

Elaboration  
du Plan Local  
d'Urbanisme



**Saint Etienne de Cuines**

## Réunion publique n°3

Présentation de la traduction réglementaire

Vendredi 31 janvier

**Groupement:**





# 1. Un projet participatif





# UNE DÉMARCHE ITÉRATIVE ET PARTICIPATIVE

## •S'informer

Un dossier disponible en mairie.

Des articles dans le bulletin municipal et dans le Dauphiné Libéré

Des réunions publiques : 27 avril 2023 - 4 mars 2024 – ce jour

La réunion de ce jour;

## •S'exprimer

La possibilité de s'exprimer dans le registre de concertation : courrier – email – registre

Expression de d'une demande ou d'un commentaire dans l'intérêt général



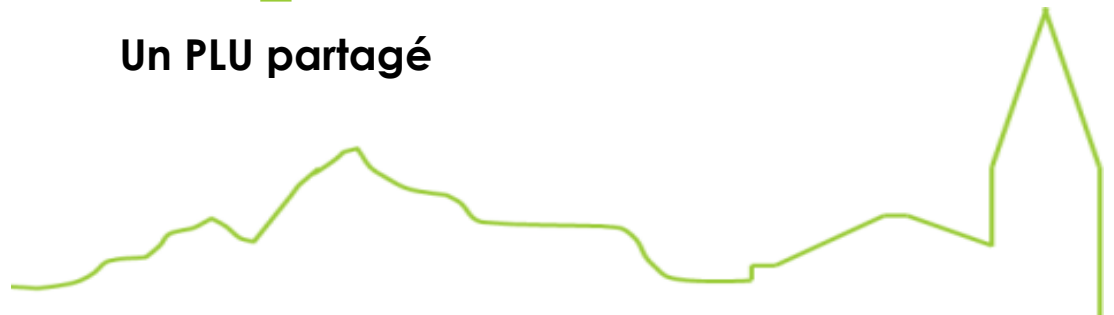
**Analyse des demandes et prise en compte en fonction du projet politique.**



