

**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

# MODIFICATION n°2

Saint Etienne de Crossey

NOTICE DE PRÉSENTATION

**PIÈCE n°2**



PHOTO /SITE INTERNET DE LA COMMUNE

1-CONTEXTE _____	p.3
Positionnement et enjeux	
Planification et cadre territorial	
2-OBJECTIFS ET PROCÉDURE _____	p.9
Les objectifs de la modification n°2 du PLU	
Contenu du dossier de modification n°2	
Justification de la procédure	
3- LE BILAN DU PLU _____	p.12
Habitants et vie locale	
Capacités du PLU de 2013	
4- PRISE EN COMPTE DU PCAET _____	p.22
5- RECENSEMENT DU PATRIMOINE _____	p.24
6- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES _____	p.28
Les orientations d'aménagement et de programmation .....	p.28
Le règlement écrit.....	p.40
Le règlement graphique .....	p.63
7-TABLEAU DE SURFACES DES ZONES _____	p.78



**Saint-Etienne-de-Crossey** est une commune de l'Isère située dans l'arrondissement de Grenoble. Elle se situe sur la route de la Chartreuse (RD520), à 5km en sortie de Voiron vers Chambéry.

Sa proximité de la ville centre du pays voironnais lui confère une accessibilité aisée aux grandes infrastructures routières et ferrées du Nord Isère.

Elle s'étend sur le territoire des Vallées Hautes, vallées d'altitude formées par l'érosion glaciaire. Elle bénéficie d'un cadre pré-montagnard, à l'entrée du Parc Naturel Régional (PNR) de la Chartreuse. Ce site offre une qualité paysagère indéniable liée à la présence d'espaces naturels, de vallons, d'ambiances différentes...

Le village originel, implanté en encorbellement sur le Vallon de l'Étang dauphin, s'étend sur la RD520. L'urbanisation s'est progressivement développée sur le plateau depuis les années 1970, en extension du bourg. L'attractivité de la commune, liée au desserrement de la ville de Voiron, est aussi liée à l'implantation de l'usine Rossignol dans les années 1960 qui a fonctionné pendant 40 ans.

Fermée depuis 2006, l'usine a libéré un foncier en centre bourg que la commune souhaite pouvoir voir évoluer. Une première tranche de foncier est destinée à la création de nouveaux logements (les travaux ont commencé), le reste du site reste à vocation économique.

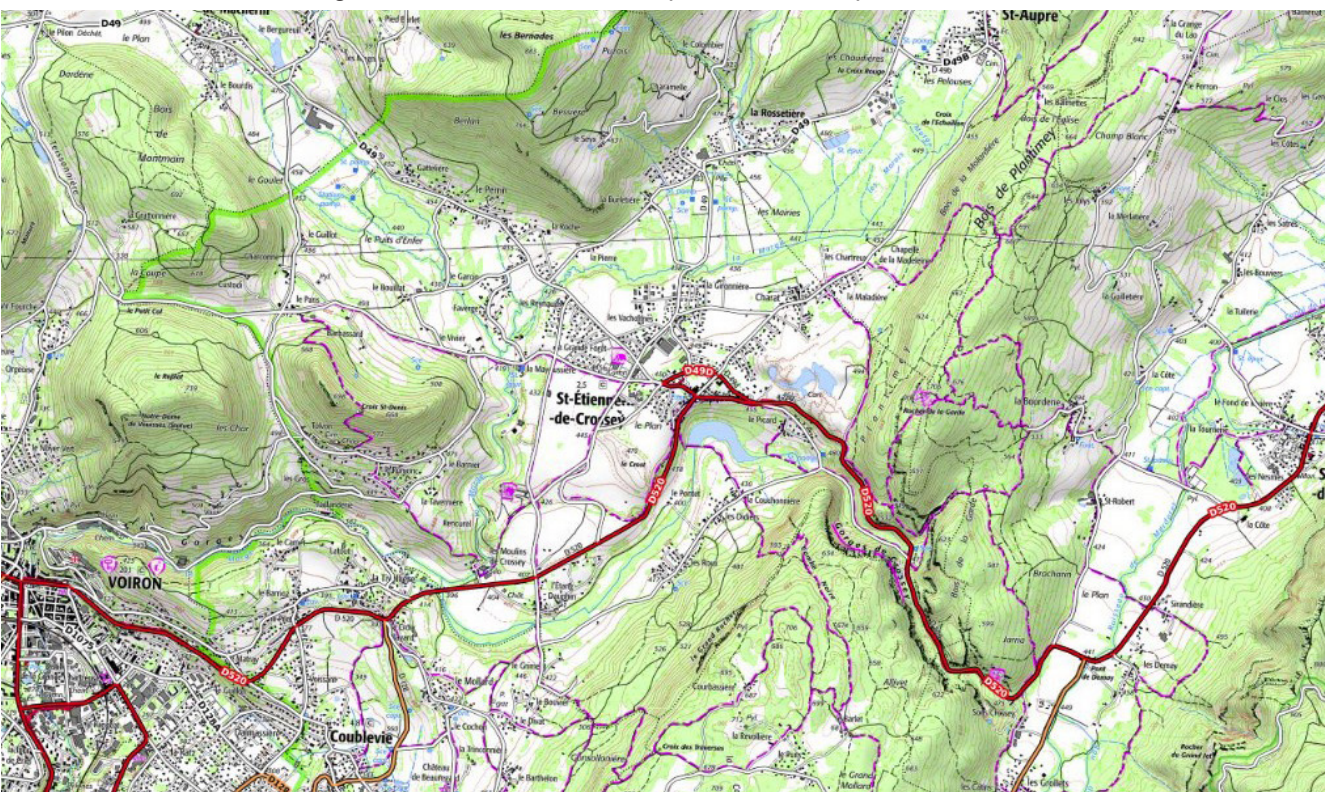
**Saint-Etienne-de-Crossey compte 2581 habitants au 1er janvier 2018** (soit une progression de 65 habitants par rapport à 2008).

Elle se positionne comme une commune jouant un rôle de pôle local à l'échelle du plateau de la Haute Morge. Elle concentre commerces de proximité, équipements et dynamique de constructions.

Les enjeux de territoire, affichés dans le PLU approuvé en 2013 sont :

- Maintenir et conforter le rôle de pôle local
- Conserver un rythme de progression démographique positif pour maintenir les effectifs de population
- Diversifier le parc de logements pour assurer un renouvellement de la population et anticiper les besoins des personnes âgées
- Accueillir des emplois, des activités pour maintenir un taux d'emploi satisfaisant et une dynamique locale
- Reconvertir le site Rossignol
- Maintenir les commerces de proximité
- Maintenir les activités agricoles et forestières
- Préserver les sites et paysages remarquables
- Limiter l'extension urbaine et conforter le développement urbain au sein des enveloppes déjà urbanisées et notamment dans le bourg.

Ces enjeux restent en vigueur aujourd'hui, les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées, mais la commune souhaite pouvoir faire évoluer son document d'urbanisme pour encadrer les mutations urbaines dans le bourg et adapter son règlement écrit.



### Le Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint-Etienne-de-Crossey s'est dotée d'un PLU approuvé le 10 décembre 2013. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 9 novembre 2015. L'objet principal de cette modification simplifiée visait à préciser les possibilités d'assainissement en zone d'aléas G1 (risque fg1 et fg2) afin de mieux garantir la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis de l'aléa.

Le document d'urbanisme a ensuite fait l'objet d'une modification dite « classique », de droit commun avec enquête publique approuvée en mai 2018, dénommée modification n°1.

Elle portait sur :

\_ La prise en compte de l'approbation du schéma de gestion des eaux pluviales afin de traduire ce document dans le règlement du PLU et inscrire les emplacements réservés nécessaires pour la réalisation à court ou moyen terme des ouvrages localisés pour réduire les risques liés aux eaux pluviales.

\_ L'évolution du règlement écrit pour prendre en compte les évolutions législatives entrées en vigueur depuis l'approbation du PLU, notamment :

- La LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui a supprimé les COS.

- La LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON) qui permet la création d'annexe ou des extensions limitées dans les zones A ou N du PLU pour les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

La modification a également permis un ajustement de certains articles du règlement pour une meilleure compréhension et utilisation des règles

\_ L'évolution du règlement graphique pour corriger des erreurs, une évolution du périmètre de la zone Nscl de stockage de matériaux correspondant mieux aux réalités de terrain, la mise à jour des emplacements réservés et la précision du captage d'eau potable.

Le PLU de Saint-Etienne-de-Crossey a fait l'objet d'aucune autre évolution depuis 2018. Rédigé avant l'entrée en vigueur le 1er janvier 2016, du décret de modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU) qui vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU, le PLU de Saint Etienne de Crossey reste rédigé dans la codification du Code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 1er janvier 2016. Un tableau de concordance des articles du Code de l'urbanisme figure en introduction du règlement écrit.

### Le cadre territorial

Si le document d'urbanisme est un document de planification à l'échelle communale, il doit s'inscrire dans un cadre précis de hiérarchie des normes que constitue le cadre supracommunal : le contexte législatif et les orientations supracommunales.

#### ► *La loi Montagne*

Le territoire de la commune est situé en zone de montagne. Il est à ce titre concerné par la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et à l'aménagement de la montagne dite «Loi Montagne», complétée par la Loi Montagne 2 en 2016.

Le PLU de la commune approuvé en 2013 est conforme aux dispositions de la loi Montagne.

#### ► *La charte du Parc Naturel Régional*

La commune est intégrée au parc naturel régional de Chartreuse (P.N.R.). Le PLU doit être compatible avec les dispositions, orientations et mesures de la charte du parc naturel régional (articles L 123-1 du code de l'urbanisme et L 333-1 du code de l'environnement). Le PLU de la commune approuvé en 2013 est compatible avec les orientations en vigueur au moment de l'approbation du PLU. La charte est aujourd'hui en cours de révision.

#### ► *Le SCoT de la Région urbaine de Grenoble*

Le territoire de la commune est compris dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale de la région urbaine de Grenoble, approuvé le 21/12/2012.

Le SCoT couvre 273 communes, 13 EPCI et concerne près de 740 000 habitants de la région grenobloise.

Saint-Etienne-de-Crossey est identifiée dans cette armature urbaine comme une commune Pôle secondaire.

Le PLU de la commune approuvé en 2013 est compatible avec les orientations du SCoT de la région urbaine de Grenoble.



### Les évolutions du cadre supra communal depuis l'approbation du PLU

#### ► *Le Schéma de secteur du Pays Voironnais approuvé le 24 novembre 2015*

Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais est un document d'urbanisme qui fixe les orientations à long terme (15-20 ans) en matière d'aménagement du territoire (habitat, environnement, économie, déplacements...) à l'échelle du Pays Voironnais.

Le Schéma de Secteur, tout comme un Schéma de Cohérence Territoriale, s'impose aux documents de planification de rang inférieur, dans un lien de compatibilité.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme des communes du Pays Voironnais devront être compatibles au Schéma de Secteur approuvé.

Le schéma de secteur du Pays Voironnais a pour objectifs de :

\_Traduire localement les grandes orientations du Scot par exemple : Où construire demain, avec quel type d'habitat ? Quels espaces agricoles et naturels préserver ? Comment aménager les gares du territoire ? Où localiser les futures activités ?...

\_Conforter le rôle de la Communauté en matière d'aménagement auprès de ses communes et des territoires voisins.

\_Rendre lisible la stratégie d'aménagement à l'échelle du Pays Voironnais afin que les communes adoptent leur Plan Local d'Urbanisme en cohérence.

\_Prendre en compte les principes du développement durable via notamment la maîtrise du développement urbain, un équilibre entre les zones rurales et urbaines, la protection des milieux et des paysages naturels...

Le Schéma de secteur est une déclinaison locale et précisée du SCoT, le PLU de Saint-Etienne-de-Crossey approuvé en 2013 est compatible avec les orientations du Schéma de secteur de 2015.

#### ► *Le Programme local de l'Habitat du Pays Voironnais adopté en janvier 2019*

Le PLU de Saint-Etienne-de-Crossey doit également être compatible avec le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle du Pays Voironnais. Le PLH constitue le document cadre et organisateur de la politique intercommunale du logement pendant 6 ans. Il définit l'action de la compétence Habitat communautaire, mais aussi document de référence pour orienter la réflexion et l'action des communes et de tous les partenaires et acteurs de l'habitat (institutions, financeurs, bailleurs HLM, professionnels de l'immobilier, etc.).

#### *Les objectifs du PLH 2019 – 2024*

Ce nouveau PLH s'inscrit en continuité de la politique menée depuis plusieurs années par le Pays Voironnais dans le domaine de l'habitat. Il fixe 4 grands objectifs pour la collectivité, autour de la notion centrale d'attractivité résidentielle :

1. Encourager l'attractivité du territoire par un développement résidentiel équilibré, durable et diversifié.
2. Renforcer l'attractivité du parc existant à travers l'amélioration, la réhabilitation et l'adaptation des logements.
3. Conforter l'offre de logements abordables, faciliter l'accomplissement des trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale.
4. Faire vivre le PLH sur l'ensemble du territoire à travers une politique partenariale et partagée.

Le PLH comprend un document d'orientations stratégiques fixant les priorités d'intervention pour répondre aux besoins en logements identifiés et résoudre les dysfonctionnements mis en évidence par le diagnostic (par exemple les types d'habitat à privilégier, les interventions nécessaires sur le parc existant ou encore le nombre de logements à construire). Il comprend aussi un programme d'actions opérationnel qui définit les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements. Il définit également **des objectifs quantifiés et territorialisés de l'offre nouvelle (privée ou publique), des actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant.**

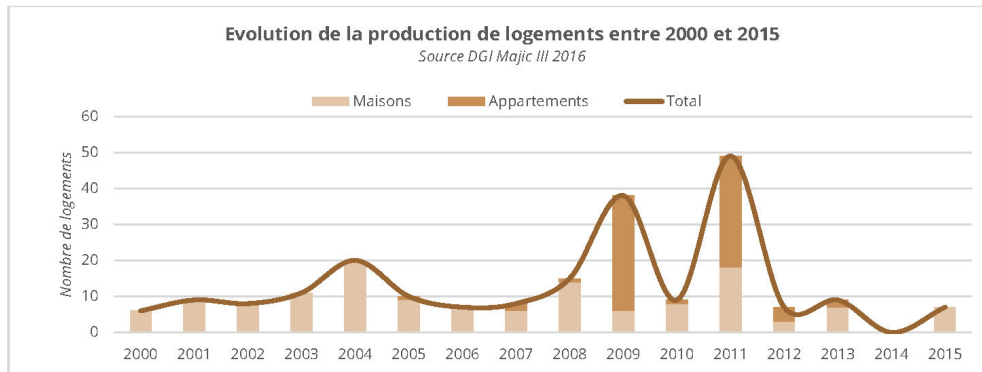
Le PLU modifié de Saint-Etienne-de-Crossey doit être compatible avec les objectifs du PLH 2019.2024.

Le PLH 2019-2024

<b>PLU</b>	Approuvé le 10 décembre 2013*
<b>SCoT</b>	Catégorie de la commune : Pôle secondaire Objectif de production : max. 5,5 logements / an / 1000 habitants, soit 14 logements / an.
<b>SRU</b>	Commune astreinte SRU : Non Taux actuel de logement social : 1,93% (décompte SRU 2017)

\*Source DDT 38 d'après SUDOCUH, sous réserve de procédures en cours non encore portées à la connaissance de la DDT.

Saint-Etienne-de-Crossey - La production de logements



Sur les 6 dernières années (2010 - 2015) :

- Une moyenne de 7 maisons individuelles produites par an, soit près de 53% de la production globale.
- Une moyenne de 6 logements collectifs produits par an, soit près de 47% de la production globale.
- Un rythme de production moyen de 13 logements par an, soit une production correspondant aux objectifs SCoT.

Saint-Etienne-de-Crossey - Les objectifs à poursuivre pour le PLH 2019 - 2024

Objectif maximum sur 6 ans		Objectif maximum par an	
Production globale	dont production sociale	Production globale	dont production sociale
85 logements	n.d.	14 logements	n.d.

- Une programmation qui prend en compte les documents cadres (SCoT, Schéma de secteur, loi SRU).
- Une production globale de logements qui favorise le maintien de la dynamique démographique de la commune.
- Pas d'objectif de logements sociaux. Cependant, des opérations de logements sociaux peuvent être soutenues afin de participer à la structuration et à la revitalisation du centre-village.

Guide de programmation communaux

Saint-Etienne-de-Crossey - Les potentiels fonciers identifiés et les projets envisagés



N°	Nom opération	Opérateur	Nb. total logts	dont acces. sociale	dont locatif social	* OAS	Échéance
5	Rue du Tram	ND	24	0 (0%)	11 (45%)	Non	Potentiel foncier
8	Logement communal à rénover et conventionner	ND	1	0 (0%)	1 (100%)	Non	2018 - 2020

Source : commune 2017

\*OAS : Opérations structurantes



### ► Le PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL ADOPTÉ EN NOVEMBRE 2019

La Communauté d'agglomération du Pays Voironnais a été successivement reconnue «Territoire à Énergie Positive» (TEPos) en 2015 par la Région et l'ADEME puis «Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte» (TEPCV) en 2016 par l'État. Cette reconnaissance lui a permis d'obtenir un certain nombre de moyens pour définir une politique et des actions ambitieuses en faveur d'une réduction significative de l'utilisation des énergies fossiles fortement émettrices de gaz à effet de serre.

Les objectifs inscrits dans le PCAET visent :

**\_ Réduction des consommations d'énergie :** La loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 fixe un objectif de réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012 en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030.

Le territoire du Pays Voironnais, en se basant sur le potentiel maximum estimé, mais également en cohérence avec la stratégie TEPOS, se fixe les objectifs suivants

- Objectif 2021 : réduction de 10 % des consommations d'énergie par rapport à 2012
- Objectif 2026 : réduction de 16 % des consommations d'énergie par rapport à 2012
- Objectif 2031 : réduction de 21% des consommations d'énergie par rapport à 2012
- Objectif 2050 : réduction de 50 % des consommations d'énergie par rapport à 2012

**\_ Développement des énergies renouvelables :** La loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 fixe un objectif de 23% d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie à l'horizon 2020 et de 32% à l'horizon 2030.

Le territoire du Pays Voironnais, en se basant sur le potentiel maximum estimé dans le diagnostic territorial, mais également en cohérence avec la stratégie TEPOS, se fixe les objectifs suivants :

- Objectif 2021 : 6 % de la consommation énergétique couverte par des énergies renouvelables locales
- Objectif 2026 : 10 % de la consommation énergétique couverte par des énergies renouvelables locales.
- Objectif 2031 : 16 % de la consommation énergétique couverte par des énergies renouvelables locales.
- Objectif 2050 : 100 % de la consommation énergétique couverte par des énergies renouvelables locales.

**\_ Renforcement du stockage carbone :** Chaque année les forêts, cultures et prairies du Pays Voironnais absorbent 23 % des émissions annuelles de GES ce qui souligne l'importance des surfaces naturelles du territoire dans la lutte contre le réchauffement climatique. De ce fait, le territoire se donne pour objectif d'une part de préserver le stock de carbone existant et d'autre part de dynamiser l'absorption annuelle de carbone forestier et agricole. Ainsi, la stratégie de renforcement du stockage carbone du Pays Voironnais est basée autour de trois axes : Le carbone des sols agricoles, Le carbone des forêts Le carbone des produits bois et des matériaux bio-sourcés. Le territoire se donne pour objectif, d'une part

de mieux maîtriser les surfaces de terres agricoles ou naturelles qui pourraient être consacrées à l'urbanisation et ainsi réduire l'artificialisation des sols, d'autre part de préserver la trame verte du territoire qui recèle un potentiel de séquestration carbone

**\_ Réduction des émissions polluantes atmosphériques et de leur concentration,** tant dans la réduction des émissions que la réduction des concentrations et de l'exposition de la population. Les objectifs visent la réduction des distances parcourues pour le transport des personnes et des marchandises et le renouvellement technologique du parc roulant.

Pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre d'actions concrètes pour l'application du PCAET, le Pays voironnais a élaboré une boîte à outil Urbanisme et Aménagement en 2021.

La boîte à outils traite des 8 thèmes suivants, correspondant aux thématiques développées dans le PCAET :

- Sobriété foncière et stockage carbone
- Biodiversité, végétalisation
- Confort d'été
- Résilience des activités économiques
- Mobilités douces
- Ressources en eau et eaux pluviales
- Production d'énergies renouvelables
- Efficacité et sobriété énergétique

Dans chaque thématique, sont abordés les outils qui concernent d'une part le PLU et d'autre part les outils qui concernent les opérations d'aménagements.

La commune de Saint Etienne de Crossey utilise cette boîte à outils pour intégrer la dimension de la transition écologique dans ses réflexions. La modification du PLU intègre ses éléments.

### ► **LE SCHÉMA CYCLE DU PAYS VOIRONNAIS**

Le schéma Cycle du pays Voironnais est en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération.

### ► **LE SCHÉMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES**

Depuis l'approbation du PLU, la compétence Eaux Pluviales est désormais transférée à la Communauté d'Agglomération. Un nouveau schéma directeur est en cours d'élaboration.

Le PLU de Saint Etienne de Crossey a été approuvé en 2013.

Après près de 9 années d'existence, le PLU de Saint Etienne de Crossey nécessite des modifications, et notamment :

- Une actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation au regard des évolutions constatées depuis l'approbation du PLU :
  - poursuite du ralentissement de la croissance démographique malgré un rythme de production de logements cohérent avec le rythme prévu par le SCoT et le PLH,
  - un besoin de diversification du parc de logements qui se renforce,
  - des évolutions des objectifs communaux en matière d'équipements publics,
  - des opérations en cours de réalisation,
  - des friches à renouveler dans le centre-bourg....

La modification n°2 sera l'occasion de mettre à jour les OAP en confortant l'axe 2 du PADD qui vise à recentrer les développements urbains dans le principal pôle urbanisé de la commune.

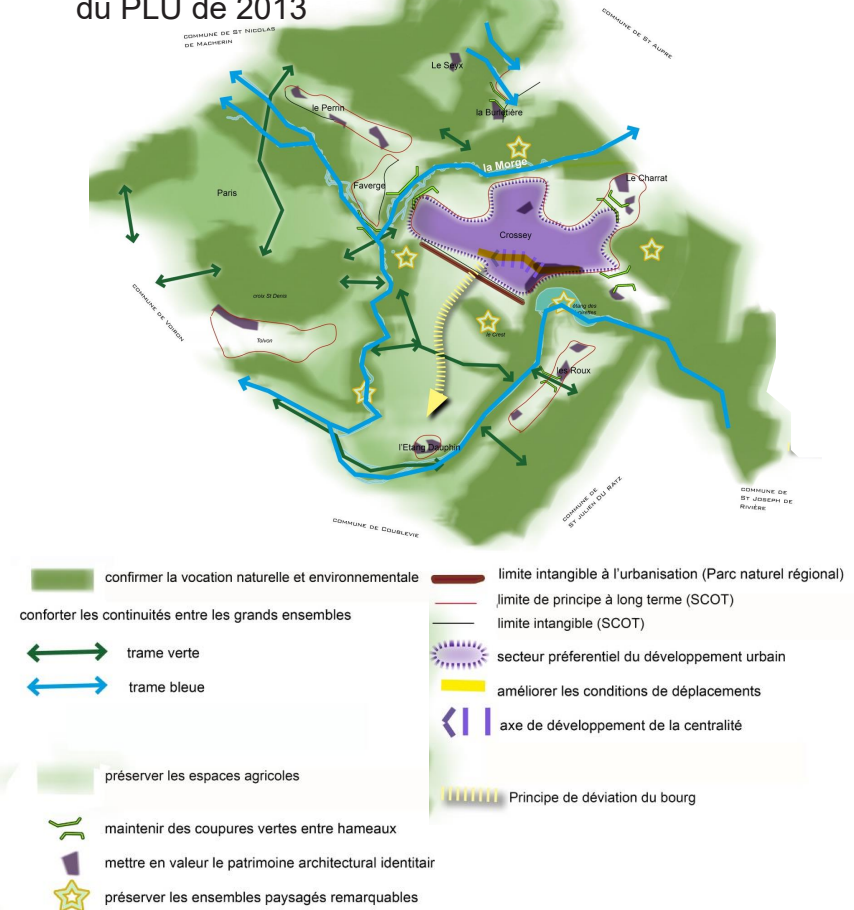
► L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la rue du Tram, OAP n°3. L'ouverture de la zone AU était conditionnée à un échéancier de programmation dans le PLU approuvé prévu pour 2024 avec réalisation d'une voirie publique. La municipalité a revu ce projet de développement urbain sans besoin d'équipement public. La zone reste conditionnée à une opération d'ensemble mais son périmètre est revu à la baisse.

► La mise à jour dans le PLU des évolutions législatives et documents supra-communaux depuis l'approbation du PLU :
 

- Le Plan Climat PCAET arrêté en Conseil communautaire de février 2019, le PLH du Pays voironnais (2019/2024), le recensement du Petit Patrimoine fait par la CAPV, le Schéma de secteur du pays voironnais, le Schéma cycle du pays voironnais et le SDEP désormais de compétences du Pays Voironnais....

► Des modifications du règlement écrit et graphique pour traduire réglementairement les OAP modifiées, ajuster à la marge le règlement, clarifier ou reformuler des règles pour une meilleure compréhension et utilisation du règlement, corriger les erreurs matérielles relevées entre le règlement graphique et la carte des aléas, mettre à jour les emplacements réservés, compléter les dispositions sur les clôtures/les matériaux/les couleurs du règlement écrit ....

Pour rappel,  
Carte des orientations générales du PADD  
du PLU de 2013



### ► **CONTENU DU DOSSIER**

Le dossier de modification n°2 du PLU de Saint Etienne de Crossey comprend les pièces suivantes :

Pièce n°1 : PIÈCES ADMINISTRATIVES (Délibérations et arrêté)

Pièce n°2 : NOTICE DE PRESENTATION (la présente)

Pièce n°4 : ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°5.1 : REGLEMENT GRAPHIQUE

Pièce n°5.2 : REGLEMENT ECRIT

### ► **JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE**

Le code de l'urbanisme (art. L153-31) prévoit que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (le PADD) ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions du PLU prévues dans la présente modification ne nécessitent pas une révision du PLU.

Le choix de la procédure de modification du PLU se justifie dans le cas présent,

comme le prévoit l'article L153-36 du code de l'urbanisme, lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L153-41 du même code, prévoit de surcroît que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du CU (cet alinéa ne concerne que les PLUi valant °Programme local de l'habitat)

Dans le cas présent, l'adaptation des secteurs d'intensification urbaine dans le cadre des OAP, la modification des contours de la zone AU, l'ajout d'emplacement réservé impactent les droits à construire sur les parcelles concernées tels que ciblés par les 1°, 2° et 3° de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

**La procédure retenue est donc une modification du PLU avec enquête publique**, telle que prévue par l'article L153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme, dite également procédure de modification de droit commun.

### ► **DEMANDE AU CAS PAR CAS AUPRÈS DE LA MRAE**

Dans le cadre des directives européennes, de la définition et du suivi de la mise en œuvre de la politique nationale en matière d'évaluation environnementale des projets et des documents de planification, il a été mis en place une procédure d'examen au cas par cas des projets, des plans et programmes, dans le but d'adapter la prise en compte de l'environnement en fonction des enjeux environnementaux des projets, des plans et des programmes.

Ainsi, les évaluations environnementales ne sont requises que lorsqu'elles sont jugées nécessaires au regard des modifications apportées au PLU.



Depuis 2022, la saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable est intitulée procédure ad hoc. En effet, l'article R.104-34 du CU codifié suite au décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme fixe la liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé relatif à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale que la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale.

Un dossier comprenant une description de la modification du PLU et un exposé des informations a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour demande d'avis conforme **sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification du PLU** dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme a été publié au Journal officiel du 15 mai 2022

**L'autorité environnementale a rendu son avis sur cette décision qui est joint au dossier d'enquête publique.**

### ► **CONCERTATION**

Comme le prévoit l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la collectivité juge de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées dans le cadre d'une modification de PLU.

