



Réunion publique d'information

10 Juillet 2009

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Zonage

Règlement

Introduction

Constats

Enjeux

- Rapport de présentation
 - Etat initial de l'environnement
 - Caractéristiques communales
 - Diagnostic communal

Objectifs

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

*Traduction
réglementaire*

- Orientations d'Aménagement (OA)
- **Zonage**
- **Règlement**

Zonage

4 zones principales

- **zone urbaine U** (ex U du POS)

-> *territoire déjà urbanisé et terrains équipés
peut accueillir des constructions à vocation d'habitat, tertiaires, artisanales ...*

- **zone à urbaniser AU** (ex INA du POS)

-> *zones à urbaniser à court ou moyen terme
les réseaux de dimension suffisante sont présents à proximité*

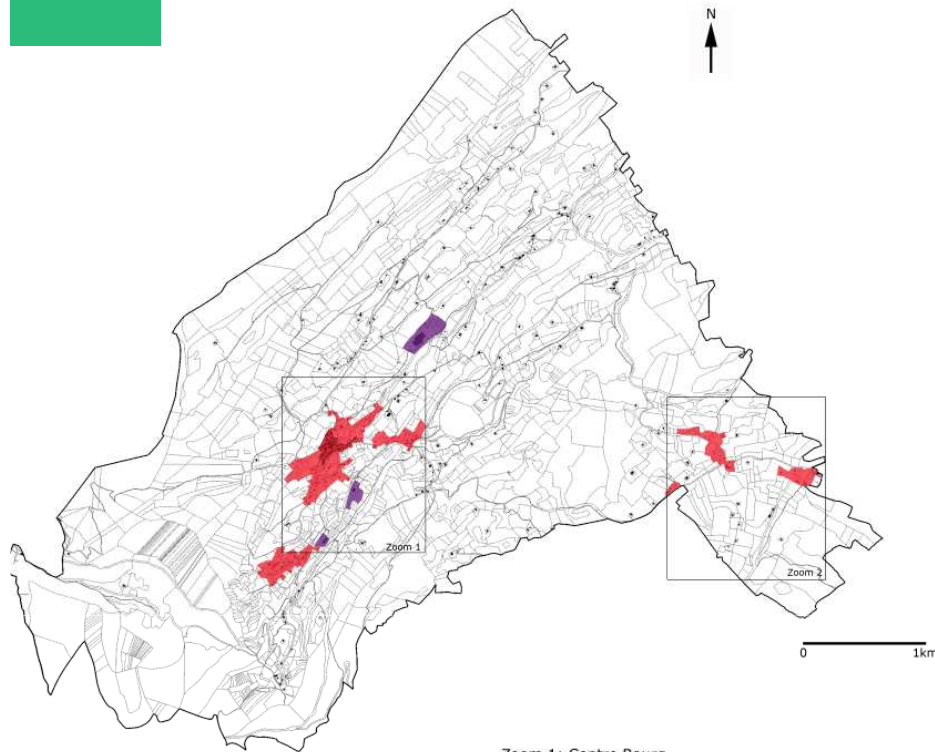
- **zone agricole A** (ex NC du POS)