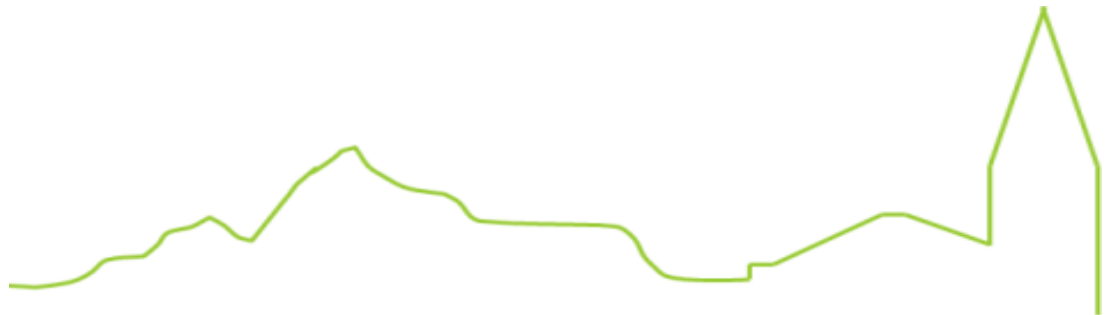
**Evolution du document d'urbanisme**

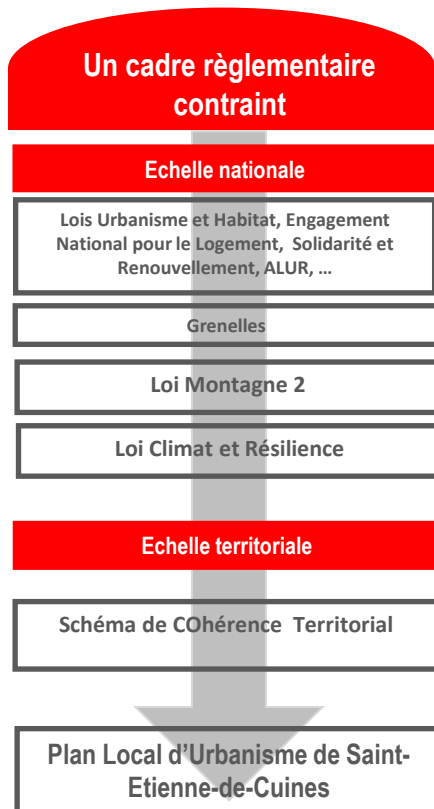


**Un PLU partagé**



## 2. Un cadre réglementaire contraint

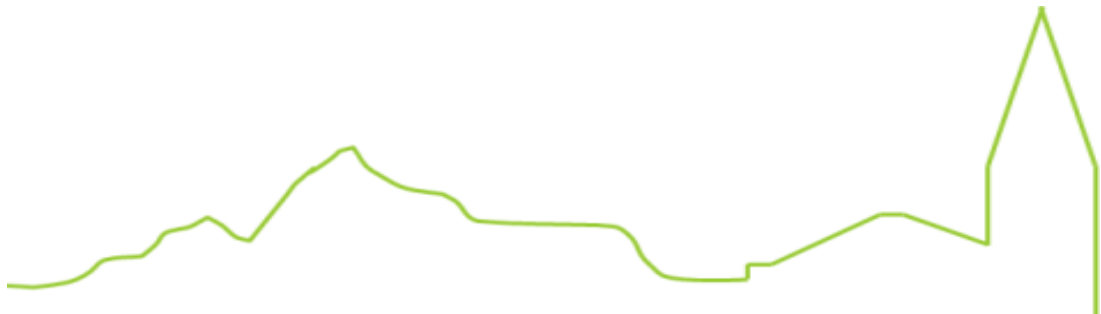




**Le PLU doit être conforme avec les PPR et les cartes d'aléas**

**Absence de SCOT intégrateur**

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
- Plan de Prévention des Risques
- ...
- Compatibilité avec le plan climat air énergie territorial (PCAET)





## LA LOI MONTAGNE

- Principe de constructibilité en continuité: une urbanisation en zone de montagne doit **IMPERATIVEMENT** se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

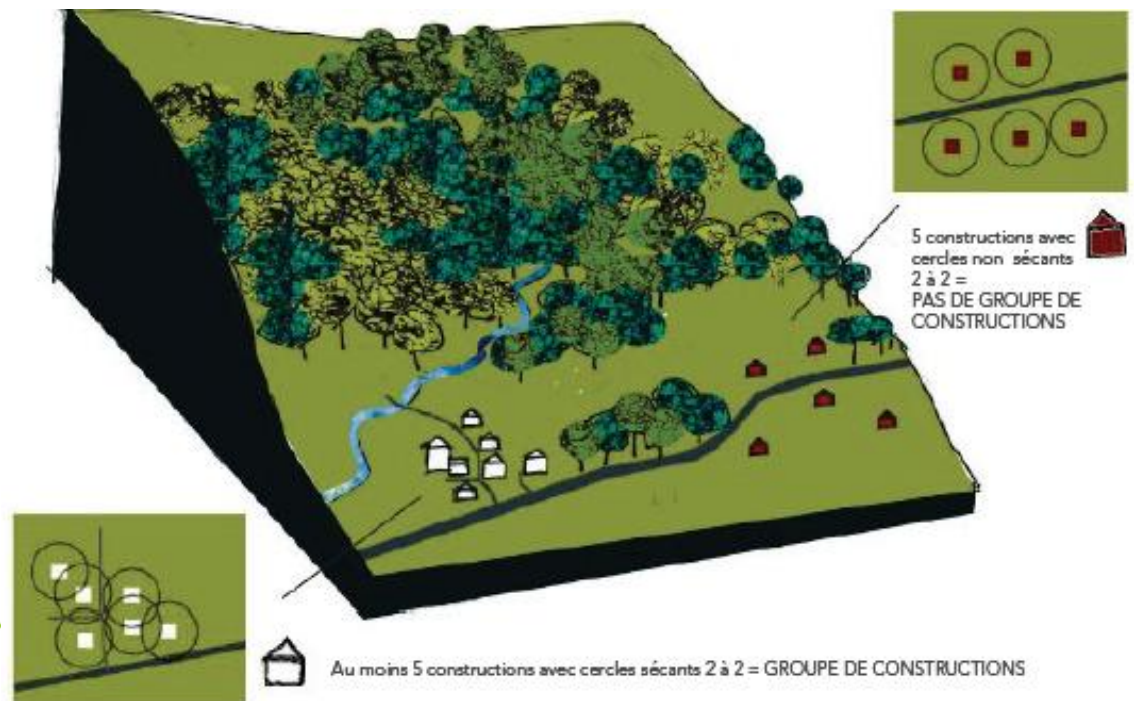
- Limiter le mitage.