La commune a décidé d'organiser une concertation et a fixé les modalités suivantes : **Mise en place d'une réunion publique présentant les évolutions envisagées avant la notification aux Personnes Publiques Associées.**

Ces dispositions sont précisées dans la délibération n°2021/110 qui prend l'initiative de la modification du PLU.

Une réunion publique a été organisée le 28 septembre 2022 en mairie de Saint-Etienne de Crossey.

Elle a porté sur :

- Une présentation du contexte et objectifs, dont :
  - Une présentation du bilan du PLU en vigueur au regard des prévisions démographiques énoncées en 2013 et des logements réalisés
  - Une présentation des documents supracommunaux, dont notamment le Plan Climat du Pays Voironnais
- Une présentation des Pièces du PLU, dont :
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - Les évolutions du règlement écrit et graphique
- Une information sur le déroulé de la procédure et l'organisation d'une enquête publique au début de l'année 2023.

Ce chapitre du diagnostic du rapport de présentation du PLU approuvé traite du profil démographique, de l'habitat, des activités et emplois, des équipements et commerces et des déplacements et transports.

#### ► RAPPEL DES ENJEUX DE TERRITOIRE AFFICHÉS DANS LE PLU APPROUVÉ EN 2013 relatifs à ces thèmes

- *Conserver un rythme de progression démographique positif pour maintenir les effectifs de population*
- *Diversifier le parc de logements pour assurer un renouvellement de la population et anticiper les besoins des personnes âgées*
- *Accueillir des emplois, des activités pour maintenir un taux d'emploi satisfaisant et une dynamique locale*
- *Reconvertir le site Rossignol*
- *Maintenir les commerces de proximité*
- *Limiter l'extension urbaine et conforter le développement urbain au sein des enveloppes déjà urbanisées et notamment dans le bourg.*

#### ► RAPPEL DES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES AFFICHÉES DANS LE PLU APPROUVÉ

«La commune souhaiterait s'assurer d'une croissance démographique positive justifiée par son positionnement de pôle de bassin de vie et son besoin de renouvellement de population, alors que le dernier recensement montre une stagnation de population.

L'hypothèse retenue est celle de permettre une évolution du parc de logements qui potentiellement permettrait d'atteindre 2900 à 3000 habitants dans les 12 ans à venir, soit environ 300 habitants supplémentaires...

Le rythme prévu par le SCOT, de 14 à 15 logements par an sur Saint-Etienne-de-Crossey, soit sur la durée du PLU (environ l'équivalent de 2 PLH), permettra de créer environ 170 à 180 logements. Mais, au regard du desserrement des ménages sur cette commune, environ 110 à 120 auront une incidence sur la croissance démographique et permettront réellement un gain de population.

La population attendue dans les 10 à 12 à venir serait bien de **2 900 à 3 000 habitants** si les foyers de ces nouveaux logements sont composés de 2.5 personnes en moyenne.»

### Une timide progression démographique en 10 ans

NB/ Analyse du PLU de 2013, sur la base du recensement INSEE de 2006  
=>Données actualisées sur la base du recensement 2019 ou 2018

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	808	1 054	1 774	2 081	2 478	2 516	2 564	2 595
Densité moyenne (hab/km²)	62,9	82,1	138,2	162,1	193,0	196,0	199,7	202,1

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,9	7,7	2,0	2,0	0,2	0,4	0,2
due au solde naturel en %	0,3	0,5	0,6	0,5	0,4	0,3	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,6	7,2	1,4	1,5	-0,2	0,1	-0,2
Taux de natalité (‰)	13,4	14,5	11,6	10,0	9,1	8,9	8,5
Taux de mortalité (‰)	10,3	9,8	5,6	5,1	5,5	5,9	4,9

### Une tendance qui confirme la poursuite du ralentissement de la croissance démographique depuis 1999 sur la commune de Saint-Etienne de Crossey.

Les analyses des données INSEE les plus récentes montrent que les prévisions démographiques estimées au moment de l'élaboration du PLU ne seront pas atteintes en 2024/2025.

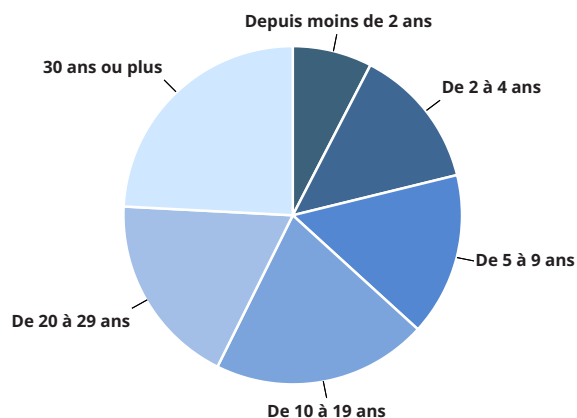
**En 2019, 2595 habitants sont recensés** sur la commune, soit un niveau démographique stable par rapport à la décennie précédente (2516 habitants en 2018). Cette stagnation démographique s'explique par un solde apparent des entrées-sorties négatif depuis le début des années 2000, c'est à un dire un fort déserrément des ménages (décohabitation familiale essentiellement) qui n'est pas compensé par l'arrivée de nouvelles familles en nombre suffisants sur la commune.

L'analyse comparée de l'évolution démographique sur les dernières années montre que même si la population du Pays voironnais continue de croître à un rythme régulier bien que modéré, celle de Saint-Etienne de Crossey est très stable, alimentée par le seul solde naturel. A titre de comparaison les communes voisines de St Nicolas de Macherin et Saint-Aupre maintiennent une attractivité supérieure au rythme constaté à l'échelle de l'agglomération voironnaise.

Population	Saint-Étienne-de-Crossey (38383)	CA du Pays Voironnais (243800984)	ST N. de Macherin (38432)	Saint-Aupre (38362)
Population en 2018	2 581	93 573	958	1 147
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	0,1	0,4	1,9	0,7
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	0,4	0,3	0,6	0,3
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	-0,2	0,1	1,3	0,4

Sources : Insee, RP2013 et RP2018 exploitations principales en géographie au 01/01/2021

#### LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019



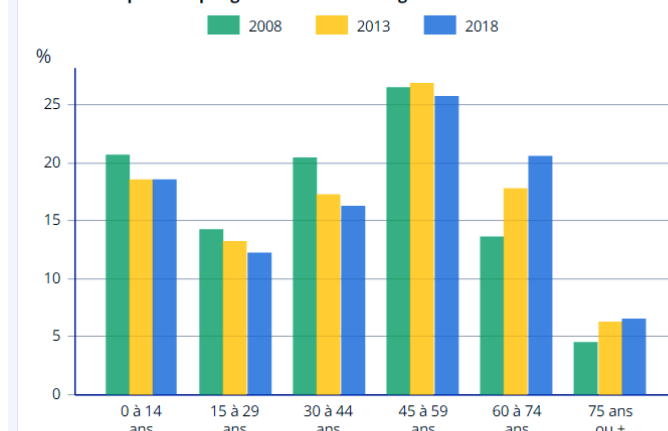
#### Une population qui se renouvelle peu

Le renouvellement des habitants dans le parc du logement est très faible : en 2019, 63,3% des ménages habitaient le même logement 10 ans auparavant (environ 51% à l'échelle du Pays Voironnais).

#### Une population familiale marquée par une tendance au vieillissement

La classe d'âge la plus représentée en 2018 reste celle des 45 à 59 ans, mais le graphique ci-contre la forte progression dans la répartition de la population familiale des plus de 60 ans, au détriment des plus jeunes, notamment les 15 à 29 ans et les 30 à 44 ans qui diminuent.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

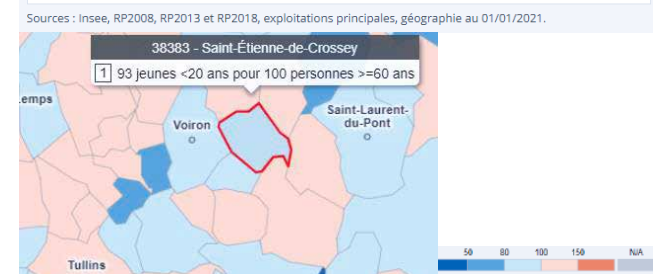


Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Saint-Etienne de Crossey reste une commune au profil familial mais :

- La diminution de la part des 30 à 44 ans, et des 15 à 29 ans laisse présager une tendance à la diminution du solde naturel sur les prochaines années alors que c'est le solde naturel qui alimente la croissance
- Une nette croissance des plus de 60 ans.

L'indice jeunesse correspond au nombre de jeunes de 20 de 20 ans par rapport au nombre de personnes de 60 ans et plus. Sur la commune, l'indice jeunesse est de 0.9 en 2018.



#### Une accélération du desserrement des ménages

*NB/ La taille d'un ménage est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale.*

*La diminution du nombre de personnes moyen par logement est appelée desserrement des ménages.*

En 2008, le nombre moyen d'occupants par résidences principales était de 2.7 habitants.

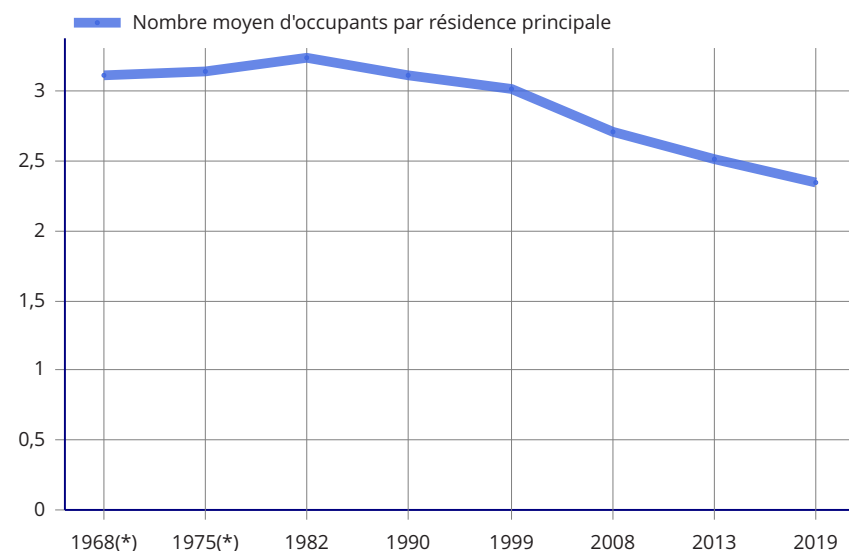
En 2019, cet indicateur n'est plus que 2.3 habitants par résidence principale.

Depuis 10 ans, la taille des ménages est en régression importante sur Saint-Etienne de Crossey. C'est une tendance nationale liée à la décohabitation des enfants, aux divorces, aux familles monoparentales, à l'allongement de l'espérance de vie, mais s'accélère sur Saint-Étienne de Crossey, en raison du faible renouvellement de la population dans le parc de logements et de la faible progression de nouveaux logements.

C'est un indicateur important car il permet de démontrer que la production de nouveaux logements est nécessaire pour compenser le desserrement des ménages. En effet, à population égale, plus la taille des ménages est petite, plus le besoin en logements pour loger la population est important.

Le PLU approuvé démontrait qu'un certain nombre de logements devait être réalisé sur la commune pour compenser le desserrement des ménages, environ 60 logements sur les 170 à 180 logements programmés.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



#### Un desserrement des ménages sous estimé dans le PLU

Or, cette projection a été sous estimée : le rapport de présentation du PLU de 2013 estimait une taille moyenne des ménages autour de 2.5 personnes en 2025. Force est de constater qu'en 2019, la taille des ménages est bien inférieure (2.3)



#### Une décorrélation entre nouveaux logements et croissance démographique qui s'accroît sur les 10 dernières années

<i>croissance de la population sur la période</i>	1968- 1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2018
<i>croissance de la population par an (nombre d'habitants)</i>	246	720	307	397	38	65
<i>taux de croissance par an (%)</i>	3,9	7,7	2	2	0,3	0,1
<i>croissance du parc de logement sur la période</i>	91	161	136	135	117	180
<i>croissance du parc de logement en moyenne par an</i>	13	23	17	15	13	18
<b>Gain d'habitant par logements créés</b>	<b>2,6</b>	<b>4,5</b>	<b>2,2</b>	<b>2,9</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>

Ce tableau croise les données du recensement INSEE sur la croissance des logements et la croissance démographique. Il démontre que le gain de nouveaux habitants entre 2008 et 2018 est de 65 habitants, soit autour de 6 habitants par an. Or, dans la même période 180 logements supplémentaires sont recensés à Saint Etienne de Crossey. Ainsi, il faut entre 3 et 4 logements réalisés pour recenser effectivement un nouvel habitant sur la commune.

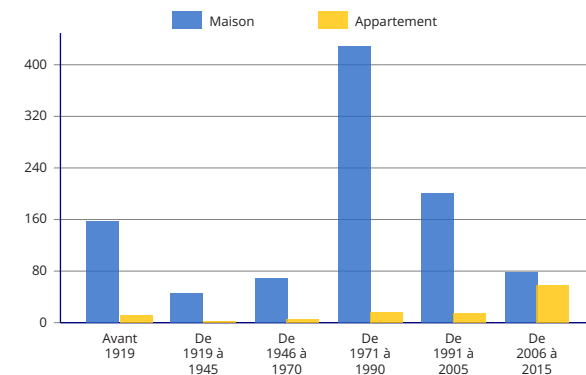
C'est à dire que les nouveaux résidents qui arrivent dans ces logements neufs ne suffisent pas pour compenser les départs dans d'autres logements (départ des grands enfants vers d'autres logements, décès, divorce, séparation...).

#### Un parc de logements qui reste trop peu diversifié

Le parc de logements compte en 2019, 1192 logements, essentiellement des résidences principales. Les logements vacants représentent autour de 5% du parc, ce qui montre que le marché du logement est attractif. Les résidences secondaires représentent aussi une faible proportion (moins de 2%).

Les résidences principales sont essentiellement des maisons (89% d'entre elles en 2019), occupées par leur propriétaires.

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement



Or, il est constaté que ce sont dans ces types de logements que le renouvellement de population est plus faible : les propriétaires occupant beaucoup plus longtemps le même logement que les locataires.

Cette tendance s'améliore sur les dernières années, avec la réalisation dans le bourg de constructions qui ont permis de proposer d'autres types de logements sur la commune, en logements collectifs.

#### Une faible mixité sociale dans le parc de logement

17 logements sociaux sont recensés sur la commune en 2021 (bailleurs PLURALIS et SDH) au sens de la Loi SRU.

L'opération «Rossignol» en cours, permettra de créer 16 logements supplémentaires en 2023. Ce qui portera le parc social autour de 3 %. Rappelons que la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Pour autant, le parc de logements aidés sur la commune est porté à 41 si les logements communaux de la Varlope sont ajoutés.

#### Une production de logements neufs cohérente avec les objectifs affichés dans le PLU de 2013

	ST ETIENNE DE CROSSEY		2010/2021
	DIAGNOSTIC 2011 2647 habitants en 2011	OBJECTIFS de production de logements affichés dans le PLU 2013	Permis de construire accordés (sources communales)
Objectifs du SCoT pour un pôle secondaire : Maximum 5.5 logements/an/1000habitants		14 à 15 log. par an	16 log. accordés par an
<b>objectifs de diversification du parc du SCoT</b>			<b>Répartition selon PC</b>
<b>40% max en habitat individuel pur</b>		<b>40%</b>	<b>44%</b>
<b>60% pour les autres types d'habitat (logements collectifs, maisons groupées, logements intermédiaires...)</b>		<b>60%</b>	<b>55%</b>

La programmation du PLU approuvé en 2013 était compatible avec les orientations du SCoT de la Région urbaine de Grenoble qui identifie Saint-Etienne de Crossey comme un pôle secondaire. A ce titre, le rythme de production de logements doit représenter au maximum en moyenne sur la durée du PLU (10 à 12 ans) 5.5 logements/an et 1000 habitants, soit 14 à 15 logements par an.

Ce rythme correspond bien aux nombres de logements accordés entre 2010 et 2021 (le PLU de 2013 était établi sur la base de données datées de 2010).

Les typologies de logements sont cohérentes également avec les objectifs du SCoT.

#### NOMBRE DE LOGEMENTS

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MAISON IND	12	5	3	0	11	8	17	8	11	5	2	0
AUTRES LOGEMENTS *	6	6		21	3	7	1	0	2	7	50	1
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>52</b>	<b>1</b>

\*dont

<i>collectifs</i>				21							35	
<i>réhabilitation</i>							1	2	1	1		1
<i>maisons groupées</i>	6	6				2			2	5	15	
<i>division de log</i>					3	5				1		

<b>TOTAL 2010/2021 (logements autorisés)</b>	<b>186</b>
<b>nombre/an</b>	<b>16</b>

#### Rappel des capacités estimées dans le PLU de 2013

##### Mode de calcul

Pour calculer la capacité totale du PLU, doivent être distingués :

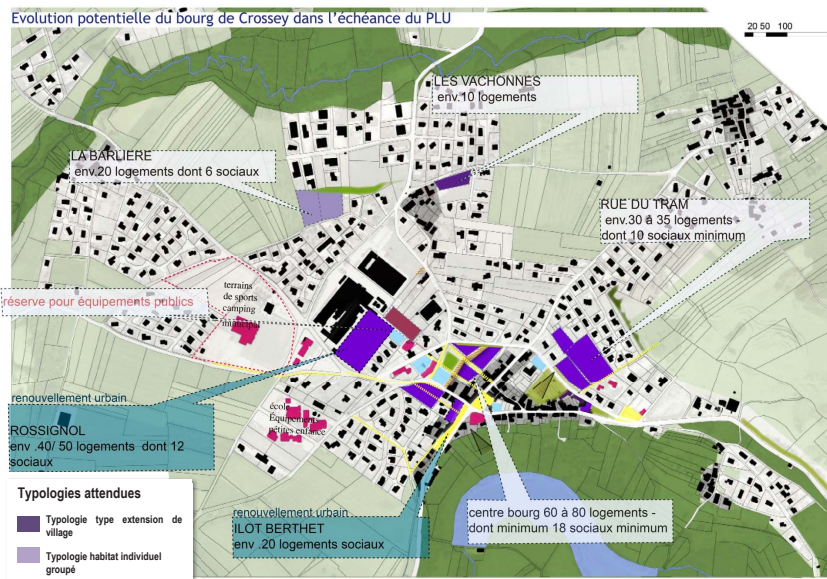
- Les secteurs sur lesquels des projets de renouvellement urbain sont en cours
- Les secteurs laissés libres dans les zones urbanisées. Il s'agit de foncier « libre » immédiatement mobilisable. Le calcul a considéré une hypothèse de développement sur 50% de la surface du foncier potentiellement mobilisable
- Les espaces non construits, faisant partie de propriétés plus vastes constituant les jardins des parcelles déjà bâties. Pour ces secteurs construits, mais n'offrant des possibilités de renouvellement urbain que par des divisions de parcelles ou remembrements de jardins de parcelles bâties, (par recombinaison de nouvelles entités foncières libres de constructions), éventuellement quelques dents creuses. Chaque unité parcellaire non construite ou potentiellement divisible représente 1 logement potentiel. Le calcul a considéré une hypothèse de développement sur 50% des potentialités. Il s'agit des zones urbanisées en diffus ou en lotissement des hameaux et du bourg de Crossey.

	LOGEMENTS		TOTAL
	Logt privés	Logts sociaux	
<b>Projets de renouvellement urbain</b>			
ROSSIGNOL	32	8	<b>40</b>
ILOT BERTHET (centre bourg)	0	20	<b>20</b>
<i>hypothèse de développement 100%</i>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>60</b>
<b>Secteurs libres en zone urbaine dans le bourg</b>			
CENTRE (zone UAb)	42	18	<b>60</b>
LA BARLIERE (zone UBb)	14	6	<b>20</b>
rue du Charrat (zone UBb)	20	10	<b>30</b>
RUE DU TRAM (zone AU)	24	11	<b>35</b>
VACHONNES (zone UAh)	10	0	<b>10</b>
total	110	45	155
<i>hypothèse de développement 50%</i>	<b>55</b>	<b>23</b>	<b>78</b>
<b>Confortement des zones urbaines</b>			
zones Ubb/Ubh/zone Uah (1log/unités)	40	0	<b>40</b>
<i>hypothèse de développement 50%</i>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>logements attendus pendant la durée du PLU</b>	<b>107</b>	<b>51</b>	<b>158</b>

## Rappel des orientations affichées en 2013 pour conforter le bourg

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PARTI D'AMENAGEMENT

Schéma explicatif sans valeur réglementaire - non opposable



projet d'aménagement et développement durable

## Orientations pour l'évolution du bourg de Crossey



- Tissu ancien originel à préserver et mettre en valeur
- Tissu urbain du bourg à conforter
- Limite actuelle des secteurs urbanisés à maintenir
- sens d'extension du bourg
- Vocation agricole ou naturelle à maintenir
- Site de carrière à rendre à état naturel
- Principales masses boisées à préserver
- Coupsures vertes à maintenir
- Continuités paysagères à créer (principe)
- Equipements communaux à développer ou conforter
- Secteur de renouvellement urbain
- Secteurs de développement potentiel du bourg
- Cônes de vue à préserver
- Liaisons modes doux à créer (principe)
- Place à créer
- Vocation économique à conforter
- Parc et espaces cultivés en secteurs urbanisés à maintenir
- liaisons viaires à créer
- Déviations du bourg de Crossey à envisager
- aménagement d'un carrefour d'entrée de village



#### Mise à jour des capacités selon les programmes réalisés ou accordés

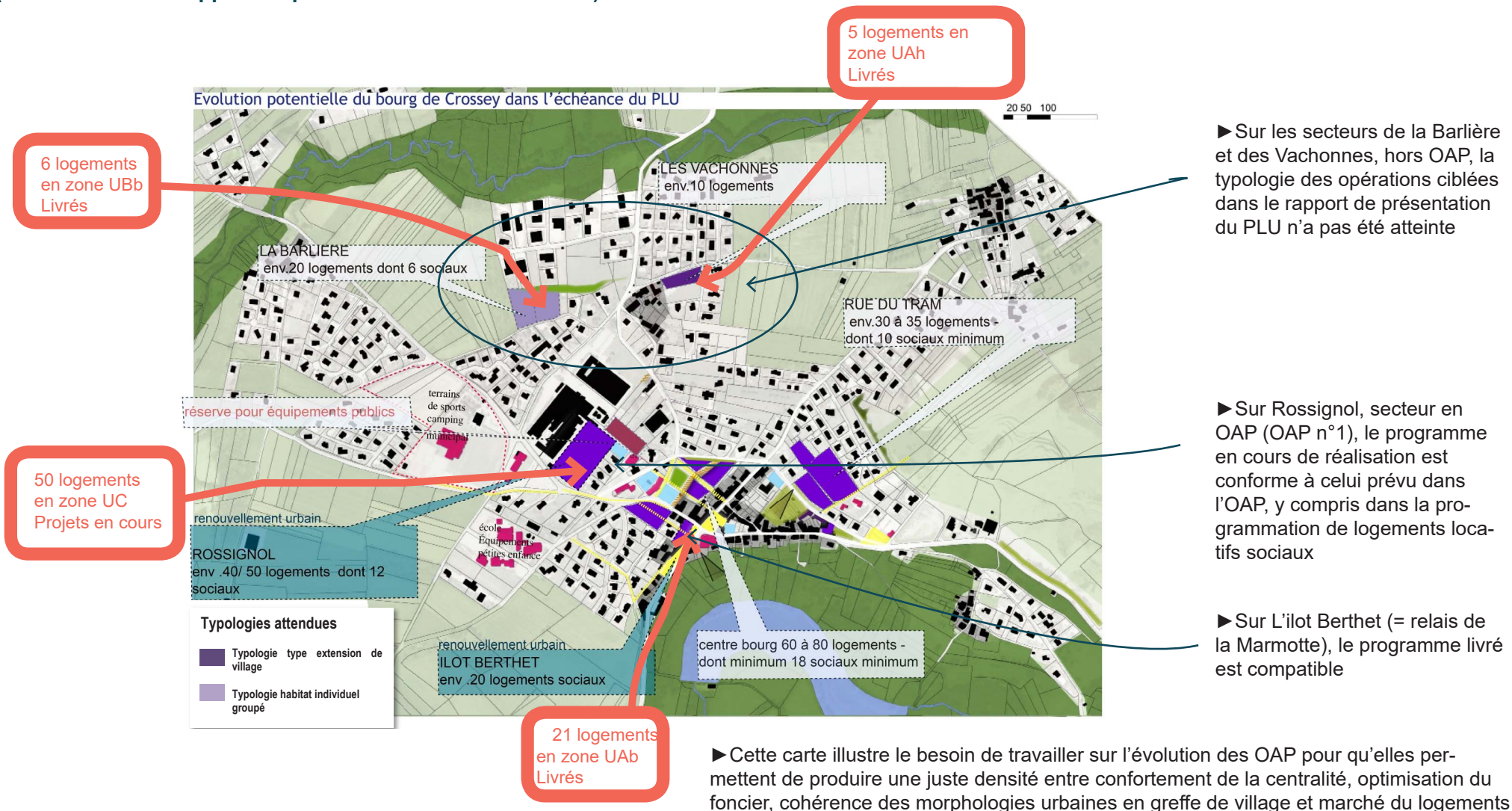
	LOGEMENTS		
	Logt privés	Logts sociaux	TOTAL
<b>Projets de renouvellement urbain</b>			
ROSSIGNOL	32	8	40
ILOT BERTHET (centre bourg)	0	20	20
	32	28	60
<b>Secteurs libres en zone urbaine dans le bourg</b>			
CENTRE (zone UAb)	42	18	60
LA BARLIERE (zone UBb)	14	6	20
rue du Charrat (zone UBb)	20	10	30
RUE DU TRAM (zone AU)	24	11	35
VACHONNES (zone UAh)	10	0	10
	110	45	155
<b>Confortement des zones urbaines</b>			
zones UbB/Ubh/zone Uah	40	0	40
<b>total réceptivité théorique du PLU</b>	<b>182</b>	<b>73</b>	<b>255</b>

#### Réalisés ou accordés en 2021

opération	LOGEMENTS			
	Logt privés	Logts sociaux	TOTAL	
		LLS		
la Rafinière	34	16	50	Zone UC Rossignol, travaux en cours, livraison 2023
relais marmot	12	9	21	
	46	25	71	
			11	= Objectif atteint
			7	
			6	
			2	
			0	OAP n°3 rue du TRAM Ouverture 2024
route de la Tour			4	
			19	
			136	= Objectif de recentrer l'urbanisation dans le bourg non atteint
			87	
			47	= Objectif de recentrer l'urbanisation dans le bourg non atteint
UD			1	
UE			2	

► Ce tableau de suivi des PC montrent que les objectifs du PLU de recentrer l'urbanisation n'ont été que partiellement atteints

### Bilan des opérations significatives projetées ou livrées selon les capacités du PLU estimées en 2013 (carte extraite du rapport de présentation du PLU de 2013)



## 4 / PRISE EN COMPTE DU PCAET

Le PCAET, Plan Climat Air Énergie Territorial, est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

Le PCAET de rang supérieur au PLU (établi par le Pays Voironnais) s'impose au PLU.

Une boîte à outil Urbanisme et Aménagement a été élaborée dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET du Pays Voironnais et disponible pour les communes du Pays Voironnais. Cette boîte à outil permet d'intégrer les ambitions du PCAET dans les documents d'urbanisme.

La boîte à outils traite des 8 thèmes suivants, correspondant aux thématiques développées dans le PCAET :

- Sobriété foncière et stockage carbone
- Biodiversité, végétalisation
- Confort d'été
- Résilience des activités économiques :
  - agriculture, circuits courts, filière bois et tourisme en milieu naturel
  - espaces d'accueil économiques
- Mobilités douces
- Ressources en eau et eaux pluviales
- Production d'énergies renouvelables
- Efficacité et sobriété énergétique

Dans chaque thématique, sont abordés les outils qui concernent d'une part le PLU et d'autre part les outils qui concernent les opérations d'aménagements.

