

PLAN LOCAL d'URBANISME

Saint-Etienne-de-Crossey

Réunion publique n°3



21 Mars 2012 – les orientations d'aménagement du projet communal



Où en sommes-nous ?

Phase 2 : élaboration du projet communal

Phase 1 :
diagnostic
et enjeux

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

Phase 3
.....>
Le règlement
Le zonage

PHASE
DIAGNOSTIC

Ateliers de
concertation

Élaboration du
PADD

Zooms sur des
secteurs

Atelier de
concertation

P.A.D.D

CM du
6/02/12

O.A.P .

Traduction
règlementaire
du projet

Arrêt du PLU

Enquête publique

Réunion publique sur la
traduction règlementaire (à
programmer)

Réunion publique sur
les orientations
d'aménagement
21 mars 2012

Réunion publique Projet
communal : PADD –nov.11

Réunion publique
diagnostic janv. 11
Réunion publique
Etat initial de
l'environnement
PIC VERT – mars 2011



Contenu du P.L.U.



- **Pièce n°1 : rapport de présentation**

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

- **Pièce n°2 : le PADD**

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

- **Pièces n°3 : les O.A.P.**

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

- **Pièce n° 4 : Pièces graphiques**

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

- **Pièces n° 5 : Règlement**

- 14 articles pour chaque zone et secteurs

- **Pièces n° 6 : Annexes**

RAPPEL

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 ARRETE EN DEC.2011



Schéma de secteur
PLH



PLU

St Etienne de Crossey

Révision
en cours





Le Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durable

P.A.D.D.

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.

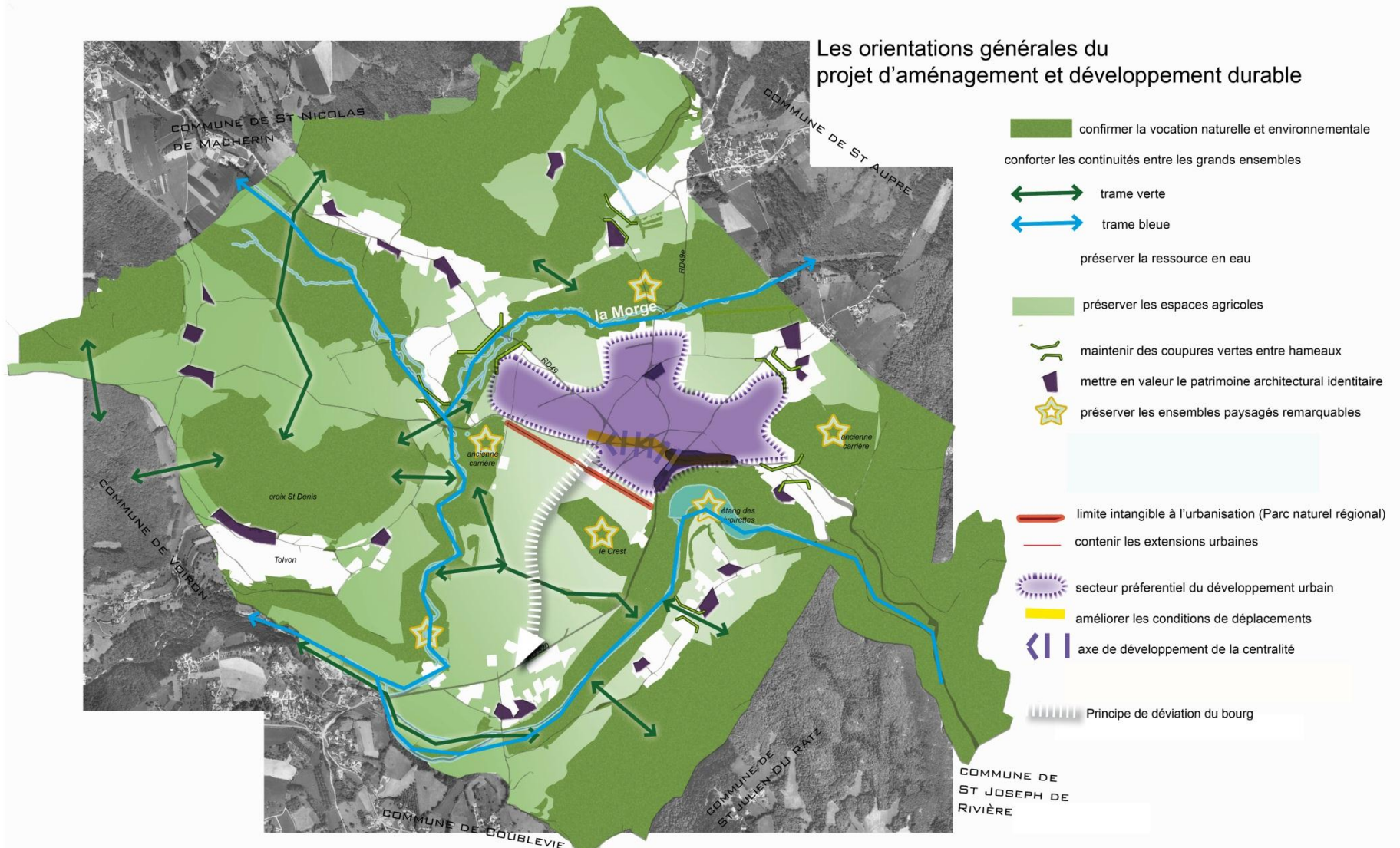
Le patrimoine naturel est remarquable, comme le témoigne l'intégration de la commune au Parc Naturel Régional de Chartreuse. Ce patrimoine, qui fait l'identité de la commune, est fragilisé par les activités humaines, en premier lieu le développement urbain.

