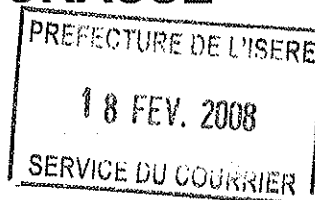


Département de l'Isère (38)

COMMUNE DE SAINT PANCRASSE

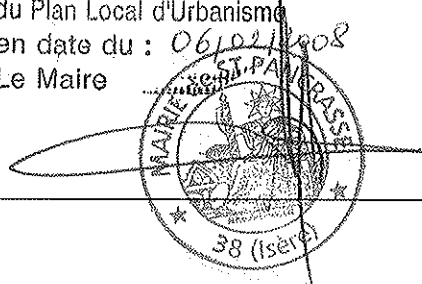


PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Vu pour être annexé à
la délibération d'approbation
du Plan Local d'Urbanisme
en date du : 06/02/2008
Le Maire



Février 2008

Sommaire

Axe I. Affirmer l'identité rurale et montagnarde de Saint-Pancrasse 4

1- assurer la pérennité de l'activité agricole et sylvicole 4

2- préserver et mettre en valeur le paysage communal 5

3- préserver les espaces naturels remarquables 6

Axe II. Développer une animation villageoise 7

1- conforter l'attractivité communale 7

2- organiser l'activité touristique 9

Axe III. Faciliter l'accueil résidentiel 10

1- se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants 10

2- promouvoir une diversité et une évolution de l'habitat 11

3- favoriser une urbanisation qualitative 12

Sommaire

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Axe I : Affirmer l'identité rurale et montagnarde de Saint-Pancrasse**1 - Assurer la pérennité de l'activité agricole et sylvicole**

L'activité agricole a façonné le paysage et l'identité rurale de la commune de Saint-Pancrasse. L'exploitation des terres, majoritairement sur le plateau, permet une parfaite lisibilité du paysage. Les hameaux sont cernés par les terres agricoles, qui maintiennent jusqu'à présent, la forêt à distance.

Afin de faire perdurer ce caractère marquant, le PLU offre les superficies et les conditions d'occupation du sol nécessaires au bon exercice de l'activité agricole sur le territoire communal.

Les terres agricoles sont aujourd'hui principalement exploitées par des agriculteurs venant de la vallée du Grésivaudan, qui louent les parcelles. Cette situation n'est pas favorable à la pérennité de l'activité agricole sur St-Pancrasse.

Des mesures doivent être envisagées pour permettre le maintien des exploitations existantes, mais également leurs extensions et l'installation de nouvelles activités agricoles :

- création d'une association foncière pastorale comme il en existe déjà sur le plateau des Petites Roches
- maintien, en zone « agricole », des parcelles en friche ou en déprise
- promotion des contrats PEZMA

La forêt occupe une grande part du territoire communal, elle est garante du paysage communal, mais aussi elle assure une certaine protection contre les risques naturels. Cette forêt, en partie communale doit donc être entretenue et son exploitation, maintenue

- Inscrire la commune dans la filière bois du PNR Chartreuse

2- Préserver et mettre en valeur le paysage communal

La commune de Saint-Pancrasse bénéficie d'un paysage tout à fait remarquable, dont les éléments naturels, agricoles et bâtis sont en harmonie (géographie du plateau des Petites Roches, vues sur la dent de Crolles et le massif de Belledonne, intégration des secteurs bâti au relief, haies agricoles et ripisylves, etc.). De plus, ce paysage est très "sensible", car il est homogène et très visible, du fait du relief. Cette identité paysagère est un atout considérable en terme de tourisme et de qualité de vie, c'est pourquoi la collectivité souhaite préserver et valoriser les qualités paysagères de la commune.