-> *secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*

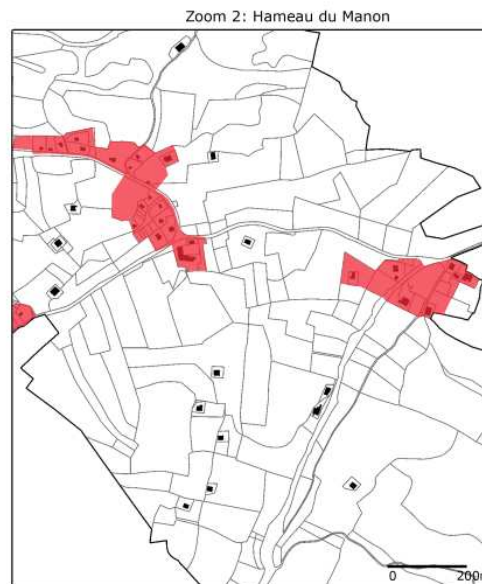
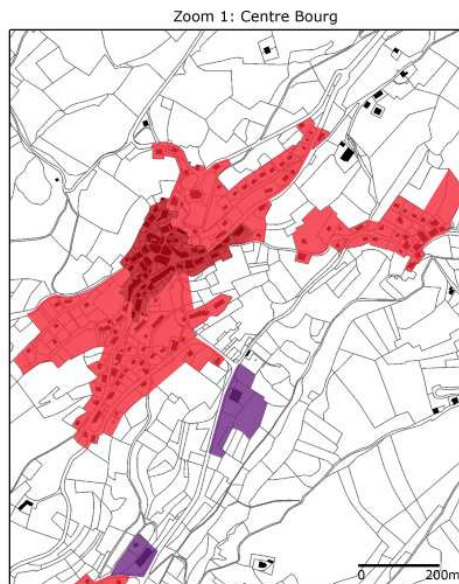
- **zone naturelle et forestière N** (ex ND du POS)

-> *secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ...
d'un point de vue esthétique, historique ou écologique*

Les zones urbaines - U



- UA
- UB
- UBm
- UY



- zone urbaine dense - UA:
 - . noyau du centre bourg

- zone urbaine moins dense - UB:
 - . périphérie du noyau UA
 - . hameaux de Montépile, l'Étain
 - . hameau du Manon (UBm)
 - + extension pour correspondre à l'existant (nouvelles constructions, zones desservies par les réseaux, zones en cours d'aménagement)
 - + extension de part et d'autre de la Curtine: stationnement

- zones d'activités - UY:
 - . Grand Essart
 - + Montépile
 - + Station d'Épuration

Les zones à urbaniser - AU



▪ suppression des zones AU (ex INA et IINA) du POS:

- . Le Chatelet
- . La Tape aux femmes
- . Manon la Trace

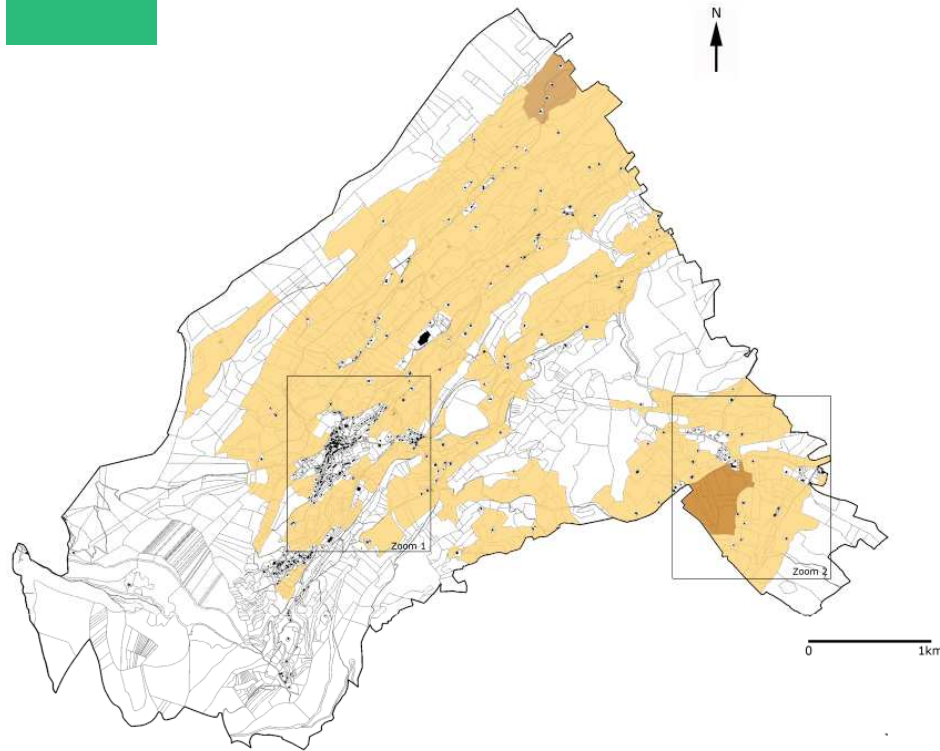
▪ zones à urbaniser à vocation d'habitat AU:

