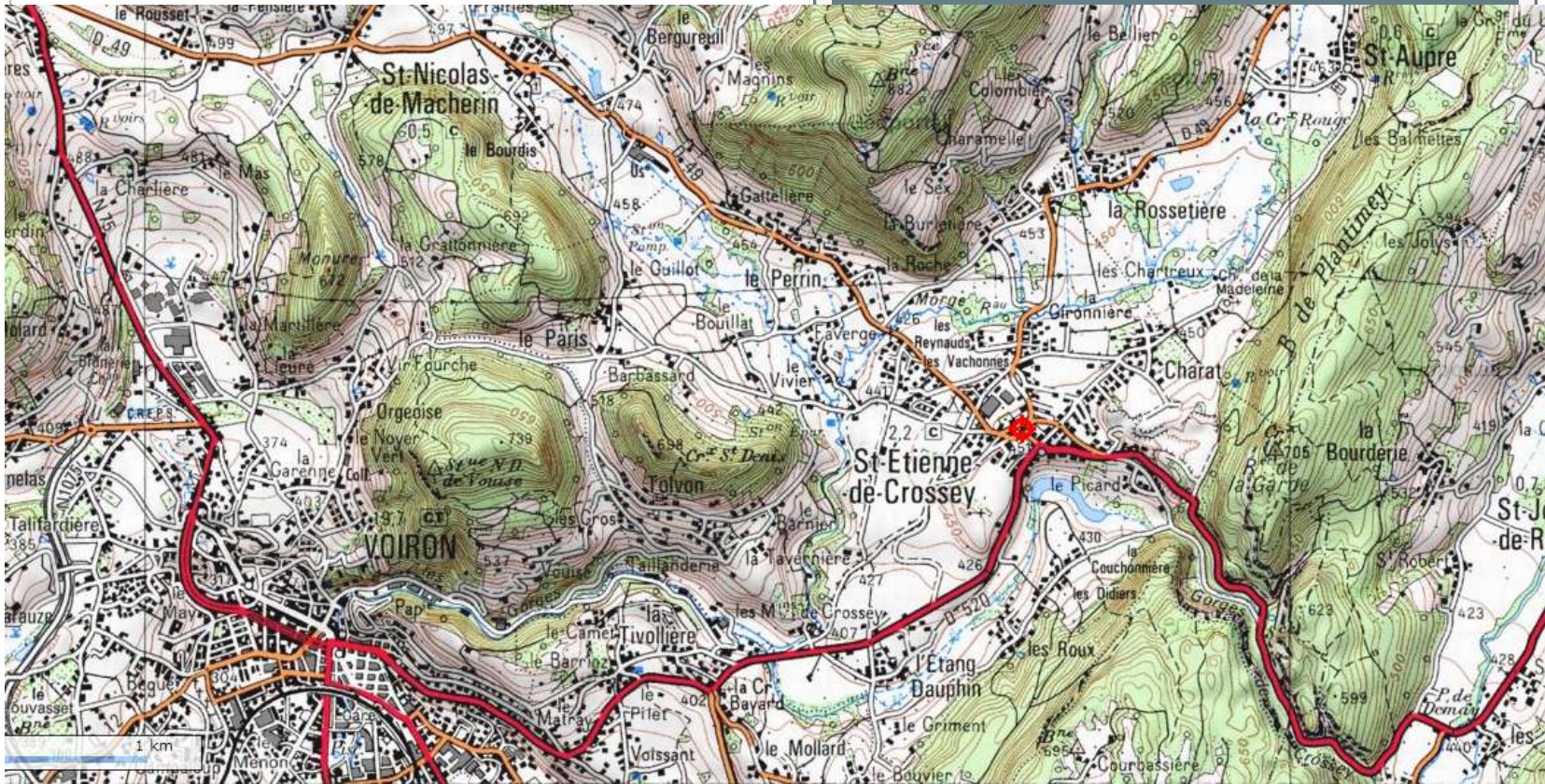


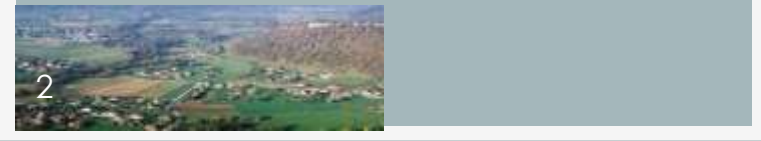
PLAN LOCAL d'URBANISME

Saint-Etienne-de-Crossey

Exposition
publique



Novembre 2012 – traduction règlementaire du projet communal



Le contenu du P.L.U. : les évolutions liées aux lois Grenelle

o Pièce n°1 : rapport de présentation

- ✓ le diagnostic du territoire,
- ✓ l'état initial de l'environnement,
- ✓ l'exposé des motifs et l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur,
- ✓ La justification des orientations du projet et des règles applicables sur le territoire

o Pièce n°2 : le PADD

le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** expose les orientations générales d'aménagement et de développement de la commune

o Pièces n°3 : les O.A.P.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** sur des secteurs spécifiques

Pièce n° 4 : règlement

Règlement graphique, les zones :

