

# PLAN LOCAL d'URBANISME

Saint-Etienne-de-Crossey

Réunion  
publique n°2  
9 novembre 2011





# POS → PLU

(loi Solidarité et Renouvellement Urbains)

droit  
du sol

droit  
du sol

- instrument de planification à l'échelon communal
- fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol :
  - OU,
  - QUOI ,
  - COMMENT CONSTRUIRE ?

MAIS AUSSI

projet  
de  
territoire

- stratégie de développement économique, social et humain, de gestion de l'espace et des services d'intérêt public d'un territoire



# Objectifs du PLU

Promouvoir un aménagement plus cohérent à l'échelle de la commune, intégrant les multiples thématiques de l'urbanisme :

- l'habitat
- les déplacements
- l'économie
- l'environnement
- ...

Dans une perspective de  
développement durable



Sources : TDV INDUSTRIES



le PLU : un document  
à l'initiative de la commune

... mais dans le respect  
des contraintes nationales  
et supra communales  
qui s'imposent au territoire





# Les documents qui s'imposent au PLU

Loi Montagne

Directive territoriale d'aménagement ...

Parc naturel régional de la Chartreuse



Schéma directeur de la région grenobloise  
ScOT en cours



Schéma de secteur  
PDU  
PLH

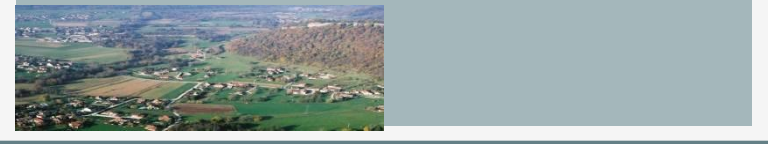


Révision  
en cours

**PLU**

*St Etienne de Crossey*





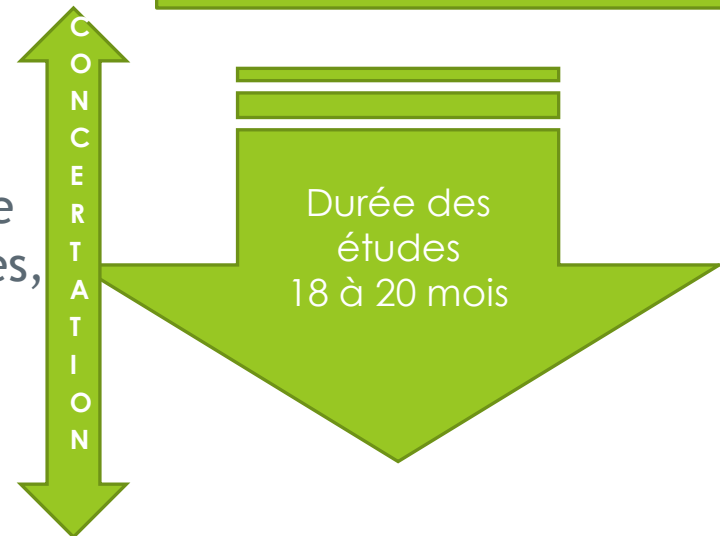
## Les grandes étapes de la procédure



Délibération du 16 février 2010

Démarrage des études Juin 2010

- Prescription
- Elaboration du PLU
  - Par la commune
  - En associant les services de l'Etat et communes voisines, chambres consulaires, CAPV...



Enquête publique  
Avis des Personnes publiques

Exécutoire après 1 mois

- Arrêt du projet
- Approbation du PLU



Où en sommes-  
nous ?





## Phase 1 : diagnostic et enjeux

le diagnostic du territoire,  
l'état initial de l'environnement



## Phase 2 : projet

- Le PADD
- LES O.A.P.