- . Gitalet
- . Sous les Epines
- . L'Étain
- . le Crêt Bolomy
- + AUt: habitat + équipements touristiques: Manon la Bottière

▪ zone à urbaniser à vocation économique: AUy

- . extension du Grand Essart
- . extension de Montépille
- + AUYe: équipement intercommunal: Clavières

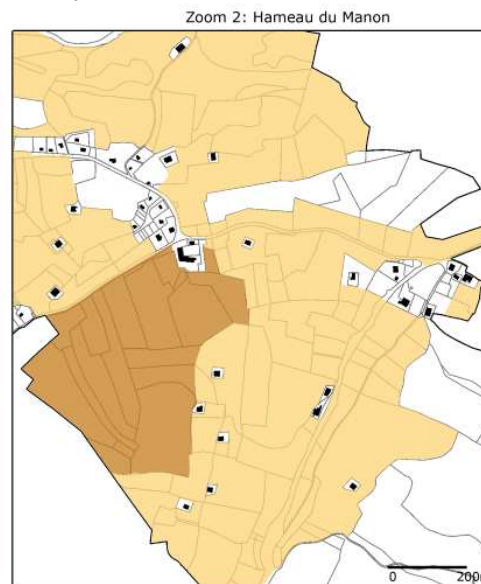
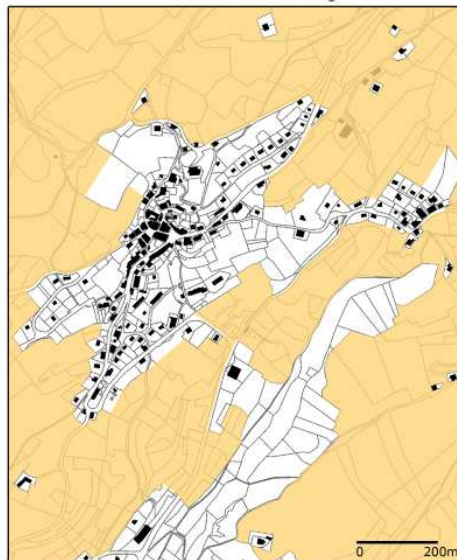
Les zones agricoles - A