- Ce qui vaut discontinuité : **coupure physique (voirie, boisement, ...), une distance supérieure à 30 mètres.**

- Un regroupement de plus de 5 constructions représentant un ensemble homogène.

( chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres) avec une organisation et des caractéristiques traditionnelles avec la présence d'un lien ou d'un élément historique (fontaine, place, ...)

- L'urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain »



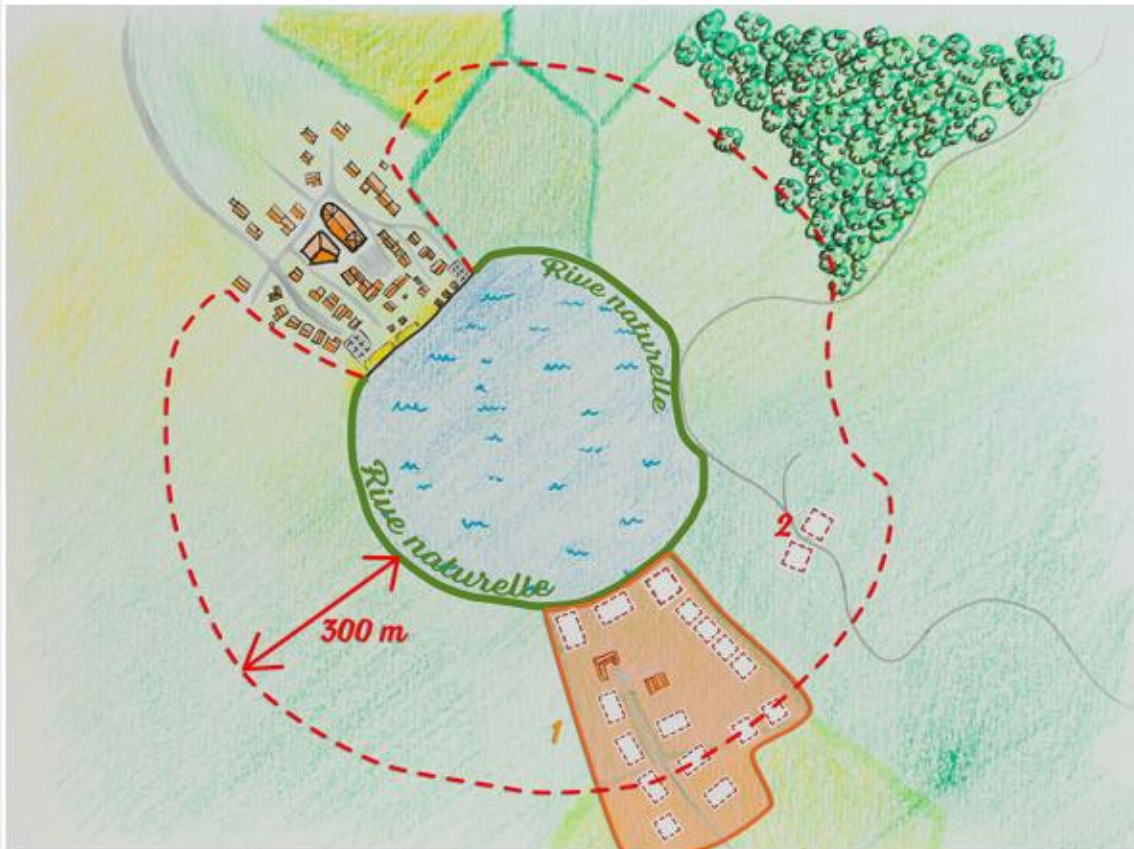


## LA LOI MONTAGNE

- **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**

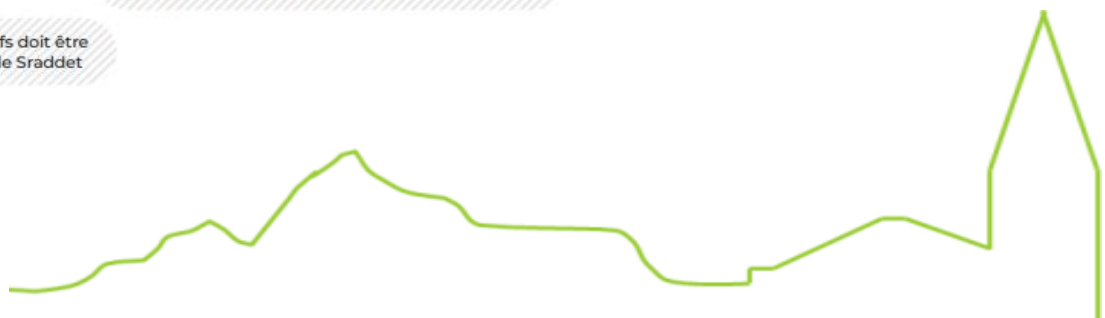
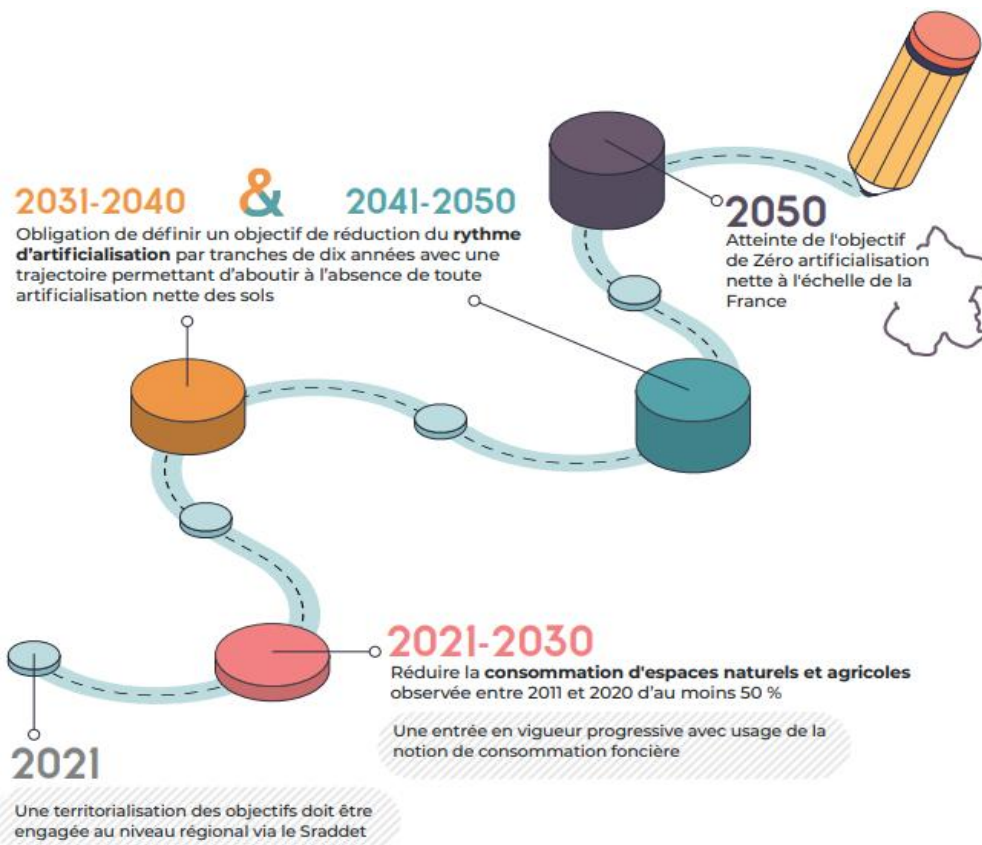
À l'exception de ce qui est autorisé par l'article L. 122-13, toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toute extraction et tout affouillement y sont interdits, que le plan d'eau soit situé totalement ou partiellement en zone de montagne.

