

# PLU



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CRACHIER

- 2 • Diaporama présenté lors de la seconde réunion publique de concertation le 28 avril 2018

## Traduction réglementaire du Projet Communal

Réunion publique de concertation du 27 avril 2018



ReFlex  
Environnement



## REUNION PUBLIQUE

1. *En préambule, la procédure d'élaboration du PLU*
2. **La traduction des orientations du PADD en règlement (zonage/partie écrite)**
3. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
4. *Echanges, questions / réponses, remarques, propositions...*

# Plan Local d'Urbanisme

---

## 1. *En préambule,*

## la procédure d'élaboration du **PLU** (Plan Local d'urbanisme)

# Procédure d'élaboration du PLU et calendrier prévisionnel

**PRESCRIPTION DE REVISION DU POS**  
par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2013



## Phase d'études et de concertation

**ELABORATION DU PROJET DE PLU**  
**DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD** en Conseil Municipal 12 décembre 2016  
**SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE** mai 2018 (délai de 2 mois)  
**BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLU** par délibération septembre 2018



## Phase de consultation et d'enquête publique

**CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES** délai : 3 mois (octobre à décembre 2018)  
par arrêté Municipal, **ENQUETE PUBLIQUE** durée : 1 mois (janvier 2019)  
Remise du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur délai : 1 mois

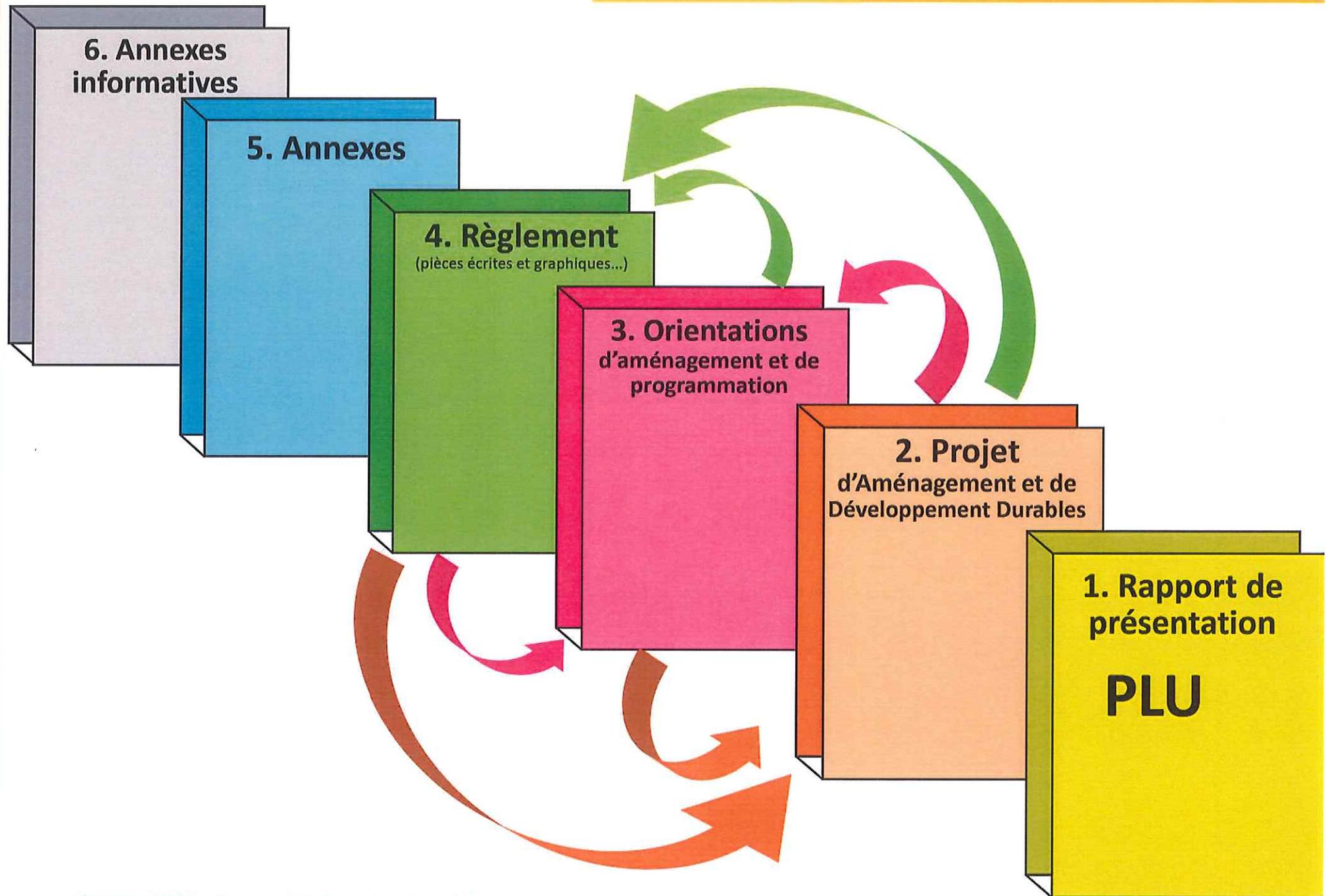


## Phase de finalisation du PLU

**APPROBATION DU PLU** par délibération du Conseil Municipal (mars/avril 2019)  
(contrôle de légalité du Préfet : 2 mois à réception du dossier)

## **2. La traduction des orientations du PADD en règlement (zonage/partie écrite)**

# Le contenu du PLU



# Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- ➔ **Débat en Conseil Municipal le 12 décembre 2016** des orientations générales du PADD
- ➔ **Présentées aux Personnes Publiques Associées et en réunion publique le 18 janvier 2017**

**Objectif n° 1 : Conforter le cadre de vie**

**Objectif n° 2 : Maîtriser le développement urbain**

**Objectif n° 3 : Préserver les paysages et protéger l'environnement**

**Objectif n° 4 : S'ouvrir à la vie extérieure**

**Objectif n° 5 : Fixer des objectifs de modération  
de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain**

# Prescriptions SCOT Nord Isère

## Le SCOT Nord-Isère

Les « Villages », tel que Crachier, veillent à une modération de leur développement résidentiel.

