

THEYS

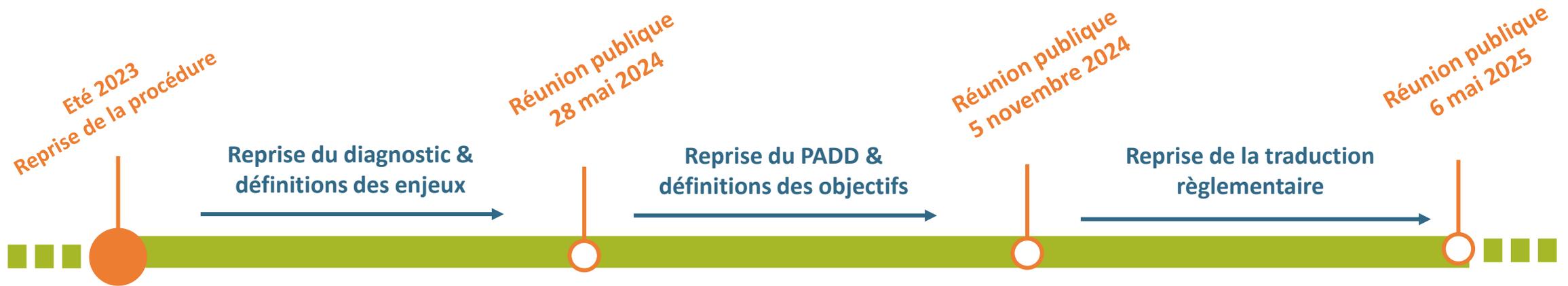
Réunion publique sur l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme



Présentation de la traduction
réglementaire des objectifs du
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Mardi 6 Mai 2025







Quelles dynamiques ?
Quels constats ?
Quels enjeux ?

Le **RAPPORT DE PRESENTATION** expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Il dresse un état des lieux du fonctionnement du territoire à un instant « T ». Il apporte une information générale sur l'ensemble des thématiques nécessaires à la bonne compréhension du territoire.

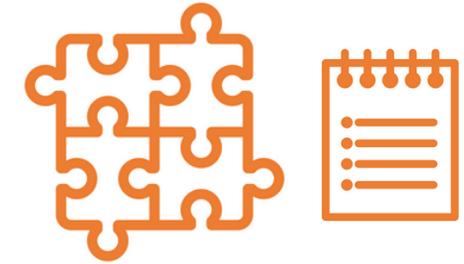


Comment y répondre ?
Quelles priorités ?

Le **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement à long terme : il expose ainsi le projet politique de la commune.



Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** définissent les conditions d'aménagement des secteurs d'aménagement futurs bien identifiés : accès, cheminements doux, la forme urbaine, la densité, insertion paysagère, ...



Comment y répondre ?
Quelles priorités ?

Le **REGLEMENT GRAPHIQUE** aussi appelé plan de zonage, divise le territoire en zone, alors que le **REGLEMENT ECRIT** fixe les règles générales d'utilisation du sol qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



1

PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

2

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES ESPACES NATURELS

3

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

4

FAVORISER UNE ÉCONOMIE DURABLE

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



Trois outils permettent de d'assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Le **règlement graphique** qui divise le territoire en plusieurs zones
- Le **règlement écrit** qui accompagne le zonage et fixe les règles applicables pour chacune des zones précédemment définies.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis et stratégiques ou sur des thématiques

Documents qui déterminent les droits à
construire sur tout le territoire
communal

ZONES



U

URBAINES

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

ZONES



AU

A URBANISER

Secteurs non urbanisés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONES



A

AGRICOLES

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

ZONES



N

NATURELLES

Secteurs à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière, des ressources naturelles ou de la présence de risques naturels

UNE NOMENCLATURE NATIONALE FLEXIBLE ARTICULÉE AUTOUR DE 3 THÉMATIQUES

SECTION 1. Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Que puis-je construire ?

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités

Article 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Comment dois-je construire ?

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

SECTION 3. Equipements et réseaux

Comment dois-je me raccorder ?

Article 8. Desserte par les voies et accès

Article 9. Desserte par les réseaux



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

Hauteur des constructions

Hauteur limitée à 12 mètres à l'égout de toiture pour les constructions.
Hauteur limitée à 3,5 mètres à l'égout pour les annexes isolées.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un secteur dont le bâti est implanté à l'alignement, les constructions seront implantées à l'alignement.
Dans le cas d'un secteur dont le bâti est implanté en retrait, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

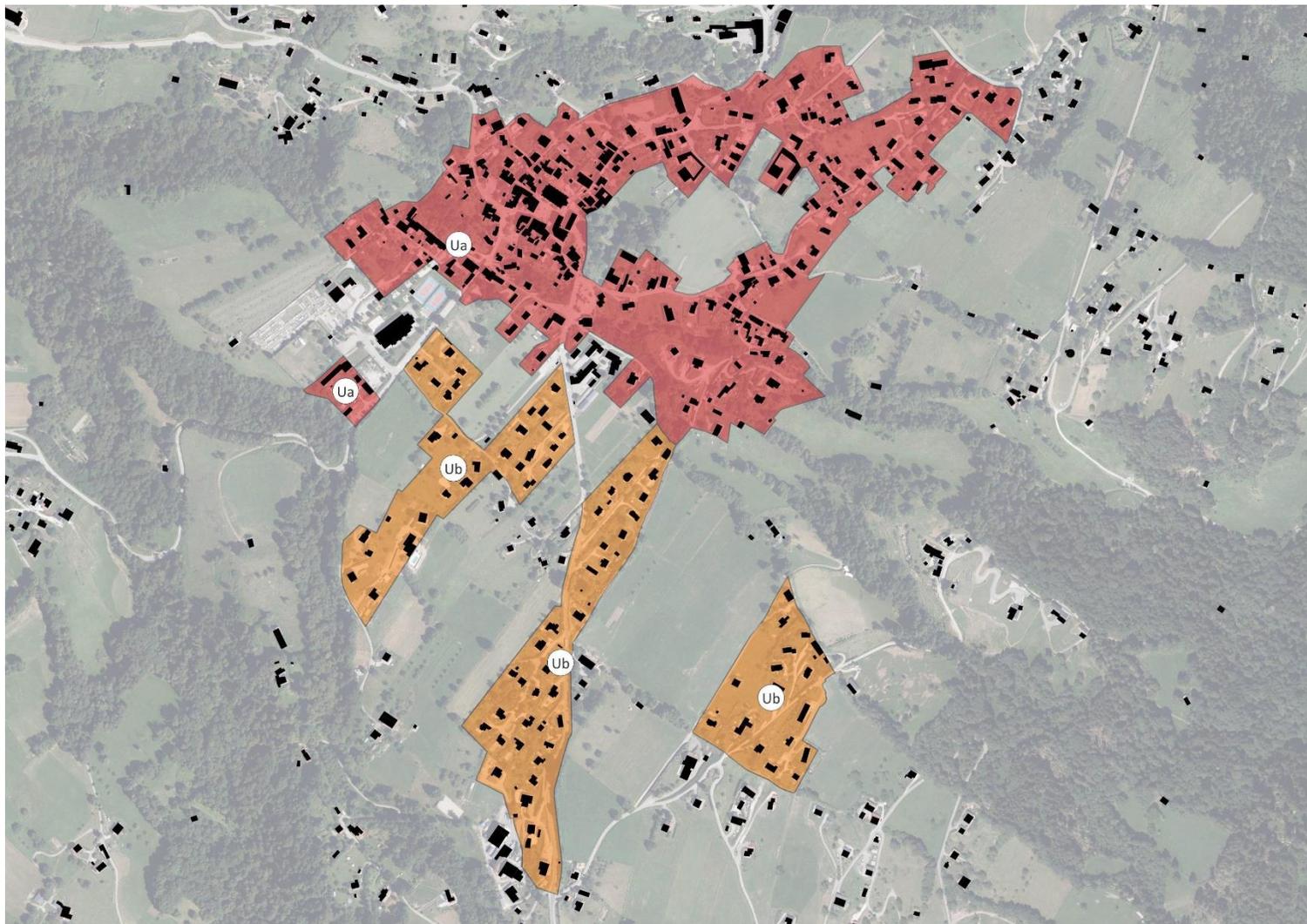
Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscines) limitée à 50 m².

