

# CRAS – élaboration du PLU (REVISION DU POS)

Conseil Municipal du 7 mars 2019  
Débat sur les orientations générales du  
PADD (Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables)



Photo Lucien Tavarès



# **Le PADD ( *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* ) Défini par le code de l'urbanisme**

## **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

## ***Le cadre du débat en CM sur les orientations générales du PADD***

Ce débat est un débat sans vote. Le document présenté sert de support au débat, pour présenter les orientations du PADD, au regard des enjeux issus du diagnostic, des orientations du SCOT de la région Urbaine grenobloise, et des objectifs de la révision du POS.

A ce stade, il ne s'agit pas de figer le PADD dans sa version complète ou définitive. Toutefois, les propositions d'orientations générales serviront de guide à la suite des travaux du PLU et à l'élaboration de l'ensemble des pièces du document qui sera soumis à l'arrêt.

Le CM prend une délibération qui acte le fait que le débat a été réalisé.

## Les objectifs communaux pour la révision du POS :

### 1. Orientations d'urbanisme

Les objectifs communaux tiennent compte des contraintes liées à la carte des aléas, les zones de captage et l'assainissement collectif.

#### > Préserver l'identité locale :

- Préserver l'identité et l'harmonie architecturale (volumétries, couleurs, matériaux), et paysagère sur l'ensemble de la commune.
- Favoriser la restauration des maisons remarquables, conforter les hameaux existants.

#### > Maîtriser le développement, en lien avec le niveau d'équipement de la commune (eau, assainissement, écoles, voiries, communications numériques THD).

- Favoriser le développement du commerce local et d'activités en apportant de la vie à la commune.
- S'assurer d'une densité acceptable qui corresponde à la structure et à l'échelle du village.
- Réfléchir à la reconversion et la valorisation du bâti existant sur la commune.

#### > Renforcer la centralité :

- Retravailler le projet de centre village en lien avec les risques naturels,
- Favoriser la mixité dans l'offre de logements : habitat accessible aux jeunes (achat tremplin), habitat à destination des personnes âgées, PMR (personnes à mobilité réduite), locatif afin de maintenir une population jeune indispensable au maintien d'une population scolaire suffisante.
- Valoriser et développer la fonctionnalité des équipements : cheminements piétons, liaison entre les hameaux et le centre, espaces publics ; sécuriser les entrées de village.

**> Un choix qualitatif de centre-village, pas un choix de développement (quantitatif)**

### 2. Intégrer les ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver les espaces agricoles, maîtriser la consommation d'espaces naturels et forestiers.
- Préserver les milieux naturels remarquables (ZNIEFF du marais, ...).
- Prendre en compte les risques naturels.
- Conserver des espaces ouverts.



# Le PADD ( *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* )

## 1. Préserver l'identité locale :

- Préserver l'identité et l'harmonie architecturale (volumétries, couleurs, matériaux), et paysagère sur l'ensemble de la commune.
- Favoriser la restauration des maisons remarquables, conforter les hameaux existants.

Ré-interpreter, s'en inspirer pour les constructions neuves





**2. Maîtriser le développement**, en lien avec le niveau d'équipement de la commune (eau, assainissement, écoles, voiries, stationnement, communications numériques THD).

Hiérarchie :

- Priorité sur le centre, le Moulin (raccordés à l'assainissement collectif),
- Conforter les autres hameaux ou quartiers (avec cas particulier de Montferrier, altitude, desserte, sources privées, aléas ...)
- Evolution du bâti patrimonial isolé (sous réserve de desserte, réseaux)
- > Diversité et mixité dans l'offre de logements





