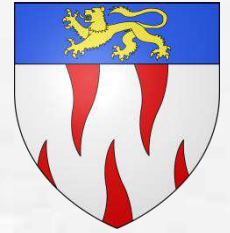


# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU D'UPIE



## RÉUNION PUBLIQUE N3

RÉUNION DU 05/10/2023

SARL BOUILHOL, RAMEL et BERNARD



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard  
Architectes diplômés par le gouvernement

# INTRODUCTION

- Plan Local d'urbanisme en vigueur approuvé le 18/12/2003
- Le conseil municipal a décidé d'engager la révision générale du PLU par délibération du 10/07/2020
- 2 réunions publiques ont déjà été réalisées dans le cadre de cette procédure
  - Le 08/06/2021 (diagnostic)
  - Le 31/03/2022 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

# Les documents composant le Plan Local d'Urbanisme

## un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

## Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

## Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

# Les documents composant le Plan Local d'Urbanisme

## Une stratégie territoriale

### un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

### Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

### Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

# Les documents composant le Plan Local d'Urbanisme

Une stratégie territoriale

## un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Des pièces opposables aux projets

## Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

## Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

# EFFETS DU PLU

Les pièces opposables du PLU s'appliquent :

- **Aux autorisations d'urbanisme**, (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), en dehors des constructions agricoles

mais pas seulement...

# EFFETS DU PLU

Les pièces opposables du PLU s'appliquent :

- **Aux autorisations d'urbanisme**, (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), en dehors des constructions agricoles

mais pas seulement...

# EFFETS DU PLU

Les pièces opposables du PLU s'appliquent :

- **Aux autorisations d'urbanisme**, (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), en dehors des constructions agricoles

mais pas seulement...

- **A tous travaux, installations, aménagements, constructions même non-soumis à autorisations d'urbanisme :**

*(L.152-1 CU) L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*



# CADRE LEGAL

- **Loi SRU (2000)** : *création des PLU et SCoT, lutte contre l'étalement urbain, aménagement économe de l'espace et des ressources Révision du PLU d'UPIE en 2006*
- **Loi Engagement National pour l'Environnement (2010)** : *mieux prendre en compte l'environnement et le développement durable: lutte contre le réchauffement climatique et réduction des émissions de gaz à effet de serre, restauration de la biodiversité et des continuités écologiques, qualité de l'air et de l'eau, prévention des risques, pollutions et nuisances, objectifs de modération de la consommation foncière dans le PADD, rend obligatoire les OAP.*
- **Loi ALUR (2014)** : *SCoT intégrateur, entrées des EPCI, suppression du COS et de la surface minimale des terrains, pas d'ouverture à l'urbanisation de zone AU de + de 9 ans, faire du pastillage en zone N et A une exception (STECAL).*
- **Loi dite Macron (2015)** : *modifie le cadre des droits à construire en zone A et N*
- **Réforme des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme (2016)** : *écriture des règlements remaniée*
- **Loi ELAN (2018)** : *Restructure le secteur et les possibilités du PLU sur le logement social, assouplissement en zone littorale, simplification des procédures pour les très grands projets.*

# LOI CLIMAT & RESILIENCE

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée **le 22 août 2021**.

Sur le volet urbanisme, la loi introduit la **lutte contre l'artificialisation des sols** avec un objectif d'absence d'**artificialisation nette** à l'horizon 2050.

*Artificialisation = perte de fonction naturelle d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier*



Source photographie : Rapport de l'expertise scientifique collective INRA/ESTAR – décembre 2017

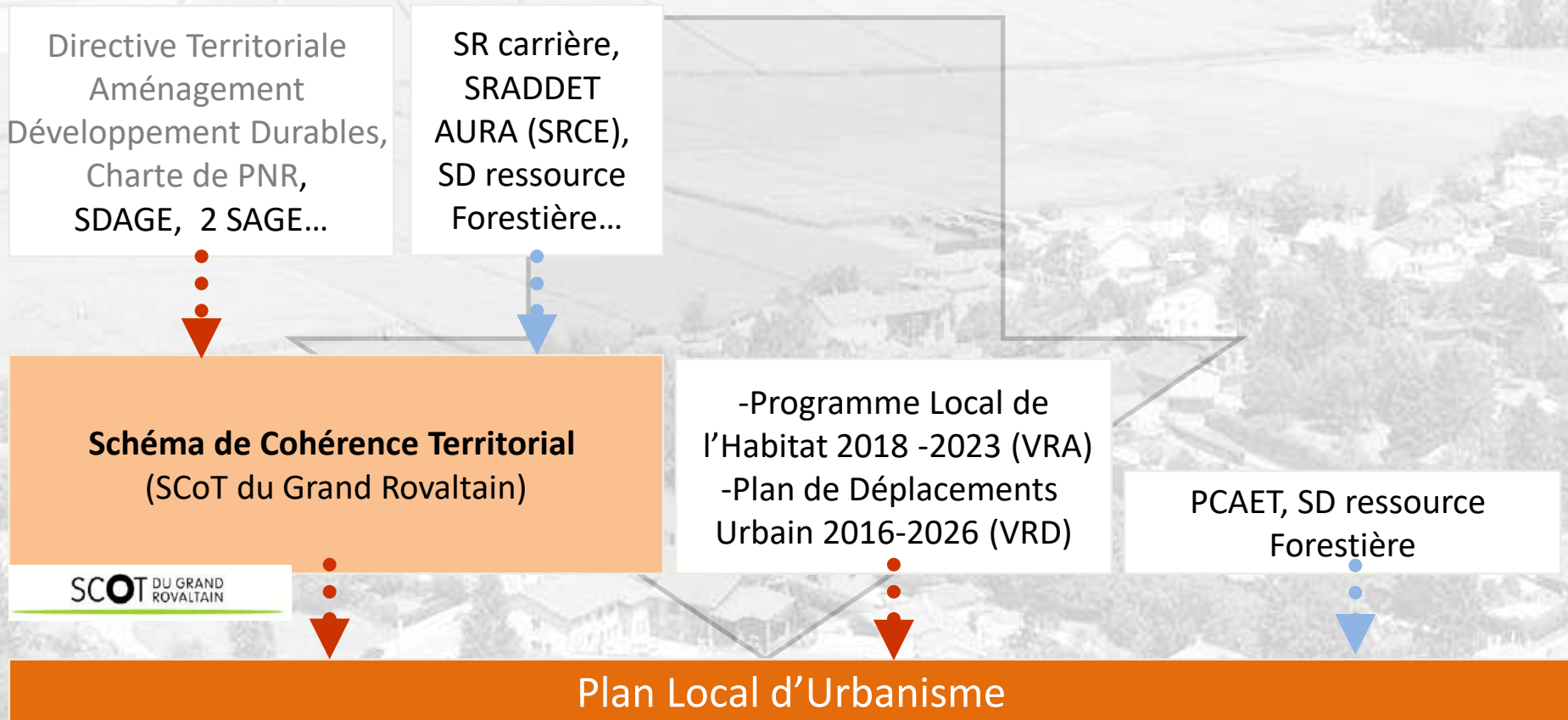
# LOI CLIMAT & RESILIENCE

> FAIRE AVEC LE DÉJÀ-LÀ



# LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE AVEC :

## Objectifs généraux du code de l'urbanisme (L.101-1 à 3)



● ● ► Rapport de compatibilité

● ● ► Prise en compte

An aerial photograph of a residential neighborhood. The foreground shows a dense cluster of houses with various rooflines and some trees. In the background, there is a large, flat, open field, possibly a park or a sports field, surrounded by more trees. The image is split vertically: the left half is overlaid with a semi-transparent orange color, and the right half is in grayscale.

# STRATÉGIE TERRITORIALE

PADD 2022-2034

# STRATEGIE DECOMPOSEE EN 4 AXES



# 1. Recentrer le développement urbain sur le noyau communal et construire une centralité de bourg affirmée

1.1. Construire une dynamique de centralité sur la commune

1.2. Une stratégie de développement moins consommatrice de foncier dans une logique de protection spatiale et fonctionnelle des espaces agricoles et naturels

1.3. Une stratégie de développement inscrite dans une trajectoire ambitieuse de lutte contre l'artificialisation des sols

- 60% de collectifs/groupés
- 3,7 ha de consommation de terrains agricoles naturels et forestiers max dont 2 ha max pour le logement.
- Densité minimum entre 20 et 25 logements à l'hectare en extension urbaine.

1.4. Intensifier l'offre d'équipements et développer les mobilités actives via la stratégie de recentrement territorial

1.5. Protection du patrimoine et notamment de la vieille ville

1.6. Qualité des paysages et des espaces extérieurs

## 2. Répondre aux besoins en logements futurs en prenant en compte les évolutions démographiques de la population

### 2.1. Produire des logements pour répondre aux évolutions démographiques et permettre un développement réduit mais essentiel pour la vie communale

Contenir à 2,26 la moyenne de personnes par ménage grâce à l'offre nouvelle et accueillir des nouveaux ménages dans une moindre mesure.

1700 habitants attendus en 2034 (TCAM de 0,4%)

Jusqu'à 100 logements à mettre sur le marché d'ici à 2034 dont 85 nouveaux logements

### 2.2. Diversifier le parc de logements communal

60% de la production neuve destinée à du petit et moyen logement

Diversifier le parc de logement et favoriser les parcours résidentiels

### 2.3. Faciliter l'accès au logement pour certains ménages et prévoir des réponses adaptées à des besoins spécifiques en matière d'habitat.

15% minimum de logements locatifs sociaux



### **3. Renforcer quantitativement et qualitativement l'offre économique, notamment celle participant à l'animation du territoire communal**

**3.1. Préserver l'activité agricole et permettre le renouvellement et le développement des exploitations**

**3.2. Renforcer, dans les zones urbaines, les capacités de la commune en matière d'activités secondaires**

Une nouvelle zone d'activités économiques pourra être créée au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine pour l'accueil et le développement de l'artisanat, notamment

**3.3. Créer les conditions d'un renforcement de l'offre commerciale sur la commune**

**3.4. Créer une synergie favorable au tourisme s'appuyant sur les deux locomotives touristiques locales, sur les valeurs patrimoniales et le contexte agro-environnemental**

**3.5. Autres activités économiques**

## 4. Un projet protecteur de l'environnement s'appuyant sur les richesses écologiques du territoire et favorisant la prévention des risques

4.1. La protection forte des corridors et réservoirs de biodiversité

4.2. La protection de l'eau : un enjeu environnemental et sanitaire de premier plan







4.3. Climat et énergies

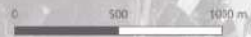
4.4. Risques et nuisances

4.5. Développement numérique

# STRATEGIE DECOMPOSEE EN 4 AXES










-  Enveloppe urbaine principale
-  Recentrer le développement urbain sur le noyau communal
-  Créer une centralité autour de la place Charlemagne
-  Confortation des limites de l'enveloppe urbaine
-  Sites touristiques et loisirs à développer
-  Favoriser l'articulation des principaux sites touristiques
-  Secteur Bellevue
-  Principaux espaces forestiers
-  Poursuite de l'exploitation des activités de carrière
-  Réinvestissement d'une ancienne carrière
-  Principaux cônes de vue à préserver
-  Corridors écologiques verts
-  Principaux coteaux boisés à préserver
-  Principaux cours d'eau à préserver ainsi que leurs abords
-  Centrale photovoltaïque existante
-  Bandes contraintes par le passage de canalisations



# STRATEGIE DECOMPOSEE EN 4 AXES



-  Enveloppe urbaine principale
-  Recentrer le développement urbain sur le noyau communal
-  Créer une centralité autour de la place Charlemagne
-  Confortation des limites de l'enveloppe urbaine
-  Sites touristiques et loisirs à développer
-  Favoriser l'articulation des principaux sites touristiques
-  Secteur Bellevue
-  Principaux espaces forestiers
-  Poursuite de l'exploitation des activités de carrière
-  Réinvestissement d'une ancienne carrière
-  Principaux cônes de vue à préserver
-  Corridors écologiques verts
-  Principaux coteaux boisés à préserver
-  Principaux cours d'eau à préserver ainsi que leurs abords
-  Centrale photovoltaïque existante
-  Bandes contraintes par le passage de canalisations



An aerial photograph of a residential neighborhood. The foreground shows a dense cluster of houses with various rooflines and some trees. In the background, there is a large, flat, open field, possibly a sports field or a large lawn, surrounded by more trees. The image is split vertically: the left half is overlaid with a semi-transparent orange color, and the right half is in grayscale.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

## un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

## Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

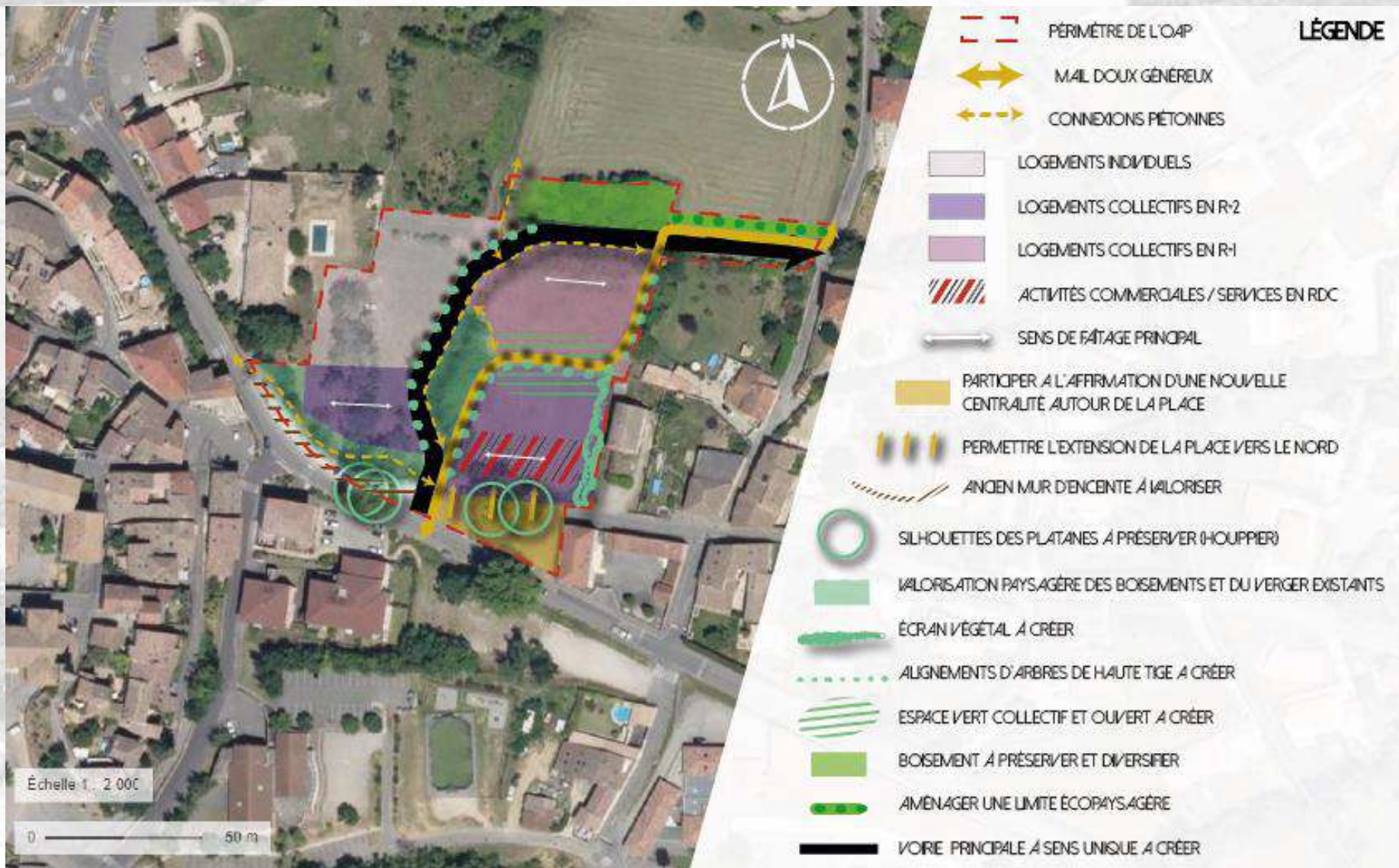
## Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

## 3 OAP:

- Opération d'ensemble sur la place Charlemagne
- OAP thématique patrimoine sur la vieille ville
- OAP trame verte et bleue – continuités écologiques (en cours)

# OAP CHARLEMAGNE





# SITUATION



Vue depuis la Place Charlemagne sur le périmètre de réflexion

# FONCIER - TOPOGRAPHIE

## TOPOGRAPHIE



PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION

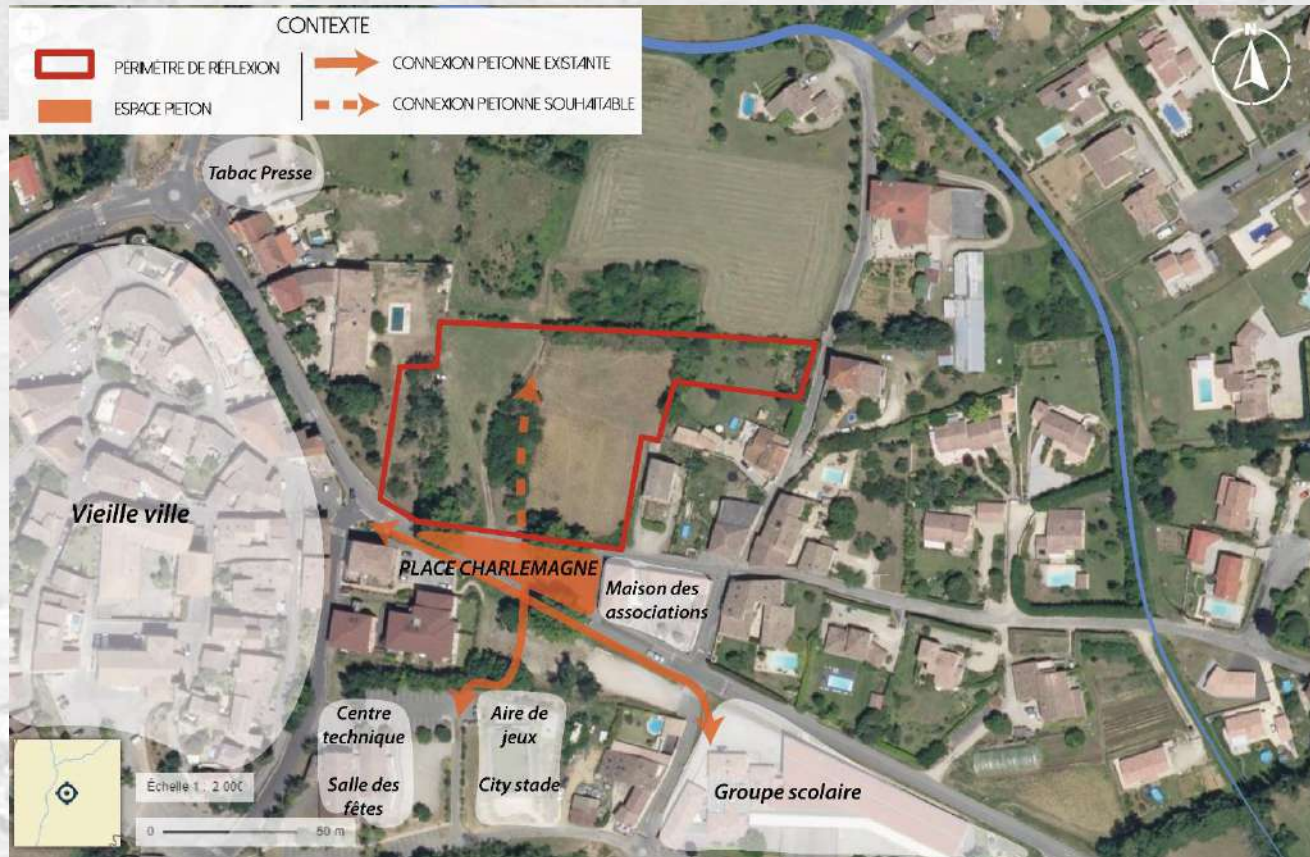


TALUS / DÉNIVELÉ



- Un mur de soutènement d'une hauteur maxi de 3 mètres borde la Place Charlemagne
- Le périmètre est incliné en direction du nord
  - ➔ À prendre en compte pour jouer sur les hauteurs des constructions
- Un talus incliné vers l'Ouest divise le périmètre en deux sur sa partie centrale.