Cette valorisation s'appuie sur la préservation des motifs paysagers (Dent de Crolles, paysage rural et montagnard), des lignes de force du paysage (haies, ripisylves, relief, urbanisation du bourg et du Baure sur une courbe de niveau,) des vues lointaines (depuis les secteurs urbanisés et depuis les routes) et passe par :

- le maintien des coteaux ouverts
- le maintien des coupures entre les différents secteurs urbanisés
- la limitation de l'expansion végétale (friches en lisière des espaces agricoles et entre les Meunières et le Baure)
- la préservation et la valorisation de la végétation remarquable (haies le long des chemins et des routes, ripisylves)
- la réglementation des clôtures : réglementation des essences plantées dans les haies, possibilités de construire des murets en pierre, transparence visuelle souhaitée
- l'identification de la limite stratégique en appui sur les éléments existants : ruisseaux, chemins, haies, fossés, afin de préserver à long terme le plateau agricole et de marquer des limites claires entre les espaces urbains et naturels
- le développement contenu de l'urbanisation, en appui sur le paysage, pour marquer des limites claires entre les es-

paces urbains et naturels : limites topographiques (urbanisation en dessous des points hauts), éléments existants (haies), tout en préservant les espaces agricoles

- la création d'espaces publics cohérents avec l'identité communale et qualifiant le centre-bourg
- la gestion du tourisme par des aménagements spécifiques et judicieusement positionnés et aménagés (parkings notamment)

Paysage Communal

Affirmer l'identité
rurale et montagnarde

3- Préserver les espaces naturels remarquables

La commune de Saint-Pancrasse est dotée de nombreux espaces naturels remarquables à protéger ou à valoriser : zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique ; réserve naturelle ; ainsi que d'éléments patrimoniaux intéressants : les prairies, le milieu forestier et les nombreuses haies, ainsi que les milieux associés à l'eau avec un grand nombre de ruisseaux.

Saint-Pancrasse est également concernée par les risques naturels : inondation par ruissellement, débordement de torrent, glissement de terrain, avalanche et éboulement.

La présence importante de ces éléments patrimoniaux, ainsi que de ces risques naturels explique l'implantation historique du village. Cependant, de nombreux bâtiments d'habitation se trouvent aujourd'hui en zones dites «non constructibles» par les études de risque.

Par conséquent une des premières préoccupations du Plan Local d'Urbanisme sera de prendre en considération les dernières études liées aux risques naturels et de mettre en place un règlement approprié pour les constructions existantes en zone de risque fort.

De plus, la protection contre les risques naturels vient confirmer l'inconstructibilité et la protection de certains secteurs agricoles et naturels.

La richesse des espaces naturels sensibles sera maintenue ; les corridors biologiques protégés et les cours d'eau, ainsi que leurs berges, entretenus.

La mise en conformité des différents moyens d'assainissement de la commune sera assurée par une certaine «mutualisation» des études et des travaux dans les hameaux du Baure et des Meunières.

Une action communale sera menée afin de diminuer au mieux les problèmes de ruissellement des eaux pluviales, notamment

sur Le Baure et Les Meunières, par l'incitation à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

Axe II : Développer une animation villageoise

1- Conforter l'attractivité communale

L'espace public central de la commune (centre-bourg organisé entre l'école, la mairie, l'église, le restaurant et le pré central) manque de lisibilité, il doit être mis en valeur à travers un travail sur les espaces publics et une offre de développement pour l'habitat.

Le travail sur les espaces publics :

- conforter le centre-bourg autour des équipements communaux : la desserte des espaces publics, tels que la mairie, l'église et l'école sera facilitée, et leur bâtiment, mis en valeur
- la mairie, comme équipement public central
- la traversée du centre par le transit sera sécurisée par:
 - l'aménagement et le marquage des entrées du village
 - la création d'une liaison douce (accessible par les piétons) entre le centre-bourg et Les Meunières
 - la réorganisation du stationnement autour des équipements : situation géographique, traitement, définition des usages
- l'aménagement d'une liaison sécurisée entre le centre et les jeux autour de l'étang
- la liaison entre le bourg et le hameau des Meunières sera rendue accessible aux piétons et cycles

L'offre de nouvelles activités non-nuisantes et l'artisanat

Il existe actuellement un certain nombre de petites activités sur le territoire communal. Elles créent un dynamisme économique, même si ce sont des activités peu lisibles : petites structures, peu d'employés, petit local voire inexistant (travail dans l'habitation).

Il est important de conforter ces activités et de favoriser l'implantation de nouvelles activités afin de maintenir une certaine vie économique.