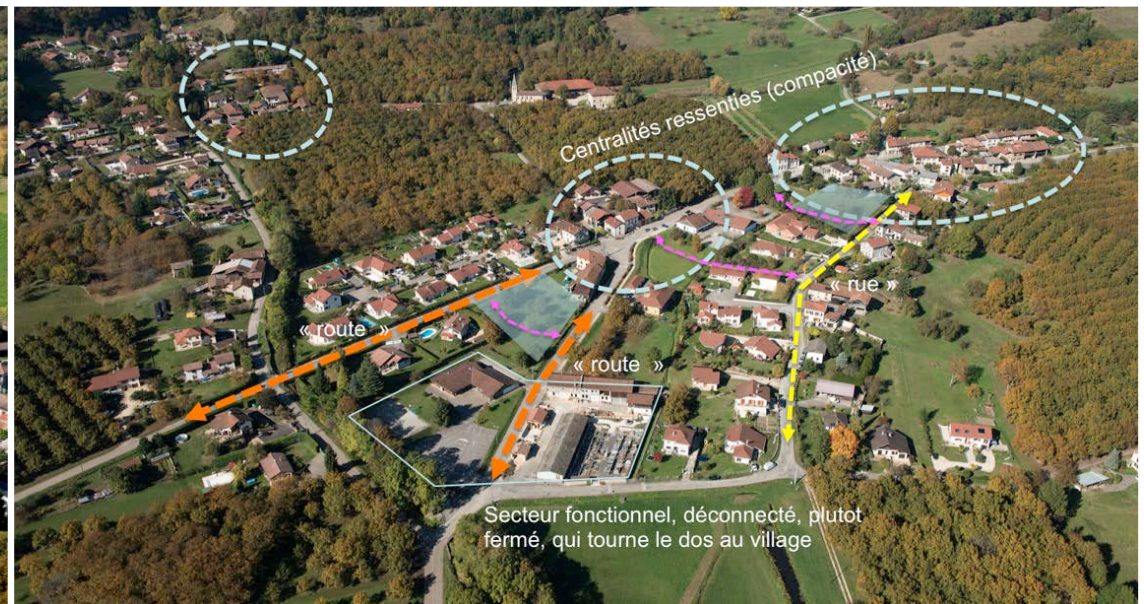
# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## 3. Renforcer la centralité (le centre village) :

- Retravailler le projet de centre village en lien avec les risques naturels,
- Favoriser la **mixité** dans l'offre de logements : habitat accessible aux jeunes (achat tremplin), habitat à destination des personnes âgées, PMR (personnes à mobilité réduite), locatif afin de maintenir une population jeune indispensable au maintien d'une population scolaire suffisante.
- Valoriser et développer la **fonctionnalité des équipements** : **cheminements piétons**, liaison entre les hameaux et le centre, **espaces publics** ; sécuriser les entrées (la traversée) de village.
- Favoriser le développement du **commerce local et d'activités** en apportant de la vie à la commune.
- S'assurer d'une **densité acceptable** qui corresponde à la structure et à l'échelle du village.
- Réfléchir à la reconversion et la valorisation du bâti existant sur la commune.

Un centre à créer, avec de réels espaces publics sécurisés, favorisant le lien entre les 2 « rives » du village.

