CRAS – élaboration du PLU (REVISION DU POS)

Réunion publique n° 3 du 1er juillet 2019

La traduction règlementaire du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

projet de zonage, orientations d'aménagement et de programmation

Photo Lucien Tavarès

1. Le PLU

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Réunion publique 1

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Réunion publique 2

3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET : zonage, règlement

Réunion publique 3

CONCERTATION

ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Bilan de la concertation et Arrêt du Projet de PLU — **22 juillet 2019**

Consultation des *Personnes Publiques Associées*
3 mois

Enquête Publique (1 mois) — **Automne 2019**

APPROBATION du PLU — **Fin 2019**

La concertation se déroule pendant la durée de l'élaboration du PLU, jusqu'à l'arrêt du Projet. Un bilan de cette concertation sera présenté en conseil municipal ; il sera inséré dans le dossier d'enquête publique du PLU.

Les modalités définies par la commune :
- information régulière dans les bulletins d'information et sur le site internet de la mairie
- registre déposé en mairie.
- 3 réunions publiques
- des permanences d'élus pour échanger en direct

> Bilan des 2 premières réunions publiques :

RP1 : contexte, diagnostic (14.12.2017)
Densité, économie d'espace : échelle locale, préserver l'espace agricole, pas d'immeubles)
La vie dans le village
Renouvellement de la population suffisant, comment ?
Isolement (transports ..)

RP2 : PADD (8.04.2019)
La traversée du village
Le volet hydraulique : quelles solutions ?
Proximité noyers/habitations : imposer un recul?
Montferrier : agriculture en G3
Marais de Montenas (entretien ?)
Réserve d'eau (réserve incendie, arrosage agricole ..)

Les suites de cette 3è réunion publique :
> Exposition en mairie et permanence d'élus …

2. du PADD au projet de zonage

Les zones du POS

U : Les zones urbaines

N : Les zones naturelles;

NA : urbanisation future
NB : secteurs bâtis partiellement desservis
NC : secteurs agricoles
ND : secteurs naturels

Les zones du PLU

U : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

AU : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

2 types de zones AU :
- Zones 1AU, urbanisables par opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone. Des orientations d'Aménagement et de programmation pourront préciser les conditions d'aménagement de ces zones (desserte, densité, espaces verts ..)
- Zones 2 AU, urbanisables à plus long terme, après modification ou révision du PLU (secteurs nécessitant un niveau d'équipement important)

A : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles...

N : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

LES ZONES DU POS

U : Urbaine

UA : zones de constructions anciennes (Secteur UApr : périmètre de protection rapproché du captage de Tullins)
UD : zones d'extension réservées principalement à l'habitat (Secteur UDa : dans lequel une surface minimum de parcelle est imposée.)
UE : Zones économiques

NA: Zone naturelle, non ou insuffisamment équipées, réservée à une urbanisation future.

Zone 1NA : secteurs bâtis ou à urbaniser, dans l'attente du réseau d'assainissement collectif.
1NAa : à vocation d'habitat avec les règles de la zone UA
1NAd : à vocation d'habitat avec les règles de la zone UD
1NAe : à vocation d'activités économiques avec les règles de la zone UE

Zone NA indicée : zones naturelles, équipées ou pas, réservées à une urbanisation future organisée.
NAd : à vocation d'habitat avec les règles de la zone UD
NAe : à vocation d'activités économiques avec les règles de la zone UE

NC : Agricole

NCpr : périmètre rapproché de protection de captage .

ND : Naturelle

NDpi : périmètre immédiat de protection du captage de Tullins
NDpr : périmètre rapproché de protection du captage de Montferrier
NDs : ZNIEFF du marais de Cras
NDs/pi : secteur compris dans la ZNIEFF et touché par le périmètre de protection immédiat du captage du marais de Cras

LES ZONES DU PLU

U : Urbaine

Ua : zones de constructions anciennes.
Ud : *zones d'extension* réservées principalement à l'habitat
Ue : *Equipements publics*
Ui : *Activités économiques*

AU : A Urbaniser

Zones 1AUd et 1AUi : *urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble : 1AUd (habitat), 1AUi (activités économiques)*

+ périmètres de protection des captages
pi : périmètre immédiat
pr : périmètre rapproché
pe : périmètre éloigné

A : Agricole

N : Naturelle

Na correspondant à des ensembles bâtis patrimoniaux
Ns zone d'intérêt écologique (arrêté de biotope)

+ Evolution du bâti isolé

+ indications graphiques : Zones Humides, prairies sèches, bâti remarquable, risques naturels

OAP : Orientations d'Aménagement et de programmation : pièce complémentaire du zonage et du règlement > définit des principes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou sur des thématiques importantes (qualité environnementale, architecturale, paysagère)

ER : Emplacement Réservé : terrains que la collectivité souhaite acquérir pour des aménagements publics : espace public, équipement, parking, voie, cheminement piéton ….

DPU : Droit de préemption Urbain : permet à la collectivité de préempter dans le cas de la vente d'un terrain, pour un motif d'intérêt général.