## Phase 3

Le règlement  
Le zonage

Élaboration du  
pré-diagnostic

**Ateliers de  
concertation**  
PHASE  
DIAGNOSTIC

Rendu  
diagnostic  
Enjeux

Élaboration du  
projet communal  
PADD  
Zooms sur des  
secteurs

**Atelier de  
concertation**  
PHASE  
PROJET

Validation  
phase projet

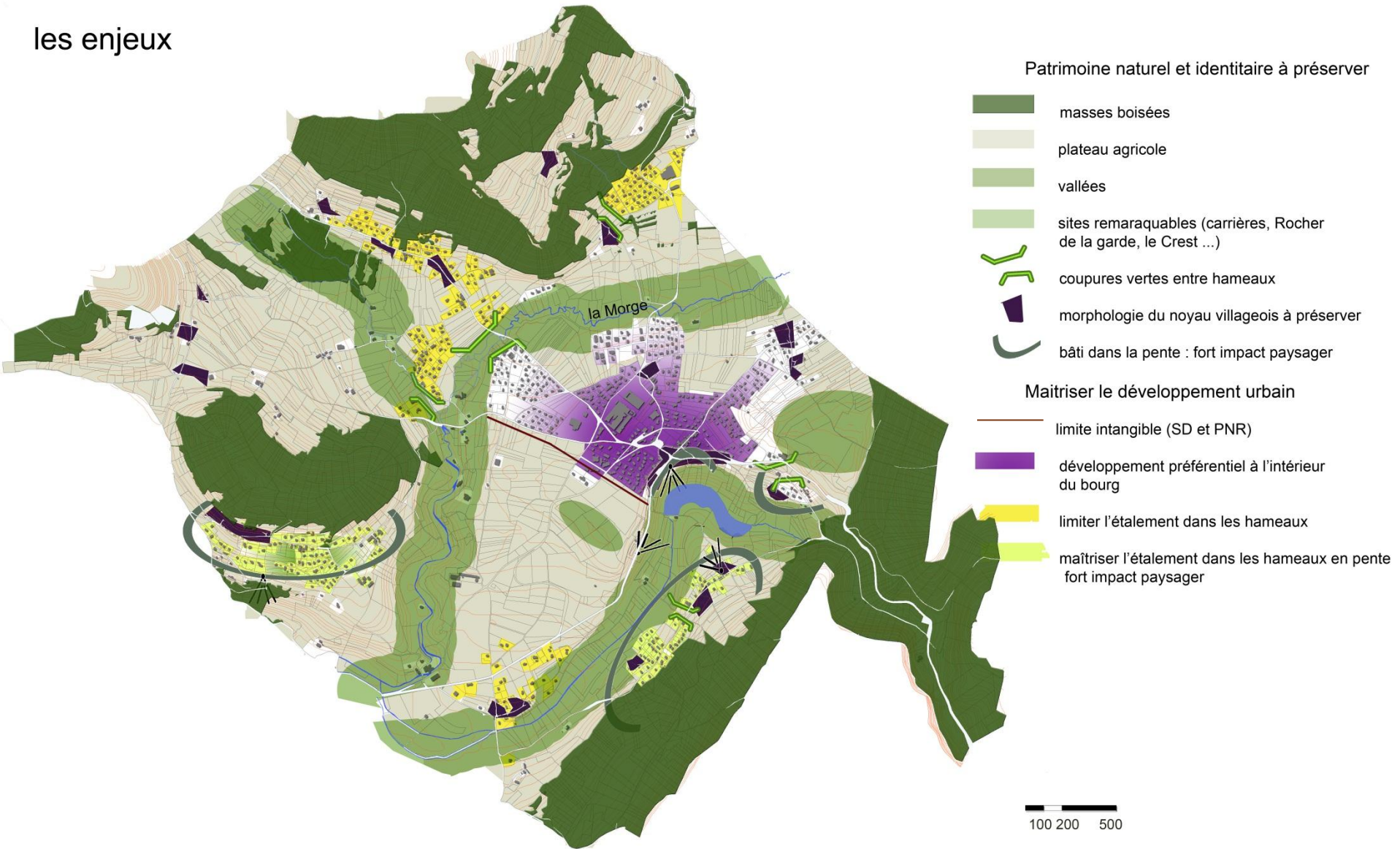
*Traduction  
réglement  
aire*



Rappel : les  
enjeux identifiés  
dans la phase  
diagnostic

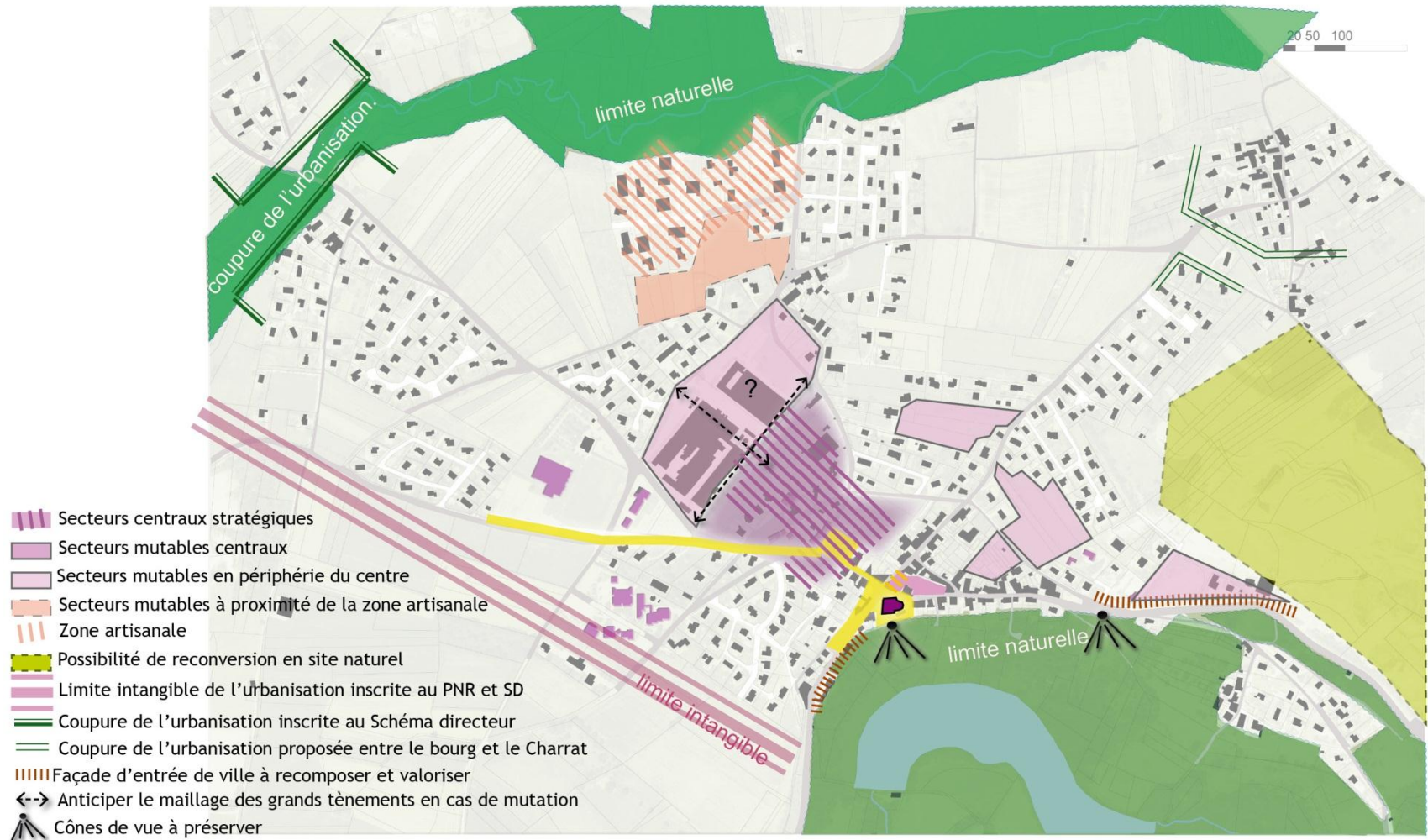


## les enjeux





## Site à enjeux - potentialité de mutation





Le Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durable

P.A.D.D.

# Contenu et objet du PADD





- «Le PADD définit les orientations générales des politiques :
  - ✓ d'aménagement,
  - ✓ d'équipement,
  - ✓ d'urbanisme,
  - ✓ de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - ✓ de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



Parmi les apports de la loi  
GRENELLE2



- *Le PADD arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant :*
  - ✓ *l'habitat,*
  - ✓ *les transports et les déplacements,*
  - ✓ *le développement des communications numériques,*
  - ✓ *l'équipement commercial,*
  - ✓ *le développement économique*
  - ✓ *les loisirs*

Parmi les apports de la loi  
GRENELLE2



- *Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

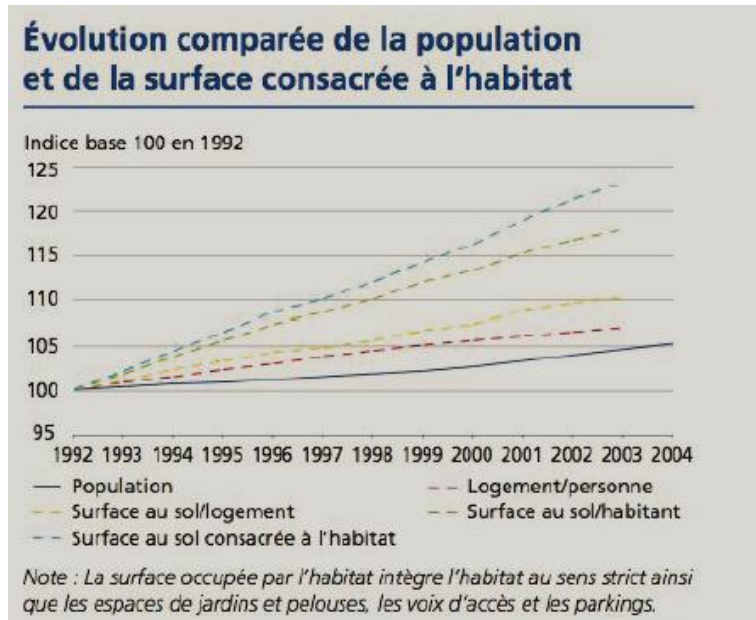
Parmi les apports de la loi  
GRENELLE2



## La stratégie nationale de développement durable

Prise de conscience récente des  
conséquences d'une mauvaise  
maîtrise de la consommation des  
espaces naturels et agricoles

## Ce qui est en jeu....



- En France, depuis 50 ans, on a doublé les surfaces urbanisées
- Chaque année, 60 000 ha sont artificialisés
- Entre 1999 et 2001, les surfaces artificialisées ont augmenté de 15% alors que la population n'a augmenté que de 3%
- Perte importante de la biodiversité



