

Département de l'Isère
Commune de CRAS

3.

P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de
DEVELOPPEMENT DURBALES**

Phase Arrêt du PROJET

*Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Projet de PLU,
en date du 11.09.2019*

Le maire,

Laurence JANET, urbaniste, mandataire
3 rue Ste Catherine – 69001 LYON
laurencejanet.urba@gmail.com

Vincent LIMARE, cartographie / infographie
13 rue Abbé Boisard – 69007 LYON
vincent.limare@outlook.com

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

La commune de Cras est une petite commune rurale du sud Grésivaudan, secteur dont l'identité est fortement marquée par la nuciculture. Elle fait le choix d'un projet équilibré, cohérent avec ses ressources et avec les orientations études menées à l'échelle du Sud Grésivaudan (projet de territoire, PLH ..) et du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise.

Le PLU affirme un objectif qualitatif sur le centre village, avec une attention portée aux espaces publics, et la recherche d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation, par de petites opérations, la recherche d'une cohérence et le respect de l'identité et de l'échelle locale. L'urbanisation future potentielle reste faible.

Prise en compte et protection des périmètres de captages, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, des risques naturels, du patrimoine naturel et des enjeux écologiques en particulier dans le centre village (étude plus globale à mener intégrant la question hydraulique, traversée du village par des cours d'eau). Le PLU préserve l'avenir en intégrant ces données.

Le PADD s'inscrit dans la continuité des objectifs définis pour la révision du POS

1. Orientations d'urbanisme

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

> **Préserver l'identité locale**

> **Maîtriser le développement**, en lien avec le niveau d'équipement de la commune

> **Renforcer la centralité**

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.

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

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. Maitriser 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 bati patrimonial isolé (sous réserve de desserte, réseaux)
- > Diversité et mixité dans l'offre de logements

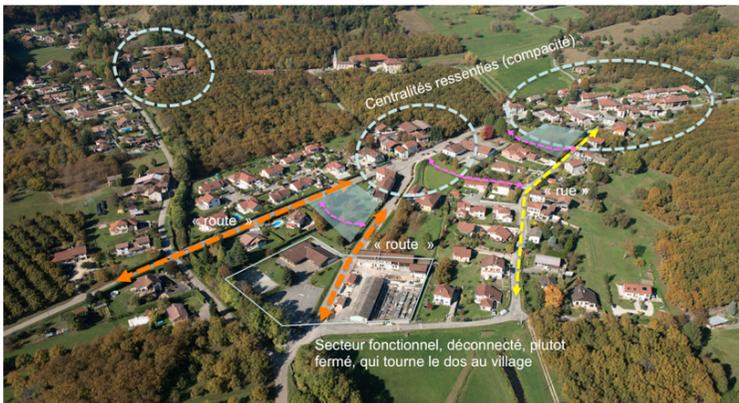


3. Renforcer la centralité (le centre village) :

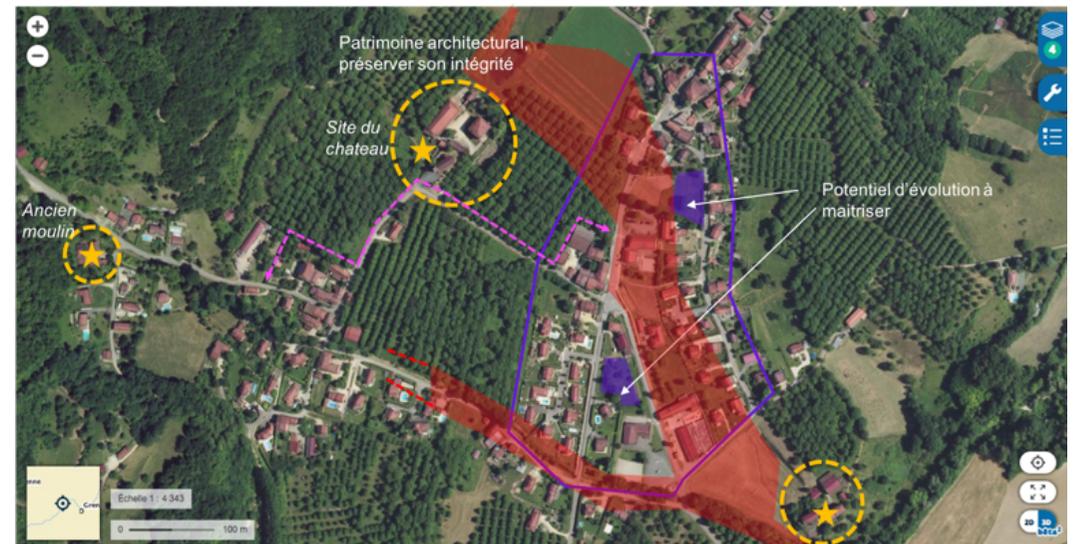
- Retravailler le projet de centre village en lien avec les risques naturels,
- Favoriser la **mixité** dans l'offre de logements : habitat accessible aux jeunes (achat tremplin), habitat à destination des personnes âgées, PMR (personnes à mobilité réduite), locatif afin de maintenir une population jeune 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.