Permis de démolir : il peut être demandé sur des projets de démolition au sein de la zone Ua (bati ancien et Na)

OAP thématiques

OAP n° 1 : qualité environnementale
OAP n° 2 : qualité architecturale et paysagère

OAP sectorielles

OAP n° 3 : centre village
OAP n° 4 : Zone 1AUd1 du Moulin
OAP n° 5 : Zone 1AUd2
OAP n° 6 : Zone 1AUd3

Section 3 : Les orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-6
Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7
Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

PADD

1. Préserver l'identité locale :

- Préserver l'identité et l'harmonie architecturale (volumétries, couleurs, matériaux), et paysagère sur l'ensemble de la commune.
- Favoriser la restauration des maisons remarquables, conforter les hameaux existants.

Ré-interprêter, s'en inspirer pour les constructions neuves

> Traduction

> Inventaire avec report des constructions dont le caractère est à préserver

> OAP qualité architecturale et paysagère

> Accompagnement architecte conseil

Critères d'analyse

A - Des bâtiments d'exception

B - Du bâti dans le bourg

C - Du bâti isolé caractéristique de la commune

D - Des matériaux

E - Des éléments d'Architecture représentatifs

1. Gérer et maîtriser l'évolution des paysages

1. a. Maintenir les points de vue et préserver l'ouverture des unités paysagères remarquables

1. b. Sauvegarder et valoriser les éléments paysagers à caractère patrimonial

1. c. Protéger et (re) planter les arbres remarquables

1. d. Encadrer la transformation du couvert végétal

2. Retrouver une identité locale dans l'architecture contemporaine

2. a. Identifier, observer et adopter les relations espace public/espace privatif du cadre bâti ancien

2. b. Trouver des références volumétriques et programmatives dans le bâti ancien

2. c. Retrouver l'inventivité et la créativité de l'architecture vernaculaire locale

Volumes et gabarits qui peuvent servir de référence pour l'habitat groupé (compacité)

PADD

2. Maitriser le développement, en lien avec le niveau d'équipement de la commune (eau, assainissement, écoles, voiries, stationnement, communications numériques THD).

Hiérarchie :
- Priorité sur le centre, le Moulin (raccordés à l'assainissement collectif),
- Conforter les autres hameaux ou quartiers (avec cas particulier de Montferrier, altitude, desserte, sources privées, aléas …)
- Evolution du bati patrimonial isolé (sous réserve de desserte, réseaux)
> Diversité et mixité dans l'offre de logements

3. Renforcer la centralité (le centre village) :

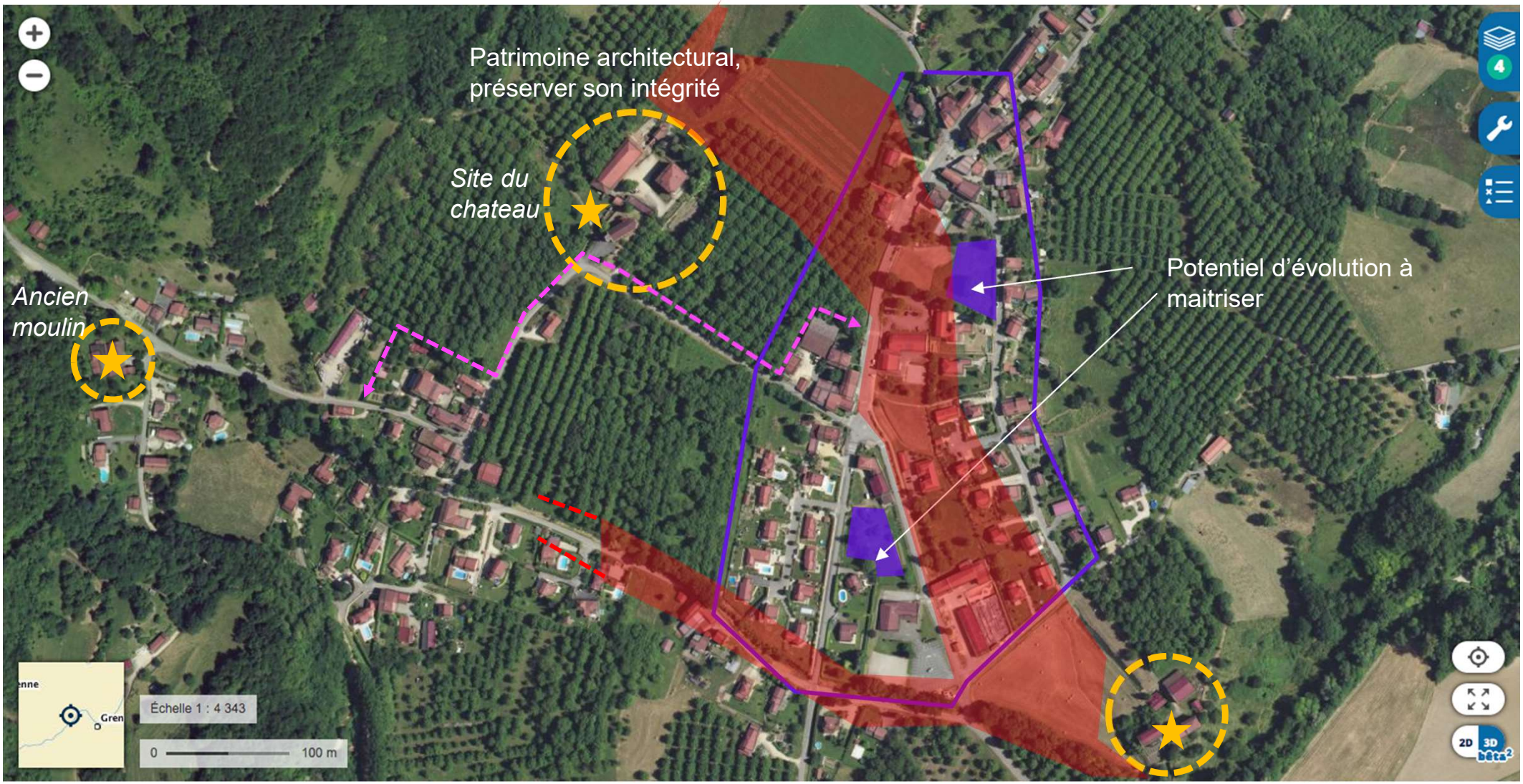
Retravailler le projet de centre village en lien avec les risques naturels,