Parmi les apports de la loi  
GRENELLE2

- **Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.**

Fixation par les collectivités territoriales d'objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles;

- **Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie;**

- Outils pour prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les TC;

Parmi les apports de la loi  
GRENELLE2



## ● La Trame verte et bleue

- Identifier ou restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel, sur le territoire, permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie.



# Le PADD de Saint-Etienne- de-Crossey





# A Saint-Etienne-de-Crossey, 2 grands axes définissent le projet communal :

- AXE 1 : la préservation du patrimoine et des ressources naturelles
  - ✓ AFFIRMER L'IDENTITE D'UNE COMMUNE A LA CAMPAGNE
  
- AXE 2 : l'aménagement et le développement urbain
  - ✓ RECENTRER LES DEVELOPPEMENTS URBAINS DANS LE PRINCIPAL POLE URBANISE



# 1. AFFIRMER L'IDENTITE D'UNE COMMUNE A LA CAMPAGNE

## CONSTAT

- Saint-Etienne-de-Crossey est une commune qui a connu une importante croissance démographique des années 1970 à 1990... De commune rurale, elle est devenue une commune péri urbaine c'est-à-dire une commune dont les résidents vivent de l'aire d'influence de la ville centre de Voiron (travail, achat, loisirs...). Ces nouveaux arrivants sont venus chercher un cadre de vie rural, une proximité avec la campagne.
- Malgré la consommation des terres agricoles que cette urbanisation a entraînée, Saint-Etienne-de-Crossey reste une commune à l'agriculture encore dynamique mais fragilisée.
- Le patrimoine naturel est remarquable, comme le témoigne l'intégration de la commune au Parc Naturel Régional de Chartreuse.
- Ce patrimoine, qui fait l'identité de la commune, est fragilisé par les activités humaines, en premier lieu le développement urbain.



