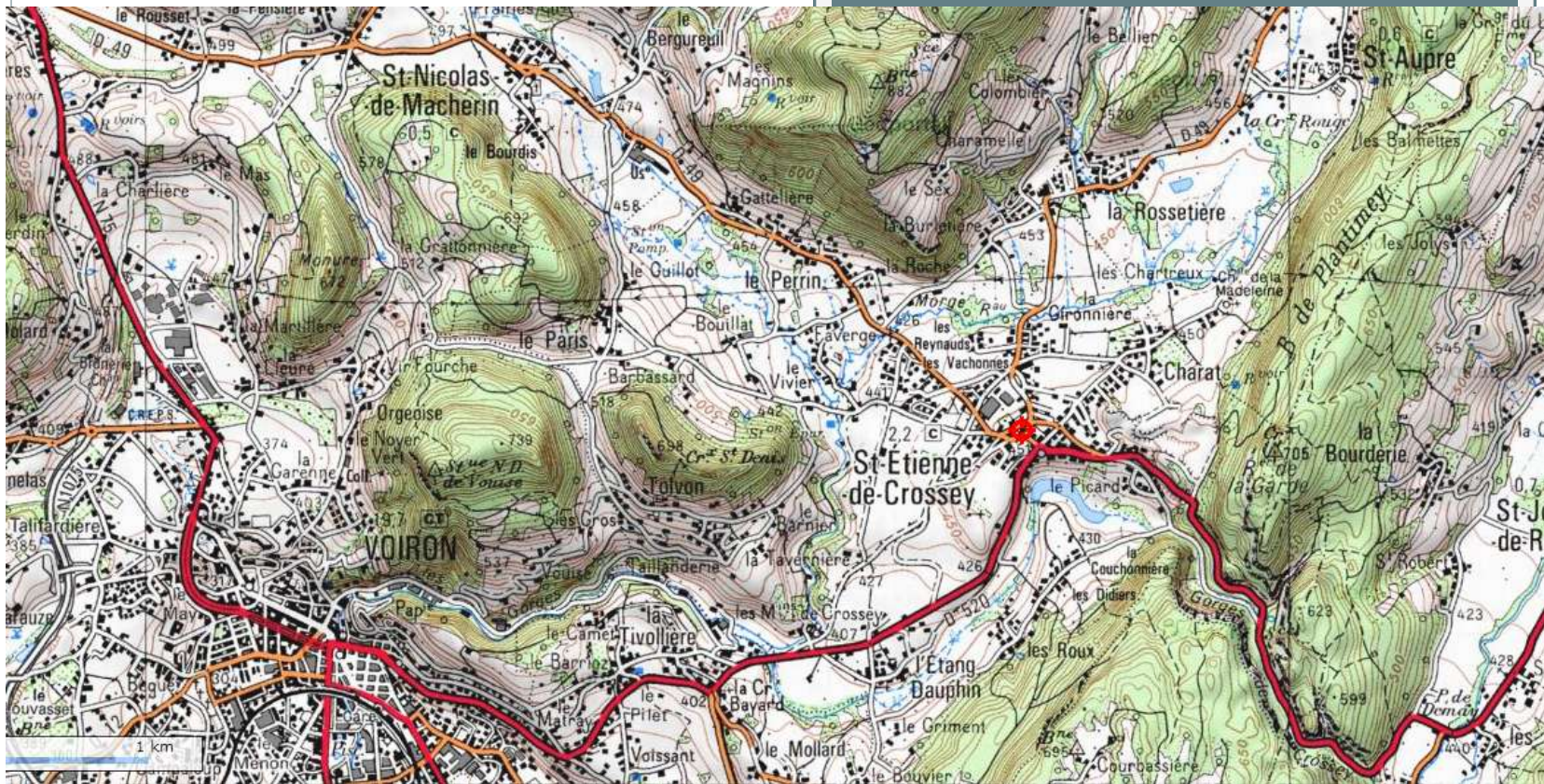


PLAN LOCAL d'URBANISME

Saint-Etienne-de-Crossey

Réunion publique

