

Règlement

du **PLAN Local** d'Urbanisme

> **Les principes fondamentaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

ORGANISER UNE ÉVOLUTION DE CROLLES, DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, QUI GARANTISSE LE MAINTIEN DES GRANDS ÉQUILIBRES ET DES QUALITÉS FONDAMENTALES DE LA COMMUNE, PILIERS D'UNE QUALITÉ DE VIE À TOUS LES ÂGES :

- > la mixité sociale et la mixité générationnelle,
- > l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis,
- > l'équilibre entre les fonctions résidentielles, économiques et de services,
- > le statut d'un pôle urbain du Grésivaudan.

POSER COMME PRIORITÉ L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS PRÉALABLEMENT À TOUT DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAU QUARTIER ET PLUS GÉNÉRALEMENT AU FONCTIONNEMENT URBAIN.

Cela signifie :

- > le renforcement de l'urbanisation autour des axes de transport collectif,
- > l'affirmation des itinéraires en modes de déplacements doux,
- > le délestage des voies internes de la commune par la création notamment de la voie de contournement,
- > la valorisation et la création des espaces publics.



> La traduction réglementaire de ces principes

Le maintien des grands équilibres par la préservation des :

- > 2/3 du territoire en espaces naturels et agricoles.
- > 1/3 du territoire en espace urbain.

L'inscription d'un objectif de production de logements locatifs sociaux

A partir de 10 logements construits ou de 1 000 m² de surface hors œuvre nette créée (SHON), obligation de créer 30% de surface de SHON ou de logements locatifs sociaux.

La recherche d'une plus grande mixité des fonctions :

- > Zones dédiées à l'habitat (UA et UB) mais ouvertes aux activités commerciales, artisanales, de service et de bureau.
- > Zones dédiées à l'activité commerciale, artisanale, de service et de bureau (UC) mais ouvertes sous condition à l'habitat.
- > Zones dédiées à l'activité économique et notamment industrielle (UD, UI, et UE)
- > Zones exclusivement dédiées à l'agriculture (A).

Le statut d'un pôle urbain se traduit par :

- > Le maintien des grandes réserves foncières pour le développement économique en secteur industriel et commercial.
- > L'inscription de nouvelles réserves pour les grands équipements : plateforme d'échange, aire de grand passage pour les gens du voyage.
- > L'ouverture à l'urbanisation de réserves foncières communales pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat : 416 logements locatifs sociaux pour la période 2007-2013 (secteur UB3 - sur le pourtour du parc Jean-Claude Paturel).

Une meilleure occupation de l'espace

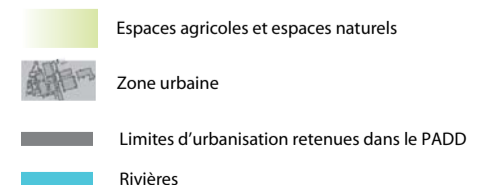
Une densité plus élevée de part et d'autre (100 à 150m) des deux principaux axes de transport en commun : l'avenue de l'Abbaye et l'avenue Joliot Curie.

De nouvelles réserves foncières

pour assurer le développement des axes de modes doux dans le cadre du schéma communal de pistes cycles/piétons.

Le maintien de la réserve pour la voie de contournement

pour délester les voies internes de la commune et améliorer la tranquillité et la sécurité au centre.



ORIENTATION n°1

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

➤ **RECONNAÎTRE LA VALEUR ÉCOLOGIQUE** des coteaux, du marais de Montfort, de la forêt alluviale et **IDENTIFIER LE PARC JEAN-CLAUDE PATUREL, LE KARTING, LES DEUX ÉTANGS DE MONTFORT, LES SITES DE L'ABBAYE DES AYES ET DU CHÂTEAU DE CROLLES** comme zones naturelles spécifiques.