- mixité dans l'offre de logements
- fonctionnalité des équipements : cheminements piétons, liaison entre les hameaux et le centre, espaces publics ; sécuriser les entrées (la traversée) de village.
- commerce local et d'activités en apportant de la vie à la commune.
- densité acceptable qui corresponde à la structure et à l'échelle du village.

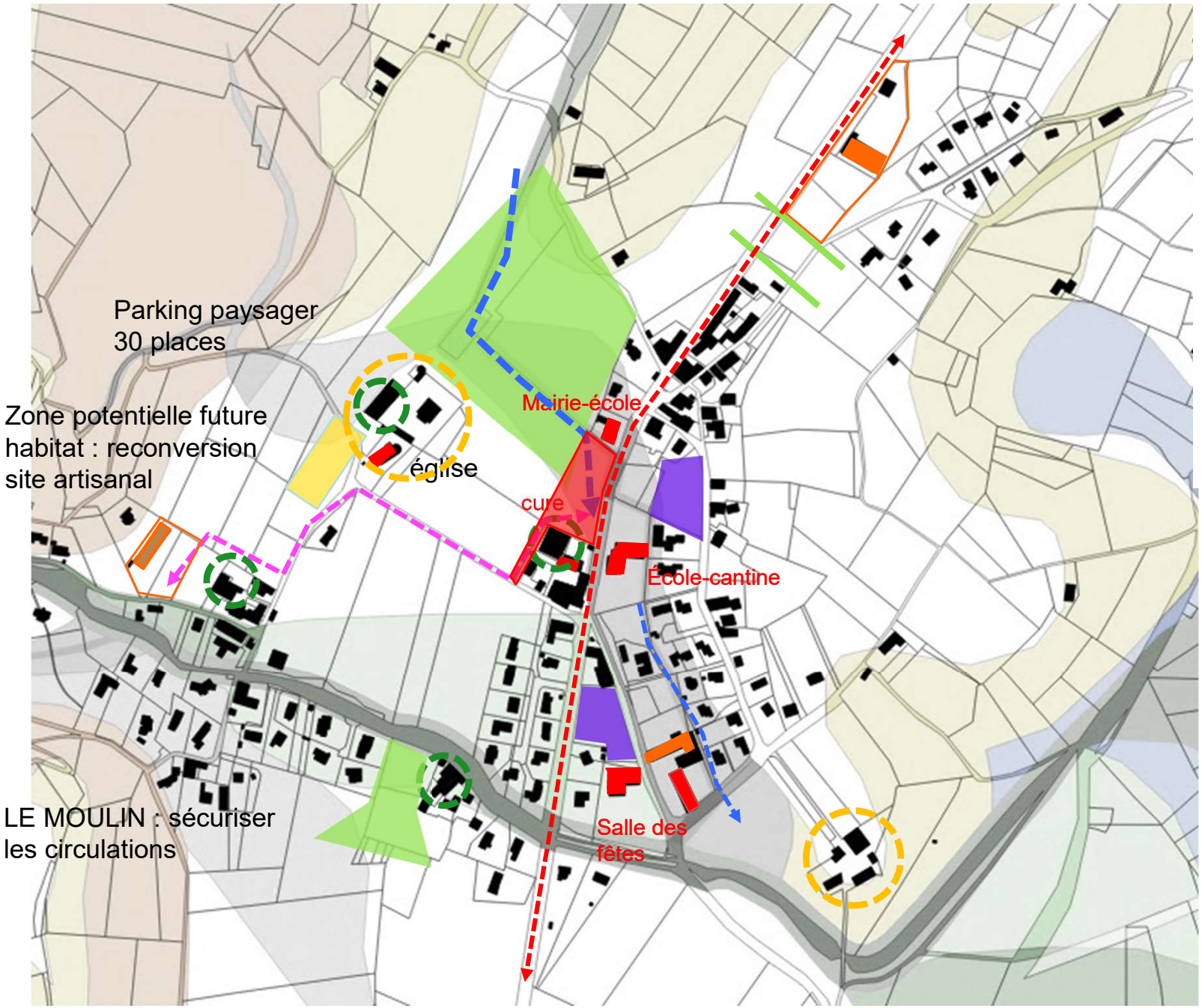
> Traduction …

Centre-Village

Périmètre de réflexion sur le centre-village (travailler également sur les franges), au sein duquel s'appliquera une servitude de gel (périmètre à préciser) dans l'attente de la validation par le conseil municipal d'un projet global ; réflexion croisée urbanisme, circulations, espaces publics, risques naturels …