- Certains plans d'eau peuvent être exclus en fonction de leur faible importance.





# LA TRAJECTOIRE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE ZAN



## 2. Le projet politique





### 3. La traduction réglementaire du projet politique





Evaluation environnementale



Justifie



Doit être cohérent et traduire



## Les outils pour traduire le projet politique

### Règlement graphique

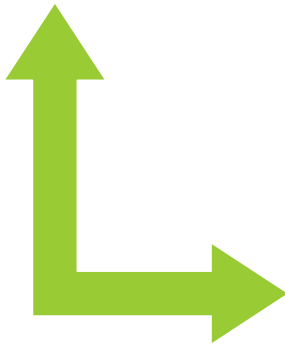
Délimite les zones U, A et N;  
Les emplacements réservés  
Les continuités écologiques, ...

### Règlement écrit

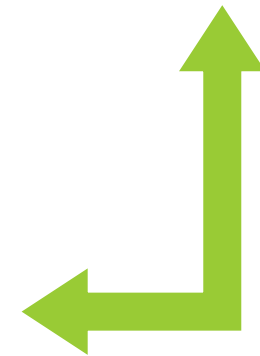
Définit les règles pour chacune  
des zones .



*Principe de conformité*

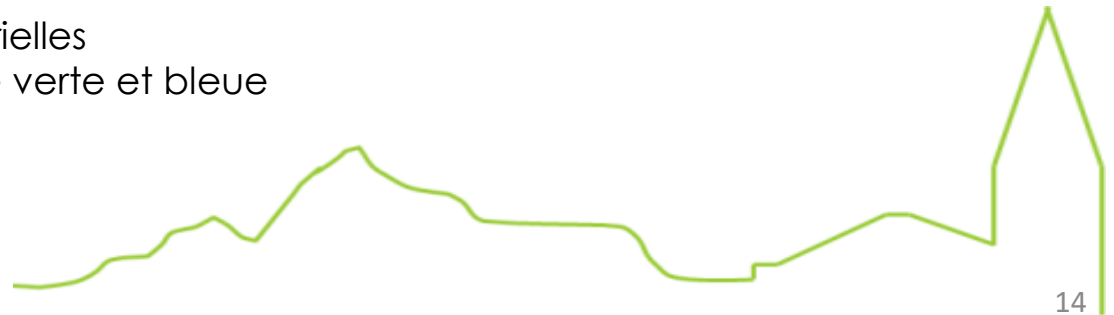


*Principe de compatibilité*



### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP sectorielles  
OAP Trame verte et bleue





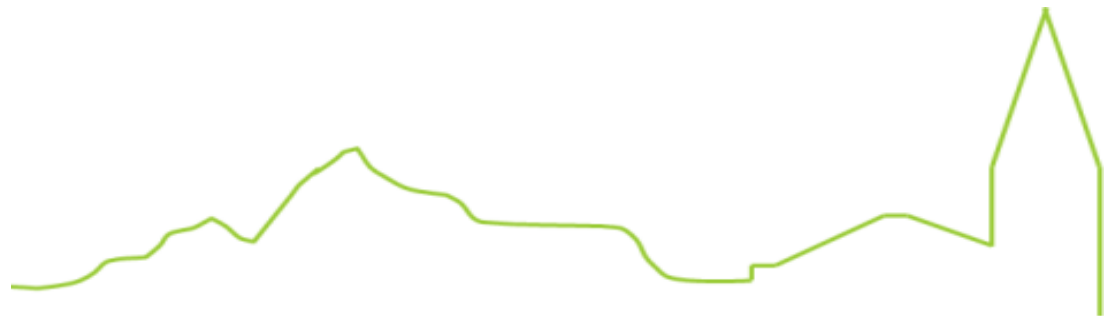
## Le règlement graphique:

**U « urbaines »** qui correspondent aux 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 « à urbaniser »** qui correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. **Non présent**

**A « agricoles »** qui correspondent aux secteurs à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**N « naturelles et forestières »** qui correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux et espaces naturels, des paysages, de la présence de forêt ou de risques naturels.





# Zones urbaines

## Objectif du PADD:

+ 34 habitants - +37 logements

- Prévoir une offre foncière dans un souci de densification et d'économie de consommation d'espace: 1,23 ha.



Potentiel dans l'enveloppe urbaine:

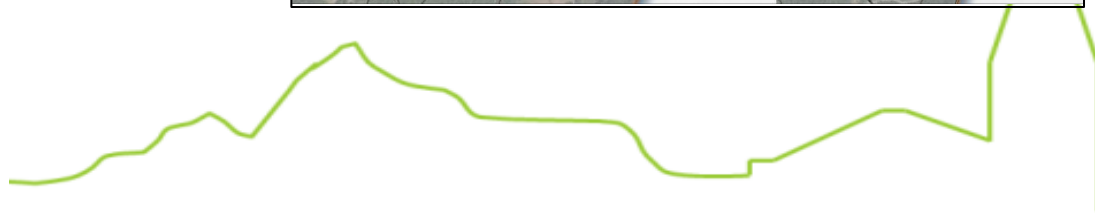
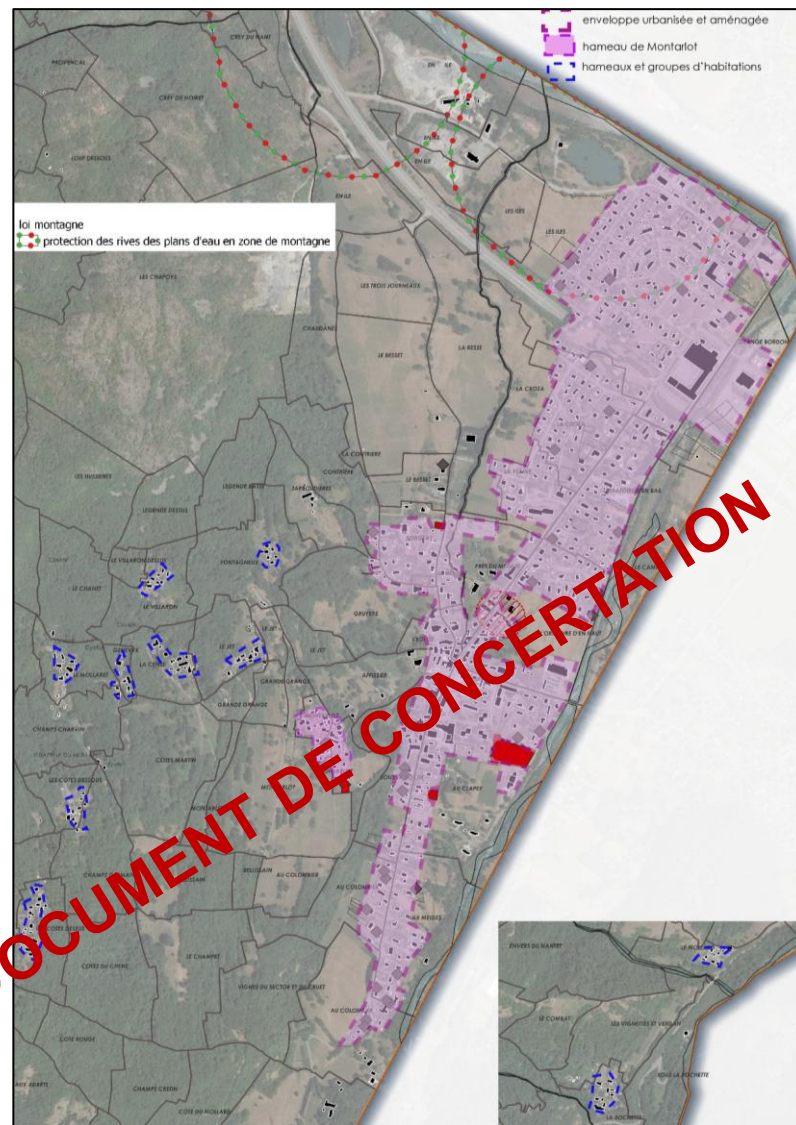
2,73 ha – 41 logements