# CONTEXTE



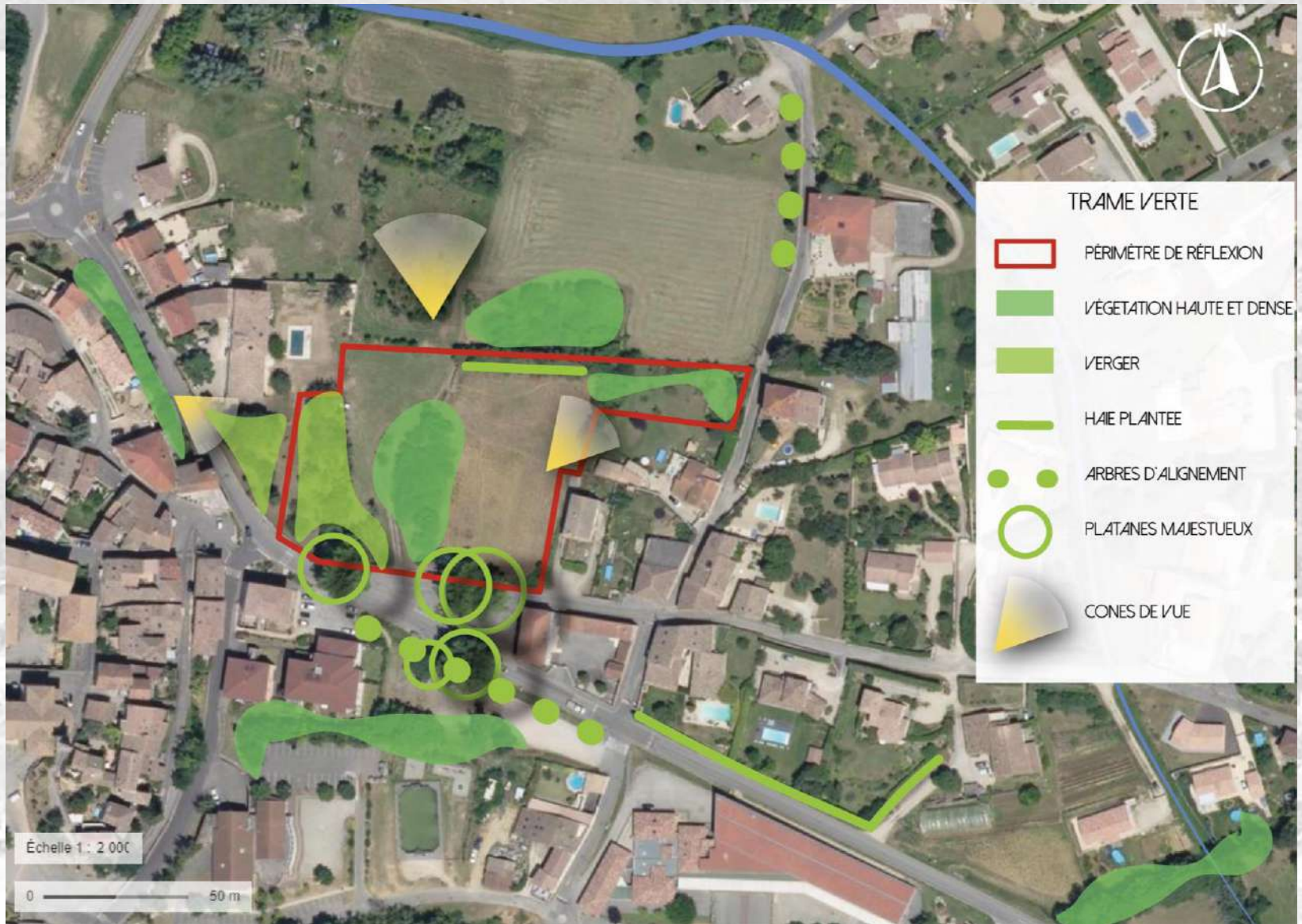
- Un secteur à cheval entre la vieille ville et le pôle d'équipements publics de la commune
- Un secteur ouvert sur la Place Charlemagne très largement dédiée aux piétons
- Un secteur ouvert sur le Nord de l'enveloppe urbaine dont l'urbanisation n'est plus d'actualité (suppression des zones AU en vigueur)  
→ La connexion **routière** vers le Nord n'est plus indispensable.
- Un secteur à cheval entre le centre-bourg, les prairies en bordures du ruisseau, la Chapelle Sainte-Baudille et le complexe Valsoyo  
→ Une perméabilité du secteur est à envisager pour permettre une connexion avec le Nord **pour les modes doux**

# TRAME VÉGÉTALE ET PAYSAGÈRE



**Des platanes majestueux conférant une forte identité visuelle aux lieux et rappelant une place de village traditionnelle**

# TRAME VÉGÉTALE ET PAYSAGÈRE



# ESPACES PUBLICS



**S'appuyer sur les nouvelles aménités urbaines de la Place Charlemagne**



**Se questionner sur le fonctionnement de l'espace et la répartition des usages en voie d'intensification**

# CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES



- Un transition douce entre l'architecture de la vieille ville et les constructions plus récentes
- Un traitement des toitures cohérent avec une prise en compte de la silhouette villageoise
- Des nouveaux collectifs en R+2 bien insérés avec rez-de-jardin
- Un traitement de la chaussée de la RD vient limiter le caractère routier
- **S'inscrire dans cette continuité architecturale, tout en renforçant le caractère urbain central de la place**

# OAP Charlemagne



40 à 50 logements

2/3 de T2 et T3

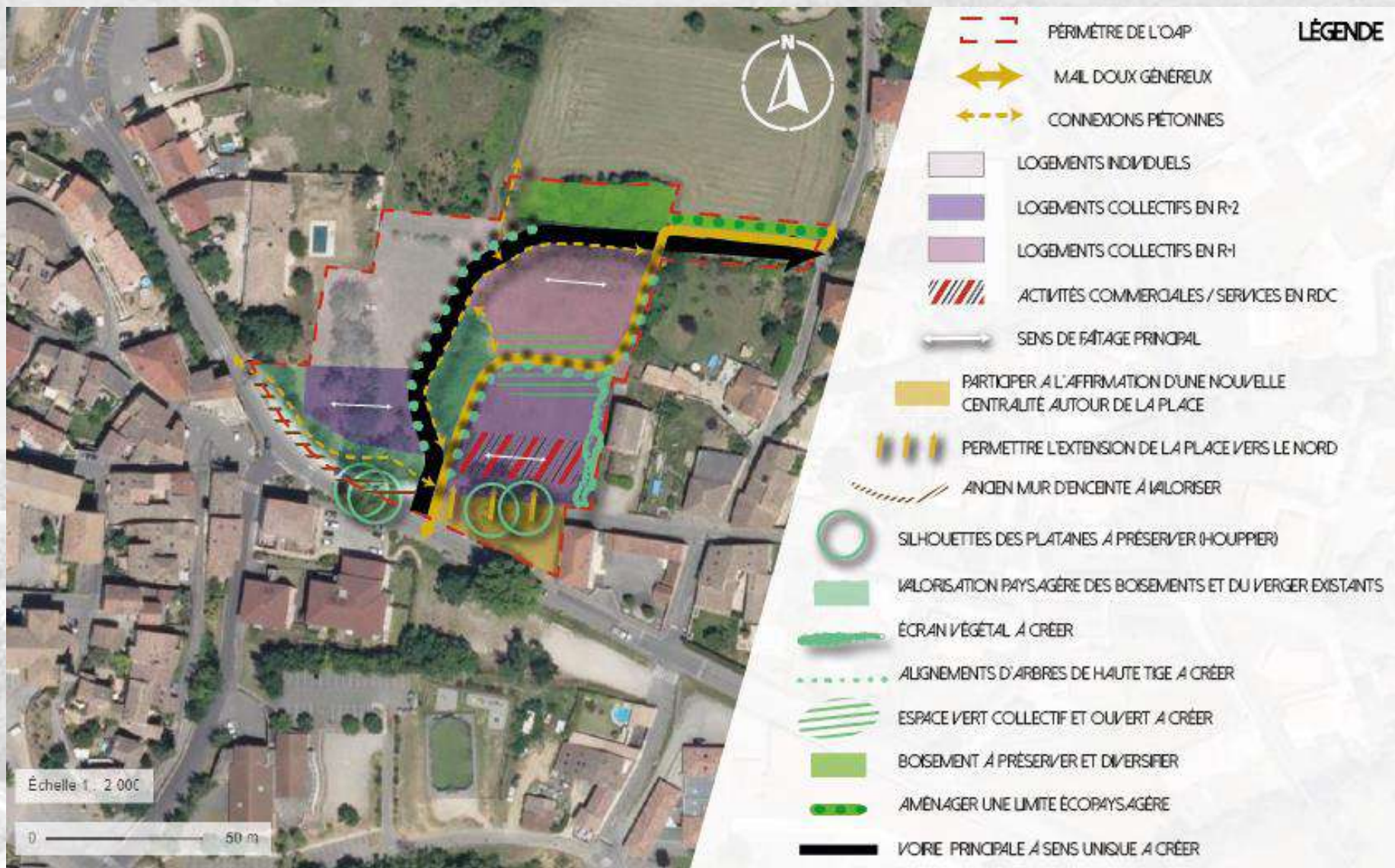
25% de logements  
aidés mini (dont  
majorité de locatifs)

Rez-de-chaussée  
commercial

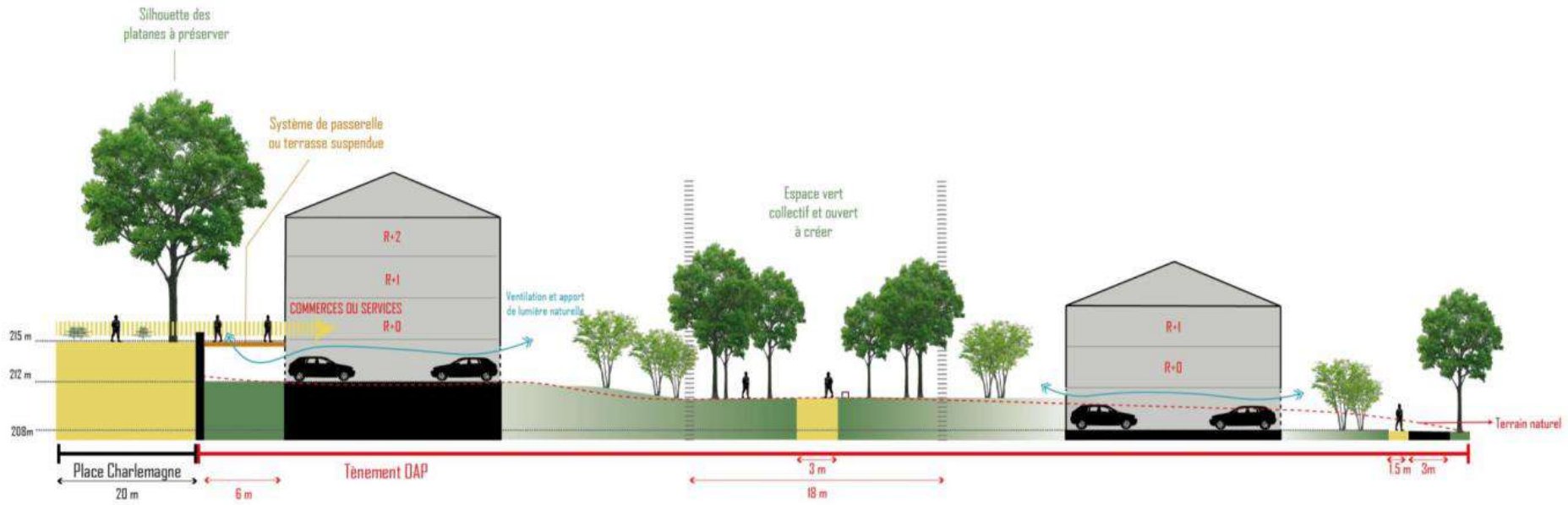
2 à 3 logements  
individuels



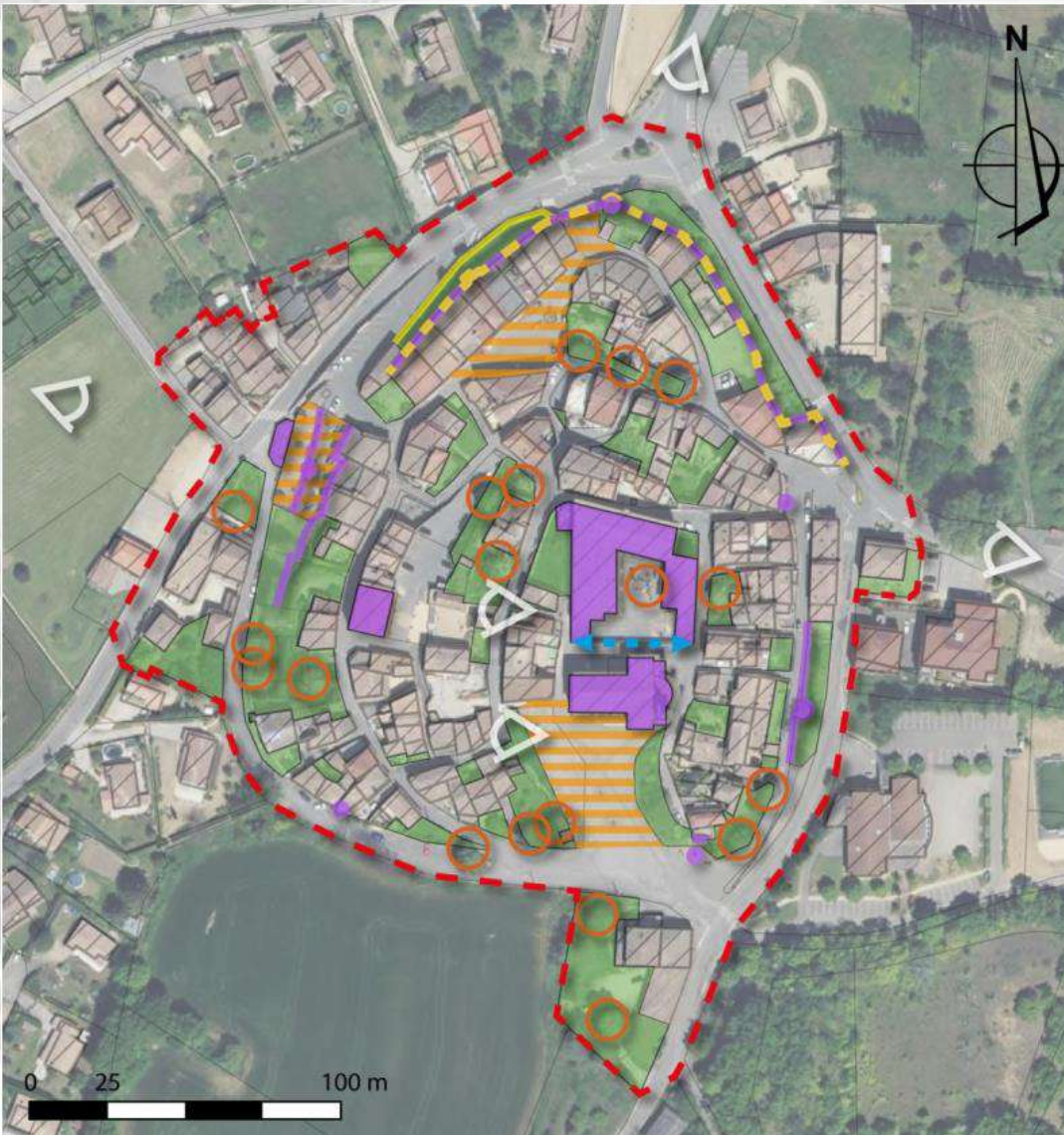
# OAP Charlemagne



0,9 hectare environ



# OAP VIEILLE-VILLE

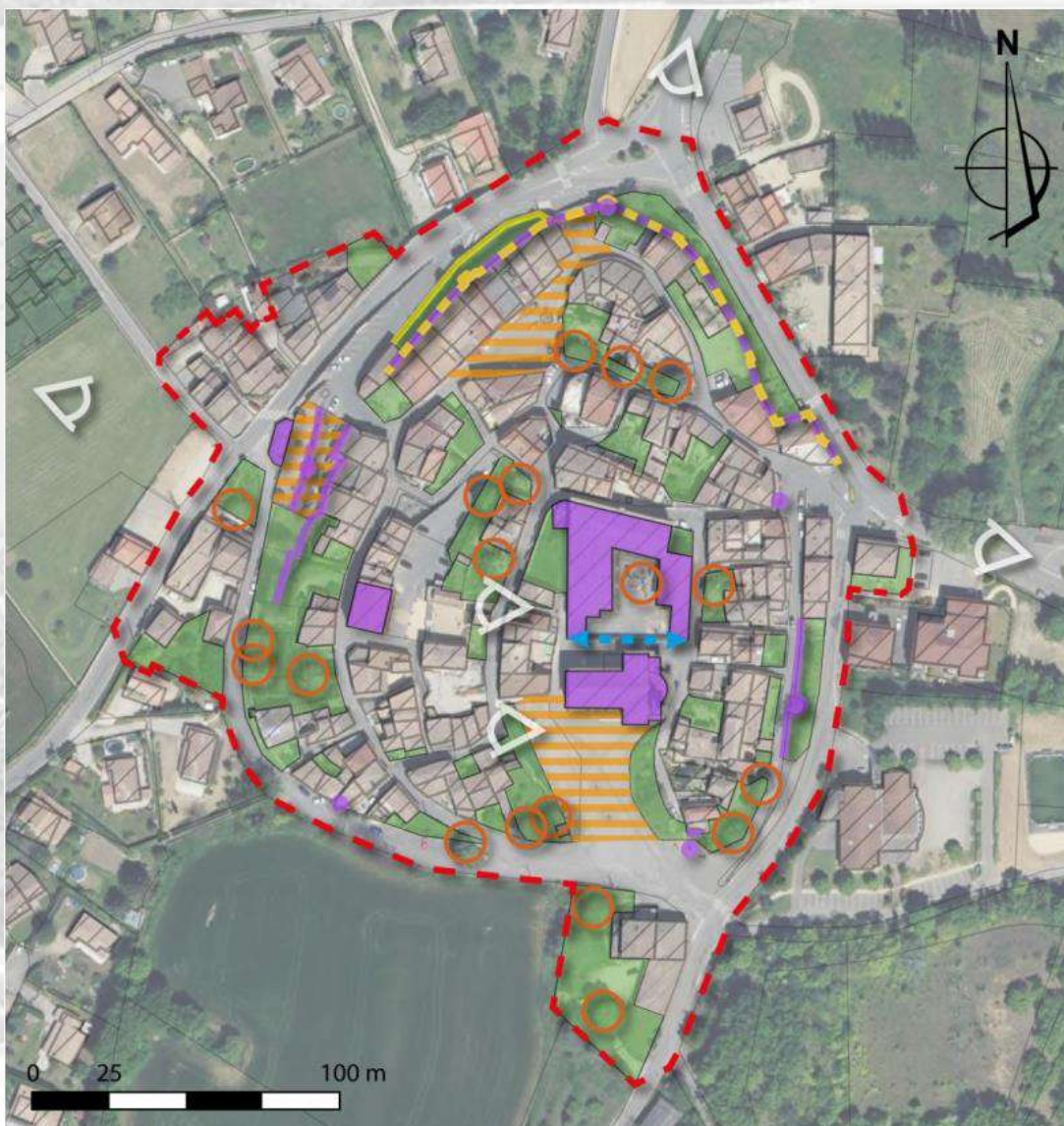


## Objectifs généraux

- Imposer une protection accrue de certains éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés pour leur intérêt architectural et paysager ;
- Conserver l'aspect général homogène de la vieille ville ;
- Conserver une trame cohérente et valorisante d'espaces paysagers non-bâti ;
- Requalifier les espaces publics à l'aspect dégradé et peu qualitatif.









# OAP Vieille ville








## LÉGENDE

### RAPPELS DU RÉGLEMENT :

-  PROTECTION DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX
-  PROTECTION ET VALORISATION DE L'ANCIEN MUR D'ENCEINTE
-  PROTECTION ET VALORISATION DES ANCIENNES TOURS DE GUET
-  CONSERVATION DU CARACTÈRE NON-BÂTI ET VÉGÉTAL DES SECTEURS PAYSAGERS
-  PRÉSERVATION DES ARBRES REMARQUABLES
-  CÔNE DE VUE

### DISPOSITIONS DE L'OAP :

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  REQUALIFICATION DES REMPARTS NORD
-  REQUALIFICATION DU MUR DE SOUTÈNEMENT
-  MISE EN VALEUR DE L'INTÉRIEUR DE L'ANCIEN COUVENT ET DE SA FAÇADE SUD EN LIMITE DE PARCELLE
-  REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

# OAP Vieille ville

1 – Requalifier et mettre en valeur le mur de soutènement en entrée de ville Nord par un habillage végétal des lieux.



2 – Requalifier les remparts Nord par une harmonisation des ouvertures : Travail sur des encadrements, homogénéisation des menuiseries (fenêtres à 2 vantaux en croisée, volets à battants, redimensionnement des ouvertures pour une cohérence de dimensions à l'échelle du rempart). Suppression des édicules, cabanes, petites annexes. Meilleure insertion des éléments techniques (canalisations, etc...). Aménagement paysager et qualitatif des pieds de remparts.



# OAP Vieille ville

**3 – Formaliser les solutions de stationnement sur la place Paul Mially et requalifier l'espace en véritable placette.**



**4 – Renforcer la présence végétale sur la place de l'église et engager une requalification paysagère des lieux.**



# OAP Vieille ville

5 – Créer un espace public végétal ou un petit square au-dessus du lavoir.



6 – Mettre en valeur l'intérieur du couvent. Favoriser la mise en place d'une clôture offrant une transparence visuelle depuis l'espace public et renforçant la trame végétale dans cet ensemble très minéral.



# OAP Vieille ville

7 – Les pieds de porte et de façades doivent être accompagnés et animés par des compositions florales et paysagères.