ORIENTATIONS

- Conforter l'économie agricole
 - ✓ Préserver les espaces agricoles des pressions foncières
 - ✓ Permettre la diversification des activités des exploitations agricoles
- Contenir les extensions urbaines
 - ✓ Une restriction des extensions urbaines
 - ✓ L'optimisation des espaces urbanisés dans les hameaux
 - ✓ Le maintien des coupures vertes entre les hameaux
- 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



Les orientations générales du projet d'aménagement et développement durable



2.Re-centrer les développements dans le principal pôle urbanisé



CONSTAT

La croissance démographique de Saint-Etienne-de-Crossey 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.

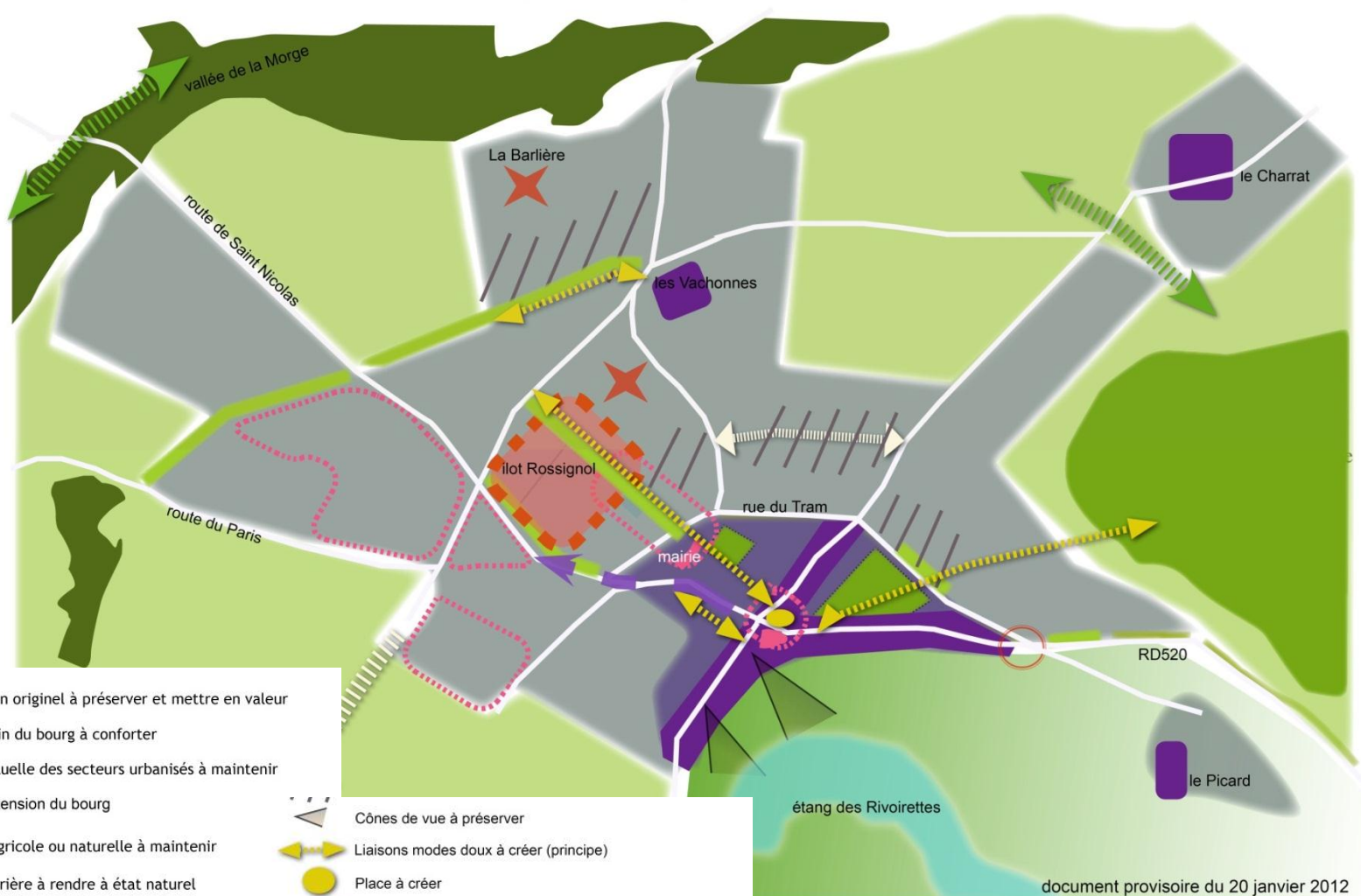
Les objectifs portés par le PADD sont de retrouver une croissance démographique positive mais modérée : atteindre environ 3000 habitants en 2025.

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

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
 - ✓ 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

Orientations pour l'évolution du bourg de Crossey



- Tissu ancien original 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
- Coupures vertes à maintenir
- Continuités paysagères à créer (principe)
- Equipements communaux à développer ou conf