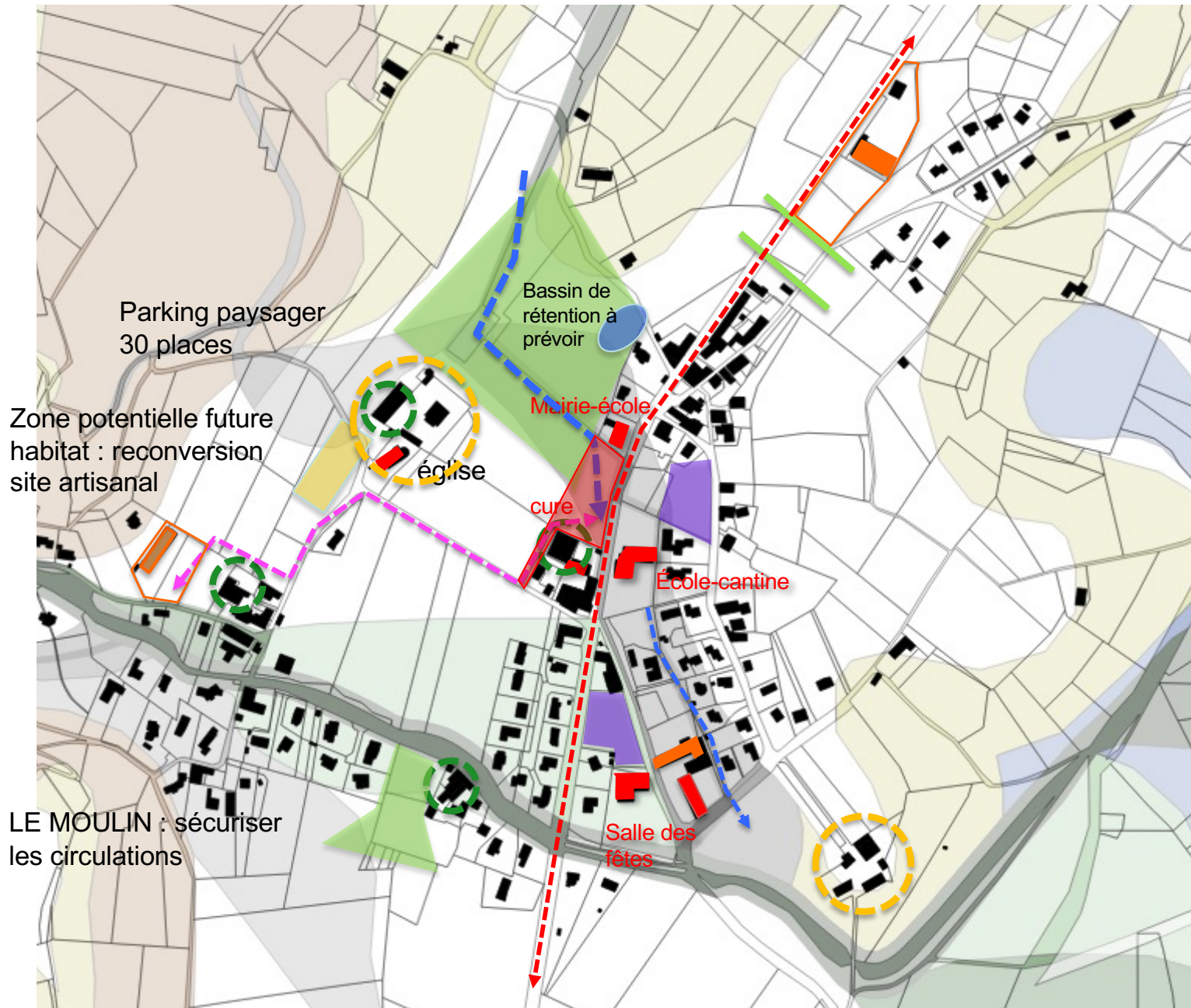
Les mobilités : canaliser la voiture, faciliter les déplacements « doux ».  
Traversée du village, casser l'effet ligne droite, faire ralentir





# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## Renforcer la centralité (conforter le centre village)



### Un travail qualitatif sur le centre :

- Définir des limites urbaines claires/ attention à apporter à ses franges.
- Maitriser le peu d'espace constructible résiduel : qualité de l'aménagement, recréer du lien, travailler les espaces publics, favoriser une compacité adaptée à l'échelle du village.
- Valoriser ce qui devient inconstructible (aléas) : espaces verts publics ...

- Continuités piétonnes
- Secteurs à enjeu dans le centre (maîtriser l'évolution)
- Bâtiments agricoles (séchoirs)
- Activités économiques
- Équipements publics

Potentiel réhabilitable à estimer



# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Zoom sur le centre

Hypothèses d'évolution..

Se préserver l'avenir, en lien avec la connaissance actuelle des risques naturels.

Justifier la servitude de gel (besoin de croiser risques, pluvial, hydraulique)

Réflexion croisée espaces publics, perméabilité, traversée (ralentir), projet qualitatif et non quantitatif

Centre-village, espaces publics ?