Pour la modification du PLU de Saint Etienne de Crossey, certains items ont été utilisés pour engager le PLU vers la transition énergétique. Parmi ceux proposés par la boîte à outils, la modification du PLU vise notamment de gérer l'équilibre entre la recherche de densité et la recherche de qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur; notamment dans les secteurs en OAP du centre-bourg

Les objectifs visant les espaces naturels et agricoles, le zéro officialisation nette, les réserves carbone.... semblent plus relever d'un nouveau projet de territoire et d'une révision du PLU

Les pages suivantes détaillent les modifications apportées au PLU qui s'inscrivent dans cette démarche de PCAET

### FICHE 1 SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET STOCKAGE CARBONE

	Prise en compte dans les OAP modifiées	Prise en compte dans le règlement graphique modifié	Prise en compte dans le règlement écrit modifié
Préservation des espaces naturels et forestiers	<b>Toutes les OAP concernent des secteurs de renouvellement urbain / ou des dents creuses dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg</b>	Pas de modification apportée sur la version du PLU de 2013	Pas de modification apportée sur la version du PLU de 2013
Maitrise des terres agricoles et naturelles qui pourraient être consacrées à l'urbanisation			

### FICHE 2 BIODIVERSITÉ, VÉGÉTALISATION

	Prise en compte dans les OAP modifiées	Prise en compte dans le règlement graphique modifié	Prise en compte dans le règlement écrit modifié
Enjeux de préservation, voire restauration de la trame verte et bleue (TVB), support de la biodiversité et de son adaptation au changement climatique	Les OAP ne sont pas concernées par les TVB à l'échelle régionale ou du schéma de secteur Pas de modification apportée sur ces enjeux de connexions écologiques à l'échelle du grand territoire	TVB locale définie dans le PLU en vigueur est préservée Pas de modification apportée sur ces enjeux de connexions écologiques à l'échelle locale	Pas de modification apportée sur ces enjeux de connexions écologiques à l'échelle locale
Préservation des zones humides, des milieux agricoles (prairies sèches....) et forestiers	Les OAP ne sont pas concernées par des milieux sensibles répertoriés ou réglementés Pas de modification apportée sur ces enjeux de connexions écologiques à l'échelle du grand territoire	Les milieux sensibles répertoriés ou réglementés sont identifiés dans le PLU existant/ Pas de modification apportée sur ces protections édictées dans le PLU	Les milieux sensibles répertoriés ou réglementés sont protégés dans le PLU existant/ Pas de modification apportée sur ces protections édictées dans le PLU
Préservation de la biodiversité des espaces artificialisés et urbains	Renforcement dans la modification : - Haies diversifiées imposées (diversité des plantations et des strates, essences locales, peu d'arrosage et adaptées aux évolutions climatiques)	Prescriptions dans le PLU existant pour préservation des jardins potagers dans le bourg, et sur les espaces publics végétalisés structurants Pas de modification apportée hors OAP	Prescriptions dans le PLU existant (haies diversifiées..), Complétées dans la modification pour prendre en compte le libre passage de la petite faune dans toutes les zones U et AU
Prise en compte de la pollution lumineuse	L'OAP n°3 qui impose une réalisation en opération d'ensemble est complétée pour inciter à des système d'éclairages des parties communes les moins impactantes pour la biodiversité	sans objet	sans objet



### FICHE 3 CONFORT D'ÉTÉ

	Prise en compte dans les OAP modifiées	Prise en compte dans le règlement graphique modifié	Prise en compte dans le règlement écrit modifié
Limiter la minéralisation excessive, redonner une place à la végétation et à l'eau en ville	Les OAP précisent que toutes les dispositions devront être prises pour limiter l'imperméabilisation Un mail paysager est inscrit dans l'OAP n°1	Inscription d'un nouvel espace paysager à protéger dans le bourg (pour préserver des jardins potagers en zone UAb)	Pas de modification hors OAP
Opter pour des choix d'aménagement (formes compactes pour libérer le sol) et d'architecture limitant l'accumulation de la chaleur (matériaux et couleurs, mobiliers et formes urbaines)	Les OAP prévoient des dispositions concernant : - les caractéristiques architecturales (épannelage des constructions, mitoyenneté des constructions, protections solaires d'été (architecture ou végétation) - les clôtures (cf chapitre biodiversité)	Pas de modification hors OAP	Pas de modification hors OAP

### FICHE 6 RESSOURCE EN EAU ET EAUX PLUVIALES

	Prise en compte dans les OAP modifiées	Prise en compte dans le règlement graphique modifié	Prise en compte dans le règlement écrit modifié
Sécurisation des ressources en eau potable	pas d'impact sur les captages	Pris en compte dans le PLU en vigueur / protection des captages	Pas de modification hors OAP
Gestion des eaux pluviales, favoriser l'infiltration	- Définir un pourcentage de pleine terre, et d'espaces végétalisés, - Encourager les toitures terrasses végétalisées et stockantes - Imposer la gestion alternative des eaux pluviales dans les opérations d'ensemble - Imposer des clôtures favorisant l'écoulement des eaux	Pas de modification hors OAP	Pas de modification hors OAP

### FICHE 8 EFFICACITÉ ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

	Prise en compte dans les OAP modifiées	Prise en compte dans le règlement graphique modifié	Prise en compte dans le règlement écrit modifié
Réduction /2 des la consommation d'énergie du territoire	- Conception bioclimatique et typologie compacte attendue des OAP	Pas de modification hors OAP	Pas de modification hors OAP



**INVENTAIRE  
DU PATRIMOINE  
DU PAYS  
VOIRONNAIS  
2020**  
SAINT-ÉTIENNE  
DE-CROSSEY  
IMMOBILIER

Dans le cadre de ses opérations d'inventaire systématique du patrimoine de l'Isère, le service du patrimoine culturel du Département de l'Isère a étudié le territoire du Pays Voironnais.

De l'été 2015 à l'automne 2017, avec l'appui de la Communauté d'agglomération du pays voironnais et du Pays d'Art et d'histoire, le département de l'Isère a réalisé un inventaire du patrimoine de l'ensemble du Pays Voironnais.

Ce document publié en 2020 répertorie l'ensemble des éléments de patrimoine avec une fiche détaillée pour chaque élément repéré.

Après examen de cet inventaire, les élus ont décidé de repérer les bâtiments et éléments de petit patrimoine à préserver dans la modification du PLU.

Voici la liste des bâtiments/monuments que les élus ont souhaité voir figurer dans le PLU modifié comme éléments remarquables de la commune :

► Édifices publics :

Poste, ancienne gare de marchandises - fiche 59123

Eglise St Étienne - fiche 56745

Ancienne église Notre dame à Tolvon - fiche 56746

► Maisons nobles et dépendances :

Maison noble du Vivier - fiche 57369

Maison avec tour/Demeure, chemin du Dessus - fiche 56676

Demeures/Château de l'Etang Dauphin - fiche 56673 et fiche 56671

Écurie du château -fiche 56672

Maison seigneuriale - fiche 56 679 et ancien café-restaurant, rue de la Mairie - fiche 59162

- Elements de petit patrimoine
  - les Fours à pain
  - les Croix monumentales
  - les Fontaines et puits

- les maisons rurales et bâtiments (dont gra situés en zone U sont identifiés et protégés a du code de l'urbanisme (codification en vogue ment de l'élaboration du PLU en 2013). Ces constructions présentent un intérêt patrimonial vernaculaire commun mais participent à l'identité villageoise et leur réhabilitation et/ou changement de destination doit être fait dans le respect des ordonnancement des façades, matériaux... Tout en s'inscrivant dans des usages et modes de vie et de confort d'aujourd'hui. C'est tout l'enjeu de leur identification au titre du patrimoine à préserver.



Les autres éléments repérés par l'inventaire ne sont pas retenus pour une protection particulière dans le cadre de cette modification. Figurent notamment dans cet inventaire le Monument aux morts (page 53), cimetières et tombes (pages 67 à 90), les ponts (pages 60 à 64), tunnel (page 65) et le Symposium (œuvre d'art devant la mairie), qui ne sont pas identifiés spécifiquement dans le PLU mais préservés comme patrimoine communal.











Le Projet d'aménagement et développement durable (PADD) du PLU de 2013 met en avant deux grands axes pour le projet de territoire de Saint-Etienne de Crossey :

- **Affirmer l'identité d'une commune à la campagne**
- **Recentrer les développements urbains dans le principal pôle urbanisé de la commune**

Cet axe vise à prioriser l'aménagement et le développement du bourg de Crossey où se concentre les commerces, services et équipements.

Il est d'autant plus justifié que le bourg comprend des capacités en renouvellement sur l'emprise de l'ancienne usine Rossignol) et des espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

En effet, dès 2013, il été identifié :

- Un développement pavillonnaire sur Crossey depuis les années 1970, qui s'est étalé au-delà la rue du Tram, laissant libre des terrains entre noyau villageois et extension pavillonnaire.
- Une friche industrielle au coeur du bourg dont une partie a été reconvertie en activités (ex usine Rossignol)
- Une urbanisation pavillonnaire sous forme de lotissement ou en diffus qui a laissé quelques possibilités de terrains isolés ou groupés pour développer l'urbanisation.
- Des possibilités de découpage parcellaire dans les parcelles construites en diffus.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été inscrites dans le PLU de 2013 pour organiser le confortement de Crossey, éviter le gaspillage du foncier et maîtriser les formes urbaines dans les secteurs stratégiques :

- Renouvellement de l'usine Rossignol
- Rue du Tram
- Centre bourg

Ces derniers mois, les élus sentent une attractivité importante de la part des acteurs immobiliers qui s'intéressent à ces zones en OAP.



Le secteur de la rue du Tram doit être ouvert à l'urbanisation depuis 2021 (cf. échéancier du PLU de 2013), l'îlot Rossignol est en parti en travaux pour une zone de développement d'habitat, des demandes émergent pour maintenir de l'activité en coeur de bourg, les élus ont un projet de renouvellement de la salle des fêtes....

**Ces projets et demandes aboutissent à une reformulation des OAP dans le PLU. Elles sont réécrites pour être actualisées, prendre en compte le PCAET du Pays Voironnais sans qu'évoluent les limites de l'enveloppe urbaine, en restant compatible avec le PADD.**

- **La Pièce n°4 du PLU est donc entièrement remplacée par la modification.**



Ces trois OAP sont maintenues dans le PLU modifié : leurs périmètres sont revus à la marge :

► **Sur le site Rossignol, OAP n°1** le périmètre ne couvrait qu'une partie de l'ancienne usine. L'OAP prévoyait un schéma d'orientation qui anticipait à terme un redécoupage et maillage de l'ensemble de l'îlot, mais seule une partie de l'îlot était ciblée pour le renouvellement dans l'échéance du PLU. L'OAP n°1 intégrait les parcelles à l'Est (dont les équipements publics) pour inscrire le renouvellement de l'îlot dans logique d'extension du centre-bourg, via notamment une connexion piétonne à affirmer (mail traversant Est/Ouest).

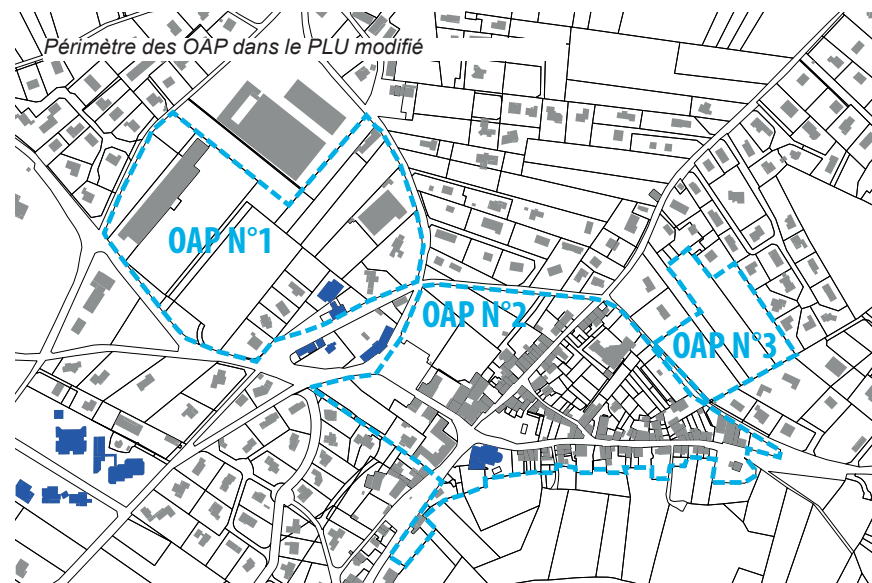
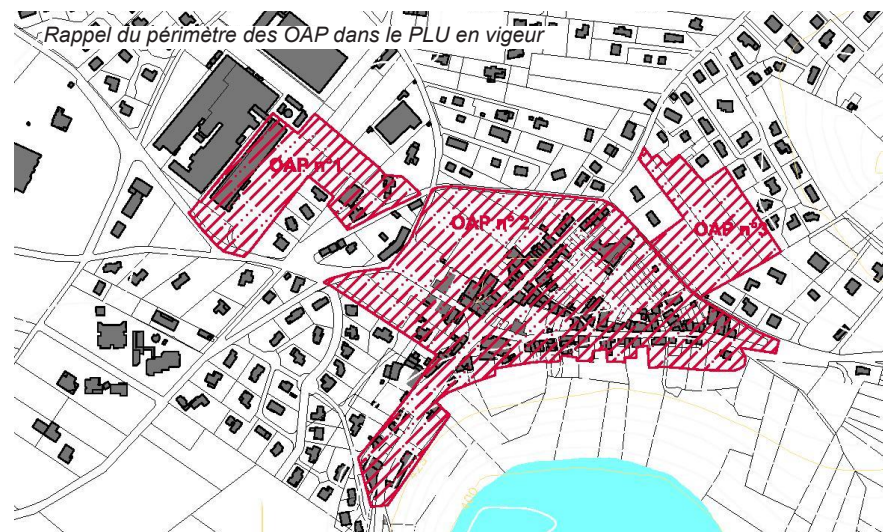
Depuis 2013, un projet dit «la Rafinière» a été déposé sur le site de cette OAP par Bouygues Immobilier pour 50 logements, dont 16 logements locatifs sociaux. Le Permis d'aménagement a été accordé. La commune a réalisé la voie desserte de l'opération (avec participation financière de l'aménageur) qui a vocation, à terme, de devenir la desserte de l'ensemble de l'îlot.

Les réflexions sur la salle des fêtes sont en cours : un programmiste a été désigné par la commune pour réfléchir sur le renouvellement de la salle des fêtes dans le même secteur. La commune a acquis le foncier de l'emplacement réservé prévu à cet effet ans le PLU de 2013.

Dans le PLU modifié, le périmètre de l'OAP n°1 est étendu pour correspondre à une échelle de réflexion cohérente à l'échelle de l'îlot même si certaines parcelles n'ont pas d'orientations de programmation (le règlement de la zone s'applique).

► **Sur le bourg, centre village, entrée sud, l'OAP n°2**, le périmètre évolue légèrement entre 2013 et la présente modification. La pointe Sud est sortie de l'OAP.

► **Sur la rue du Tram, OAP n°3** le périmètre évolue à la baisse pour tenir compte des propriétés foncières, des évolutions concernant la desserte de la zone, et du cadre de l'opérationnalité de cette zone (une opération d'ensemble est exigée).



### Justification du parti d'aménagement à l'échelle du bourg, les éléments communs pour toutes les OAP

- Une connexion piétonne et généreusement paysagée (mail paysager) étendue à terme de la rue des Tilleuls au bourg ancien  
**► Pas de modification par rapport aux OAP du PLU en vigueur**

- Une ambiance attendue dans les secteurs d'habitat dans un esprit de greffe de village et paysagée : les volumétries des constructions de logements exprimées dans les OAP visent à permettre une optimisation du foncier dans le respect des typologies villageoises et le maintien d'un cadre paysagé  
**► Évolution et précision des intentions par rapport aux OAP du PLU en vigueur en restant dans l'esprit déjà exprimé en 2013**

- Une volonté d'apaiser les voies nouvelles à créer (privés ou publiques)  
**► Pas de modification par rapport aux OAP du PLU en vigueur**

- Une volonté de renforcer les exigences environnementales vers la préservation de la ressource foncière, la biodiversité, la gestion alternatives des eaux pluviales, le bioclimatisme . Ces orientations exprimées dans chacune des OAP se justifient par la

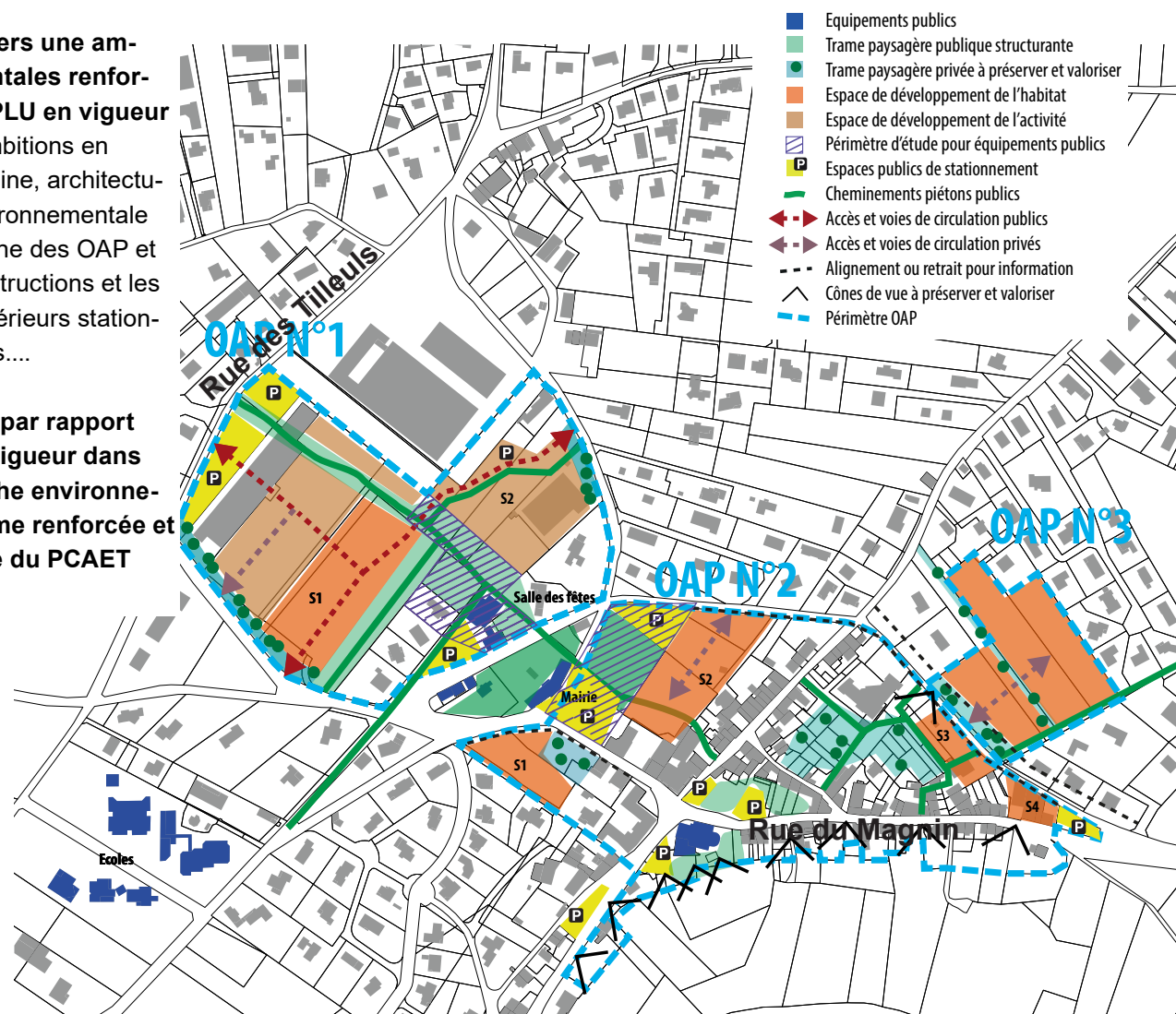
volonté de la commune de s'engager dans la transition écologique et de prendre en compte le PCAET du Pays Voironnais.

### ► Des orientations vers une ambiance environnementales renforcées par rapport au PLU en vigueur

- Une précision des ambitions en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale exprimées dans chacune des OAP et illustrées pour les constructions et les espaces communs extérieurs stationnement, cheminements....

### ► Des compléments par rapport aux OAP du PLU en vigueur dans le sens d'une approche environnementale de l'urbanisme renforcée et de la prise en compte du PCAET

Schéma général des OAP assemblées du PLU modifié





### OAP N°1 : «ROSSIGNOL»

Une usine Rossignol a marqué le développement industriel de Saint-Etienne-de-Crossey dans les années 1970.

Historiquement, l'usine a été implantée en limite du bourg. Elle est aujourd'hui au cœur du bourg élargi. Le projet communal cherche à revaloriser l'image de ce secteur partiellement en friche dont la vocation économique unique est remise en question au regard de la politique économique du Pays Voironnais et de sa situation désormais au cœur des développements résidentiels. Néanmoins, la commune a des demandes d'artisans qui souhaiteraient s'installer.

L'OAP du PLU de 2013, prévoyait la requalification d'une partie du site de l'usine, soit environ 1 ha, sur des parcelles libres et du bâti désaffecté. Elle s'inscrivait dans un schéma plus global de revalorisation de l'ensemble de l'ilot, qui était imaginé à l'époque à long terme au cas où les locaux d'activités se retrouveraient de nouveau vacants. Or, il se trouve que les activités se maintiennent et de nouveaux artisans veulent s'installer. Le présent PLU conforte donc la vocation économique de ce secteur.

Le foncier disponible en 2013 est classé en zone UC dans le PLU et un projet est en cours de réalisation pour 50 logements dont 16 logements locatifs sociaux.

Les enjeux et objectifs définis en 2013 pour ce secteur de la commune étaient :

- Qualifier le village en revalorisant un site délaissé
- Conforter le bourg de Saint-Etienne-de-Crossey autour des équipements et lieux de vie plutôt que l'étalement urbain
- Développer un quartier à dominante d'habitat en continuité immédiate du centre
- Proposer une typologie d'habitat de moyenne densité mais garante d'une qualité de cadre de vie
- Produire une offre de logements diversifiés et abordables

- Relier ce quartier aux quartiers existants et notamment au centre-village en mode doux
- Proposer une trame paysagère confortant les espaces publics
- Réserver des emprises pour les besoins en équipements publics de la commune
- Maintenir les activités en place
- Concevoir un quartier qui, en plus de la gestion économe de l'espace, prend en compte les principes d'un développement durable : gestion des eaux pluviales, limitation de la consommation énergétique des constructions, préservation de la biodiversité...

Ces enjeux restent d'actualité. L'OAP modifiée permet d'étendre le périmètre du renouvellement et de conforter la vocation économique de la zone. Le parti d'aménagement retenu conforte les principes de maillage viaire et paysagé pour assurer à terme un redécoupage de l'ilot pour assurer sa desserte et renforcer les liens vers le centre bourg.

Ce parti pris de conforter l'activité résulte d'une demande importante endogène pour des activités artisanales. Il se justifie pour permettre de conserver une diversité fonctionnelle sur la commune dont la tendance est à la résidentialisation.

### OAP n°1 / PLU en vigueur

Nombre de logements attendus	<b>40 à 50 logements environ</b>
Densité	Env. 35 à 40 lgts/ ha
Typologie des constructions	Au moins 40 % de logements en petits immeubles collectifs Environ 60 % de logements individuel densifié de types maison de ville ou logement intermédiaire  Sur la route St Nicolas, seront privilégiées les constructions de petits collectifs et des logements intermédiaires en alignements continu ou discontinu sur la rue.  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
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...
<b>Programme des équipements à créer</b>	Mail piéton généreux à partir de la rue du Tram et à prolonger ultérieurement Voie nouvelle de desserte.  L'aménagement d'une bande latérale (de 5 m de large minimum) route de St Nicolas prise sur le tènement Rossignol afin de créer un cheminement piéton et cycle en site propre et de sécuriser le déboucher de la voie nouvelle du nouveau quartier (amélioration de la visibilité entre les deux ronds-points)

### OAP n°1/ PLU modifié

#### Éléments de programme

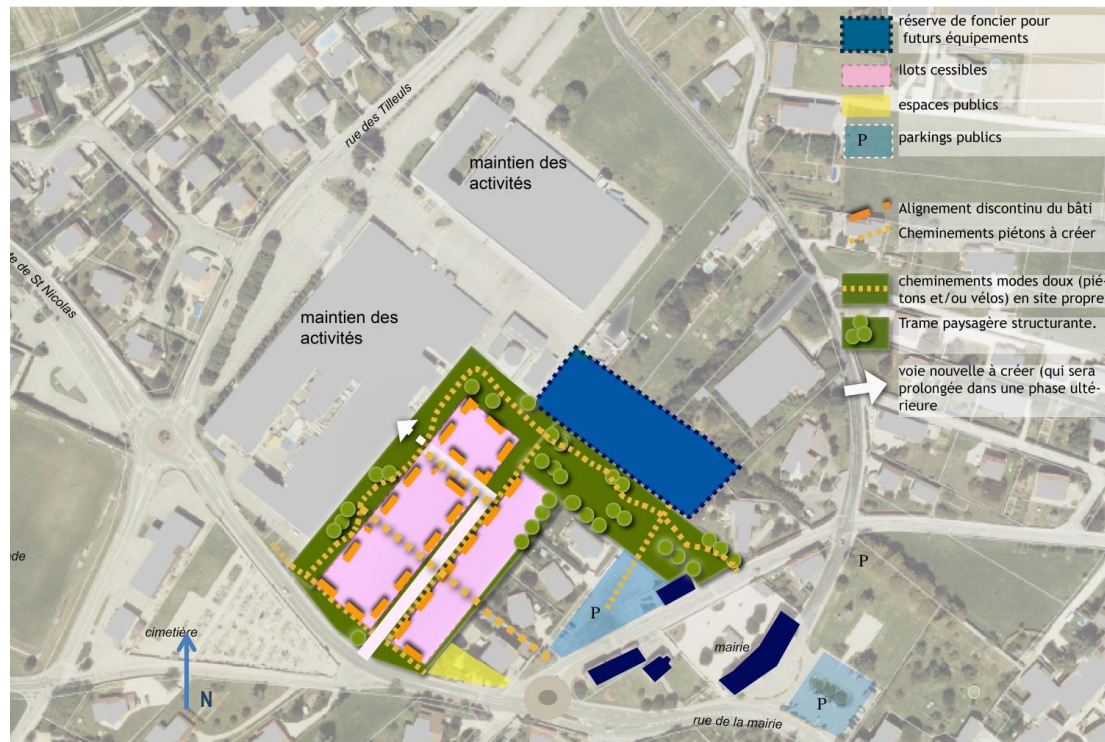
Nombre de logements attendus	40 à 50 logements environ sur le secteur S1 de 11 700 m <sup>2</sup> (Travaux en cours)
Densité	Environ 30 à 40 logements / hectare
Typologie des constructions	Au moins 40 % de logements en petits immeubles collectifs Environ 60 % de logements intermédiaires  Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans les îlots 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
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des programmes de commerces de détail (plutôt sur la route de Saint-Nicolas, au droit du bistro existant), d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du futur quartier, des services ou équipements d'intérêt public.
Programme des équipements publics à créer	- Aménagement d'un espace public fédérateur autour d'une salle des fêtes renouvelée - Création de mails piétons généreux - Création de voies nouvelles de desserte des opérations

Le programme défini dans le PLU de 2013 est inchangé pour la programmation de logements  
Pour rappel, l'opération de la Rafinière est en cours de travaux en 2022.