Renforcer la centralité (conforter le centre village)



Un travail qualitatif sur le centre :

- Définir des limites urbaines claires/ attention à apporter à ses franges.
- Maitriser le peu d'espace constructible résiduel : qualité de l'aménagement, recréer du lien, travailler les espaces publics, favoriser une compacité adaptée à l'échelle du village.
- Valoriser ce qui devient inconstructible (aléas) : espaces verts publics …

Continuités piétonnes

Secteurs à enjeu dans le centre (maitriser l'évolution)

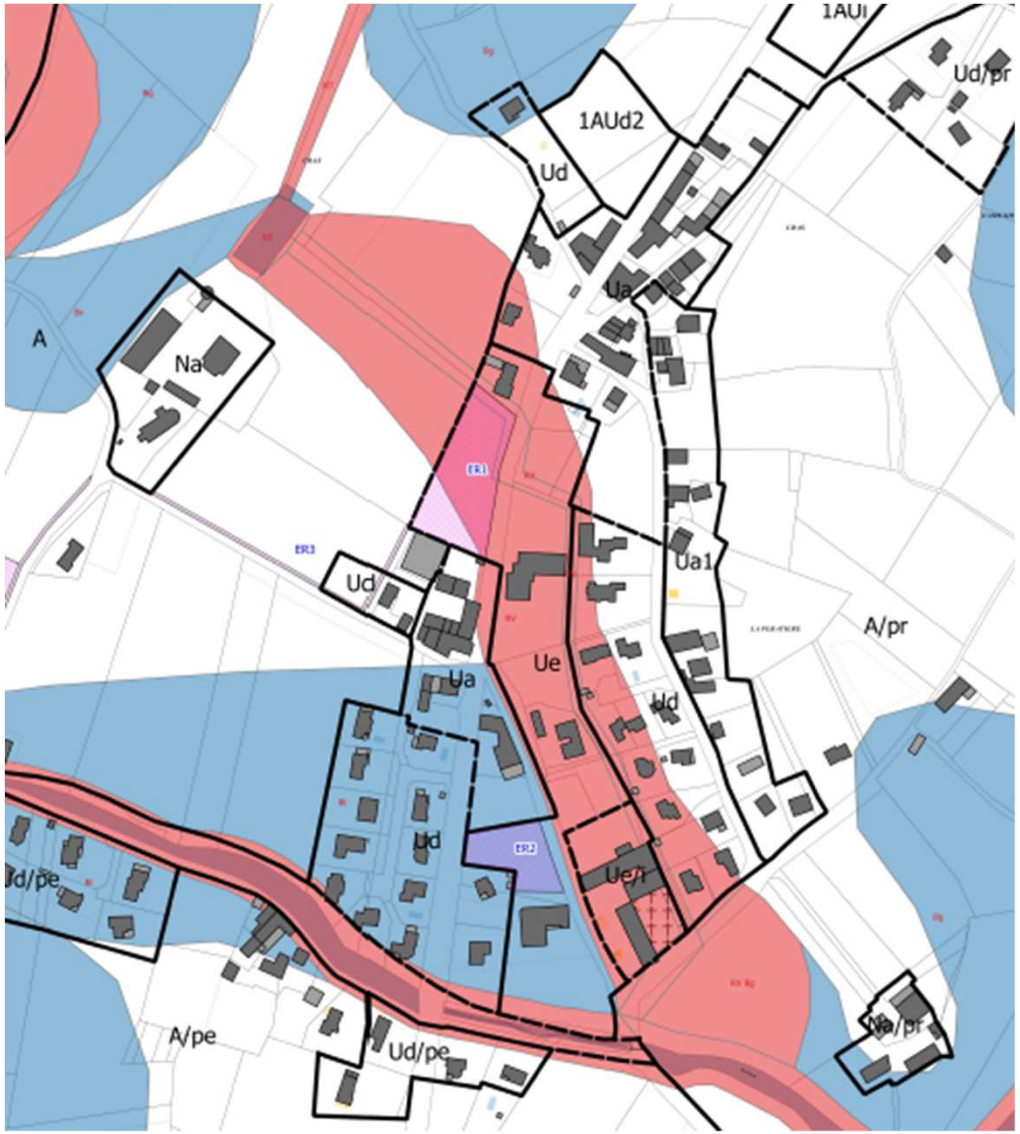
Bâtiments agricoles (séchoirs)

