

PLU de Biviers

Réunion Publique

OAP

**Projet de zonage
Projet de règlement**

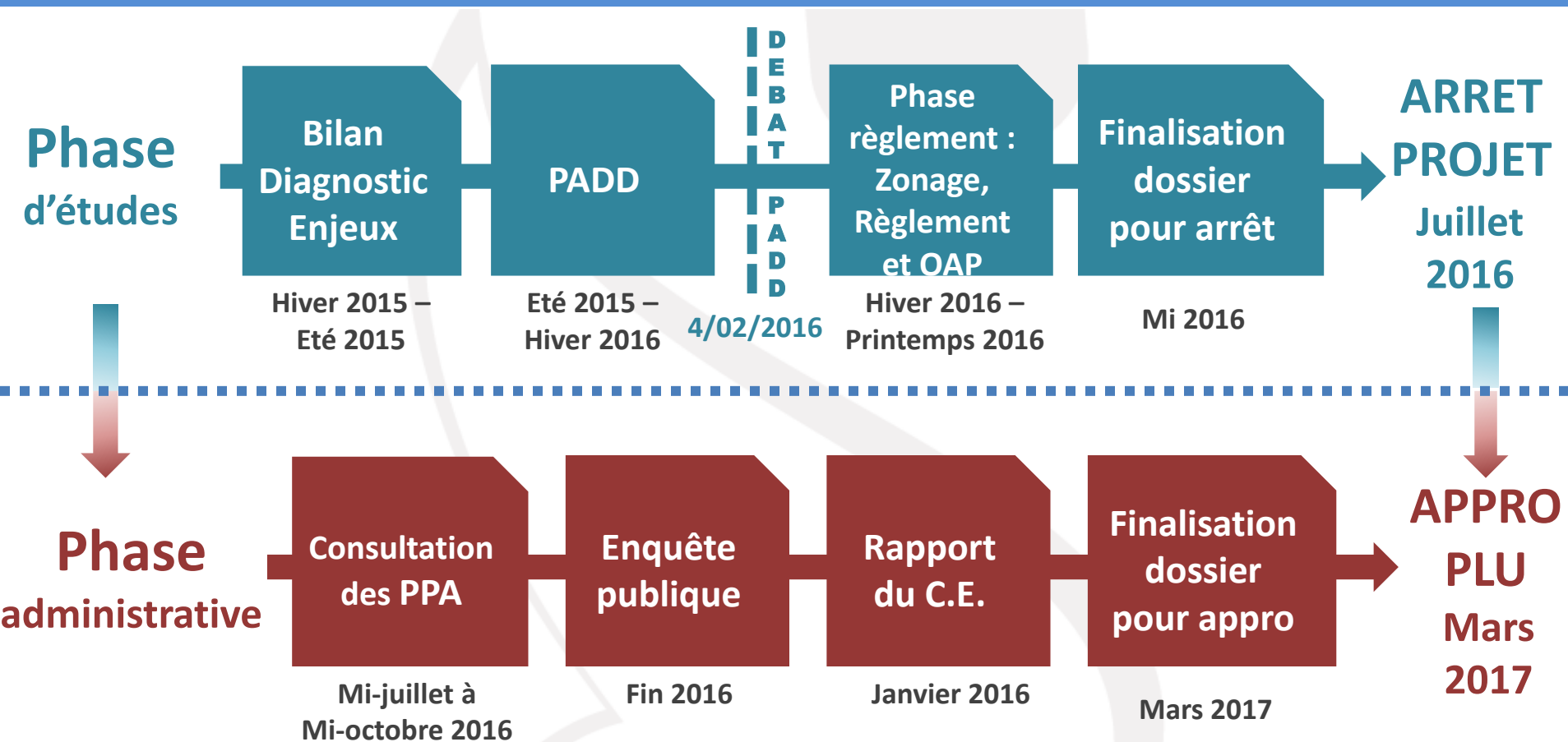
Le 23 Juin 2016

Sommaire

- PLANNING JUSQU'À L'APPROBATION DU PLU
- RAPPEL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
- TRADUCTION REGLEMENTAIRE
 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 - PROJET DE PLAN DE ZONAGE
 - PROJET DE REGLEMENT

Planning jusqu'à l'approbation du PLU

Planning jusqu'à l'approbation PLU



Rappel du PADD

Les axes d'actions privilégiés

Cadre de vie-Environnement :

→ **Préserver le caractère semi-rural de Biviers garant du cadre de vie qualitatif**

Aménagement-habitat/équipement/économie/déplacement :

→ **Conforter Biviers dans son territoire à travers un développement cohérent**

Axe 1 : Préserver le caractère semi-rural de Biviers garant du cadre de vie qualitatif

□ Un projet fondé sur la prise en compte de multiples enjeux :

- Enjeux de préservation de son cadre de vie, paysager avec l'importance des vues, agricole avec les espaces ouverts cultivés, forestiers avec les boisements d'importance ou les ripisylves
- Enjeux de préservation d'un patrimoine bâti d'exception entre les châteaux présents ou les bâtisses témoignant de l'urbanisation historique de Biviers sous formes de hameaux
- Enjeux de préservation et de valorisation des potentialités écologiques présentes : boisements, torrents, réservoirs de biodiversité

Axe 2 : Conforter Biviers dans son territoire à travers un développement cohérent

□ Un projet fondé sur :

La stratégie d'aménagement retenue par la commune et décliné au sein de cet axe repose sur deux axes principaux :

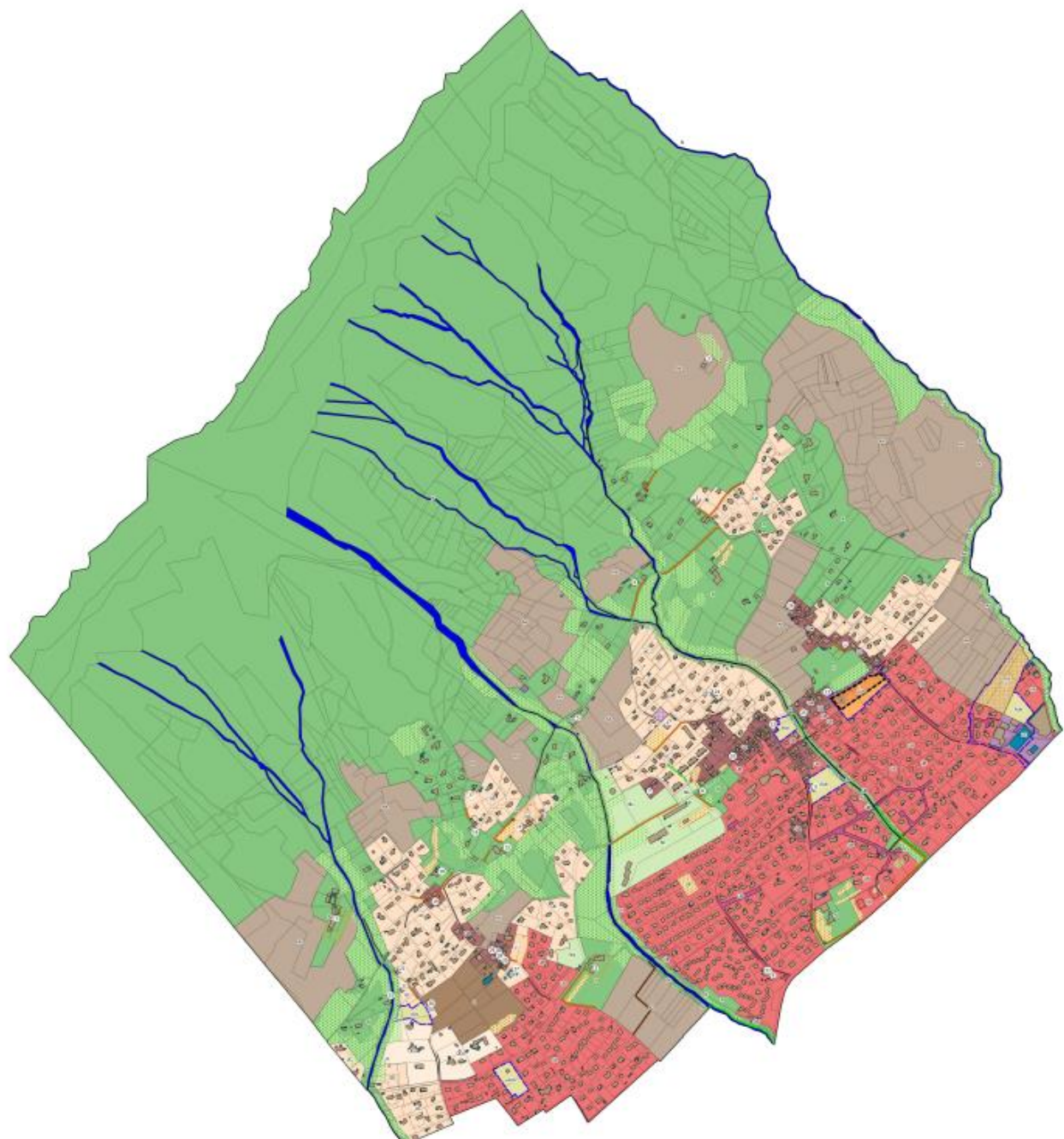
- Une identification du potentiel foncier réellement constructible disponible au sein de la trame urbaine
- La définition de zones d'extension au sein d'espaces préférentiels