Coefficient de pleine terre

Pour les unités foncières inférieure à 500 m² = 20%
Pour les unités foncières entre 501 et 1000 m² = 30%
Pour les unités foncières supérieure à 1000 m² = 40%



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

Hauteur des constructions

Hauteur limitée à 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions.
Hauteur limitée à 3,5 mètres à l'égout pour les annexes isolées.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 25%.
L'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscines) est limitée à 50 m².

Coefficient de pleine terre

Pour les unités foncières inférieure à 500 m² = 20%
Pour les unités foncières entre 501 et 1000 m² = 30%
Pour les unités foncières supérieure à 1000 m² = 40%



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

Hauteur des constructions

Non réglementée

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est laissée libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

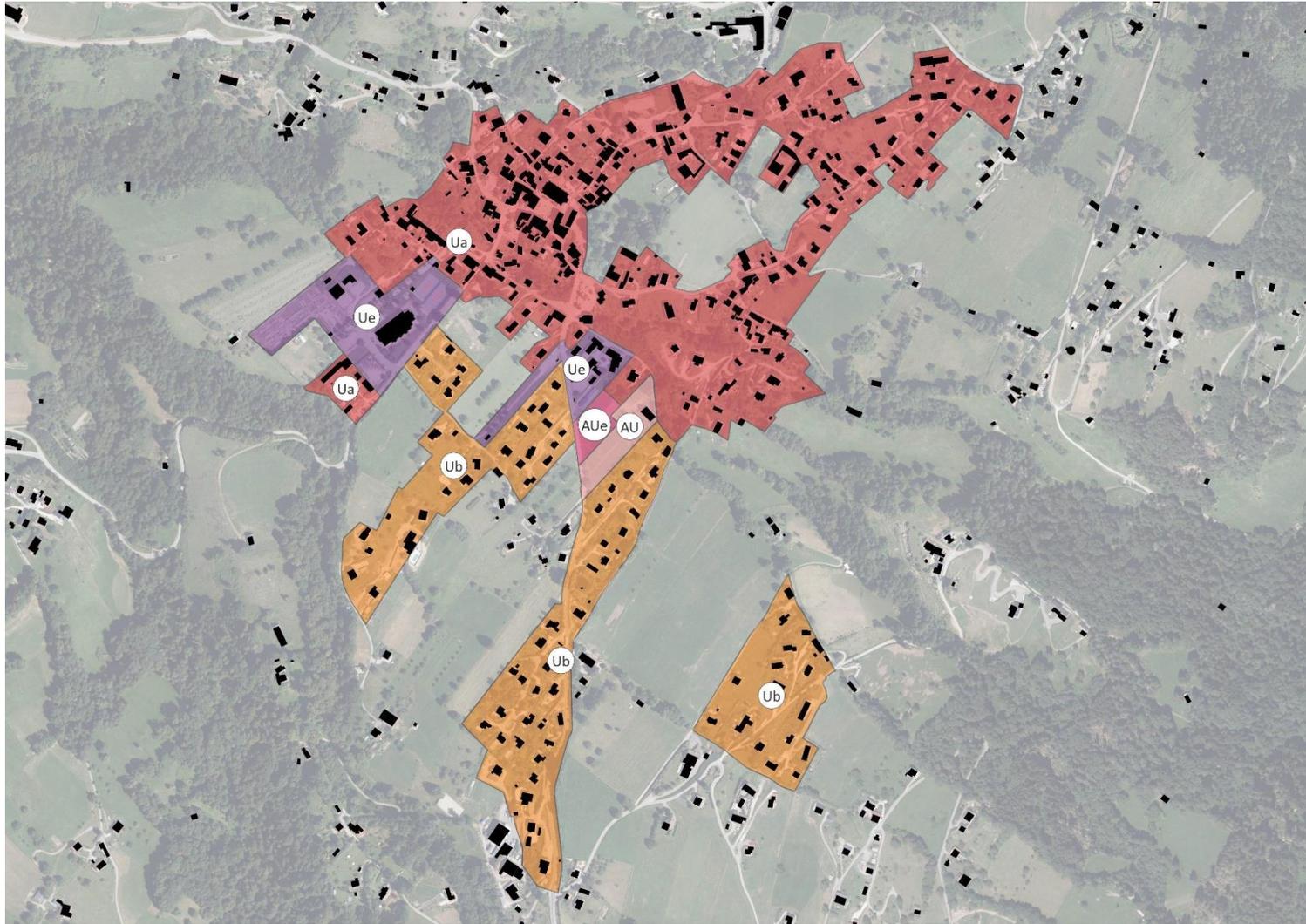
L'implantation est laissée libre.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Coefficient de pleine terre

Non réglementée



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

Une zone AU qui doit permettre de renforcer le centre-bourg et de proposer un projet d'aménagement aux formes urbaines diversifiées;
Des règles identiques à la zone Ub afin d'assurer une continuité bâtie.

Une zone AUe qui doit permettre d'accueillir le projet d'aménagement d'une nouvelle école.
Des règles identiques à la zone Ue.