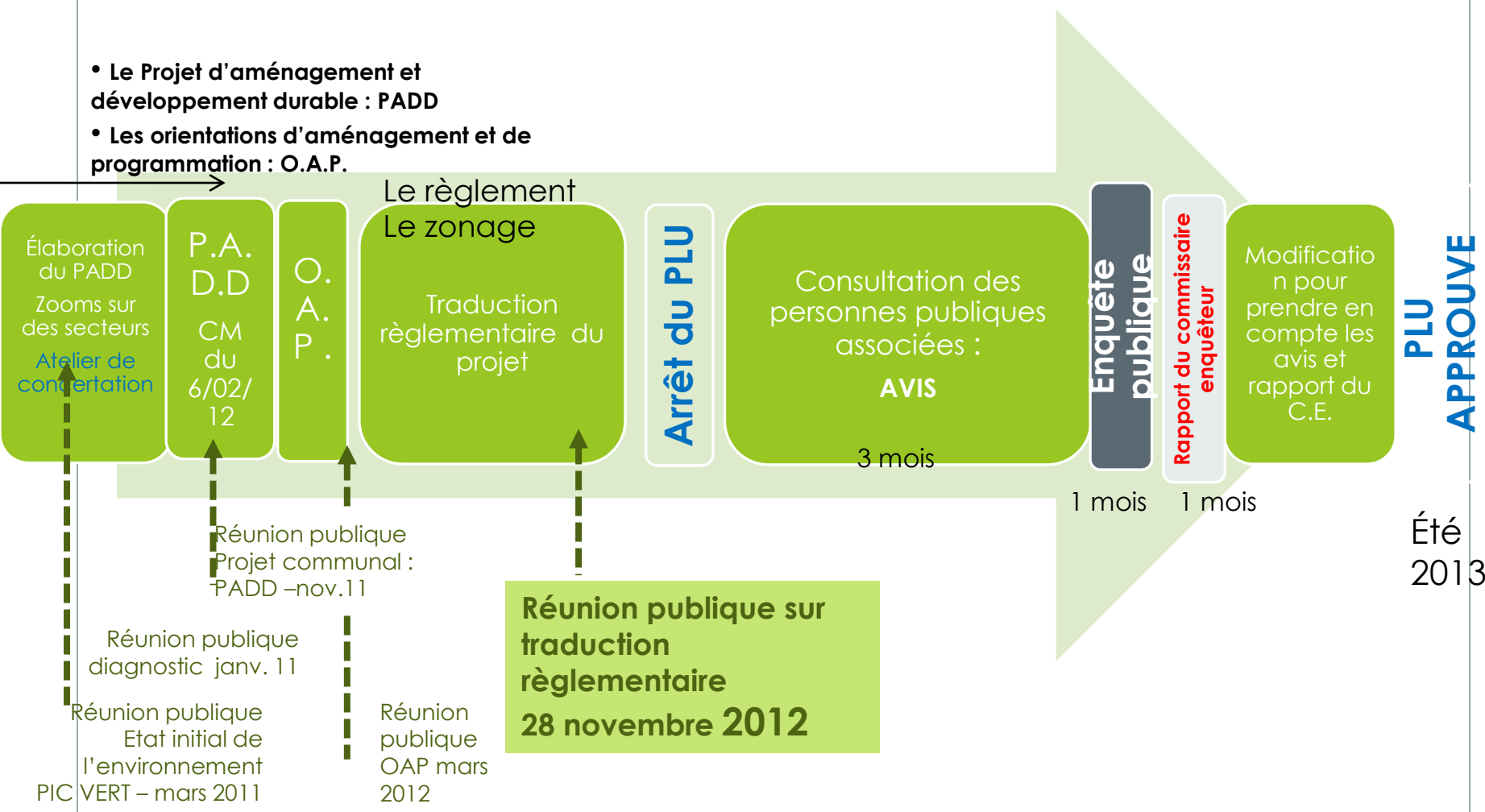


28 11 12



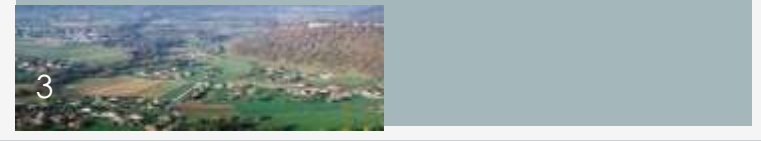
Où en sommes-nous ?