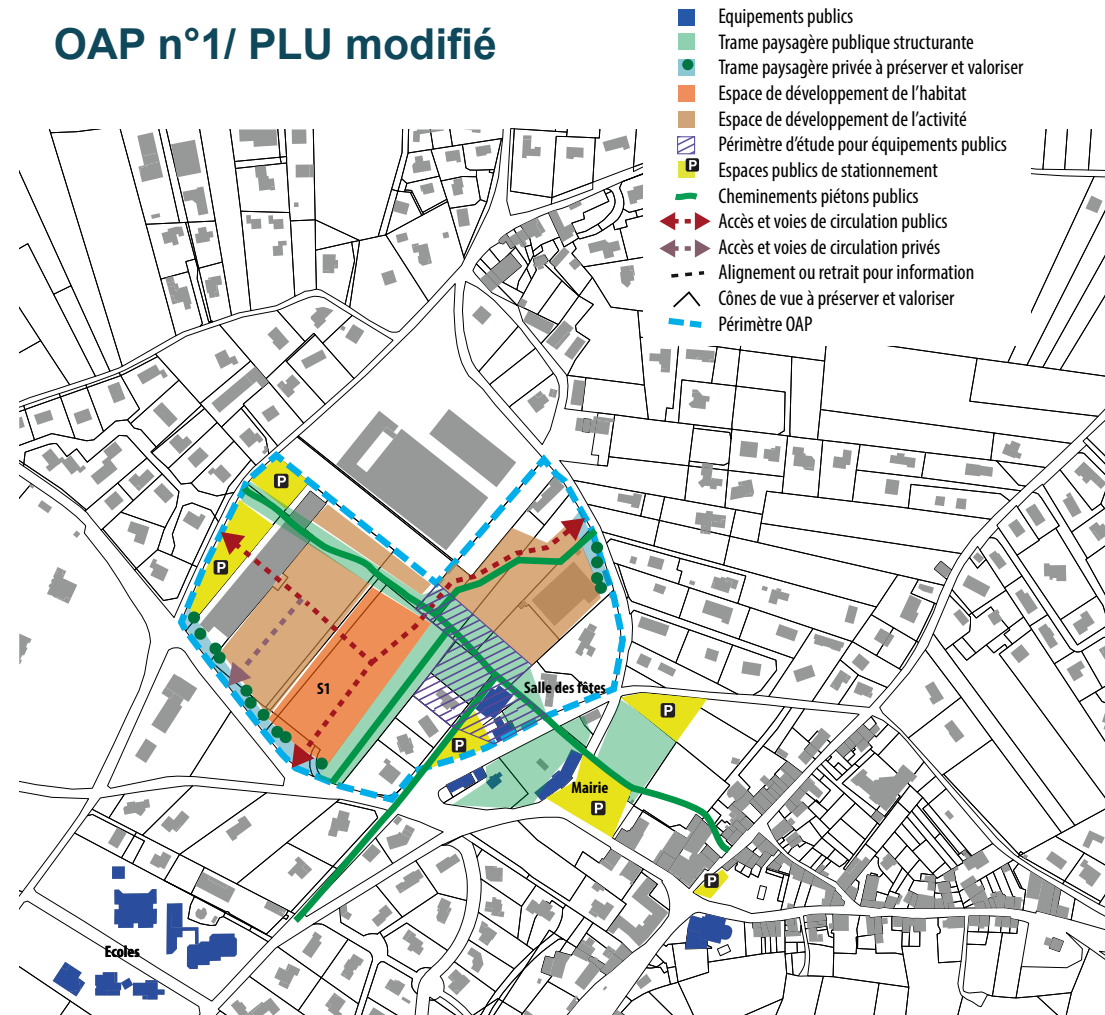
L'OAP ne prévoit pas d'extension des programmes de logements, seulement des implantations d'activités économiques

### OAP n°1 / PLU en vigueur

#### Schéma d'aménagement



### OAP n°1/ PLU modifié



### OAP N°2 : «CENTRE BOURG»

Le bourg originel de Saint-Etienne-de-Crossey est implanté en rupture de pente, en surplomb de l'étang des Rivoirettes. Le noyau villageois autour de l'Eglise et le long de la rue du Charrat est animé par des commerces de proximité. L'ancienne voie du Tram (aujourd'hui Rue du Tram) ceinture le bourg par le Nord et marque une limite entre le noyau villageois et les extensions urbaines (pavillonnaire et industrielle). Le développement de Crossey s'est réalisé avec le pavillonnaire au delà de cette limite en laissant des zones non urbanisées au cœur de la centralité. Ces espaces offrent aujourd'hui l'opportunité de développer une offre d'habitat sans extension des limites urbaines de Saint-Etienne-de-Crossey, en prolongement du tissu ancien et du cœur de vie du village.

Ces enjeux et objectifs exprimés en 2013 pour conforter le village restent valables pour la modification :

- Préserver l'identité du village
- Sécuriser et améliorer la place des modes doux dans le bourg, où le trafic est important, notamment celui des poids lourds.
- Préserver des espaces publics et des espaces verts en cœur de village qui participent à l'identité villageoise et à la qualité de vie
- Proposer un habitat dense mais garant d'une qualité de cadre de vie à proximité immédiate des commerces et services
- Produire une offre de logements diversifiés et abordables

Depuis 2013, la physionomie du bourg a changé avec la réalisation d'un espace paysagé central qui a un rôle fédérateur d'animation du bourg et la réalisation du Relais de la Marmotte, immeuble collectif d'une vingtaine de logements, l'apaisement de la rue de la Mairie, l'aménagement des abords de l'Eglise et du belvédère sur l'étang des Rivoirettes...

Les orientations de l'OAP modifiée visent à mettre en valeur le bourg en confortant sa structure urbaine : front bâti en ordre discontinu sur l'espace public, fonds de parcelles plutôt paysagés

Cette typomorphologie permet une continuité urbaine tout en préservant une densité et une identité de village. Les cœurs d'îlots offrent ainsi des espaces végétalisés, non imperméabilisés et favorables à la biodiversité et l'infiltration des eaux de pluie.

La volonté de conforter la place des piétons et l'apaisement des circulations est poursuivie dans le PLU modifié qui maintient les connexions piétonnes



### OAP n°2 / PLU en vigueur

#### Programme des constructions

Nombre de logements	Environ 60 à 80 logements
Typologie des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>des logements en immeubles collectifs (R+2, + comble ou attique hauteur 12 m max) pour environ 80% des constructions</li> <li>des logements intermédiaires (R+2, 11 m max), pour environ 20% des constructions</li> </ul> <p>La création de logement individuel est conditionnée par la volumétrie attendue dans le cœur de village, c'est-à-dire R+ 1+ C minimum</p>
Part minimale de logements sociaux	→ dans les opérations de plus de 5 logements, 30% de logements sociaux devront être réalisés
Équipements publics	<p>Équipement public communal, avec aire de stationnement dédiée et éventuellement un commerce en rez-de-chaussée.</p> <p>Requalification des espaces publics : parvis de l'église et place de village</p> <p>Création d'une liaison piétonne entre la mairie et la rue du Charrat</p> <p>Création d'une liaison piétonne entre la RD520 et l'église</p> <p>Création d'une liaison piétonne entre la rue du Tram et la rue du Magnin</p>
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions sur la rue de la Mairie, sur la RD520 pourront accueillir des programmes de commerces, d'activités ou des services ou équipements d'intérêt public...

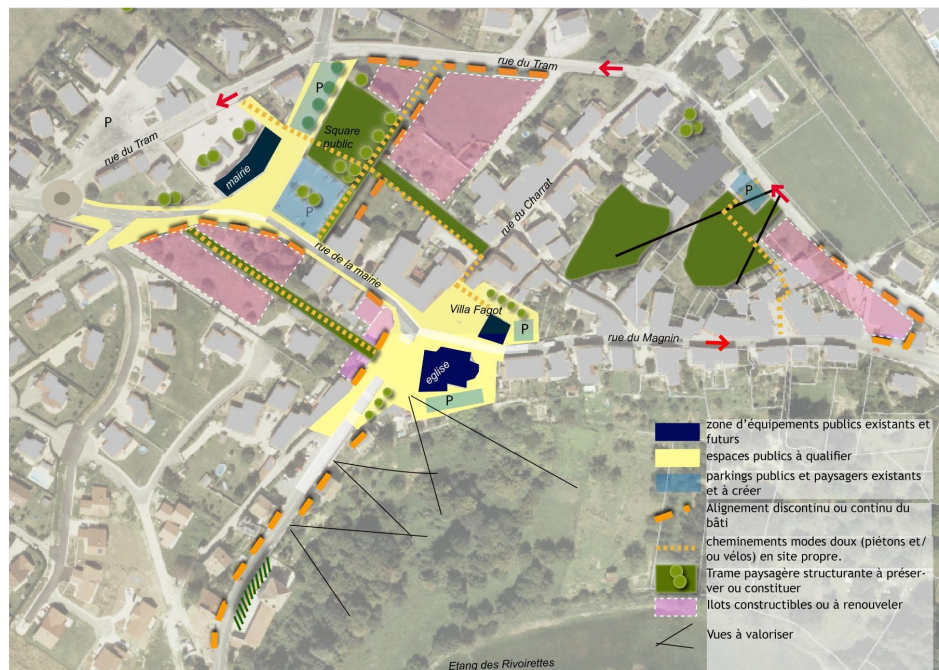
### OAP n°2/ PLU modifié

#### Éléments de programme

Nombre de logements attendus	20 logements environ sur le secteur S1 de 4 000 m <sup>2</sup> 20 à 25 logements sur le secteur S2 de 5 500 m <sup>2</sup> 20 à 25 logements sur le secteur S3 de 1 250 m <sup>2</sup> 5 à 10 logements sur le secteur S4 de 1 000 m <sup>2</sup> Soit 65 à 70 logements sur l'ensemble des quatre secteurs
Densité	Environ 40 à 60 logements / hectare
Typologie des constructions	Logements en petits immeubles collectifs Logements intermédiaires (voir définition page suivante)
Part minimale de logements sociaux	Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans les îlots pour assurer la transition paysagère avec les secteurs pavillonnaires et favoriser la diversité des paysages urbains
Part minimale de logements sociaux	Dans les opérations de plus de 5 logements, 30 % de logements sociaux devront être réalisés
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions sur la rue de la Mairie, rue du Magnin et route de Voiron pourront accueillir des programmes de commerces, d'activités ou des services ou équipements d'intérêt public
Programme des équipements publics à créer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une liaison piétonne reliant la mairie à la rue du Charrat</li> <li>- Création d'une liaison piétonne reliant la rue des Jardins à la rue du Tram</li> <li>- Création d'une liaison piétonne entre la route de Voiron et la rue de la Mayoussière</li> <li>- Création d'espaces de stationnements le long de la rue du Tram</li> </ul>

La principale évolution concerne la répartition des éléments de programme sur des secteurs localisés. Les secteurs ne sont pas contiguës et vont d'urbaniser au coup par coup, cette programmation plus fine permet de mieux maîtriser la densité globale sur le bourg.

### OAP n°2 / PLU en vigueur

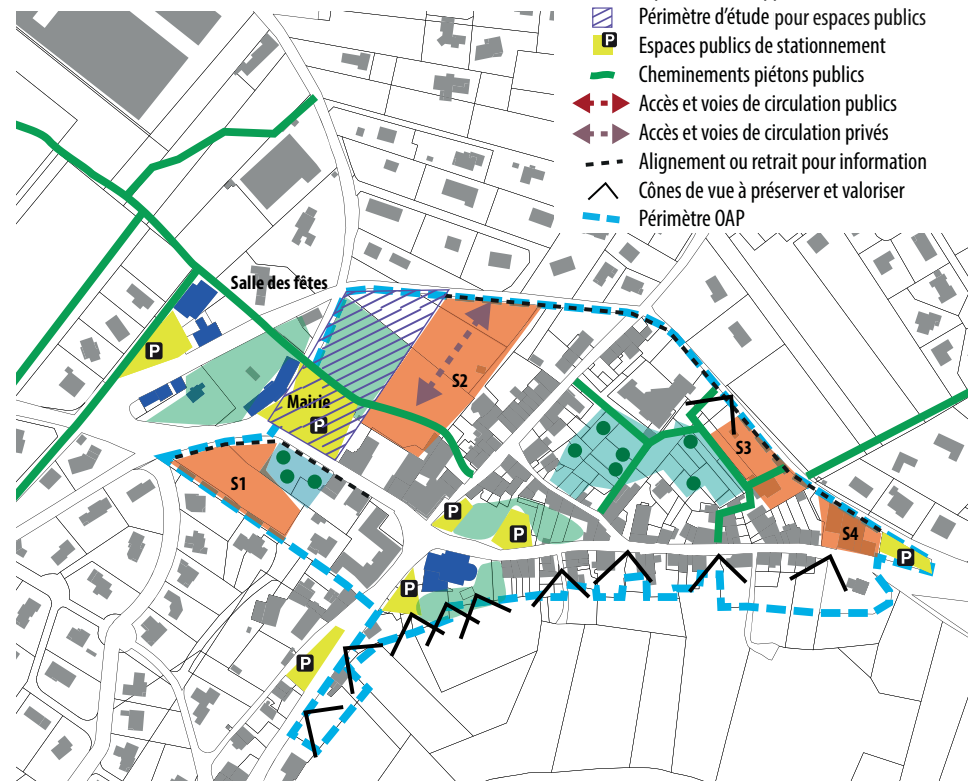


Les îlots constructibles sont identifiés (S1, S2, S3) pour préciser les intentions de programmes.

Le secteur 2 est diminué pour permettre de conforter les espaces publics autour de la mairie (réflexion en cours). Les parcelles paysagées du S1 sont identifiées en trame paysagère pour préserver la végétation dans le bourg. Des cônes de vues sont ajoutés rue du Magnin pour imposer un rythme de façade discontinu et préserver les vues sur le grand paysage de l'Etang Dauphin et la Chartreuse.

Le principe de cheminement Mode doux (cycle et piéton) inscrit dans le S1 dans le PLU en vigueur est supprimé. Cette servitude avait pour vocation de créer un cheminement confortable et sécurisé entre Mairie/équipement

### OAP n°2/ PLU modifié



et la centralité commerciale alors que la rue de la Mairie était très circulée et les trottoirs insuffisamment dimensionnés. Depuis l'approbation du PLU, la rue de la Mairie a été entièrement reconfigurée : sens unique de circulation, apaisement des vitesses et aménagement des trottoirs. Cette rue est la connexion la plus évidente entre équipements et commerces. Un autre cheminement public en parallèle n'est plus nécessaire.

Cette modification n'entraîne pas de modification du PADD puisque l'intention de connecter aisément et avec sécurité les deux polarités du bourg (mairie / commerces) est assurée par la rue de la mairie aujourd'hui réaménagée.

### OAP N°3 : «RUE DU TRAM»

Cette OAP concerne des parcelles non bâties à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. C'est une dent creuse au cœur de bourg, desservie par la rue du Tram. Son urbanisation constitue une évolution logique du développement urbain du bourg.

Ces enjeux et objectifs exprimés en 2013 pour conforter le village restent valable pour la modification :

- Conforter le bourg de Saint-Etienne-de-Crossey autour des équipements et lieux de vie plutôt que l'étalement urbain
- Développer un quartier à dominante d'habitat en continuité immédiate du centre
- Proposer une typologie d'habitat de moyenne densité mais garante d'une qualité de cadre de vie
- Produire une offre de logements diversifiés et abordables
- Concevoir un quartier qui, en plus de la gestion économe de l'espace, prend en compte les principes d'un développement durable : gestion des eaux pluviales, limitation de la consommation énergétique des constructions, préservation de la biodiversité...

Le programme est inchangé :

L'urbanisation se fera sous forme d'une opération d'ensemble de logements individuels « densifiés » ou logements intermédiaires. L'intention étant de proposer une typologie d'habitat complémentaire de la maison individuelle répandue sur la commune et de l'offre collective attendue dans l'OAP n°1. Les constructions seront implantées en recul des voies de façon à préserver une bande paysagée à planter pour favoriser la biodiversité et la qualité paysagère de l'opération. Depuis la rue du Tram, le recul imposé permet d'aligner les constructions avec les constructions existantes.

Afin de conforter la diversité des logements, à l'échelle de la commune, une

part de logements sociaux est imposée dans l'ensemble du programme. Cette mesure favorise la diversification de l'offre de logements dans le bourg, au plus près des équipements et services, et une mixité sociale à l'échelle du quartier.

La principale évolution du programme concerne la desserte de la zone qui n'est plus prévue par une voie nouvelle mais par une voie propre à l'opération.

Le parti d'aménagement prévoit de limiter la desserte viaire et d'organiser le stationnement en tête d'îlot pour limiter la consommation du foncier et l'imperméabilisation des sols et donner plus de places aux espaces piétons.

### OAP n°3 / PLU en vigueur

#### Programme des constructions

Nombre de logements attendus	Environ 30 à 35 logements
Typologie des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>des logements intermédiaires ou individuels densifiés, d'une hauteur de R+1+c ou R+2 maximum</li> <li>ponctuellement, un petit immeuble collectif de quelques logements</li> </ul>
Part minimale de logements sociaux	→ 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération programmée (soit une dizaine de logements)
Équipements publics	<p>Création d'une liaison piétonne vers les espaces naturels de l'ancienne carrière</p> <p>Création d'une voie nouvelle</p>

### OAP n°3/ PLU modifié

#### Éléments de programme

Nombre de logements attendus	30 à 35 logements sur 1,3 ha
Densité	Environ 25 logements / hectare
Typologie des constructions	<p>Des logements intermédiaires (voir définition page suivante)</p> <p>Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans les îlots pour assurer la transition paysagère avec les secteurs pavillonnaires et favoriser la diversité des paysages urbains</p> <p>Les aires de stationnement seront groupées et/ou dans les volumes des constructions</p>
Part minimale de logements sociaux	30 % de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération programmée (soit une dizaine de logements)
Programme des équipements publics à créer	Création d'une liaison piétonne vers les espaces naturels de l'ancienne carrière

La principale évolution concerne la typologie des logements attendue : exclusivement des formes d'habitat intermédiaires selon la définition précisée. Cela permet d'assurer une meilleure transition entre l'habitat pavillonnaire qui entoure cette zone à urbaniser et la densification du centre bourg.



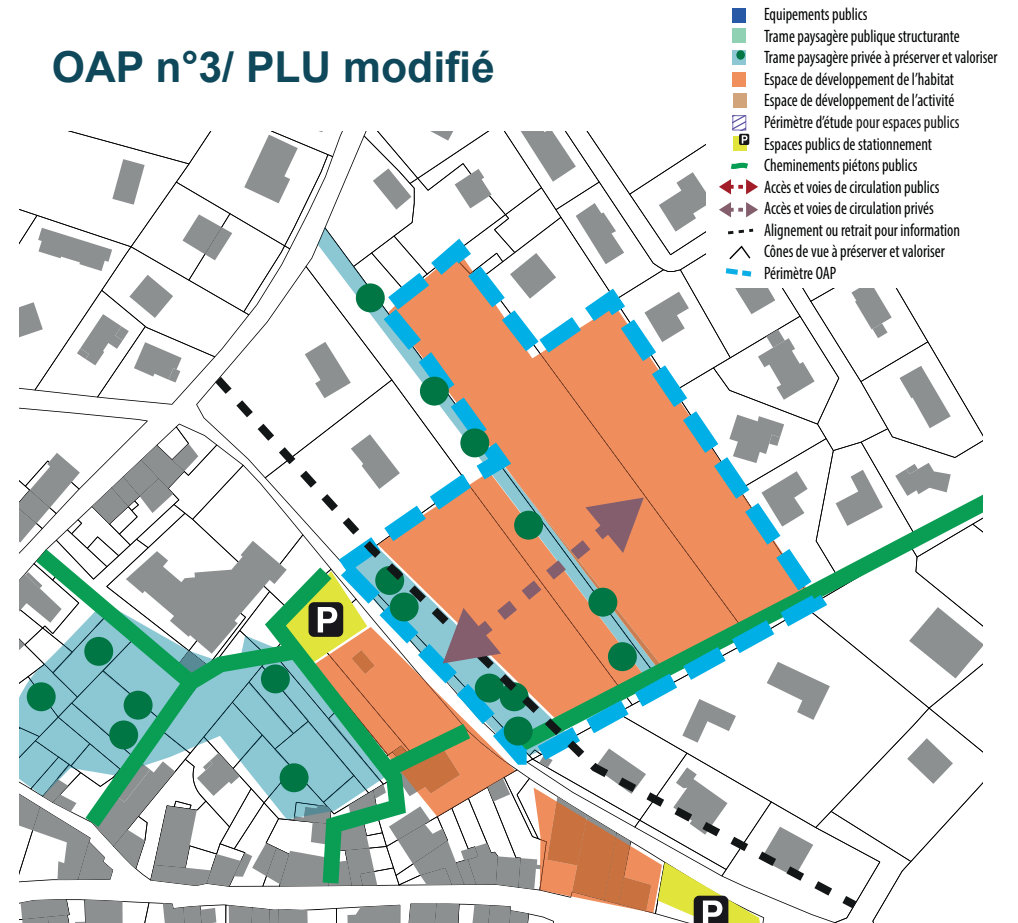
### OAP n°3 / PLU en vigueur

#### Schéma d'aménagement



En 2013, l'OAP imposait une voie nouvelle raccordée entre la rue du Chartrat et la rue du Tram. Le périmètre de l'OAP était étendu jusqu'à la rue du Chartrat.

### OAP n°3/ PLU modifié



La principale évolution concerne la diminution du périmètre de l'OAP qui résultait du principe de desserte viaire prévu en 2013. Une voie nouvelle sera créée pour desservir les logements sans imposer qu'elle se raccorde au maillage existant (desserte interne de l'opération)  
La connexion piétonne vers les espaces paysagers de l'ancienne carrière est maintenue.

Pour rappel, le règlement est rédigé antérieurement à la modernisation du PLU qui a entraîné une codification du code de l'urbanisme. Les n° d'article font donc référence à cette ancienne version du Code de l'urbanisme. Une table de concordances des articles du code de l'urbanisme est incluse dans le règlement écrit du PLU Saint Etienne de Crossey. Elle reste valable.

### Un nouveau «titre» est ajouté au règlement écrit

#### TITRE 0.1: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

Ce titre définit les règles qui s'appliquent sur l'ensemble de la commune aux éléments de patrimoine repérés sur le règlement graphique - bâtiments remarquables et petit patrimoine.

Les pages présentées pages suivantes sont ajoutées au règlement.

#### Justifications

Ce nouveau titre permet de traduire réglementairement les objectifs de préservation du patrimoine vernaculaire repéré suite à l'inventaire effectué par le Conseil Départemental et le Pays Voironnais.

## Règlement écrit/ PLU modifié

### Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 0: DISPOSITIONS APPLICABLES CAPTAGES d'EAU POTABLE</b>	<b>16</b>
<b>TITRE 0.1: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES</b>	<b>19</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES	20
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE PROTEGES	24
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>25</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	26
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	46
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	66
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	73
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	82
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER</b>	<b>91</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	93
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>99</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	101
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>111</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	113
<b>TITRE V : ANNEXES</b>	<b>125</b>
DEFINITIONS	127

règlement-

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES

#### ART1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les éléments du patrimoine remarquable identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU sont repérés sur le règlement graphique.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une de ces constructions identifiées doivent être précédés d'un permis de démolir.

La démolition de ce patrimoine remarquable est interdite hormis dans les conditions définies ci-après à l'art2.

#### ART2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toute réhabilitation, modification ou extension des éléments du patrimoine remarquable doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum et sera autorisée seulement si elle respecte conditions ci-après :

- La démolition de ce patrimoine remarquable n'est autorisée que si l'état de la construction le justifie.
- Les extensions d'un bâti ne seront autorisées que si elles respectent les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaires. Elles seront réalisées de préférence du côté de la partie la moins visible depuis l'espace public et/ou dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple)
- Les constructions et annexes réalisées depuis les années 1950, sans rapport avec la construction originelle repérée, pourront être démolies.
- L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver ou à restituer.

Dans le cas où la nécessité fonctionnelle imposerait la création d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture d'origine. Ces ouvertures

règlement-

nouvelles devront faire l'objet d'une composition d'ensemble (par exemple superposition des ouvertures, formats d'ouvertures similaires, etc.). Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle. Les arcs, linteaux, jambages en pierre, en bois ou en briques doivent être conservés dans leur dimension. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances agricoles, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement lisible après transformation

*Cf ci-après les illustrations à titre d'exemple du SDAP38 : Préserver l'esprit d'une façade*

- Les adaptations et aménagements des constructions devront exclure toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

On privilégiera des interventions contemporaines et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les menuiseries en bois seront de préférence peintes (meilleure durabilité).

Les huisseries et les menuiseries devront être traitées de manière uniforme sur l'ensemble du bâtiment (aspect, teinte, type, etc.).

Les volets seront de préférence battants ou coulissants.

En cas de volets roulants, l'ensemble des éléments les composant (volets, caisson, rails, etc.) doivent être uniformes (aspect, couleur, etc.). Les caissons doivent être intégrés à la façade et non visibles depuis l'extérieur.

S'il y a plusieurs ouvertures sur un même pan de toit, elles seront de préférence alignées horizontalement.

- Les éventuelles adaptations de toiture (les côtes d'égout et les pentes) devront être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) seront à limiter en nombre et en dimension.

Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souche de cheminée...). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, toujours dans le respect des sujétions constructives originelles (égouts, rives, faitage, solins, souche de cheminée...).

- Les puits et bassins présents sur les propriétés seront conservés et restaurés dans leur caractère d'origine



# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Le règlement écrit

règlement-

	<p>OBJECTIFS et PRINCIPES</p> <p><b>Préserver l'esprit d'une façade</b></p>	<p>PATRIMOINE</p> <p>P-I-B2-13 janvier 2005</p>
<p>Exemple d'évolution d'un projet pour permettre de transformer une construction ancienne dans le respect de son caractère original (remise + fenils), lors d'un changement de destination (réalisation de logements).</p>		<p>Voir fiches: P-I-B2</p> <p>Contacts: SDAP - CAUE Commune ou Communauté CGI (Patrimoine)</p>
	<p><b>Analyse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume étroit et haut, proportions ramassées, façade sans décor, ouvertures disparates et dont les pleins dominent sur les vides ; son aspect fait penser à un bâtiment de ferme.</li> </ul>	
<p><b>Programme :</b></p> <p>Réaliser un ensemble de logements identiques dont les plans sont superposables.</p>		<p><b>Projet initial :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout ce qui fait l'authenticité de la construction actuelle est ignoré</li> </ul>
		<p><b>Projet final :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il conserve le volume actuel et l'esprit du bâtiment sans réduction de la hauteur de la façade, ni transformation du toit. Les ouvertures existantes sont maintenues, des lucarnes et des fenêtres nouvelles sont réalisées dans le but d'augmenter l'habitabilité.</li> </ul>
<p>Etude A. Becmeur / SDAP - Isère</p>		<p>Fiche mise en forme par DC et SS / DCP - CGI</p>

règlement-

Illustrations : les portes charretières sont à conserver dans leurs dimensions

Ce type de fermeture partielle (ou totale) est interdit Exemple réussi de la transformation des ouvertures



- Le pignon aveugle de cette ancienne grange a été largement percé pour donner de la lumière à l'habitation.
- La structure de ce grand percement, avec son cadre continu en bois, est parfaitement compatible avec le pisé et correspond à ce que faisaient les anciens, mais les détails sont contemporains et évitent toute ambiguïté : on comprend qu'il s'agit d'une intervention contemporaine.
- En revanche, la façade principale a été traitée de manière à conserver quasiment intacte la disposition d'origine.

- Sur cette grange-étable, les transformations s'affirment clairement, tout en conservant la "lecture" du volume initial : la fonction d'origine reste compréhensible sans ambiguïté.