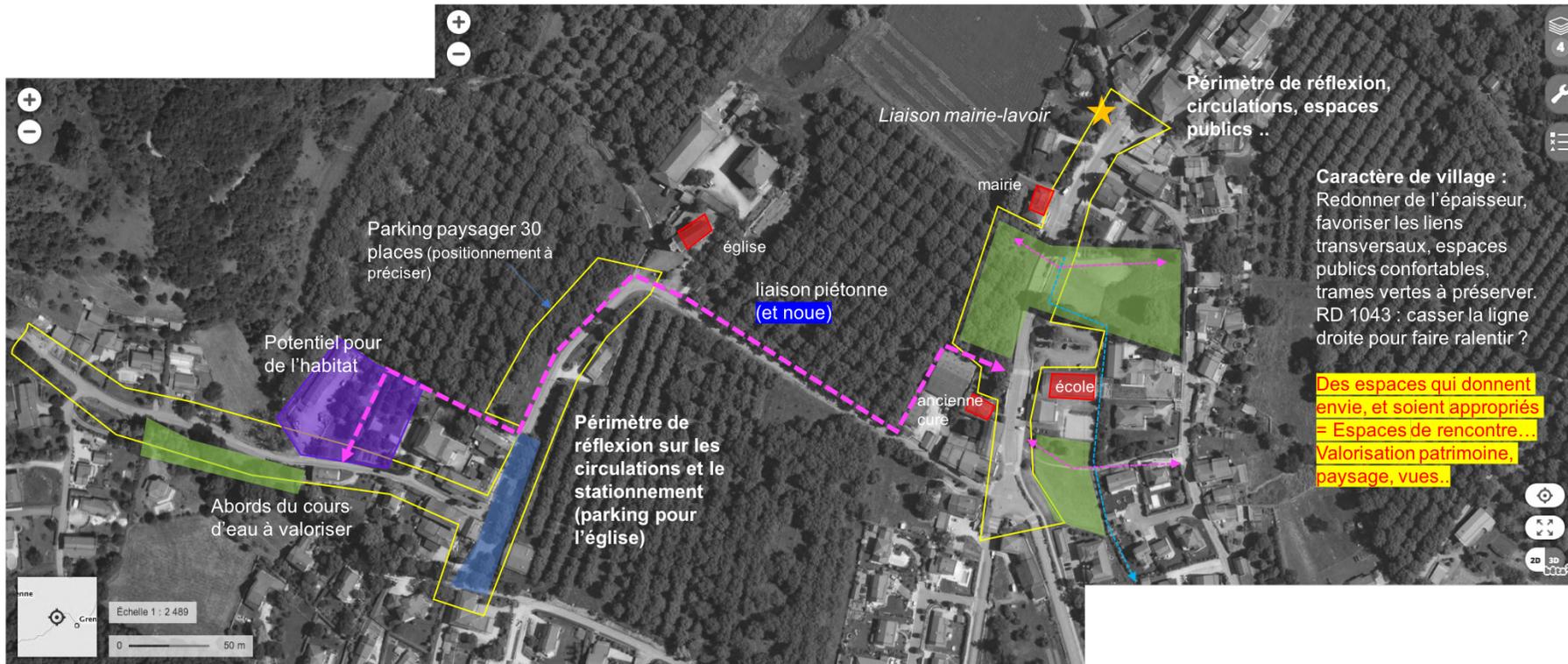
*Les mobilités : canaliser la voiture, faciliter les déplacements « doux ».
Traversée du village, casser l'effet ligne droite, faire ralentir*