*Végétalisation de pied de porte*





# REGLEMENT

# REGLEMENT

## un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

## Règlement écrit et graphique

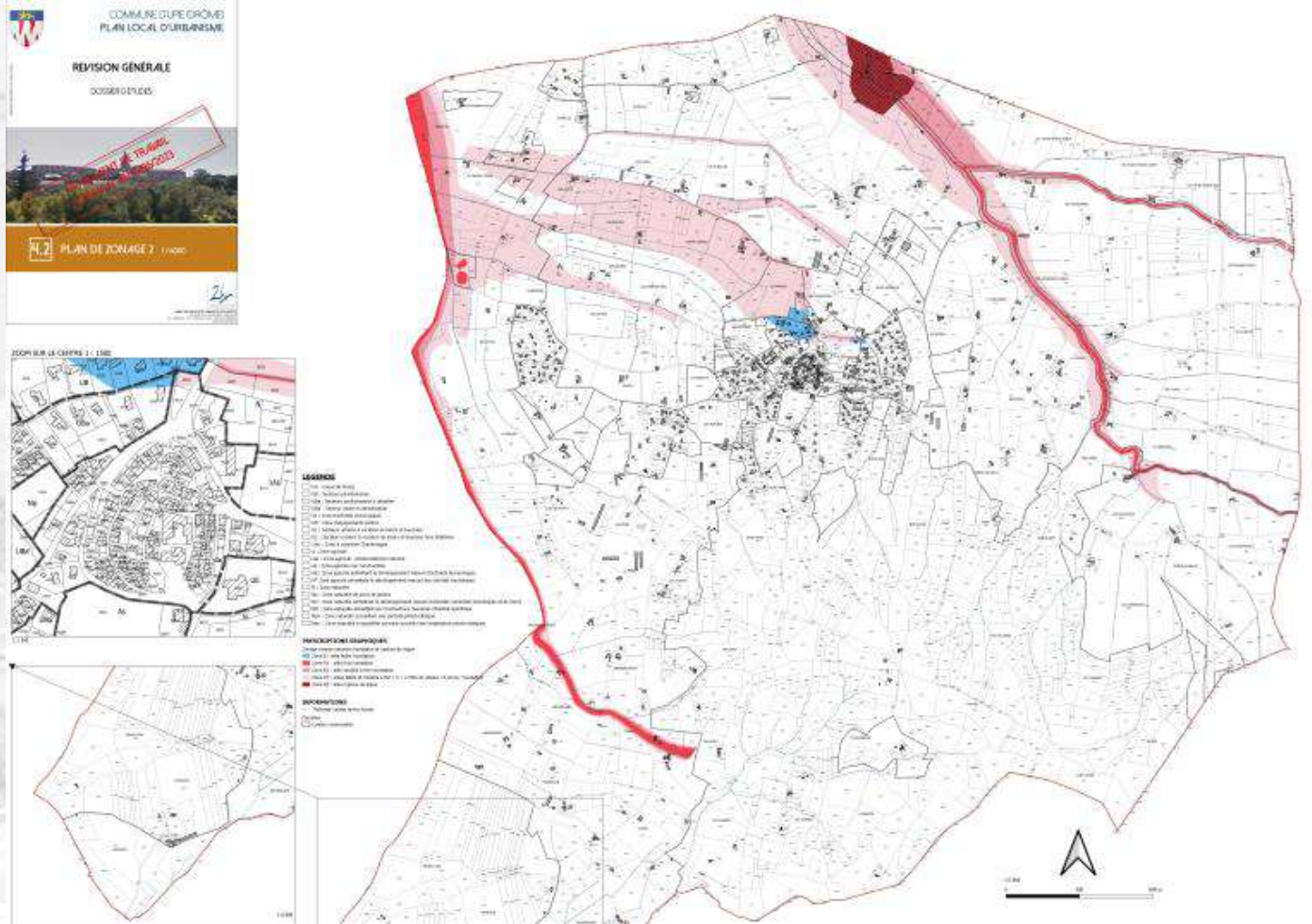
- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

## Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

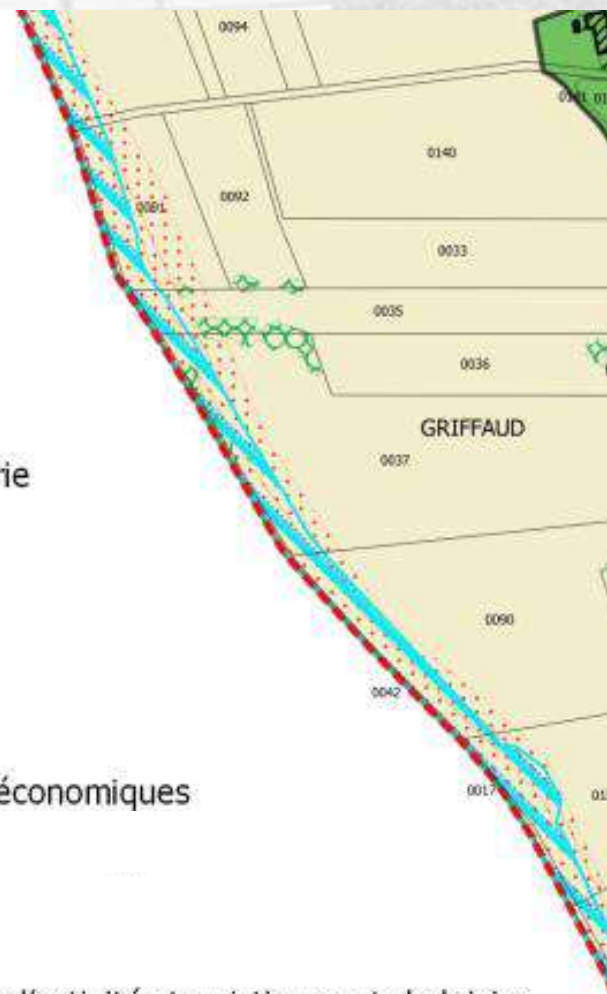


# ZONAGE



# ZONAGE

-  UA : Coeur de bourg
-  UB : Secteurs pavillonnaires
-  UBa : Secteurs pavillonnaires à densifier
-  UBa' : Secteur mixte en densification
-  UBp : Secteur pavillonnaire à enjeux paysagers forts
-  UI : Zone d'activités économiques
-  UE : Zone d'équipements publics
-  UL : Secteurs urbains à vocation de loisirs et tourisme
-  UL' : Secteurs urbains à vocation de loisirs et tourisme hors hôtellerie
-  1AU : Zone à urbaniser Charlemagne
-  2AUI : Zone d'activités économiques à urbaniser à long terme
-  A : Zone agricole
-  Aar : Zone agricole - photovoltaïsme restreint
-  As : Zone agricole non constructible
-  AE : Zone agricole admettant le développement mesuré d'activités économiques
  
-  N : Zone naturelle
-  Np : Zone naturelle de parcs et jardins
-  NZ : Zone naturelle admettant le développement mesuré d'activités d'activités touristiques et de loisirs
-  NH : Zone naturelle admettant les constructions mesurées d'habitat spécifique
-  Npv : Zone naturelle admettant les installations photovoltaïques



# ZONE UA

## Destinations :

- Habitation
- Commerces
- Restauration
- Services
- Equipements
- Bureaux

## Hauteurs :

- Equivalent R+2

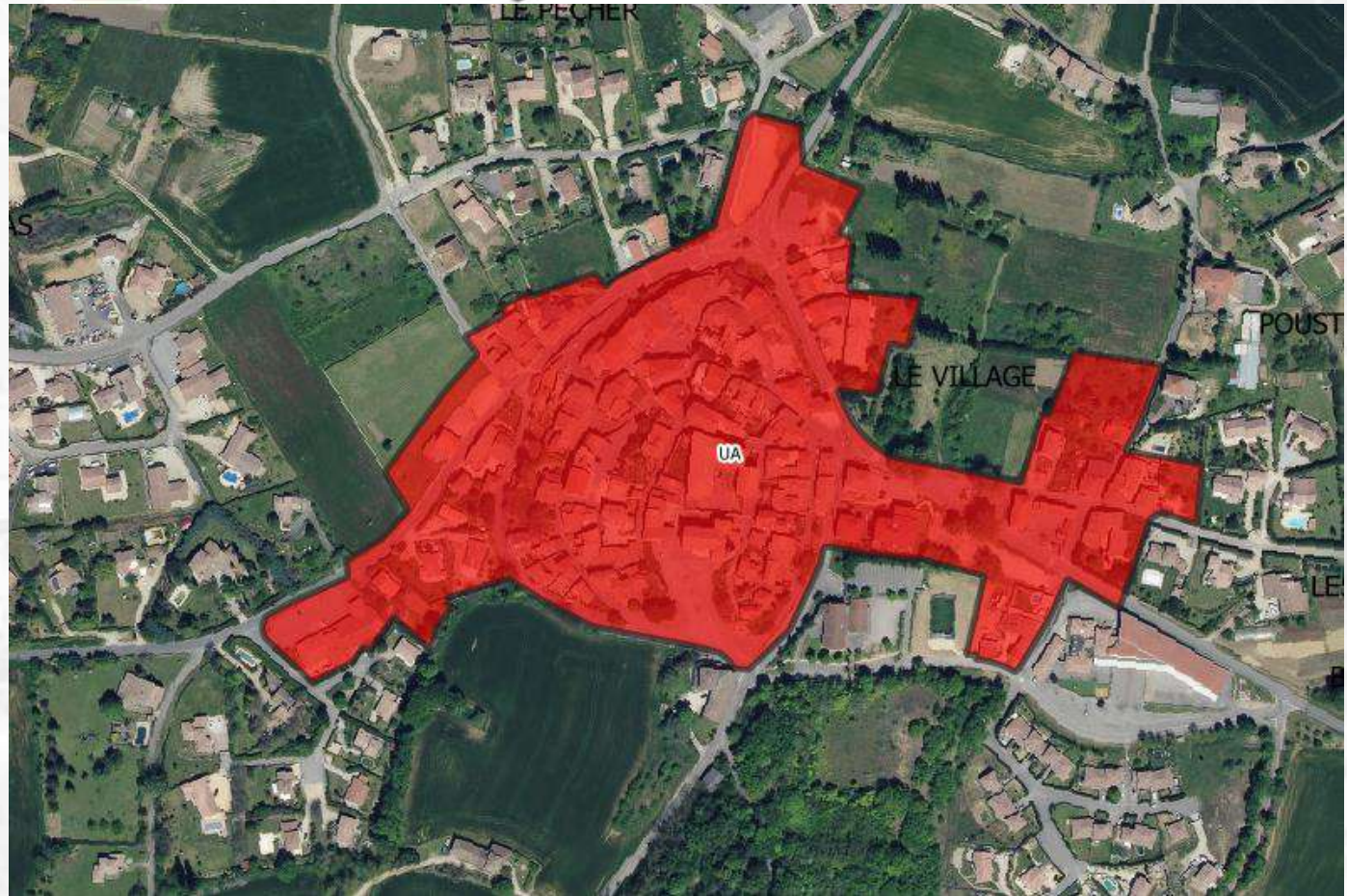
## Implantations :

- Sur LR et sur 1 LS au moins (possibilité de règles moins strictes en bandes secondaires).

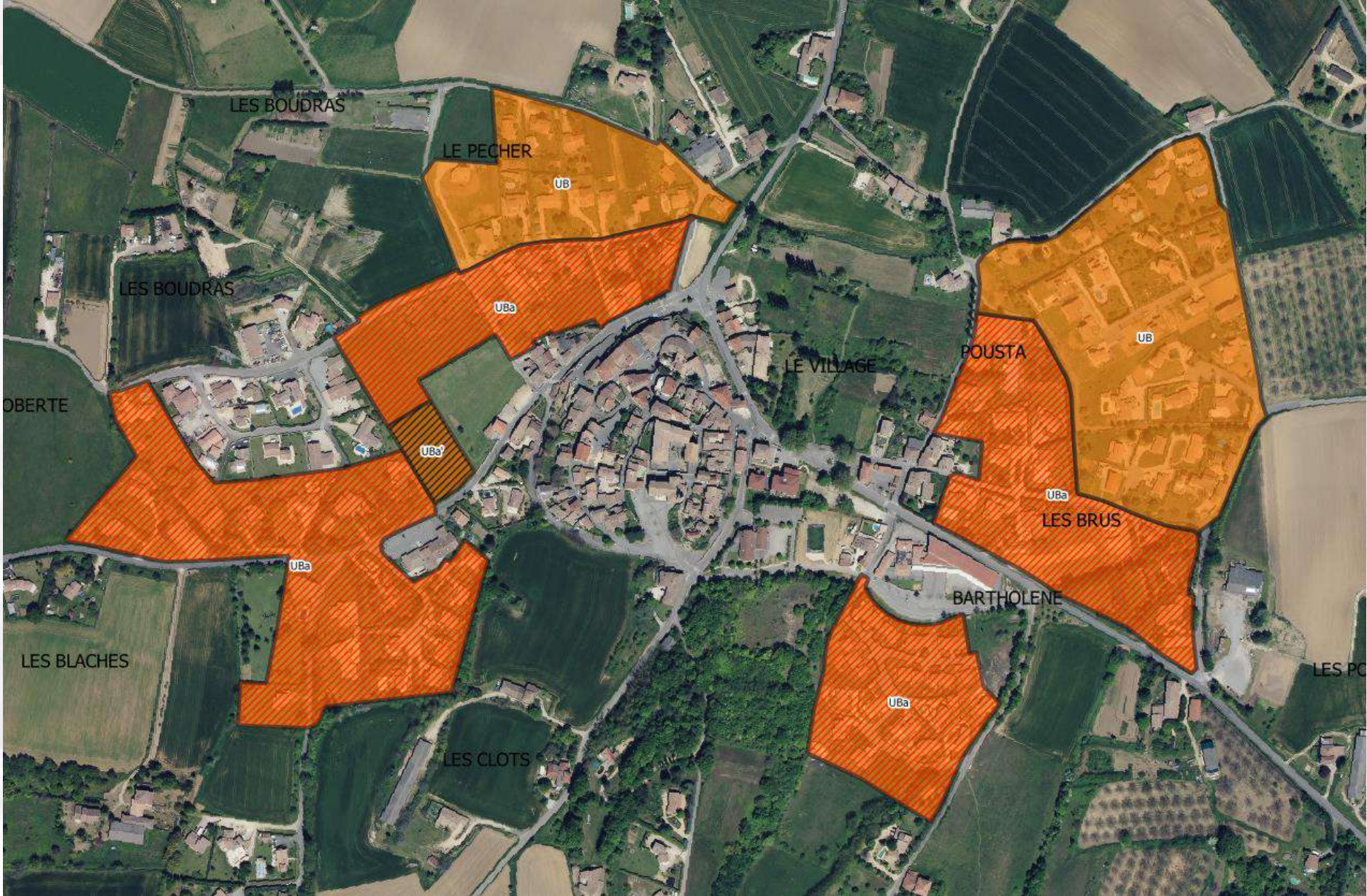
## Espaces verts :

- 10% mini hors secteurs patrimoniaux

 UA : Coeur de bourg



# ZONE UB



# ZONE UB

 UB : Secteurs pavillonnaires

## Destinations :

- Habitation

## Hauteurs :

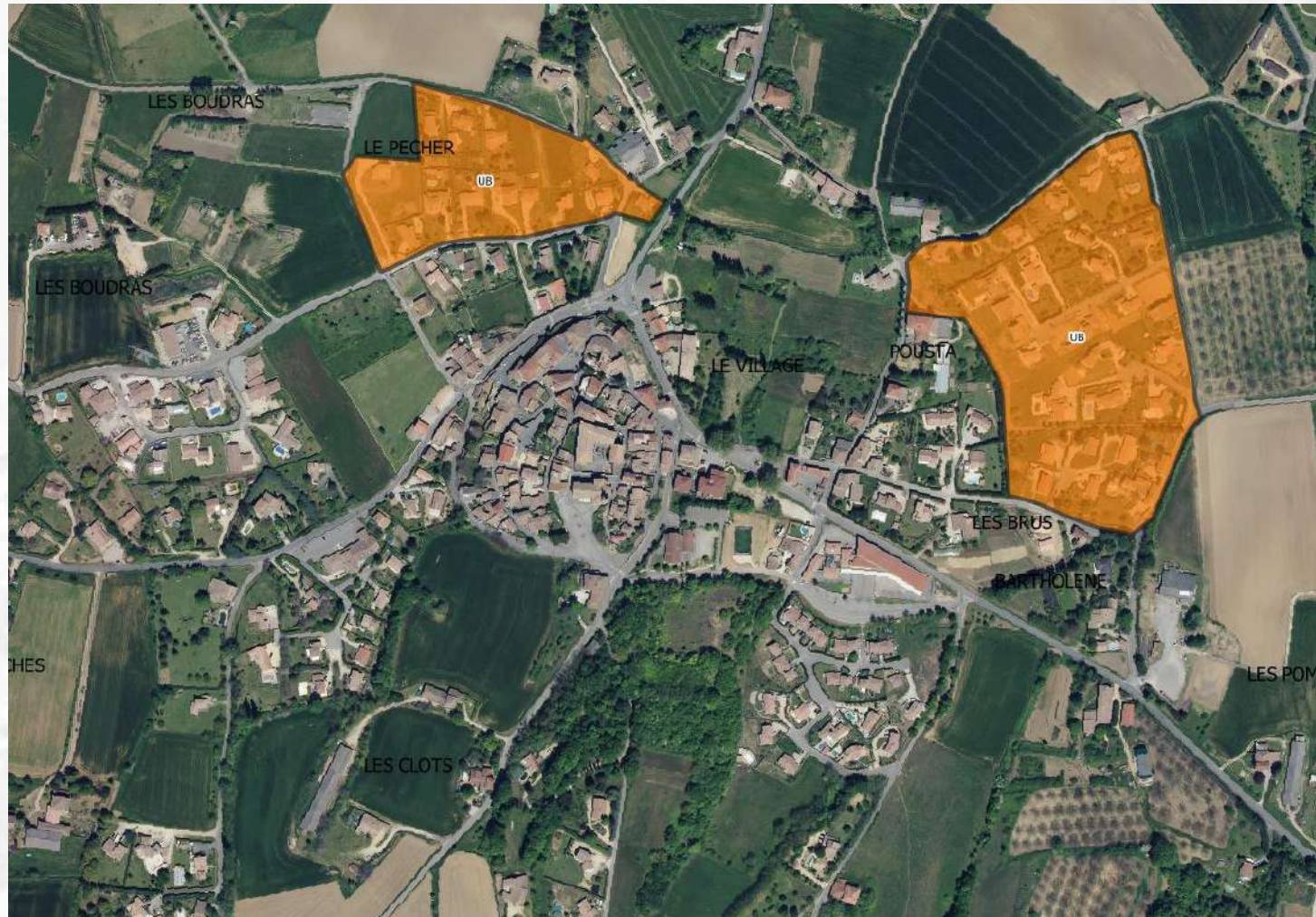
- Equivalent R+1

## Implantations :

- LR : 5 m en UB,
- Recul H/2 avec 3m minimum

## Espaces verts :

- 50% mini





# ZONE UBA

## Destinations :

- Habitation

## Hauteurs :

- Equivalent R+1

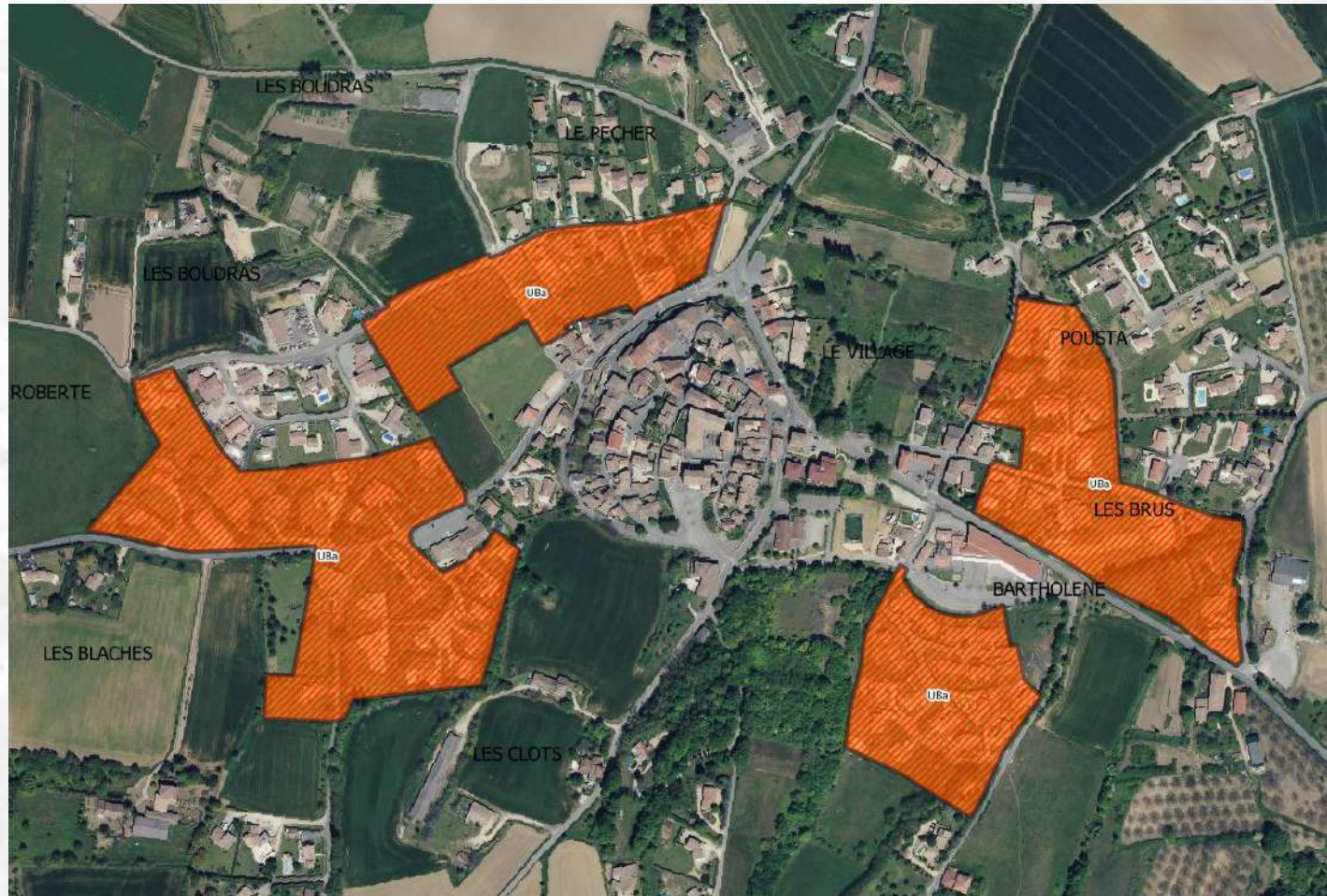
## Implantations :