- Taux de construction moyen annuel maximum (y compris logements locatifs sociaux, changement de destination, renouvellement urbain) :

**6 logements par an pour 1000 habitants**  
c'est-à-dire, au plus, une moyenne d'environ

**2,9 logements par an pour Crachier** (480 hab au 1<sup>er</sup> janvier 2013),

**Hypothèse PLU à fin 2033 (soit 15 ans + 6 ans)**

**Crachier : 61 logements pour la période 2013-2033\***

*\*A noter, les logements ayant fait ou qui feront l'objet de DOC depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont à déduire du volume total (40 DOC comptabilisées en avril 2018) : **il reste 21 logements à produire jusqu'à fin 2033.***

- Densité moyenne : **20 logements par hectare**
- **90 %** des nouveaux logements à construire **dans l'enveloppe urbaine**
- **10 %** minimum de logements locatifs sociaux
- **10 %** au plus des nouveaux logements en assainissement non collectif

	Habitat individuel maison individuelle séparée, isolée ou avec procédure (lotissement)	Habitat groupé et intermédiaire maisons individuelles accollées ou en bande, mixant espaces privatifs et espaces collectifs	Habitat collectif immeuble avec parties communes desservant des appartements
Ville-centre Commune périurbaine	< 15 %	± 35 %	> 50 %
Ville-relais Bourg-relais	< 30 %	± 35 %	> 35 %
Village	< 50 %	± 35 %	> 15 %

Pourcentages exprimés en part de la production neuve de logements

## Le projet de PLH de la CAPI / 2017-2022

Procédure en cours de finalisation (projet arrêté)

- **Crachier : 18 logements supplémentaires**  
dont **6 logements locatifs aidés**

## La traduction règlementaire du projet :

### 4. Règlement

4.1. Règlement (partie écrite)

4.2. Document graphique (échelle 1/5000<sup>ème</sup>)

4.3. Carnet des emplacements réservés

# Le Règlement (partie écrite et document graphique)

Le règlement **fixe**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement **délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones agricoles (A) ou les zones naturelles et forestières (N)** à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Etc...

# Les zones délimitées par le Règlement

---

**Les zones urbaines sont dites « zones U ».** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».** Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

# Les zones délimitées par le Règlement

---

**Les zones agricoles sont dites « zones A ».** Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

# Le Règlement (document graphique) – Les zones du PLU

## ZONES URBAINES

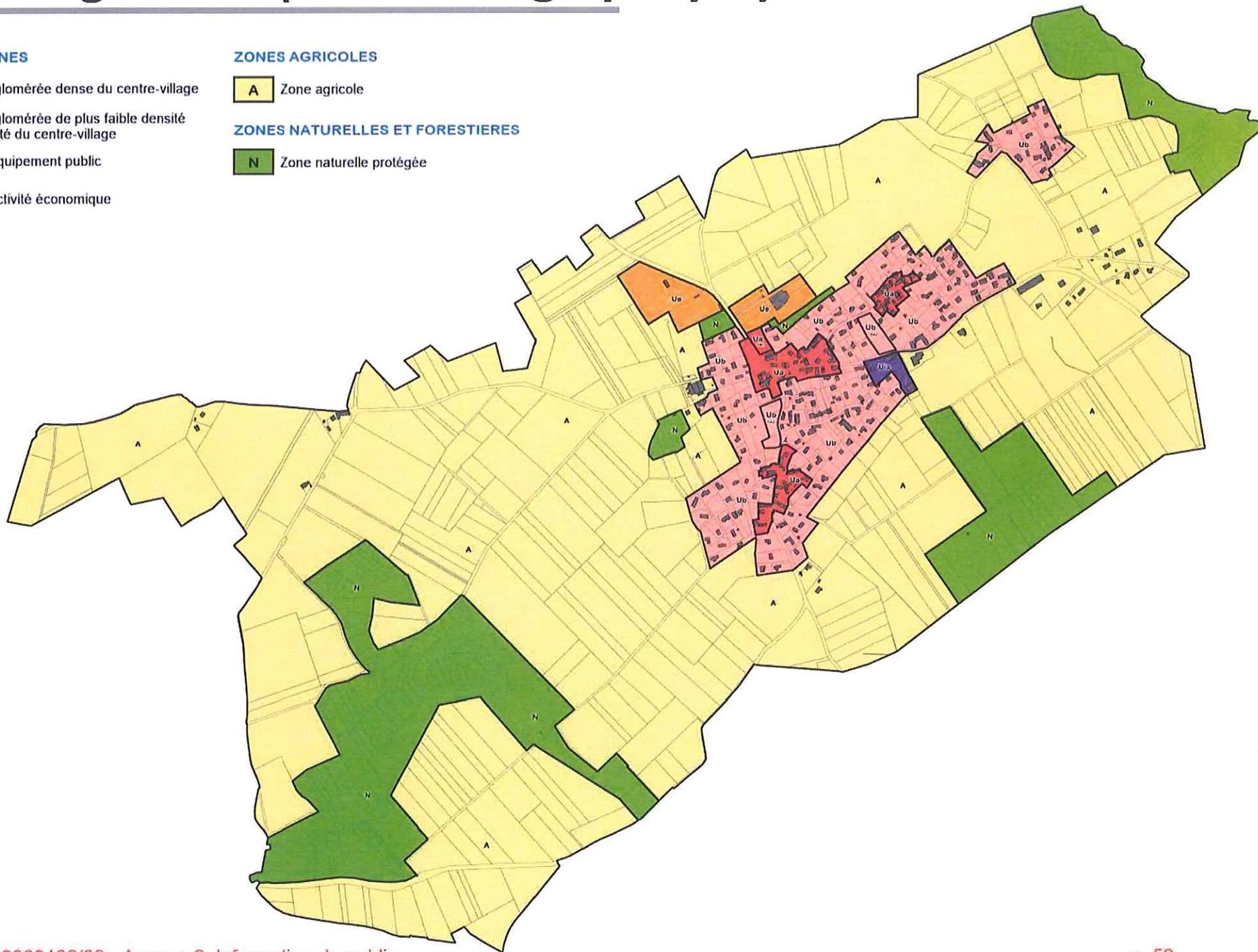
- Ua** Zone agglomérée dense du centre-village
- Ub** Zone agglomérée de plus faible densité à proximité du centre-village
- Ue** Zone d'équipement public
- Uie** Zone d'activité économique