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



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



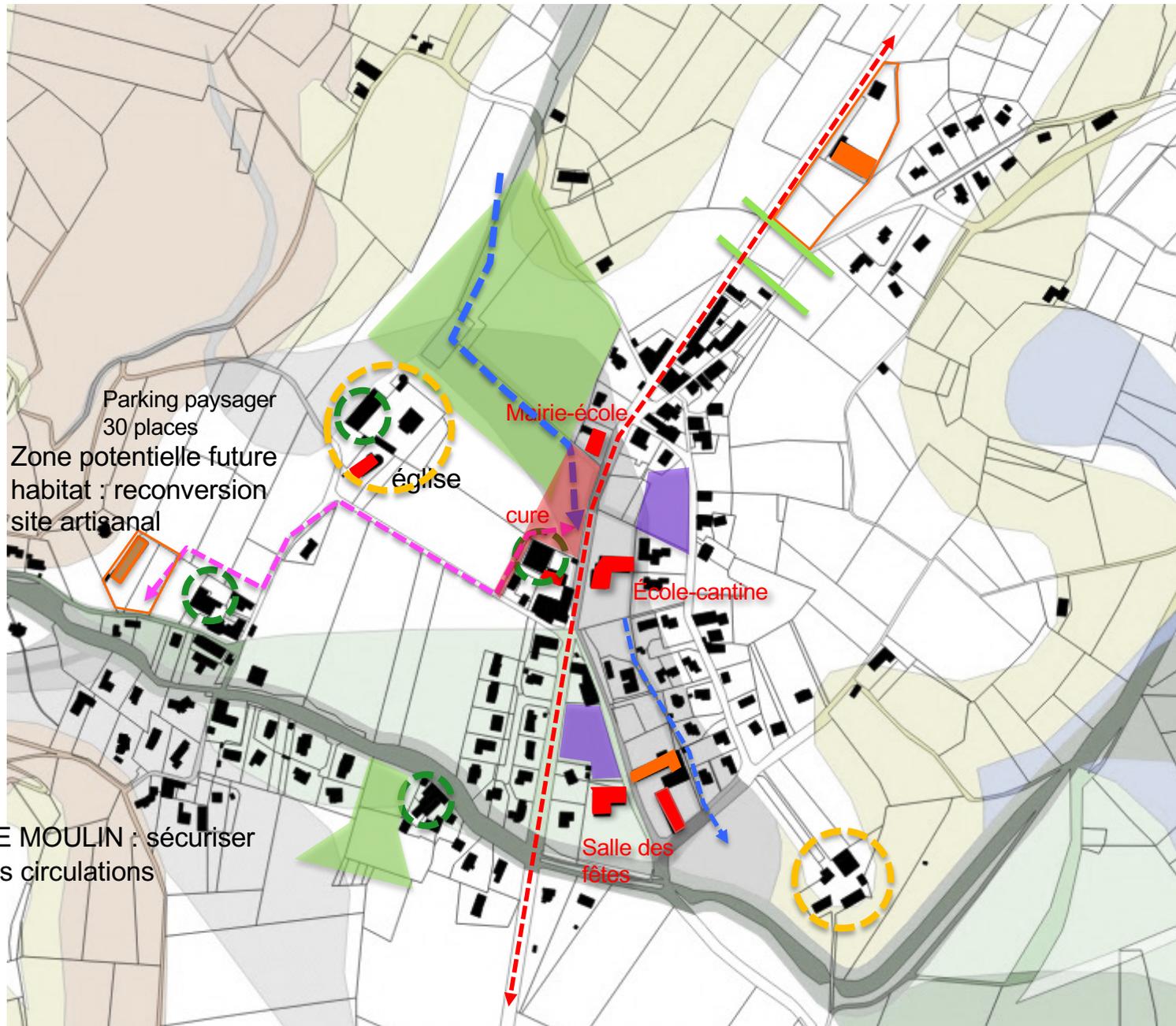
Ouverture, respiration



Fermeture, cloture



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, sécuriser les déplacements, développer un maillage piéton.
- Valoriser ce qui devient inconstructible (aléas) : espaces verts publics ...