- Recul 3m max en LR et implantation possible à l'alignement (hors RD)
- Possibilités en LS ou 3 m minimum (H/2)

## Espaces verts :

- 30% mini

 UBa : Secteurs pavillonnaires à densifier



# ZONE UBa'

## Destinations :

- Habitation

## Hauteurs :


- Equivalent R+1

## Implantations :

- Recul 3m minimum  
en LR et LS

## Espaces verts :

- 30% mini

 UBa' : Secteur mixte en densification



# ZONE UBP

## Destinations :

- Habitation

## Hauteurs :

- Equivalent R+1

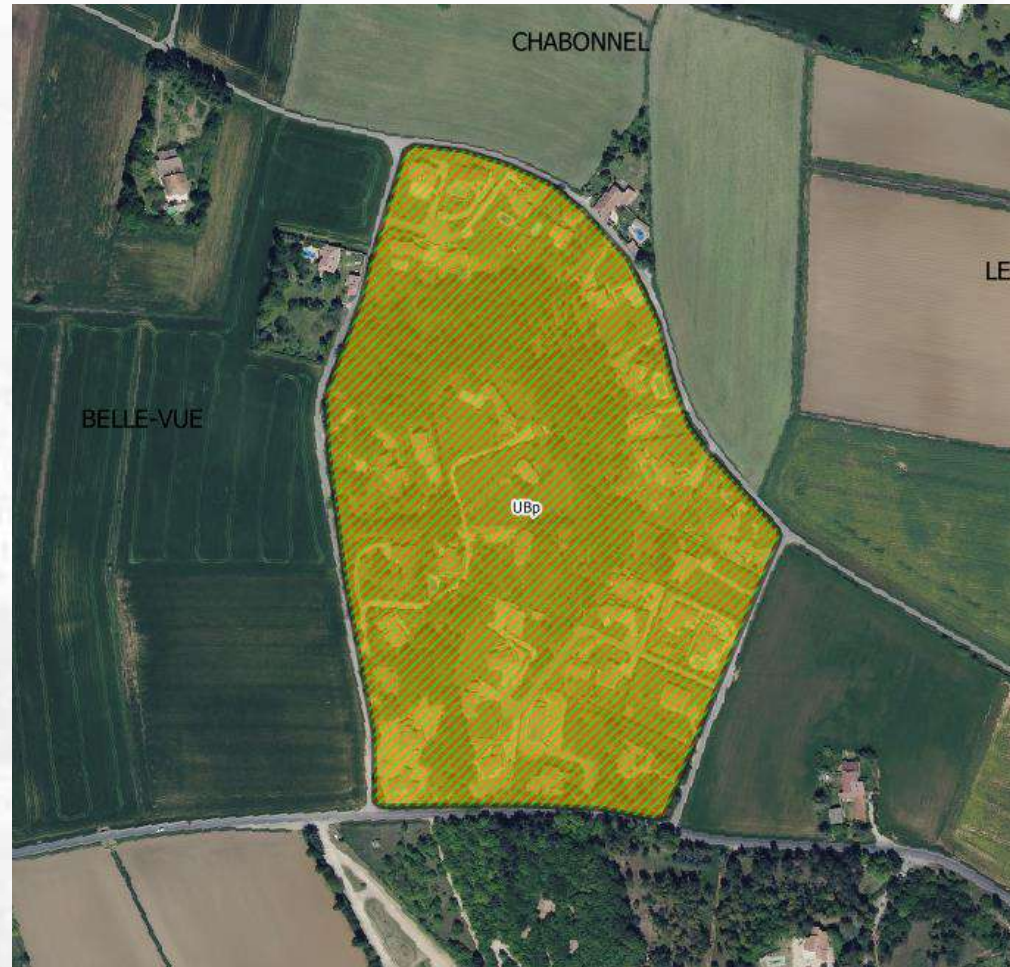
## Implantations :

- Recul 10m mini en LR
- Recul 8 m mini LS

## Espaces verts :

- 70% mini

 UBP : Secteur pavillonnaire à enjeux paysagers forts



# ZONE UI

## Destinations :

- Commerce de gros
- Industrie
- Artisanat
- Entrepôt
- Bureaux
- Equipements

## Hauteurs :

- 10 m max

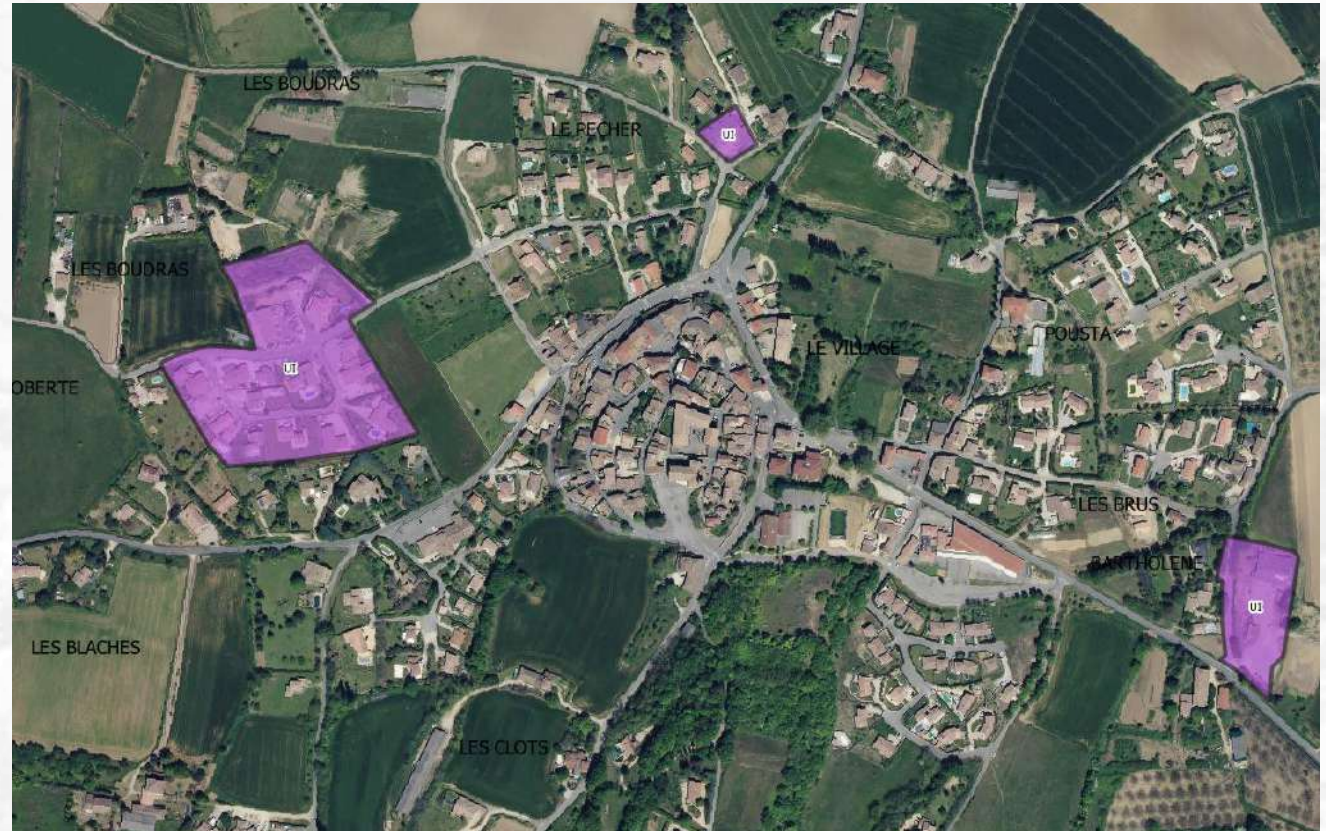
## Implantations :

- Recul 5 m mini en LR
- Recul H/2 avec 3 m mini LS

## Espaces verts :

- 10% mini

 UI : Zone d'activités économiques

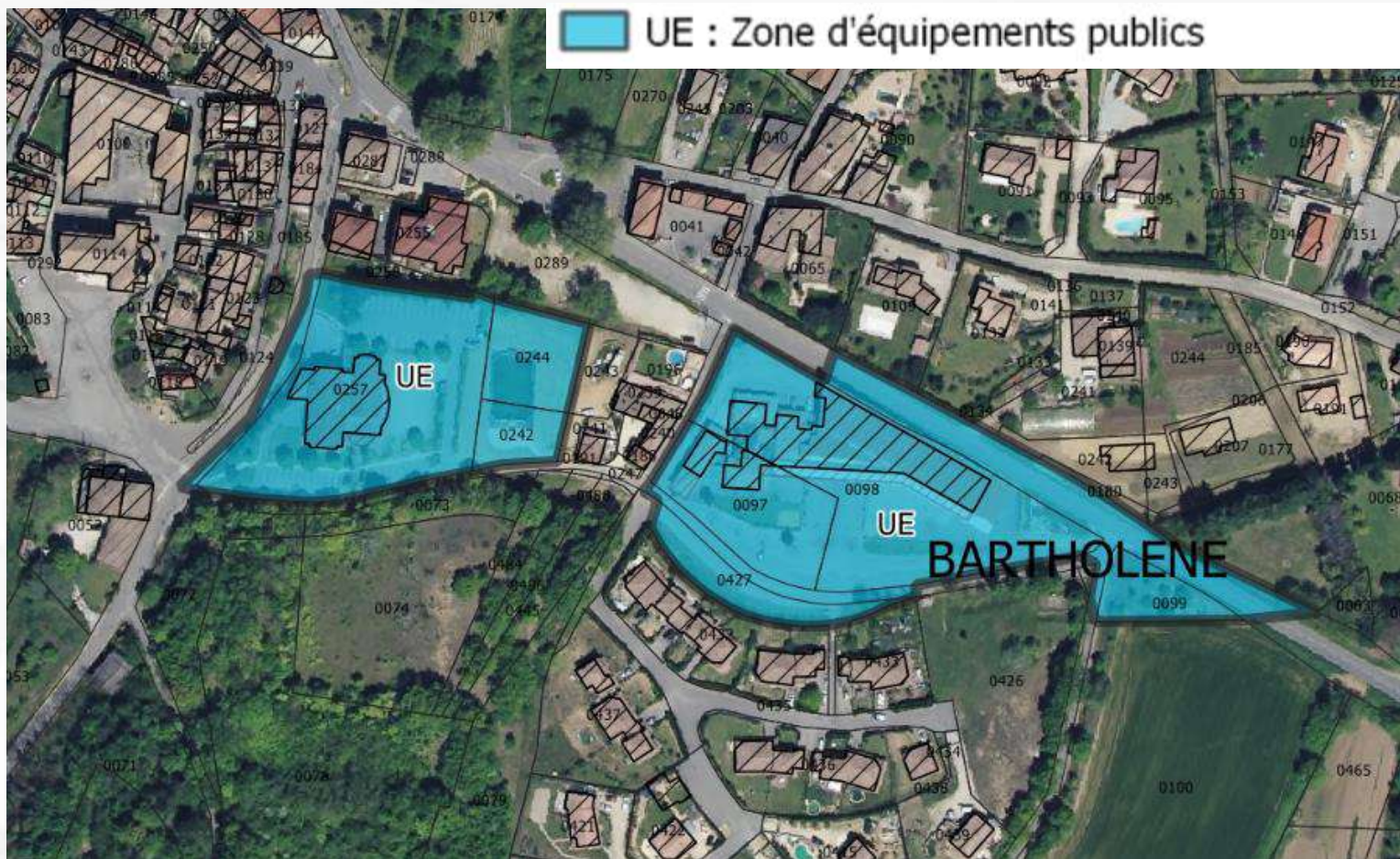


# ZONE UE

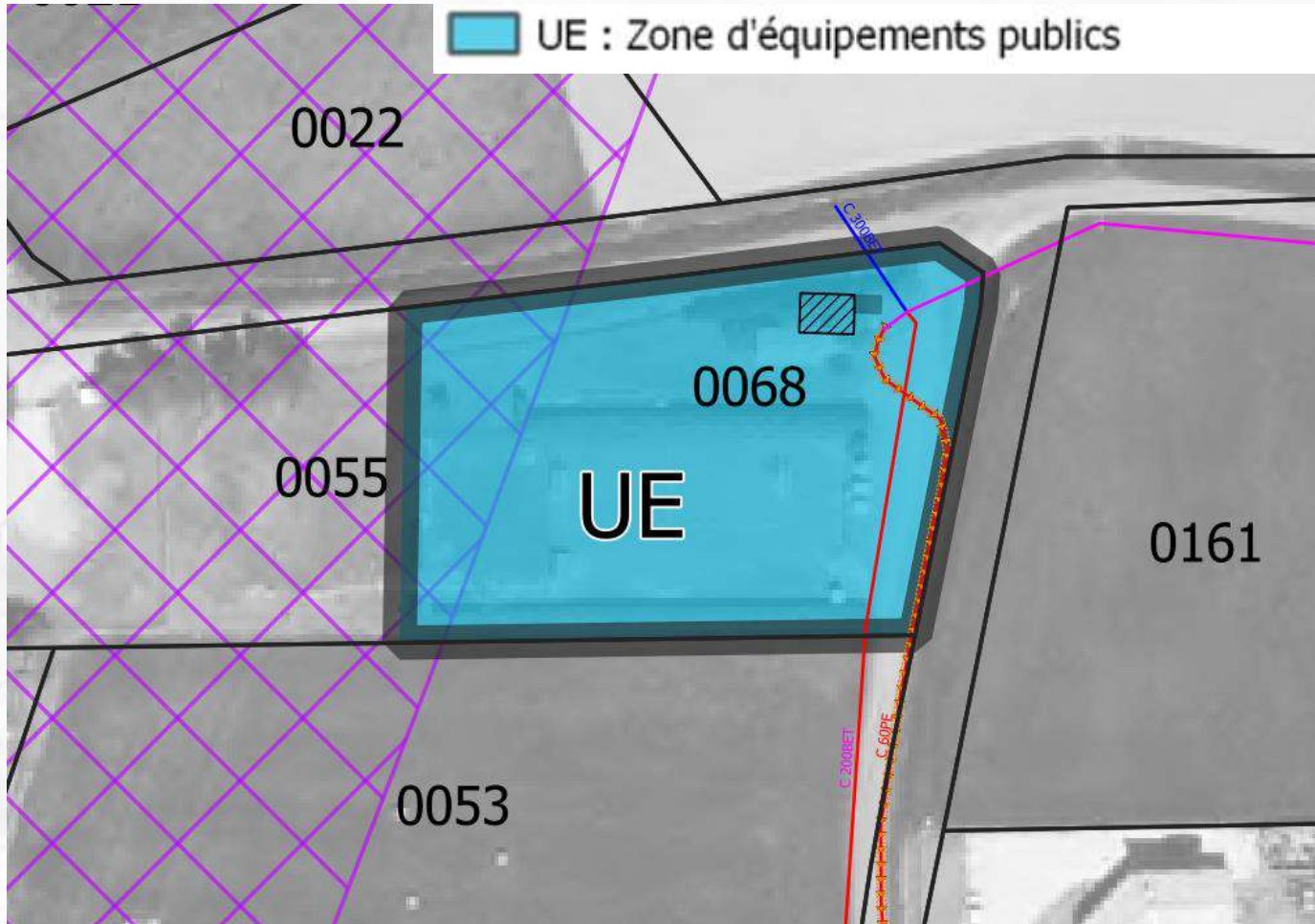
Il est retenu de classer en zone UE :

- Les secteurs spécialisés dans les équipements publics

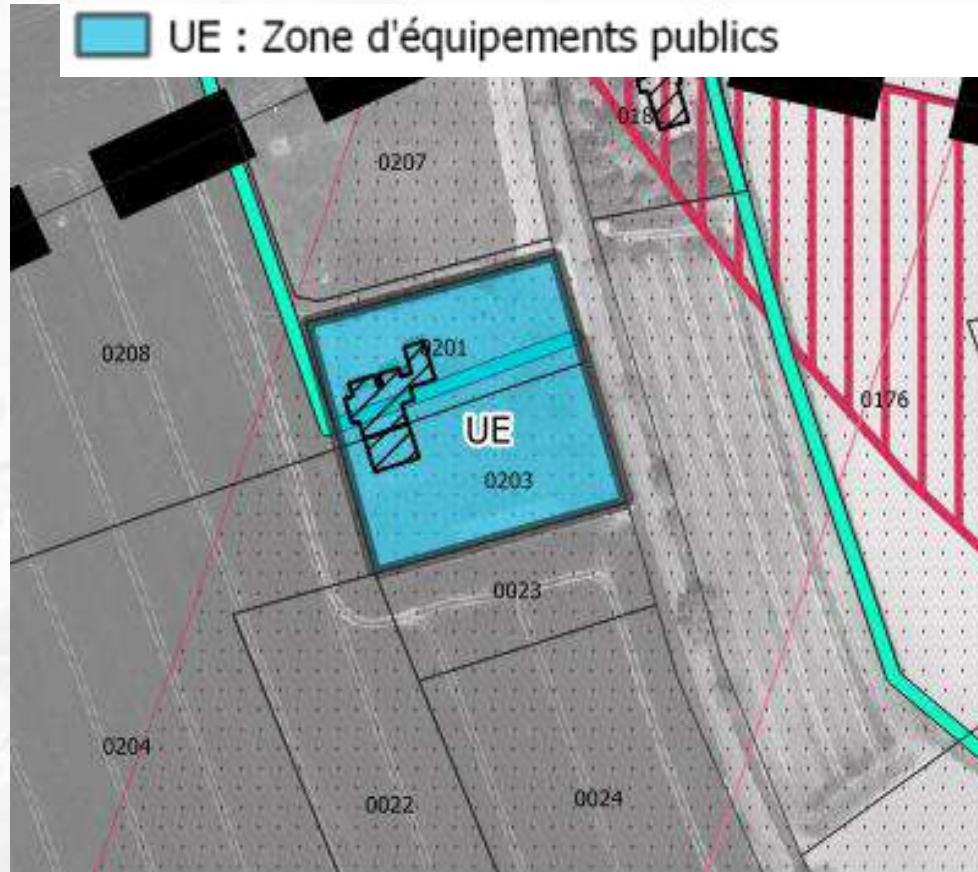
Objet : Bénéficier sur les secteurs d'intérêt général d'un règlement souple.