Traduction réglementaire

Rappels

- ✓ *Le règlement [écrit ou graphique] fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles [L. 101-1 à L. 101-3](#)*
- ✓ *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Projet de zonage



Zones du PLU

- A
- Aa
- AUb
- AUc
- AUe
- AUh
- AUs
- N
- Nc
- Nls
- UA
- UB
- UC
- UCa
- UE

▭ Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (L 151-6)

▭ Secteur de prescription de hauteur particulière
1 : hauteur maximale 10 m

▭ Secteur de mixité (L 151-15)

Éléments patrimoniaux (L 151-19)

- ⓪ Eléments patrimoniaux ponctuels
- ▭ Ensemble d'éléments patrimoniaux
- Murs remarquables

Éléments paysagers

- ▭ Espaces Boisés Classés (L113-1)
- ▭ Eléments végétaux paysagés (L151-23)

Déplacements

- Cheminements à créer ou à conserver (L 151-38)

Emplacements réservés (L151-41)

- ▭ Emplacement réservé pour des équipements (voirie)

Projet de zonage centré sur les espaces urbanisés

Zones du PLU

- A
- Aa
- AUb
- AUc
- AUe
- AUh
- AUs
- N
- Nc
- NIs
- UA
- UB
- UC
- UCa
- UE

- Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (L 151-6)
- Secteur de prescription de hauteur particulière
1 : hauteur maximale 10 m
- Secteur de mixité (L 151-15)

Éléments patrimoniaux (L 151-19)

- Éléments patrimoniaux ponctuels
- Ensemble d'éléments patrimoniaux
- Murs remarquables

Éléments paysagers

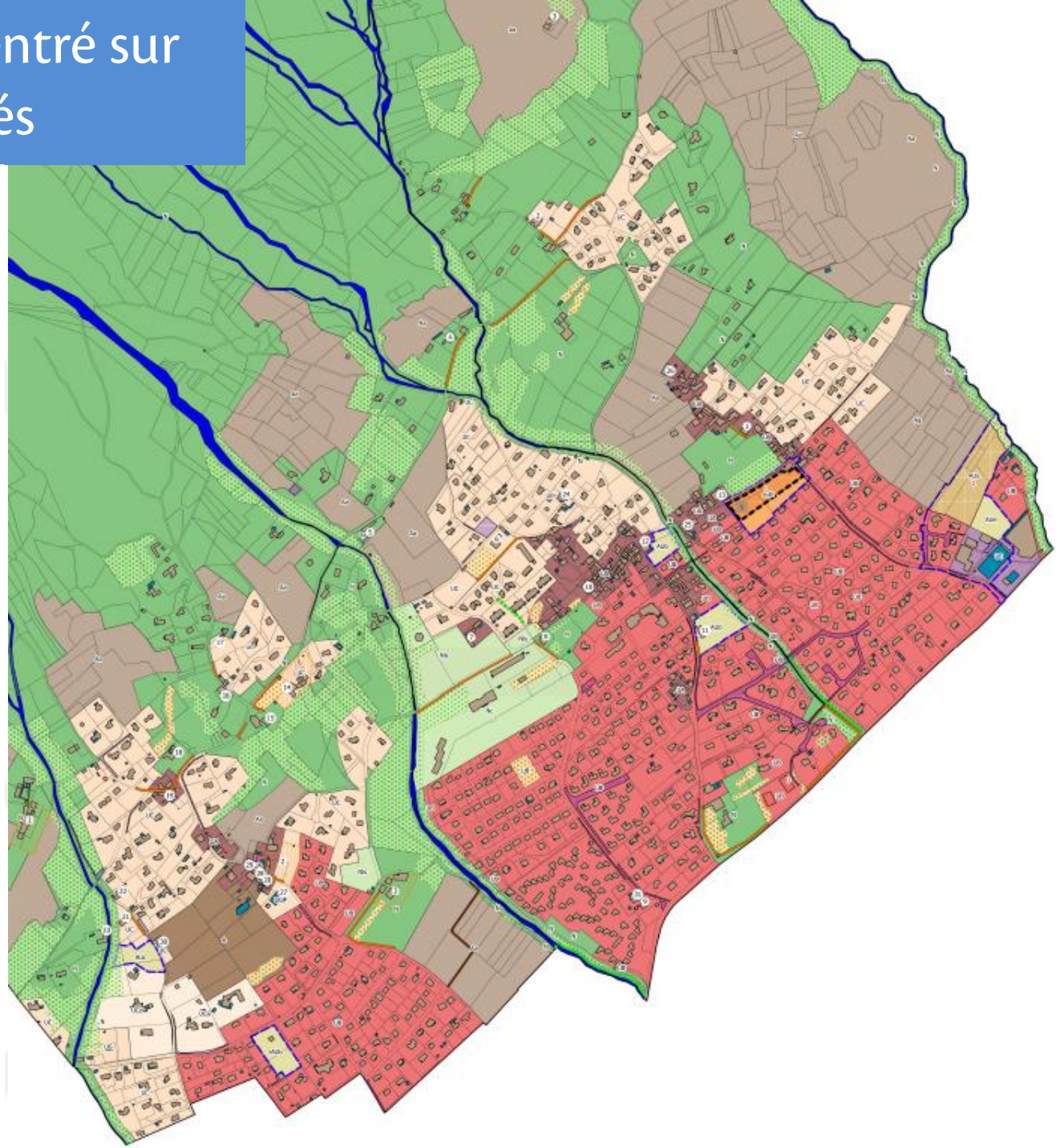
- Espaces Boisés Classés (L113-1)
- Éléments végétaux paysagés (L151-23)

Déplacements

- Cheminements à créer ou à conserver (L 151-38)

Emplacements réservés (L151-41)

- Emplacement réservé pour des équipements (voirie)