## ZONES AGRICOLES

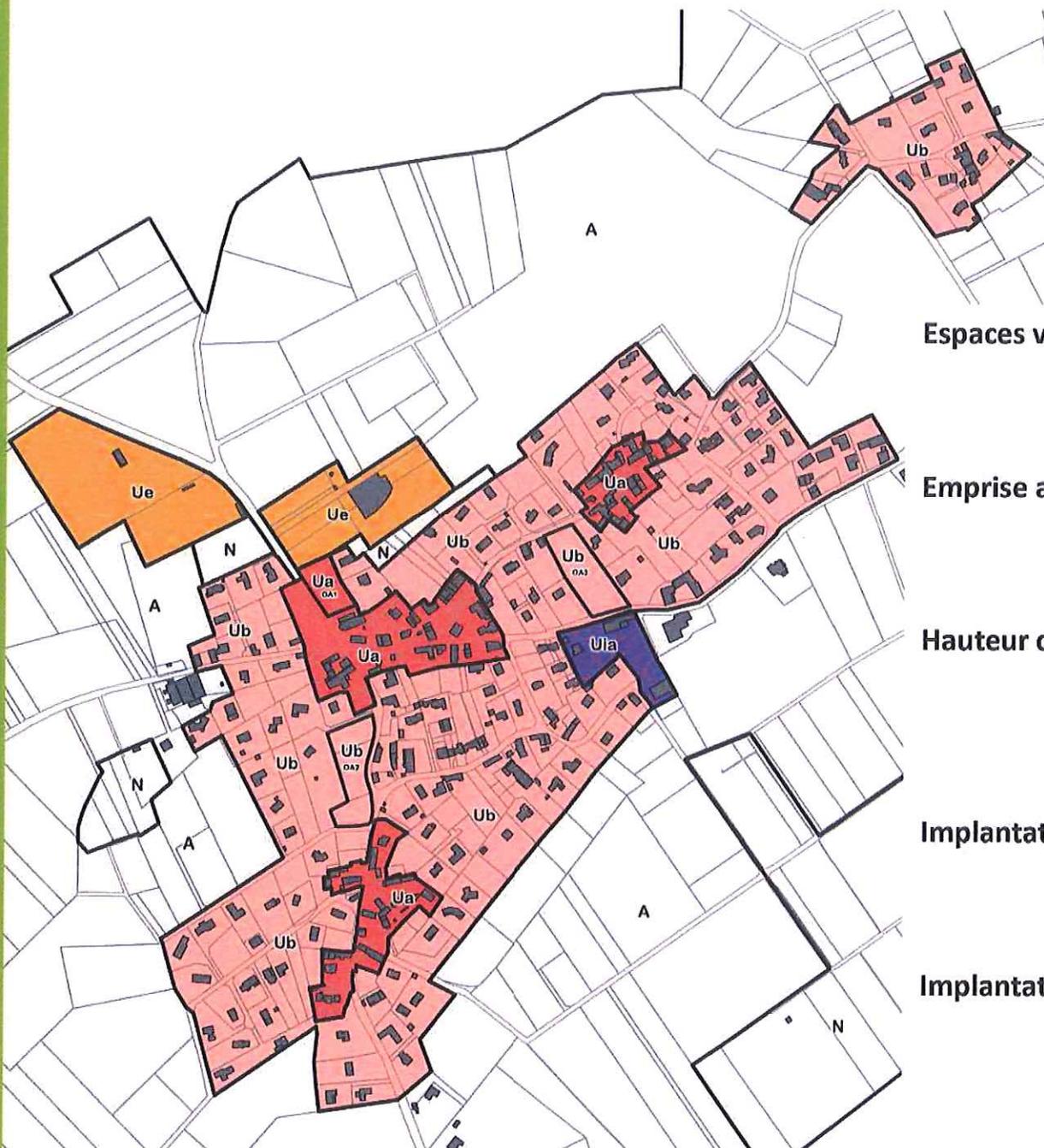
- A** Zone agricole

## ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- N** Zone naturelle protégée



# Le Règlement (document graphique) – Les zones U



## ZONES URBAINES

- Ua** Zone agglomérée dense du centre-village
- Ub** Zone agglomérée de plus faible densité à proximité du centre-village
- Ue** Zone d'équipement public
- Uia** Zone d'activité économique

- Espaces verts :** Ua : 10 %  
Ub : 40 %  
Uia : 20 %
- Emprise au sol :** Ua : 50 %  
Ub : 25 %  
Uia : non règlementé
- Hauteur cheneau :** Ua, Ub : 6 mètres (hauteur supérieure admise en Ua sans dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes)  
Uia : 7 mètres
- Implantation voie :** Ua et Ue : non règlementé  
Ub et Uia : recul 5 mètres  
Piscine en recul de 3 mètres
- Implantat. limite :** Recul minimum de 3 mètres sauf en Ua et Ue  
Ub : possible si  $H < 3\text{ m}$  et  $L < 10\text{ m}$   
Piscine en recul de 3 mètres  
Uia : 5 mètres