- 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
- Déviation du bourg de Crossey à envisager
- aménagement d'un carrefour d'entrée de village

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



Une armature urbaine hiérarchisée :
**Saint Etienne de Crossey est identifiée
comme pôle secondaire**

- Une croissance démographique modérée dans les pôles secondaires, pôles locaux à un niveau leur permettant toutefois de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants

Objectifs fixés par le SCOT :

Saint-
Etienne-
de-
Crossey

Pole
secondaire du
Voironnais

Obj. moyens de
construction/an/1000
habitants
5,5 logements

Objectifs à traduire dans le PLU:

Soit 14 logements par an pour 2531
habitants (2009)

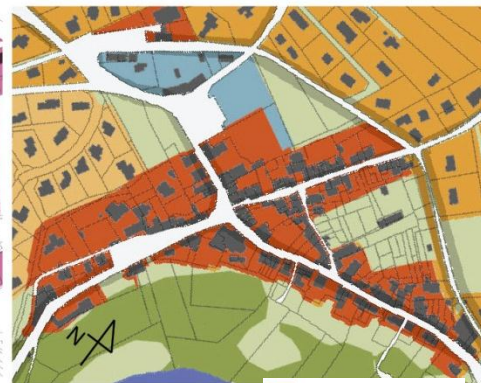
**Soit 140 logements à programmer
dans le PLU (validité de 10 ans)**

- Pour préserver les espaces naturels et agricoles, il s'agit de poursuivre, voire accélérer, la réduction de la consommation du foncier agricole et naturel dédié à l'habitat et au développement économique engagé depuis les années 2000.
- Les documents d'urbanisme locaux doivent privilégier le réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain ou densification) plutôt que la consommation des espaces non bâtis à usage encore agricole ou naturel.