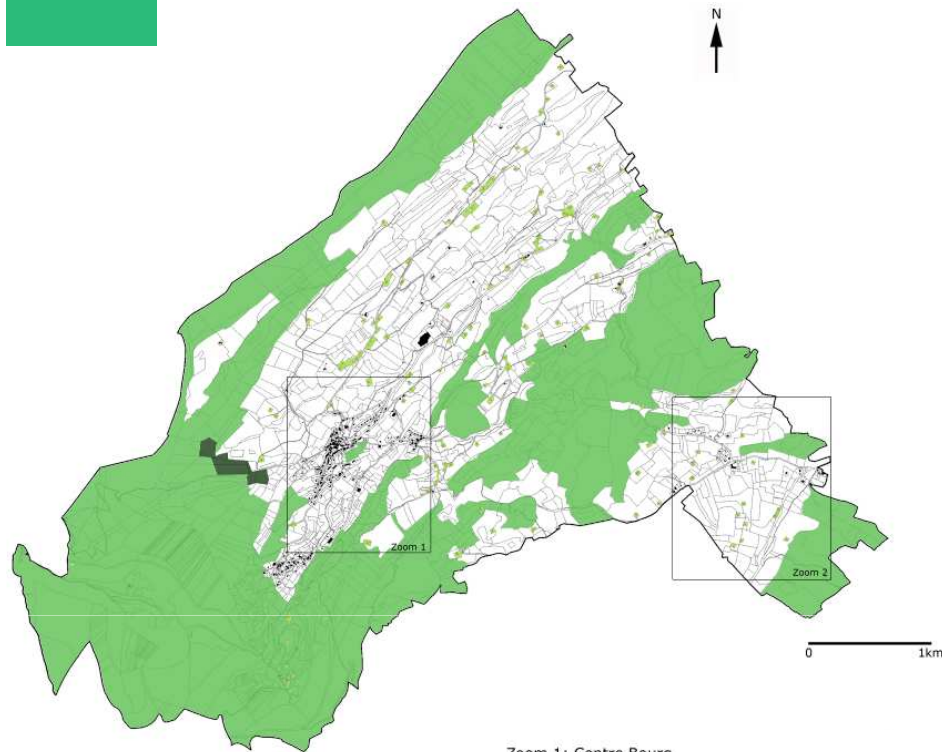
- englobe les sièges et bâtiments d'exploitation
- . combe des Selmembers à la Couronne
- . Méridoie
- . combe du Rafour
- . le Manon
- . Montépile
- . le Chapy et sur le Crêt
- + Cote de la Tendue

- zone agricole où les équipements liés à la pratique du ski sont autorisés - As
- . le Manon
- . les Eterpets

A
AS



Les zones naturelles - N



■ N
■ Nh
■ NI



- englobe les massifs forestiers:
 - . la Magnine et la cote des Eterpets
 - . la Cernaïse et les Lanches
 - . les Grès et le Fresnois
 - . la Recula
 - . la Luette
- préserve les milieux naturels les plus sensibles :
 - . les Gorges du Flumen
 - . la tourbière du Manon
 - . le lit du Chapy et ses abords
- zone naturelle où les équipements de tourisme, loisir, sport sont autorisés - NI
 - . le Replan
- zone naturelle où les travaux et extension des bâtiments sont autorisés - Nh
 - . ancienne zone NB du POS (les Moulins, le Chapy, les Loges d'Arbez)
 - . l'habitat dispersé qui n'a pas de vocation agricole

Règlement

Modifications générales par rapport au POS

- **14 articles**

Précédemment dans le POS: 15 articles

Dépassement de COS supprimé

- **article 1 et 2 modifiées**

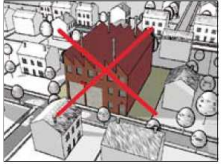
Occupation du sol admise et occupation du sol interdite

- **2 articles obligatoires**

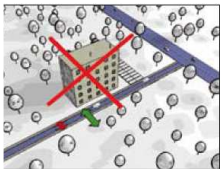
Article 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement



▪ article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites



▪ article 2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions

Zones UY et AU

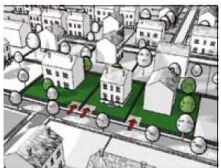
- . autorisation des constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- . autorisation des ICPE.

*Développement
économique*

Zone A

- . implantation des constructions à 200m des zones urbaines (U et AU).
(dans le POS : 100m pour les bâtiments agricoles et 150m pour les installations agricoles classées)
- . autorisation des activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme, fermes équestres) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dès lors qu'elles n'entraînent pas de renforcement des réseaux (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, la défense incendie et l'eau potable).

*Développement
agricole et
touristique*

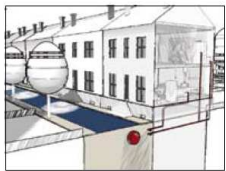


▪ article 3 – accès et voirie

Toutes zones

- . maillage des cheminements piéton à prendre en compte dans la localisation des accès piétons.