Evolution des modes de vie, d'appropriation et d'usage des espaces publics, des modes de déplacement



*Des barrières visuelles : favoriser le transversal*

*La traversée : lignes droites, espace public dédié à la voiture*





# ***Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)***

Ouverture, respiration



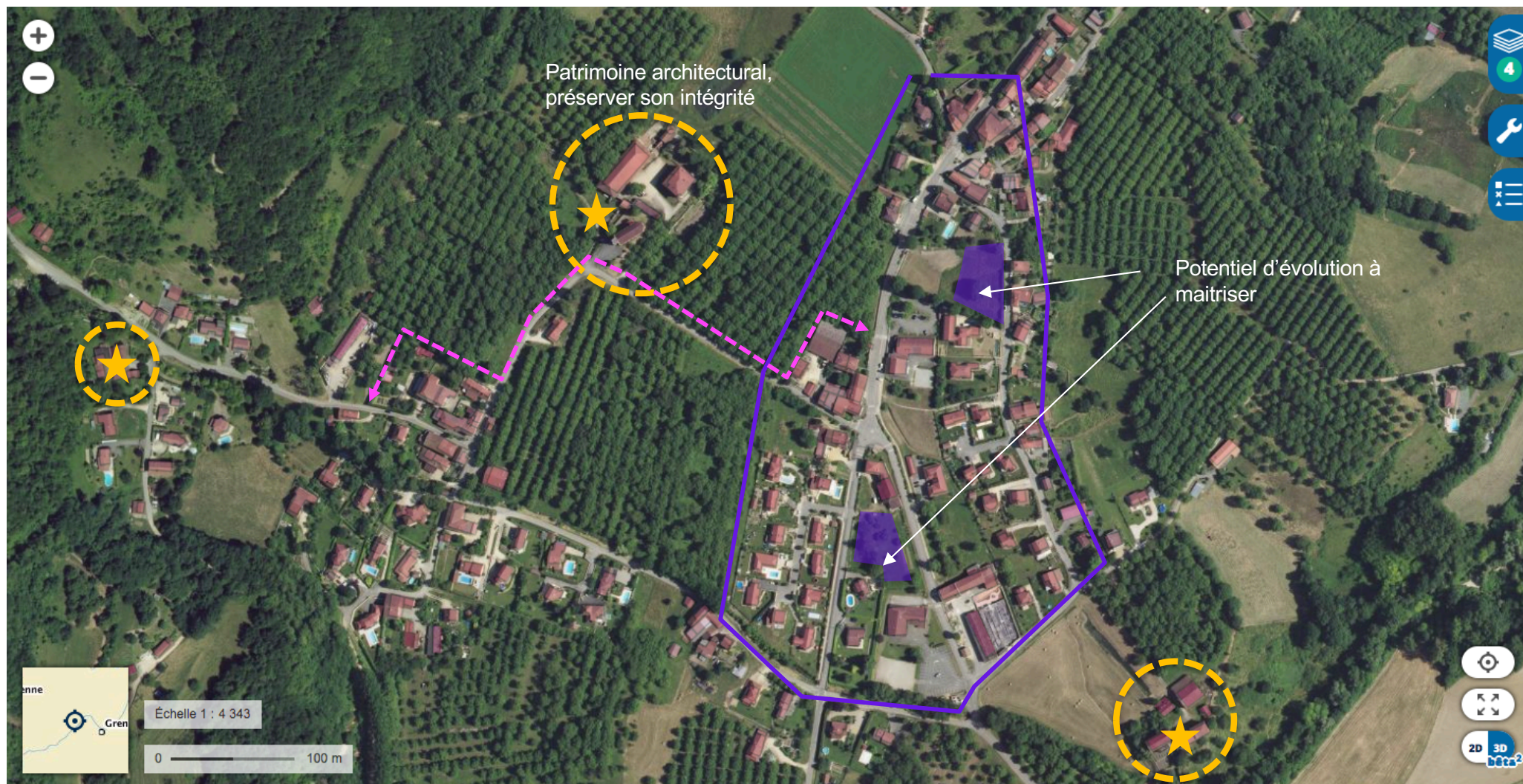
Fermeture, cloture