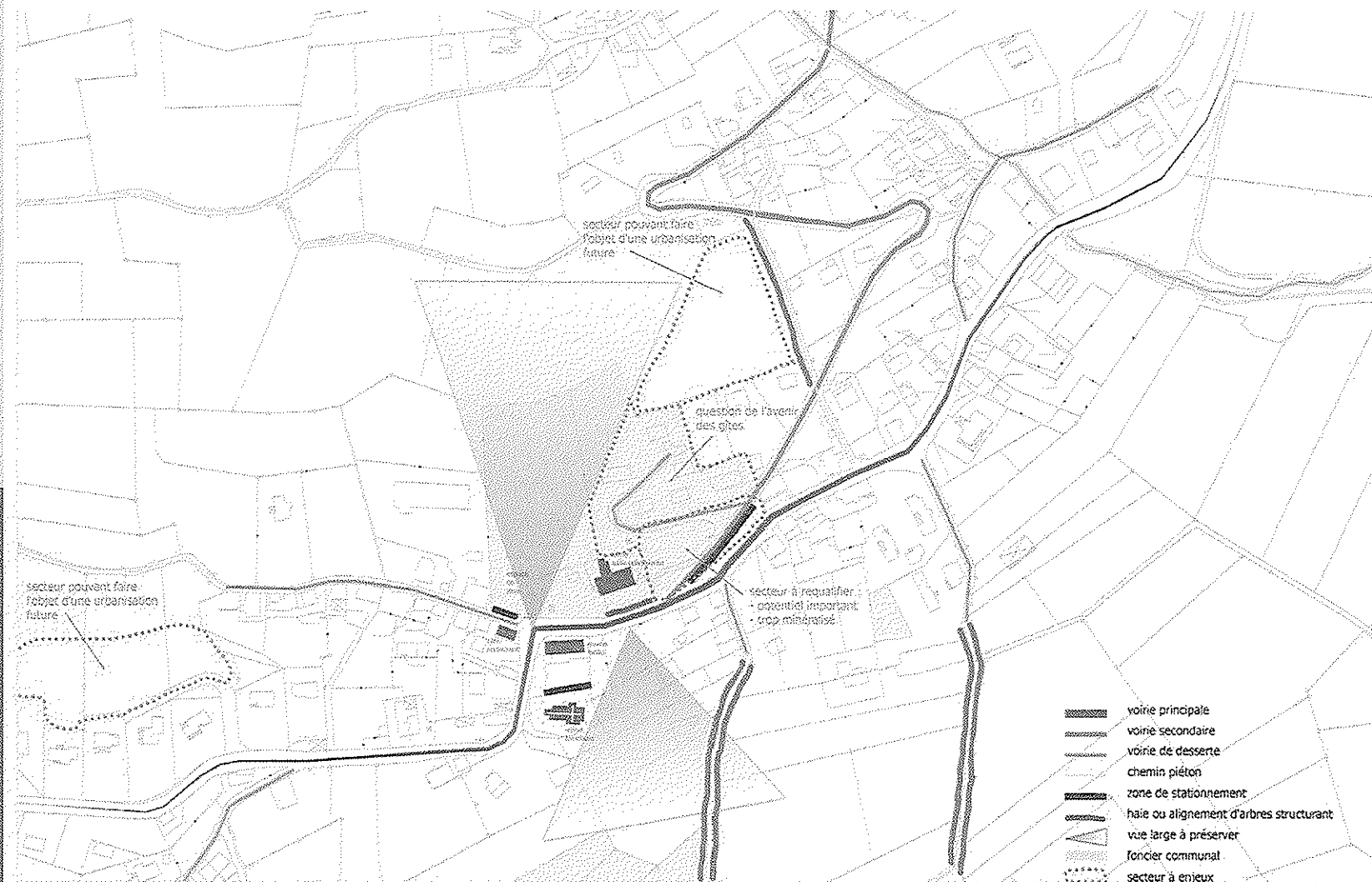
- pérenniser les activités commerciales existantes et favoriser les implantations nouvelles qui participent au développement économique de la commune
- favoriser l'installation de nouvelles activités du type «activité libérale» pouvant créer de la vie et éventuellement des emplois sur place
- favoriser l'installation des activités existantes dans des locaux plus importants
- la commune a actuellement en projet l'accueil d'une maison non-médicalisée pour les personnes âgées, ce projet doit être finalisé

Attractivité communale

Développer une
animation villageoise

Grands enjeux du centre-bourg

Attractivité communale

Développer une
animation villageoise

2- Organiser l'activité touristique

L'activité touristique de Saint-Pancrasse s'organise aujourd'hui notamment à travers les loisirs sportifs d'été ou d'hiver, comme l'escalade, la randonnée, le VTT, le parapente, les raquettes ou la luge, la pêche et la chasse, etc. Ces activités sont majoritairement pratiquées par les habitants eux-mêmes ou des personnes venant de Grenoble ou de la vallée du Grésivaudan, à la journée.