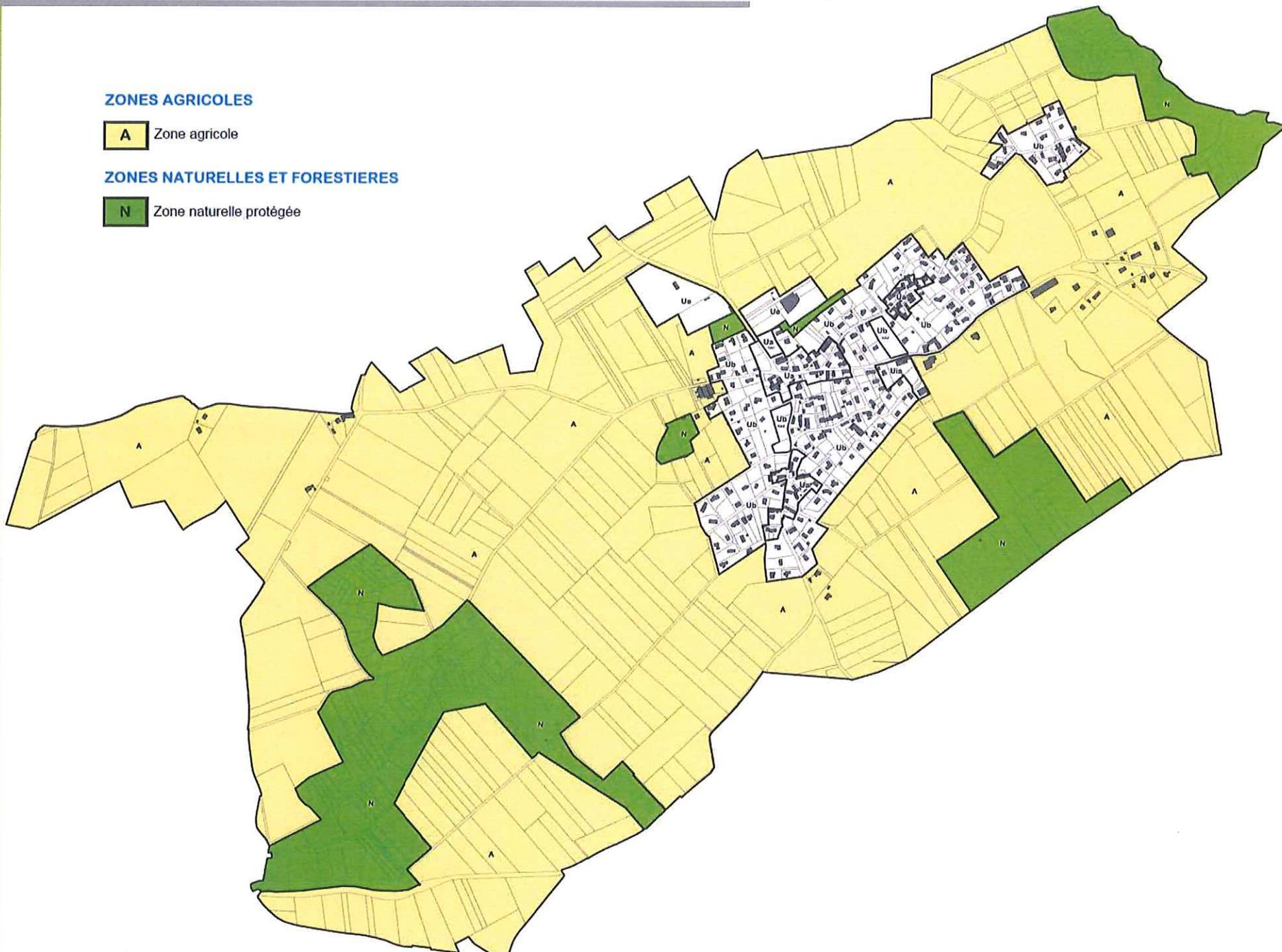
# Le Règlement (document graphique) – Les zones A et N

## ZONES AGRICOLES

**A** Zone agricole

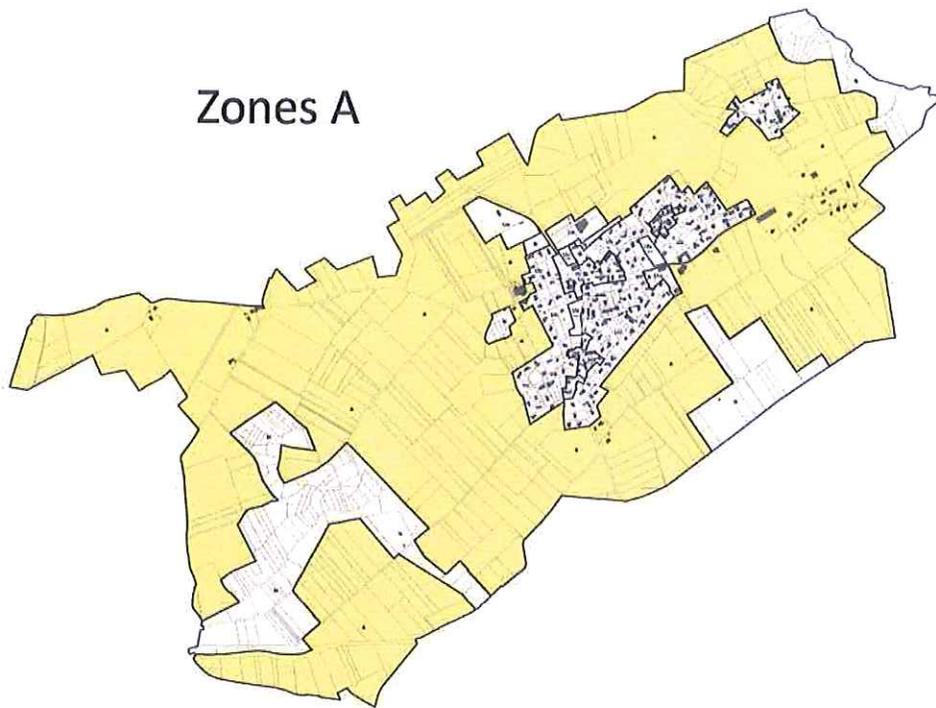
## ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