▪ Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Appellation PLU	Destination(s) des zones
UA	Parties agglomérées et denses de la commune correspondant majoritairement aux hameaux anciens Dominante résidentielle pouvant accueillir une mixité des fonctions
UB	Zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant aux secteurs d'expansion de l'urbanisation Espace préférentiel du développement de Biviers pouvant supporter une densification de l'urbanisation conformément au PADD du PLU Mixité fonctionnelle possible sous réserve du respect du caractère résidentiel
UC	Zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire, située en dehors de l'espace préférentiel de développement, majoritairement sur les parties hautes Sous-secteur UCa correspondant aux secteurs des Arriots, qui se distingue par de grandes unités foncières et une présence marquée des éléments naturels
UE	Zone équipée à vocation d'activités commerciales et de services

- **Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ou économique**

Appellation PLU	Destination(s) des zones
AUs	Zone dédiée à la création d'un équipement de type résidence seniors ou intergénérationnelle
AUe	Zone dédiée aux activités tertiaires et aux équipements publics
AUh	Zone dédiée aux fonctions résidentielles
Aub et AUc	Zones concernant des unités foncières partiellement bâties importantes où un aménagement d'ensemble est attendu

▪ La zone agricole

Appellation PLU	Destination(s) des zones
A	<p>Zone naturelle inconstructible regroupant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Sous-secteur Aa délimité aux espaces agricoles à protéger en raison de leur forte valeur paysagère et de leur sensibilité écologique.</p>

▪ Les zones naturelles

Appellation PLU	Destination(s) des zones
N	<p>Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Sous-secteur NIs à vocation sportive et de loisirs ;</p> <p>Sous-secteur Nc à vocation médico-sociale (Château de Franquières).</p>

Traduction réglementaire

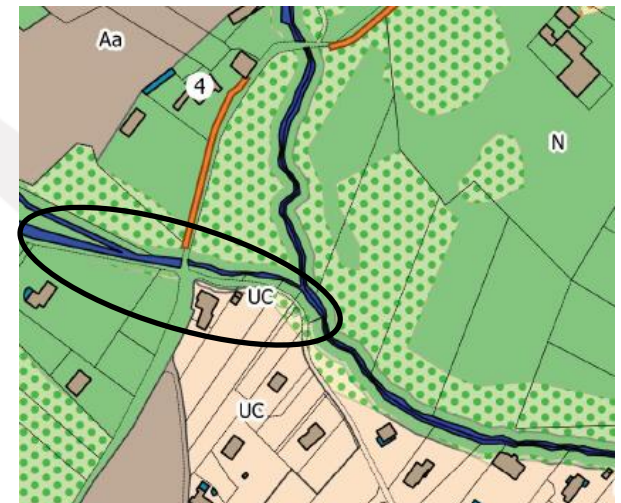
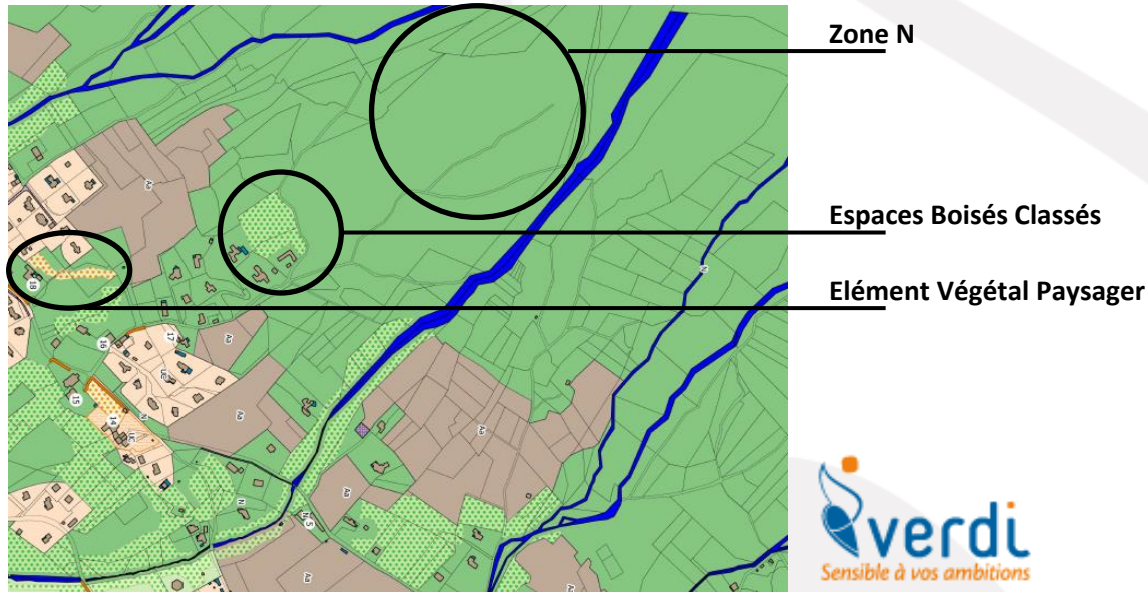
--

la compatibilité avec le PADD

Traduction réglementaire : **AXE 1** du PADD

○ Préserver la diversité naturelle des milieux :

- Classement en zone N des espaces naturels de qualité → maintien du caractère naturel
- Protection des espaces paysagers protégés par le biais de l'identification des éléments de paysage au plan de zonage (Espaces Boisés Classés, Élément Végétal Paysager)
- Classement en zone N (ou EBC, ou EVP) des espaces naturels situés au sein de l'enveloppe urbaine
- Identification en zone N des abords des ruisseaux et torrents (bande verte inconstructible)
- Règles en faveur d'une végétalisation des zones U et AU (au sein des espaces non construits) : 50 à 60%
- Intégration des risques issus de la carte des aléas