- A : agricole,
- N : naturelle,
- U : Urbaine,
- AU : à urbaniser

Règlement écrit

16 articles pour chaque zone et secteurs dont 2 sont obligatoires

o Pièces n° 6 : Annexes

Rappel du PADD

Le PADD a été établi selon les principes d'équilibre des territoires, diversité des fonctions et réduction des gaz à effet de serre défendus par les lois SRU et Grenelle: Il comprend 2 grands axes :

AXE 1 : préservation du patrimoine et des ressources naturelles

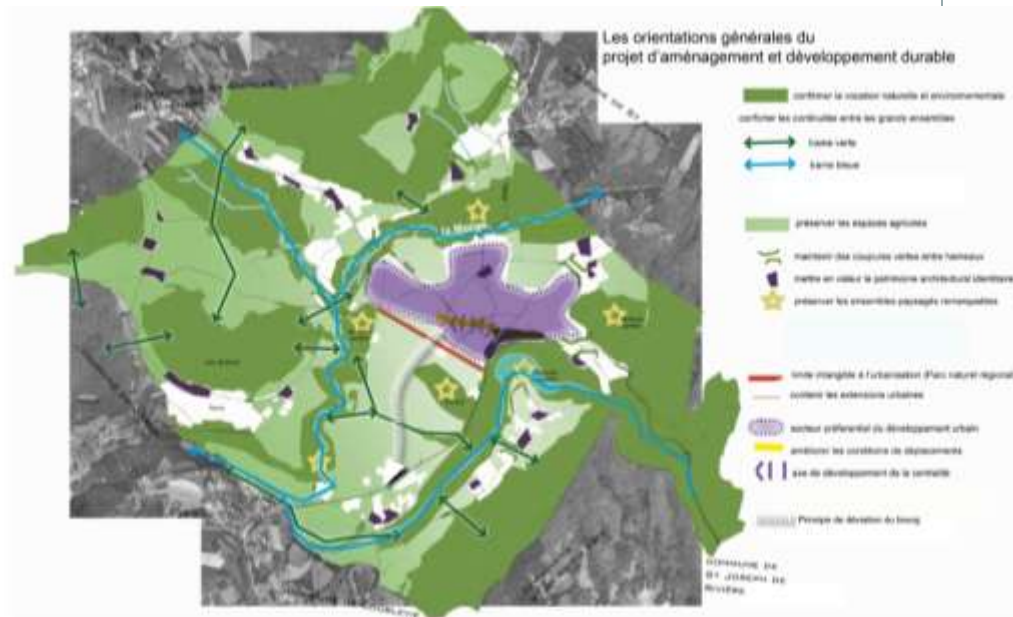
AFFIRMER L'IDENTITE D'UNE COMMUNE A LA CAMPAGNE

- Cette orientation démontre la place que le projet réserve à la préservation de l'environnement, des ressources naturelles et de l'économie rurale. C'est un enjeu particulièrement majeur en raison des pressions urbaines que connaît Saint-Etienne-de-Crossey depuis plusieurs décennies comme pôle secondaire et commune péri-urbaine.