Trajectoire ZAN :

Consommation de 2011 à 2021 : 0,93 ha

=

Aucune extension urbaine





# Zones urbaines

## Objectif du PADD:

- Privilégier la constructibilité à proximité des équipements publics, des services, des commerces et des réseaux dans l'enveloppe urbaine.
- Privilégier la densification de Montarlot après la plaine.
- 20% minimum des logements nouveaux devront être produits en renouvellement urbain.
- Imposer une densité de 20 logements à l'hectare pour les tènements de plus de 1500 m<sup>2</sup>.
- Limiter l'artificialisation des sols.
- Ne pas classer en constructible les secteurs et hameaux concernés par des risques forts (PPRi, PPRt, carte d'aléas)
- Redynamiser l'activité commerciale









# Zones UE

## Secteurs économiques.

*L'indice « z » fait référence aux secteurs soumis risques naturels*

### → Conforter les activités économiques

Permettre le maintien et le développement d'activités économiques en particulier sur le secteur de la ZAE des Grands Prés dans une logique de renouvellement urbain.



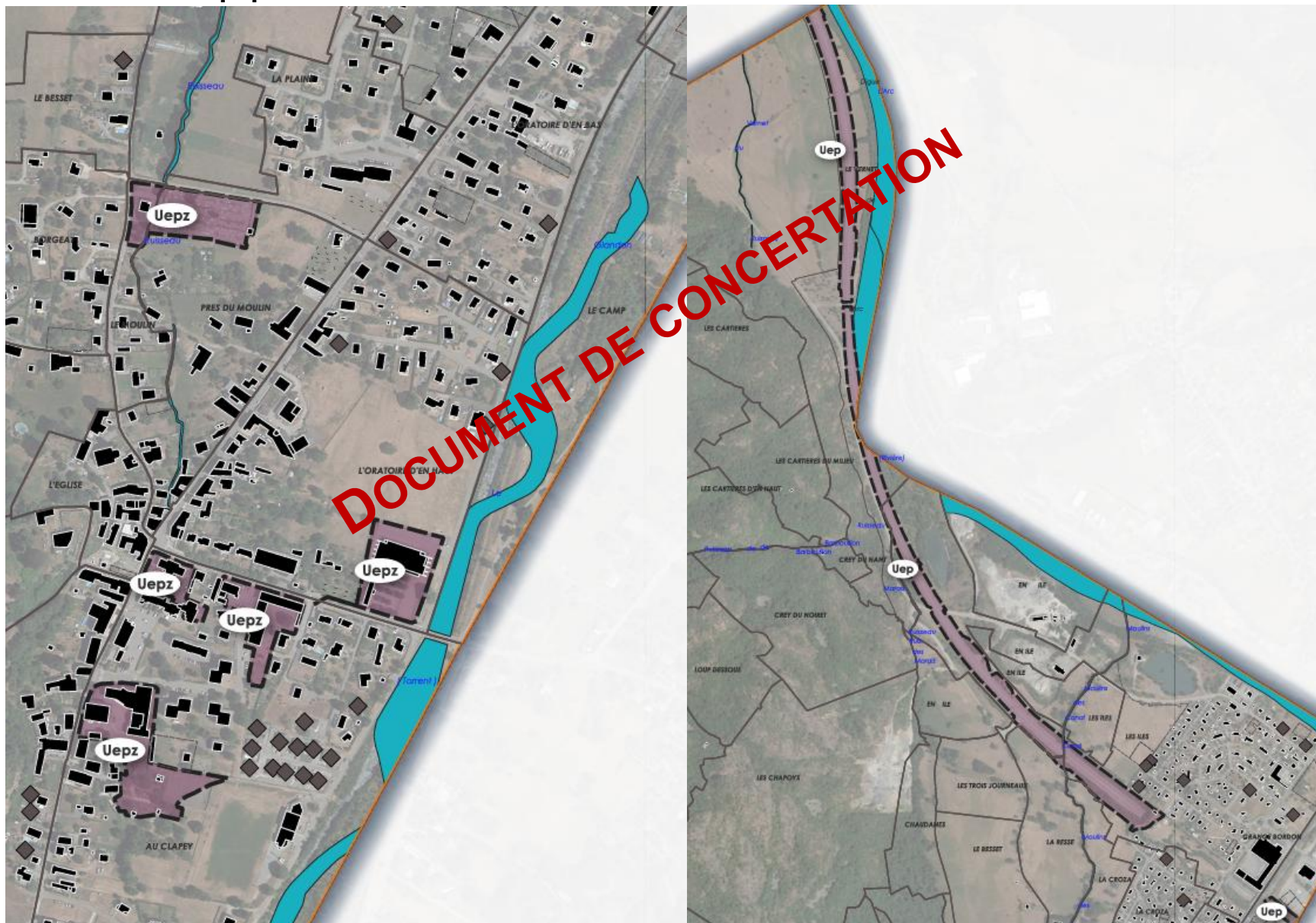


# Zones UEP

Secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

*L'indice « z » fait référence aux secteurs soumis risques naturels*