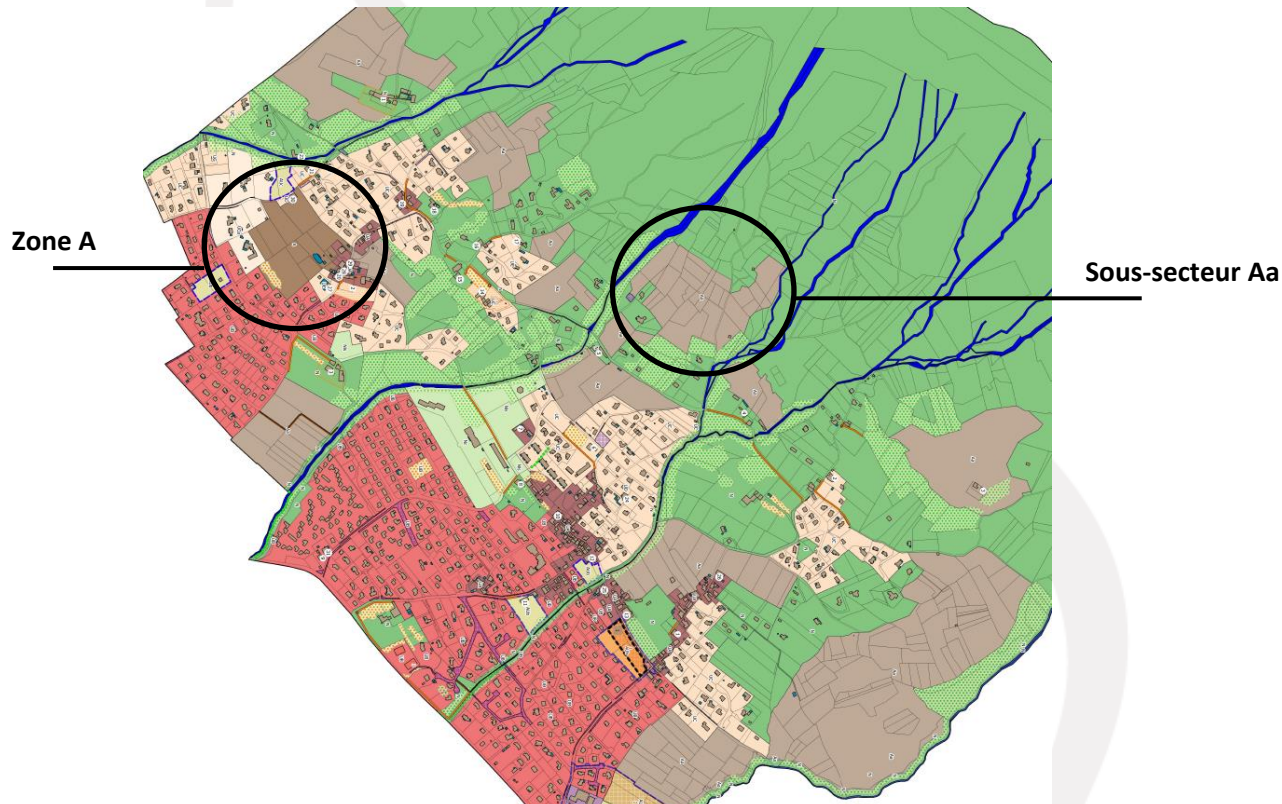


Abords des ruisseaux et torrents classés en zone N

Traduction réglementaire : AXE 1 du PADD

○ **Maintenir une activité agricole :**

- Classement en zone A du bâti agricole existant et des terres limitrophes
- Classement en zone Aa des coteaux agricoles identifiant le caractère agricole de ces espaces ainsi que la préservation de leur qualité paysagère et environnementale
- Règles spécifiques à l'activité agricole dans les zones A / Aa

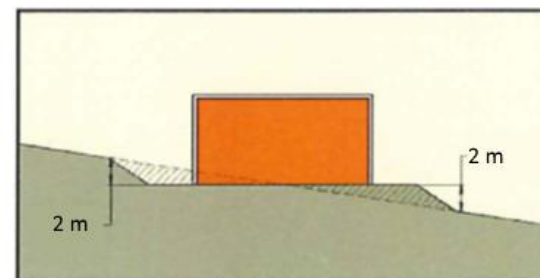
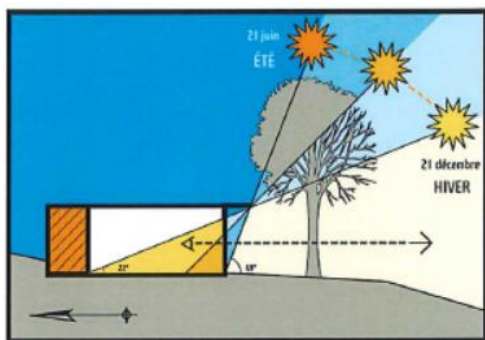


Zones A ou Aa sur les espaces agricoles de la commune

Traduction réglementaire : AXE 1 du PADD

○ Valoriser la qualité paysagère de la commune, garante de l'identité communale :

- Dispositions au sein des OAP ou dans des zones urbaines sur le maintien des franges paysagères, la végétalisation ou l'intégration paysagère
- Maintien ou préservation des secteurs boisés et continuités naturelles tenant lieu de franges paysagères dans les projets d'aménagement (OAP)
- Règles favorisant les plantations de haute tige sous condition du respect des vues lointaines sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse
- Maintien ou adaptation des règles de hauteur (8m / 10m / 11m) ; maintien du retrait
- Dispositions relatives à l'insertion du bâti dans son environnement : prise en compte des pentes, orientation du bâti dans un souci d'efficacité thermique, prise en compte des énergies renouvelables, aspect extérieur des constructions, clôtures

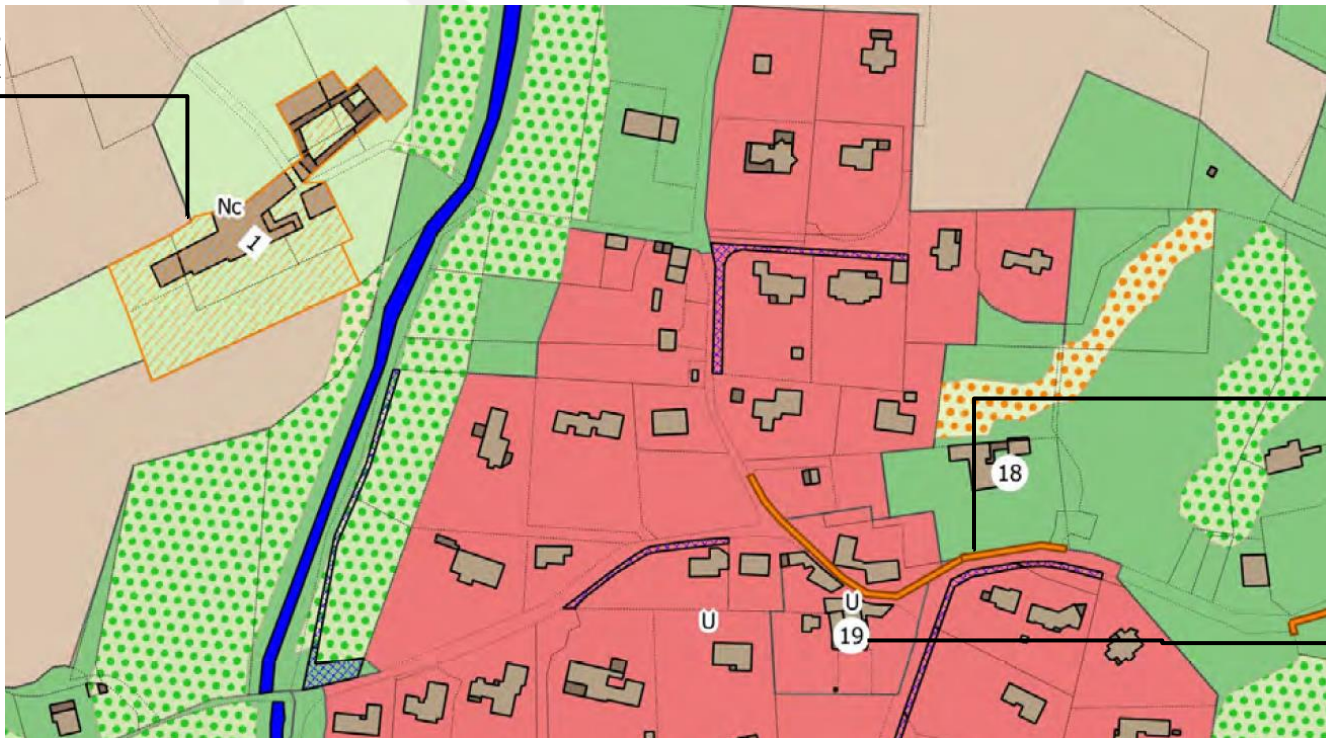


Traduction réglementaire : AXE 1 du PADD

○ Conserver et mettre en valeur la patrimoine bâti, architectural et urbain :

- Repérage des éléments bâtis (éléments patrimoniaux ponctuels, ensemble d'éléments patrimoniaux, mur remarquable) à protéger identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Prescriptions définies au sein du règlement visant à assurer leur préservation (consultation de l'Architecte des Bâtiments de France)

