

Révision du PLU de Crolles

En construction depuis plusieurs années, le Plan local d'urbanisme a été voté à l'unanimité et adopté lors du Conseil municipal fin juin. Une vision durable et concertée pour l'avenir du territoire.

LE PLU : UNE BOUSSE POUR L'AMÉNAGEMENT

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est le document de référence qui organise l'aménagement du territoire communal. **Il définit les règles d'occupation du sol**, les zones constructibles, les formes urbaines autorisées, et les orientations de développement pour les 10 à 15 prochaines années. Il comprend notamment un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement écrit et graphique.



Une commune aux multiples enjeux

Le document clé dans l'élaboration du PLU est le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). **Celui-ci définit la vision stratégique de la commune** : en s'appuyant sur une **urbanisation maîtrisée**, la **valorisation du cadre naturel** et le principe de **reconstruction de la ville sur la ville**, il vise à concilier qualité de vie, transition écologique, offre diversifiée de logements et développement économique. Il se découpe en 3 axes :

1. Un pôle d'emplois qui se consolide...

La volonté est de réaffirmer le rôle moteur de Crolles en accompagnant **les filières industrielles**, en optimisant le foncier des zones d'activités, et en renforçant l'attractivité des espaces de travail. Mais aussi la volonté de préserver **l'activité agricole locale**, avec une sanctuarisation de surfaces cultivables, en limitant l'étalement urbain.

2. Un développement attentif à l'environnement et au cadre de vie

La commune affirme le souhait de valoriser ses paysages, **protéger la trame verte et bleue** et s'engager dans la transition énergétique. Les règles du PLU favorisent ainsi la végétalisation, la gestion durable des eaux pluviales et la résilience face aux risques naturels. La préservation des ressources foncières est au cœur du PLU.



3. Un urbanisme de transitions

La commune anticipe l'accueil de nouvelles populations avec une structuration du règlement graphique et écrit permettant le développement d'une **offre résidentielle diversifiée, adaptée aux besoins des ménages**. Le souhait de valoriser le patrimoine bâti, renforcer les centralités et développer les mobilités actives est repris dans tous les documents à travers notamment les emplacements réservés et les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation). ●

Une concertation citoyenne

Conformément au Code de l'urbanisme, la commune de Crolles a mené une concertation approfondie tout au long de la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Cette **démarche participative, initiée en 2021**, a mobilisé les habitants, associations locales et acteurs du territoire :

- **7 réunions publiques**, dont une sur le bilan du PLU en vigueur et 3 rencontres après le premier arrêt pour intégrer les évolutions réglementaires (loi Climat et Résilience).

- **3 ateliers thématiques** sur la mobilité, la nature en ville et l'habitat.

- **Une plateforme numérique** (jeparticipe.crolles.fr) permettant l'accès aux documents, la formulation de propositions et le suivi de la procédure.

Les échanges ont permis d'enrichir le projet communal, notamment sur la qualité du cadre de vie, la mixité sociale et la sobriété foncière. Le bilan de la concertation, approuvé par le Conseil municipal, atteste



de l'intégration des remarques citoyennes dans le PLU révisé : un processus transparent pour un urbanisme concerté et adapté aux enjeux du territoire. ●

Un projet équilibré

L'enjeu central du PLU avec un principe de **réduction de la construction de logements** est de trouver un équilibre entre développement urbain et intégration dans les espaces existants. Ce principe a guidé l'ensemble du projet, avec une attention particulière portée à la **préservation du cadre de vie**, à la **limitation de l'étalement urbain**, à la reconstruction de la ville sur la ville.

Un travail sur les hauteurs a été mené pour garantir une transition douce entre les zones pavillonnaires et les secteurs plus denses ou mixtes. **Les franges vertes sont renforcées** pour créer des respirations urbaines, préserver les vues et assurer une cohabitation harmonieuse des formes urbaines. Ce travail est très visible dans le cadre de l'OAP de la rue des Sources avec la

mise en place d'un sous zonage qui réduit les hauteurs précédemment autorisées en bordure de frange verte pour une meilleure transition avec les maisons de la rue de Belledonne. **La possibilité de construire du logement en bordure de l'avenue Ambroise Croizat a été supprimée** et la zone réaffectée strictement à l'activité économique. ●



Un règlement au service de la qualité urbaine

Ce souci de cohérence se traduit également dans le règlement, qui encadre les hauteurs, les distances de recul, les coefficients de

pleine terre et les prescriptions paysagères, afin de garantir un développement respectueux du tissu existant. Le règlement du PLU, structuré en 5 titres, encadre :

- Les destinations autorisées (habitat, activités, équipements),
- Les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol,
- Les obligations environnementales (espaces verts, gestion des eaux pluviales),
- Les prescriptions liées aux risques naturels et technologiques.

Parmi les évolutions importantes, le PLU introduit **une zone UR2, spécifiquement conçue pour préserver le caractère pavillonnaire de certains quartiers**. Le règlement applicable à cette zone a été adapté pour :

- Augmenter les distances aux limites de parcelle, afin de freiner les impacts des découpages parcellaires et préserver l'intimité des habitations,
- Réduire les hauteurs autorisées, pour garantir une cohérence avec les constructions existantes,
- Encadrer les formes de toitures. ●



Végétaliser la ville, préserver les sols

Le PADD de la commune trace une ligne claire : construire autrement, en respectant les équilibres du territoire. Cette vision repose sur le principe de reconstruction de la ville sur la ville, **en mobilisant les espaces déjà urbanisés, tout en limitant l'artificialisation des sols**. Pour cela, le règlement du PLU généralise le pourcentage d'espace vert et le pourcentage de pleine terre sur l'ensemble du territoire communal. Dans la recherche des équilibres, ce coefficient est adapté selon les zones. Par exemple, pour le résidentiel dense : 20 %, pour maintenir les jardins et respirations végétales dans le secteur pavillonnaire à préserver : 30 %, pour les secteurs mixtes : 30 %, avec l'introduction du coefficient de biotope : 42 %.