**N** Zone naturelle protégée

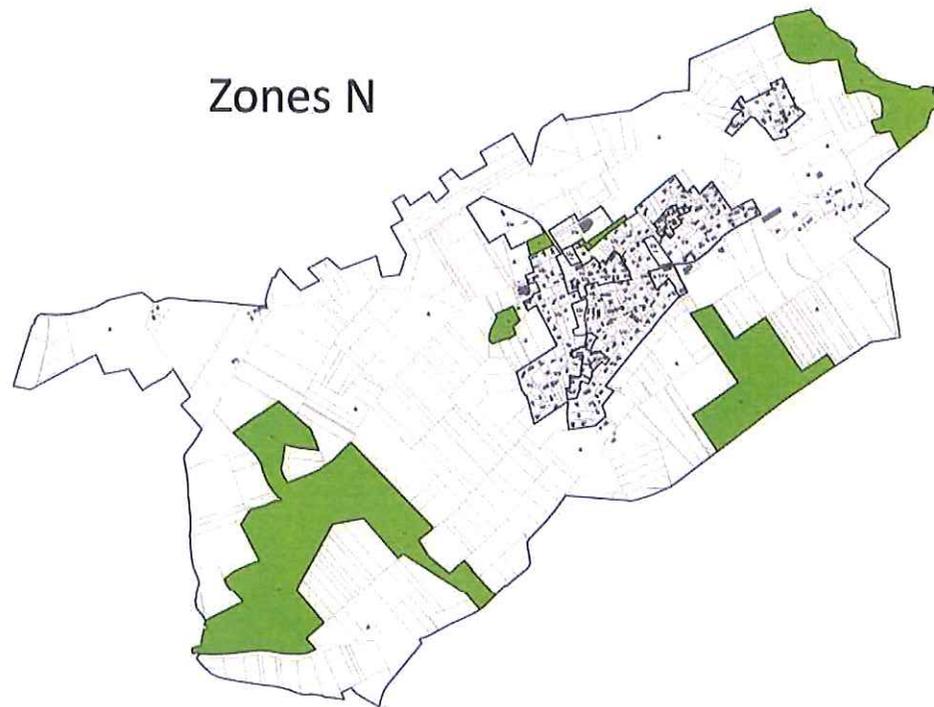


# Le Règlement (document graphique) – Les zones A et N

Zones A



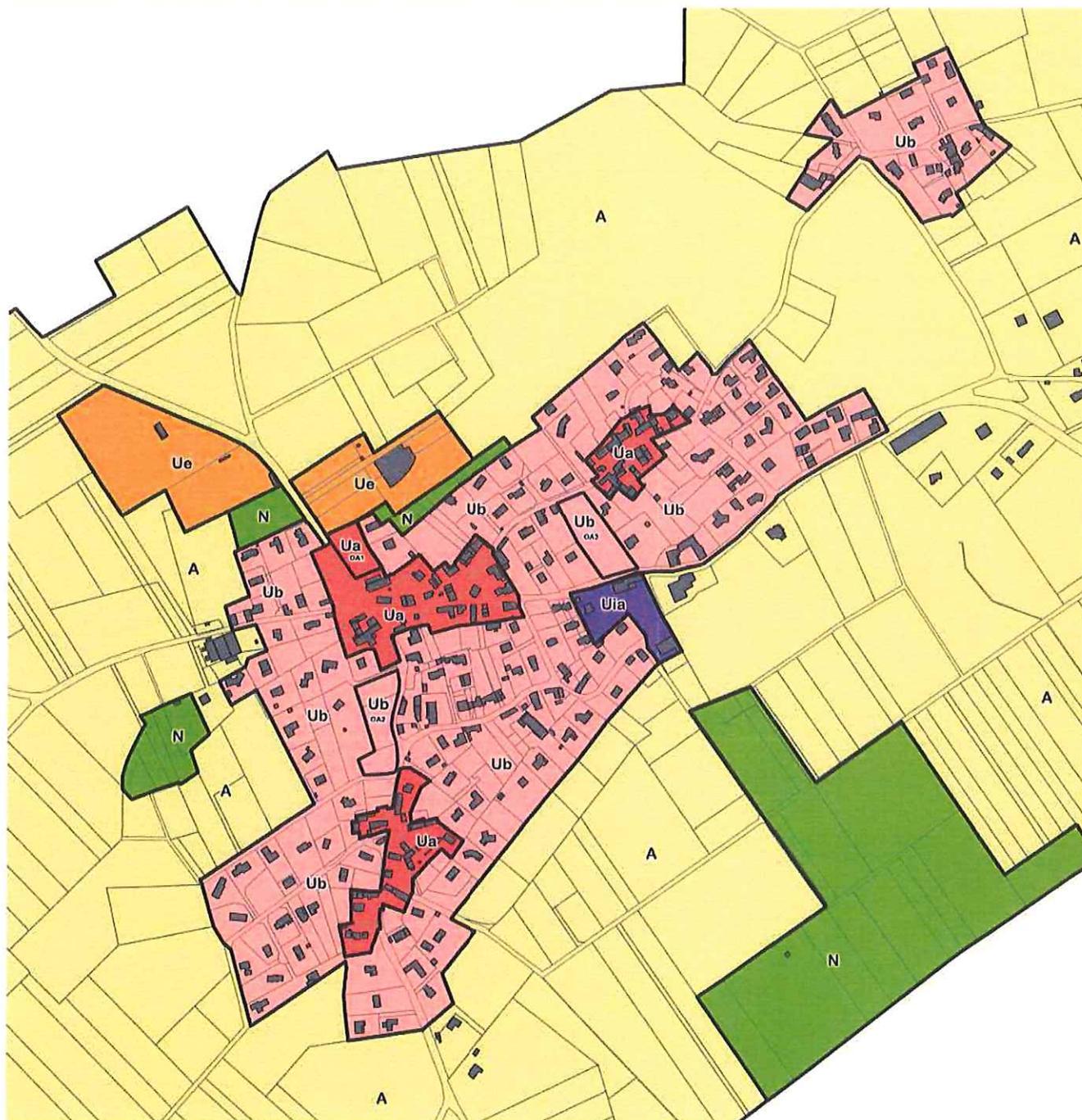
Zones N



**En zones A et N, pour les bâtiments d'habitation existants d'une surface minimale de plancher 80 m<sup>2</sup> :**

- **leur aménagement**, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, **dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total y compris l'existant après travaux** sauf hébergement en milieu rural,
- **leur extension limitée**, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas **200 m<sup>2</sup> y compris l'existant après travaux et 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**,
- **leurs annexes** sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à **30 m<sup>2</sup>**, hors piscine, et d'une implantation à **une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale**,
- **leur piscine** sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale **40 m<sup>2</sup>** et d'une implantation à **une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale**.