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

Toute nouvelle construction est interdite



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

Hauteur des constructions

Hauteur limitée à 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions.
Hauteur limitée à 3,5 mètres à l'égout pour les annexes isolées.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Emprise au sol des constructions

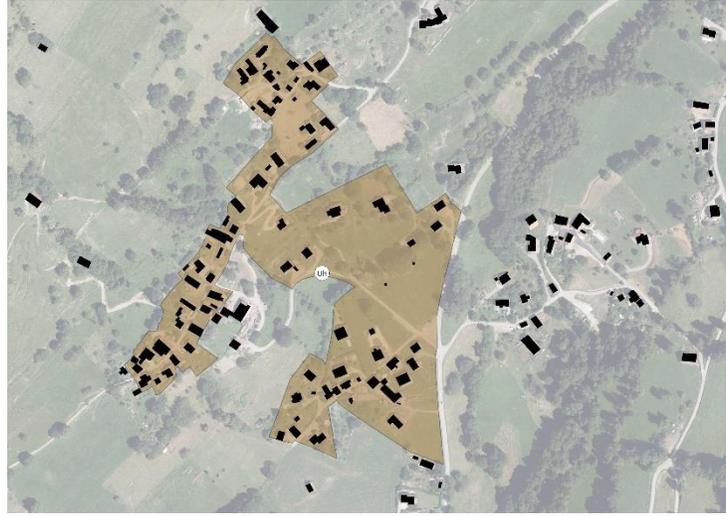
L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 25%.
L'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscines) est limitée à 50 m².

Coefficient de pleine terre

Pour les unités foncières inférieure à 500 m² = 20%
Pour les unités foncières entre 501 et 1000 m² = 30%
Pour les unités foncières supérieure à 1000 m² = 40%



LE VERNEY



LE CARET



GLAPIGNEUX



LES VINCENTS



LA COCHE



LES BERTS



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Seuls sont autorisés : les commerces de gros, les activités de service (sauf en zone Ui2), les industries, les entrepôts et les bureaux.

Hauteur des constructions

Hauteur limitée à 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres.

Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Coefficient de pleine terre

Non règlementée.



PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Seuls sont autorisés : le commerce de détail, la restauration et les locaux des administrations accueillant du public.

Hauteur des constructions

Hauteur limitée à 12 mètres à l'égout de toiture pour les constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est laissée libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est laissée libre.

Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Coefficient de pleine terre

Non règlementée.

SECTEUR À PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES. UN SOUS-SECTEUR AS, QUI CORRESPOND À L'EMPRISE DU DOMAINE SKIABLE DES 7 LAUX

SECTEUR À PROTÉGER EN RAISON DE LEUR CARACTERE NATUREL, DE LA QUALITÉ DES SITES, MILIEUX ET ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTÉRÊT ESTHÉTIQUE, HISTORIQUE OU ÉCOLOGIQUE.

PRINCIPALES REGLES DE LA ZONE

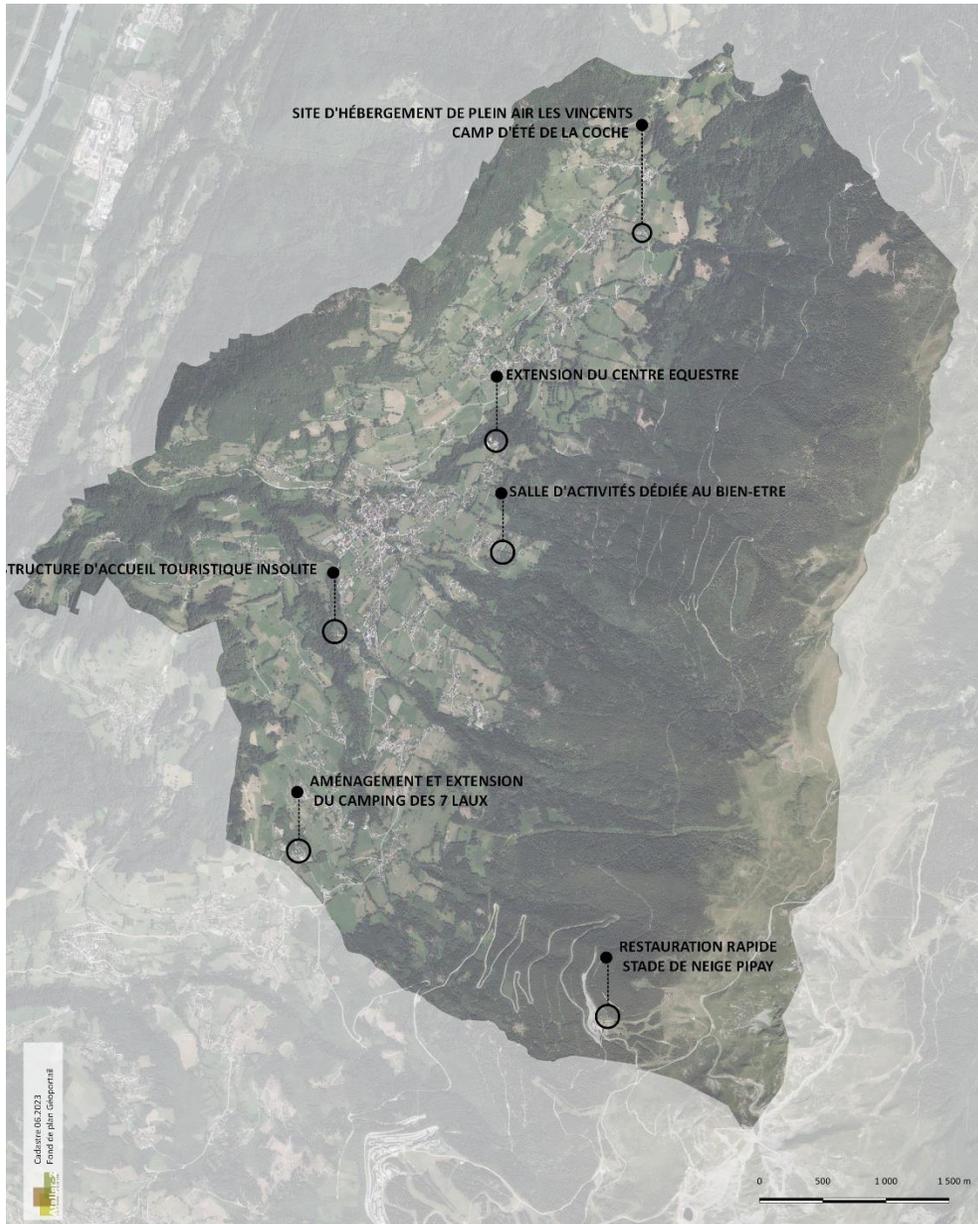
Destination et sous-destinations

En zone A et N, **seules** sont autorisés les exploitations agricoles et forestières.
En zone As, sont également autorisés les aménagements nécessaires et liés au fonctionnement du domaine skiable.