➤ **MAINTENIR LA VOCATION AGRICOLE DE LA PLAINE**

➤ **MAINTENIR LES FRANGES VERTES EN ZONES URBAINES**

➤ **INSCRIRE LA VOCATION AGRICOLE ET DE LOISIRS DANS LA PARTIE BASSE DES COTEAUX**

➤ **RECONNAÎTRE LA DOUBLE VOCATION AGRICOLE ET NATURELLE** du secteur entre l'autoroute et l'Isère rendu inconstructible.

➤ **INSCRIRE LA NOTION DE CORRIDOR ÉCOLOGIQUE** avec une exigence majeure « l'inconstructibilité » et une exigence secondaire « la transparence des clôtures » et par la création de zones spécifiques assurant la liaison entre les coteaux et le marais de Montfort ; entre le marais et la forêt alluviale ; le long des trois cours d'eaux et de la grande chantourne.

➤ **FAIRE ÉVOLUER LA PROTECTION STRICTE DU CLASSEMENT EN ESPACES BOISÉS CLASSÉS** en fonction de la réalité des qualités de boisement à privilégier et les exigences de sécurité.

Exemple :

- Une suppression partielle sur les coteaux (*boisement de type acacias et pelouses sèches...*) et dans la plaine agricole (*contrainte trop forte par rapport à la nécessité d'entretien + projet agricole...*)
- Un ajout sur les boisements alluviaux (*sauf sur les boisements concernés par le projet du SYMBHI*)

➤ **RÉPERTORIER LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

(*Boisement isolé, le long des chantournes et des cours d'eaux, les arbres remarquables, le routoir...*) pour les protéger et les soumettre à une réglementation spécifique.

➤ **INSTAURER DES RÈGLES** en matière de :

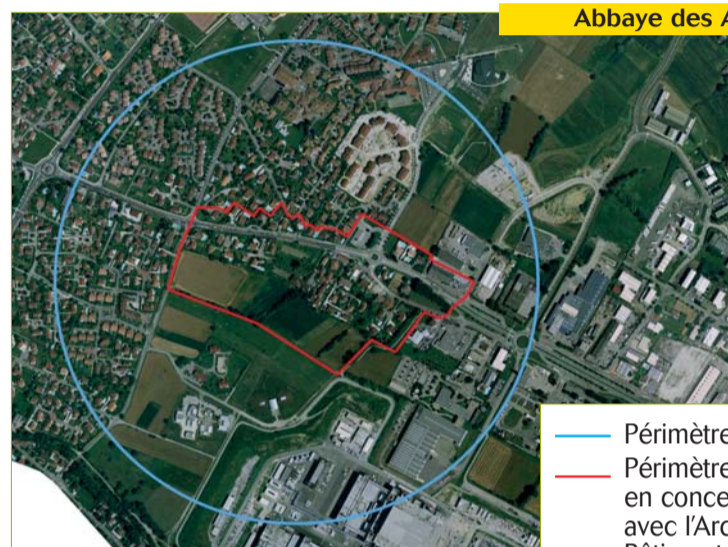
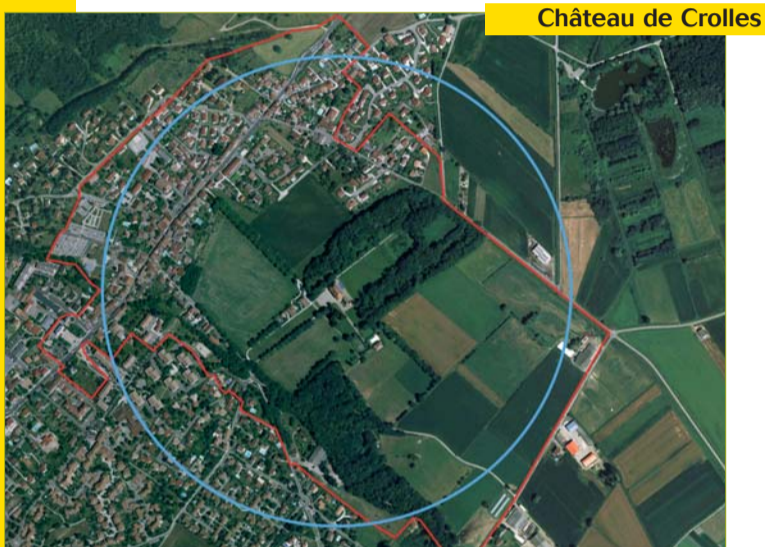
- Imperméabilisation des sols concernant les surfaces extérieures des constructions devant rester perméables et concernant le traitement des eaux de pluie sur le terrain.
- Plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées.