# Le Règlement (document graphique) – zoom sur le bourg



## ZONES URBAINES

- Ua** Zone agglomérée dense du centre-village
- Ub** Zone agglomérée de plus faible densité à proximité du centre-village
- Ue** Zone d'équipement public
- Uia** Zone d'activité économique

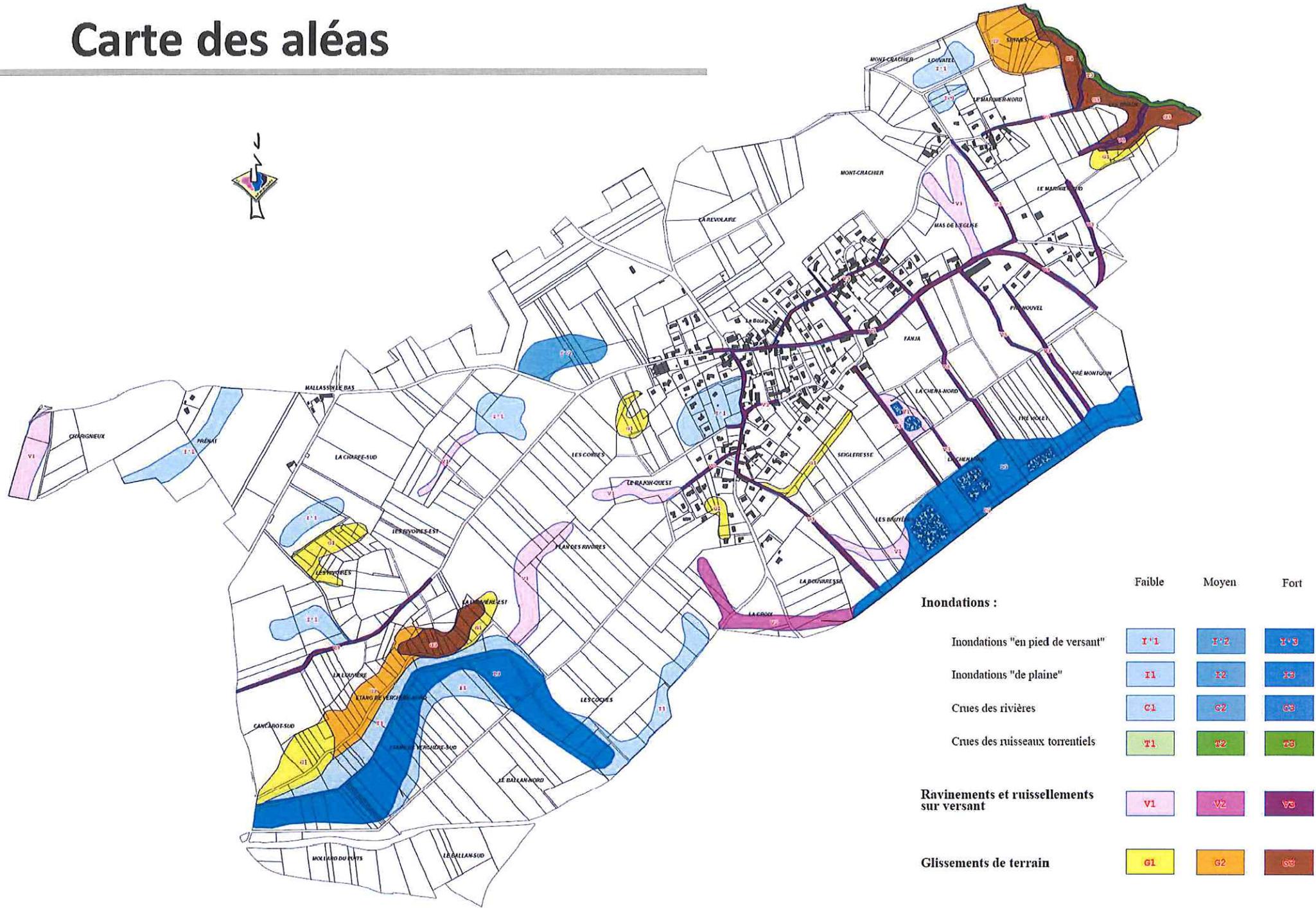
## ZONES AGRICOLES

- A** Zone agricole

## ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- N** Zone naturelle protégée

# Carte des aléas

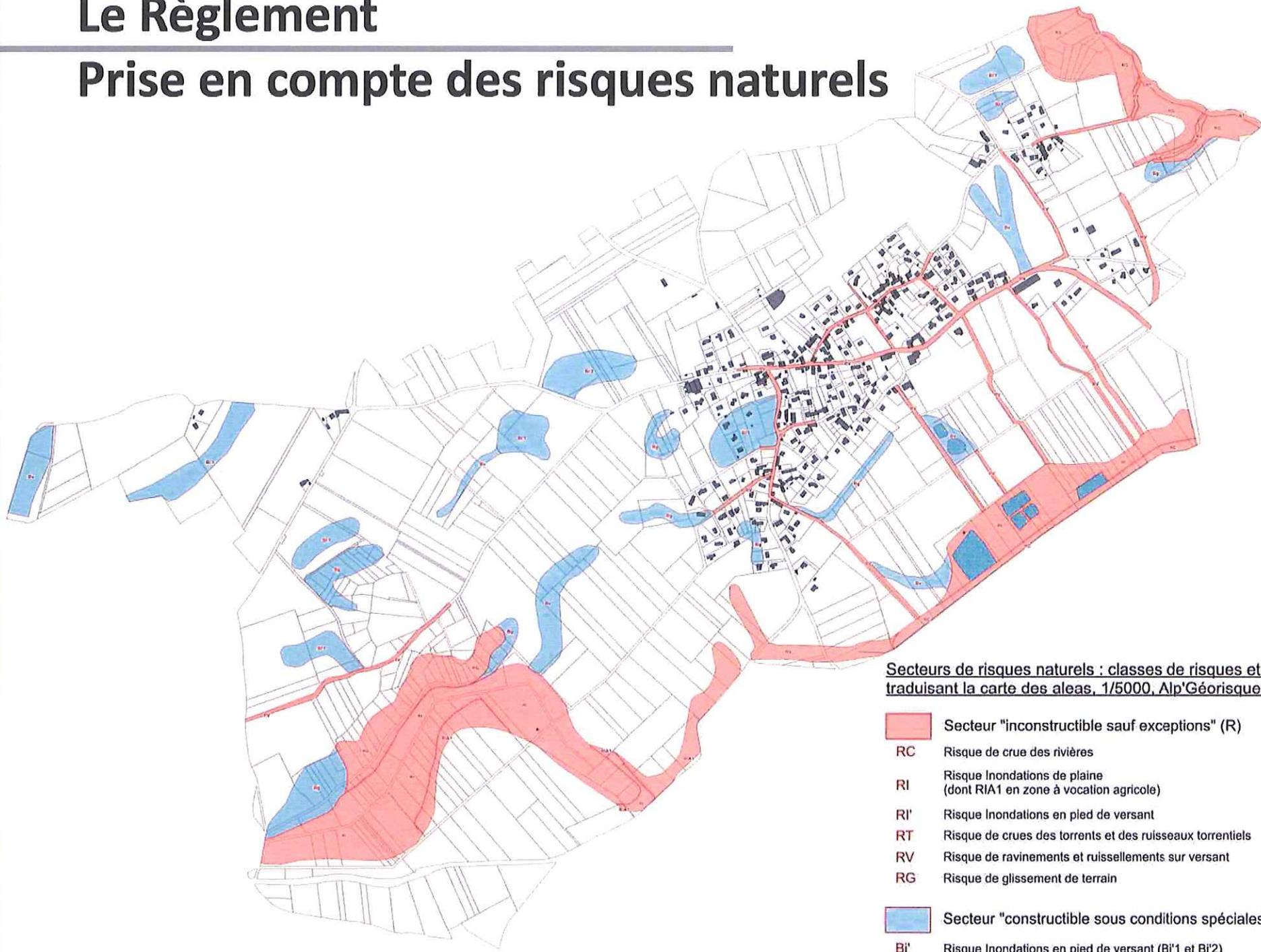


	Faible	Moyen	Fort
