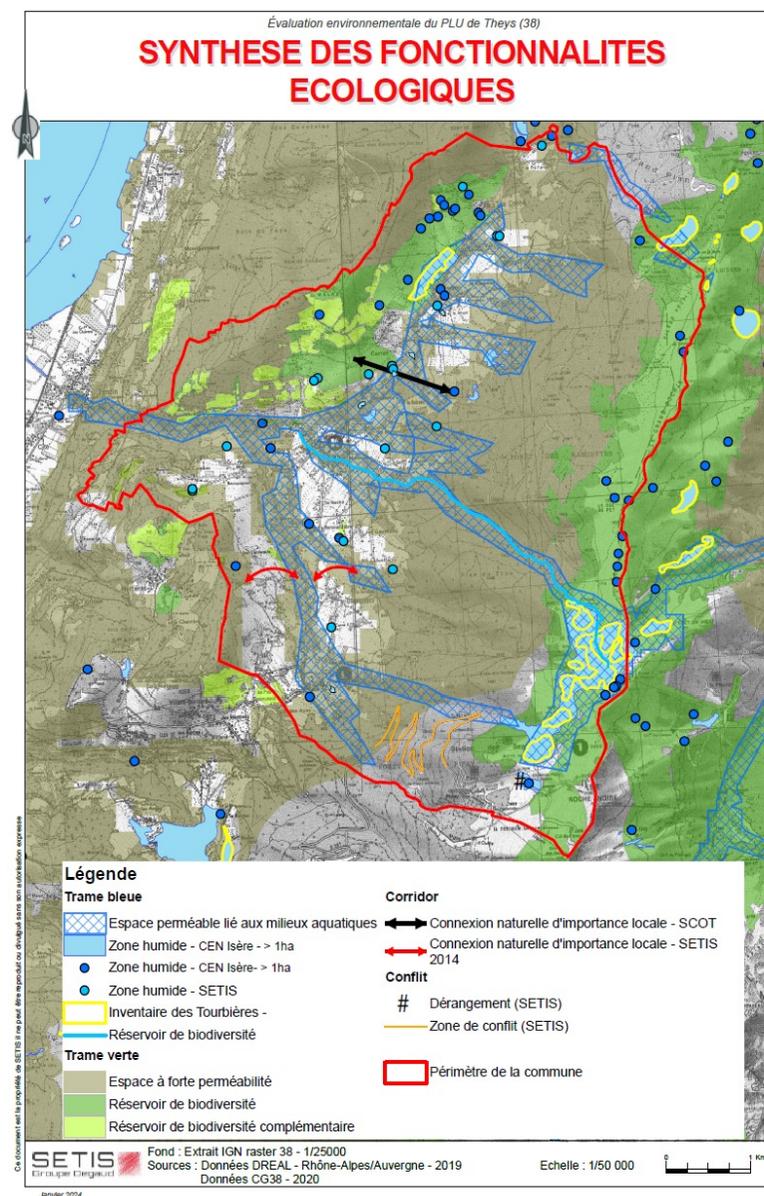
- Les ZNIEFF de type 1 et les pelouses sèches identifiés comme des réservoirs de biodiversité,
- L'ensemble du territoire communal, à l'exception du centre-bourg, identifié comme un espace à la perméabilité forte aux passages de faunes.

##### LA TRAME BLEUE.

- Les ruisseaux de La Coche et du Merdaret et les zones humides identifiés comme des réservoirs de biodiversité,
- Plusieurs cours d'eau identifiés comme perméables pour la faune aquatique (le rif Agout, le ruisseau Battiard, le ruisseau de Montbouvier, ...)

##### LES CORRIDORS.

Une **connexion naturelle** d'intérêt écologique identifié au Nord du village et **relie selon un axe Est-Ouest les boisements d'épicéas d'altitude aux boisements mixtes, pelouses sèches et zones humides situés sur les coteaux Nord-Ouest : une connexion entre versants affectée par une urbanisation étalée le long de la RD280.**



MERCI DE VOTRE ATTENTION



80 Place des Passages  
38920 CROLLES