AXE 2 : Aménagement et développement urbain

RECENTRER LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS DANS LE PRINCIPAL PÔLE URBANISÉ DE LA COMMUNE

- Cette orientation vise à organiser, dans des objectifs de développement durable, l'aménagement et le développement du bourg de Crossey, centre de cette commune éclatée. L'intention est de confirmer le centre où sont concentrés les services et équipements de la commune. Le départ de deux activités industrielles importantes permet d'envisager un renouvellement urbain sans extension urbaine.

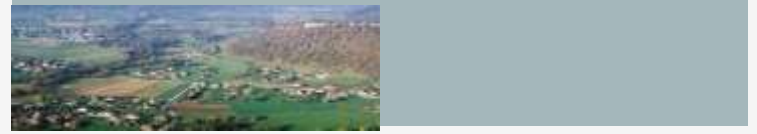


Orientations pour l'évolution du bourg de Crossey



4 zones

L'ensemble du territoire de Saint-Etienne-de-Crossey est couvert par un règlement qui délimite quatre types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes :



● **les zones urbaines** sont dites "zones U", sont 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



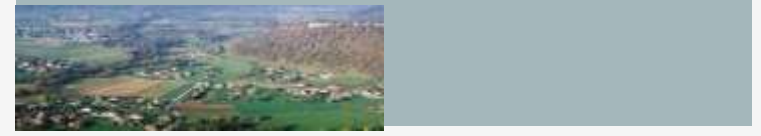
● **les zones à urbaniser** sont dites "zones AU", sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation



● **les zones agricoles** sont dites "zones A", sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;



● **les zones naturelles et forestières** sont dites "zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
a) Soit de l'existence de sites, milieux et espaces remarquables et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.



16 articles

Les lois S.R.U en 2000, Urbanisme et Habitat en 2003 et Grenelle en 2010 ont fait évoluer les documents d'urbanisme locaux, notamment dans la composition du corps de règles applicables à chacune des zones.

Le règlement compte seize articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés.

Les articles qui définissent la nature de l'occupation des sols :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les articles relatifs au terrain :

- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée

Les articles relatifs au projet :

- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les articles relatifs aux équipements d'accompagnement :

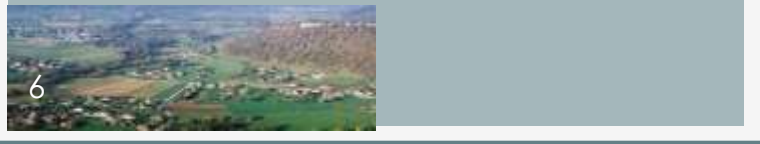
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Les articles définissant les possibilités maximales d'occupation du sol :

- 14° Le coefficient d'occupation du sol

Les articles apportés par les lois Grenelle

- 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de **performances énergétiques et environnementales**
- 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et **réseaux de communications électroniques**



Les aléas

A Saint-Etienne-de-Crossey, les risques naturels prévisibles concernent une large part du territoire. Les principaux textes de lois qui fixent les dispositions dans le domaine de la prévention des risques majeurs (aussi bien naturels que technologiques) prévoient que les documents recensant les aléas ou les niveaux de risques et fixant les prescriptions ou recommandations doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme et traduites en termes de contrainte d'aménagement.