Illustrations à titre d'exemple (sources SDAP38)



*règlement-*

#### CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE PROTEGES

##### **ART1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les éléments du petit patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU sont repérés sur le règlement graphique.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une de ces constructions identifiées doivent être précédés d'un permis de démolir.

La démolition de ce patrimoine est interdite hormis dans les conditions définies ci-après à l'art2.

##### **ART2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les éléments du petit patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU pourront être déplacés si les dispositions techniques l'imposent. Dans ce cas, ils seront restitués à l'identique à proximité du secteur de projet.

### Modifications concernant les captages d'eau potable

NB/ Les modifications apportées apparaissent en bleu

Les dispositions concernant les captages d'eau potable sont modifiées comme telles ( TITRE 0 : dispositions applicables aux captages d'eau potable)

### ART2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### PLU en vigueur

Captage de la Rossatière et captage des gorges :

- o la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination, l'extension de moins de 30 m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

#### Règlement écrit/ PLU modifié

Captage de la Rossatière et captage des gorges :

- o la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination, l'extension de moins de 30 m<sup>2</sup> des **bâtiments** d'habitation jusqu'à un plafond de 150 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

#### Justification

Il s'agit d'une simple correction de la faute de frappe et de l'actualisation du référentiel de surfaces construites désormais appelées surface de plancher (SDP) et non plus surface hors œuvre nette (SHON)

### Modifications apportées au règlement de la ZONE UA

#### ARTICLE UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOU- MISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition que dans les opérations de plus de 5 logements ou dans les opérations comportant plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au logement, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux ~~dont 20% minimum seront financés en PLAi.~~

#### Justifications

- La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Néanmoins, les élus ont l'objectif de diversifier le parc de logements en confortant les logements aidés. Les projets ne sont pas forcément conséquents sur la commune et le financement imposé en PLAi est difficilement réalisable. Sans remettre en cause l'imposition de réaliser des logements sociaux, la commune souhaite plus de souplesse dans le montage des opérations. Rappelons que le PLH en vigueur n'impose pas de logements sociaux sur la commune.

### ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant l'implantation des annexes et piscines, la règle est modifiée pour préciser les conditions d'implantation à l'alignement si la parcelle est à l'angle de 2 voies.

#### Règlement écrit/ PLU en vigueur

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes\* et aux piscines. Ces constructions doivent être implantées à une distance de 2.5 m minimum de l'alignement pour les annexes et de 8m pour les piscines.

#### Règlement écrit/ PLU modifié

Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes\* et aux piscines.  
Les annexes\* doivent être implantées à une distance de 2.5 m minimum de l'alignement  
Les piscines doivent être implantées à une distance de 8 m minimum de l'alignement  
Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul de 8 m ne s'impose que sur l'une des voies ou emprise publique, sur l'autre voie le recul pour implanter la piscine sera au minimum de 2.5 m.

#### Justifications

- Les règles sont maintenues, il s'agit simplement de préciser une disposition qui posait problème lors de l'instruction dans le cas précis d'un terrain à l'angle de 2 voies.

### ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Toiture :

#### Règlement écrit/ PLU modifié (en bleu)

##### Toiture

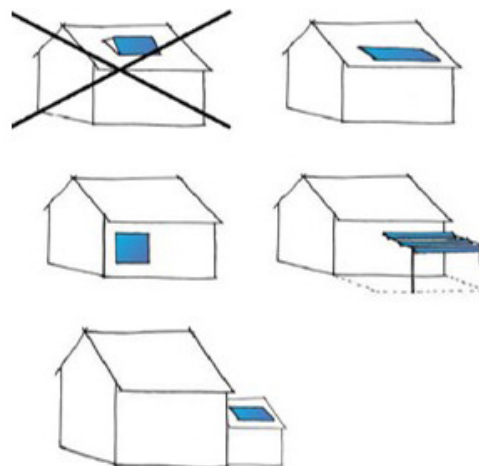
Les toitures seront à versants. Un faitage principal unique doit être privilégié, sauf en cas de déclivité importante du terrain. La couverture sera en tuiles de terres cuites ou béton. Sauf en limite séparative, les avancées de toit seront comprises entre 45 et 55 cm au minimum de 45 cm.

#### Justifications

- Il s'agit de préciser les avancées de toit pour harmoniser les toitures dans la zone

#### Règlement écrit/ PLU modifié (en bleu)

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont encastrés et non en saillie, encastrés ou posés sur et de même pente que la toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).



Ils peuvent être implantés en façades, au sol, sur des annexes ou pergolas.

S'ils sont posés sur des toitures terrasses autorisées dans les conditions prévues dans l'OAP n°2, l'acrotère doit être surélevée pour que les panneaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Source illustrations : Cahier de recommandations de Valencogne

### Justifications :

Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des panneaux solaires pour leur meilleure intégration

### Clôtures :

Le chapitre est repris comme présenté ci-après

### Justifications :

- Intégrer les préconisations du PCAET du Pays Voironnais pour laisser libre le passage de la petite faune
- Harmoniser et simplifier l'écriture des règles sur les clôtures en lien avec les caractéristiques des clôtures existantes dans la zone
- En zone de hameau, favoriser les haies végétales mais permettre l'instauration de clôtures fermées pour l'intimité des constructions.

### Règlement écrit/ PLU modifié (en bleu)

règlement

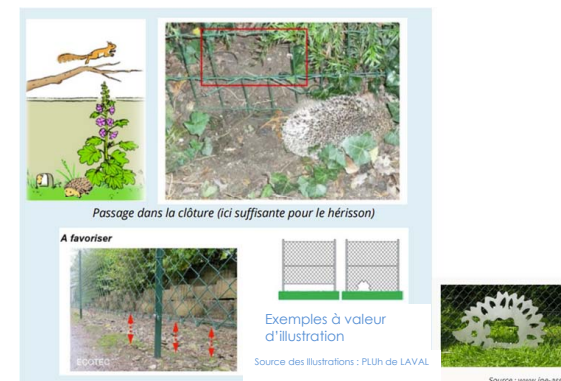
#### 2- Aménagement des abords des constructions

##### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles devront être limitées à une hauteur maximale de 1.8m.

Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé. S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol, ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture, tous les 15 m.



En bordure des voies :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existant avant l'approbation du présent PLU seront impérativement maintenus et réhabilités.

Dans le secteur UAb, dans le cas où la construction s'implante sur une seule des limites séparatives de propriété, la clôture sur le front de rue, si elle existe, devra être assurée par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1.60m et 2 m ou en continuité de hauteur des murs adjacents. Une clôture constituée de grilles sur un muret maçonné d'une hauteur maximum de 60 cm est autorisée si cette grille (de teinte foncée) est doublée d'une haie végétale.



## 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Le règlement écrit

règlement-

En UAb :

Sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés ou en pierre
- les murets surmontés d'une clôture en claire-voie\* doublée ou non d'une haie



Avec :

- Hauteur du mur plein : entre 1.60 et 1.8 m . Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.
- Hauteur du muret : maximum 60cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

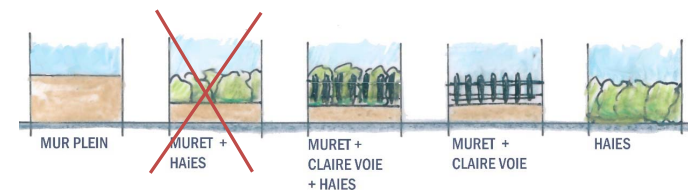
Dans le secteur UAh, les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1.60m et 2 m, ou constituées d'une clôture constituée de grilles sur un muret maçonné d'une hauteur maximum de 60 cm si cette grille (de teinte foncée) est doublée d'une haie végétale.

En UAh , sauf en UAhfv et UAhfvfg2 concernés par des aléas de ruissellement:

Sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés ou en pierre
- les murets surmontés d'une clôture en claire-voie\* doublée ou non d'une haie
- les haies doublées ou non de grillage

règlement-



Avec :

- Hauteur du mur plein : entre 1.60 et 1.80 m
- Hauteur du muret : maximum 60cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

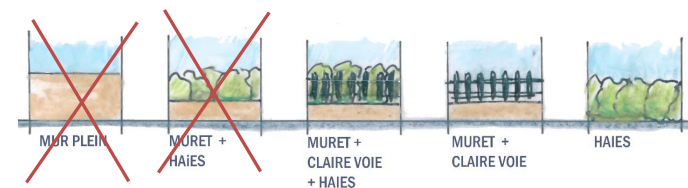
En UAhfv et UAhfvfg2, seules les haies doublées ou non d'un grillage sont autorisées :

- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

En limite séparative de propriété en zone UAb et UAh (sauf en UAhfv et UAhfvfg2 concernés par des aléas de ruissellement) :

Sont autorisés :

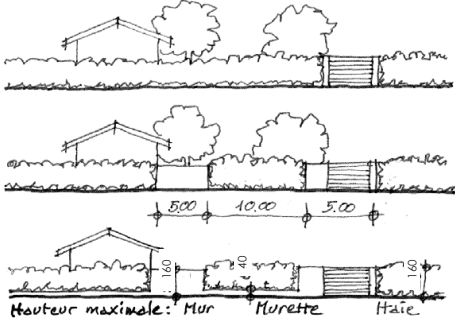
- Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murs maçonnés ; la hauteur totale n'excédera pas 2 m.
- les murets surmontés d'une clôture en claire-voie\* doublée ou non d'une haie
- les haies doublées ou non de grillage



règlement-

Un mur plein peut toutefois être érigé en alternance haie végétale/mur à condition de respecter la proportion ci-après sur chacune des limites de propriétés clôturées de la parcelle : minimum 2/3 haie végétale ou claire-voie\* , maximum 1/3 de mur

Illustration de la règle :



Hauteur maximale: Mur Murette Haie

En UAhfV et UAhfVfg2, seules les haies doublées ou non d'un grillage sont autorisées :

- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

## Modifications apportées au règlement de la ZONE UB

Le chapeau est complété, pour les zones de risques faibles, des dispositions relatives au secteur fc.

### Justifications :

- Corriger une erreur matérielle (omission dans le PLU en vigueur)

règlement-

Rappel du rapport de présentation

**Des risques faibles entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire :**

- Les secteurs indicés ff (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de crues torrentielles et aléas faibles de crues rapides des rivières en zone urbanisée.
- 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 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
- 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 fc (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de crue rapide des rivières

Dans les secteurs indicés fg2, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte EP et EU des parcelles concernées, selon 3 entités repérées sur le règlement graphique par les lettres (A), (B) ou (D) suivant l'indice fg2. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement. Dans les secteurs indicés fg1, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte en réseaux eaux pluviales (EP) et eaux usées (EU) des parcelles concernées. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement.

### Modifications apportées au règlement de la ZONE UB

#### ARTICLE UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

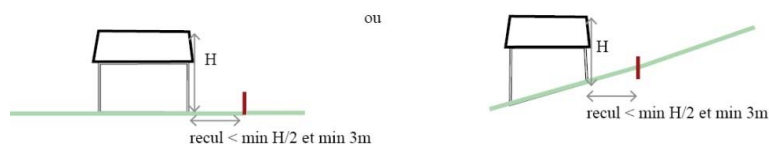
Est ajoutée une spécificité pour les annexes en limites séparatives.

##### Justifications :

- Permettre l'implantation des annexes aux constructions principales plus près des limites séparatives

##### ARTICLE UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de propriétés. Le retrait sera au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, comptée du point le plus haut au pied de la façade donnant sur la limite concernée, avec un minimum de 3 m pour les constructions principales, 2 m pour les annexes.



#### ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

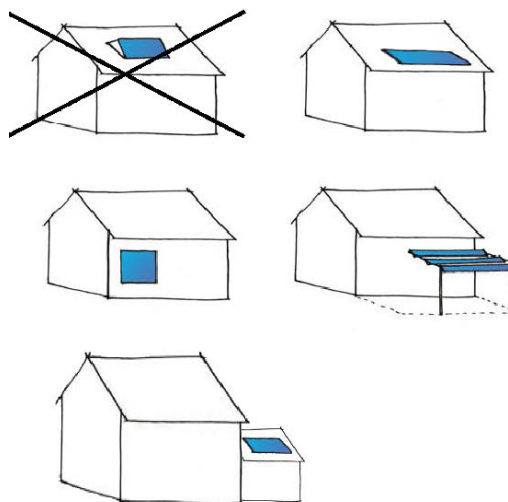
Les règles relatives aux panneaux solaires sont précisées ainsi que les avancées de toiture

##### Justifications :

- Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des panneaux solaires pour leur meilleure intégration et harmoniser les avancées de toiture dans la zone.

##### Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie~~, encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).



Ils peuvent être implantés en façade sol, sur des annexes ou pergolas.

Dans le cas de toitures terrasses, l'ac doit être surelevé pour que les panneaux ne soient pas visibles depuis l'es public.

Source illustrations : Cahier de recommand de Valencogne

Les avancées de toit seront comprises entre 45 et 55 cm au minimum de 45 cm.

#### Parements extérieurs et matériaux de façade

Est ajoutée une précision pour les volets roulants autorisés dans la zone

#### Justifications :

- harmoniser les dispositions entre la zone UA et UB

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Ils devront être intégrés à l'environnement et conformes aux prescriptions de la palette de couleur.

#### Clôtures

Le chapitre est repris comme présenté ci-après

#### Justifications :

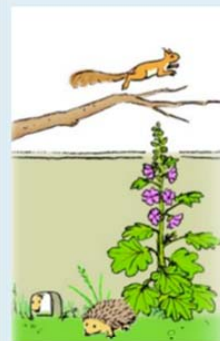
- Intégrer les préconisations du PCAET du Pays Voironnais pour laisser libre le passage de la petite faune
- Harmoniser et simplifier l'écriture des règles sur les clôtures en lien avec les caractéristiques des clôtures existantes dans la zone
- Favoriser les haies végétales mais permettre l'instauration de clôtures fermées partiellement pour l'intimité des constructions.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

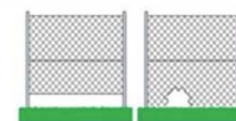
Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé . S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol , ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture , tous les 15 m.



Passage dans la clôture (ici suffisante pour le hérisson)

#### A favoriser



Sources Illustration : PLU de LAVAL



## 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

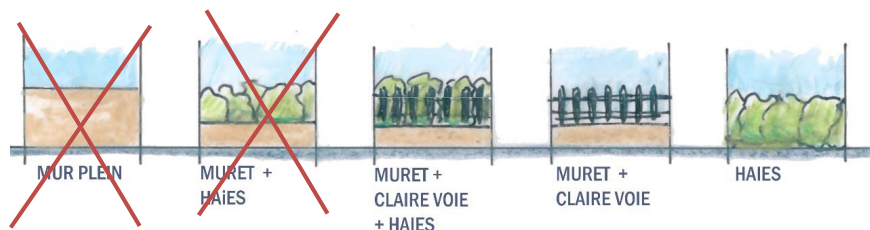
### Le règlement écrit

règlement-

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, la clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales (doublées ou non de grillage) ou d'un muret de 40cm maximum de hauteur complété d'une clôture en claire-voie. La hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone UBb et UBh, (sauf en UBhfv et UBhfvfg2, et, UBbfv et UBbfvfg2):

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive, diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage



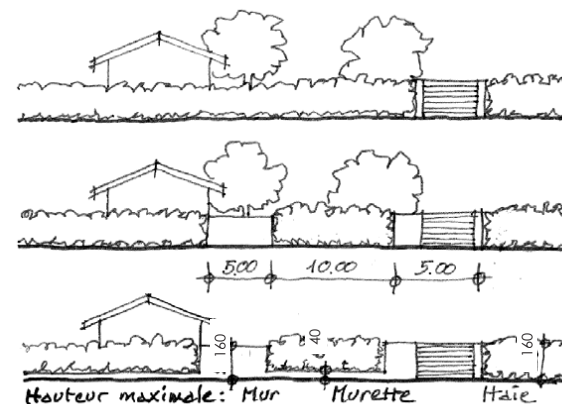
Avec :

- Hauteur du mur plein : maximum 1.6m
- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois)
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

Une clôture pleine peut toutefois être érigée en alternance haie végétale/clôture pleine à condition de respecter la proportion ci-après sur chacune des limites de propriétés clôturées de la parcelle : minimum 2/3 haie végétale ou claire-voie\*, maximum 1/3 clôture pleine.

règlement-

Illustration de la règle :



Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En UBhfv et UBhfvfg2, et UBbfv et UBbfvfg2, seules les haies doublées ou non d'un grillage sont autorisées :

- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

### Modifications apportées au règlement de la ZONE UC

#### ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### ARTICLE UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAP- PORT AUX LIMITES SEPARATIVES

sont ajoutées les dispositions spécifiques pour l'implantation des annexes

##### Justifications :

- Permettre de préciser les conditions d'implantation des annexes aux constructions principales

##### ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte à créer ou de l'emprise publique (pré-localisée sur le document graphique du PLU), sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Les annexes des constructions principales, dont les piscines privées découvertes doivent s'implanter en recul d'au moins 2 m.

Route de St Nicolas, les constructions doivent respecter la marge de recul définie sur le document graphique du PLU.

##### ARTICLE UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul\* de 4 m.

Les annexes des constructions principales, dont les piscines privées découvertes doivent s'implanter en recul d'au moins 2 m.

#### ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AME- NAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### Toitures

Les règles relatives aux panneaux solaires sont précisées ainsi que les avancées de toiture

##### Justifications :

- Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des panneaux solaires pour leur meilleure intégration et harmoniser les avancées de toiture dans la zone.

##### Parements extérieurs et matériaux de façade

Est ajoutée une précision pour les volets roulants

##### Justifications :

- harmoniser les dispositions entre la zone UA , UB et UC

##### Clôtures

Le chapitre est repris comme présenté ci-après

##### Justifications :

- Intégrer les préconisations du PCAET du Pays Voironnais pour laisser libre le passage de la petite faune  
- Harmoniser et simplifier l'écriture des règles sur les clôtures en lien avec les caractéristiques des clôtures existantes dans la zone  
- Favoriser les haies végétales mais permettre l'instauration de clôtures fermées partiellement pour l'intimité des constructions.

#### Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures, si elles sont à pente, devront être recouvertes de tuiles en terre cuite ou béton.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont encastrés et non en saillie, et de même pente que la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie~~, encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

#### Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée si le projet présente une qualité architecturale.

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Ils devront être intégrés à l'environnement et conformes aux prescriptions de la palette de couleur.

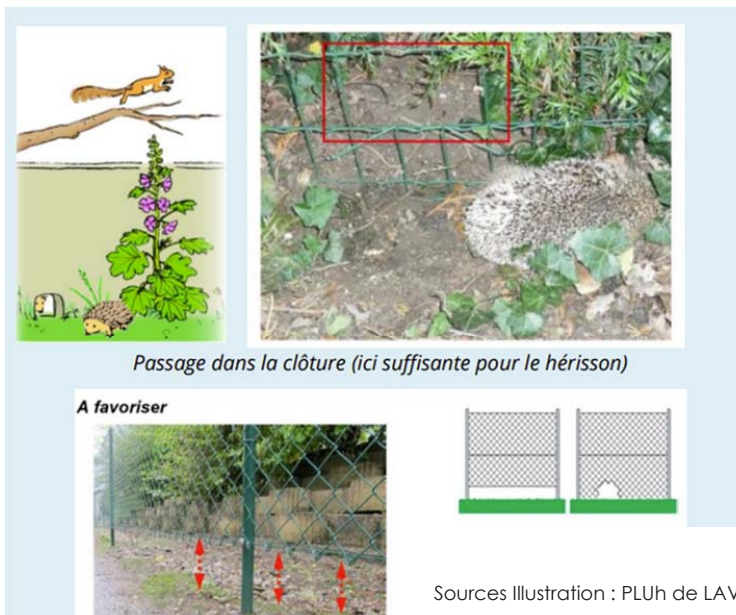
#### **Les clôtures :**

~~Si elles existante, les clôtures en limite séparative et les clôtures sur l'alignement seront traitées de façon harmonieuse sur l'ensemble de la zone. Elles seront principalement constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du règlement).~~

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

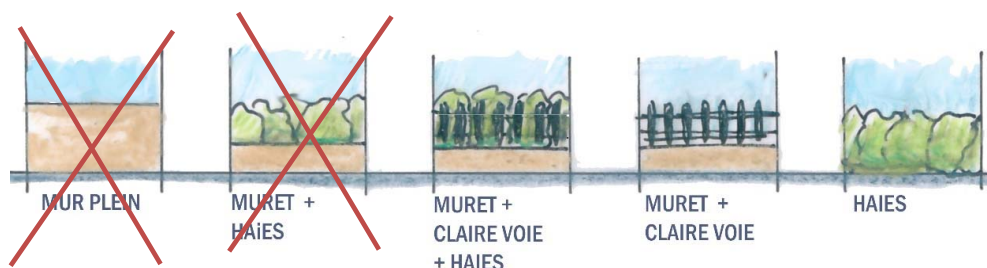
Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x 12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé . S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol , ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture , tous les 15 m.



Sont autorisés :

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive , diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage



Avec :

- Hauteur du mur plein : maximum 1.6m
- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

### Modifications apportées au règlement de la ZONE UD

#### ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### Toitures

Les règles relatives aux panneaux solaires sont précisées ainsi que les avancées de toiture

##### Justifications :

- Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des panneaux solaires pour leur meilleur intégration et harmoniser les avancées de toiture dans la zone.

##### Parements extérieurs et matériaux de façade

Est ajoutée une précision pour les volets roulants

##### Justifications :

- harmoniser les dispositions entre la zone UA , UB et UC

##### Clôtures

Le chapitre est repris comme présenté ci-après

##### Justifications :

- Intégrer les préconisations du PCAET du Pays Voironnais pour laisser libre le passage de la petite faune
- Harmoniser et simplifier l'écriture des règles sur les clôtures en lien avec les caractéristiques des clôtures existantes dans la zone
- Favoriser les haies végétales mais permettre l'instauration de clôtures fermées partiellement pour l'intimité des constructions.



## 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

### Le règlement écrit

règlement-

de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'il contribue à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

#### **Volume**

Il sera recherché une simplicité de volume.

#### **Aspect extérieur des constructions**

D'autres dispositions que celles figurant ci-après (pour les toitures, percements et parements extérieurs) pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

#### **Toiture**

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures, si elles sont à pente, devront être recouvertes de tuiles en terre cuite ou béton.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont encastrés et non en saillie, et de même pente que la toiture.

Les avancées de toit ~~seront comprises entre 45 et 55 cm~~ au minimum de 45 cm.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie~~, encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

#### **Parements extérieurs et matériaux de façade**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée si le projet présente une qualité architecturale.

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Ils devront être intégrés à l'environnement et conformes aux prescriptions de la palette de couleur.

règlement-

#### **Clôture**

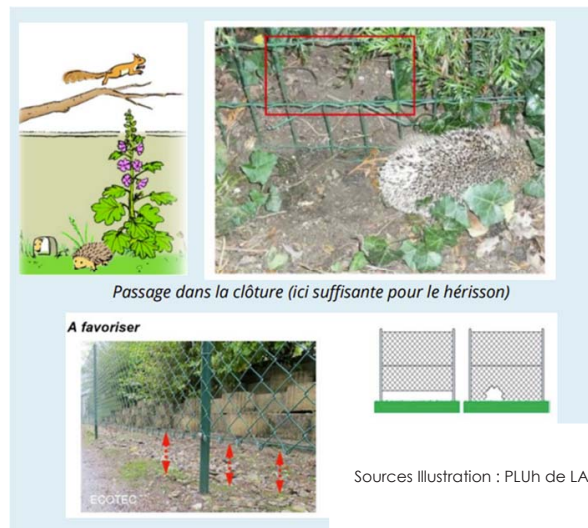
Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

#### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x 12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doubleur des haies vives n'est pas favorisé. S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol, ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture, tous les 15 m.

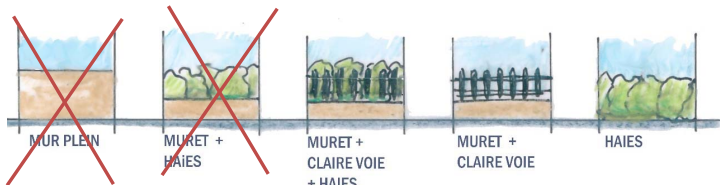


Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, la clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales (doublées ou non de grillage) ou d'un muret de 40cm maximum de hauteur complété d'une clôture en claire-voie. La hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.

*règlement-*

Sont autorisés :

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive, diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage



MUR PLEIN    MURET + HAIES    MURET + CLAIRE VOIE + HAIES    MURET + CLAIRE VOIE    HAIES

Avec :

- Hauteur du mur plein : maximum 1.6m
- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois)
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

### Modifications apportées au règlement de la ZONE UE

#### ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### Toitures

Les règles relatives aux panneaux solaires sont précisées

##### Justifications :

- Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des panneaux solaires pour leur meilleure intégration

*règlement-*

Les toitures si elles existent, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles devront permettre de masquer les édifices techniques.

Les toitures terrasses seront autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement soigné et que les édifices techniques soient bien intégrés.

Les toitures seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la toiture.~~ S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Le règlement écrit

### Modifications apportées au règlement de la ZONE UE

#### Clôtures

Le chapitre est repris comme présenté ci-après

#### Justifications :

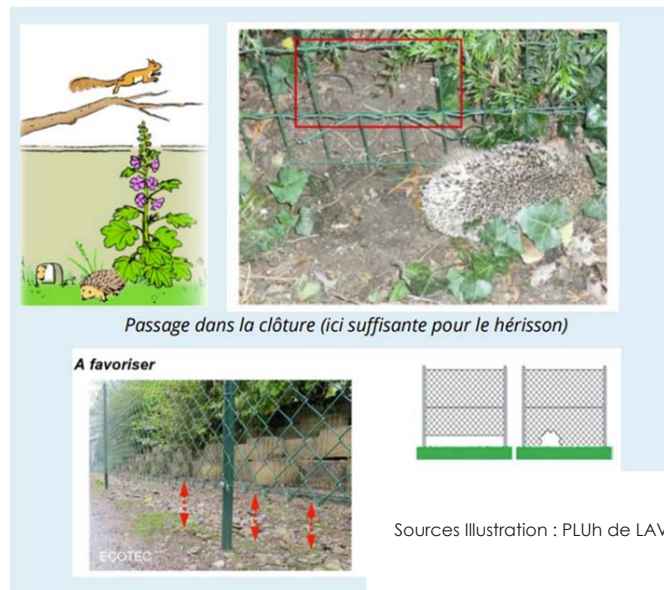
- Intégrer les préconisations du PCAET du Pays Voironnais pour laisser libre le passage de la petite faune
- Harmoniser et simplifier l'écriture des règles sur les clôtures en lien avec les caractéristiques des clôtures existantes dans la zone
- Favoriser les haies végétales mais permettre l'instauration de clôtures fermées partiellement pour l'intimité des constructions.

#### -Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies chnapêtres composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

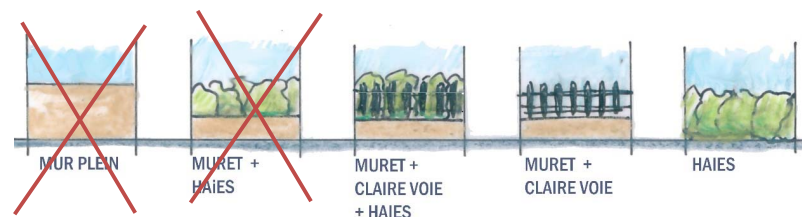
Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé . S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol , ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture , tous les 15 m.



Sont autorisés :

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive, diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage
- les grillages seuls



Avec :

- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois à privilégier)
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

### Modifications apportées au règlement de la ZONE AU devenue AUa

Le chapeau de la zone est repris et la zone indicée AUa

#### Justifications :

- Il a été supprimé la condition de réalisation des équipements publics pour l'ouverture de la zone à urbaniser. En effet le projet communal est modifié comme présenté dans l'OAP mis à jour. Il n'y a plus d'équipements publics à réaliser pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

Le règlement de la zone est repris pour être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, la modification du projet communal et l'ensemble des zones du PLU (clôtures, toitures....)

#### CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUa

Rappel du rapport de présentation

La zone AUa correspond à une zone aujourd'hui en pré, desservies par la rue du Tram et la rue du Charrat, située au cœur des secteurs résidentiels du bourg.  
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.  
Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, Pièce n°4 du PLU. ~~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 (pièce n° 4 du PLU). Quand ces travaux seront réalisés, la zone UA devient constructible sans autre formalités.~~

#### ARTICLE AUa.3 - ACCES ET VOIRIE

##### Accès:

~~Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à la voie nouvelle publique ou privée\* créée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.~~

~~Plusieurs lots peuvent être desservis par un espace à usage public commun.~~

~~Aucun accès direct ne sera autorisé sur la rue du Tram.~~

~~Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.~~

##### Voirie:

~~La desserte viaire sera organisée à partir d'une voie structurante de l'opération qui sera raccordée à ses deux extrémités au réseau de rues existantes.~~

~~Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres et d'au maximum 5,50 mètres pour les voies en doubles sens, et au moins 3,50 m et 4,50m dans le cadre d'une voirie en sens unique.~~

~~Les voies en impasse pourront ponctuellement être autorisées pour desservir plusieurs constructions.~~

L'opération d'aménagement aura un seul accès véhicules mutualisé par la Rue du Tram.  
Une voie interne à l'opération desservira l'ensemble des lots.



### ARTICLE AUa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- En retrait de la rue du Tram. La distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres

~~— En alignement sur tout ou partie de la construction sur la voie nouvelle à créer pour la desserte de l'opération ou sur les espaces à usage commun desservant plusieurs constructions.~~

~~Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement de la voie nouvelle et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.~~

### ARTICLE AUa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder ~~10,5 m~~ 8,5 m au faitage ou ~~7,5 m~~ 6 m au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasse.

### ARTICLE AUa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Aspect extérieur des constructions

##### Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toit-terrasse. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la toiture.~~ S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Ils devront être intégrés à l'environnement et conformes aux prescriptions de la palette de couleur.

### Aménagement des abords des constructions

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

- En limite de voies et emprises publiques :

En bordure de la rue du Tram, la clôture devra être constituée :

- de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non d'un grillage (réalisé coté privatif et non sur l'espace public) et dont la hauteur ne dépassera pas ~~2 m~~ 1,6 m . Elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

~~En bordure des autres voies et espaces publics, la clôture sera constituée soit :~~

~~de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou ganivelle (réalisé coté privatif et non sur l'espace public) et dont la hauteur ne dépassera pas 2 1,6 m. Haies végétales diversifiées d'essences locales :~~

~~— des murs dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.~~

~~Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.~~

- En limite séparative

La clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas ~~2 m~~ 1,6 m

Ponctuellement, sous réserve d'une justification pour motifs de préserver l'intimité des jardins particuliers entre voisins, des clôtures pleines pourront être érigées en limite séparatives de propriétés. ~~Dans ce cas, elles seront constituées de murs pleins maçonnés .~~ Leur hauteur devra se limiter à ~~2 m~~ 1,6 m et sur un linéaire maximal de 5 m par lots.

#### ARTICLE AUa.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace végétalisé et plantée de façon appropriée.

Les espaces libres autres que les espaces paysagers, c'est-à-dire les aménagements de voirie, les accès et les aires de stationnement, devront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La bande de recul prévue le long de la rue du Tram devra être impérativement traitée en espace paysager exclusivement, aucune aire de stationnement n'y sera aménagée.

### Modifications apportées au règlement de la ZONE N

Le chapeau de la zone est complété des secteurs de risques qui avaient été omis dans le PLU en vigueur.

#### Justifications :

- correction d'une erreur matérielle

Le secteur Nce est localement concerné par des aléas moyens, forts ou faibles :

Des aléas moyens ou forts qui imposent le maintien à l'existant :

- **Les secteurs indicés FT2 les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa moyen de crue rapide des rivières ou crue torrentielle**
- **Les secteurs indicés FT1, les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa fort de crue rapide des rivières ou crue torrentielle**
- **Les secteurs indicés FG, les zones concernées par des aléas forts ou moyen de glissement de terrain**
- **Les secteurs indicés FGfv, les zones concernées par des aléas forts ou moyen de glissement de terrain et des aléas faible de ruissellement**
- **Les secteurs indicés FI, les zones concernées par des aléas forts ou moyen d'inondation de pied de versant**

Des aléas faibles qui entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire :

- **Les secteurs indicés fg1 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**
- **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 fi sont les zones concernées par des aléas faibles d'inondation de pied de versant**

## 6/ PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

### Le règlement écrit

#### Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOU- MISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La règle spécifique pour préserver les éléments de patrimoine est supprimée. En effet, le PLU modifié prévoit un nouveau chapitre (cf chapitre 0.1) pour encadrer et préserver les éléments de patrimoine repérés et protégés

##### **Justifications :**

- Prise en compte et préservation des éléments de patrimoine dans un chapitre spécifique.

~~En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction. De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.~~

#### Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles relatives aux volets roulants sont précisées. est ajouté un nouveau paragraphe

##### **Justifications :**

- Harmonisation avec l'ensemble des zones du PLU

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Ils devront être intégrés à l'environnement et conformes aux prescriptions de la palette de couleur.

# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Modifications apportées au Titre V Annexes : Définitions

Est ajoutée une définition illustrée de la claire-voie telle qu'attendue dans les dispositifs de clôture des parcelles.

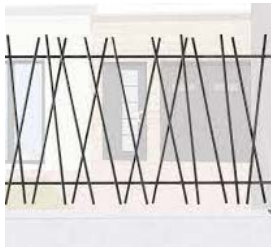
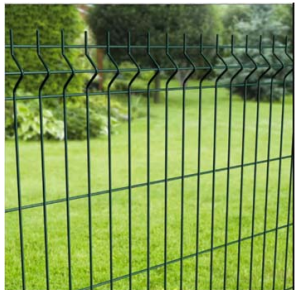
### Justifications :

- Permettre d'expliquer et illustrer les exemples de claires-voies que le PLU autorisent.

#### CLAIRE-VOIES

Clôture formées d'éléments verticaux espacés et laissant du jour entre eux.

EXEMPLE DE DISPOSITIF A CLAIRE VOIES AUTORISES : la largeur de l'espace entre les lames doit être au moins égale à 10 cm



Exemple de clôtures interdites : tous les systèmes occultants ou brises-vues

Seules les haies végétales d'essences variées et locales sont autorisées pour limiter les vis à vis



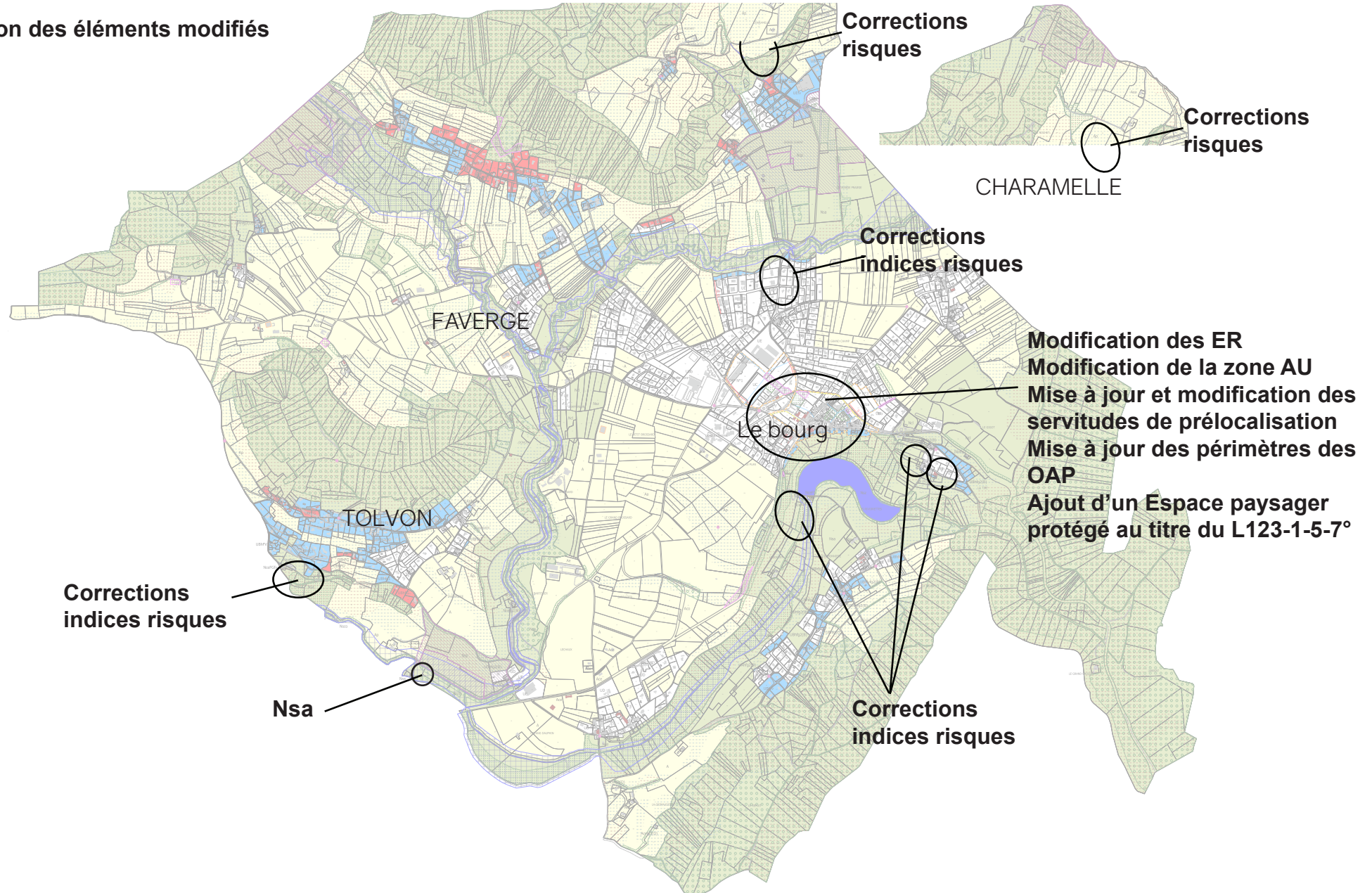
règlement-



# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Le règlement graphique

Localisation des éléments modifiés





## 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

### Le règlement graphique

#### Ajout d'un secteur Nsa

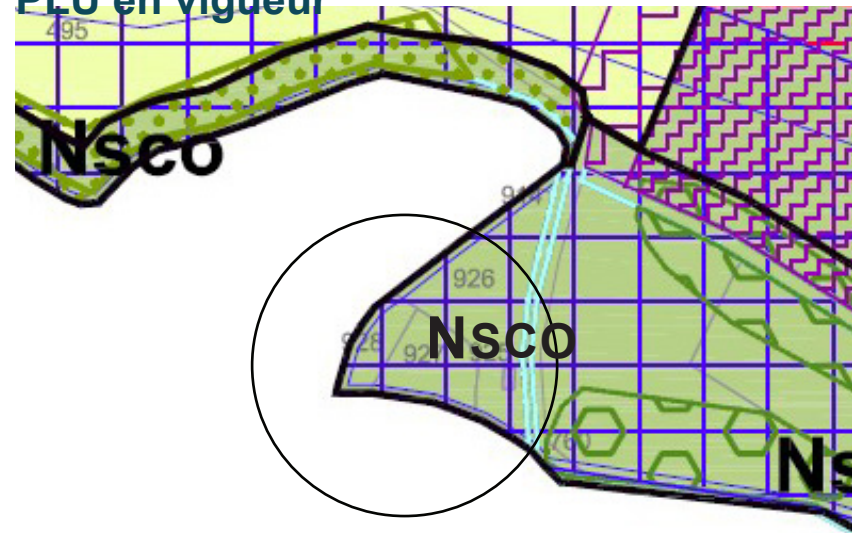
En limite de la commune de Coublevie, les parcelles 928 et 927 sont attenantes d'un terrain bâti dont la construction est située sur la commune de Coublevie.

Ces 2 parcelles, appartenant à une unité foncière déjà bâtie, sont le jardin et la voie d'accès de la construction principale. La modification concerne le changement d'indice de la zone Nsco à l'indice Nsa.

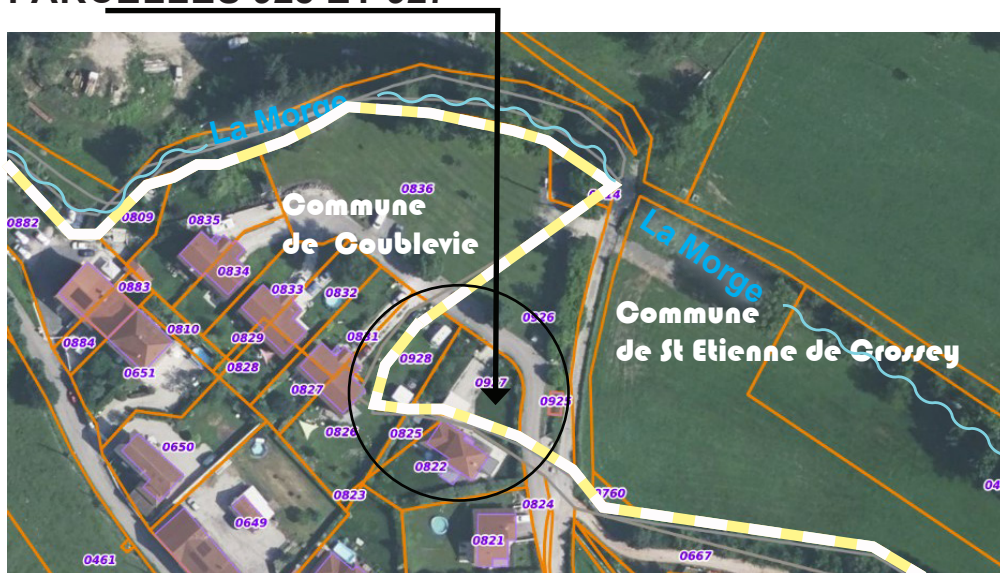
#### Justifications

Ce changement d'indice de la zone naturelle se justifie par la réalité des usages des parcelles concernées : elles sont des jardins d'agrément. Le changement d'indice de la zone préserve le caractère non bâti : seulement des annexes aux constructions déjà existantes ou de faibles extensions des constructions existantes sont autorisées, comme c'est le cas dans d'autres secteurs de la commune.

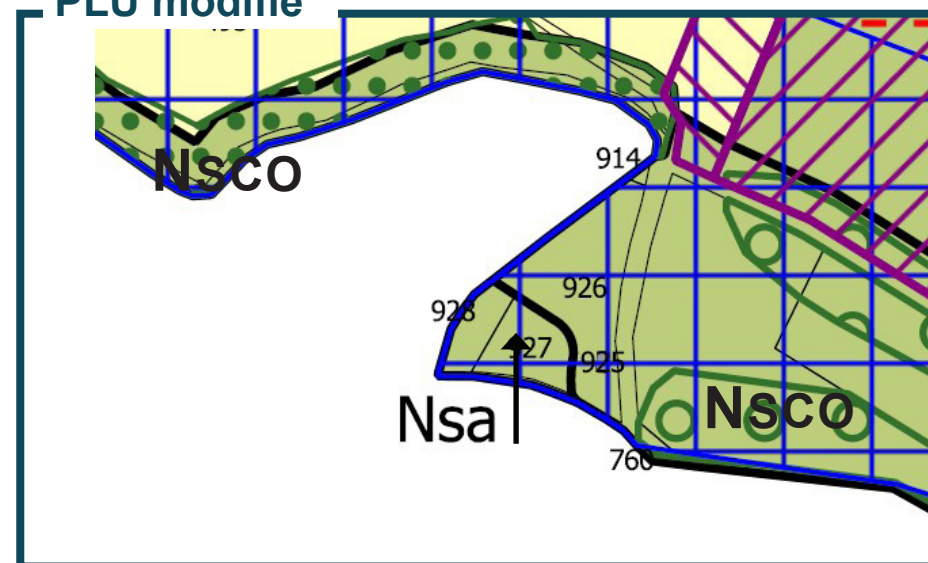
#### PLU en vigueur



#### PARCELLES 928 ET 927



#### PLU modifié



# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Rectification d'une erreur de transcription de la carte des aléas

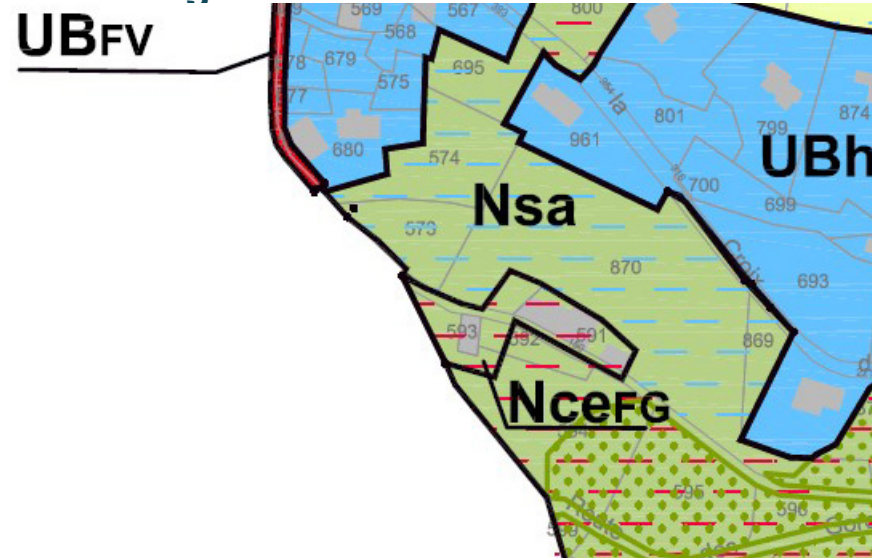
A Tolvon, en limite Ouest du territoire communal, la modification porte sur la traduction de la carte des aléas établie pour l'élaboration du PLU de 2013. Les parcelles 593 et 591, déjà bâties sont classées en zone Nce lors de l'élaboration du PLU en raison de leur éloignement d'avec l'ensemble villageois de Tolvon (mis à distance par un ensemble boisé conséquent). La présente modification maintient cette identification en zone Nce, seul l'indice correspondant au repérage du risque est modifié : La parcelle 593 est maintenue en zone rouge (le risque fort de Glissement de terrain prévaut sur le risque faible de Ruissellement) : elle est dénommée dans la présente modification NceFGfv

La parcelle 591 Nce est modifiée en zone bleue (la carte des Aléas identifie bien un seul risque faible de Glissement de terrain) : elle est dénommée dans la présente modification Ncefg1

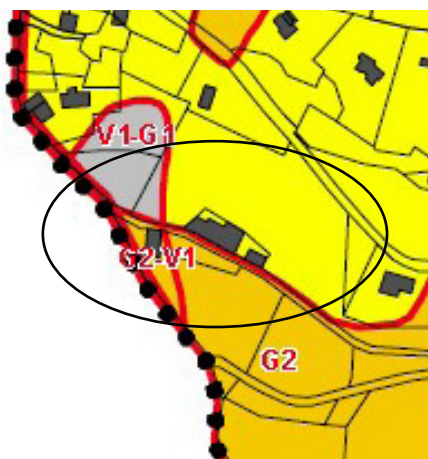
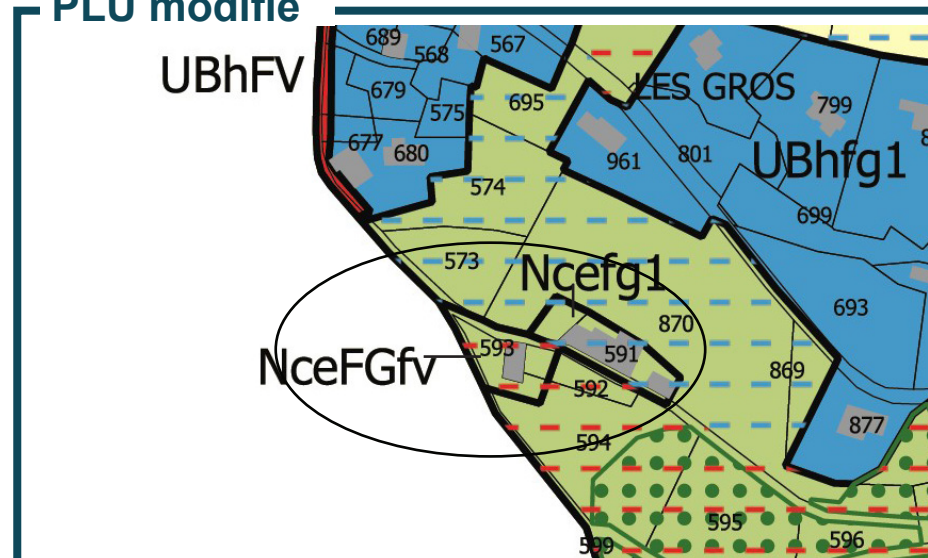
## Justifications

Les erreurs de report de la carte des aléas de 2013 relevées par la commune sont modifiées dans le cadre de la présente modification. La carte des aléas établie en 2012 pour l'élaboration du PLU justifie de la prise en compte de cette erreur graphique et sa correction dans le PLU.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



**LÉGENDE**

	Niveau des Aléas		
	FORT	MOYEN	FAIBLE
<b>Inondations</b>			
Crue rapide des rivières (Morge et Petite Morge)	C3	C2	C1
Inondation de pied de versant	I3	I2	I1
Crue torrentielle	T3	T2	T1
Ruissellement sur versant	V3	V2	V1
<b>Mouvements de terrain</b>			
Glissement de terrain	G3	G2	G1
Chute de blocs	P3	P2	P1
Evolution du zonage en prenant en compte les ouvrages de protection : sans ouvrage de protection -> avec ouvrage de protection (exemple : T2 -> T1)			
Emprise du zonage du PPRNI de la Morge et de ses affluents (16/06/2004)			
Limite communale			

Extrait de la carte des aléas (annexes du PLU en vigueur)







# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Le règlement graphique

### Rectification d'erreurs de transcription de la carte des aléas

Le long de la Morge en sortie Nord du bourg vers St Aupre, deux modifications sont apportées au règlement graphique :

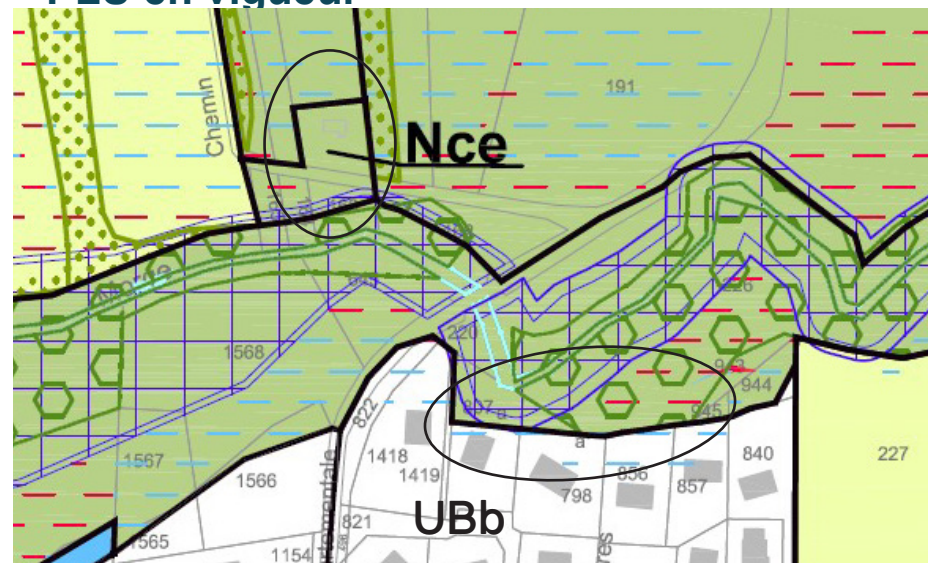
- En zone U, les risques sont figurés sur le règlement graphique par des couleurs en aplat. Les fonds de parcelle de la zone UBb étaient figurés en hachure bleue pour indiquée la présence d'un risque faible. La carte est modifiée pour délimiter un secteur UBbfg1 et tracer précisément le contour de la zone de risque dans la zone constructible.

- Au nord de la Morge, un risque faible d'inondation de pied de versant est repéré sur la carte des aléas, sur une construction existante en secteur Nce. Le PLU est modifié pour intégrer cette vigilance sur le règlement graphique : la zone Nce devient Ncefi

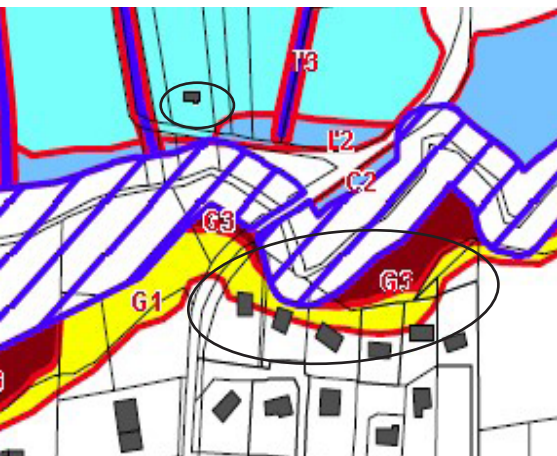
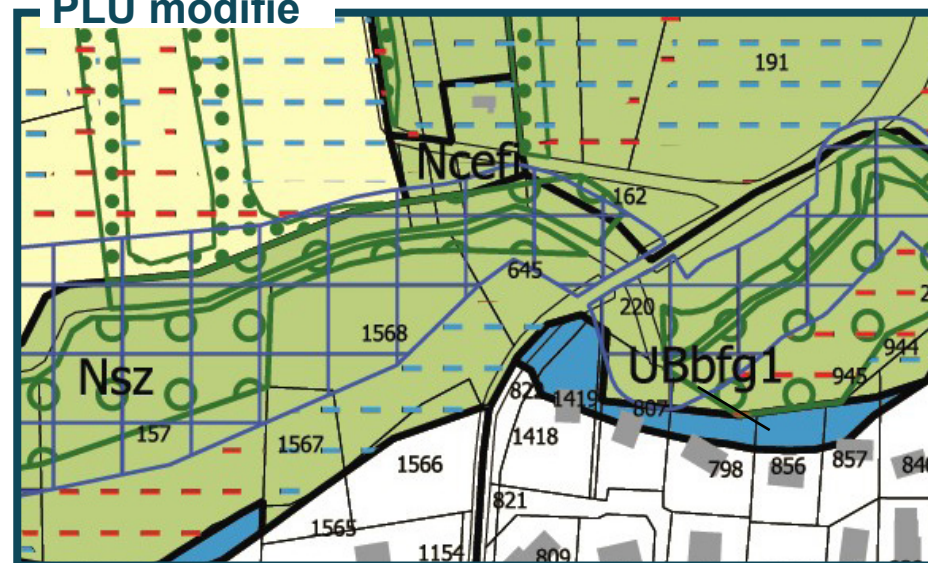
### Justifications

Les erreurs de report de la carte des aléas de 2013 relevées par la commune sont modifiées dans le cadre de la présente modification. La carte des aléas établie en 2012 pour l'élaboration du PLU justifie de la prise en compte de cette erreur graphique et sa correction dans le PLU.