*Développement
des modes doux*



▪ article 4 - Desserte par les réseaux

Toutes zones

- . évacuation des eaux usées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales interdite
- . rejet d'eau non-ménagère subordonnés à certaines conditions et notamment un pré-traitement

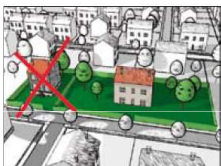
Protection du milieu naturel

- . les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- . en l'absence de réseau : le constructeur ou l'aménageur, doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Qualité environnementale

- . mise en souterrain des branchements aux lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, et des câbles téléphoniques.

Protection des paysages



▪ article 5 - Caractéristique des terrains

Toutes zones

- . suppression de toutes les surfaces minimales de terrains

Zone en assainissement autonome: A, N, Nh

- . la configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome

Protection du milieu naturel



▪ article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Zones UA, UB

- . alignement ou retrait

Zones UA, UB

- . retrait de 4m, 3m dans pour des raisons topographiques particulières

Zones A et N, UY, AUY

- . retrait de 4m et 10m par rapport à celui des routes départementales.

Pour les garages permettant une sortie directe sur la voie: retrait de 5m

*Qualité du bâti
Economie d'espace*



▪ article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

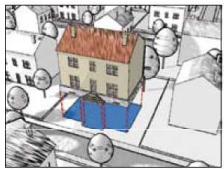
Toutes zones

- . possibilité de construire en limite séparative :
 - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite ;
 - pour la construction d'annexe.

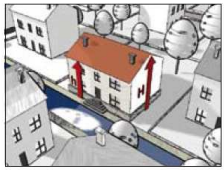
*Qualité du bâti
Economie
d'espace*



▪ article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



▪ article 9 - Emprise au sol



▪ article 10 - Hauteur maximale des constructions

Zones UA

- . niveau maximum R+2+C ou R+3 (*dans le POS : seulement R+2+C*)
- . tolérance de 3m pour tenir compte de la topographie mais aussi dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

Qualité du bâti

Zones UB et AU

- . tolérance de 3m pour tenir compte de la topographie mais aussi dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

Qualité du bâti

Zones Au de l'Étain et du Crêt Bolomy

- . niveau maximum R+1+C ou 7m



▪ article 11 - Aspect extérieur

. toutes les prescriptions architecturales synthétisées, regroupées dans l'article 11 et adaptées au contexte de chaque zone.

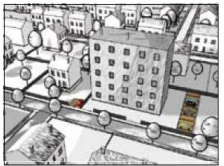
(dans POS prescriptions architecturales disséminées dans : article 11 + annexe 0 « dispositions architecturales pour l'application de l'article 11 de chaque zone » + Guide de rénovation pour l'habitat rural des Hautes Combes + Nuancier CAUE)

. obligations: adaptation au terrain, volumétrie, traitement des façades, toiture et abords.

. introduction de la notion d'architecture innovante: architecture contemporaine et bioclimatique

Qualité du bâti

*Qualité du bâti
Efficacité
environnementale*



▪ article 12 – Stationnement

Toutes zones

Pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place par logement dont la SHON est inférieure ou égale à 60m²,
- . 1,5 place par logement dont la SHON est supérieure à 60m².

Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie:

- . 1 place par 50m² de SHON.

*Redynamisation
du centre bourg*



▪ article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

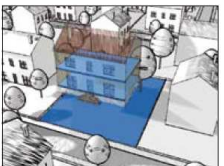
Toutes zones

. obligation de maintenir ou remplacer les plantations par des essences locales; aménager ou planter les espaces libres à l'aide d'essences locales

(dans le POS : seules les zones INA et UY étaient soumises à ces dispositions)

Qualité du bâti

*Protection de
l'environnement
et des paysages*



▪ article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Toutes zones

. Suppression du COS

*Qualité du bâti
Economie
d'espace*

Prochaines étapes

- Arrêter le projet du PLU (août)
- Consulter les personnes publiques associées (septembre– novembre)
- Lancer l'enquête publique (novembre)
- Faire les modifications nécessaires
- Approuver le PLU (fin 2009)

Merci de votre attention