- Le **Projet d'aménagement et développement durable** : PADD
- Les **orientations d'aménagement et de programmation** : O.A.P.





Contenu du P.L.U.



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,

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

o Pièce n° 4 : Pièces graphiques

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

o Pièces n° 5 : Règlement

- 16 articles pour chaque zone et secteurs

o Pièces n° 6 : Annexes

RAPPEL

Les documents qui s'imposent au PLU

Loi Montagne

Parc naturel régional de la Chartreuse



Schéma directeur de la région grenobloise
ScOT ARRETE EN DEC.2011



**APPROUVE
EN DEC. 2012**

**DES OBJECTIFS FORTS DE REDUCTION DE
CONSOMMATION DE FONCIER**

Schéma de secteur **En cours**
Programme local de l'Habitat



**ADOPTÉ
EN DEC. 2012**

PLU

St Etienne de Crossey



Rappel :
le PADD

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





Traduction réglementaire

o La zone A

= *potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

- o *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, (si ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Zones A constructibilité limitée

Ah en raison de la présence de zones humides

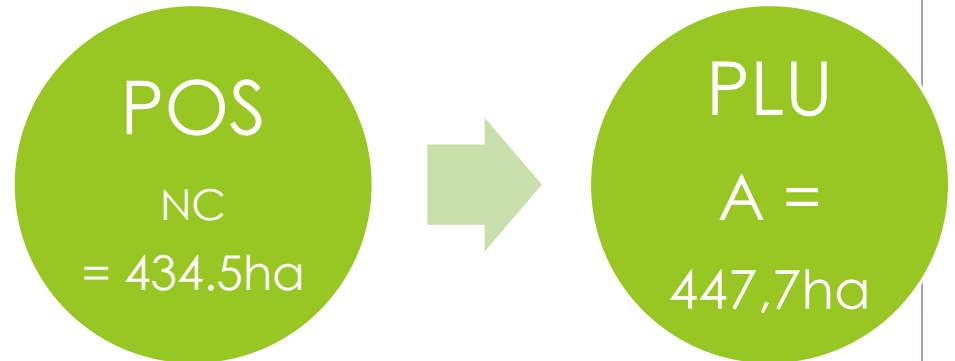
Aco en raison de corridor écologique identifié

Ap en raison de la qualité des paysages ou risques (hachures bleues ou rouges)

Aa en raison d'un potentiel agronomique remarquable

- Les secteurs concernés par les risques sont repérés

Les zones agricoles et forestières

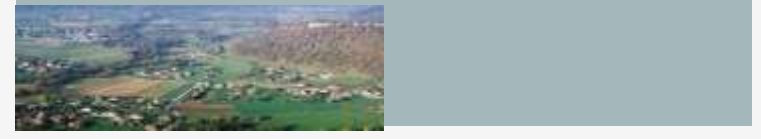


Zones A de taille et capacité limitée

Ae où des activités de diversification de l'agriculture sont autorisées

Sont ajoutées dans la zone A

- Les zones à vocation agricole, y compris les pâturages classés en N dans le POS



La zone N

= *secteurs naturels et forestiers à protéger* :

- o - qualité des sites, milieux naturels, paysages, exploitation forestière, il s'agit d'une zone naturelle à protéger strictement
- o - la vocation naturelle doit être maintenue mais où des projets (de taille et de réceptivité limitées) peuvent être admis.