Ces règles ne sont pas de simples contraintes techniques : elles traduisent **une volonté politique de végétalisation de la ville**. Elles s'accompagnent d'obligations de végétalisation des clôtures, de plantation d'arbres (notamment 1 arbre pour 4 places de stationnement), et d'une attention particulière portée à la qualité paysagère des aménagements. Ainsi, le PLU ne se contente pas de limiter la consommation foncière, mais il affirme le souhait du maintien de la trame végétale au sein de l'ensemble des parcelles. ●



Une mixité sociale affirmée sur le territoire



L'un des engagements du PLU révisé de Crolles est de garantir **une mixité sociale équilibrée** et répartie sur l'ensemble du territoire, conformément aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Cette ambition s'inscrit dans une volonté de maintenir l'accès au logement pour tous, tout en accompagnant les évolutions démographiques et les parcours résidentiels des ménages.

Une répartition équitable des logements sociaux

Le règlement du PLU prévoit que toute opération de plus de 10 logements doit intégrer une part de **logements locatifs sociaux ou assimilés**. Cette règle, imposée sur l'ensemble de la commune, vise à **éviter la concentration de l'offre sociale dans certains quartiers et à favoriser la mixité** dans les secteurs résidentiels existants comme dans les nouveaux projets.

En complément du règlement, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les objectifs de diversité de l'habitat dans les secteurs en mutation, en encourageant la cohabitation de logements sociaux, intermédiaires et en accession. La mise en place d'emplacements réservés de mixité sociale dans les secteurs pavillonnaires permettra de développer l'offre de logement social (comme les maisons jumelées) pour des projets de moins de 10 logements. ●

Le coefficient de biotope

Cet indicateur écologique, désormais intégré dans le règlement pour le secteur de la rue des Sources, vise à limiter l'imperméabilisation des sols. En plus d'imposer un pourcentage minimal de surfaces végétalisées ou perméables sur chaque parcelle, il permet d'intégrer une notion qualitative du traitement des espaces et pas uniquement quantitative. ●



LE POINT DE VUE DE...

PATRICK AYACHE,
adjoint chargé
de l'urbanisme,
du foncier et
des risques

« Avec la révision du PLU de 2012, la Ville a fait le choix de réduire la constructibilité en logement, de contenir l'étalement de l'activité économique en la densifiant afin de préserver les zones agricoles et naturelles, pour une ville accessible à tous et agréable à vivre. »



La trame verte, colonne vertébrale

L'ensemble du PLU est construit sur la **volonté de la commune de reconnecter les espaces naturels, agricoles et urbains**, tout en assurant une qualité de vie durable pour les habitants. Le PADD affirme l'importance de l'axe Est-Ouest, véritable colonne vertébrale du territoire reliant **le parc Jean-Claude Paturel, identifié comme un carrefour écologique**, les franges vertes

qui bordent les quartiers résidentiels, les espaces naturels du Sud de la commune, en lien avec la plaine agricole et les berges de l'Isère et à l'Ouest, les coteaux. Cet axe permet de structurer les continuités écologiques, de **favoriser les mobilités douces et de connecter les quartiers entre eux dans une logique de « ville-parc »**.

À cette armature principale s'ajoute un axe Nord-Sud, tout aussi stratégique. Il traverse la commune en reliant : le ruisseau de Crolles au ruisseau du Craponoz en passant par le parc Jean-Claude Paturel. Cet axe est appuyé par un ensemble d'outils du PLU, extension du parc vers l'Ouest, création d'emplacements réservés pour connecter le parc à l'avenue Ambroise Croizat... ●

Des mobilités apaisées et partagées

Le PLU de Crolles s'inscrit dans une politique visant à **changer les habitudes de déplacement par l'incitation**. Il régleme la place de la voiture dans une approche raisonnée et cohérente avec le territoire. En effet, un travail important est demandé sur la végétalisation mais également sur l'enfouissement des parkings dans certains secteurs, tout en conservant une approche pragmatique sur le nombre de places pour éviter les conflits d'usage dans l'espace public. Le PLU consacre une place centrale aux mobilités actives (vélo, marche) :

- création-extension de linéaires piétons et cyclables, en assurant continuité et sécurité,
- préservation du foncier public (axes structurants) pour anticiper les évolutions,
- amélioration de l'intermodalité, notamment en lien avec la gare de Brignoud et la passerelle piétons-cycles traversant l'autoroute et l'Isère,
- mise en place **d'espaces de stationnement vélo dans toutes les opérations de logements collectifs, d'équipements publics et de commerces**. Ils doivent être sécurisés, couverts ou intégrés dans les bâtiments, accessibles, en lien avec les entrées principales et dimensionnés selon les typologies de projet, avec des ratios précis par logement ou par surface commerciale. ●

→ + d'infos sur crolles.fr