Si ma maison est inscrite en zone A ou N, qu'est ce que je peux faire ?

Les constructions à usage d'habitation peuvent évoluer par la réalisation :

- **d'extension limitée** : leur surface ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et l'emprise totale du bâtiment après travaux ne pourra être supérieure à 200 m².
- **d'annexes limites** : leur surface ne pourra excéder 30 m² maximum (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). Elles ne pourront être implantées à plus de 20 mètres du bâtiment principal.



Dans les zones A et N, peuvent être délimités à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que les seules exploitations agricoles et forestières.

Ces secteurs nécessitent l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la Commission de la Nature, des Paysages et de Sites (CDNPS).

Six STECAL ont été délimités :

- STECAL Aeq correspondant à l'extension du centre-équestre de la Balzane
- STECAL Nt1 correspondant au site d'hébergement de pleine aire des Vincents
- STECAL Nt2 correspondant au projet d'habitats insolites au Villaret
- STECAL Nt3 correspondant aux projets du camping des 7 Laux
- STECAL Nt4 correspondant à l'aménagement d'une salle d'activités et de bien être privée au hameau du Replat
- STECAL Nt5 correspondant à l'aménagement d'un service de restauration rapide et d'un logement sur la station de Pipay



STECAL Aeq correspondant à l'extension du centre-équestre de la Balzane



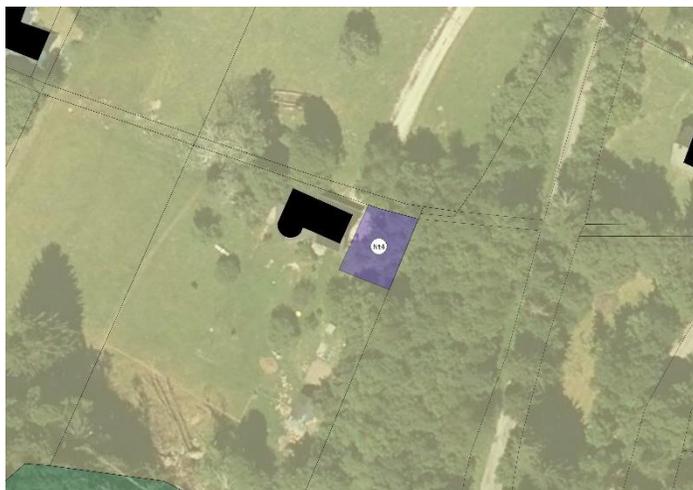
STECAL Nt1 correspondant au site d'hébergement de pleine aire des Vincents



STECAL Nt2 correspondant au projet d'habitats insolites au Villaret



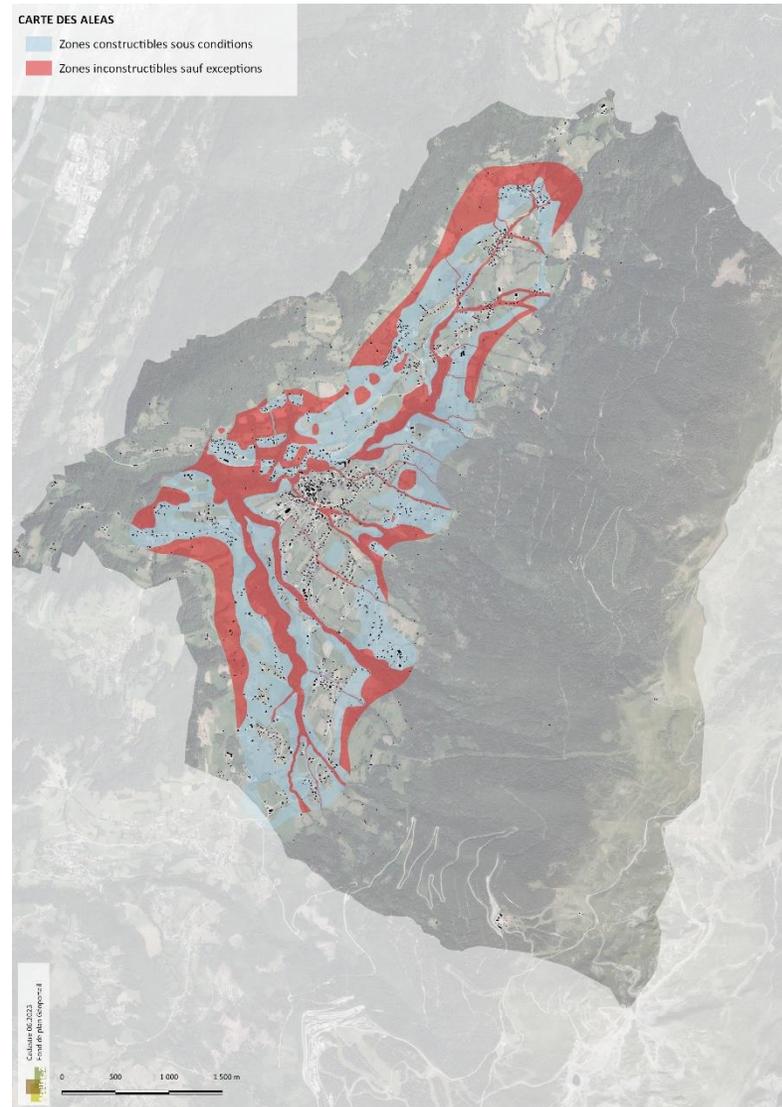
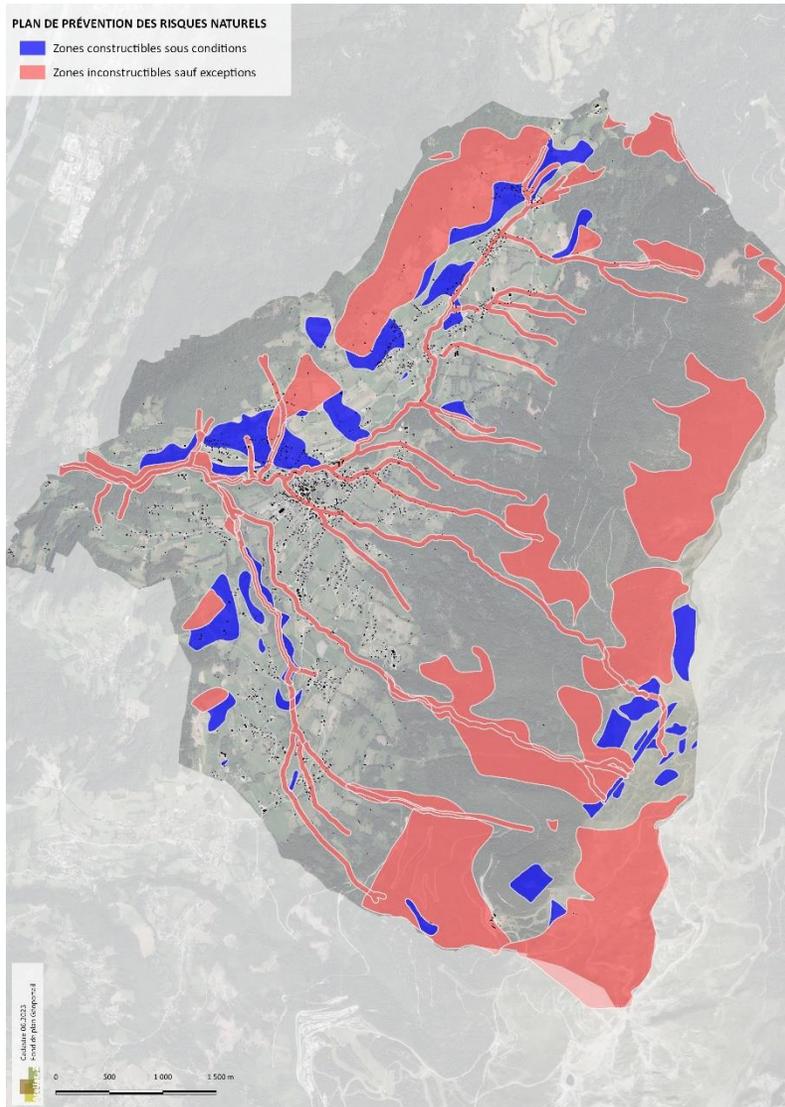
STECAL Nt3 correspondant aux projets du camping des 7 Laux