Zones N strictes

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

Zones N communes

- o 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...
- o Le secteur Nce comprend les constructions éparses déjà existantes à usage non agricole -

Les secteurs concernés par les risques sont repérés (hachures bleues ou rouges)

Les zones naturelles

POS

ND et NB
= 690 ha



PLU

N=675,8
ha

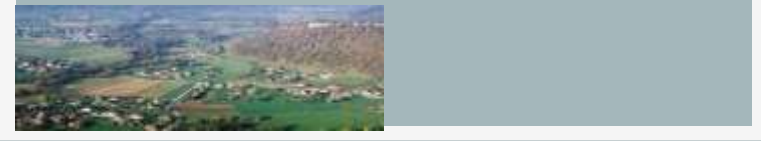


Sont sortis de la zone N :

- Les espaces à vocation agricole

Sont ajoutées dans la zone N

- Les masses boisées, les constructions isolées hors zone U (mitage des terres agricoles)



ZONES DE MIXITE URBAINE

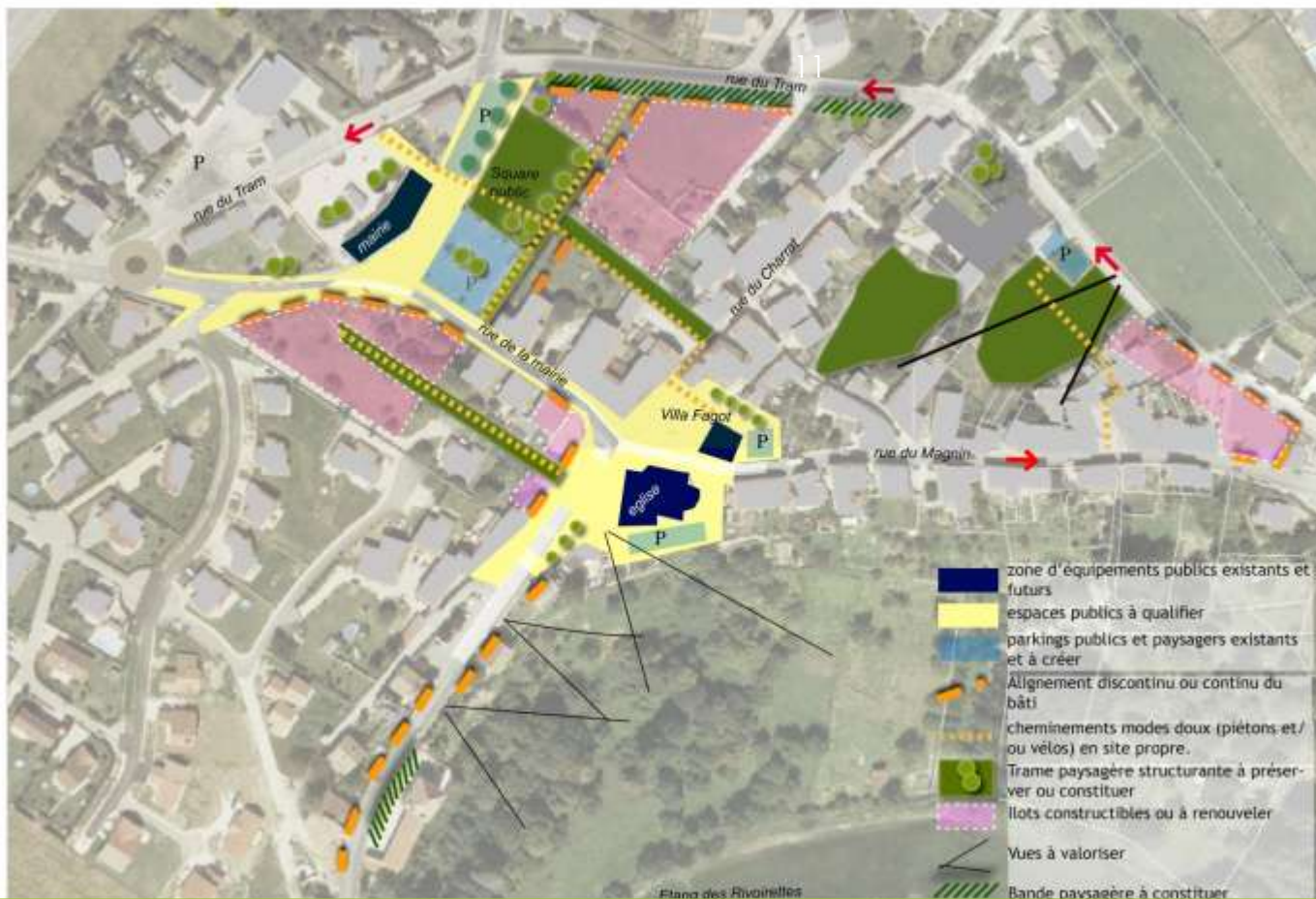
La zone UA correspond au tissu ancien du bourg et des hameaux de Saint-Etienne-de-Crossey.