## 5 grandes orientations

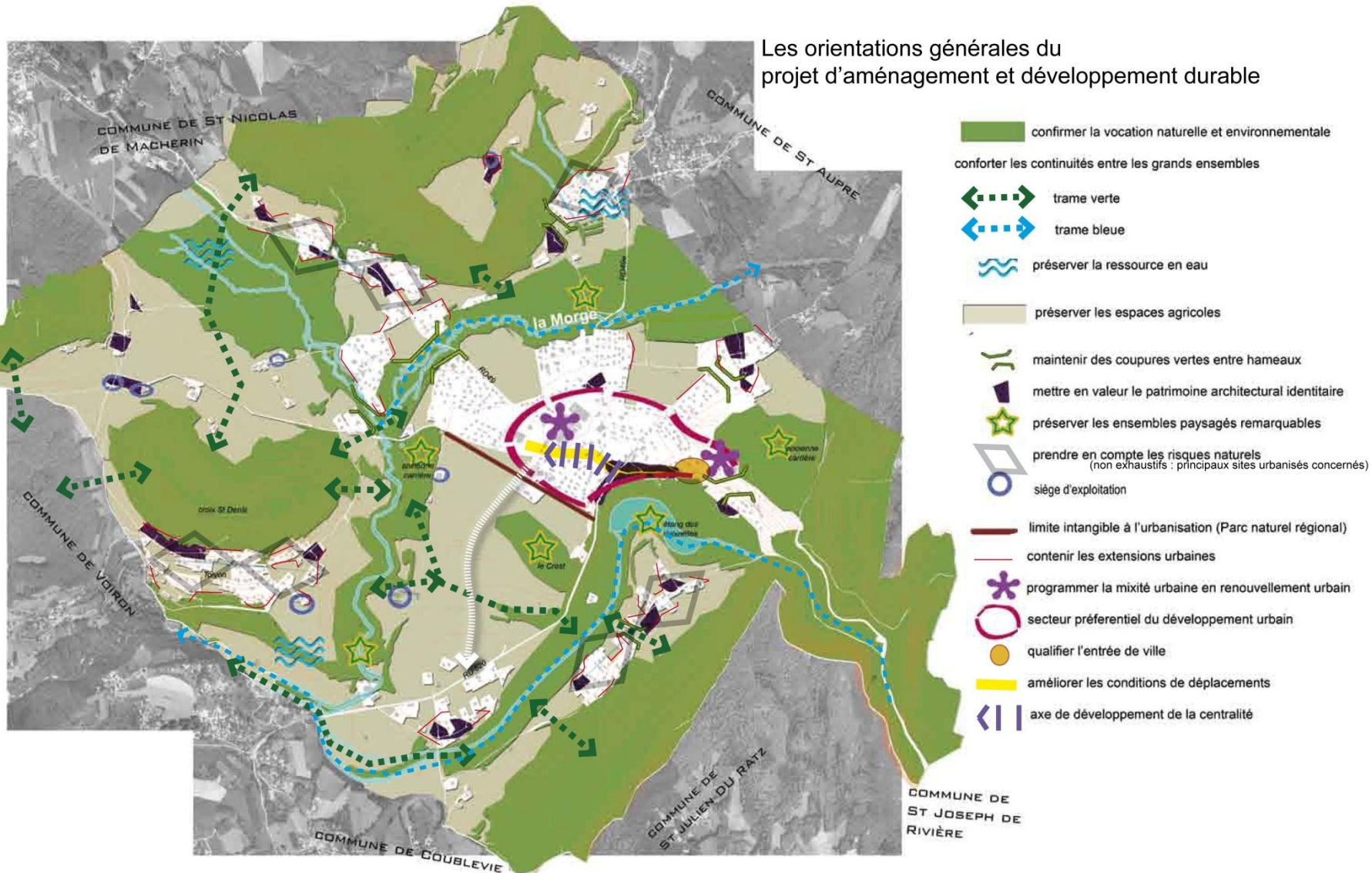
- Conforter l'économie agricole
  - ✓ Préserver les espaces agricoles des pressions foncières
  - ✓ Protéger les exploitations agricoles pérennes
  
- Confirmer la vocation naturelle et environnementale du patrimoine naturel
  - ✓ Les masses boisées
  - ✓ Les espaces naturels



- Conforter les continuités écologiques
  - ✓ La trame verte
  - ✓ La trame bleue
  
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
  - ✓ Une restriction des extensions urbaines
  - ✓ Une constructibilité limitée dans les hameaux
  - ✓ Le maintien des coupures vertes entre les hameaux



## Les orientations générales du projet d'aménagement et développement durable





# 1. Re-centrer les développements dans le principal pôle urbanisé

## CONSTAT

La croissance démographique de Saint-Etienne-de-Crossey durant la seconde moitié du XXème siècle s'est accompagnée d'un important étalement urbain sur le territoire rural.

Comme sur une large partie du territoire français à cette époque, cette extension urbaine s'est réalisée en opération d'ensembles pavillonnaires sans lien avec les caractéristiques morphologiques vernaculaires...

Depuis les années 2000, la croissance démographique est ralentie, en raison principalement du vieillissement et du faible renouvellement de population, généré principalement par un parc de logements trop peu diversifié.