ORIENTATION n°1 VALORISER LE PATRIMOINE

MODIFIER LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUTOUR DU CHÂTEAU DE CROLLES ET DE L'ABBAYE DES AYES

pour adapter cette protection à la réalité de l'urbanisation et aux enjeux réels de mise en valeur du patrimoine.



— Périmètre actuel
— Périmètre proposé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France

PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

(CADRAN SOLAIRE, FONTAINE, CROIX, MURS EN PIERRE...) tant sur le domaine public que le domaine privé pour les protéger et les soumettre à une réglementation spécifique.

LA MISE EN ŒUVRE D'UN RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE

pour tenir compte des contraintes du bâti ancien (*étroitesse des rues, densité du bâti...*) et privilégier le respect des volumes existants tout en permettant plus de souplesse pour les nouvelles constructions dans l'ancien (*toiture plate végétalisée*).

LA MISE EN ŒUVRE D'UN LIVRET DE CONSEILS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS ET DE PERMANENCES DU CONSEIL EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT (CAUE) sur la commune.

Seigneurie 7021	Seigneurie 7022	Seigneurie 7023	Seigneurie 7024	Seigneurie 7025	Seigneurie 7026	Seigneurie 7027	Seigneurie 7028	Seigneurie 7029
Seigneurie 7235	Seigneurie 7236	Seigneurie 7237	Seigneurie 7238	Seigneurie 7239	Seigneurie 7240	Seigneurie 7241	Seigneurie 7242	Seigneurie 7243
Seigneurie 7060	Seigneurie 7061	Seigneurie 7071	Seigneurie 7072	Seigneurie 7073	Seigneurie 7075	Seigneurie 7076	Seigneurie 7077	Seigneurie 7078
Seigneurie 8066	Seigneurie 8067	Seigneurie 8068	Seigneurie 8069	Seigneurie 8070	Seigneurie 8071	Seigneurie 8075	Seigneurie 8076	Seigneurie 8077
Seigneurie 7079	Seigneurie 7080	Seigneurie 7081	Seigneurie 7082	Seigneurie 7083	Seigneurie 7084	Seigneurie 7085	Seigneurie 7086	Seigneurie 7087
Seigneurie 7120	Seigneurie 7121	Seigneurie 7130	Seigneurie 7131	Seigneurie 7132	Seigneurie 7133	Seigneurie 7135	Seigneurie 7137	Seigneurie 7138

Couleurs pour les enduits à la chaux



ORIENTATION n°2

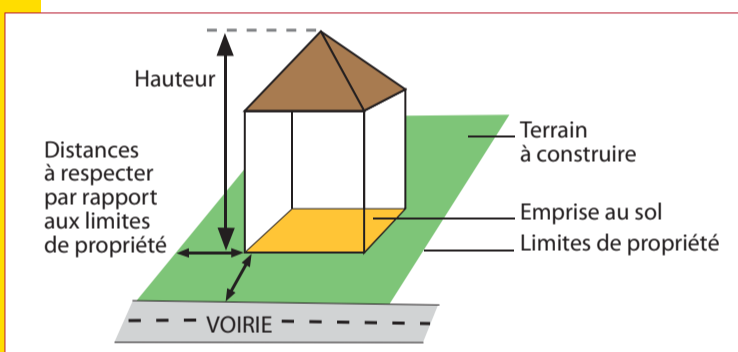
GARANTIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL ET GÉNÉRATIONNEL DE LA POPULATION

➤ INSCRIRE UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

A partir de 10 logements construits ou de 1 000 m² de surface hors œuvre nette créée (SHON), obligation de créer 30% de surface de SHON ou de logements locatifs sociaux.