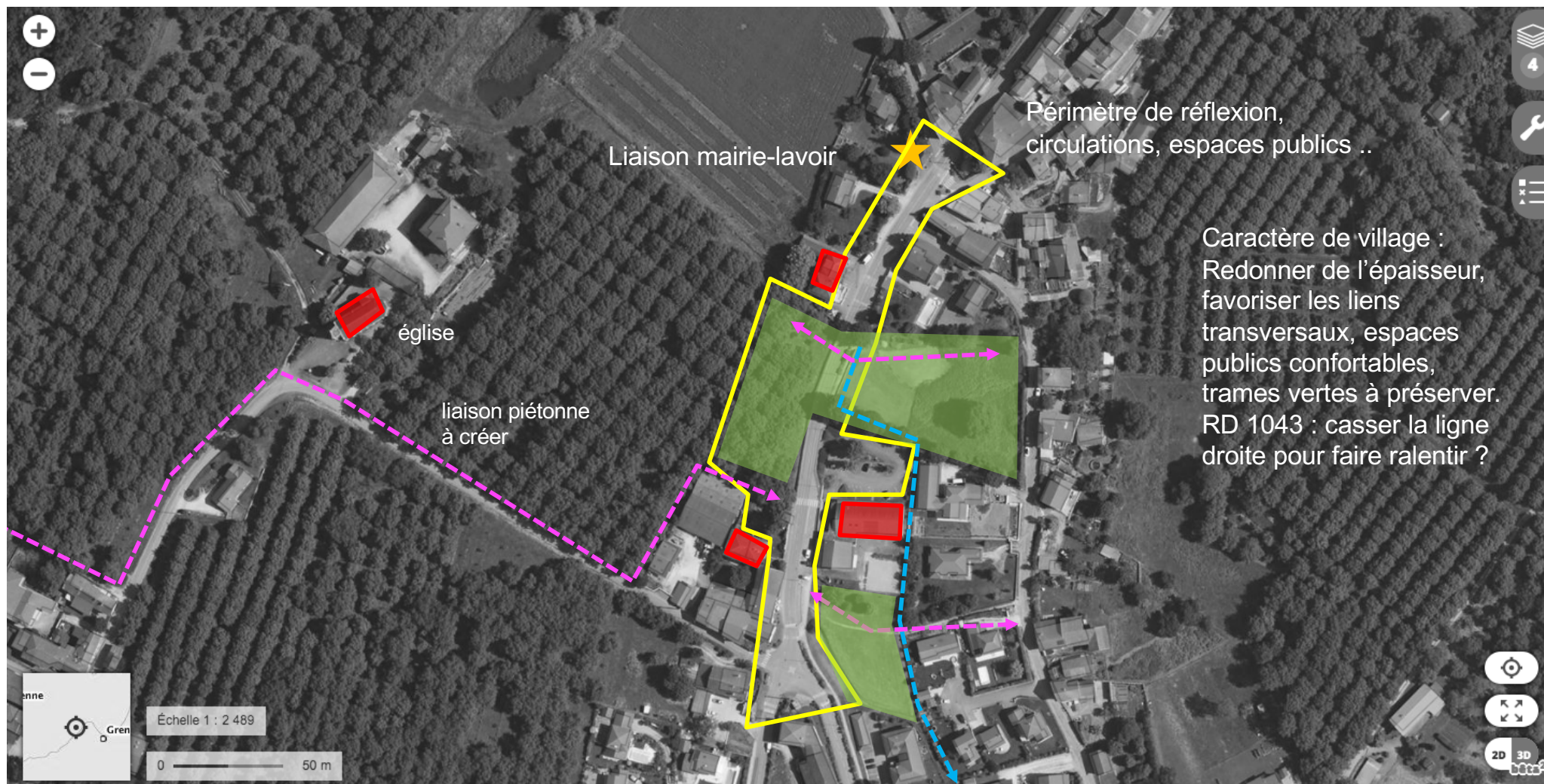
# Le PADD ( *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* )

**Périmètre de réflexion sur le centre-village** (travailler également sur les franges), au sein duquel s'appliquera une servitude de gel (périmètre à préciser) ; réflexion croisée urbanisme, circulations, espaces publics, risques naturels ...