La commune subit l'attractivité du Col du Coq, sans en tirer partie, puisque les personnes s'y rendant traversent Saint-Pancrasse, sans s'y arrêter.

La commune doit s'inscrire dans le développement du Col du Coq et des Espaces Naturels Sensibles sur son territoire et à proximité. Elle prendra donc part, en partenariat avec les communes du Sappey et de St Pierre de Chartreuse, à l'espace naturel du Col du Coq.

De plus, le tourisme vert de proximité sera affirmé sur la commune en travaillant sur la signalétique et sur le réseau de sentiers de randonnées existant.

L'attractivité touristique de la commune passe également par sa capacité d'accueil. La commune est favorable au développement de l'hébergement saisonnier.

Activité touristique

Développer une
animation villageoise

Axe III : Faciliter l'accueil résidentiel**1- Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants**

En 2006, la commune de Saint-Pancrasse compte 414 habitants.

L'accueil maximum peut être estimé à 600 habitants, ce qui n'est pas forcément l'objectif communal.

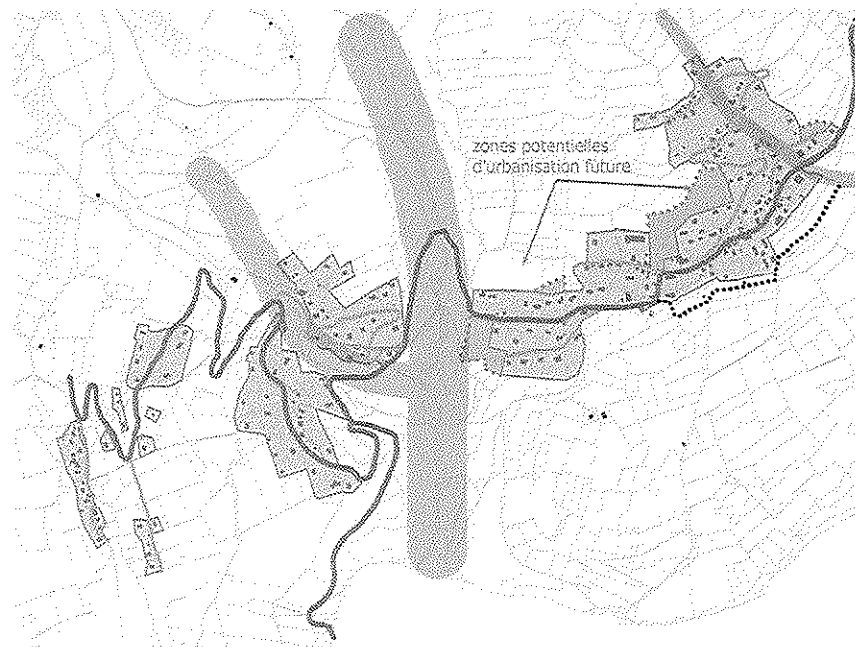
L'accueil de nouveaux habitants peut se réaliser selon deux principes :

- «urbanisation dans le diffus» : «remplissage» des dents creuses à l'intérieur des zones déjà construites
- «aménagement d'ensemble» : création de nouvelles zones de construction, en lien avec l'urbanisation existante

Les potentialités en «urbanisation dans le diffus» seront évaluées avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Maintenir le niveau d'équipement :

- Favoriser l'installation de nouvelles familles avec enfants en bas âges



2- Promouvoir une diversité et une évolution de l'habitat

La commune de Saint-Pancrasse présente une certaine uniformité dans l'habitat : une grande majorité d'habitat individuel en grands logements, occupés par leur propriétaire.

Afin de conserver le dynamisme actuel et de maintenir les équipements publics, il est important de rendre la commune attractive pour une population plus variée (jeunes couples avec enfants).