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

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

Zoom sur le centre / Hypothèses d'évolution à travailler.
Se préserver l'avenir, en lien avec la connaissance actuelle des risques naturels.
Mise en place d'une servitude de gel sur un ilot à enjeu.
(besoin de croiser risques, pluvial, hydraulique)

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

Notion de centre-village, et d'espaces publics à redéfinir.
Prendre en compte l'évolution 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



4. Intégrer les enjeux agricoles et environnementaux

Préserver les espaces agricoles (lien entre nœuculture et urbanisation, démarches bio ..),
Conserver des espaces ouverts.

Préserver l'environnement :

- 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 bati ancien (groupé ou isolé), urbanisation des dents creuses, et densification de parcelles déjà baties)



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

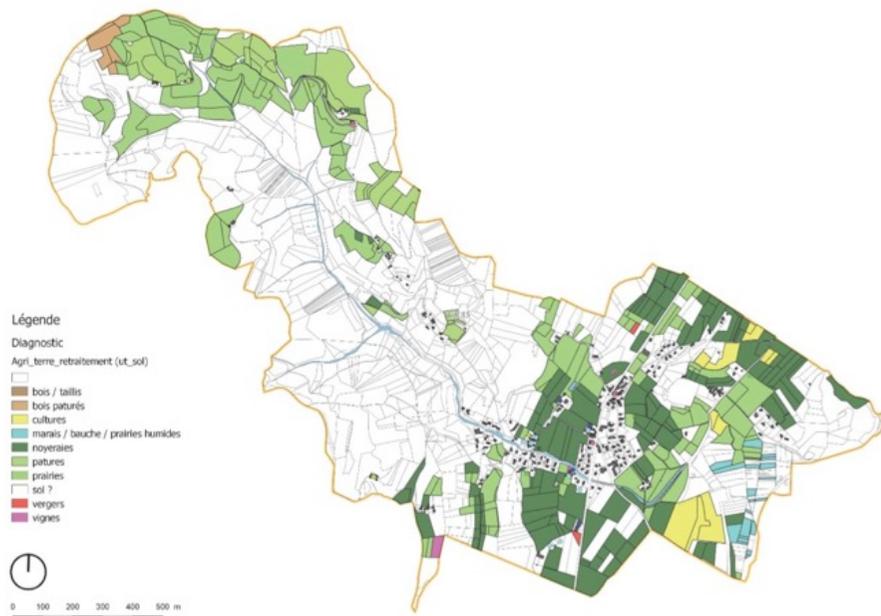
Préserver les espaces agricoles

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

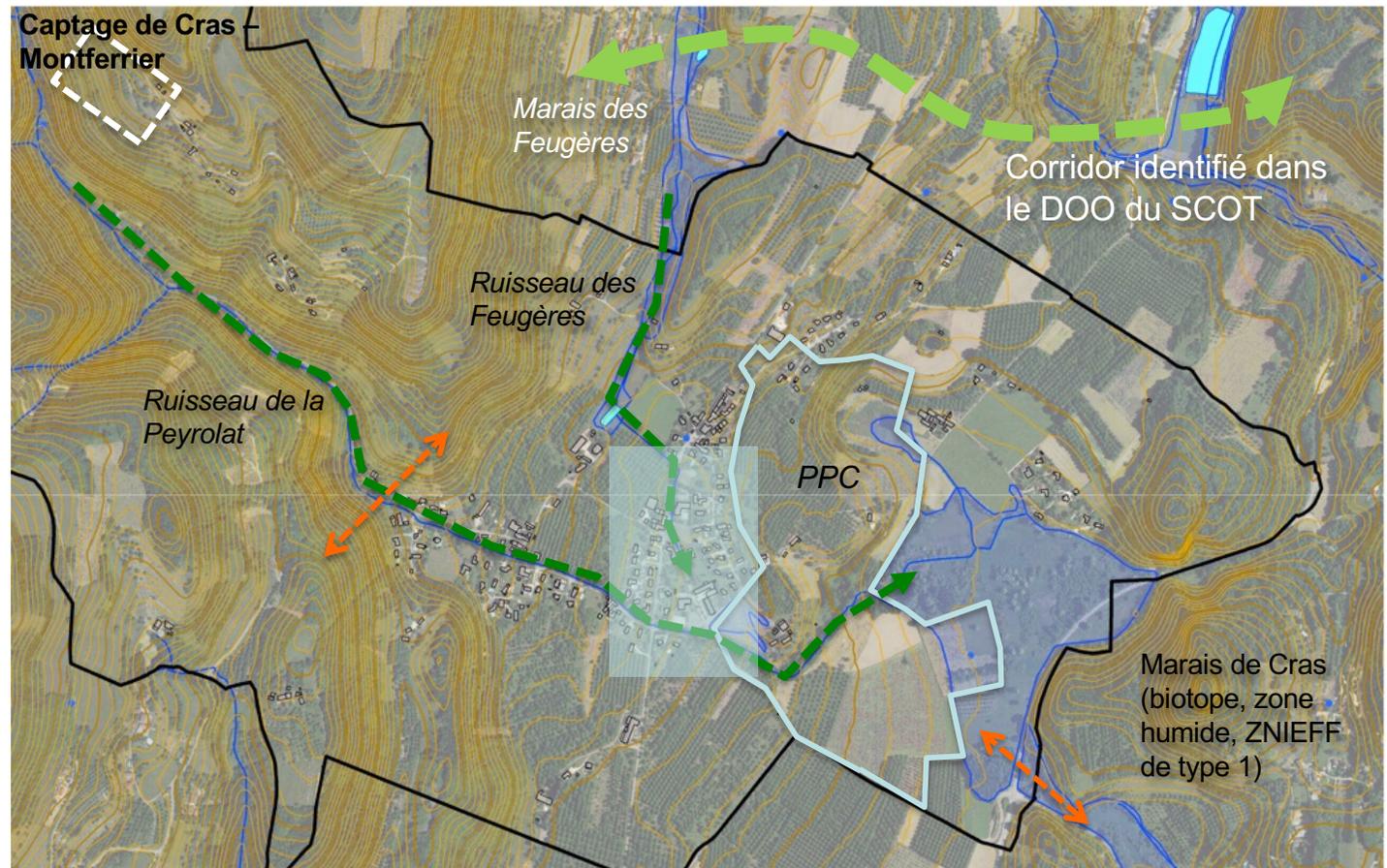
Préserver la diversité et la richesse des espaces naturels de la commune, les continuités écologiques (à retravailler, dans la traversée du centre), les zones humides (et en particulier le marais de Cras). Valoriser les milieux naturels (prairies sèches ..) Gestion de la forêt et enrichissement.

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



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

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 m²

> 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 ont été réalisés principalement avant cette période (cf photo de 1996)