Activités économiques

Équipements publics

Potentiel réhabilitable à estimer

Centre-Village
> Traduction : zonage, OAP



OAP n° 3 : centre-village

mairie

Favoriser une implantation du bati dans le sens de la pente, s'inspirer des volumes anciens (gabarits, compacité), intérêt de l'orientation sud, aération et gestion des eaux pluviales, ouvertures visuelles (gestion des clotures …) relation/ouverture vers l'espace public

Potentiels urbanisables à maitriser : *2 ilots importants (compacité, relation du bati à l'espace public, lien avec le village) > zooms.*

+ potentiels chemin de la Peratière

Réserve équipements publics, pôle paramédical

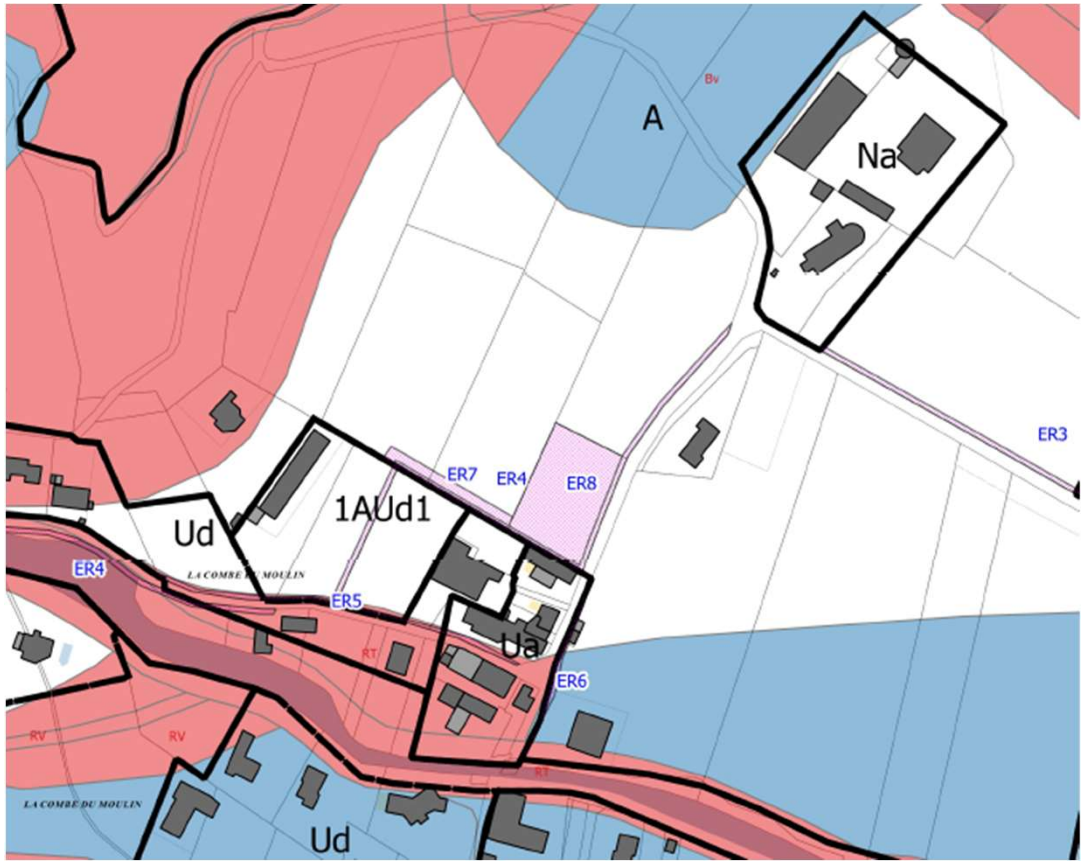
Favoriser une implantation du bati dans le sens est-ouest, ou dans le sens de la voie ? Contrainte hydraulique …

Le Moulin

Les objectifs : sécuriser les circulations piétonnes, faire ralentir la circulation automobile, proposer des solutions de stationnement (besoins actuels et futurs / réhabilitations …) anticiper les impacts des futures urbanisations / confortement du hameau par un développement mesuré et maitrisé en terme d'impact sur les circulations.