➤ GÉRER L'URBANISATION ET DE LA DENSITÉ par :

- La suppression des règles de surfaces minimales pour construire,
- La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols dans toutes les zones,
- L'instauration de droits à construire au travers :



- > du volume à créer défini uniquement par la hauteur, l'emprise au sol, les règles de distance par rapport aux limites de propriété,
- > du respect des règles de stationnement, des règles relatives aux espaces extérieurs.

➤ DIFFÉRENCIER LES SECTEURS URBAINS

- Pour les quartiers anciens (*zone UA*)
- Pour les autres quartiers (*zones UB, UB1, UB2 et UB3*), des distinctions selon :
 - > leur localisation (*le long ou non d'axes de transport en commun...*),
 - > la réalité de l'urbanisation plus ou moins dense,
 - > la maîtrise foncière communale ou non (*ex: le pourtour du parc J-C. Paturel...*).

➤ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Confortement du centre de vie (*commerces-équipements-habitat*) : rue du 8 mai 1945
- Caserne de gendarmerie : avenue Joliot Curie
- Réservoir d'eau potable : rue du Fragnès
- Requalification du site du moulin des Ayes : rue du Meunier
- Aire de grand passage pour les gens du voyage : chemin du Pré Pichat
- Plateforme d'échange : avenue Ambroise Croizat



ORIENTATION n°3

PROMOUVOIR UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE

➤ **AUTORISER LE COMMERCE SUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES** à l'exception de la zone dédiée à l'activité industrielle.

➤ **ENCOURAGER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ ET L'ACTIVITÉ ARTISANALE** en diminuant les contraintes pour leur installation par l'assouplissement des règles de stationnement.

➤ **AFFICHER CLAIREMENT LA VOCATION DE LA ZONE AGRICOLE** en autorisant uniquement les constructions liées à l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

➤ **DIFFÉRENCIER LES SECTEURS DE LA ZONE D'ACTIVITÉ** pour mieux gérer la mixité des fonctions et garantir la diversité des activités économiques :

- > **UC** : zone mixte commerce/bureau/service/artisanat/habitat
- > **UE** : zone mixte commerce/bureau/service/artisanat/industrie
- > **UD** : zone mixte commerces/bureau/service/équipements collectifs d'intérêt général
- > **UI** : zone dédiée à l'activité industrielle



ORIENTATION n°4

PROMOUVOIR UNE NOUVELLE LOGIQUE D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

➤ DÉVELOPPER LES DÉPLACEMENTS EN MODE DOUX ET COLLECTIF par :

- L'emplacement réservé pour la plateforme d'échange,
- L'instauration nouvelle de normes minimales de stationnement vélos tant pour l'habitat que les activités économiques que pour les équipements publics,
- L'instauration d'emplacements réservés pour assurer la continuité du réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons.

➤ ORGANISER LES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES par :

- La réalisation de la voie de contournement pour restructurer le réseau,
- L'inscription d'emplacements réservés pour l'élargissement de voirie et la réalisation de stationnements sur le domaine public,
- L'instauration en zone urbaine de la possibilité de création de garages seuls afin de dégager du potentiel de stationnement sur le domaine privé,
- L'instauration de contraintes de stationnements :
 - > pour l'habitat sur la base des tailles de logements et non plus seulement sur leur nombre,
 - > pour l'activité sur la base des surfaces construites et non plus sur le nombre d'emplois créés,
- Le calibrage des gabarits de voiries en lien avec les besoins sans imposer systématiquement des largeurs parfois inutiles,
- L'instauration de règles permettant d'éviter la démultiplication des accès.