### PLU en vigueur



### PLU modifié



**LÉGENDE**

	Niveau des Aléas		
	FORT	MOYEN	FAIBLE
<b>Inondations</b>			
Crue rapide des rivières (Morge et Petite Morge)	C3	C2	C1
Inondation de pied de versant	I3	I2	I1
Crue torrentielle	T3	T2	T1
Ruissellement sur versant	V3	V2	V1
<b>Mouvements de terrain</b>			
Glissement de terrain	G3	G2	G1
Chute de blocs	B3	B2	B1
Evolution du zonage en prenant en compte les ouvrages de protection : sans ouvrage de protection -> avec ouvrage de protection (exemple : T2 -> T1)			
Emprise du zonage du PPRNI de la Morge et de ses affluents (16/06/2004)			
Limite communale			

Extrait de la carte des aléas (annexes du PLU en vigueur)



# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

### Rectification d'erreurs de transcription de la carte des aléas

Au nord de la commune, dans les zones agricoles, le règlement graphique de la modification n°1 de 2018 montre une superposition de trames (tirets bleus et tirets rouges). Cette superposition est une erreur graphique.

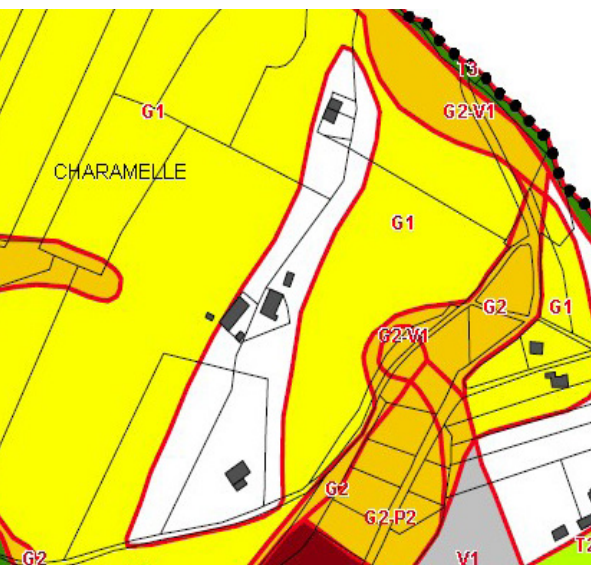
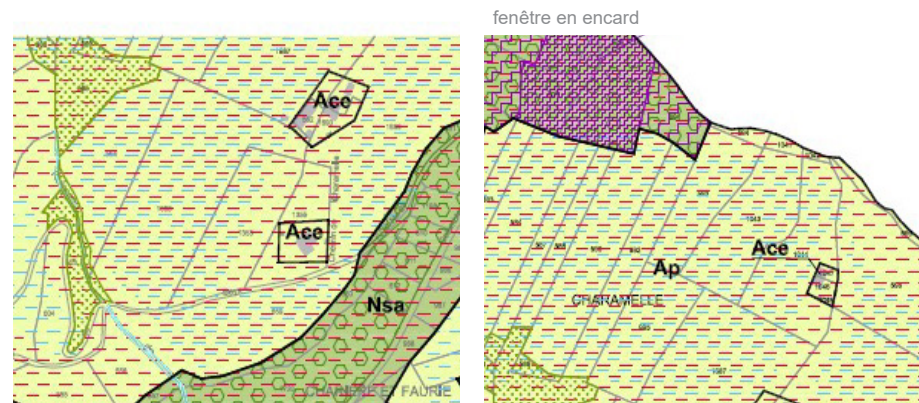
De plus, les constructions existantes et repérées en Ace sont incluses dans ces trames, or aucun risque ne concerne ces constructions.

La modification du PLU prend en compte ces erreurs matérielles et modifie le règlement graphique. Les zones Ace sont maintenues dans ce zonage.

### Justifications

Les erreurs de report de la carte des aléas de 2013 relevées par la commune sont modifiées dans le cadre de la présente modification. La carte des aléas établie en 2012 pour l'élaboration du PLU justifie de la prise en compte de cette erreur graphique et sa correction dans le PLU.

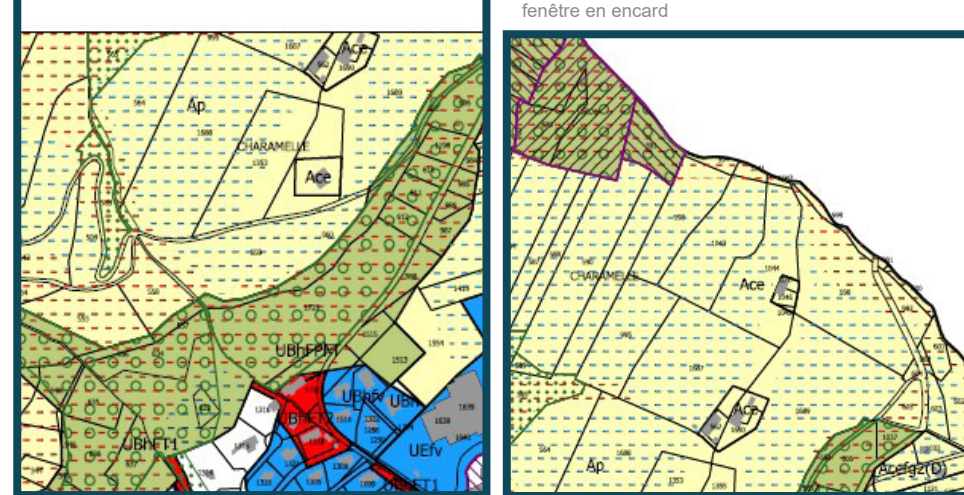
### PLU en vigueur



**LÉGENDE**

	Niveau des Aléas		
	FORT	MOYEN	FAIBLE
<b>Inondations</b>			
Crue rapide des rivières (Morge et Petite Morge)	G3	C2	C1
Inondation de pied de versant	I3	I2	I1
Crue torrentielle	T3	T2	T1
Ruissellement sur versant	V3	V2	V1
<b>Mouvements de terrain</b>			
Glissement de terrain	G3	G2	G1
Chute de blocs	P3	P2	P1
Evolution du zonage en prenant en compte les ouvrages de protection : sans ouvrage de protection -> avec ouvrage de protection (exemple : T2 -> T1)			
Emprise du zonage du PPRNI de la Morge et de ses affluents (16/06/2004)			
Limite communale			

### PLU modifié



Extrait de la carte des aléas (annexes du PLU en vigueur)



# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Rectification d'une erreur de transcription de la carte des aléas

A la sortie Sud de l'Etang Dauphin, deux petits secteurs Nce sont inscrits dans le PLU.

Concernés par des risques, les indices ne figurent pas dans la terminologie du secteur.

Le PLU modifié corrige cette erreur graphique :

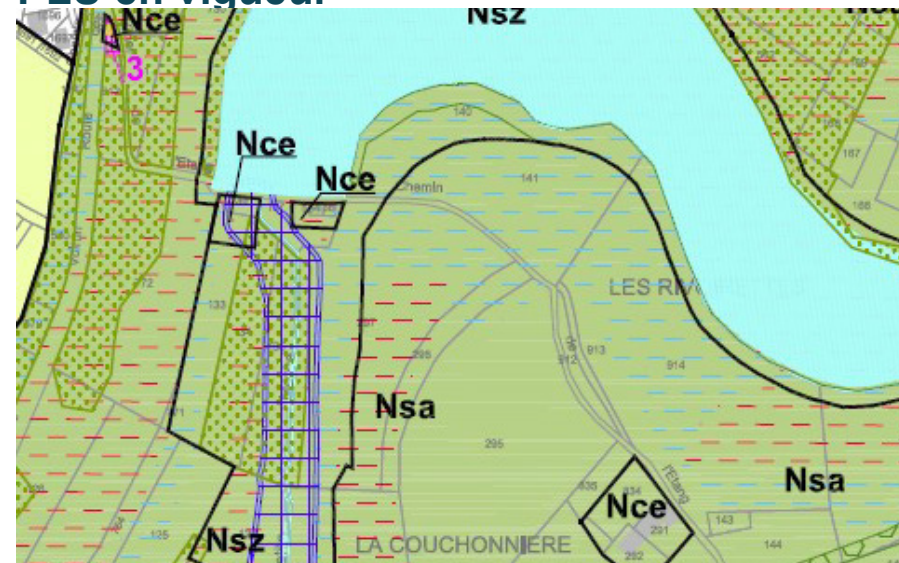
Des risques moyens d'inondation de pied de versant sont identifiés, les 2 secteurs en Nce dans le PLU en vigueur deviennent des secteurs NceFI

## Justifications

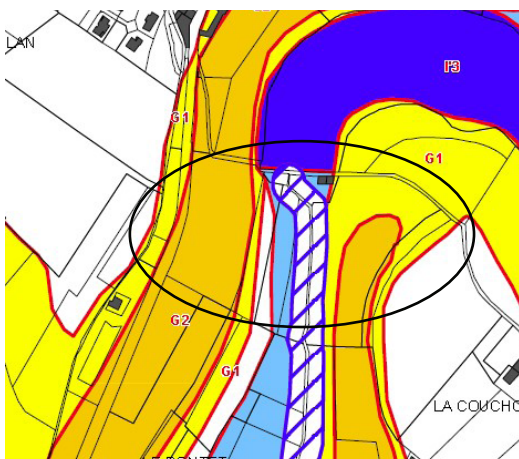
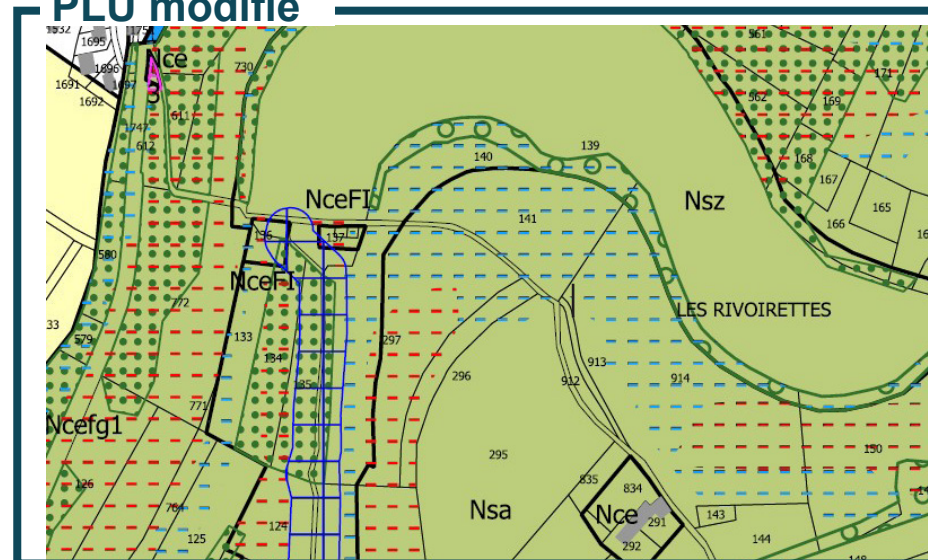
Les erreurs de report de la carte des aléas de 2013 relevées par la commune sont modifiées dans le cadre de la présente modification.

La carte des aléas établie en 2012 pour l'élaboration du PLU justifie de la prise en compte de cette erreur graphique et sa correction dans le PLU.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



**LÉGENDE**

	Niveau des Aléas		
	FORT	MOYEN	FAIBLE
<b>Inondations</b>			
Crue rapide des rivières (Morge et Petite Morge)	C3	C2	C1
Inondation de pied de versant	I3	I2	I1
Crue torrentielle	T3	T2	T1
Ruissellement sur versant	V3	V2	V1
<b>Mouvements de terrain</b>			
Glissement de terrain	G3	G2	G1
Chute de blocs	P3	P2	P1
Evolution du zonage en prenant en compte les ouvrages de protection : <b>sans ouvrage de protection -&gt; avec ouvrage de protection</b> (exemple : T2 -> T1)			
Emprise du zonage du PPRNI de la Morge et de ses affluents (16/06/2004)			
Limite communale			

Extrait de la carte des aléas (annexes du PLU en vigueur)



# 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Rectification d'une erreur de transcription de la carte des alés

En sortie Est du village au droit du Rond-point, une construction est classée en zone Nce au sein d'un ensemble paysager.

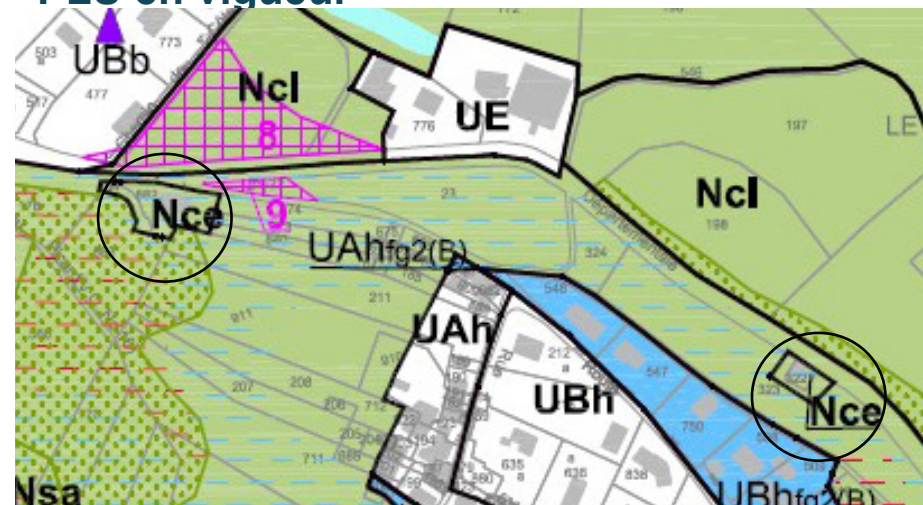
Un risque faible de glissement de terrain est identifié sur cette parcelle par la carte des alés. Or aucun indice ne signale cette vigilance sur le règlement graphique.

La modification du PLU permet de corriger cette erreur et l'intitulé de la zone est modifié : ce secteur Nce devient Ncefg1

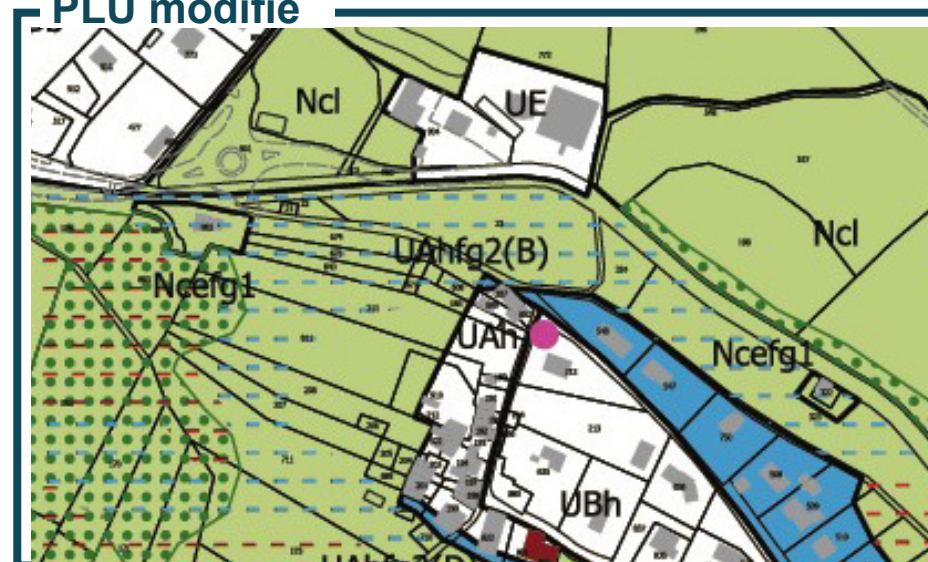
## Justifications

Les erreurs de report de la carte des alés de 2013 relevées par la commune sont modifiées dans le cadre de la présente modification. La carte des alés établie en 2012 pour l'élaboration du PLU justifie de la prise en compte de cette erreur graphique et sa correction dans le PLU.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



**LÉGENDE**

	Niveau des Alés		
	FORT	MOYEN	FAIBLE
<b>Inondations</b>			
Crue rapide des rivières (Morge et Petite Morge)	C3	C2	C1
Inondation de pied de versant	I3	I2	I1
Crue torrentielle	T3	T2	T1
Ruissellement sur versant	V3	V2	V1
<b>Mouvements de terrain</b>			
Glissement de terrain	G3	G2	G1
Chute de blocs	P3	P2	P1
Evolution du zonage en prenant en compte les ouvrages de protection : <b>sans ouvrage de protection -&gt; avec ouvrage de protection</b> (exemple : T2 -> T1)			
Emprise du zonage du PPRNI de la Morge et de ses affluents (16/06/2004)			
Limite communale			

Extrait de la carte des alés (annexes du PLU en vigueur)



### Mise à jour des Emplacements Réservés

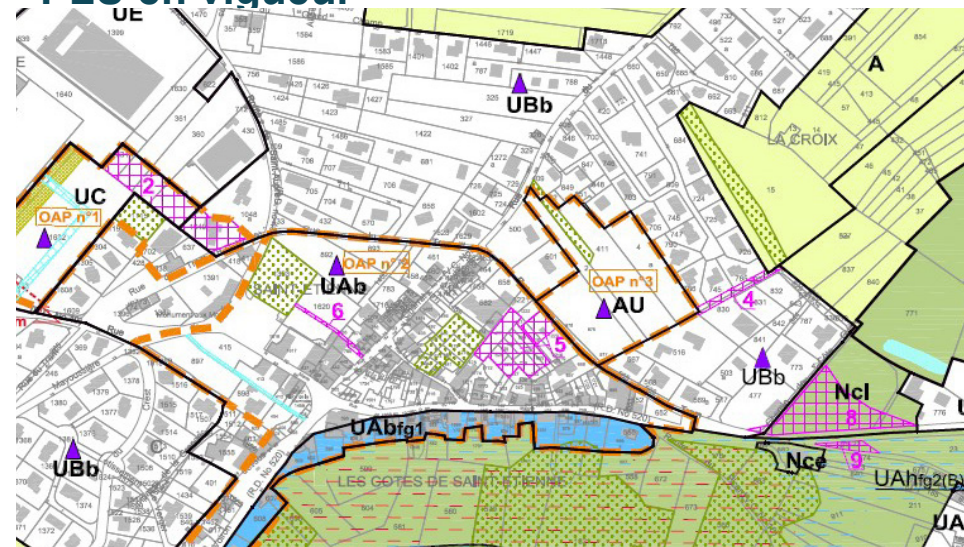
#### Emplacements Réservés repérés au plan

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Équipement de gestion des risques : plage de dépôt	Commune	6 282 m <sup>2</sup>
2	Équipements socio-culturels et espaces paysagers	Commune	4 020 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'entrée de village	Commune	110 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'une liaison pour modes doux.	Commune	528 m <sup>2</sup>
5	Espaces et stationnement paysagers	Commune	2704m <sup>2</sup>
6	Aménagement d'une liaison pour modes doux	Commune	222 m <sup>2</sup>
7	Aménagement de carrefour	Conseil départemental	4000 m <sup>2</sup>
8	Aménagement routier	Conseil départemental	3754 m <sup>2</sup>
9	Aménagement routier	Conseil départemental	329 m <sup>2</sup>
10	aménagement de places de dépôts (schéma de desserte forestière)	Commune	995 m <sup>2</sup>
11	aménagement de places de dépôts (schéma de desserte forestière)	Commune	995 m <sup>2</sup>

ER n°5 réduit  
 ER n°6 supprimé et remplacé  
 ER n°8 et 9 supprimés

Extrait du règlement graphique / tableau des ER  
 PLU en vigueur

### PLU en vigueur



### Justifications

La modification du PLU est l'occasion pour la commune de mettre à jour les Emplacements réservés (ER) suite aux évolutions des projets communaux ou des acquisitions réalisées.

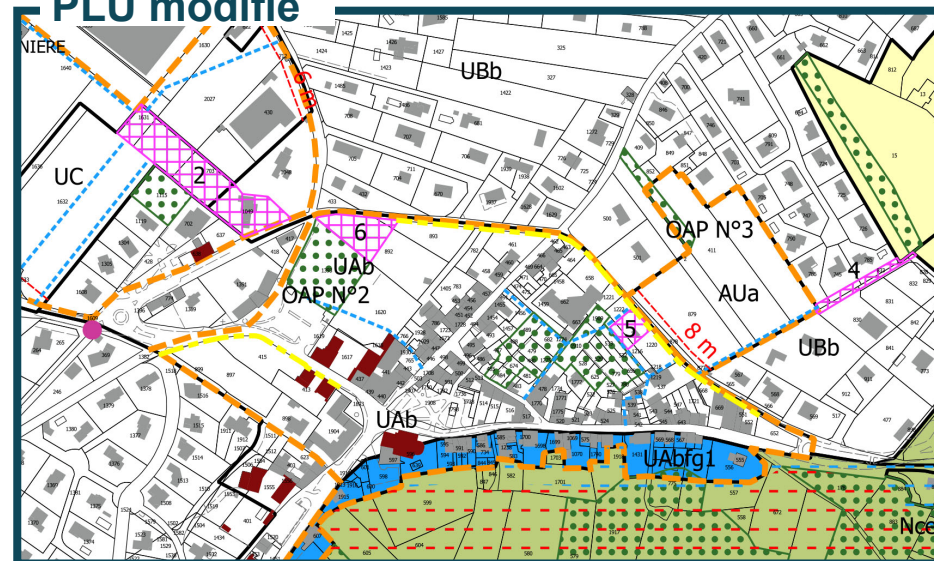
\_ Les ER 8 et 9 au bénéfice du Département sont supprimés, les acquisitions foncières ont été réalisées et le carrefour aménagé (rond point entrée de village Est)

\_ L'ER 5 est réduit, le projet de la commune ayant évolué vers le maintien des parcelles de cœur d'îlot en espaces paysagers plutôt qu'en stationnement public, qui sera limité aux abords de la rue du Tram

\_ L'ER 6 est supprimé dans le PLU (remplacé par une servitude de pré-localisation dont le dimensionnement et le tracé seront définis au moment de l'aménagement des parcelles concernées. Il est remplacé par un nouvel ER inscrit sur la parcelle 892 (en partie) afin de permettre à terme un aménagement d'espaces publics de cœur de village en continuité de l'espace paysager existant devant la mairie, comme prévu dans l'OAP n°2.

\_ La commune a acquis pour partie les parcelles concernées par l'ER 2. Il est toutefois maintenu sur le PLU modifié en attendant la mise à jour du cadastre.

### PLU modifié





## 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

#### Modification de la zone AU de la rue du Tram (OAP n°3)

Les réflexions actualisées sur les modifications des OAP ont conduit à modifier le périmètre de la zone AU inscrite au PLU en vigueur au droit de la rue du Charrat. La zone AU est réduite dans sa surface et ne rejoint pas la rue du Charrat.

Un indice est ajouté à la dénomination de la zone AU, qui devient AUa, zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

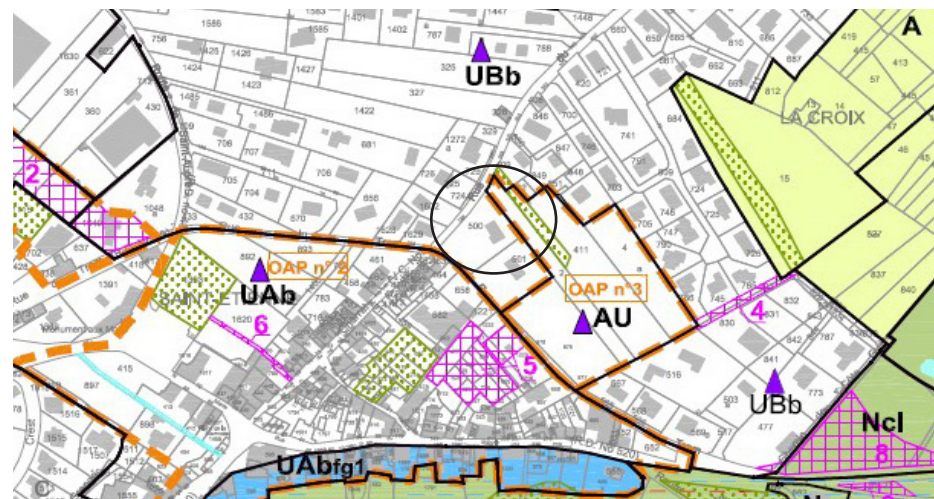
#### Justifications

Le programme modifiée de l'OAPn°3 ne prévoit plus de connexions viaries eu travers de l'opération entre la rue du Tram et la rue du Charrat. Le périmètre de la zone AUa est ajusté en fonction de cet élément de programme et de l'actualisation des emprises foncières ne laissant en zone AUa que des parcelles libres de tout usage (plus des fonds de parcelles occupés par les jardins des maisons existantes). Ainsi, l'aménagement de la zone, qui devra se faire en une seule opération d'ensemble sera plais aisément mise en oeuvre sans impacter les emprises foncières des riverains.