Le Moulin
> Traduction : zonage, OAP

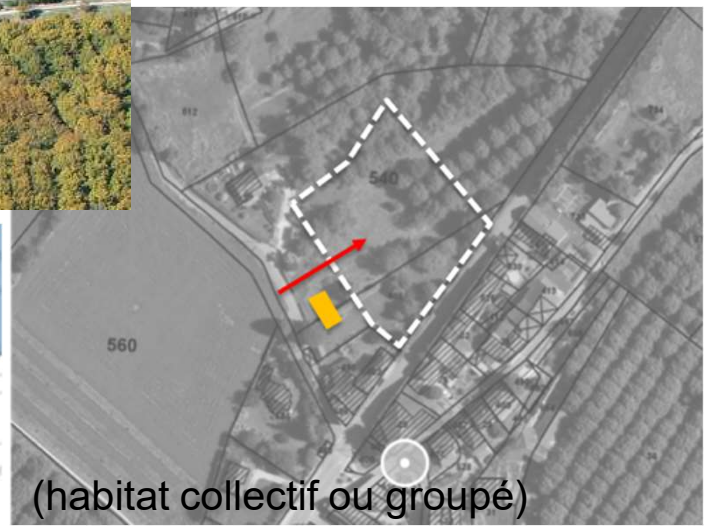
zonage

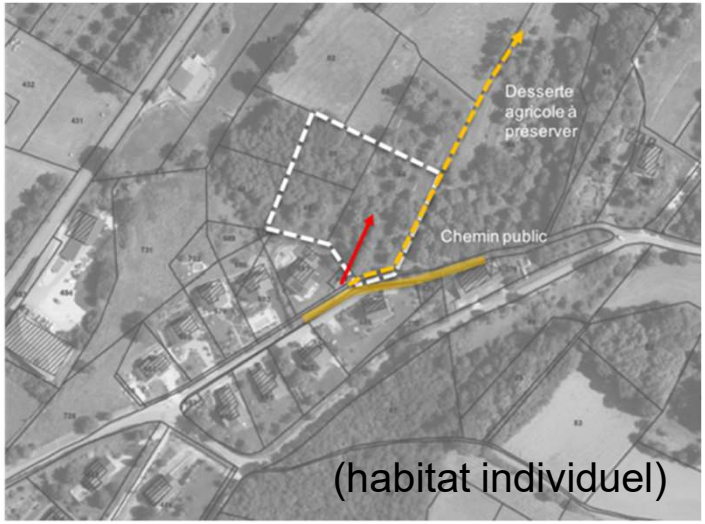


OAP

COHERENCE
Le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone, et prenant en compte les principes suivants :
COMPACITE / FORMES URBAINES
ESPACES COMMUNS
MOBILITES
QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Nord du village
> zonage, OAP





PADD

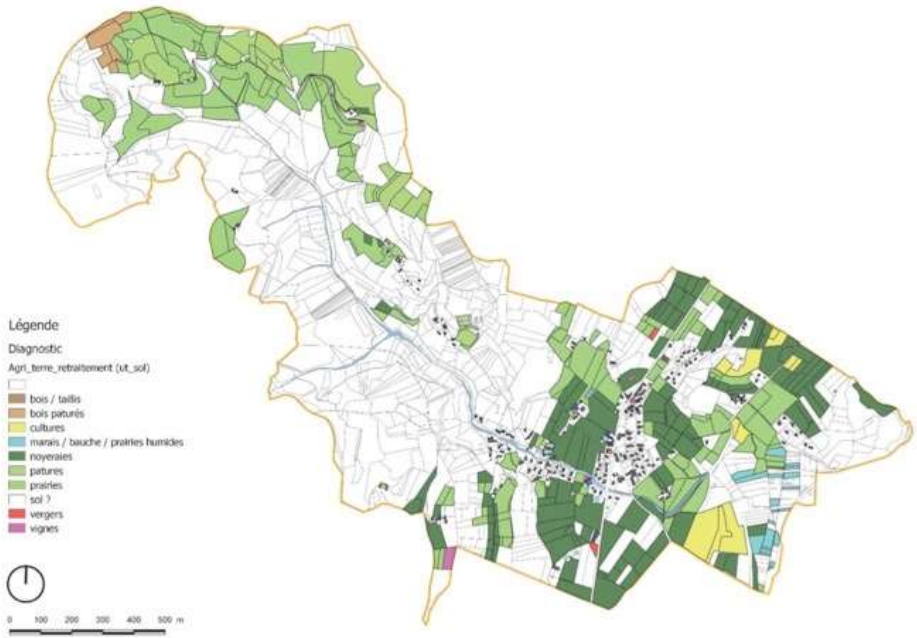
4. Intégrer les enjeux agricoles et environnementaux