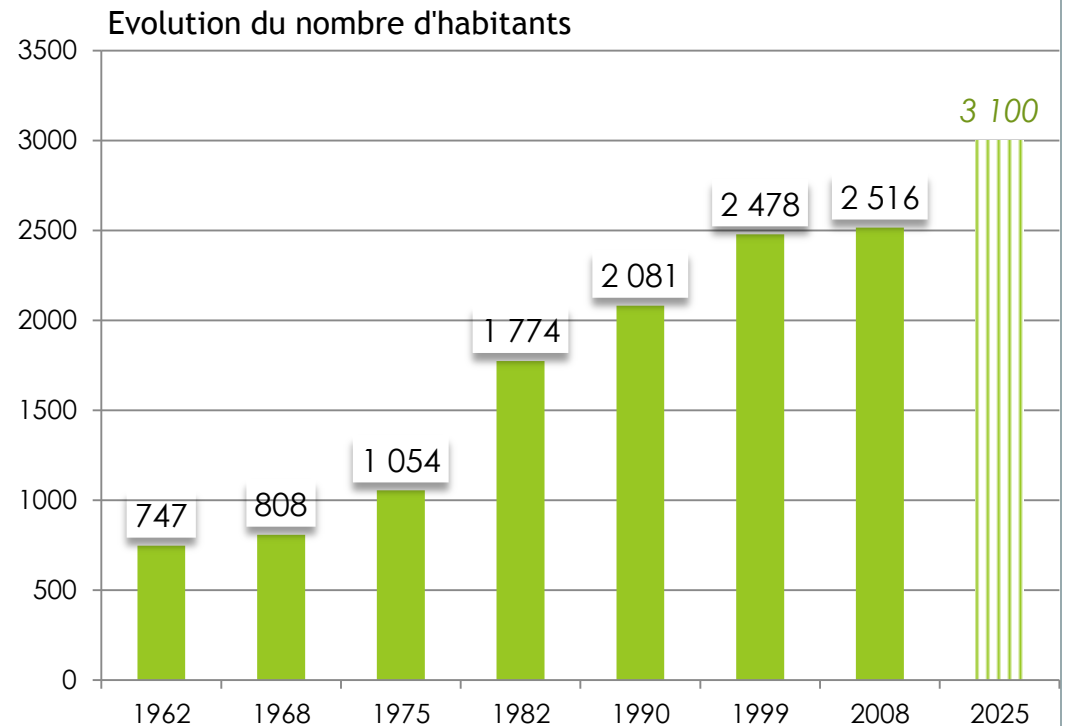
Les objectifs portés par le PADD sont de retrouver une croissance démographique positive mais modérée : atteindre environ 3000 habitants en 2025.

Cette croissance démographique sera réalisée en premier lieu en renouvellement urbain et optimisation du foncier déjà urbanisé... sans consommer de terres agricoles.



## Les prévisions démographiques

- En 2011, Saint-Etienne-de-Crossey compte 2 647 habitants,
- les prévisions démographiques sont de l'ordre de 300 à 400 habitants supplémentaires jusqu'en 2025.







## Les orientations du SCoT (en cours de travail)

- St Etienne de Crossey est identifié comme un pôle secondaire.
  - ✓ 5,5 logements/an et pour 1000 habitants.  
Soit ,16 à 17 logements par an
  - ✓ dans les espaces définis comme espaces prioritaires de développement urbain dans les PLU, des « capacités minimales à faire » équivalent à au moins un COS de 0,3 (équivalent à 30 logts / ha)

## 6 grandes orientations

- Diversifier l'offre en logement pour accueillir toutes les populations
  - ✓ Développer la mixité sociale
  - ✓ Favoriser de nouvelles formes urbaines
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que les extensions urbaines
  - ✓ L'ilot du site Rossignol
  - ✓ L'entrée de village depuis la chartreuse (site concassage de la carrière Budillon Rabatel)
  - ✓ Réduire les impacts des constructions sur l'environnement
  - ✓ Prendre en compte les risques et nuisances





## ○ Élargir la centralité du bourg

- ✓ La requalification du bourg historique de Crossey
- ✓ L'axe de la rue de la Mairie



## ○ Préserver une offre économique, commerciale et de services de pôle secondaire

- ✓ Encourager la diversité des fonctions urbaines
- ✓ Offrir commerces et services en lien avec la population attendue





## ○ Faciliter les déplacements

- ✓ Renforcer les liaisons piétonnes dans le bourg
- ✓ Réduire l'usage quasi-exclusif de la voiture particulière



## ○ Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales des ensembles bâtis

- ✓ Préserver et développer les caractéristiques typos morphologiques du tissu originel
- ✓ Préserver les espaces paysagers remarquables et les espaces ouverts dans le tissu urbain





# Synthèse des ateliers de concertation



# Atelier d'habitants n° 5

## 23/06/11

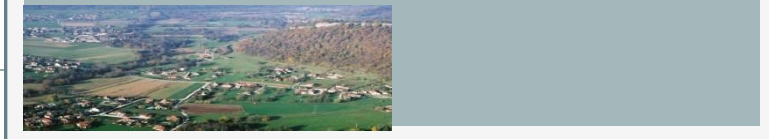
- Le PADD : Les orientations générales de Saint-Etienne-de-Crossey correspondent aux enjeux identifiés