Les orientations
d'aménagement
et
développement
durable



1. Le bourg



— Tracé de l'ancien tramway = rue du Tramway
 Zone interstitielle peu urbanisée
 Lotissement du -Crest- et -le bourg- en contact du bourg
 Limite du bourg ancien

Tissu ancien / Habitat traditionnel
 Pavillonnaire / Individuel diffus
 Pavillonnaire / Lotissements
 Equipements



Evolution du centre-bourg





14

Nombre de logements	Environ 50 logements
Typologie des constructions	- des logements en immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 12 m max) pour environ 80% des constructions - des logements intermédiaires (R+2, 11 m max), pour environ 20% des constructions
Part minimale de logements sociaux	→ 30% de logements sociaux minimum
Équipements publics	Réhabilitation de la maison Fagot en équipement public communal Requalification des espaces publics : parvis de l'église Création d'une liaison piétonne entre la mairie et la rue du Charrat Création d'une liaison piétonne entre la RD520 et l'église
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions sur la rue de la Mairie, sur la RD520 devront accueillir des programmes de commerces, d'activités ou des services ou équipements d'intérêt public...



2.La zone à urbaniser rue du Tram





la zone à urbaniser rue du Tram

Document de travail de mars 2012





Nombre de logements	Environ 30 à 35 logements
Typologie des constructions	• Des logements intermédiaires et des les logements individuels densifiés, (R+ 1+c, R+2, 10 ou 11 m max) • Ponctuellement un petit immeuble collectif de 4 à 6 logements
Part minimale de logements sociaux	→ 30% de logements sociaux minimum, soit 10 logements
Équipements publics	Liaison piétonne du bourg vers les zone naturelle de l'ancien site des carrières
Activités, services et commerces	Vocation d'habitat dominante, possibilité d'implantation de profession libérale par exemple



3. La Barlière





L'extension de la Barrière





Nombre de logements	Environ 20 logements
Typologie des constructions	• Des logements intermédiaires et des les logements individuels densifiés, (R+2, 9 m max)
Part minimale de logements sociaux	→ 10 % de logements sociaux minimum, soit 2 logements
Équipements publics	
Activités, services et commerces	Vocation d'habitat dominante