STECAL Nt4 correspondant à l'aménagement d'une salle d'activités et de bien être privée au hameau du Replat



STECAL Nt5 correspondant à l'aménagement d'un service de restauration rapide et d'un logement sur la station de Pipay

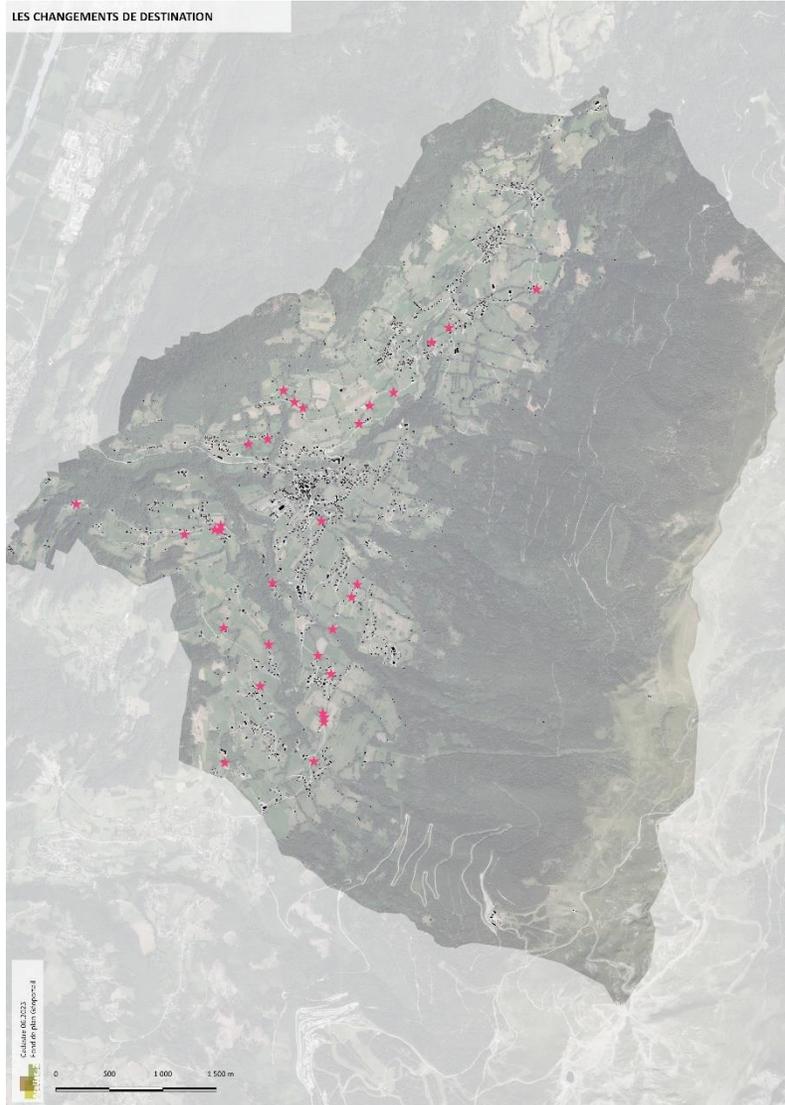


Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) et Carte des aléas se « sur-imposent » au zonage du PLU