<b>Inondations :</b>			
Inondations "en pied de versant"	I*1	I*2	I*3
Inondations "de plaine"	I1	I2	I3
Crues des rivières	C1	C2	C3
Crues des ruisseaux torrentiels	T1	T2	T3
<b>Ravinements et ruissellements sur versant</b>	V1	V2	V3
<b>Glissements de terrain</b>	G1	G2	G3



# Le Règlement

## Prise en compte des risques naturels



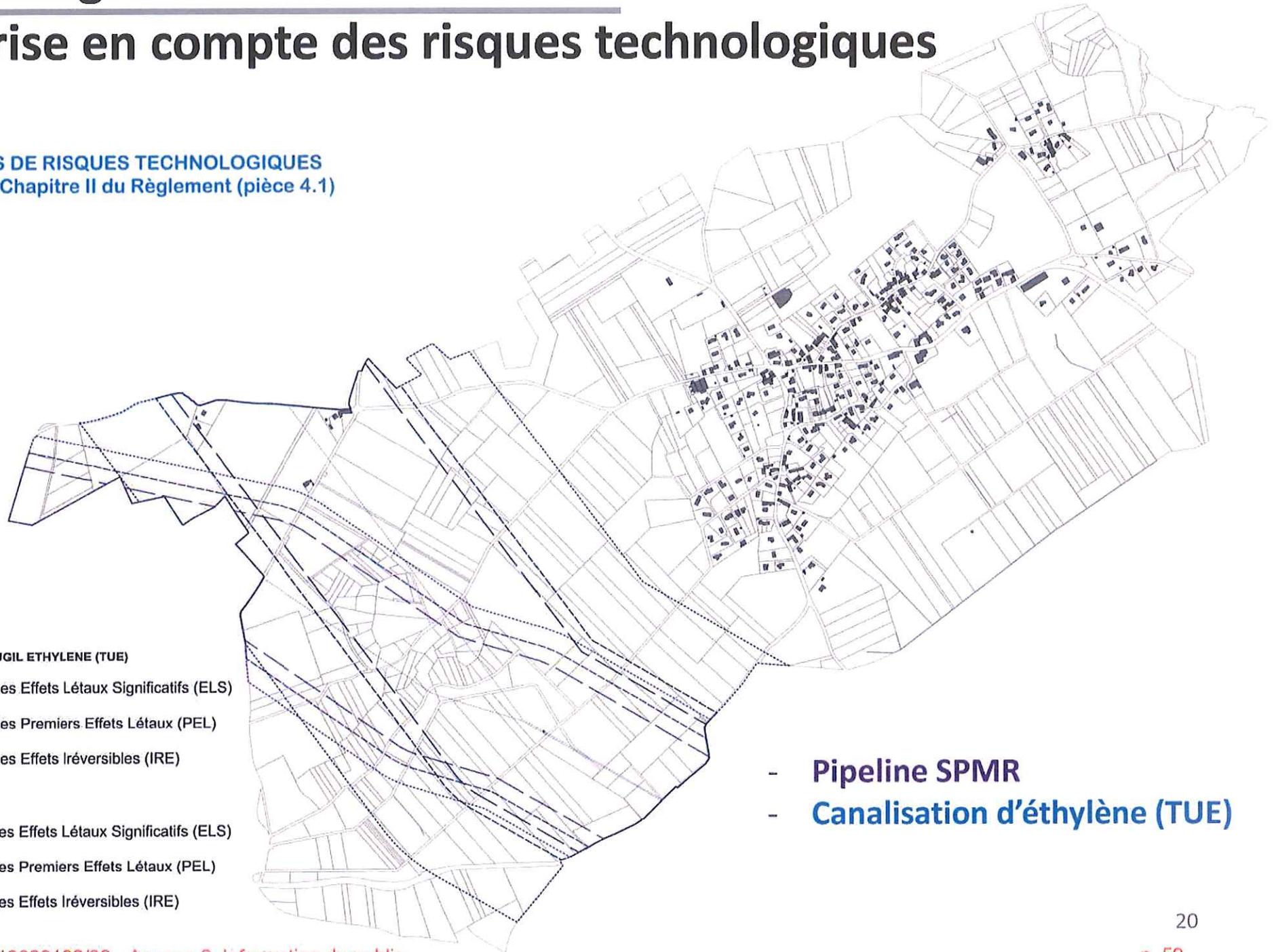
Secteurs de risques naturels : classes de risques et types d'aléas traduisant la carte des aléas, 1/5000, Alp'Géorisques, Février 2015