4. ROSSIGNOL



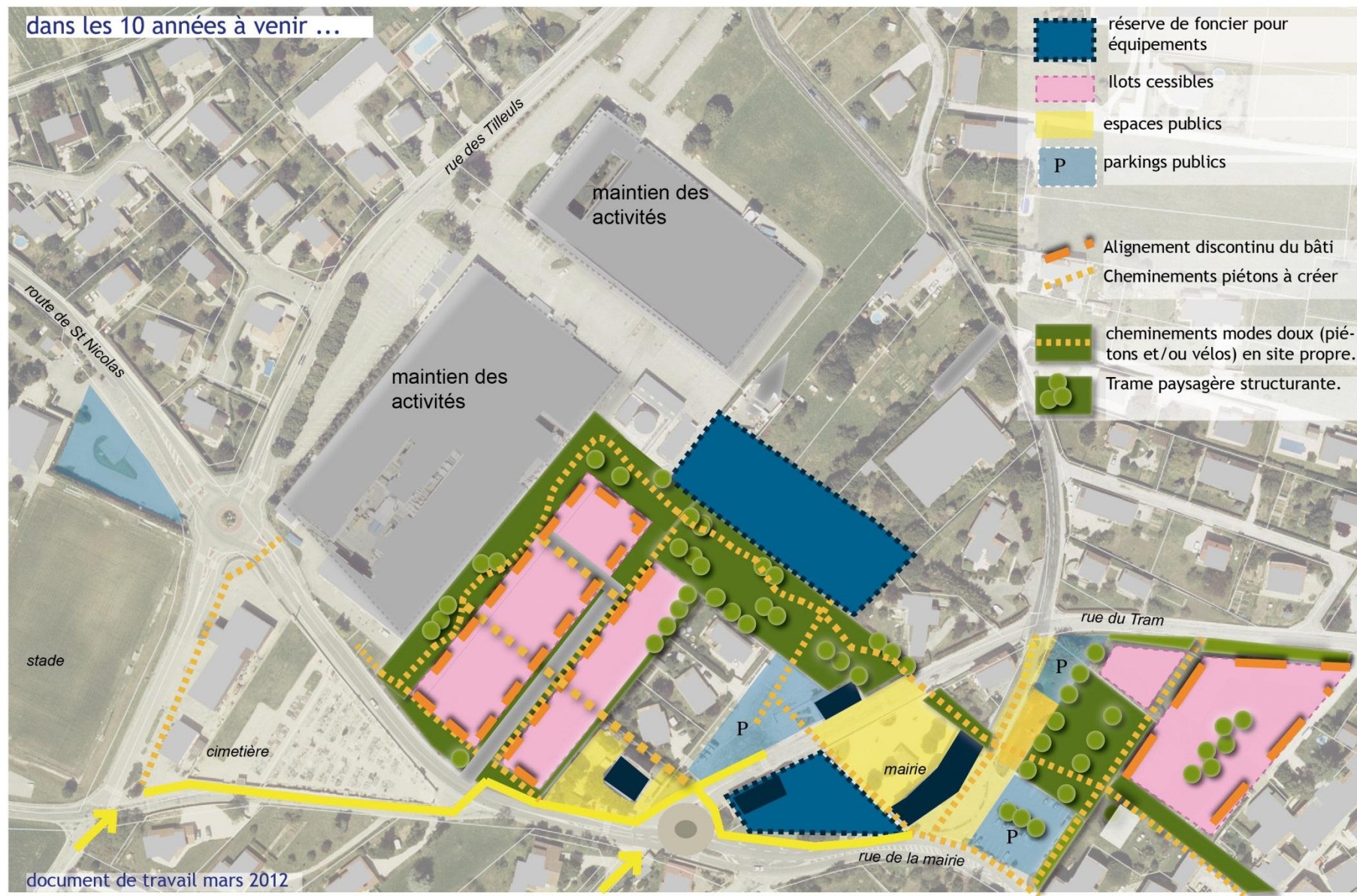


Evolution du site Rossignol



Evolution du site Rossignol

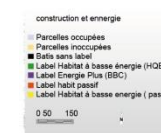
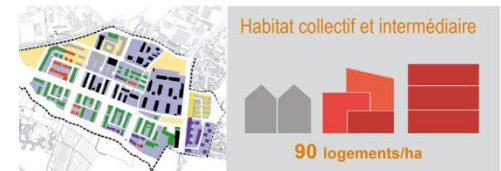
dans les 10 années à venir ...





Par exemple, Fribourg,
quartier Vauban, Allemagne

Nombre de logements	40 à 50 logements environ
Densité	Env. 35 à 40 lgts/ ha
Typologie des constructions	Au moins 40 % de logements collectifs : R+2 + combe ou attique hauteur 12 m max) Environ 60 % de logements individuel densifié (niveaux variables, 12 m. max) Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans l'îlot pour assurer la transition paysagère avec les secteurs pavillonnaires et favoriser la diversité des paysages urbains
Part minimale de logements sociaux	→ 20 % de logements sociaux minimum : 8 logements min.
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des programmes de commerces de détail (plutôt sur la route de St Nicolas, au droit du bistro existant), d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du futur quartier), des services ou équipements d'intérêt public...