- 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 typomorphologiques 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 typomorphologiques du tissu ancien doivent y être maintenues.

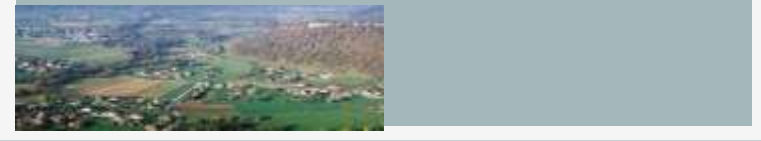
Les zones urbaines



Alignement/ hauteur 12 en UAb et 9 en Uah / 1.5pl.par logements/ Pas de COS/



<p>Typologie des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • des logements en immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 12 m max) pour environ 80% des constructions • des logements intermédiaires (R+2, 11 m max), pour environ 20% des constructions
<p>Part minimale de logements sociaux</p>	<p>→ 30% de logements sociaux minimum</p>
<p>Équipements publics</p>	<p>Création d'un équipement public communal Requalification des espaces publics : parvis de l'église Création d'une liaison piétonne entre la mairie et la rue du Charrat Création d'une liaison piétonne entre la RD520 et l'église</p>
<p>Activités, services et commerces</p>	<p>Les rez-de-chaussée des constructions sur la rue de la Mairie, sur la RD520 devront accueillir des programmes de commerces, d'activités ou des services ou équipements d'intérêt public...</p>



ZONES DE MIXITE URBAINE

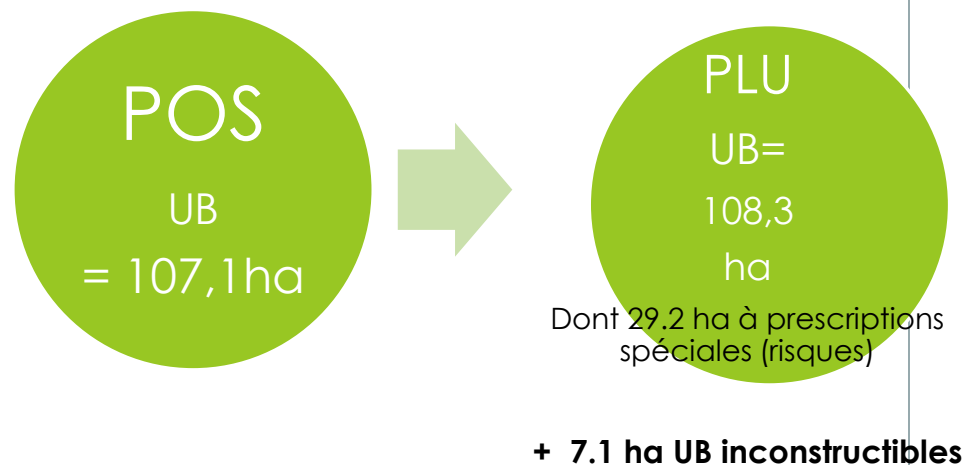
La zone UB correspond aux extensions urbaines de Saint-Etienne-de-Crossey, essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

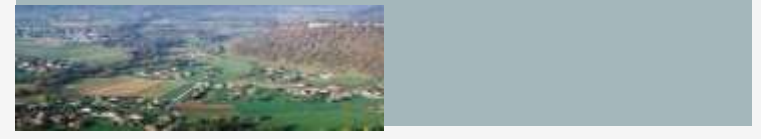
- Le secteur UBb, zone d'extension pavillonnaire du bourg originel. Il s'agit essentiellement de logements individuels construits sous forme d'opérations groupées dans les années 1970 à 2000.
- Le secteur UBh, zone d'extension des hameaux. Comme dans le bourg, le développement résidentiel a pris la forme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