La traduction des aléas en zonage des risques avec réglementation spécifique

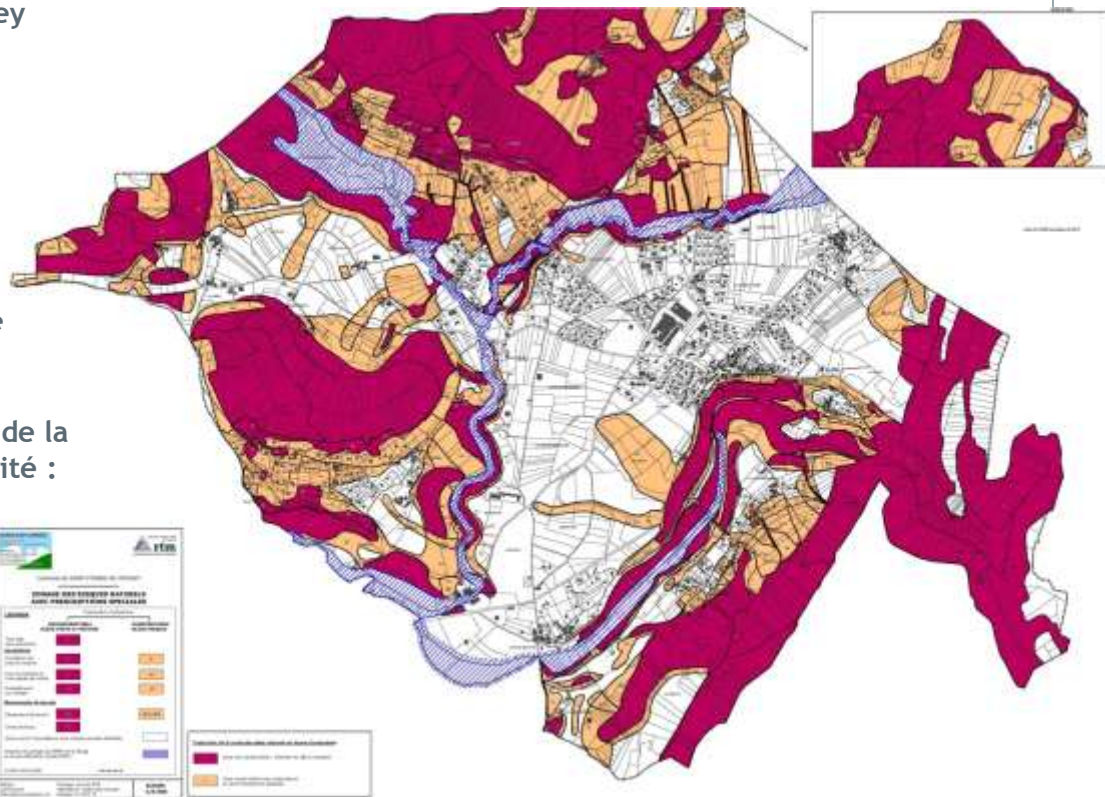
	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
ZONES NON BATIES ET NON CONSTRUCTIBLES AU TITRE DU PLU	INCONSTRUCTIBLE	INCONSTRUCTIBLE	CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations Champs d'expansion de crues (aléa C1) : INCONSTRUCTIBLE
ZONES BATIES ET CONSTRUCTIBLES AU TITRE DU PLU	MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT	1- MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT 2- I'2 : CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations	CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations

Les risques connus sur Saint-Etienne-de-Crossey

- Les inondations de pied de versant (F)
- Les crues rapides des rivières (C)
- le ruissellement / ravinement, (V)
- les crues torrentielles, (T)
- glissements de terrain, (G)
- les effondrements, (F)
- les séismes (il est seulement rappelé le zonage sismique de la France)

3 niveaux d'aléas sont distingués, en fonction de la combinaison de leur occurrence et leur intensité :

- les zones d'aléas forts,
- les zones d'aléas moyens,
- les zones d'aléas faibles,



Zone UA

Caractéristique de la zone

La zone UA correspond au tissu ancien du bourg et des hameaux de Saint-Etienne-de-Crossey.