## **Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**





# Le PADD ( *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* )





# Le PADD ( *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* )

## 4. Intégrer les enjeux agricoles et environnementaux

- Préserver les espaces agricoles (lien entre nœuculture et urbanisation, démarches bio ..),
- Conserver des espaces ouverts.
- Préserver les milieux naturels remarquables (ZNIEFF du marais, ...).
- Prendre en compte les risques naturels.
- Maitriser la consommation d'espaces naturels et forestiers.

### Ménager le territoire

**Des choix favorisant l'économie d'espace :**  
priorité à la réhabilitation du bâti ancien (groupé ou isolé), urbanisation des dents creuses, et densification de parcelles déjà bâties)





# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

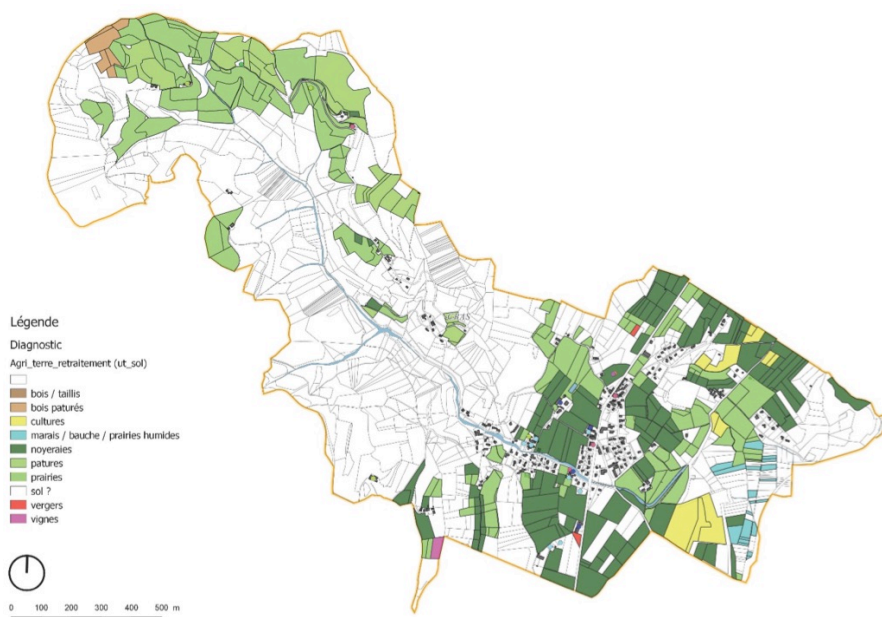
## Préserver les espaces agricoles

Préserver l'équilibre agricole par une protection des espaces à enjeu, la fonctionnalité des exploitations.

Porter une attention sur la proximité agriculture habitat : Préserver un recul autour des séchoirs en activité ? À proximité des plantations de noyers ? (risques liés au traitement ..)

Comment renforcer la résilience du territoire ?  
Polyculture, démarches bio ..

Évolution agricole dans les pentes, enrichissement ..  
Préservation des prairies sèches