Ensemble d'éléments patrimoniaux



Mur remarquable

Éléments patrimoniaux ponctuels

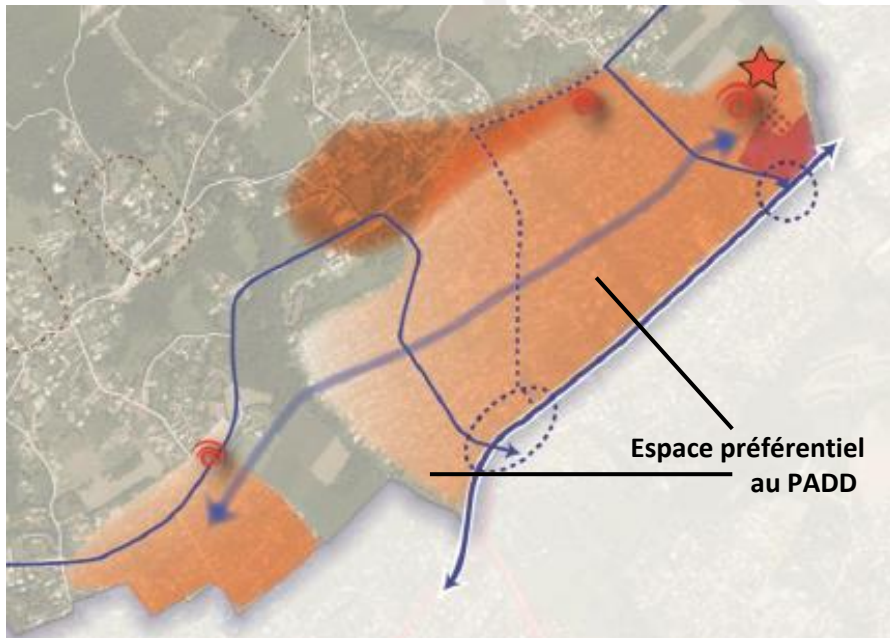
Repérage des éléments bâtis à protéger sur le document graphique

Traduction réglementaire : **AXE 2** du PADD

- **Aménagement général :**

- Identifier des espaces préférentiels de développement permettant la réalisation d'opérations autorisant la mixité fonctionnelle
 - Un secteur préférentiel distingué : la zone UB
 - Une mixité fonctionnelle dans les zones UA et UB
 - **Des règles spécifiques** : une augmentation de l'Emprise au Sol / Un maintien des surfaces espaces verts / maintien des hauteurs / maintien du retrait

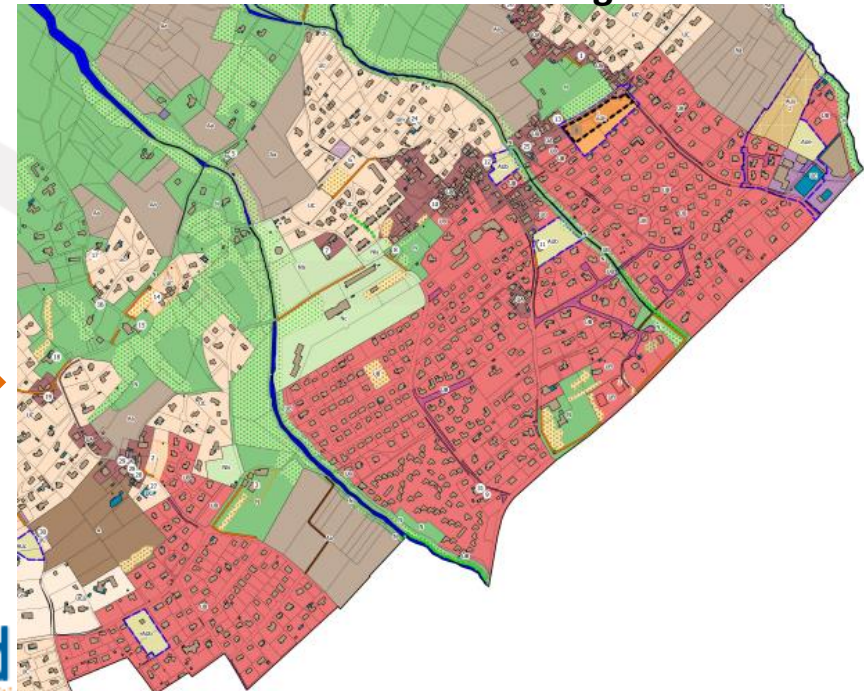
PADD



Carte PADD (axe 2) centrée sur « l'espace préférentiel »

Sensible à vos ambitions

Plan de zonage



Traduction réglementaire du PADD – Extrait du plan de zonage




Traduction réglementaire : AXE 2 du PADD

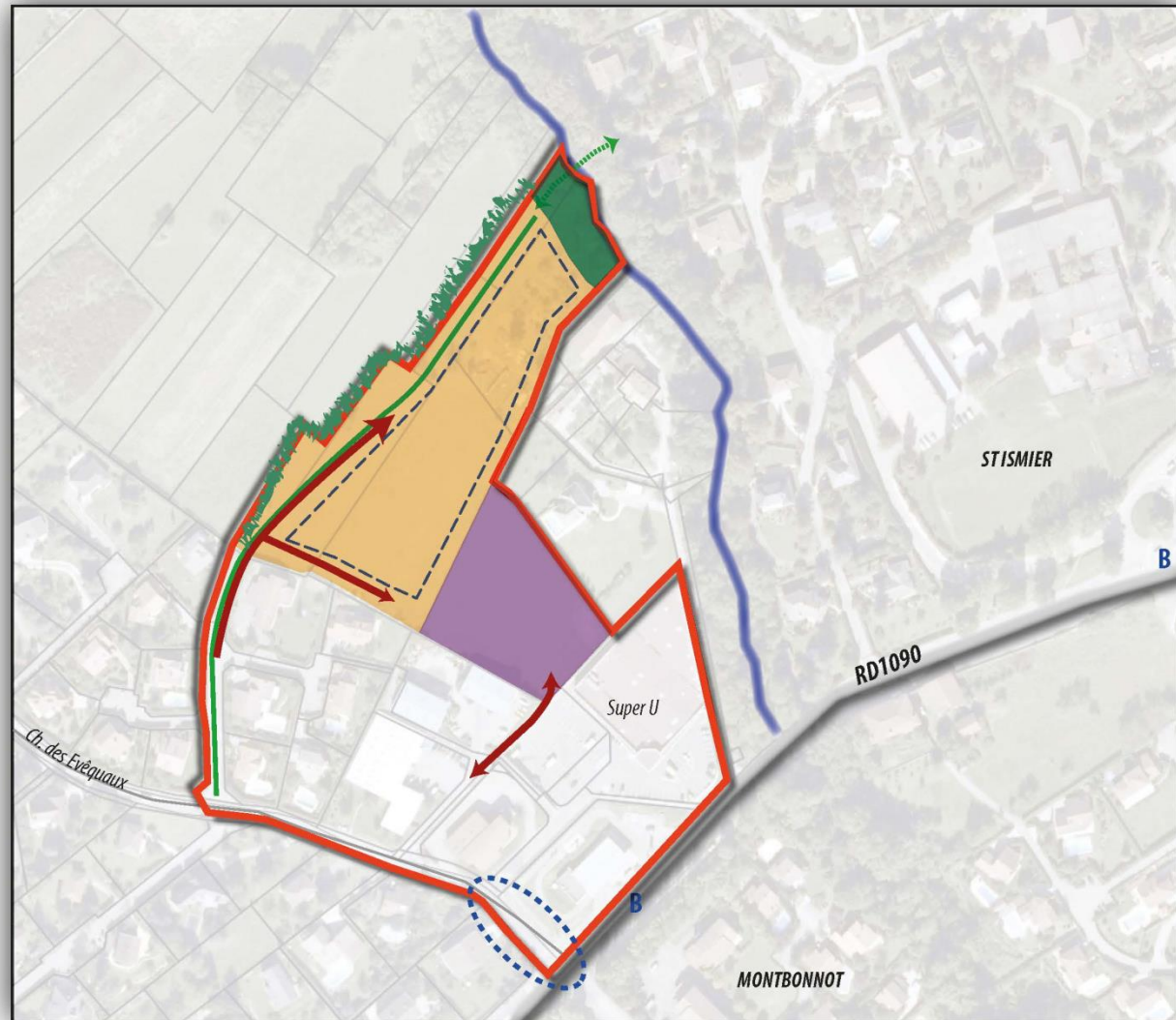
- **Aménagement général :**
 - Identifier les secteurs d'extension permettant de répondre aux besoins en logement et aux besoins spécifiques du territoire
- Réalisation de plusieurs Opérations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement prioritaires compris préférentiellement dans l'enveloppe urbaine (cf. quelques exemples d'OAP ci-dessous)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Bas des Evêquaux

Légende

Secteur de mixité regroupant la réalisation d'un équipement type résidence sénior ou intergénérationnelle et un secteur de développement économique à vocation tertiaire.