> Objectifs de modération 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



Capacité du PLU : 2,4 ha (selon méthode de calcul du SCOT), plus quelques potentiels de densification non pris en compte dans le calcul du SCOT.
Dont **1,4 ha** classés en zone 1AUd (soient 64% du potentiel).

Docts de travail

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

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

l'habitat	Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle dans le centre
les transports et les déplacements	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
les réseaux d'énergie	> compacité
le développement des communications numériques	Fibre optique prévue pour les entreprises et les collectivités dès 2020 Besoin pour développer l'emploi local, le télé-travail
Le commerce	Permettre un potentiel par le confortement du centre
le développement économique	Maintenir, conforter l'existant (prévoir l'évolution du site au moulin vers de l'habitat)
les loisirs	Favoriser les ballades, l'accès aux équipements publics (écoles, terrains de sport ..)

> Objectif d'évolution démographique : tendre vers l'objectif du SCOT +1% par an

	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 m² /logement pour l'habitat individuel isolé
- 350 m² /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 (total de 21 logements)
= Moyenne de 2 logts / an (pas représentative du rythme réel)

Consommation d'espace : 1,45 ha

Et sur 12 ans

Période 2006 / 2019 : 20 logements neufs et 6 logts en réhabilitation (total de 26 logements)

= Moyenne de 1,66 logts / an

Consommation d'espace : 1,75 ha

> 100% en logement individuel

> Superficie des terrains dans les 2 lotissements : de 800 à 1000 m² (ponctuellement, 400 m²). > Moyenne de 800 m².

> ENJEU : tendre vers plus de compacité