Ainsi, il est nécessaire de promouvoir :

Une diversité des modes d'occupation :

- accession à la propriété
- locatif (notamment locatif aidé)

Une diversité des types de logement :

- petits
- moyens
- grands

Une diversité des formes d'habitat:

- habitat individuel
- habitat intermédiaire (individuel groupé)
- petit collectif

La mixité sociale doit également être garantie par la création de logements sociaux.

Diversité et Evolution
de l'Habitat

Faciliter l'accueil
résidentiel

3- Favoriser une urbanisation qualitative

L'urbanisation de Saint-Pancrasse est ancienne et s'inscrit naturellement dans le paysage .

Les vues les plus lointaines sur le grand paysage ainsi que les éléments fondamentaux du paysage ont été repérés. Les futures constructions devront respecter ce paysage, tant au niveau de la rue et du village, que du grand paysage.

Les zones constructibles devront faire l'objet de limites claires.

Le développement de l'habitat s'inscrira dans une urbanisation harmonieuse avec l'existant, à travers : la densification, le renouvellement, les petites extensions.

La densification sera réalisée par l'intérieur du bourg et des hameaux : ne pas grignoter sur les terrains en amont et en aval

Les règles d'urbanisme permettront de mettre en avant le caractère «montagne» : architecture, continuité du bâti, compacité, respect du site pour les projets privés et publics, intégration dans l'environnement naturel et bâti, respect de la morphologie propre à chaque secteur. Différentes typologies d'implantation doivent être respectées afin de préserver l'identité communale.

Promouvoir les énergies renouvelables :

→ informer les habitants sur les possibilités d'utilisation des énergies renouvelables comme le solaire et les aider dans leurs démarches

→ accompagner les nouveaux habitants dans le choix de constructions, tout en conservant des traces de l'architecture traditionnelle et de son inscription dans la pente

→ étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur bois incluant les équipements de la commune (mairie, école, salle polyvalente, anciens gîtes) ainsi que les nouvelles constructions en centre-bourg

→ intégrer les énergies renouvelables dans les futures installations communales

→ intégrer le développement durable dans les opérations d'urbanisme : réduction de l'imperméabilisation des sols, orientation des bâtiments, l'incitation aux déplacements piétons et cycles

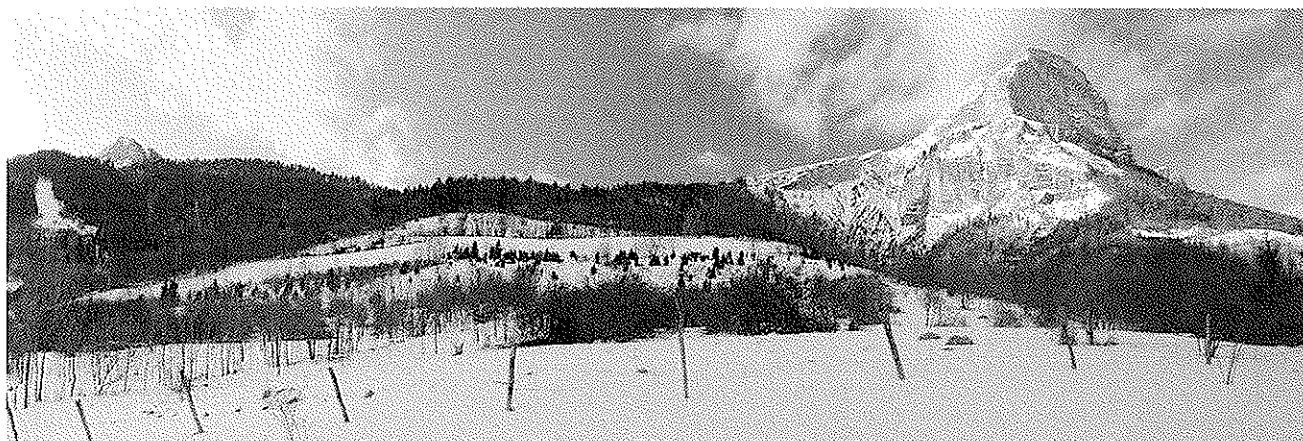
Département de l'Isère (38)