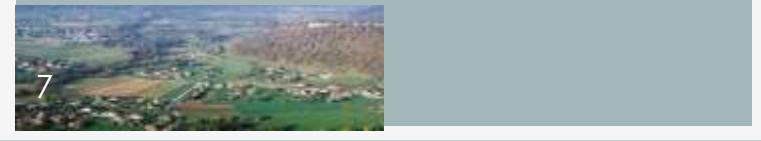
Elle comprend :

- **le secteur UAb** : le bourg originel de Crossey. Cette zone de mixité urbaine est destinée à recevoir la diversité des fonctions urbaines : habitat, commerces de proximité, locaux artisanaux ou activités tertiaires adaptés à la proximité des habitations. Les caractéristiques typo morphologiques du tissu ancien doivent y être maintenues. Pour affirmer la centralité de ce noyau villageois, la zone UAb est élargie jusqu'à la rue du Tram et la mairie.



○ **Le bourg de Crossey fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

- **le secteur UAh** : le bâti ancien des hameaux. Cette zone est une zone de construction ancienne dont le bâti constitue le patrimoine vernaculaire de la commune. Les caractéristiques typo morphologiques du tissu ancien doivent y être maintenues.



La zone UA est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas. La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

Des risques moyens et forts entraînent une inconstructibilité de la zone et un maintien du bâti à l'existant. La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

Les secteurs indicés sont repérés en zone rouge sur le document graphique.

Des risques faibles entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire : La dénomination de la zone UAb ou UAh est complétée par un indice selon le type de risque :

Les secteurs indicés fv (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement

Les secteurs indicés fi (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles d'inondation de pied de versant

Les secteurs indicés fv.fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement et par des aléas faibles de glissement de terrain

Les secteurs indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain

Les secteurs indicés fg1 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain



Zone UB

Caractéristique de la zone

La zone UB correspond aux extensions urbaines de Saint-Etienne-de-Crossey, essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- Le secteur UBb, zone d'extension pavillonnaire du bourg originel. Il s'agit essentiellement de logements individuels construits sous forme d'opérations groupées dans les années 1970 à 2000.
- Le secteur UBh, zone d'extension des hameaux. Comme dans le bourg, le développement résidentiel a pris la forme d'un étalement pavillonnaire dans les hameaux dans les années 1970 à 2000.

La zone UB est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas :

- Des risques moyens et forts entraînent une inconstructibilité de la zone et/ou un maintien du bâti à l'existant (repérés en rouge)
- Des risques faibles entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire : La dénomination de la zone UBb ou UBh est complétée par un indice selon le type de risque :

Les secteurs indicés fv (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement

Les secteurs indicés fi (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles d'inondation de pied de versant

Les secteurs indicés fv.fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement et par des aléas faibles de glissement de terrain

Les secteurs indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain

Les secteurs indicés fg1 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain

Zone UC

Caractéristique de la zone

La zone UC correspond au secteur de renouvellement d'une partie des anciennes usines Rossignol, situées au cœur du bourg de Saint-Etienne-de-Crossey. Ce secteur de renouvellement urbain est une extension du centre du bourg. Il a vocation à accueillir les fonctions de centralité dans un souci de mixité fonctionnelle et sociale. A vocation dominante d'habitat, cette zone peut donc également accueillir des équipements et services nécessaires à la vie locale et l'accueil de populations nouvelles. Le projet communal y encourage la densité humaine au plus près des lieux d'animation urbaine, des équipements et commerces.

- Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'aménagement de cette zone doit être compatible avec ces orientations.



Zone UD

Caractéristique de la zone

Il s'agit d'un tissu résidentiel très lâche constitué de maisons individuelles en diffus. Ces constructions éparses constituent un mitage des terres agricoles ou naturelles.

Ces secteurs n'ont pas vocation à être densifiés et ni étendus.

La constructibilité y est limitée au maintien, extension et aménagement des constructions existantes. Quelques constructions nouvelles pourront y être érigées.

La zone UD est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas : des risques faibles entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement).

Ainsi, les secteurs de la zone UD indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain.