- Travail sur les scénarios d'évolution du bourg

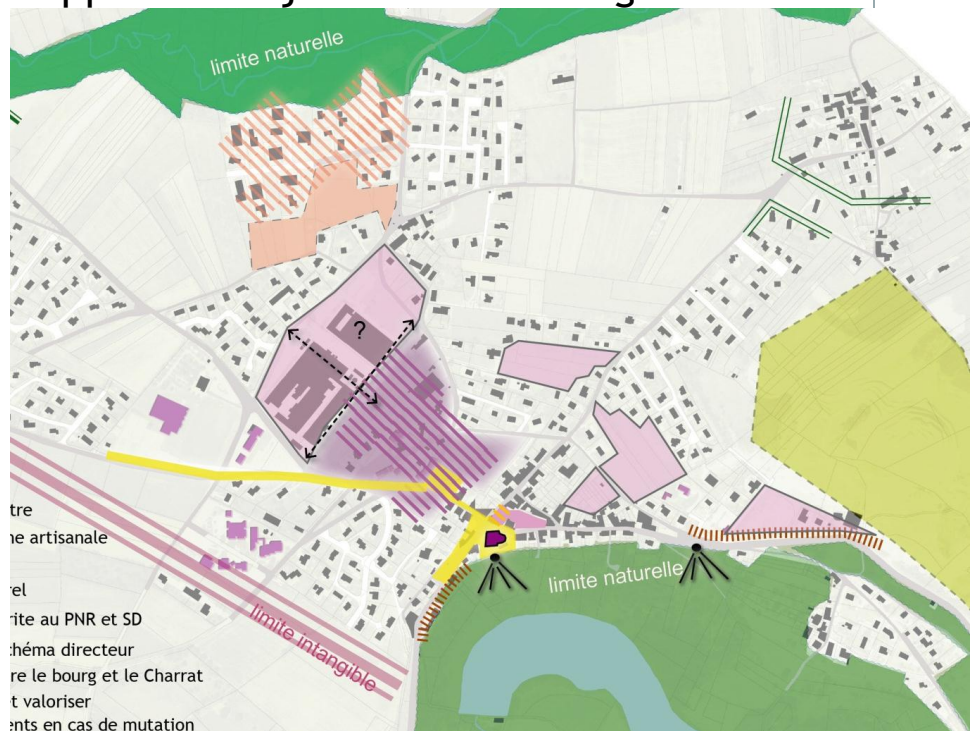
Priorité et phasage des secteurs de projet ?

Liaisons en mode doux à créer ou requalifier ?

Programmation des équipements :  
La commune doit envisager d'anticiper pour les 15 ans à venir, des équipements et services possibles sur St Etienne de Crossey.