# ZONE UE



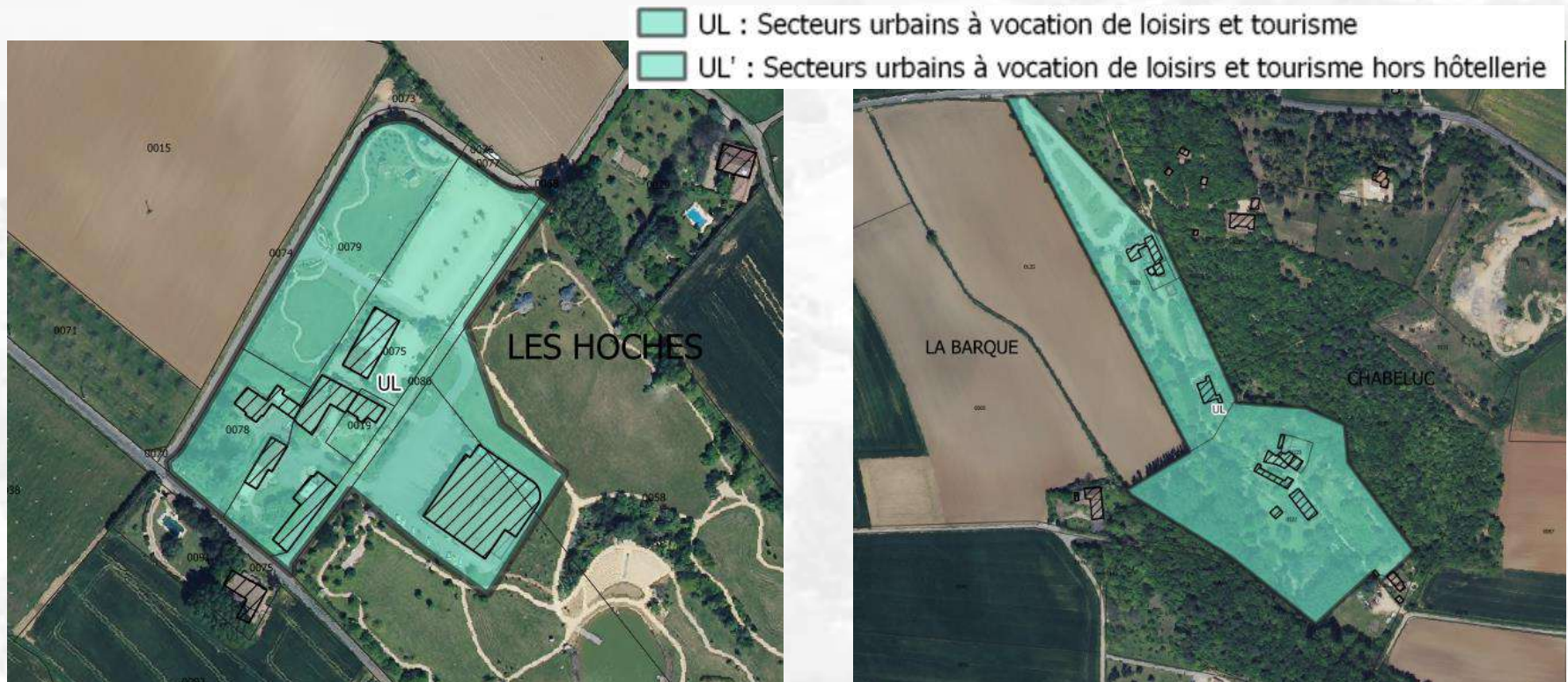
# ZONE UE



# ZONE UL

Il est proposé de classer en zone UL :

- Les secteurs ayant vocation de loisirs et tourisme.
- Soit Valsoyo (UL) pour activités touristiques diverses dont hôtellerie > 25% d'emprise au sol maximum
- et le zoo (UL') pour activités touristiques diverses > 15% d'emprise au sol maximum





# ZONE 1AU

## Destinations :

- Logement
- Commerces
- Services
- Bureaux
- Equipements

## Hauteurs :

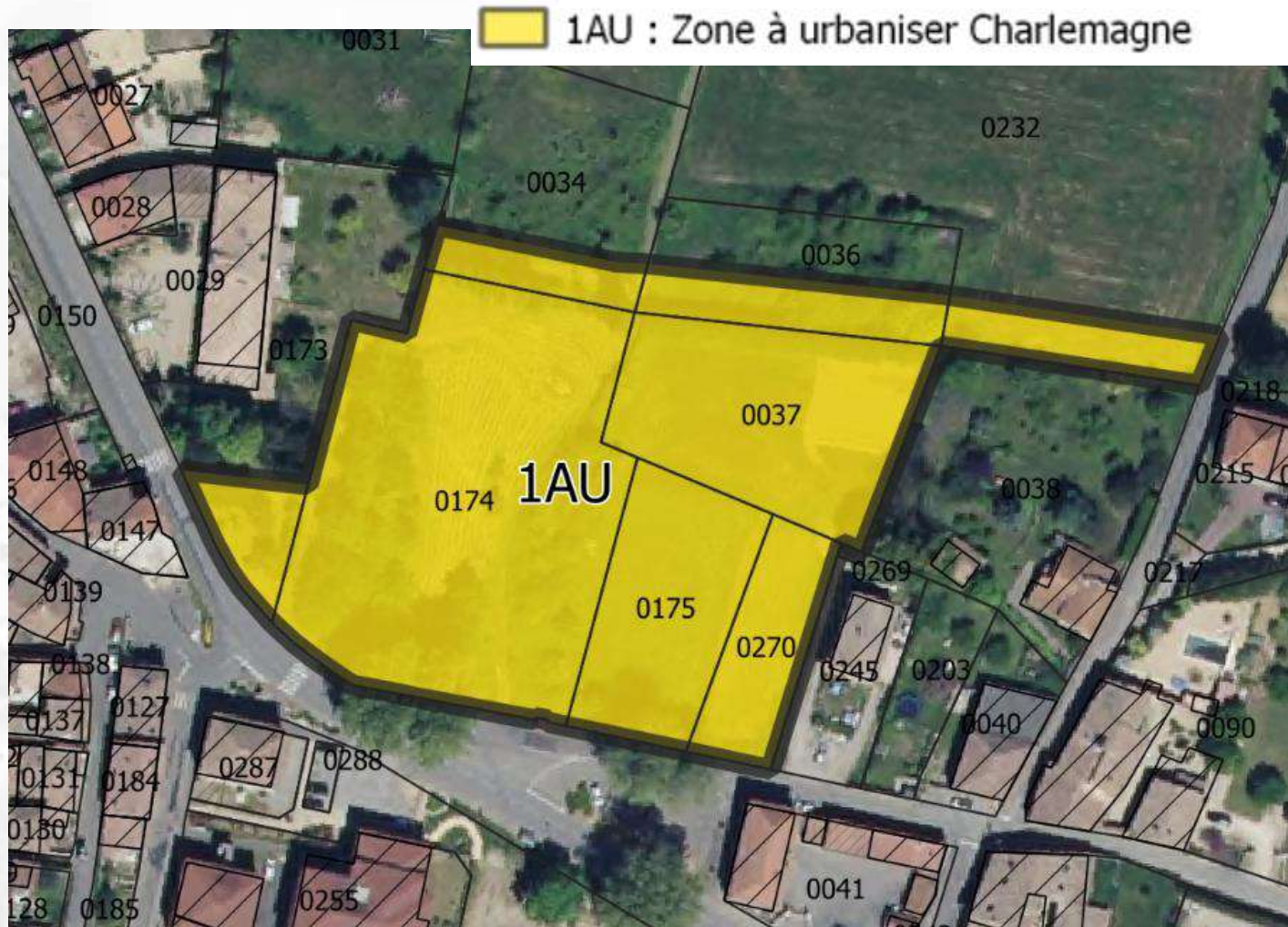
- Selon DAP

## Implantations :


- Selon DAP


## Espaces verts :

- 30% mini



# ZONE 1AU

 1AU : Zone à urbaniser Charlemagne

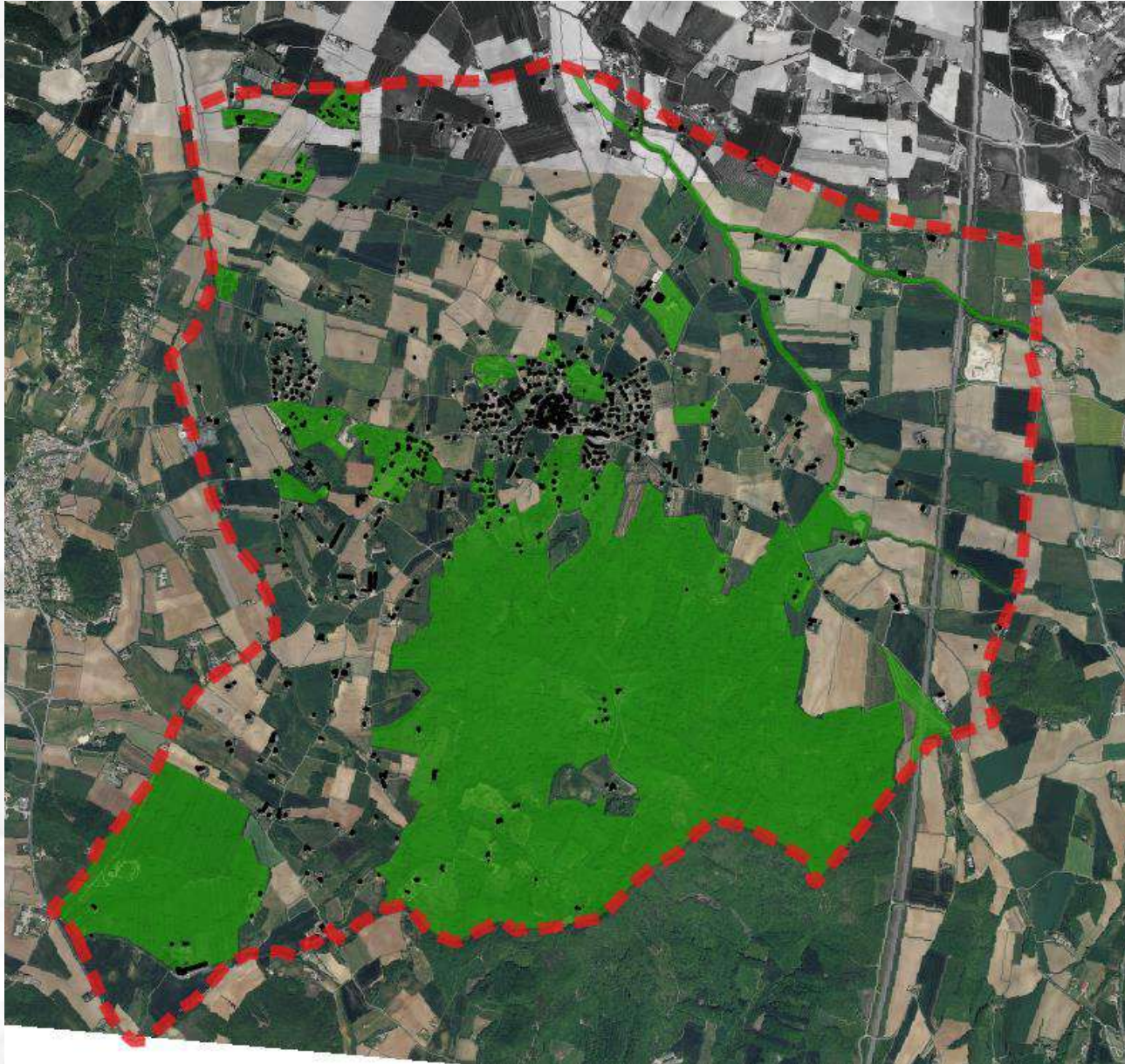
| Zones | Superficie | Situation   | Echéance/ouverture  |
|-------|------------|---|---|
| 1AU   | 0,9 Ha     |  | L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est possible dès 2026 |

# PRINCIPES CLASSEMENT ZONE N

Les terrains sont classés en N pour les motifs suivants :

- Continuité naturelle et forestière (groupes de parcelles) et terrains diffus dans ces continuité même s'ils ont une autre vocation.
- Secteurs à enjeux environnementaux forts : pelouses sèches (à préciser), espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et zones humides principales
- Poches d'habitat diffus à partir de 2/3 hectares.
- Les équipements diffus (hors pompiers).
- Secteurs ni urbains ni agricoles n'ayant pas vocation à connaître de développement.

# PRINCIPES CLASSEMENT ZONE N



# PRINCIPES CLASSEMENT ZONE A

**Sont classés en zone A tous les sièges agricoles et tous les terrains apparaissant au registre parcellaire agricole.**

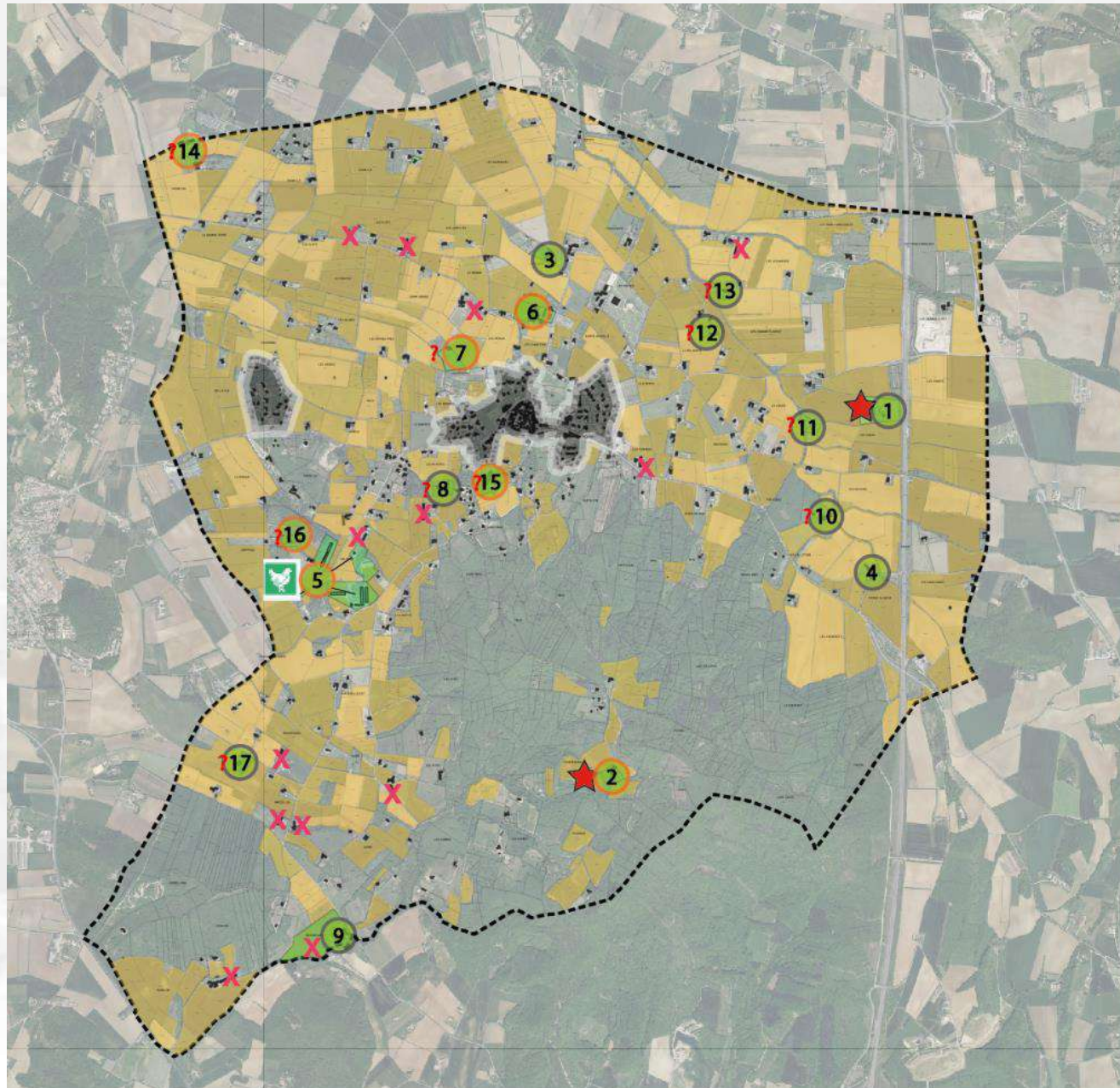
En revanche, ne sont pas classés en zone A certains terrains présentant un potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles pour les raisons particulières suivantes :

- Terrains présentant des risques (crues notamment) ou des enjeux environnementaux très forts (zones humides ou pelouses sèches notamment - voir justifications des classements en zone N) ;
- Terrains isolés au milieu de poches d'habitat peu denses ou denses (voir justifications classements en zone N) ;
- Terrains destinés à être urbanisés (voir justifications zones AU).

Une sous-zone As est mise en place au sein de la zone A. Sont classés dans cette sous-zone les terrains situés dans les principaux cônes de vue vers la ville médiévale situés dans les entrées de bourg fréquentée de la commune.

Une sous-zone Aar – photovoltaïsme restreint afin de prendre en compte les évolutions de la loi du 10 mars 2023 > partout ailleurs l'agrivoltaïsme et le photovoltaïque compatible avec l'agriculture est admis

# ZONAGE A ET N



- Sièges agricoles
- Enveloppes urbaines
- Parcelles agricoles - RPG 2019
- Siège agricole
- Siège agricole dont au moins une partie d'activités d'élevage
- Elevage ICPE
- Exploitation avec projets
- Pas d'information sur les projets
- Poulaillers en friches

# ZONAGE AS AGRICOLE INCONSTRUCTIBLE



# ZONAGE AAR : LIMITER L'AGRI/VOLTAÏSME





# DROITS À CONSTRUIRE HABITAT EN ZONES A ET N

- L'extension\* des constructions\* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface de plancher\* initiale à condition que la surface de plancher\* initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher\* de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension\*)
- Les annexes\* aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes\* soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L.151-13 CU : Exception très limitée au principe  
d'inconstructibilité en zone naturelle soumise à Commission  
Départementale

# ZONE NPV INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES



ZONE NPV'  
RÉAMÉNAGEMENT ANCIENNE CARRIÈRE - ISDI  
INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES



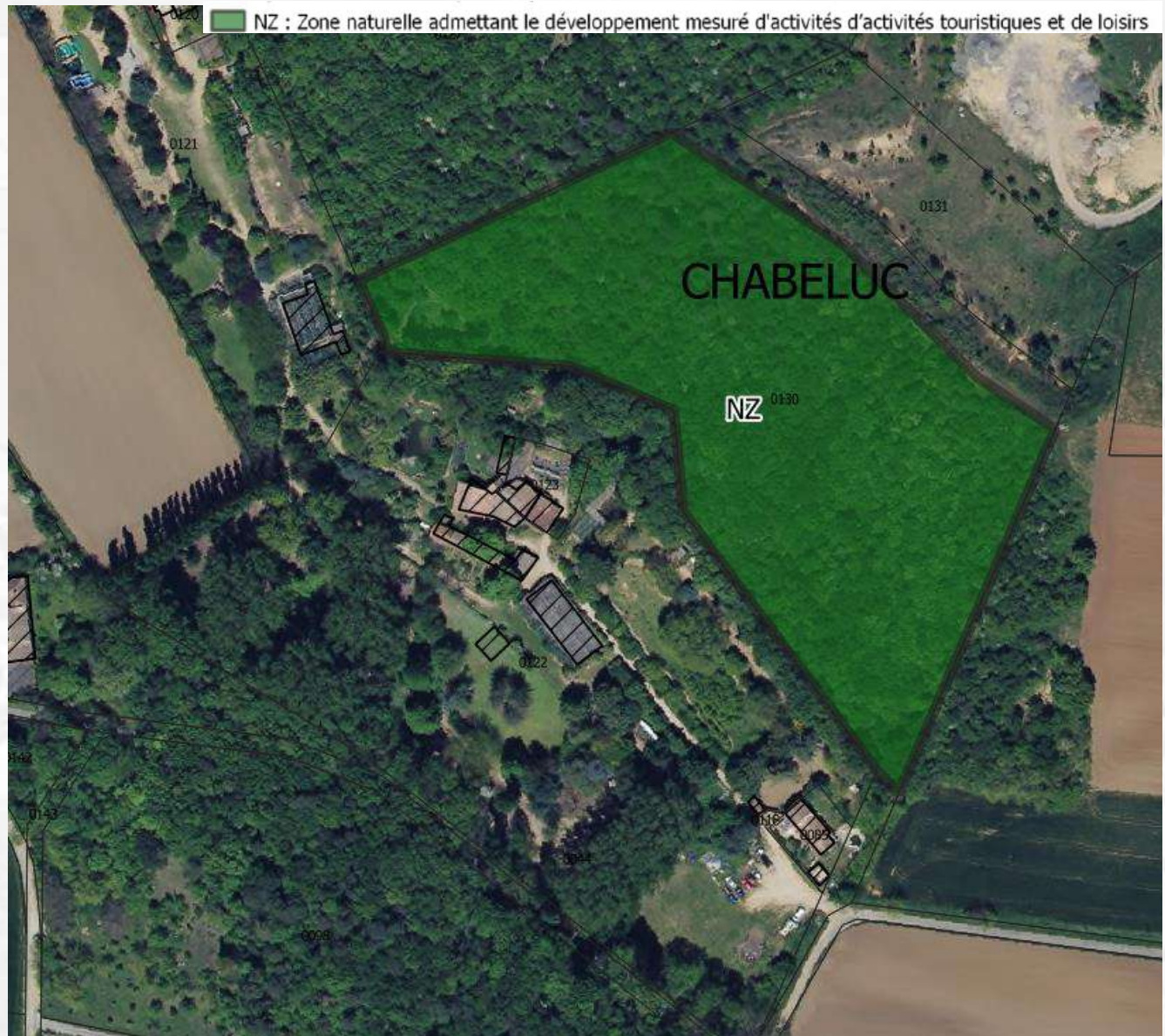
# NZ : SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

## Destinations :

- Projet d'extension du ZOO

**Mise en place de droits à construire sans remettre en cause la vocation naturelle des lieux**

L,151-13 CU : Exception très limitée au principe d'inconstructibilité en zone naturelle soumise à Commission Départementale