Implantation en retrait/ CES de 0.5 en UBb, 0.3 en UBh, hauteur 9/ 2pl.par logements/
COS de 0.3 en UBb, 0.25 en UBh, /

Les zones urbaines



ZONES DE MIXITE URBAINE



Les zones urbaines

OAP

La zone UC correspond au secteur de renouvellement d'une partie des anciennes usines Rossignol

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Implantation à l'alignement de voie de desserte hauteur 10.5 (R+1+c ou R+2)/
COS de 0.35

PLU
= 1,4ha

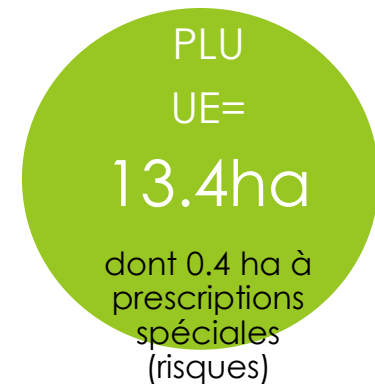
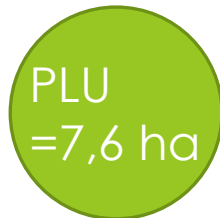


Nombre de logements	40 à 50 logements environ
Densité	Env. 35 à 40 lgts/ ha
Typologie des constructions	Au moins 40 % de logements collectifs : R+2 + combe ou attique hauteur 12 m max) Environ 60 % de logements individuel densifié (niveaux variables, 12 m. max) Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans l'îlot pour assurer la transition paysagère avec les secteurs pavillonnaires et favoriser la diversité des paysages urbains
Part minimale de logements sociaux	→ 30 % de logements sociaux minimum : 12 logements min.
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des programmes de commerces de détail (plutôt sur la route de St Nicolas, au droit du bistro existant), d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du futur quartier), des services ou équipements d'intérêt public...

La zone UD : 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.

Implantation en retrait
hauteur 9 m
COS de 0.15

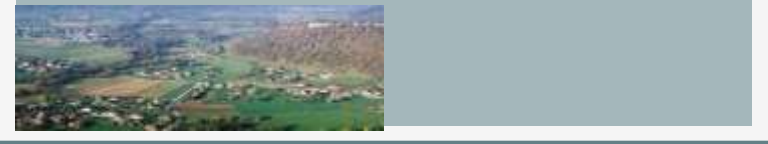


ZONE SPECIFIQUE

La zone UE

correspond au secteur à vocation dominante d'activités

- rue des Tilleuls
- La Barlière
- Carrière Escolle
- Les Moulins ...

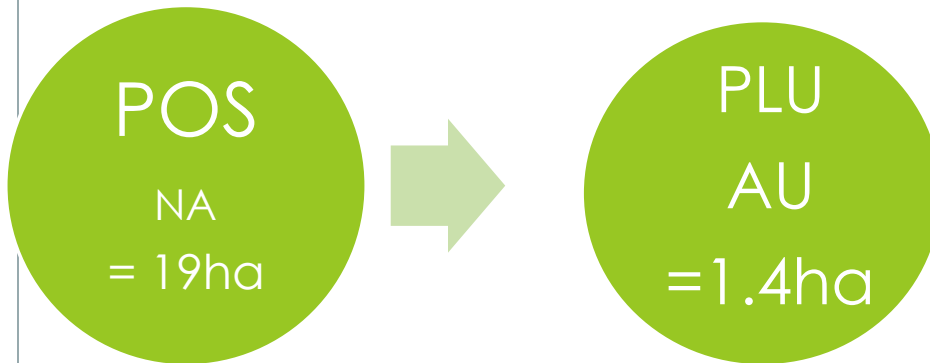


ZONE A URBANISER

La zone AU correspond à une zone aujourd'hui en pré, rue du Tram et rue du Charrat. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les zones urbaines