-  Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur d'équipements (résidence sénior ou intergénérationnelle)
-  Secteur d'extension à vocation tertiaire
-  Secteur de continuité naturelle
-  Espace privilégié d'implantation des constructions à usage d'équipement
-  Dessertes principales
-  Desserte modes doux
-  Continuité modes doux à prévoir
-  Aménagement du carrefour RD1090/Chemin des Evêquaux
-  Frange paysagère



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Haut des Evêquaux

Légende

Secteur à vocation résidentielle dont l'aménagement doit s'accompagner d'une requalification de la route de Meylan. Le programme se distinguera par une mixité des typologies de logement.



Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Aménagement du carrefour des Barraux



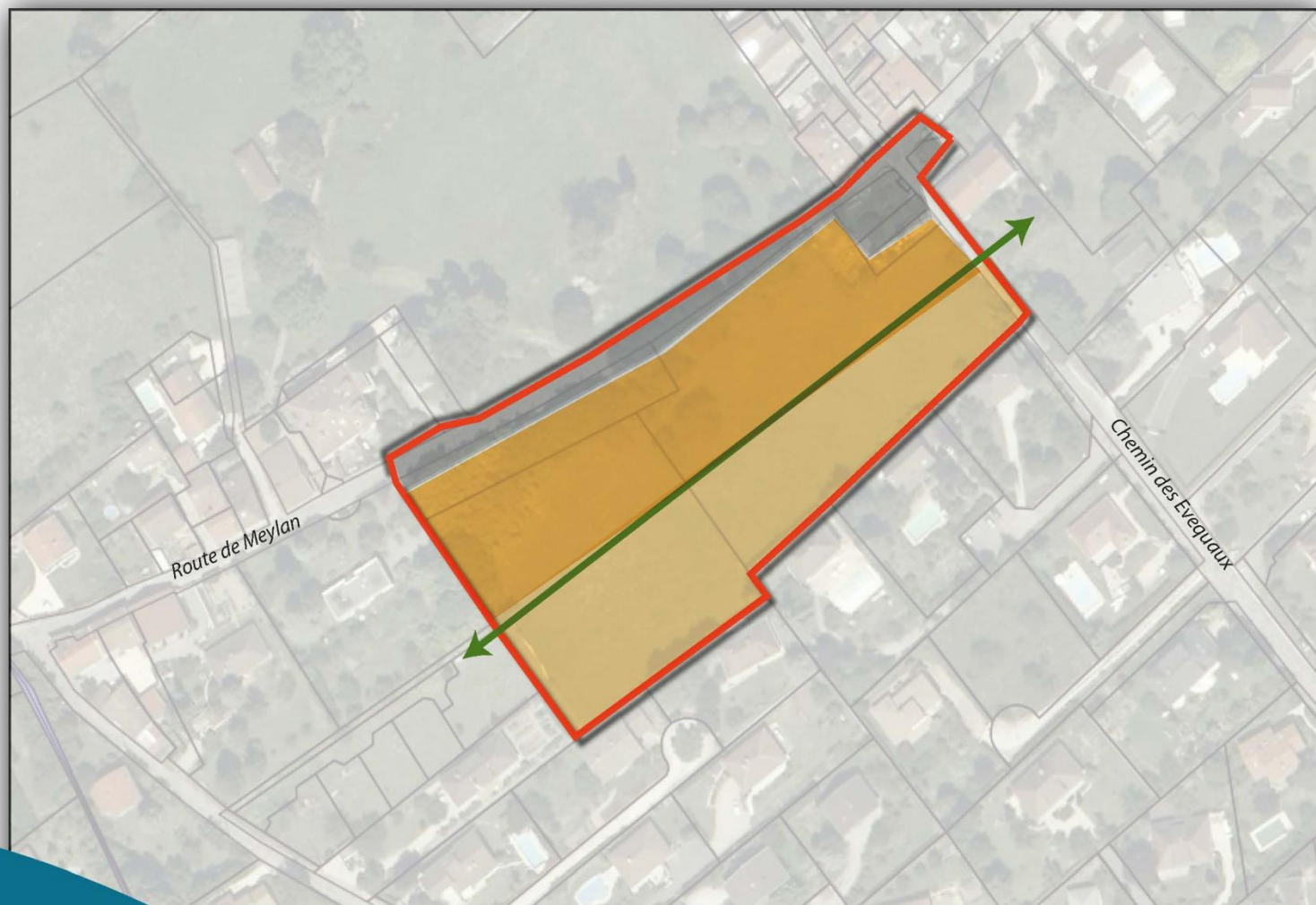
Continuité piétonne à créer



Secteur à vocation résidentielle à dominante collective



Secteur à vocation résidentielle à dominante individuelle ou semi mitoyen



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Route de Meylan

Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

 **Secteur de boisements et de crues à préserver**

 **Principe d'accès unique à la parcelle**

 **Bâti à préserver**



Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

 **Accessibilité à la parcelle à maintenir**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Chemin des Arriots

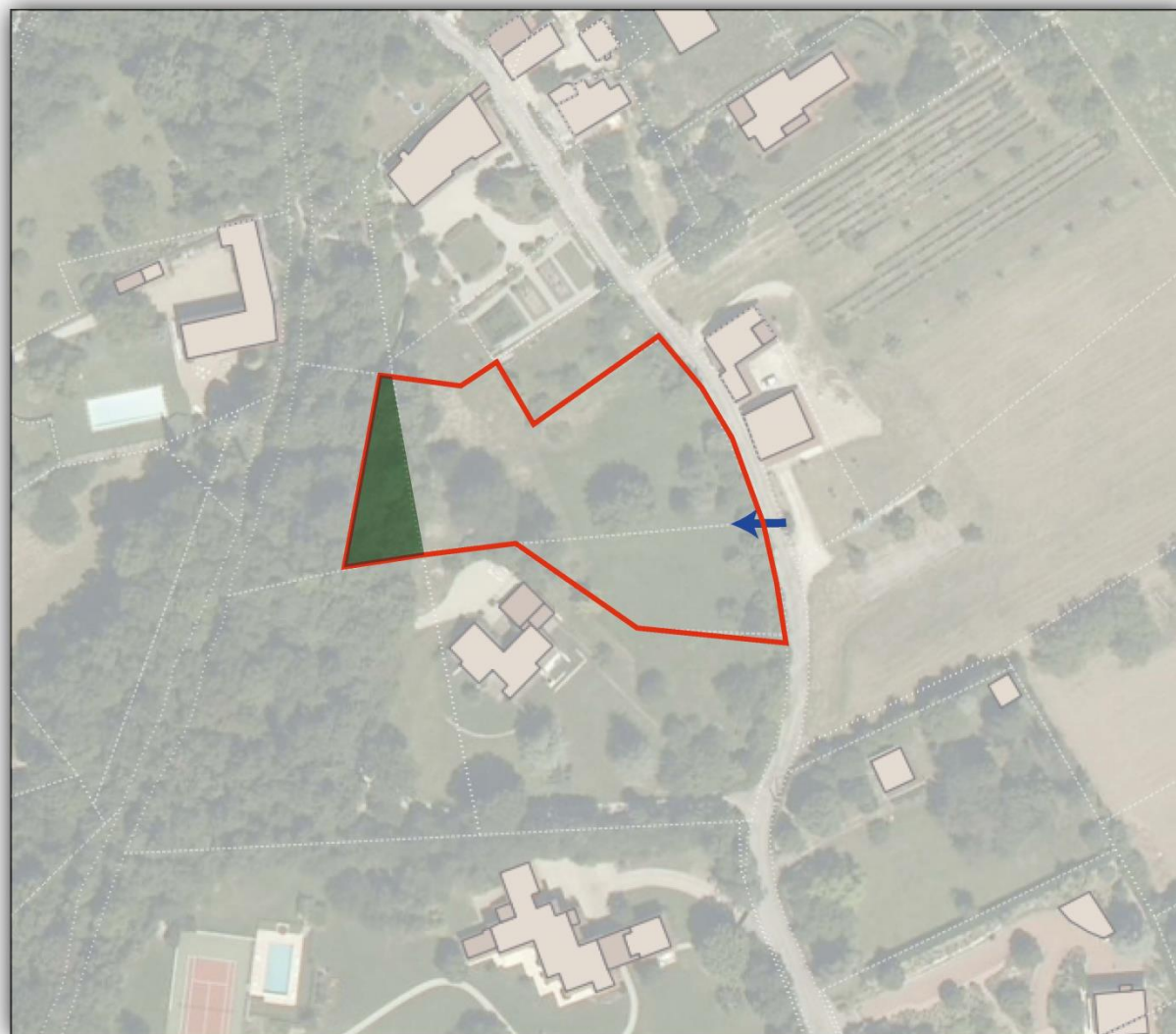
Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