### Rappel des enjeux dans le bourg



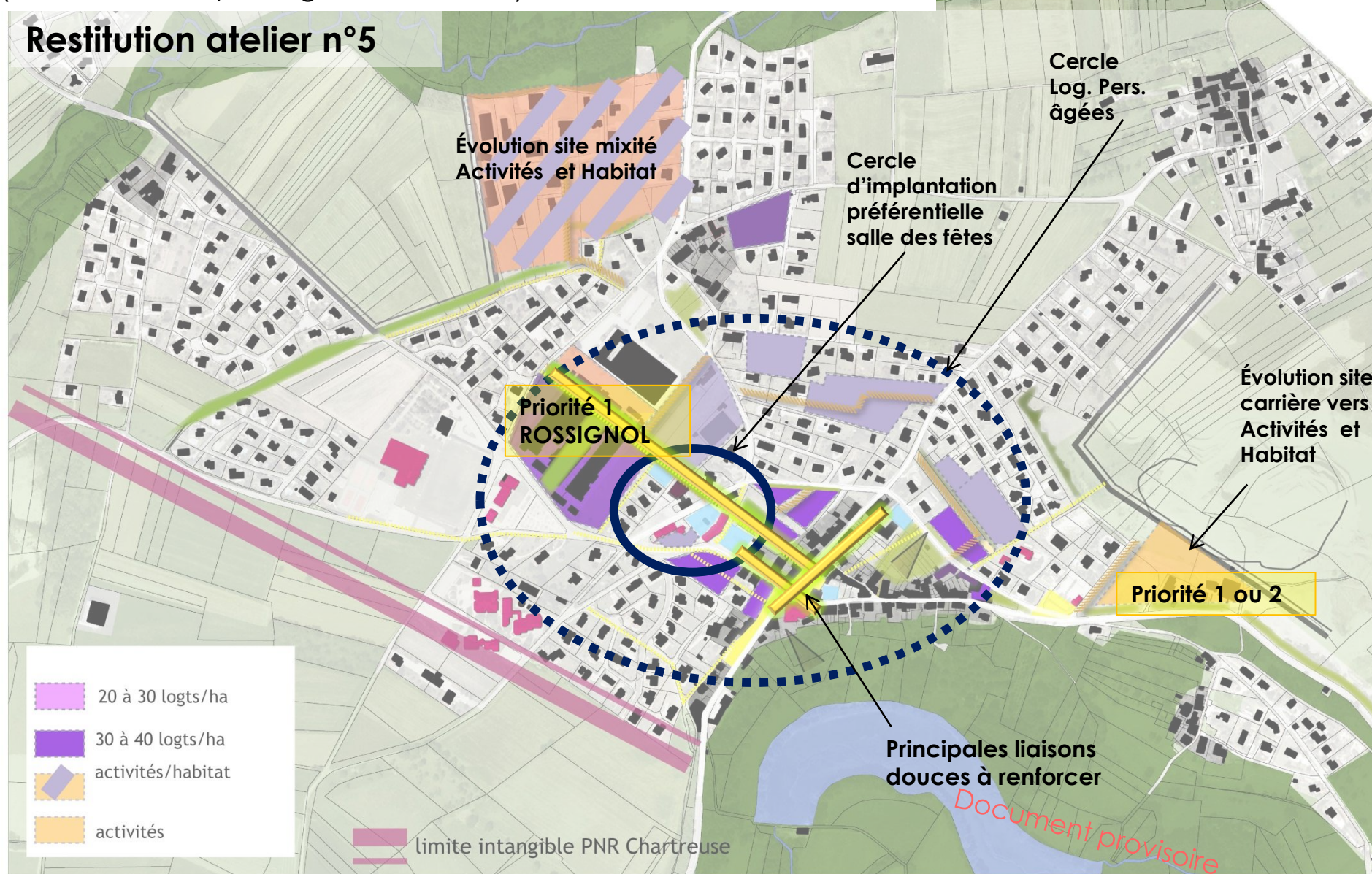


# POTENTIEL d'URBANISATION de CROSSEY

(sur 20 à 30 ans, phasage à déterminer)

20 50 100

## Restitution atelier n°5

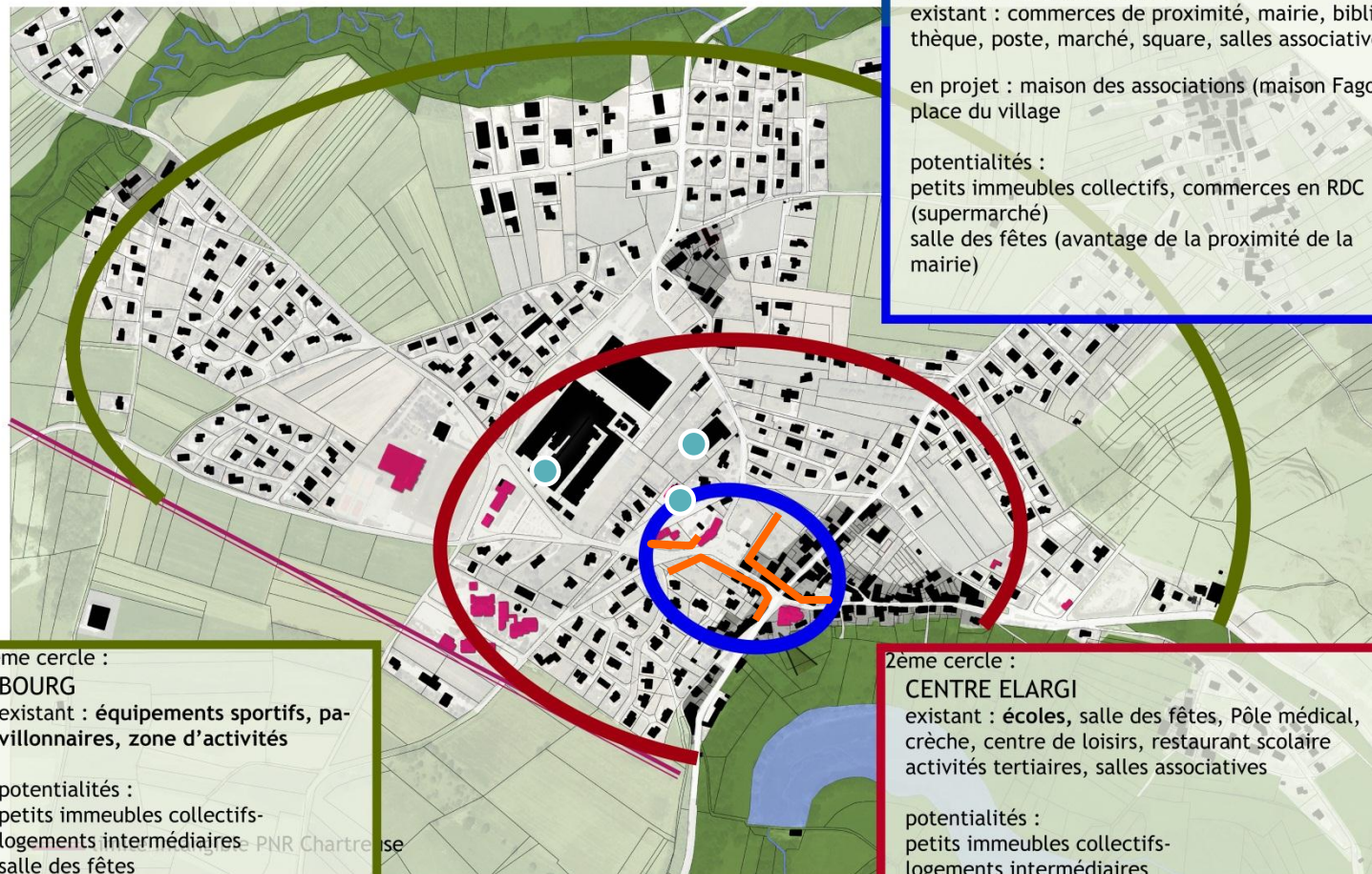




# Cadre d'évolution du centre-ville



## Cadre d'évolution du bourg



Hypothèse d'implantation  
de la salle des fêtes



Linéaire d'implantation des commerces de  
proximité existant et envisageable pour maintenir  
et renforcer la trame commerciale