- Secteur "inconstructible sauf exceptions" (R)
  - RC Risque de crue des rivières
  - RI Risque Inondations de plaine (dont RIA1 en zone à vocation agricole)
  - RI' Risque Inondations en pied de versant
  - RT Risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels
  - RV Risque de ravinements et ruissellements sur versant
  - RG Risque de glissement de terrain
  
- Secteur "constructible sous conditions spéciales" (B)
  - Bi' Risque Inondations en pied de versant (Bi'1 et Bi'2)
  - Bv Risque de ravinements et ruissellements sur versant
  - Ba Risque de glissement de terrain

# Le Règlement

## Prise en compte des risques technologiques

SECTEURS DE RISQUES TECHNOLOGIQUES  
cf. Titre II, Chapitre II du Règlement (pièce 4.1)



Pipeline TRANSUGIL ETHYLENE (TUE)

Zone des Effets Létaux Significatifs (ELS)

Zone des Premiers Effets Létaux (PEL)

Zone des Effets Irreversibles (IRE)

Pipeline SPMR

Zone des Effets Létaux Significatifs (ELS)

Zone des Premiers Effets Létaux (PEL)

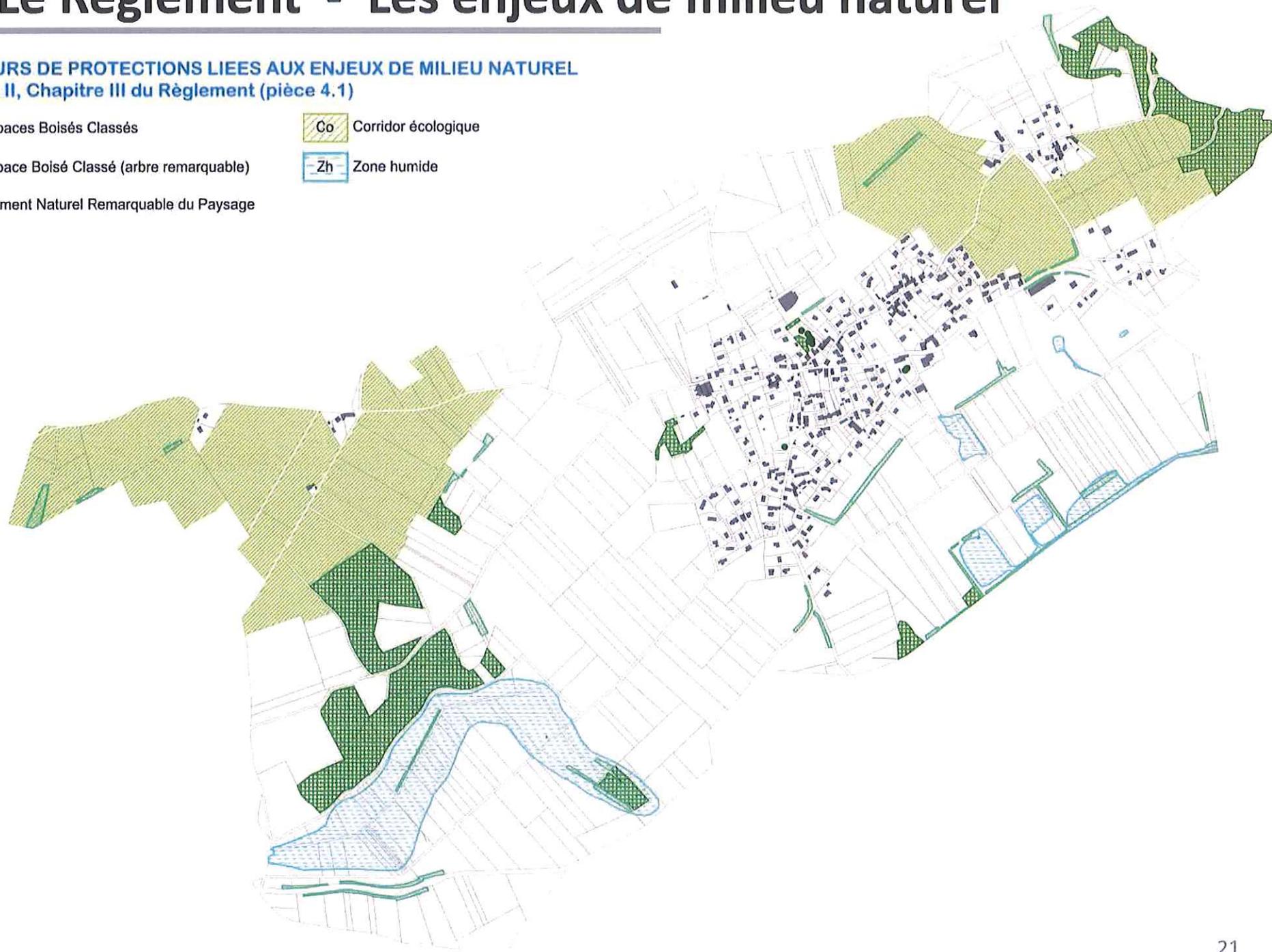
Zone des Effets Irreversibles (IRE)

- Pipeline SPMR
- Canalisation d'éthylène (TUE)

# Le Règlement - Les enjeux de milieu naturel

SECTEURS DE PROTECTIONS LIEES AUX ENJEUX DE MILIEU NATUREL  
cf. Titre II, Chapitre III du Règlement (pièce 4.1)

-  Espaces Boisés Classés
-  Espace Boisé Classé (arbre remarquable)
-  Élément Naturel Remarquable du Paysage
-  Co Corridor écologique
-  Zh Zone humide



# Le Règlement - Les enjeux de milieu naturel