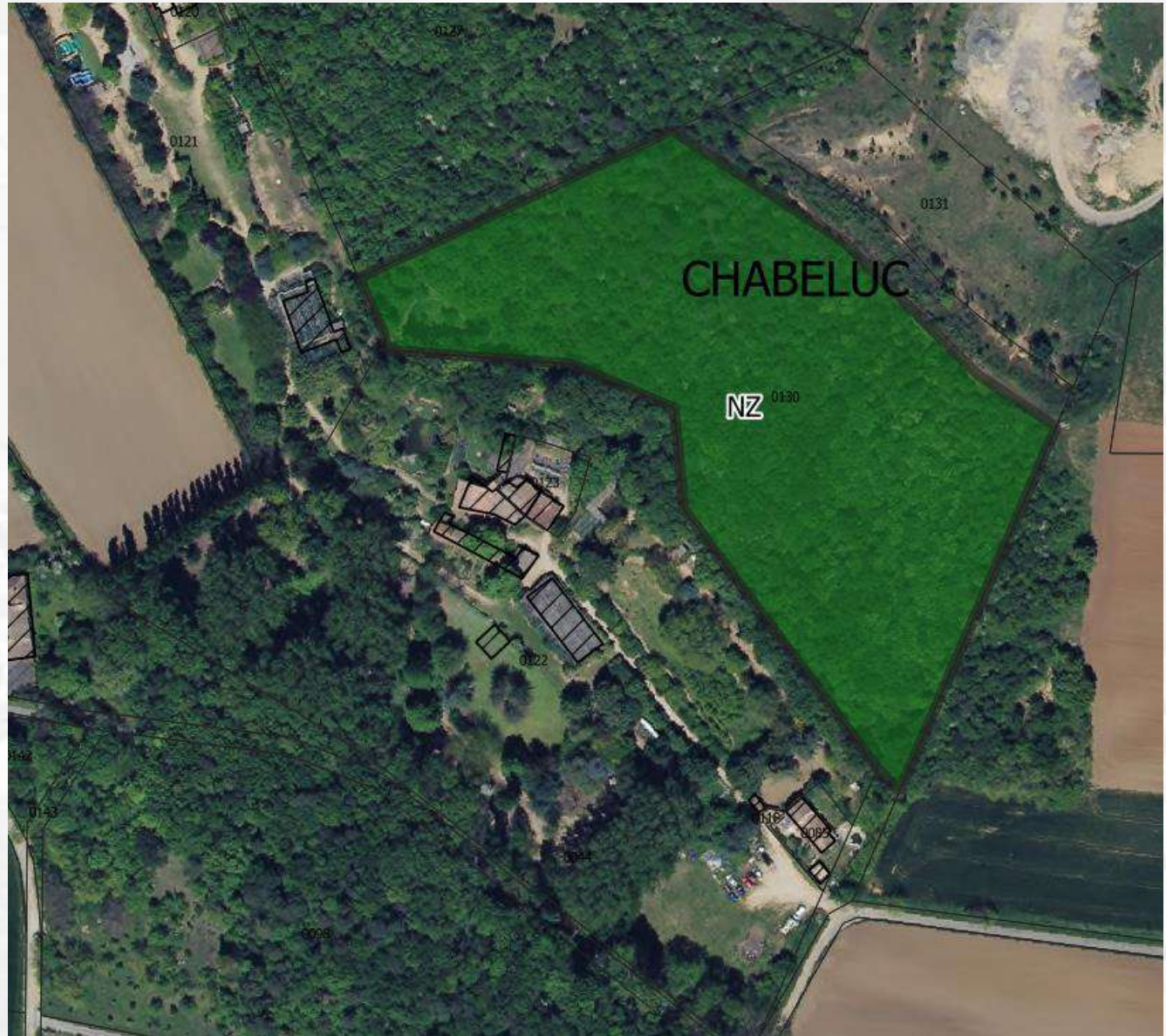
# NH : SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

## Destinations :

- Projet d'extension du ZOO

**Mise en place de droits à construire sans remettre en cause la vocation naturelle des lieux**

L,151-13 CU : Exception très limitée au principe d'inconstructibilité en zone naturelle soumise à Commission Départementale



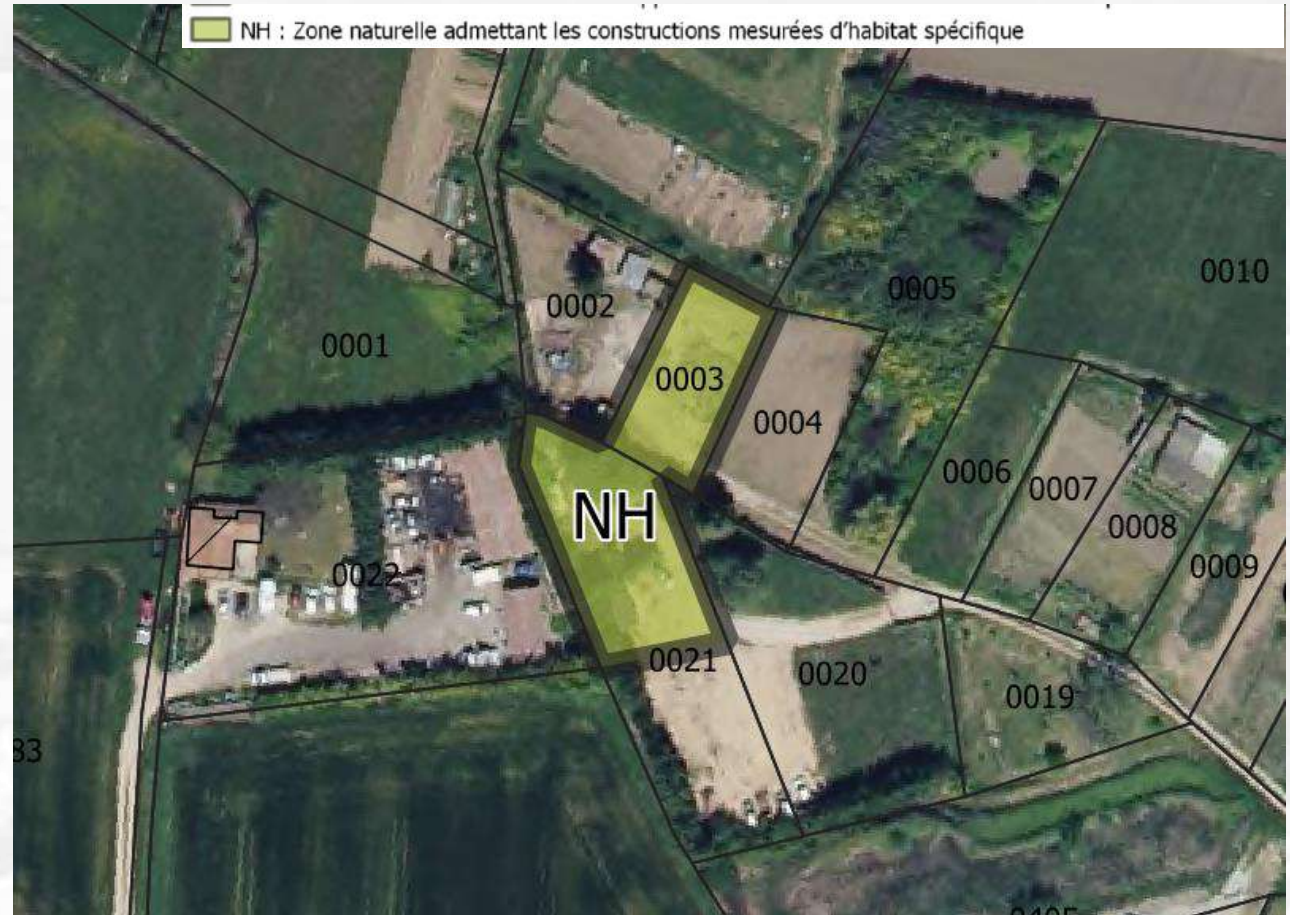
# NH : SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

## Destinations :

- Normalisation et mise aux normes d'habitat sédentaire existant

**Mise en place de droits à construire sans remettre en cause la vocation naturelle des lieux**

L,151-13 CU : Exception très limitée au principe d'inconstructibilité en zone naturelle soumise à Commission Départementale



# AE : SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES

## Destinations :

- Permettre les extensions mesurées d'une activité économique existante

**Mise en place de droits à construire sans remettre en cause la vocation agricole des lieux**

L,151-13 CU : Exception très limitée au principe d'inconstructibilité en zone naturelle soumise à Commission Départementale

 AE : Zone agricole admettant le développement mesuré d'activités économiques
















An aerial photograph of a residential neighborhood. The foreground shows a dense cluster of houses with various rooflines and some trees. In the background, there is a large, flat, open field, possibly a sports field or a large lawn, surrounded by more trees. The image is split vertically: the left half is overlaid with a semi-transparent orange filter, and the right half is in grayscale.

# PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



# PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

-  Espace Boisé Classé
-  Élément patrimonial local
-  Cônes de vue
-  Alignements ou espaces végétaux à préserver
-  Cheminement piéton à créer ou valoriser
-  Support cyclable à créer
-  Espace Boisé Classé
-  Risque inondation - zone bleue
-  Risque inondation - zone rouge - voir plan de zonage n°2
-  Site de caractère patrimonial
-  Secteur inconstructible le long du Bachassol (R.151-34)
-  Secteur d'exploitation de carrière
-  Espace de bon fonctionnement des cours d'eau
-  Zones humides et protection de la morphologie des cours d'eau
-  Bâtiment repéré pour changement de destination (L.151-11)
-  Éléments Végétaux à Préserver
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement Réservé
-  Élément patrimonial bâti à préserver (L.151-19)
-  Secteur de mixité sociale
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Hauteurs spécifiques
-  Secteur paysager non bâti à conserver
-  Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique



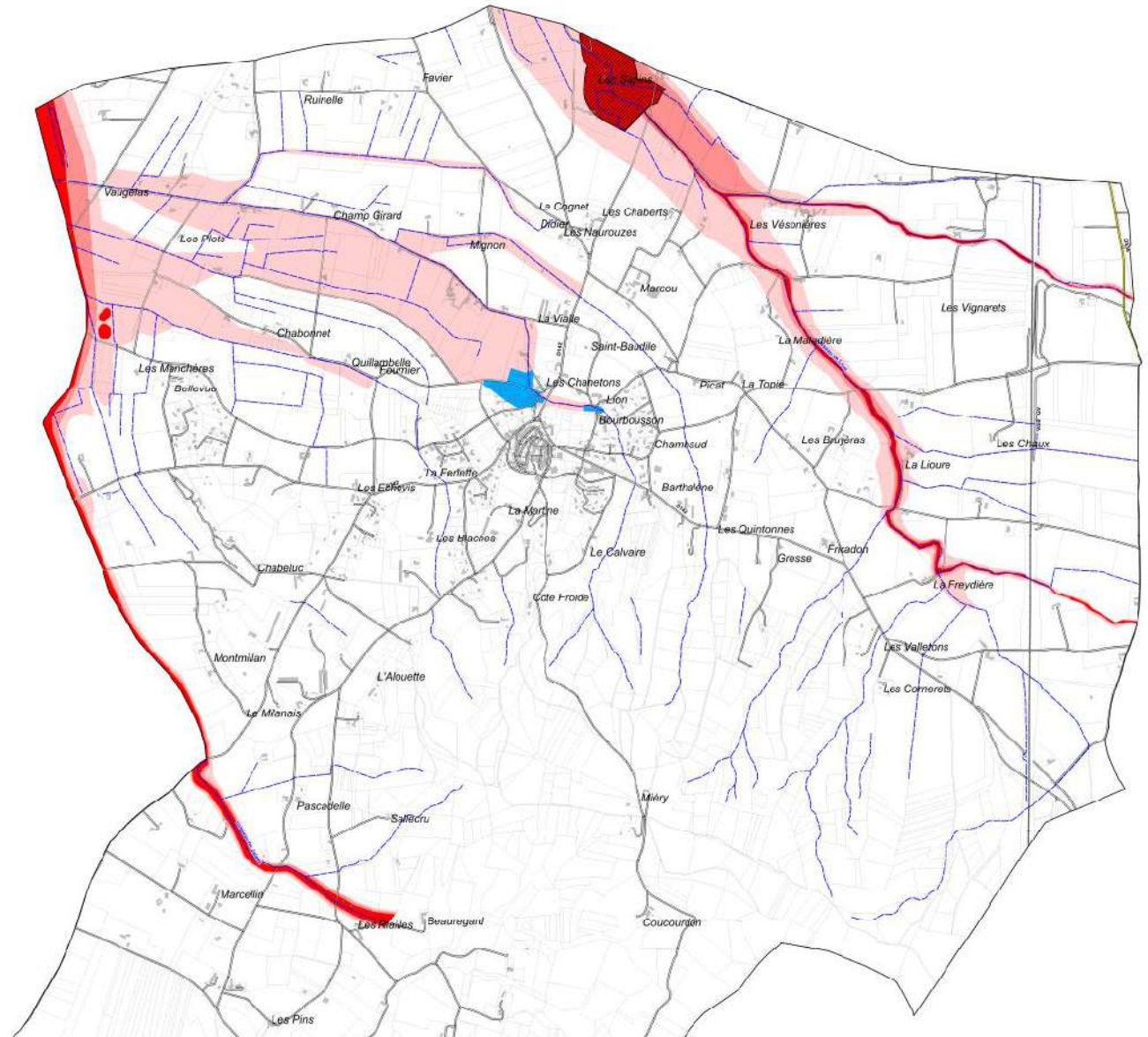
# RISQUES INONDATION

## Carte d'aléas de 2020 (PAC)

La carte a évolué

En attendant  
l'approbation d'un  
Plan de  
Prévention des  
Risques (SUP), il  
est demandé  
d'intégrer des  
dispositions dans  
le PLU.

La connaissance  
de ces risques  
engagent la  
commune.  
Utilisable dès  
aujourd'hui



# 1. CARRIÈRES



# 1. CARRIÈRES

## Cheval carrière :

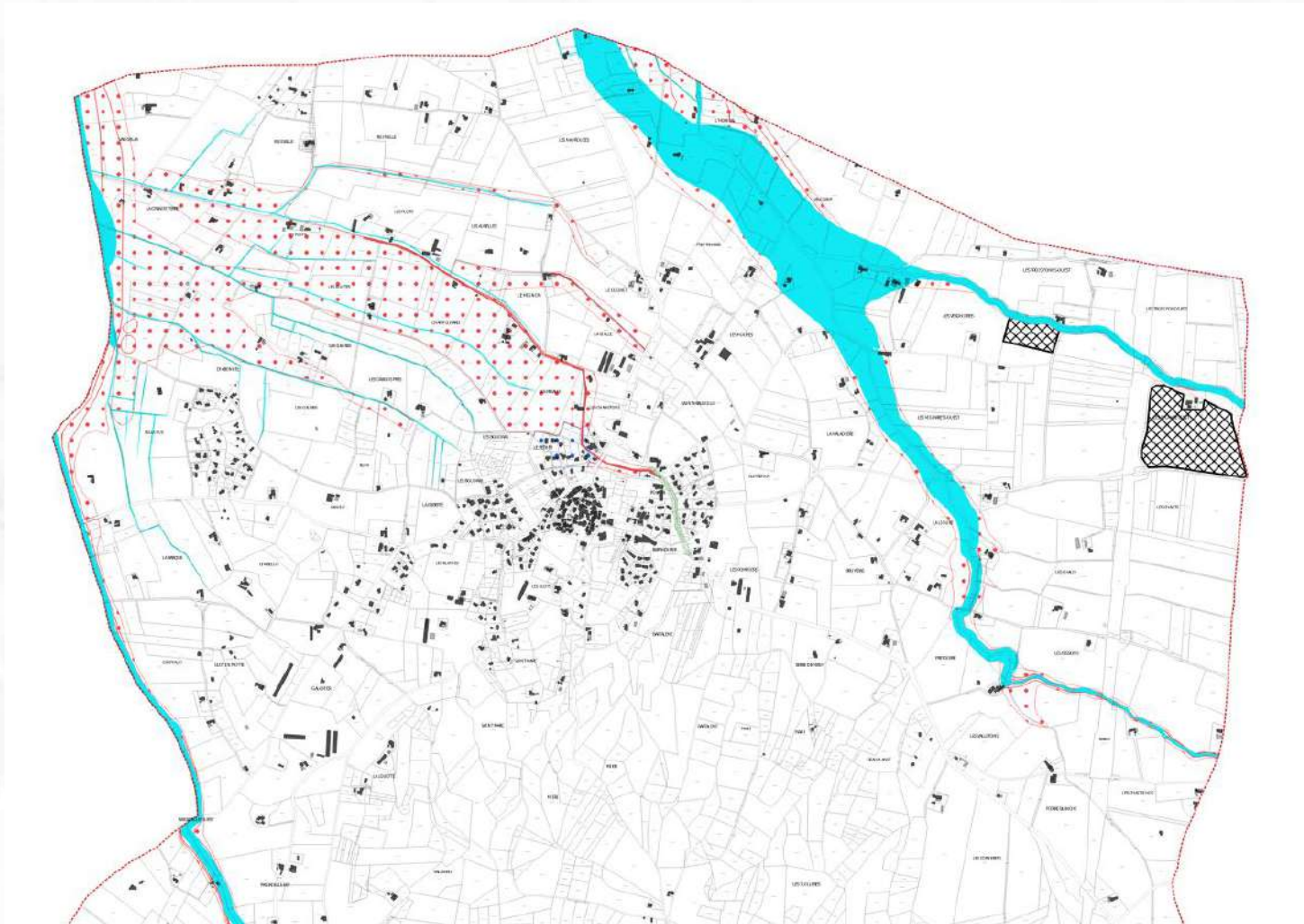
- Autorisation jusqu'à 2023 (250 000 tonnes par an de sable et graviers + installation)
- Remise en état agricole
- Projet de renouvellement et extension sur parcelle ZC49 pour 15 ans (70 à 100 000 t/an)



Figure 57. Exploitation Cheval carrière. A gauche périmètre autorisé. A droite, ZC 49 projetée pour extension

## 2. ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU

Mise en place de 2 prescriptions « Zones humides et protection de la morphologie des cours d'eau » et « Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau » au titre de l'article L.151-23



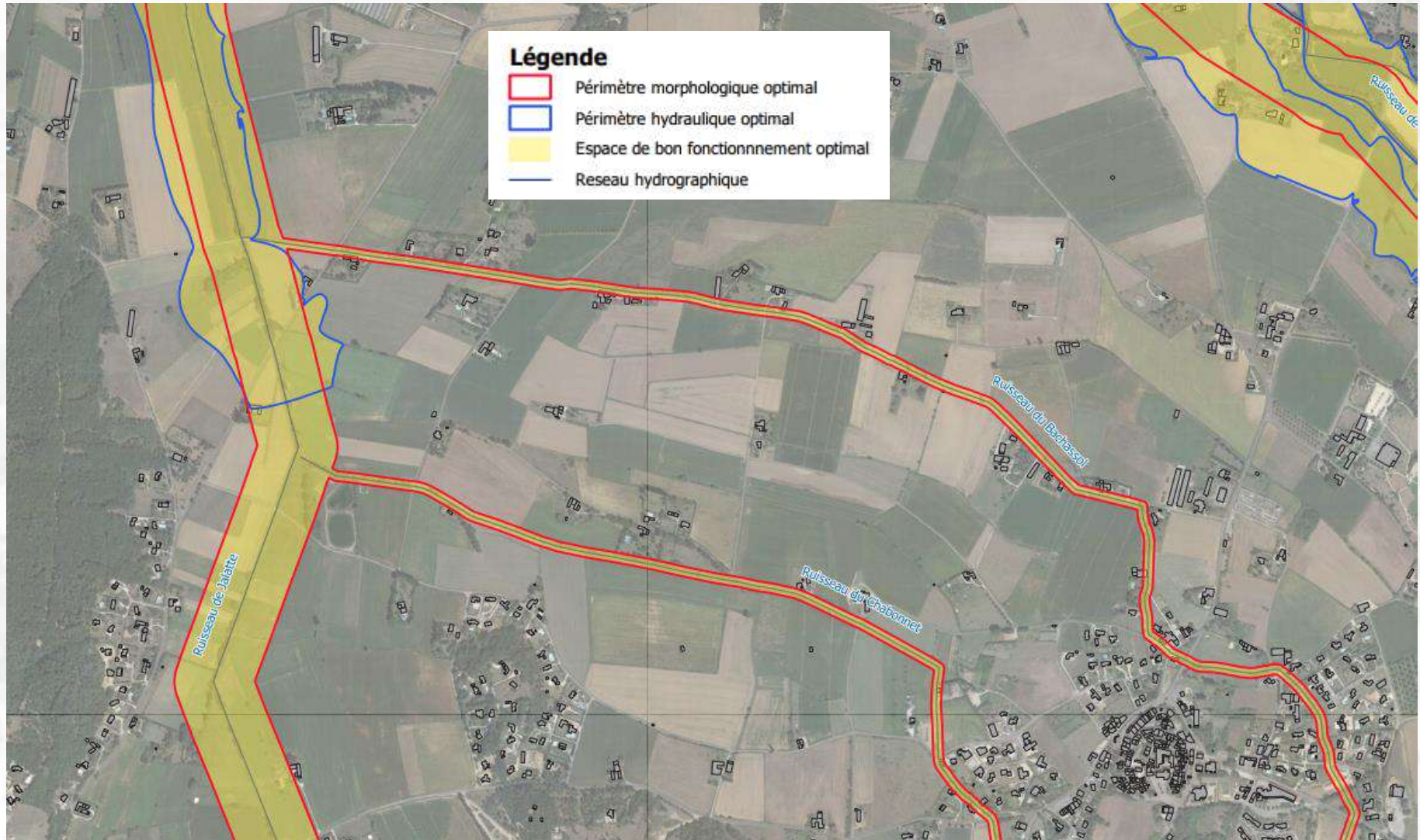
## 2. ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU

Mise en place de 2 prescriptions « Zones humides et protection de la morphologie des cours d'eau » et « Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau » au titre de l'article L.151-23



# ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU

Initiative de VRA. Le bassin versant du Pétochin est le premier sur lequel VRA a établi une carte EBF.



# ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU

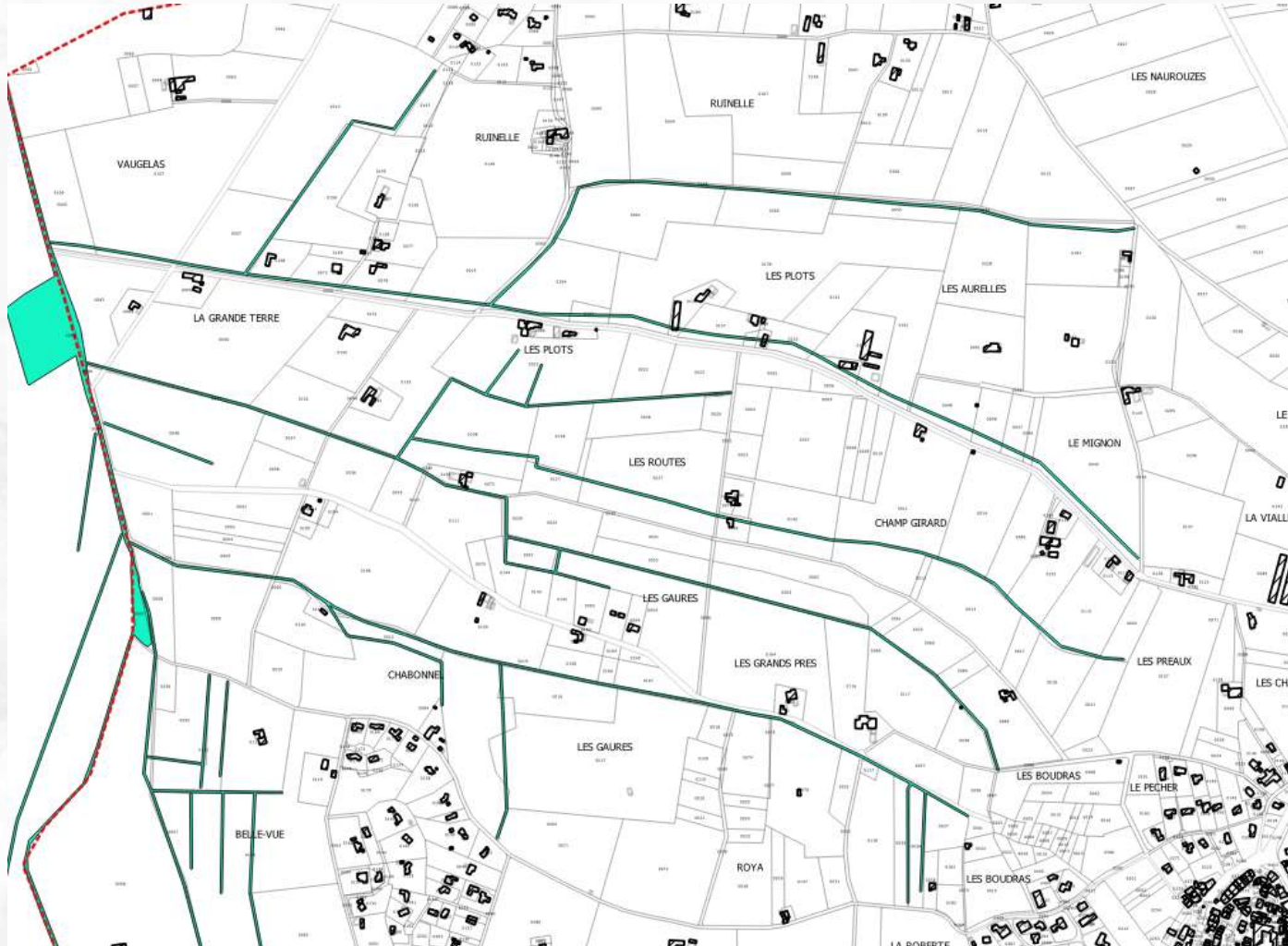
La commune compte également des zones humides qui nécessitent des protections strictes (en cas de destruction des ZH, après démonstration du caractère inévitable, des compensations importantes sont exigées).





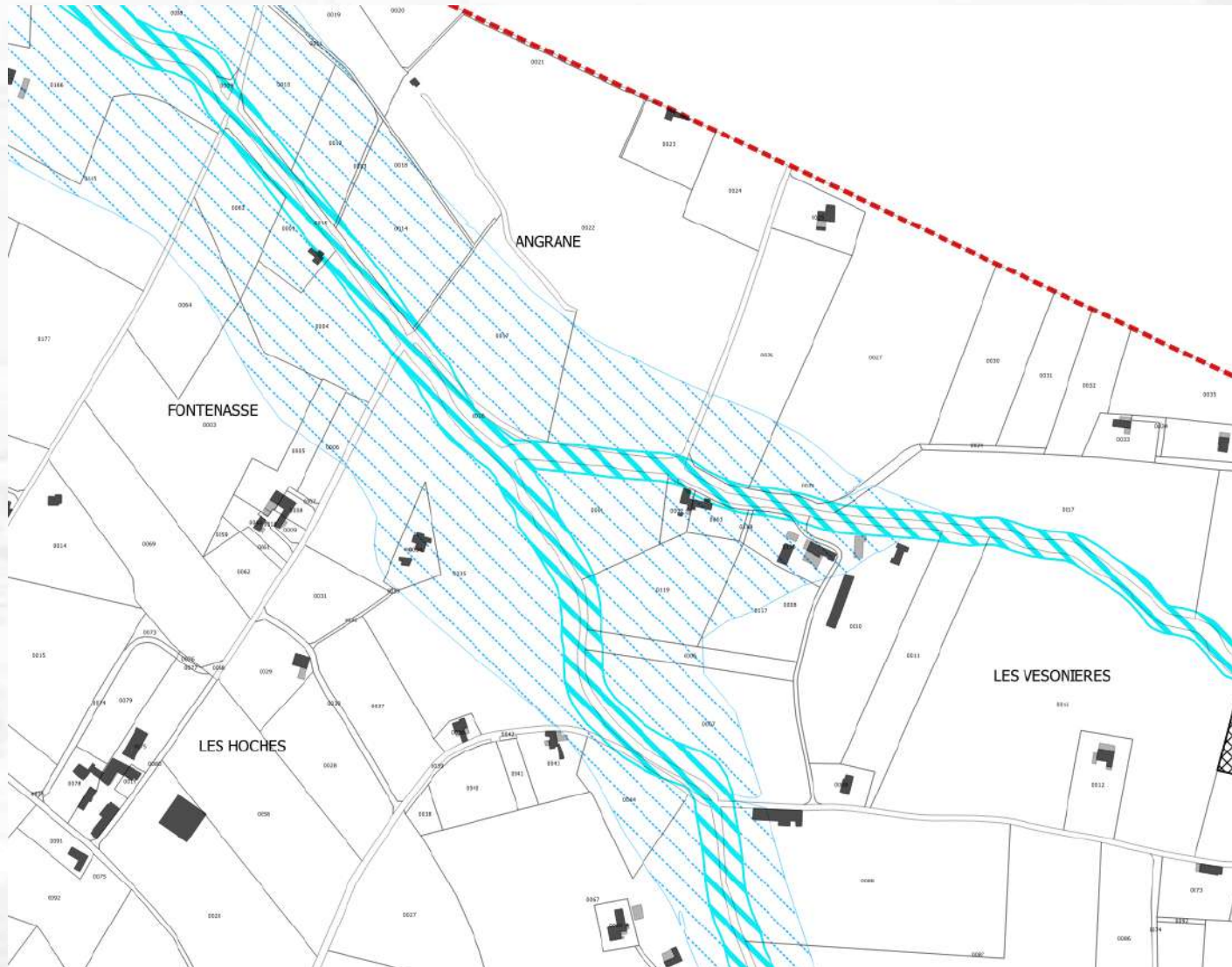
# ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU

Tous ces cours d'eau sont reconnus comme zone humide par le Département. Cela implique des exigences de protection qui s'imposent au PLU via le code de l'environnement et les documents d'urbanisme supérieurs, notamment SDAGE.

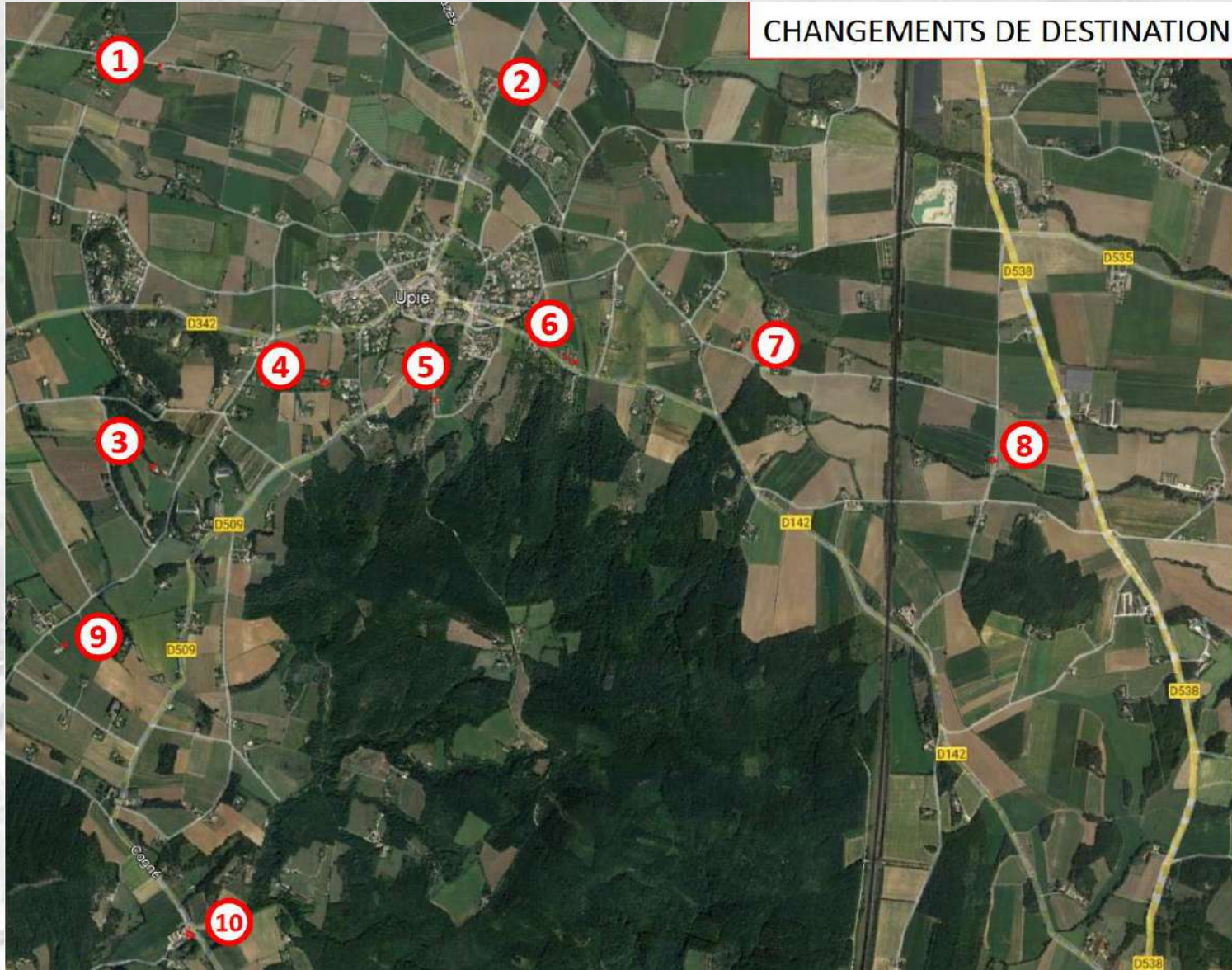


# ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU

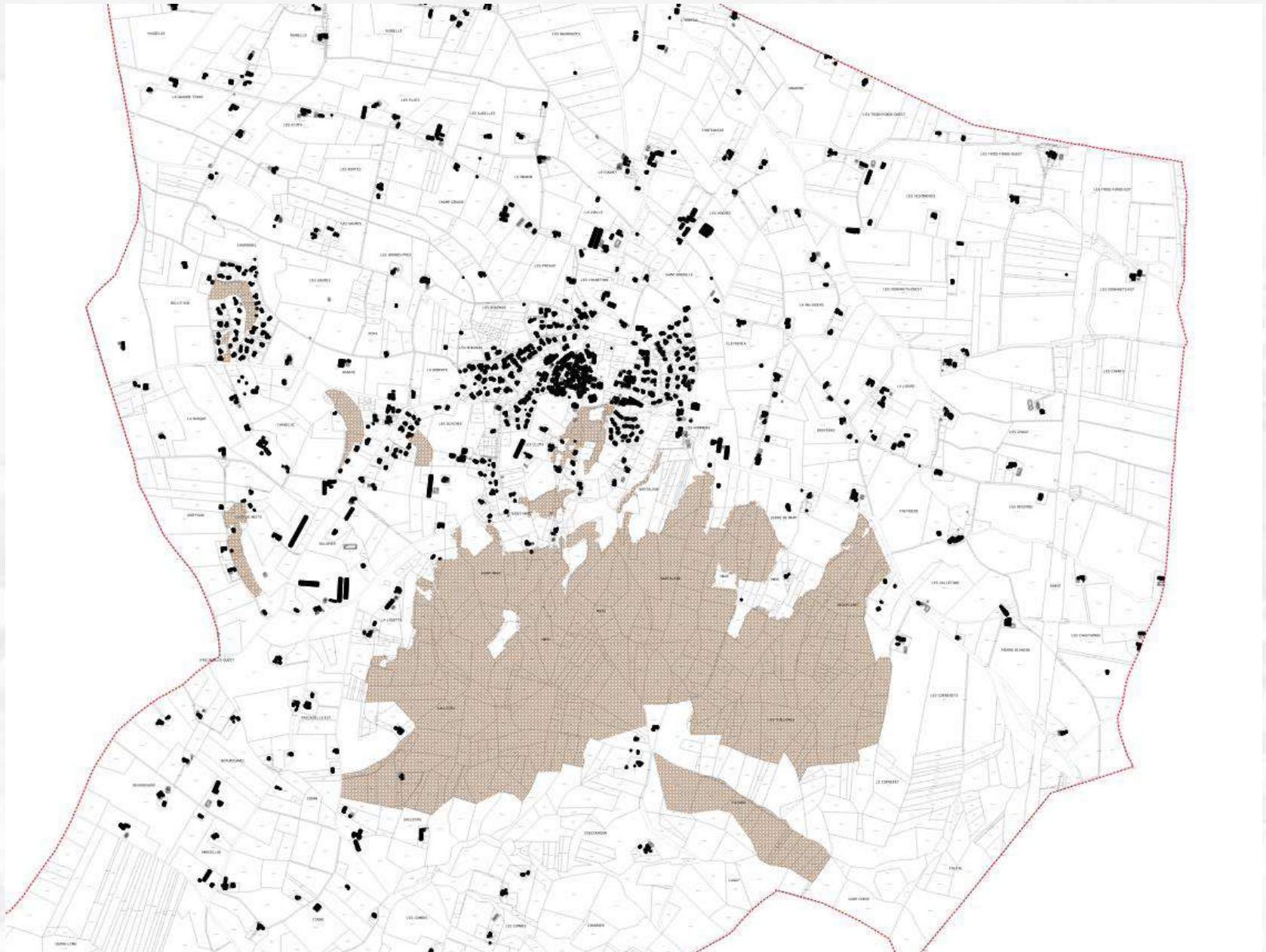
Mise en place de 2 prescriptions « Zones humides et protection de la morphologie des cours d'eau » et « Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau » au titre de l'article L.151-23