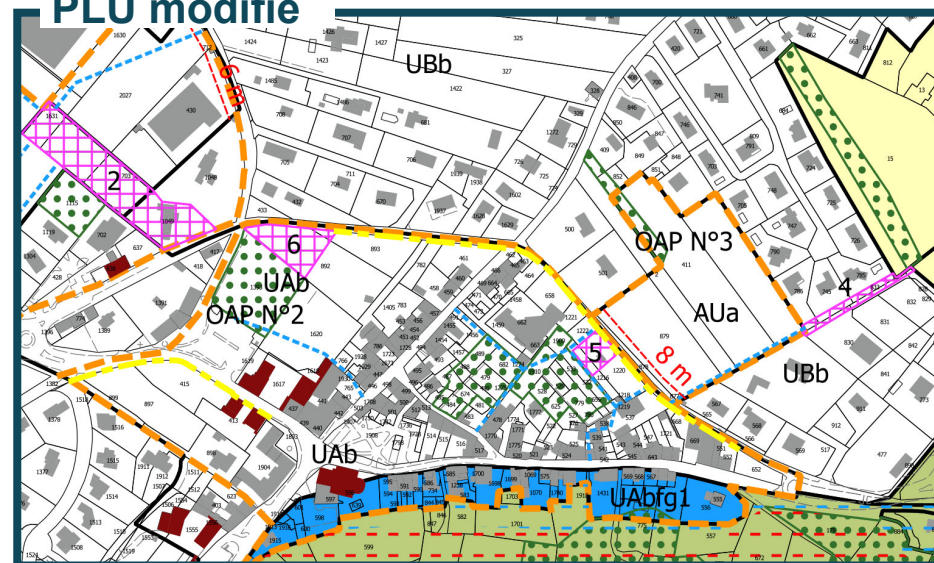


Parcelles sorties de la zone AUa

#### PLU en vigueur



#### PLU modifié





### Mise à jour des périmètres des OAP

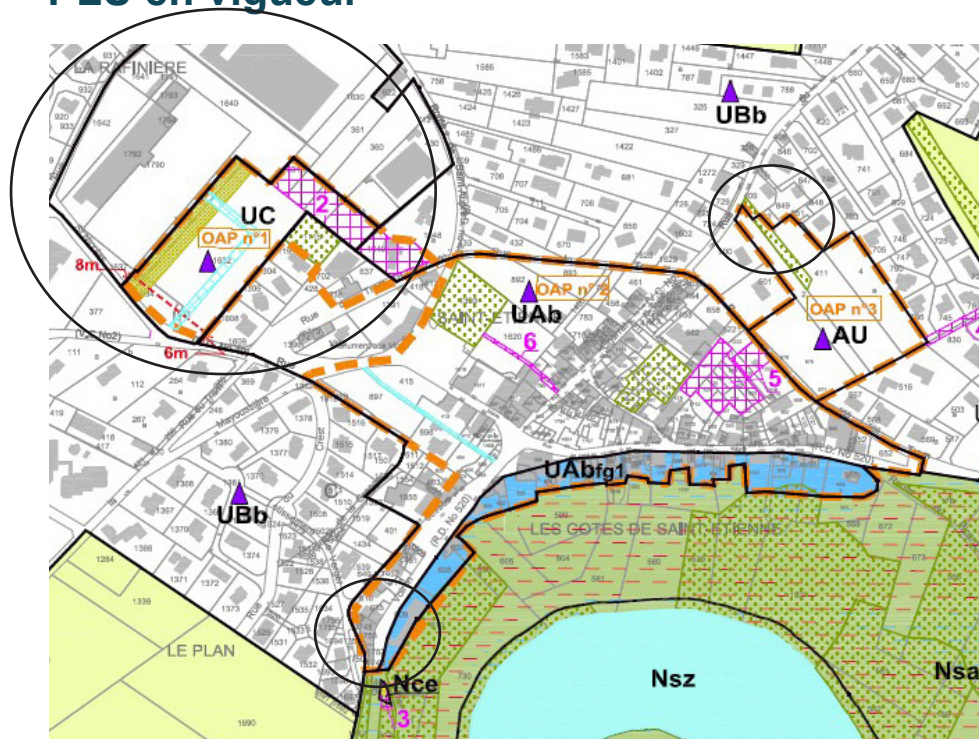
Les réflexions actualisées sur les modifications des OAP ont conduit à modifier les périmètres reportés sur le règlement graphique

- Le périmètre de l'OAP n°1, dite Rossignol est élargie pour englober l'îlot concerné par le renouvellement urbain afin d'anticiper un maillage de l'îlot lors du renouvellement du site. Les vocations attendues sont inchangées (zone UAb, zone UE maintenues comme dans le PLU en vigueur)
- Le périmètre de l'OAP n°2 centre bourg est réduite sur la pointe Sud où un renouvellement récent a été effectué
- Le périmètre de l'OAP n°3 est réduit pour correspondre au périmètre de la zone AUa modifié

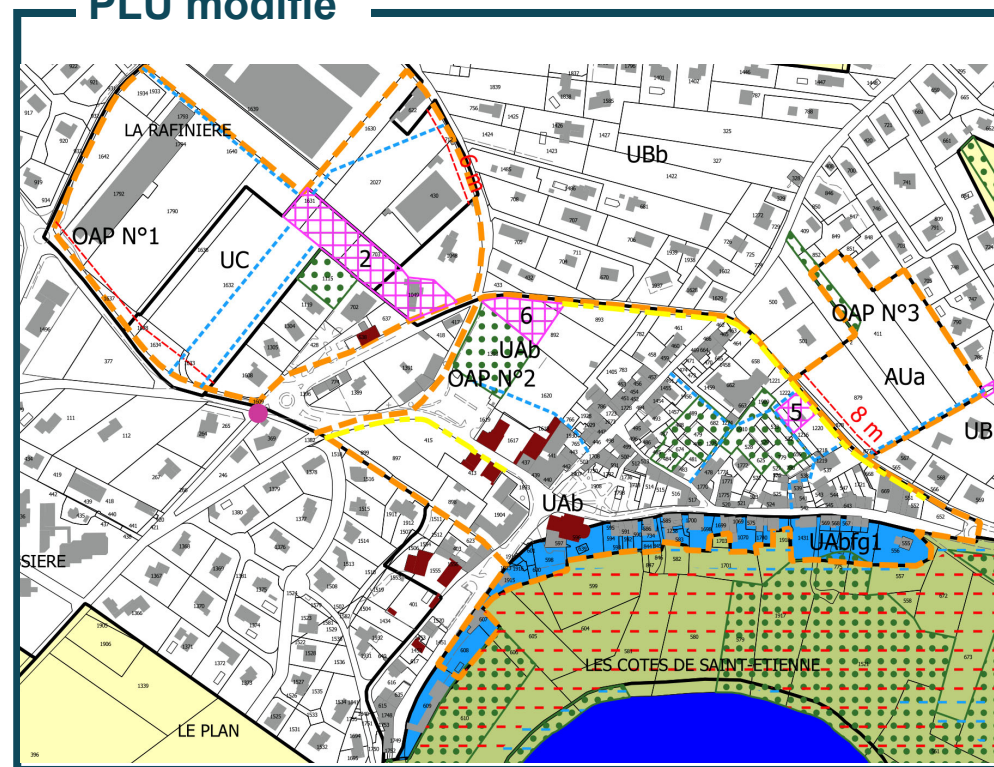
### Justifications

Ces modifications graphiques se justifient pour une cohérence complète entre les différentes pièces du PLU. Les périmètres des OAP sont reportés sur le règlement graphique.

### PLU en vigueur



### PLU modifié





## 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Le règlement graphique

### Mise à jour et compléments des Servitudes de pré-localisation pour équipements publics

En application de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme (ancienne codification), le PLU, dans les zones urbaines ou à urbaniser, peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier. Ces localisations sont indiquées les documents graphiques du règlement.

\_\_Dans le PLU en vigueur, cet outil est utilisé dans **la zone UC** pour indiquer les intentions de compléter le maillage viaire et piétons lors de l'aménagement de la zone. Dans le PLU modifié, ces servitudes sont repositionnées et maintenues dans la zone UC dont le projet est validé (les travaux sont en cours), ces tracés sont complétés dans l'ilot en lien avec les intentions exprimées dans les OAP modifiées.

\_\_Dans le PLU en vigueur, un **Emplacement Réservé n°6** est inscrit pour assurer une

continuité piétonne entre la Mairie et le centre du bourg. Dans le PLU modifié cette intention est exprimée avec une servitude de pré-localisation afin de laisser plus de souplesse à la réalisation de cette liaison selon les opportunités foncières

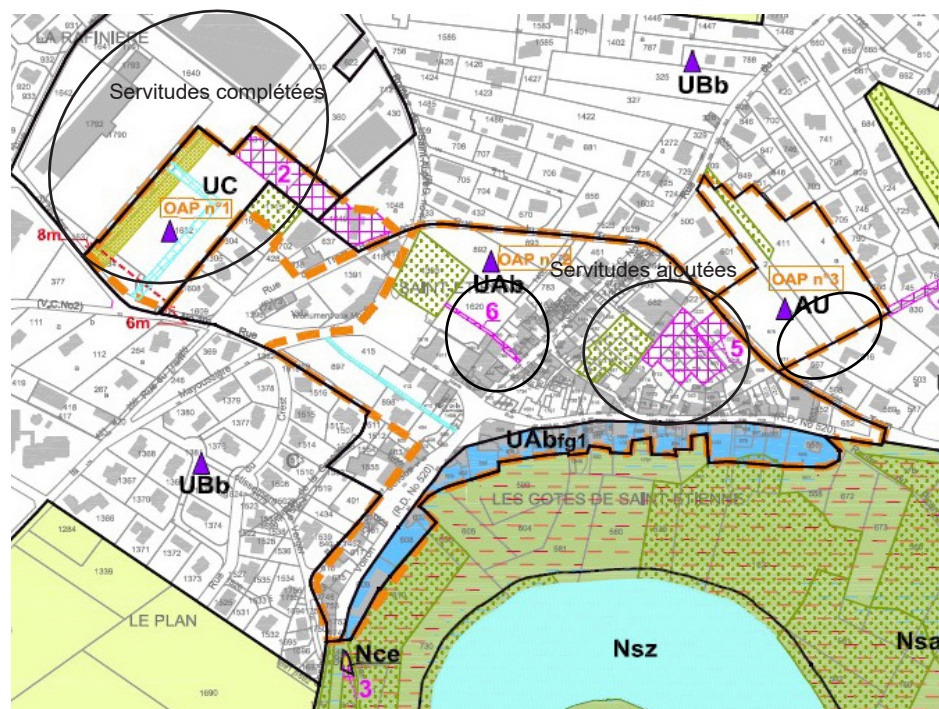
\_Des servitudes de prélocalisation sont inscrites dans les espaces maintenus en paysage dans le bourg pour faciliter le maillage piétons de ces espaces agréables à la balade et pour rejoindre les commerces et services. Elles traduisent l'OAP n°2.

\_une Servitude est ajoutée pour maillage piéton et rejoindre l'ERn°4 (et les zones humides et paysagères de l'ancienne carrière) en traduction des intentions exprimées dans l'OAP n°3.

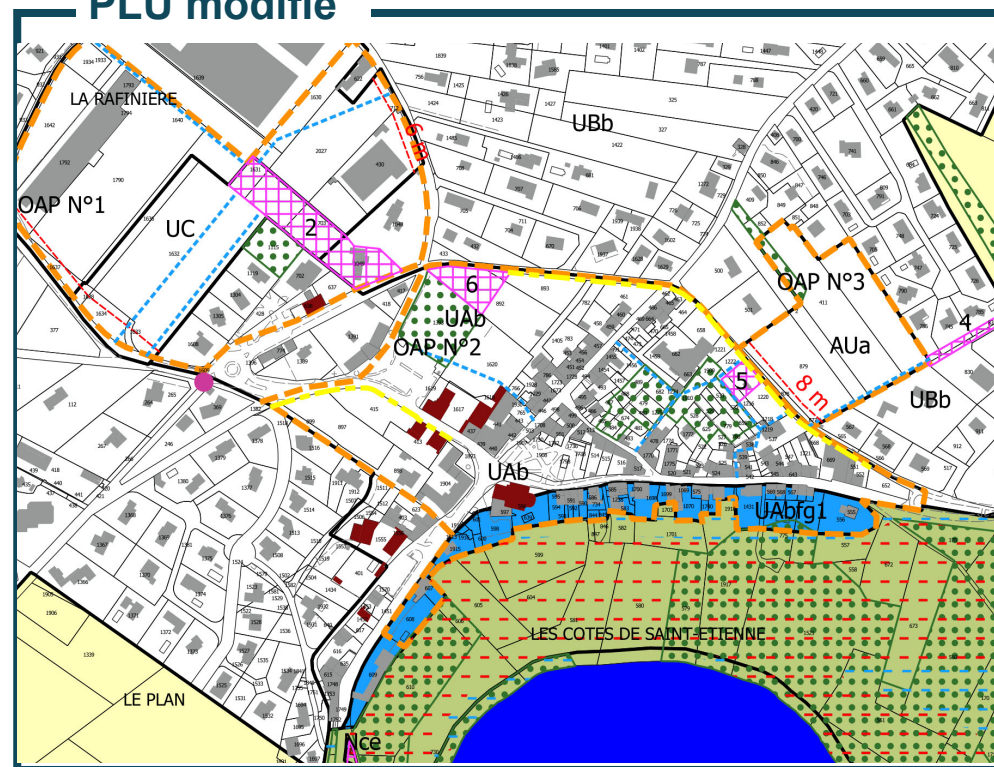
### Justifications

Ces modifications graphiques se justifient pour une cohérence complète entre les différentes pièces du PLU : elles sont la traduction réglementaires des maillages définis dans les OAP.

### PLU en vigueur



### PLU modifié





### Compléments de règles graphiques pour l'implantation des constructions

Le PLU en vigueur détermine des règles graphiques pour exprimer les conditions d'implantations des constructions. Cet outil était utilisé sur la Route St Nicolas de Macherin afin d'encadrer le renouvellement de Rossignol en lien avec les intentions exprimées dans l'OAP n°1.

- \_ Le PLU modifié complète cette règle pour les parcelles de la zone UE en renouvellement et intégrées à l'OAP n°1 du PLU modifié.
- \_ Le PLU modifié précise également des règles graphiques sur la route de St Aupre sur les parcelles également maintenues en UE et dans l'OAP n°1 du PLU modifié
- \_ Le PLU modifié précise également des règles graphiques sur la route du Tram sur les

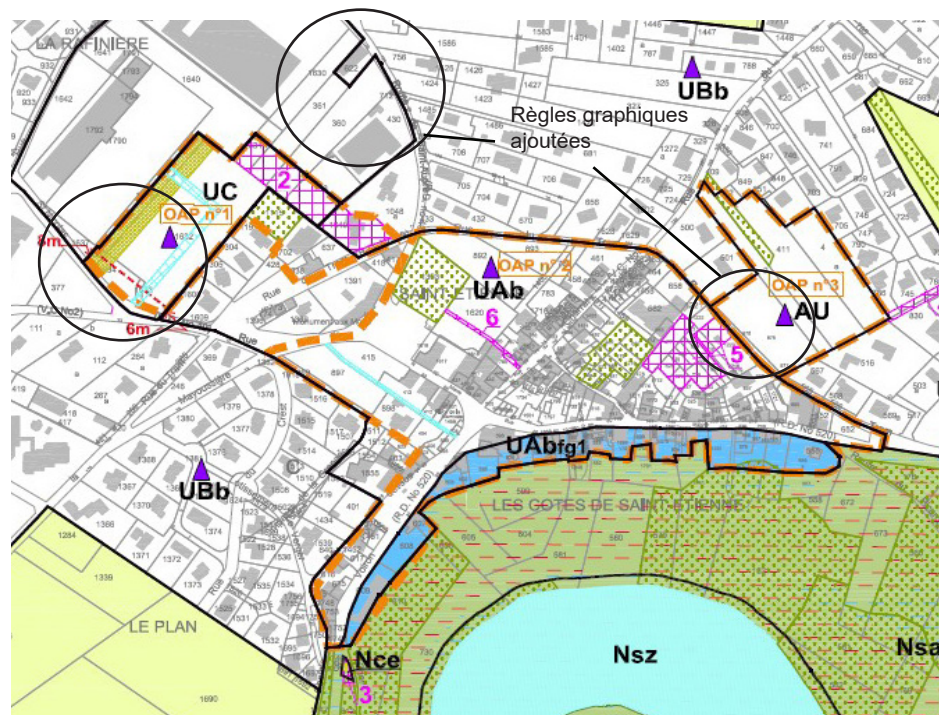
parcelles également maintenues en UE et dans l'OAP n°1 du PLU modifié.

### Justifications

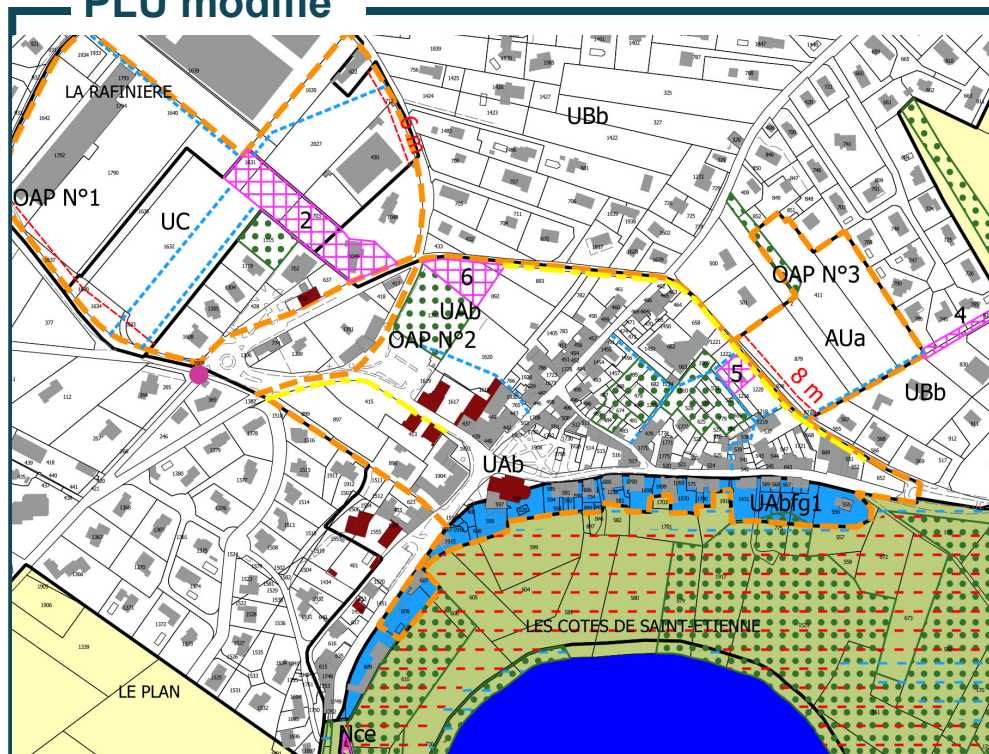
Ces modifications graphiques se justifient pour une cohérence complète entre les différentes pièces du PLU. Il s'agit d'une traduction graphique des orientations des OAP, reportée sur le règlement graphique. Ces règles de recul ont pour finalité d'imposer un recul pour :

- Qualifier l'entrée dans le bourg le long de la route de St Nicolas, et assurer une visibilité plus sécurisée en débouché de la voie nouvelle de l'opération de logements en UC
- Conserver une masse végétale existante sur la route de St Aupre en UE
- Conserver une entrée paysagée dans le bourg sur cette rive de la route du Tram

### PLU en vigueur



### PLU modifié





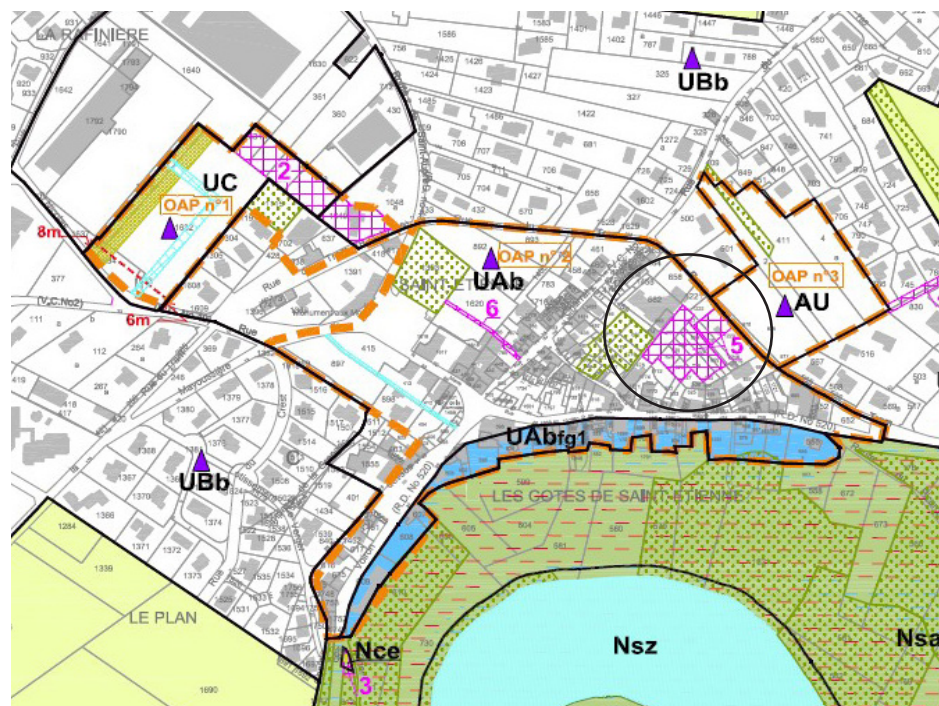
### Ajout d'un espace paysager protégé

Le PLU en vigueur protège les secteurs paysagers au coeur des espaces urbanisés, particulièrement dans le village de Crossey, en cohérence avec la typomorphologie du bourg originelle (un front bâti et des coeurs d'îlots jardinés). Un espace paysager supplémentaire est repéré dans le bourg en lieu et place de l'ER n°5 qui est supprimé. Les parcelles représentent un foncier très morcelé.

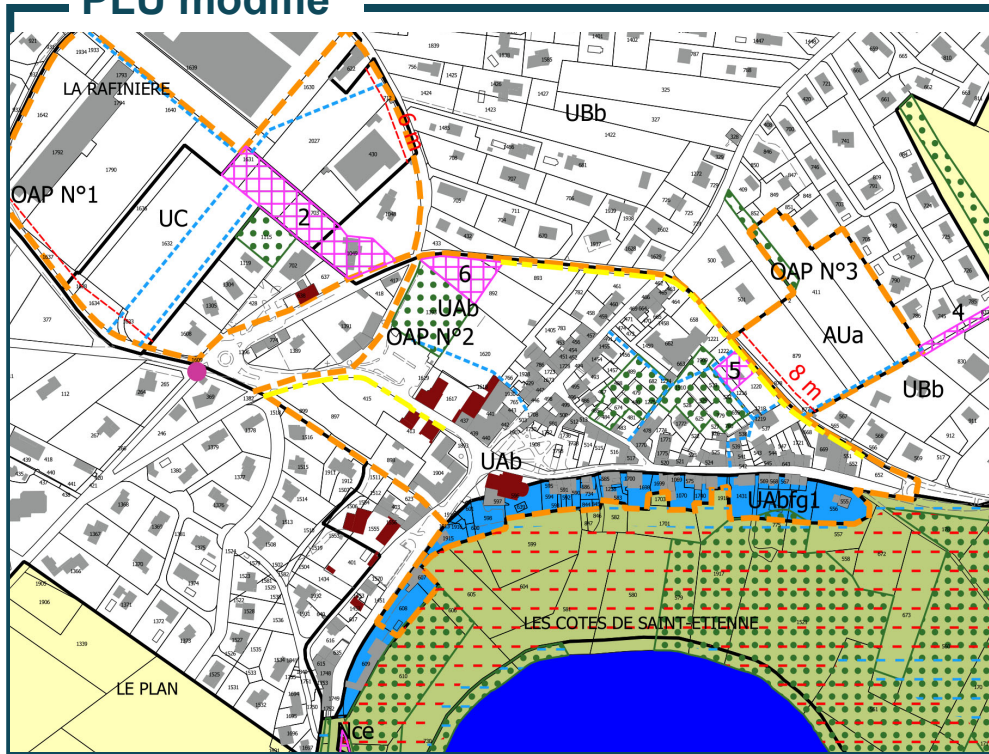
### Justifications

- Maintenir des espaces non bâtis dans le bourg pour le cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur et la biodiversité.

### PLU en vigueur



### PLU modifié





## 6 / PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS MODIFIES

## Le règlement graphique

### Modification graphique de l'identification de la localisation des secteurs de mixité sociale

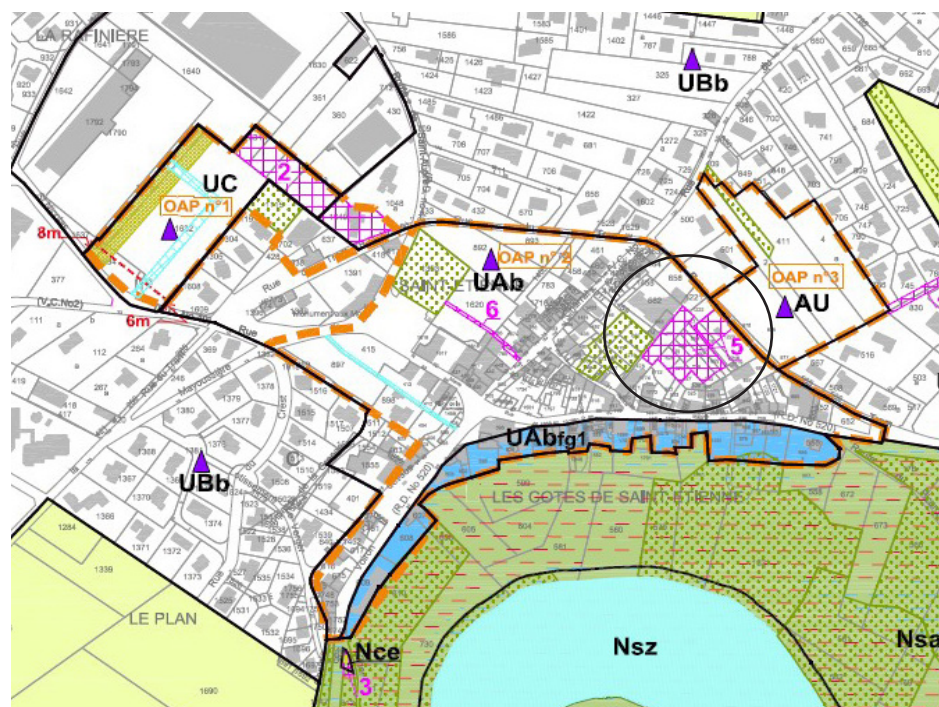
Le PLU en vigueur identifie les secteurs de mixité sociale par un triangle violet à proximité de l'étiquette de la zone.

Le PLU modifié présente dans son cartouche les secteurs concernés, qui sont inchangés. Pour mémoire, il s'agit des zones de centre bourg : UAb, UBb, UC et AUa

### Justifications

- Il s'agit d'une autre formalisation liée à la réalisation du règlement graphique sous SIG

### PLU en vigueur

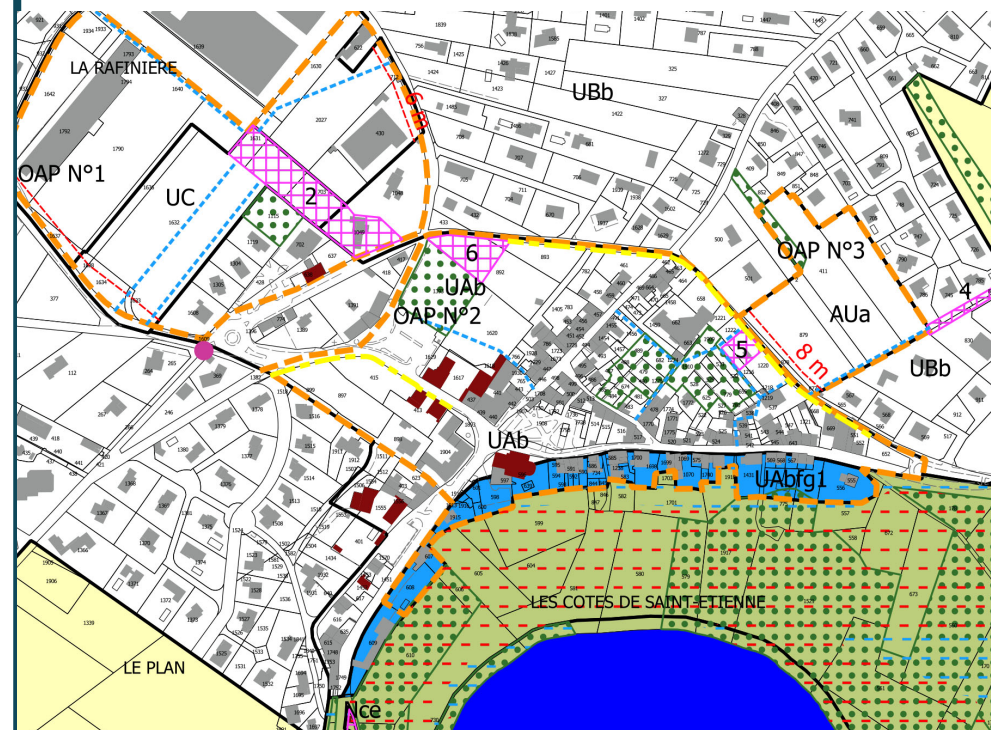


### PLU modifié

#### EXTRAIT LEGENDE

- PPRI de la vallée de Morge et de deux de ses affluents
- Captage d'eau potable : périmètre immédiat
- Captage d'eau potable : périmètre rapproché
- Zones U en assainissement non collectif
- Bâtiment d'élevage

- Secteurs dans lesquels les opérations de logements doivent comporter une proportion de logements sociaux comme défini dans le règlement écrit du PLU
- Secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir





## 7 / TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

	PLU en vigueur		PLU MODIFICATION n°2	
	SUPERFICIE HA	%	SUPERFICIE HA	%
ZONES U	166	13%	165	13%
ZONES AU indiquées	1.4	0.1%	1.3	0.1%
ZONES 2AU	0	0%	0	0%
ZONES A	467	36%	470	36%
ZONES N	656	51%	667	51%
TOTAL	1290	100%	1303	100%

Le changement de logiciel et de format de fond cadastral (.dwg en .shp) entre 2013 et aujourd'hui entraîne une modification de la surface totale de la commune, et par conséquent une modification de la surface des zones. Notons que la répartition en pourcentage est inchangée.

Néanmoins, comme démontré dans les pages précédentes, le contour des zones n'a pas changé.

Seule la zone AU, devenue AUa, a vu son contour modifié d'environ 1000 m<sup>2</sup> (diminution de la zone suite au recalage du périmètre de l'OAP), au profit d'une zone U.

C'est le seul changement de zone. La modification ne concerne que des indices de zones.