## Le schéma d'évolution du bourg de Crossey

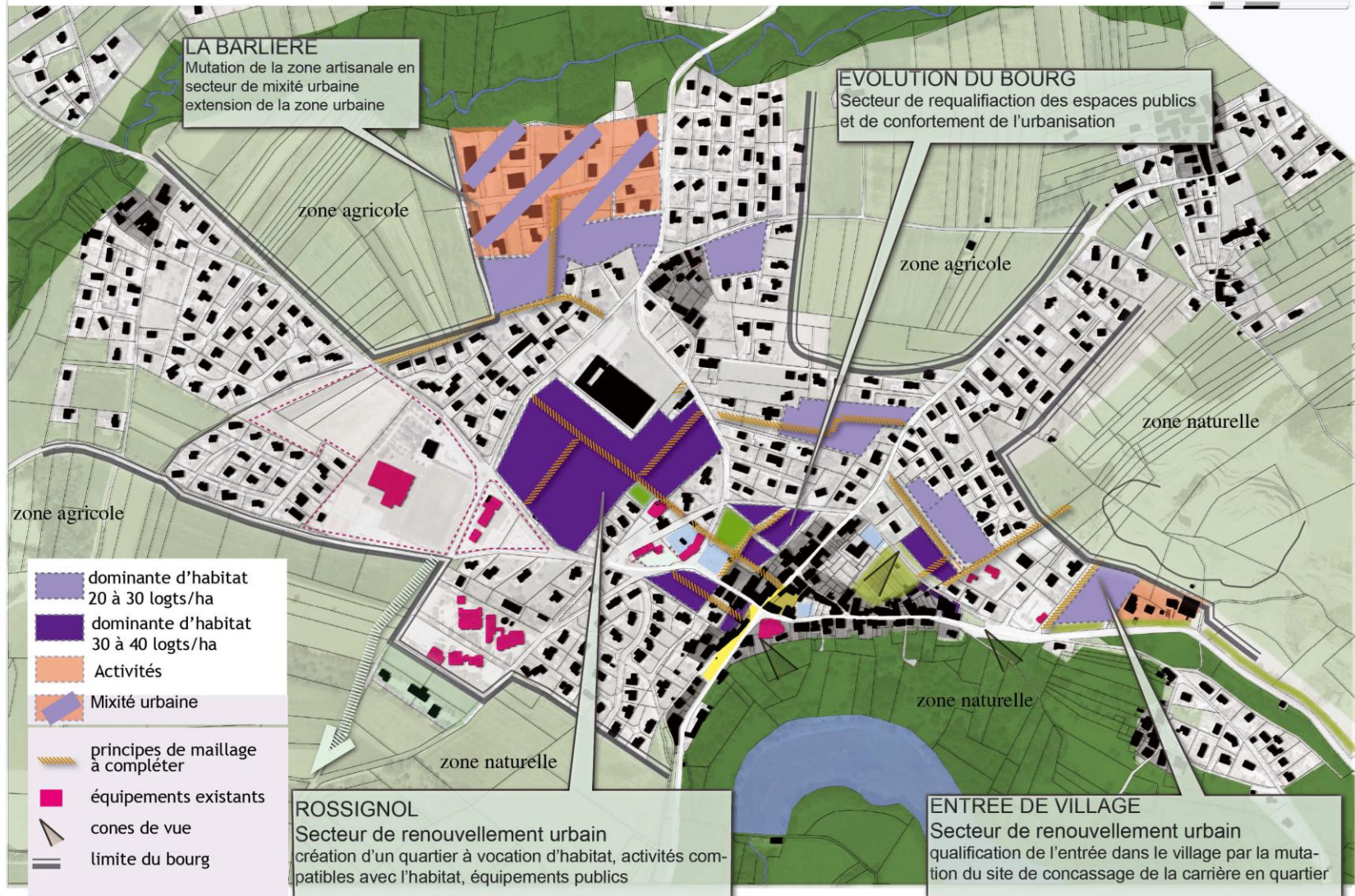




## Schéma d'évolution du bourg de Crossey

document de travail du 04 novembre 2011

20:50 1000







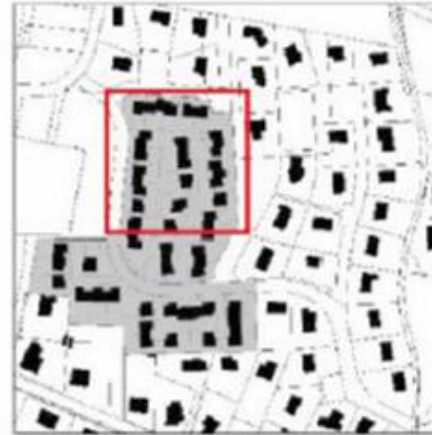
**forme 1**  
individuel libre

3 à 5 log/ha



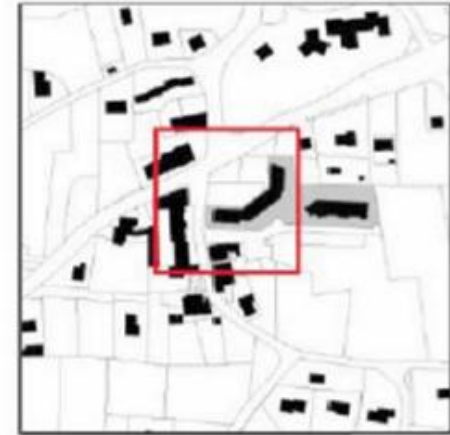
**forme 2**  
individuel avec procédure  
(lotissement)

10 log/ha



**forme 3**  
individuel groupé

25 log/ha



**forme 4**  
collectif

70 log/ha



(le carré rouge sur les extraits de cadastre ci-dessus représente 100m x 100m : un hectare).

Source : CETE Lyon