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

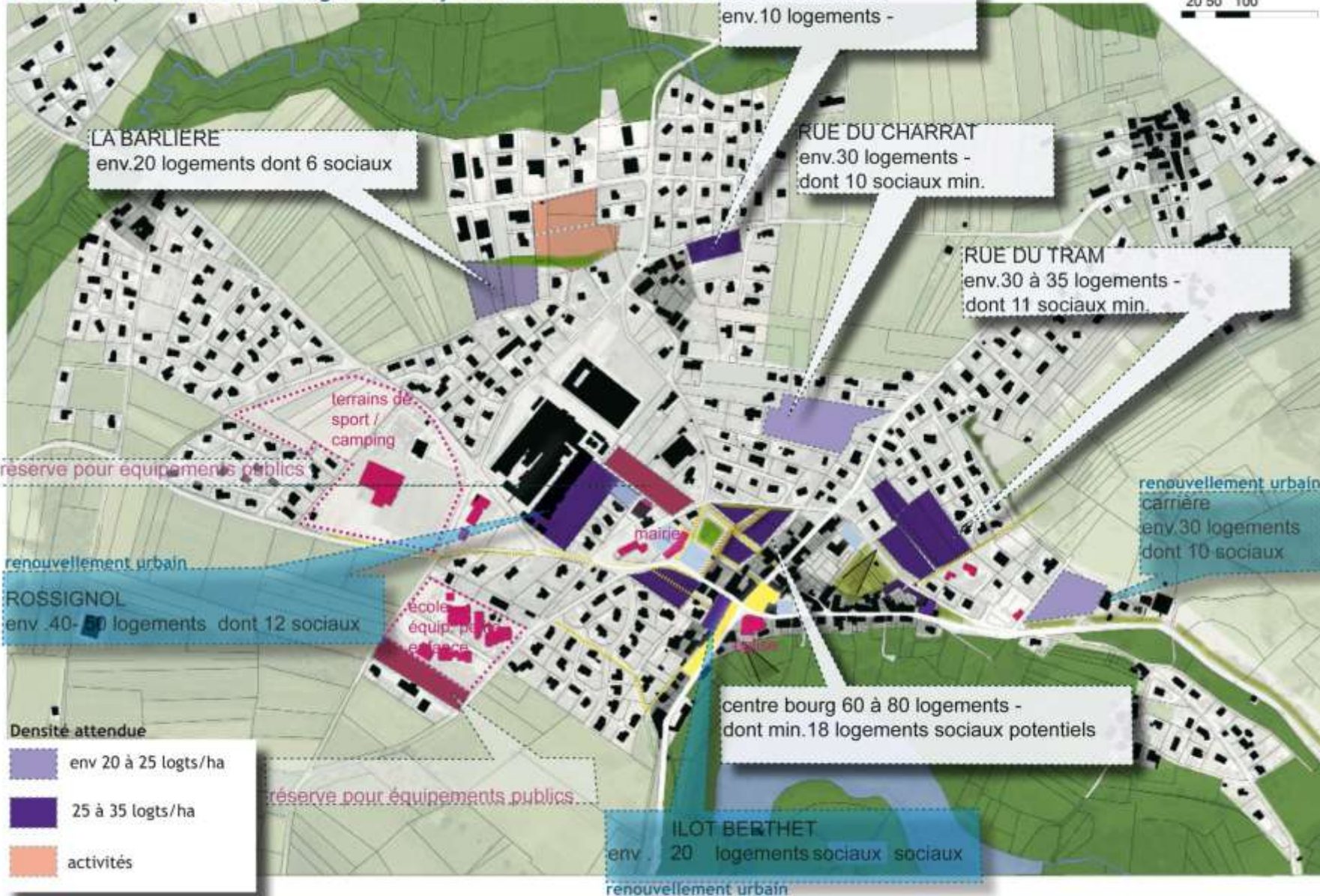


Nombre de logements	Environ 30 à 35 logements
Typologie des constructions	<ul style="list-style-type: none"> Des logements intermédiaires et des les logements individuels densifiés, (R+ 1+c, R+2, 10 ou 11 m max) Ponctuellement un petit immeuble collectif de 4 à 6 logements
Part minimale de logements sociaux	→ 30% de logements sociaux minimum, soit 10 logements
Équipements publics	Liaison piétonne du bourg vers les zone naturelle de l'ancien site des carrières
Activités, services et commerces	Vocation d'habitat dominante, possibilité d'implantation de profession libérale par exemple