## Préserver l'environnement

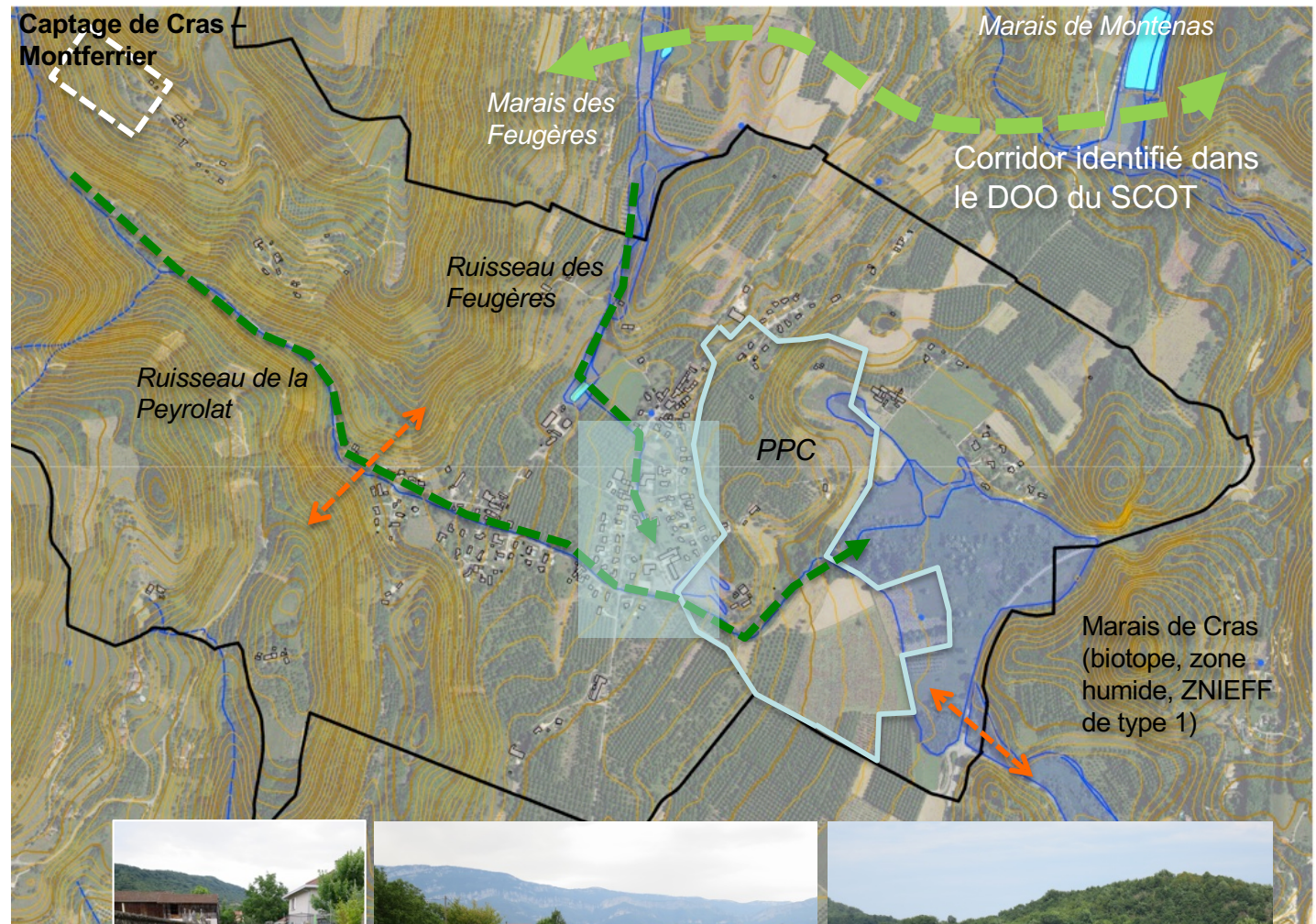
**Préserver la diversité et la richesse des espaces naturels de la commune**, les continuités écologiques (à retravailler, dans la traversée du centre), les zones humides (et en particulier le marais de Cras). Valoriser les milieux naturels (prairies sèches ..) Gestion de la forêt et enrichissement.

**Assurer la protection de la ressource en eau** (prise en compte des Périmètres de Protection des Captages) **et la cohérence du projet avec les réseaux AEP, EU, EP.** (enjeu concernant la gestion des eaux pluviales dans le centre-village)

**Prendre en compte les risques naturels.**  
**+ les contraintes liées à l'exploitation des forêts privées.**

**Limitier l'impact des nouvelles urbanisations.**

- Définir des limites claires entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels
- Intégrer la qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles urbanisations





## Maitriser la consommation d'espaces naturels et forestiers.

(objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain)

### Analyse de la consommation d'espace (le passé)

#### Bilan des réalisations de 2006 à 2016 :

- 21 logements,
- moyenne de 2 logements / an
- 18 maisons individuelles
- Réhabilitation : 3 logements créés (en 2015 et 2016)
- consommation d'espace : 1,45 ha avec une densité moyenne de 12,4 logements/ha
- superficie moyenne des terrains dans les 2 lotissements : 800 m<sup>2</sup>

#### > Quelles leçons en tirer ?

Rythme particulier, 2 lotissements (PC en 2006, 2007 et 2008), puis rien, puis 3 réhabilitations (récemment, 2015 et 2016)

> difficile d'en tirer des tendances.