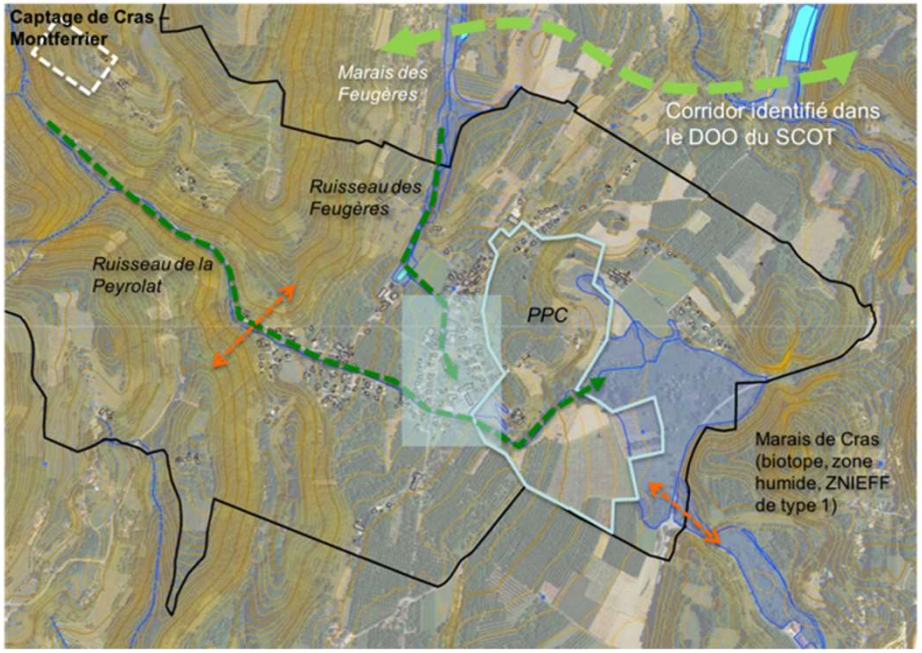
Préserver les espaces agricoles

Préserver l'environnement

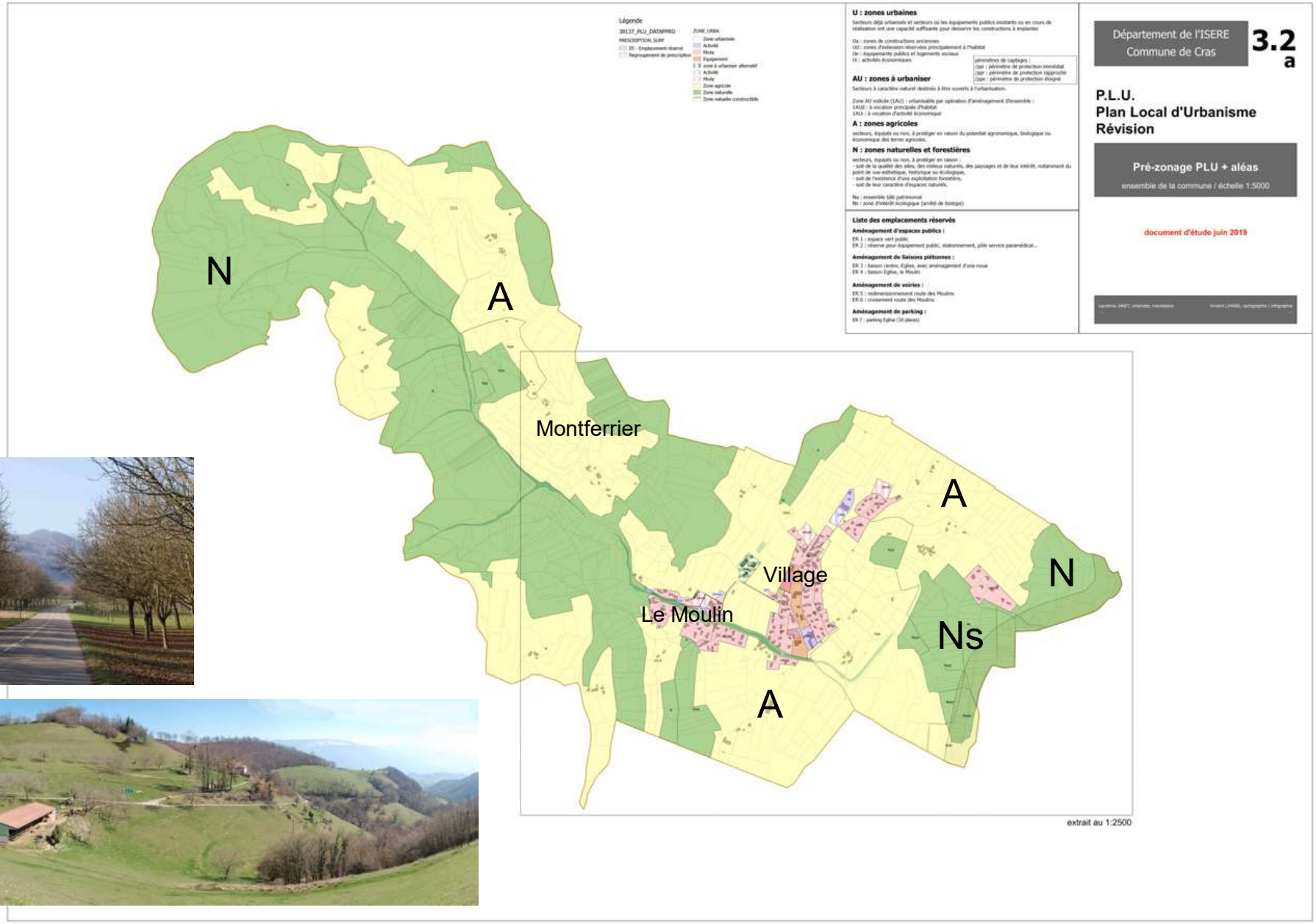
Maitriser la consommation d'espaces naturels et forestiers.