 **Secteur de boisements à conserver**

 **Principe d'accès unique à la parcelle à créer**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Chemin du Boeuf

Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 Périètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Secteur de boisements à conserver

 Principe d'accès unique à la parcelle

 Mur à préserver

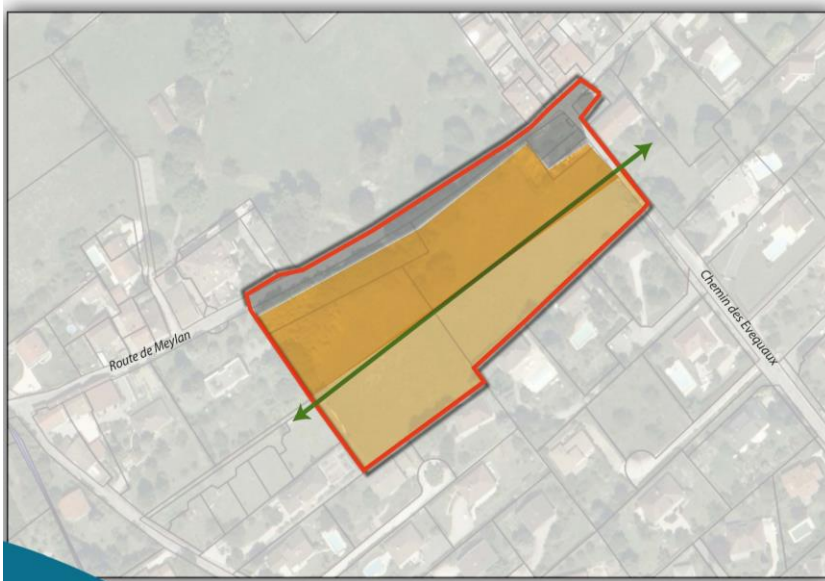
 Bâti à préserver



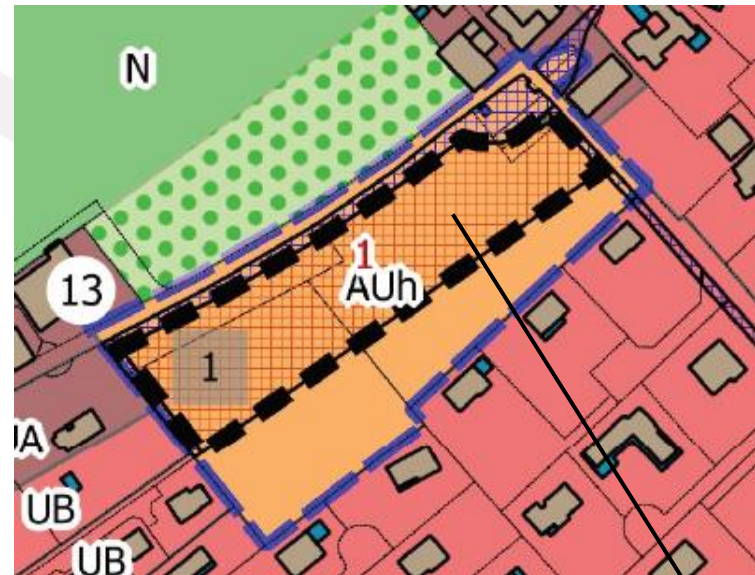
Traduction réglementaire : AXE 2 du PADD

○ Logements :

- Permettre la réalisation d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population notamment par le biais de règles en faveur d'une mixité des opérations d'ensemble
- Réalisation de plusieurs Opérations d'Aménagement et de Programmation favorisant notamment le développement du parc de logements sur des secteurs précisément identifiés
- Identification de ces secteurs de projets en zones AU au plan de zonage
- Identification de plusieurs sites de projets en secteurs de mixité sociale dans un objectif de diversification du parc de logements et de respect des objectifs supra communaux



OAP du Haut des Evêquaux

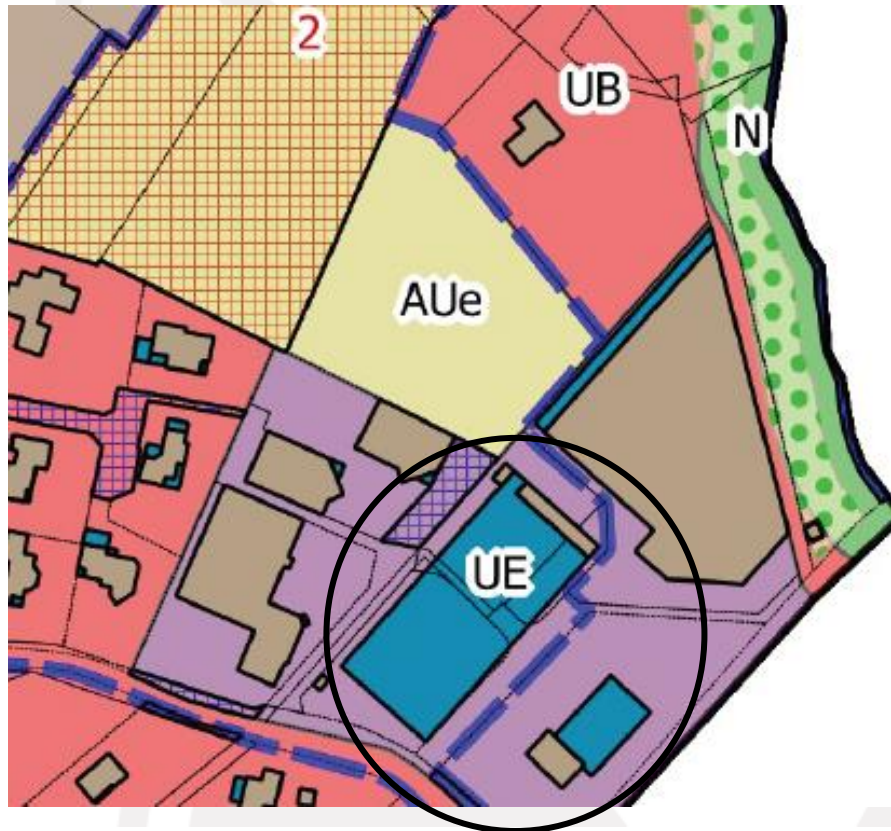


Zone AUh

Secteur de mixité sociale

Traduction réglementaire : AXE 2 du PADD

- **Economie :**
 - Conforter l'offre économique existante
 - Identification de la zone économique en zone UE au plan de zonage
 - Une mixité des fonctions autorisée
 - Une exigence supplémentaire en matière de qualité