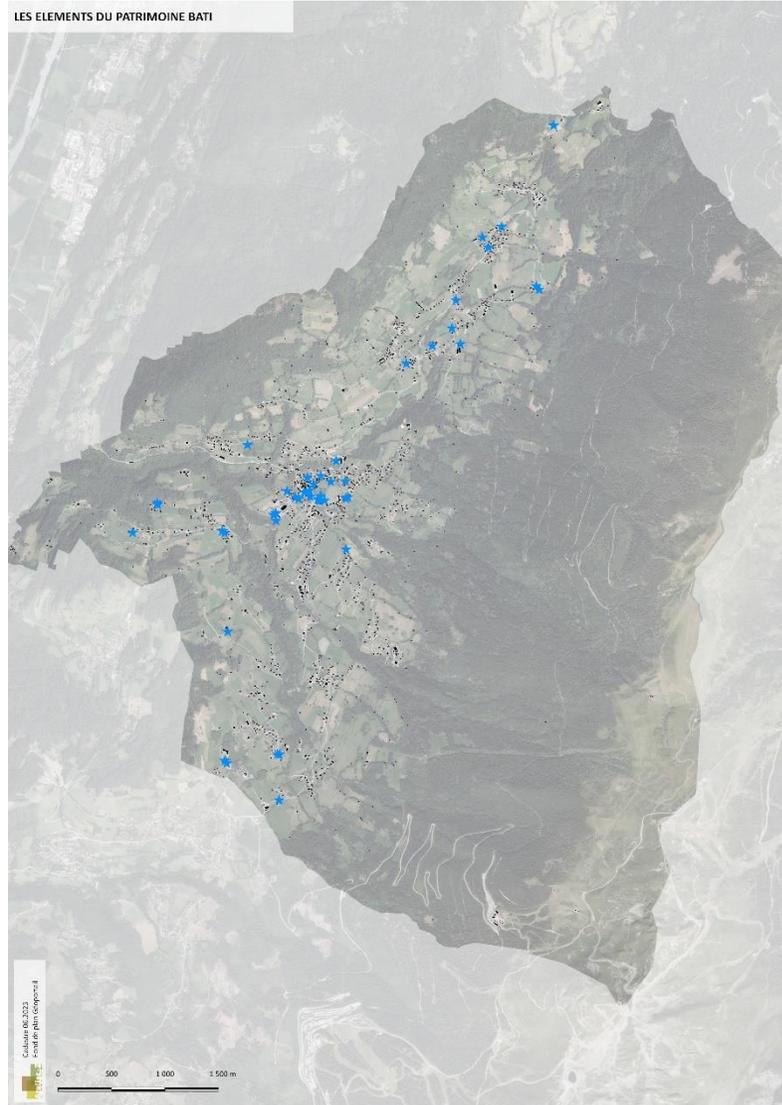
L'ensemble des secteurs soumis à un **risque fort** (rouge sur les cartes), **sont inconstructibles**, malgré un éventuel classement en zone Urbaine U au document graphique du Plan Local d'Urbanisme. D'autres secteurs, soumis à un **risque moyen ou faible** (zone bleue) peuvent être soumis à des **prescriptions spécifiques s'appliquant à chaque projet**, en sus des règles du PLU.

La carte des aléas va prochainement être mise à jour par les services du RTM, suite aux intempéries de 2024.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI



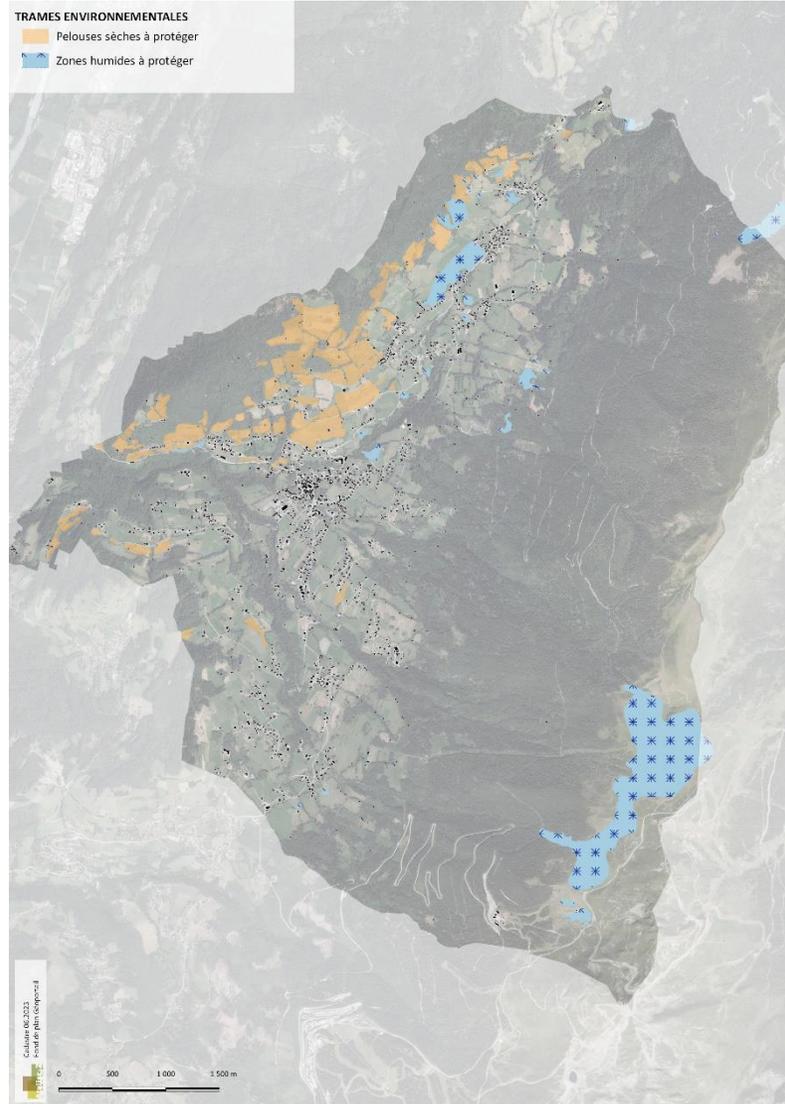
Les changements de destination

Dans les zones agricoles et naturels, plusieurs anciennes granges ont été désignées afin qu'elles puissent changer de destination, c'est-à-dire être rénové puis transformée en habitation.

Le PLU offre la possibilité : le changement de destination devra être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les éléments du patrimoine bâti

Plusieurs constructions sont identifiées par le PLU afin d'en conserver leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales en cas de rénovation et de réhabilitation.



Les trames environnementales

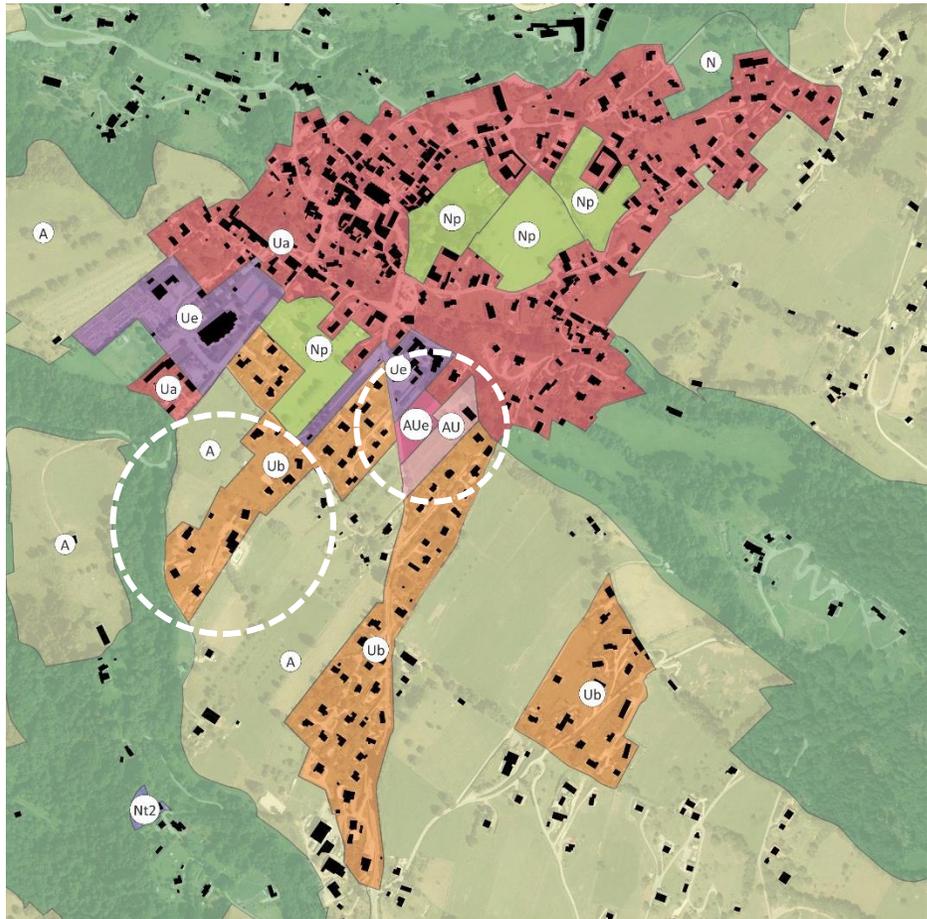
Le document graphique identifie spécifiquement les zones humides et les pelouses sèches et le règlement écrit développe des règles afin de protéger et préserver ces réservoirs de biodiversité.