> *Traduction …*





Préserver les espaces agricoles



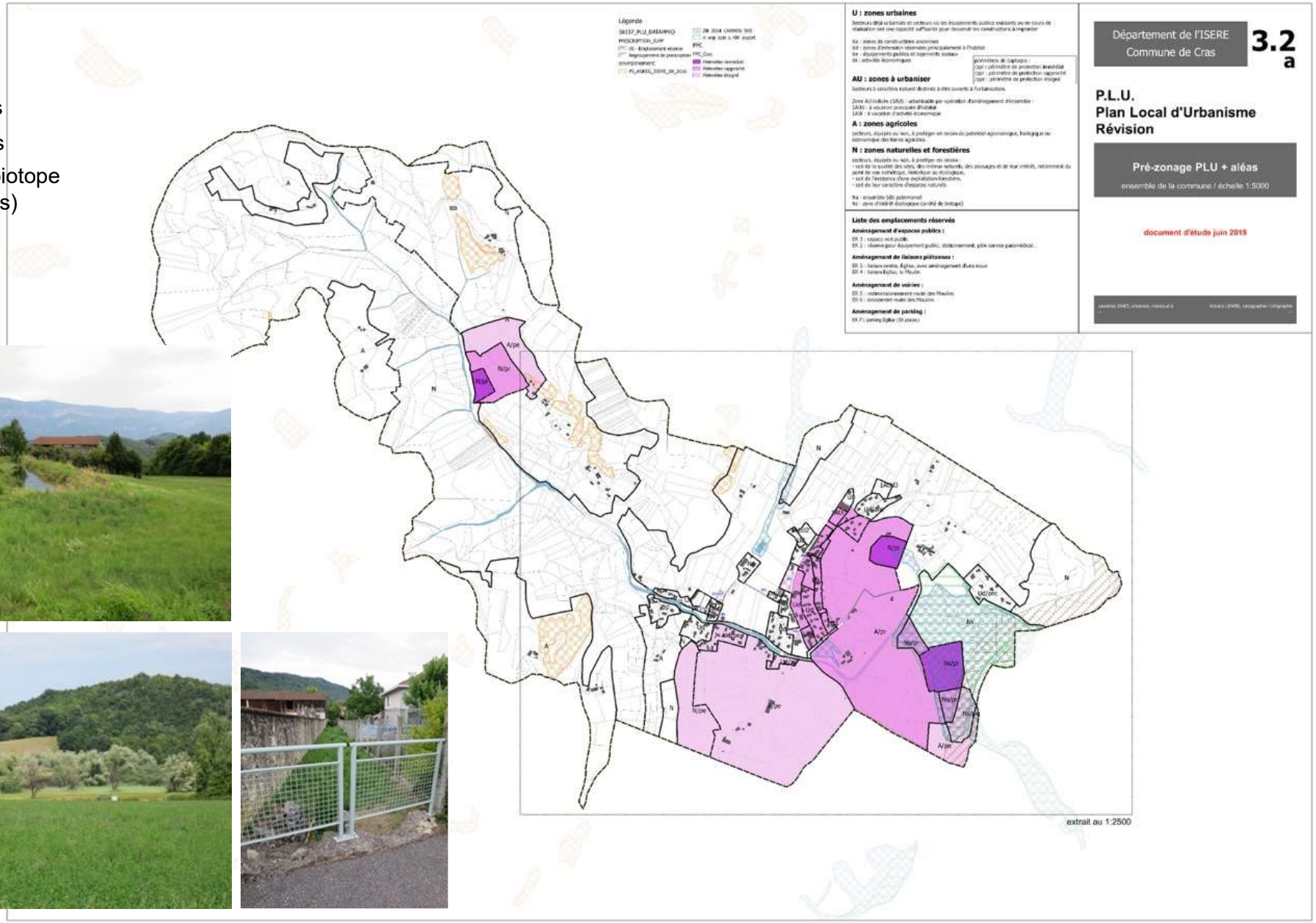
Préserver l'environnement

Captages

Zones humides

Prairies sèches

Protection de biotope (marais de Cras)



Préserver l'environnement

PADD

Limiter l'impact des nouvelles urbanisations.
- Définir des limites claires entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels
- Intégrer la qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles urbanisations

> décliner une démarche environnementale sur l'ensemble des projets d'aménagement. Ces enjeux doivent être cohérents avec des enjeux urbains : continuités urbaines, espaces publics, espaces de rencontre…. un projet adapté au site.

LES FORMES URBAINES : favoriser une compacité du bâti, habitat groupé, l'adaptation à la pente, décliner les principes bioclimatiques.

LES CHOIX ENERGETIQUES : permettre et inciter la réalisation de constructions performantes énergétiquement.

LES DEPLACEMENTS : redéfinir la place de la voiture, redonner la priorité aux déplacements « doux » (piétons, cycles…). Favoriser une implantation du bâti (construction principale ou garage) à proximité des voies, pour limiter la création d'espaces viaires imperméabilisés.

LA GESTION DE L'EAU : favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, limiter les surfaces imperméabilisées

LA BIODIVERSITE : Préserver de vrais espaces verts, accessibles, jouant un rôle de coupures à l'urbanisation, espaces tampons et rôle écologique (épuration de l'air, régulation thermique en été, biodiversité.)

Prendre en compte le principe de double fonction des espaces naturels dans la gestion des eaux pluviales ou la création d'espaces publics (ou d'espaces communs)
Typologie des haies : privilégier les essences locales et variées.

LIEN ENTRE GESTION DES EAUX PLUVIALES, ESPACES VERTS ET PAYSAGE