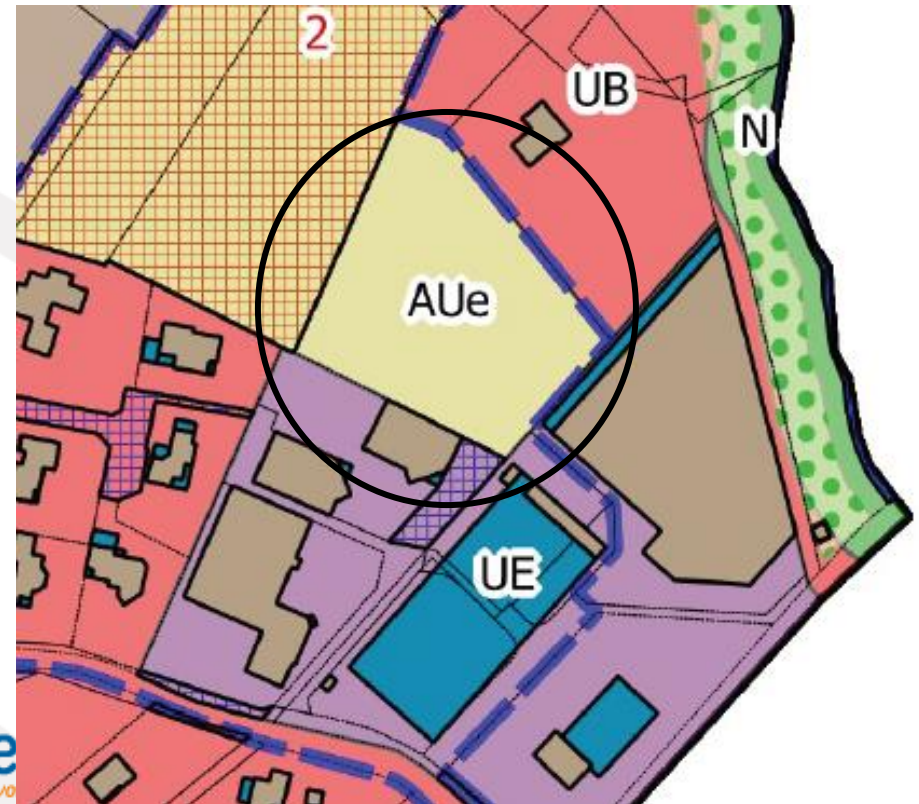
Traduction réglementaire : AXE 2 du PADD

- **Economie :**

- Permettre l'extension de la zone économique pour l'accueil d'activités compatibles avec le caractère résidentiel et avec le flux de circulation
- Identification de l'extension de la zone économique en zone AUe au plan de zonage à vocation d'activités tertiaires ne générant pas de nuisance, compatibles avec le caractère résidentiel des zones limitrophes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère :

Des règles d'implantation spécifiques :

- Hauteur limitée (9m)
- Végétalisation des toitures
- Retraits spécifiques



Traduction réglementaire : AXE 2 du PADD

○ Economie :

- Permettre une diversité des fonctions urbaines notamment dans les espaces préférentiels
- Règles favorisant la diversité des fonctions (et notamment de type économique) dans les zones UA et UB sous conditions :
 - autorisation des commerces et activités de services d'une superficie inférieure à 200m² ;
 - autorisation des bureaux d'une superficie inférieure à 200m² (ex : cabinet médical).

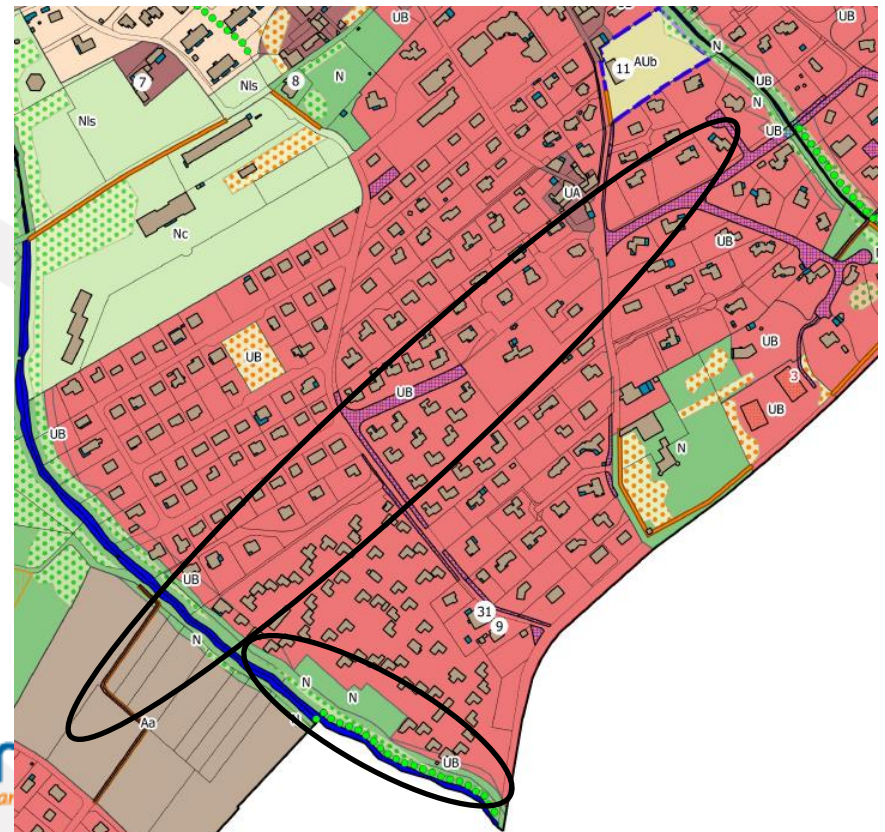
○ Equipements :

- Règles autorisant, tout en encadrant, la réalisation d'équipements publics dans les zones urbaines de la commune
- Règle transversale (en toutes zones du règlement) imposant l'installation d'un dispositif de récupération d'eau pluviale proportionnée aux surfaces imperméabilisées pour toutes les constructions individuelles nouvelles
- Délimitation de secteurs spécifiques liés aux équipements loisirs (tennis, stade,...)

Traduction réglementaire : AXE 2 du PADD

○ Déplacements :

- Permettre des liaisons piétonnes, notamment Est-Ouest, facilitant les rapprochements entre logements, équipement et commerces
- Création d'emplacements réservés pour liaisons douces au plan de zonage
- Règles imposant, dans les zones urbaines et à urbaniser, la réalisation de stationnement pour les cycles non motorisés dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire
- Définitions de règles spécifiques selon les catégories et les secteurs (RD 1090)



Traduction réglementaire : AXE 2 du PADD

○ Déplacements :

- Revoir l'aménagement du carrefour des Evêquaux avec la RD1090
- Réalisation d'une Opération d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Bas des Evêquaux intégrant le projet d'aménagement de ce carrefour