COMMUNE DE SAINT PANCRASSE



PLAN LOCAL D'URBANISME

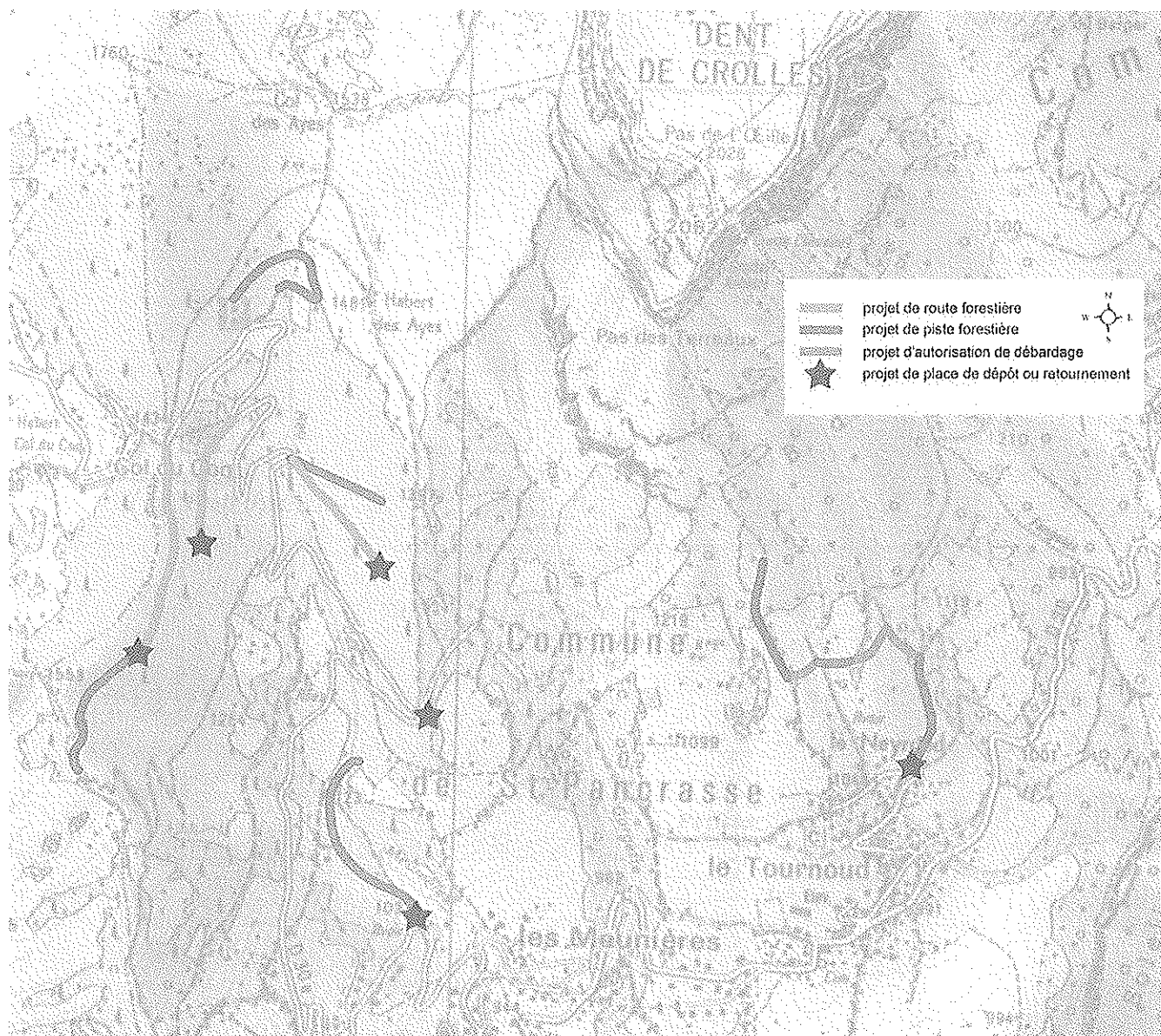
ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vu pour être annexé à la délibération N° 2007-06.1
du Conseil Municipal en date du : 15.06.2007

Juin 2007

Orientation d'Aménagement Projet des dessertes forestières



Cette orientation d'aménagement reprend le projet d'aménagement des dessertes forestières, élaboré en lien avec l'Office National des Forêts. C'est un projet sur 4 ans, dans le but de garantir une bonne exploitation de la forêt de Saint-Pancrasse. Pour cela, des routes et des pistes forestières sont en projet, ainsi que des places de dépôt ou de retournement.