Zone UE

Caractéristique de la zone

La zone UE correspond au secteur à vocation dominante d'activités. Les constructions autorisées sont à usage artisanal, de bureaux, commerciales... Cette zone comprend, une partie des anciennes usines Rossignol aujourd'hui occupées par d'autres activités, la zone d'activités de la Barlière, le secteur des Moulins sur la RD520, et la carrière Escolle. Cette zone peut accueillir également ponctuellement des logements ou d'autres usages sous conditions strictes : la volonté étant de renforcer le caractère économique de ces secteurs pour maintenir l'emploi sur Saint-Etienne-de-Crossey.

La zone est partiellement concernée par des risques naturels :

Les secteurs indicés fg1 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain

Elle est aussi localement concernée par le PPRI, au droit des Moulins.

Zone AU

Caractéristique de la zone

La zone AU correspond à une zone aujourd'hui en pré, rue du Tram et rue du Charrat. A proximité immédiate du centre de Crossey, ce secteur a vocation de conforter l'offre résidentielle au plus près des lieux de vie et d'animation de la commune. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que n'auront pas été réalisés les équipements publics prévus dans la zone et détaillés dans les OAP. Quand ces travaux seront réalisés, la zone UA devient constructible sans autre formalités.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.





Zone A

Caractéristique de la zone

La zone A couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A du PLU de Saint-Etienne-de-Crossey comprend plusieurs secteurs où les constructions visées ci-dessus sont interdites :

- le secteur Aa, en raison du potentiel agronomique remarquable identifié sur les terres concernées (secteurs remembrés, irrigués...)
- le secteur Ap, en raison de la qualité des paysages à préserver ou de risques naturels forts
- le secteur Ah en raison de la présence de zones humides
- le secteur Aco : en raison d'un corridor écologique
- Le secteur Ae dans lesquels des constructions autres qu'à vocation agricole peuvent être autorisées à la condition qu'elles soient réservées à la diversification des fonctions rurales

La zone A comprend des secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyens ou faibles, des prescriptions particulières sont imposées. Ces secteurs sont repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (constructibilité limitée).

Zone N

Caractéristique de la zone

La zone N couvre les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les ZNIEFF, les biotopes, les zones humides, les espaces boisés de grandes étendues, les corridors écologiques, les secteurs à préserver pour la qualité des eaux.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

✓ **Les zones naturelles strictes** à protéger sont celles indicées **Ns** suivies d'une précision quant aux motifs de leur préservation :

- **Le secteur Nsa** délimite les grands ensembles naturels à préserver
- **Le secteur Nsco** concerne les corridors écologiques : les cours d'eau et les principaux corridors de passage de la faune
- **Le secteur Nsp** où seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'exploitation des captages
- **Le secteur Nsz** concerne les zones humides à enjeux caractérisés, les ZNIEFF de type 1 et le biotope du Marais de St Aupre.

Ce grand ensemble naturel comprend des secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyens ou faibles, des prescriptions particulières sont imposées aux rares constructions ou aménagements autorisés. Ces secteurs sont repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (à constructibilité limitée°) ;

✓ **Les zones naturelles « communes »** sont celles indicées **Nc**, ce sont des zones où la constructibilité est fortement limitée mais où certains aménagements y sont autorisés :

- **Le secteur Ncl** concerne les secteurs où il existe des projets d'occupations des sols tels que loisirs, parc animalier, chenil, activité canine, dépôts de granulats...
- **Le secteur Nce** comprend les constructions éparses déjà existantes à usage non agricole mais situées dans des grands ensembles agricoles ou naturels. Ce secteur n'a pas vocation à se densifier. L'aménagement et l'extension de ces constructions sont toutefois autorisés sous conditions qui visent à garantir le maintien du caractère naturel de la zone et l'insertion des constructions dans l'environnement. Ces secteurs sont parfois concernés par des risques naturels où la constructibilité est restreinte en fonction de la nature de l'aléa concerné et de son intensité (secteur Nce).