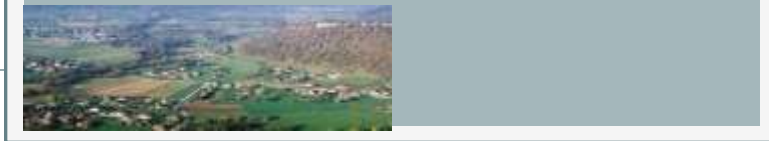
Evolution potentielle du bourg de Crossey dans l'échéance du PLU



20 50 100



Les objectifs du SCOT de
la région grenobloise
arrêté déc.2011



Type dans l'armature
territoriale du SCOT

Obj. moyens de
construction/an/1000 habitants

Saint-Etienne-
de-Crossey

Pole secondaire du
Voironnais

5,5 logements

Soit 14 logements par an pour
2531 habitants (2009)

**Soit 140/168 logements
à programmer dans le
PLU (validité de 12 ans/ 2 PLH)**

Ces objectifs de constructions comprennent l'ensemble de l'offre nouvelle en logements à construire (privé ou sociale, en résidence principale) sauf :

- Les logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties (dont la superficie est supérieure ou égale à 3000 m² et situées dans un **espace préférentiel de développement**)
- Les logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs d'accroissement de log sociaux fixés
- Les logements liés à l'activité touristique
- Les réhabilitations

Les objectifs peuvent être mutualisés (Schéma de secteur / PLH)

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Les objectifs de consommation de FONCIER

Objectifs de diversification
du parc

40 % en maisons indiv. 700m²
60% « autres » 350m²

SAINT ETIENNE DE CROSSEY

168 log./12 ans

68 maisons Individuelles isolées

100 autres types de logements (maisons groupées,
intermédiaires, petits collectifs)

8,3 ha destinés à l'habitat + 50% (autres usages) : **12,4 ha MAX**

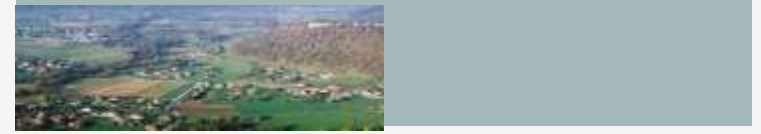
PLU

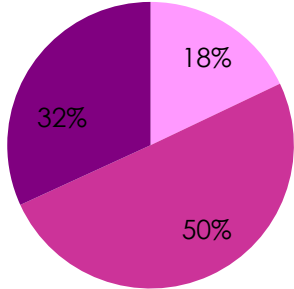
Zones AU
1,4

Zones U bâties >3000m²
0,5 ha

Zones U libres
9,3 ha

Total : 11,2 ha



	Projet de PLU Saint-Etienne-de-Crossey	jusqu'à aujourd'hui
Densité nette de logements par surface urbanisée	8,7 ha dans le bourg et environ 1,5 ha dans les hameaux (division parcellaire et dents creuses) : 10,2ha pour une réceptivité totale du PLU de 285 logements → env. 27 log/ha	env. 7,3 logements par hectare
Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la zone	< 15 % de surface urbanisée en zone U et AU	→ 13,5 % de surface urbanisée
Surface urbanisée par habitant attendu	maximum 630 habitants attendus 161 m² consommés par habitants nouveaux	→ 674 m ² urbanisés par habitant en 2006
Part des logements individuels dans la construction (neuve) de logements	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Maisons individuelles pures (18%) ■ Maisons groupées ou logements intermédiaires (50%) ■ Logements collectifs (32%) 	95.1 % de logements individuels parmi les logements construits sur la période 1999-2006