**Consommation d'espace et étalement du village réalisé principalement avant cette période (cf photo de 1996)**

#### > Objectifs de modération à définir pour le PLU (l'avenir)

- > tendre vers plus de compacité dans la construction neuve (consommer moins d'espace par logement)
- > Compacité, formes urbaines cohérentes avec les volumétries du village
- > Priorités communales : réhabilitation, optimisation des dents creuses, densification de parcelles déjà bâties
- > peu de possibilités d'urbanisations nouvelles en dehors des enveloppes urbaines actuelles



*Se rapprocher, tendre vers les objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence territoriale).  
Quels moyens ??*



## ***Docts de travail***



# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## Orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune, concernant :

<b>l'habitat</b>	Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle dans le centre
<b>les transports et les déplacements</b>	Sécuriser la traversée du centre (+ hiérarchie du réseau dans le centre, croisements à clarifier, espaces publics ..) Favoriser les liaisons douces au sein du village, notamment entre les équipements et entre les hameaux. Les sentiers Desserte des étangs de Troussatière
<b>les réseaux d'énergie</b>	> compacité
<b>le développement des communications numériques</b>	Fibre optique prévue pour 2012, pour les entreprises dès 2020 Besoin pour développer l'emploi local, le télé-travail
<b>Le commerce</b>	Permettre un potentiel par le confortement du centre
<b>le développement économique</b>	Maintenir, conforter l'existant (prévoir l'évolution du site au moulin vers de l'habitat)
<b>les loisirs</b>	Favoriser les ballades, l'accès aux équipements publics (écoles, terrains de sport ..)

## > Objectifs d'évolution démographique ?

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,1	-0,1	1,0	4,3	3,5	-0,3
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,7	-0,4	0,1	-0,0	0,4	0,5
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,5	0,3	0,9	4,3	3,1	-0,7
Taux de natalité (‰)	9,6	6,9	9,4	12,6	8,7	9,2
Taux de mortalité (‰)	16,5	11,0	8,2	13,0	4,2	4,4



## Comparaison objectifs du SCOT et réalisations sur la commune

### Parmi les objectifs du SCOT pour CRAS :

Hyp d'évolution démographique/échelle SCOT : +1%

> **Prévoir env. 2,7 logements/an maximum (sur 12 ans)** Soit 31 logements

> **env. 2,6 ha d'espaces urbanisables pour l'habitat** (hors réhabilitation, reconversion, densification ...)

#### **Objectif de diversification des formes urbaines**

*Objectif pour le Sud Grésivaudan : passer d'une production nouvelle orientée entre 80 et 85% vers l'individuel isolé et entre 20 et 15% vers les autres formes d'habitat, à 60% en habitat individuel isolé et 40% vers les autres formes d'habitat*

#### **Limiter la consommation d'espace par logt, à :**

- ☐ 700 m<sup>2</sup> /logement pour l'habitat individuel isolé
- ☐ 350 m<sup>2</sup> /logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif

### À titre de comparaison : ce qui s'est réalisé sur la commune sur 10 ans

Evolution démographique 2009-2014 :

-0,3% (1999-2008 : +3,5%)

Période 2006 / 2016 : 18 logements neufs (2 lotissements) (et 3 logts en réhabilitation)

= Moyenne de 2 logts / an (pas représentative du rythme réel)

Consommation d'espace : 1,45 ha avec une densité globale brute de 12,4 logements / ha

> 100% en logement individuel

Superficie des terrains dans les 2 lotissements : de 800 à 1000 m<sup>2</sup>

(ponctuellement, 400 m<sup>2</sup>). > Moyenne de 800 m<sup>2</sup>.

> **ENJEU : tendre vers plus de compacité**