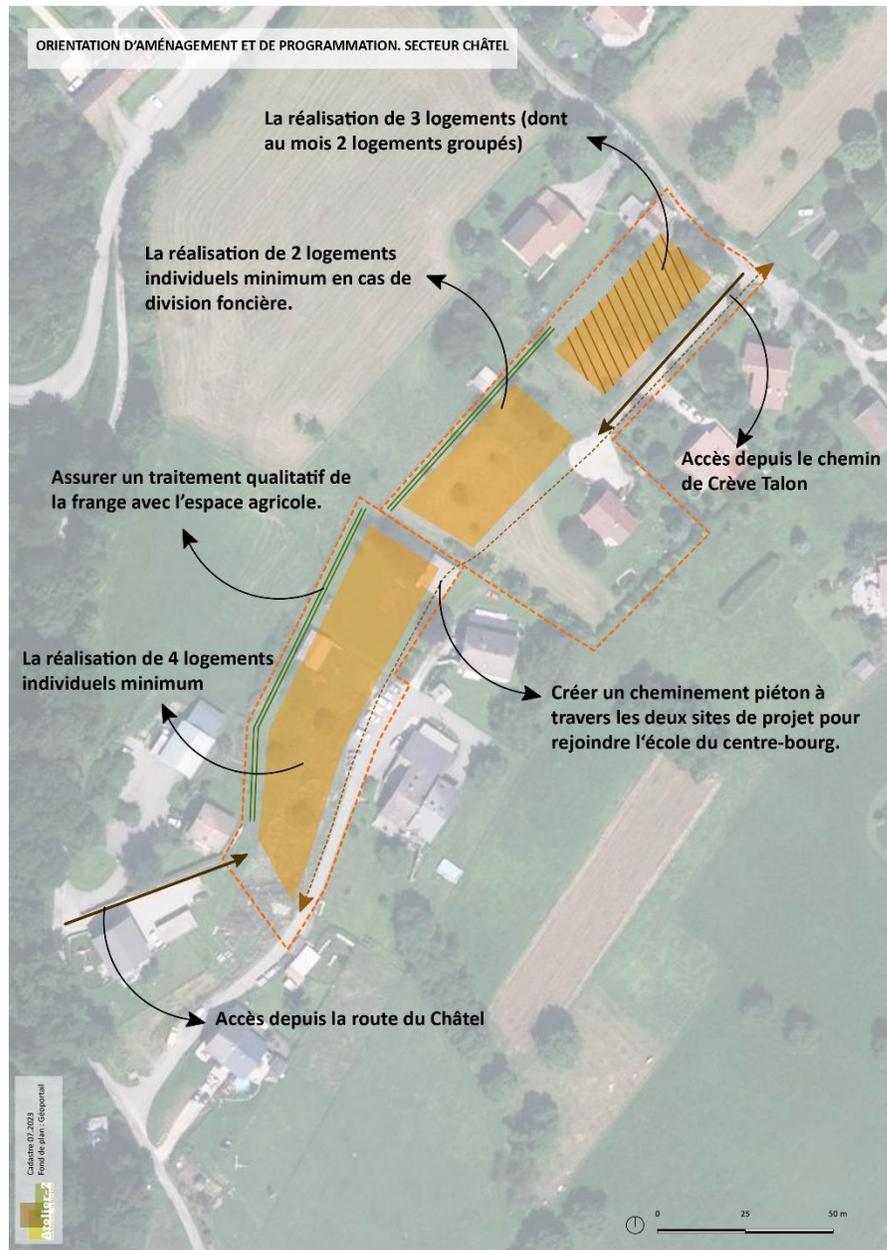
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « OAP » **permettent à la collectivité**, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, **d'orienter l'aménagement de secteurs qu'elle juge stratégique selon les principes qu'elle aura définis.**

Elles doivent **définir les principes d'aménagement et des objectifs** en ce qui concerne **l'habitat, les déplacements, le paysage et l'environnement.**

Elles **s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.**





Chemin de Crève Talon



Débouché du cheminement piéton : traversée du terrain de camping et accès aux écoles