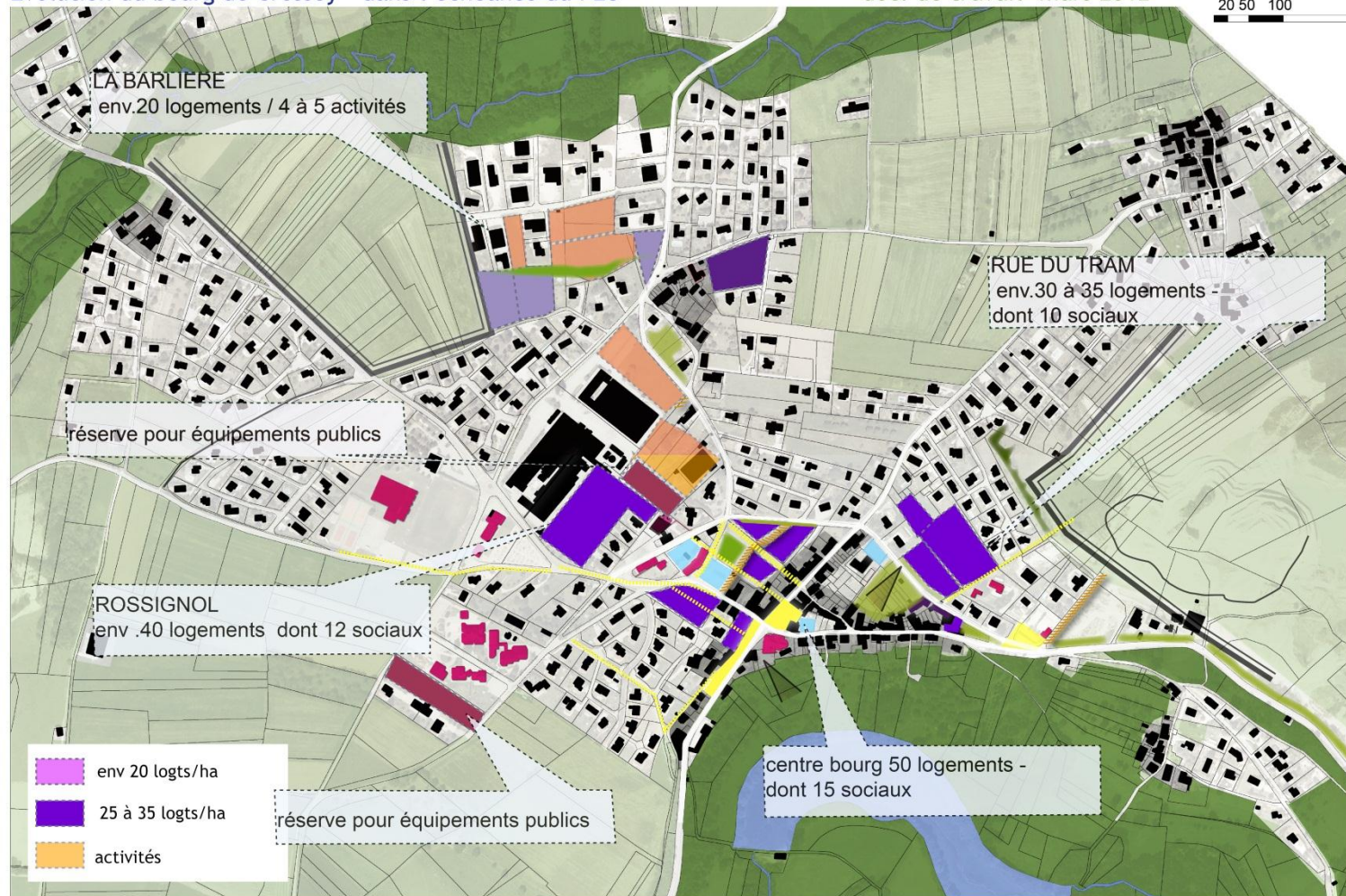


Energie Plus de la moitié des bâtiments répondent à des normes environnementales comme la HQE, BBC ou de la construction positive en énergie.

Création d'équipement Un centre culturel et une maison de quartier ainsi qu'une zone d'activité créant 600 emplois un centre de service et une école.

Déplacement Plusieurs parking et silos ont été installés à l'entrée du quartier pour limiter à maxima l'utilisation de la voiture et favoriser les modes de déplacement doux et piéton au sein du quartier.





Total : 140 logements
Sur 3,61 ha urbanisés supplémentaires