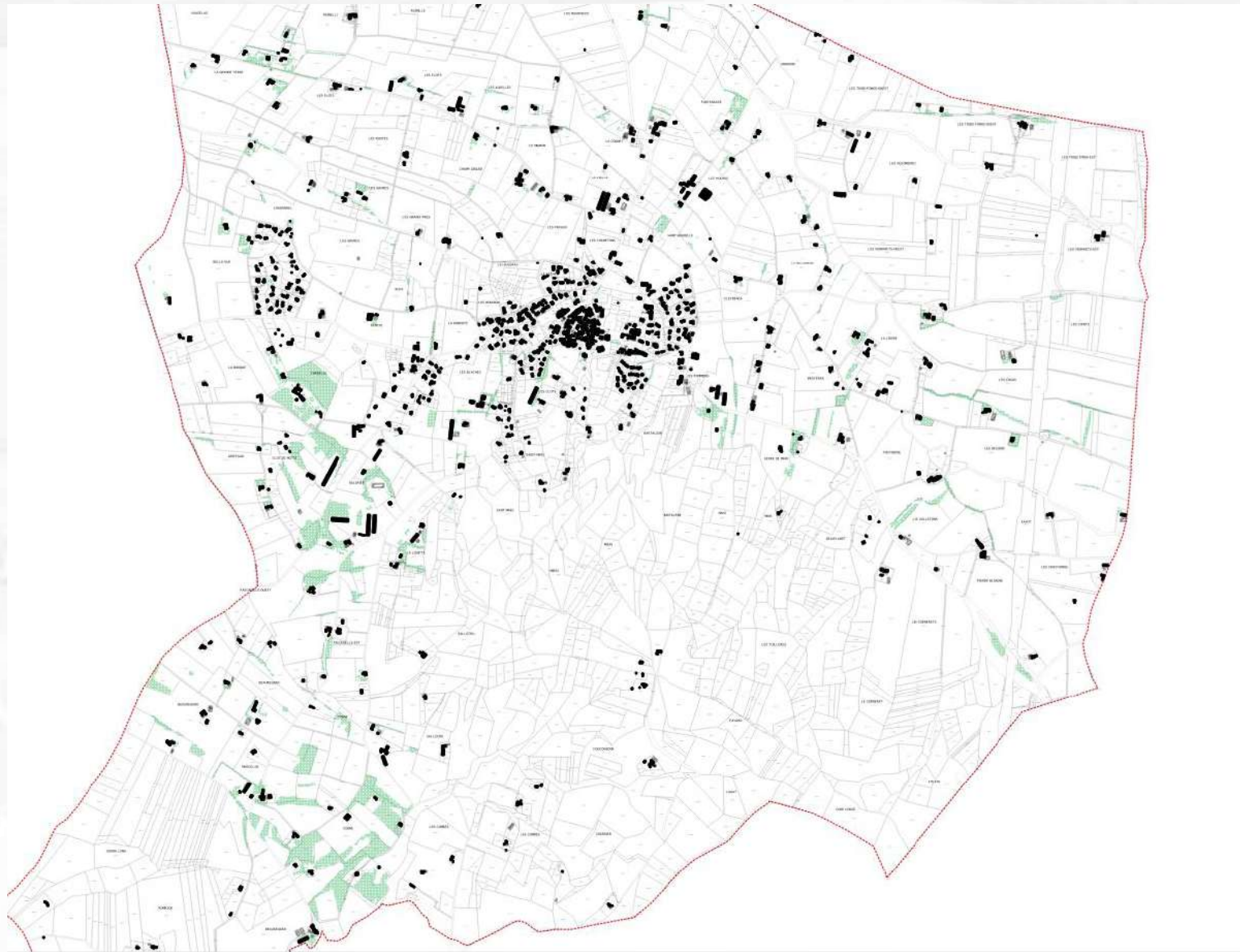
# CHANGEMENTS DE DESTINATION - UPIE



# ESPACES BOISÉS CLASSÉS



# ELÉMENTS VÉGÉTAUX À PRÉSERVER



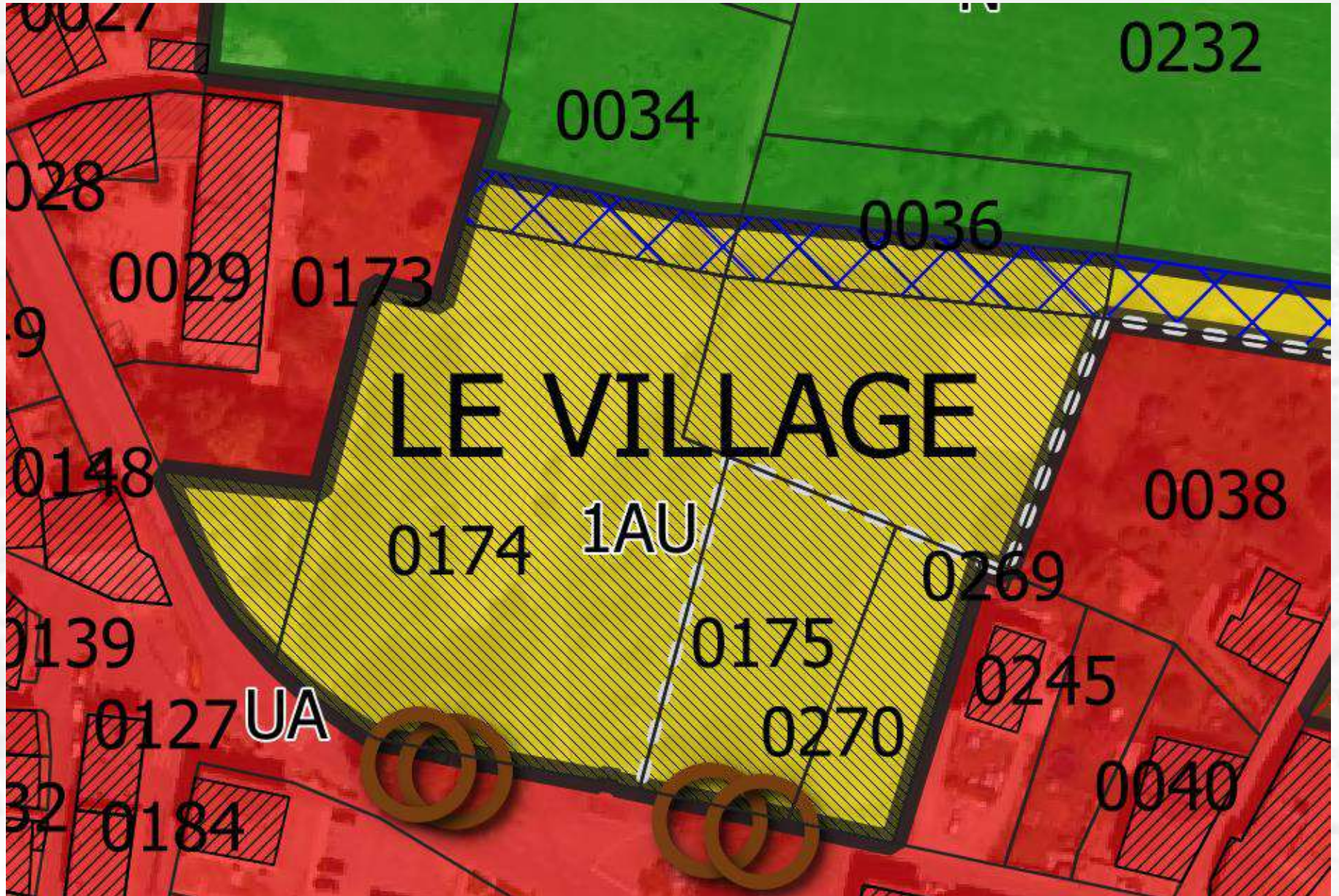
# MOBILITÉS DOUCES

----- Cheminement piéton à créer ou valoriser

----- Support cyclable à créer




# SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE

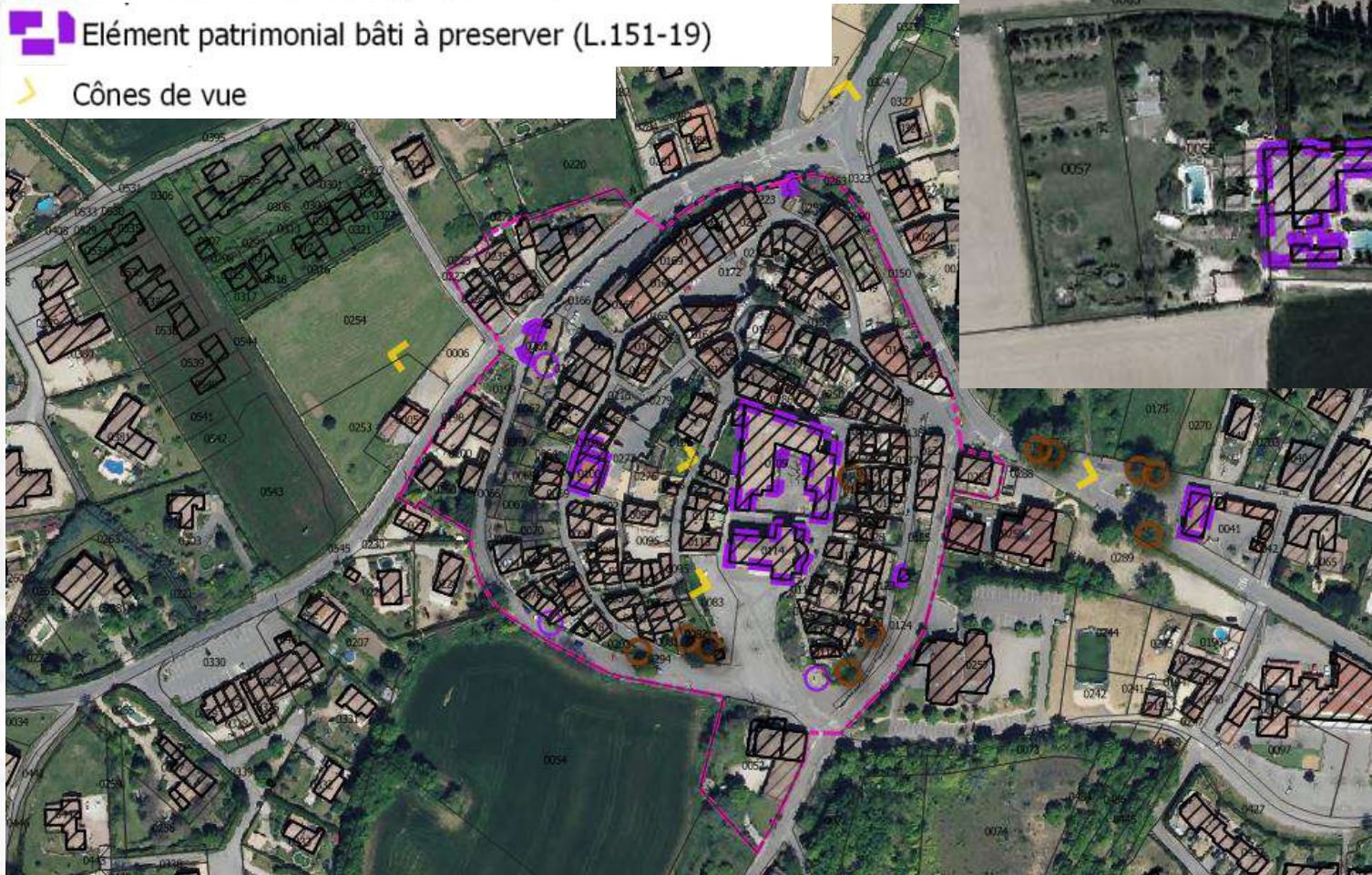


# ELÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER

 Site de caractère patrimonial

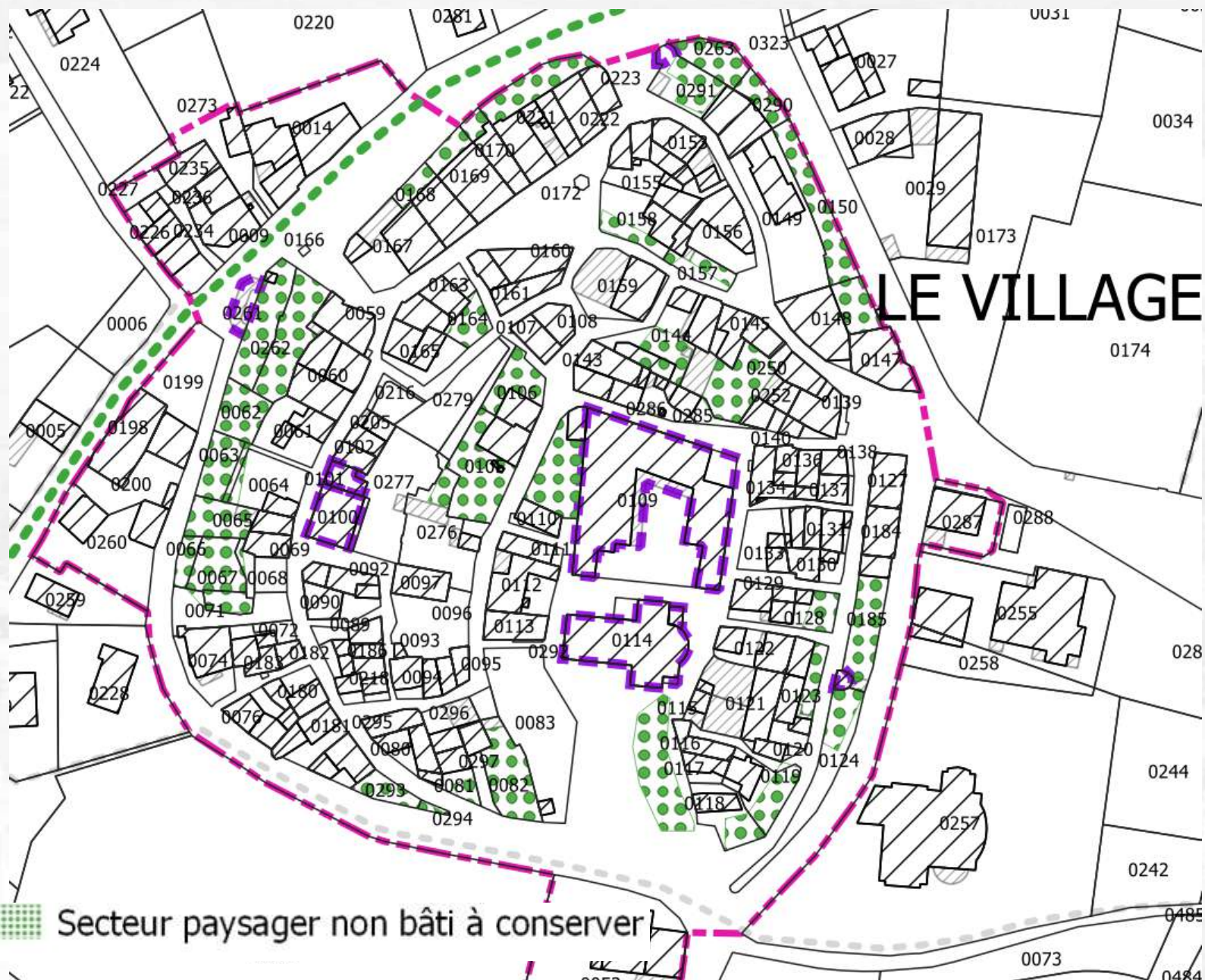
 Élément patrimonial bâti à préserver (L.151-19)

 Cônes de vue



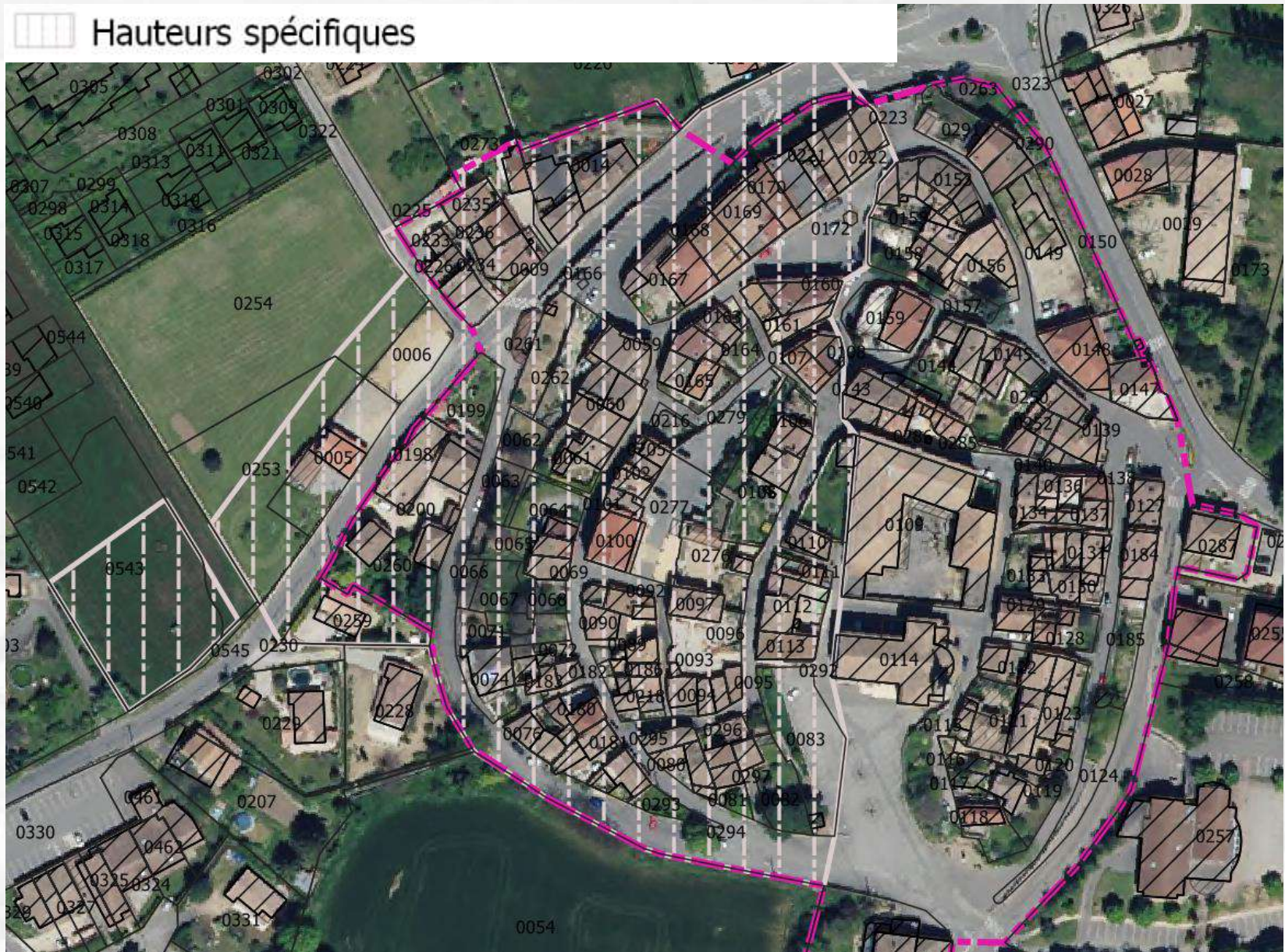


# ELÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER

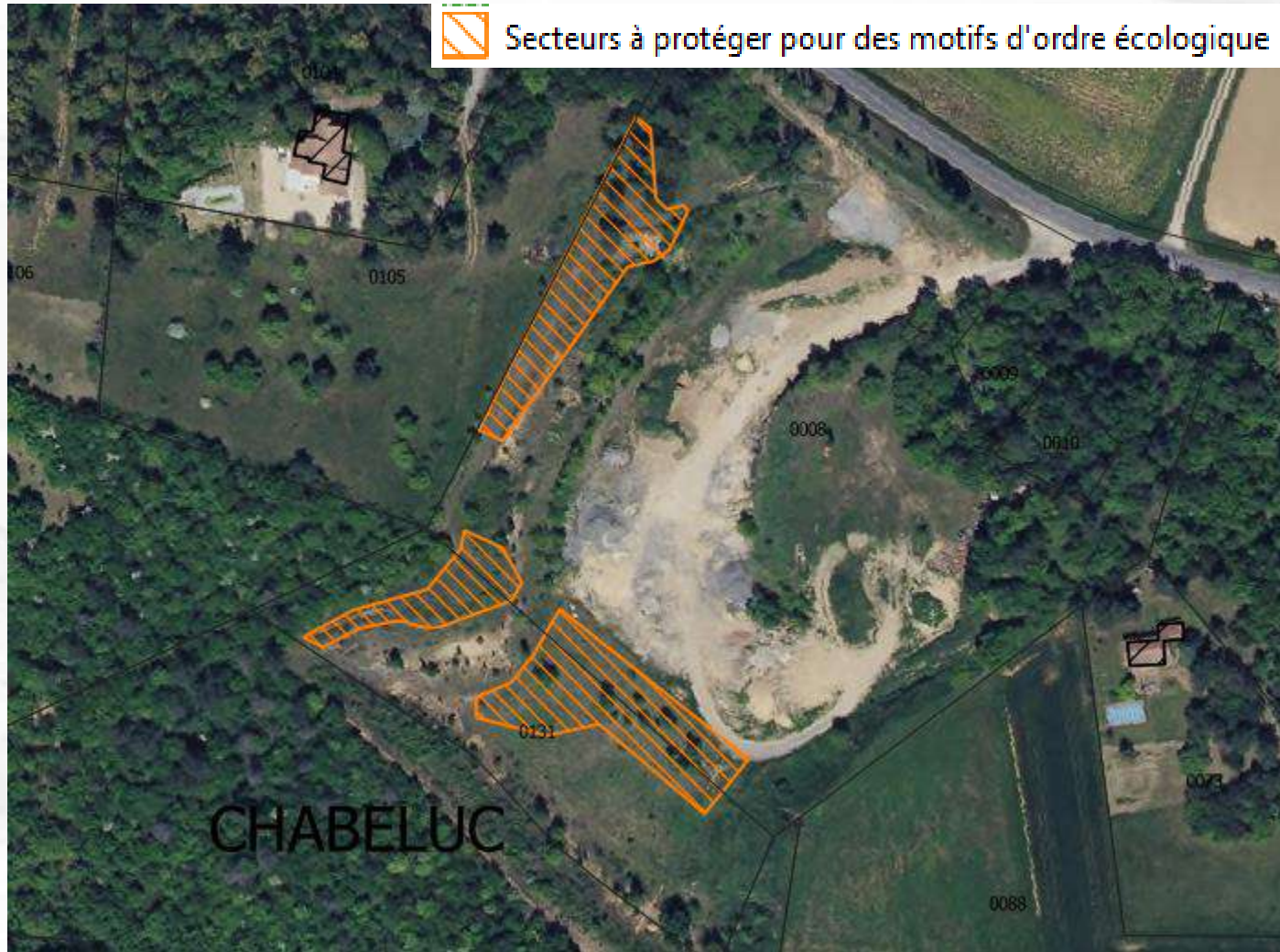


# ELÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER

 Hauteurs spécifiques

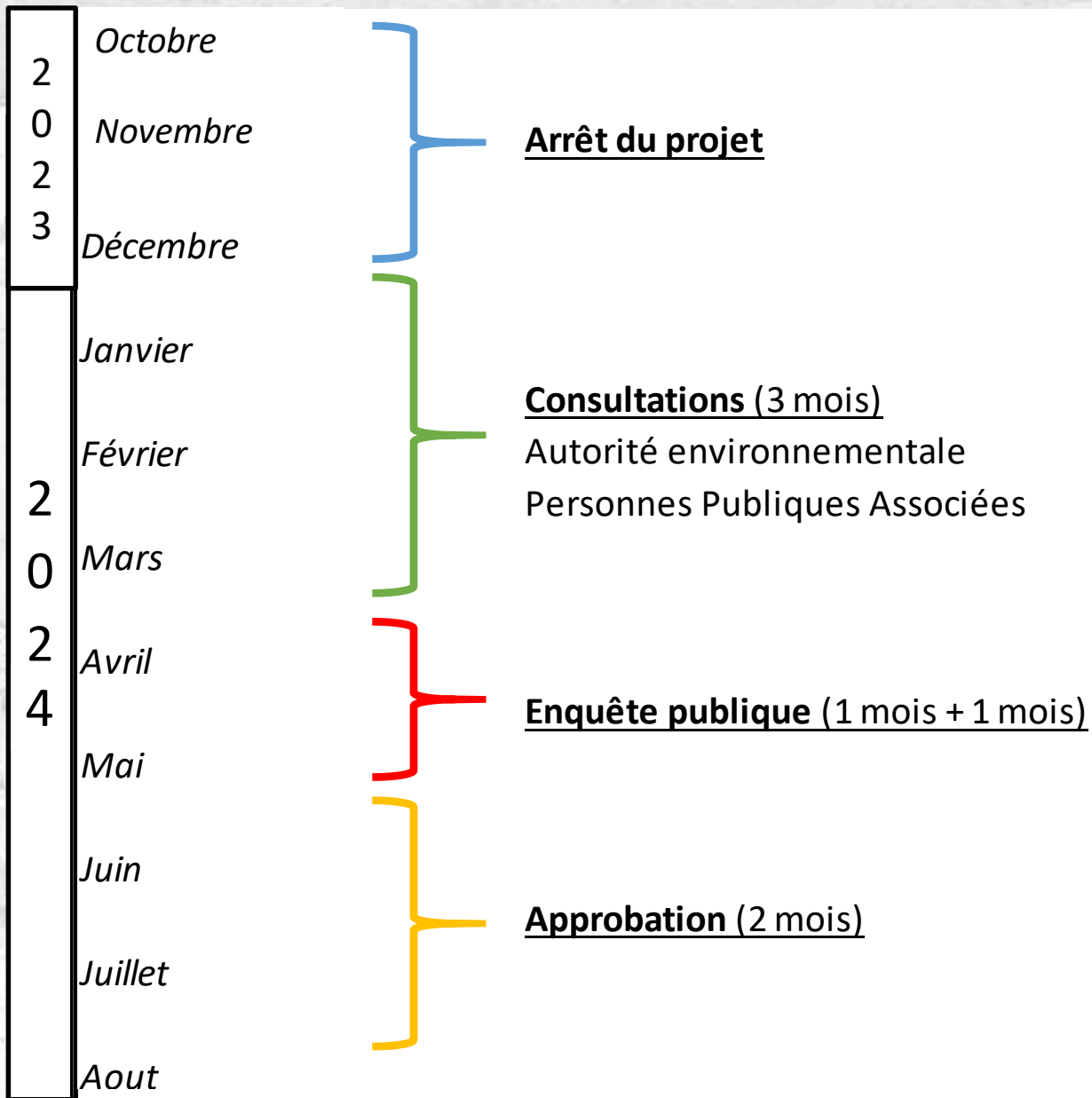


# SECTEURS À PROTÉGER POUR MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE



The image is a vertical split. The left half is an aerial view of a residential neighborhood with a large field in the background, overlaid with a semi-transparent orange filter. The right half is the same aerial view but in grayscale. The word 'CALENDRIER' is written in white, uppercase, sans-serif font across the orange section, underlined.

# CALENDRIER



# MERCI POUR VOTRE ATTENTION