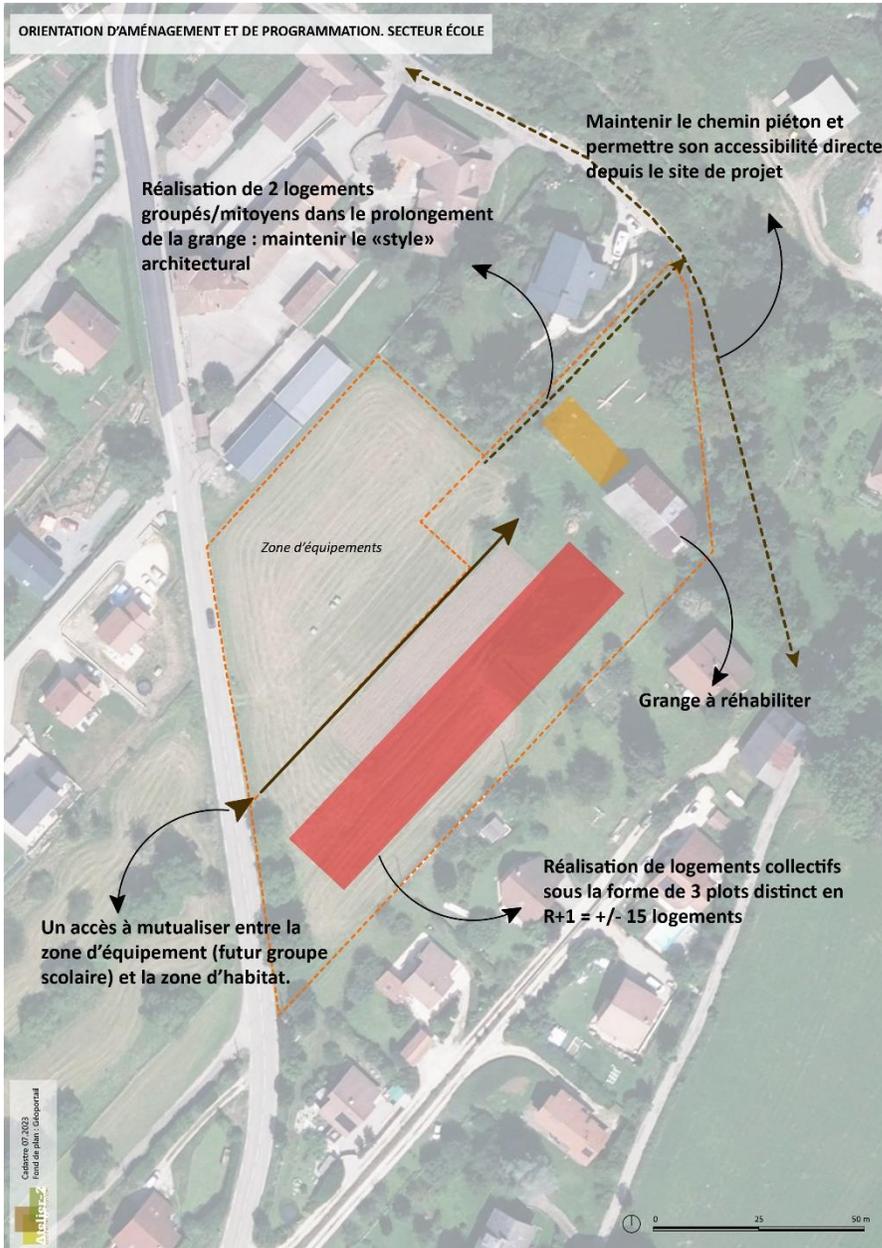
Voirie d'accès (chemin privé) existant



Secteur le long de Crève Talon



Secteur division parcellaire potentielle



Vue sur le site de projet depuis la route du Col des Ayes



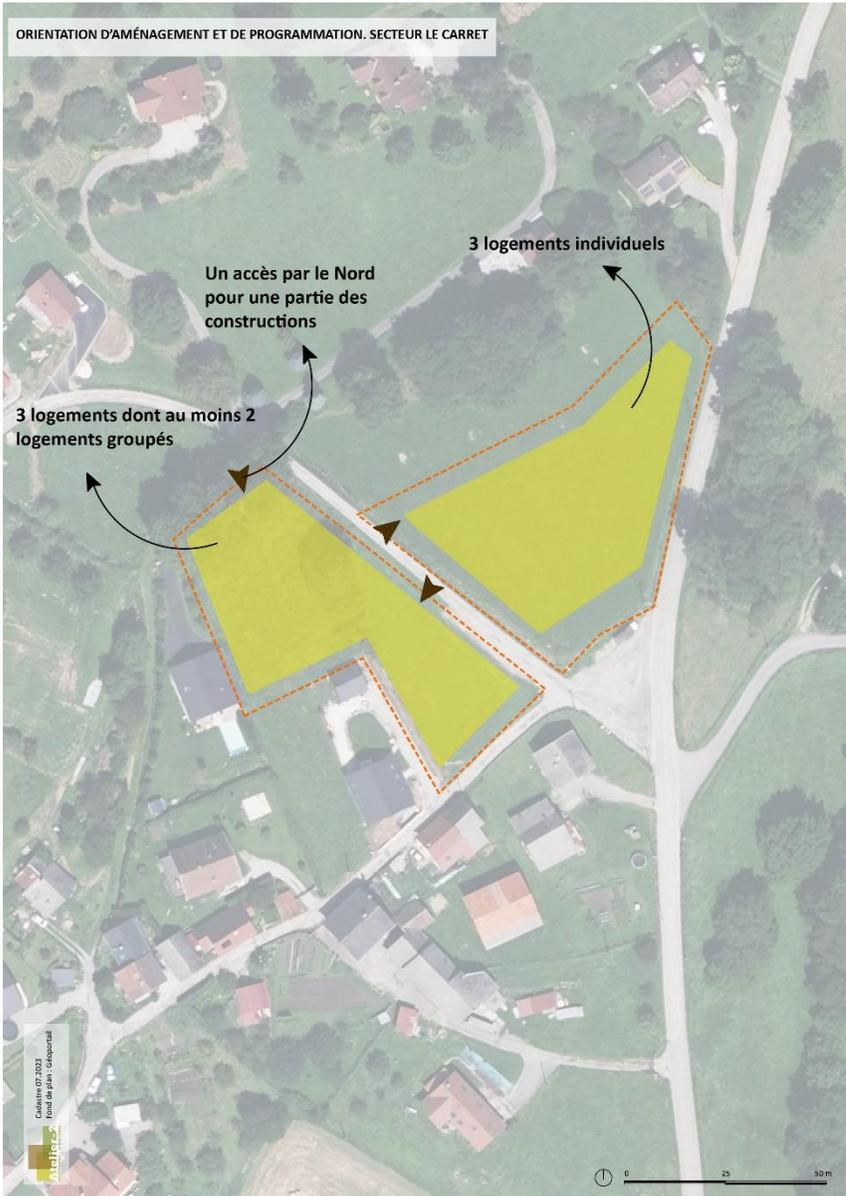
Vue sur le site de projet depuis la grange



Chemin piéton existant



La grange



Route de l'Adret et arrêt de bus



Secteur Ouest



Secteur Est

POUR CONCLURE



LE PLU UNE DEMARCHE CONCERTÉE

PENDANT LA PHASE D'ETUDES

- ↳ **VOUS INFORMER** en consultant les articles sur le site de la commune
- ↳ **VOUS EXPRIMER** dans le registre de concertation disponible en Mairie
- ↳ **ECHANGER AVEC VOS ELUS** lors des réunions publiques et des permanences mises en place

ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

- ↳ **PARTICIPER** à l'enquête publique

MERCI DE VOTRE ATTENTION



80 Place des Passages
38920 CROLLES