→ **Préserver les équipements et les services sur la commune et à l'échelle du bassin de vie.**

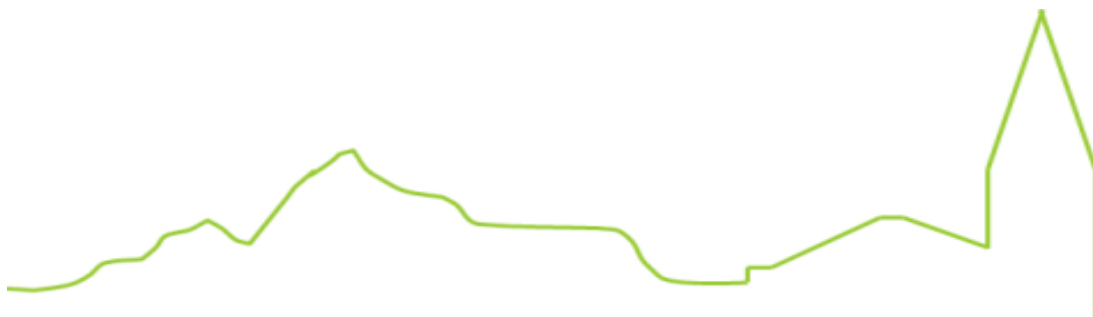




## Zones agricoles

Les zones agricoles, équipées ou non, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (A).

→ **Conforter et diversifier l'activité agricole.**





## Zone A

**A:** Zone agricole destinée à la réalisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

**Ap :** Zone agricole destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel agronomique et patrimonial et aux alpages.

**An :** Zone agricole destinée à la préservation des espaces en Natura 2000.

→ Gestion de l'habitat diffus.





## Zones naturelles

Les zones naturelles correspondent aux zones naturelles et forestières (N).

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison de :

- La qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- L'existence d'une exploitation forestière,
- Leur caractère d'espaces naturels,
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques

→ **Préserver les continuités écologiques et les autres éléments permettant de lutter contre le réchauffement climatique.**

→ **Préserver les caractéristiques paysagères et notamment les espaces stratégiques.**





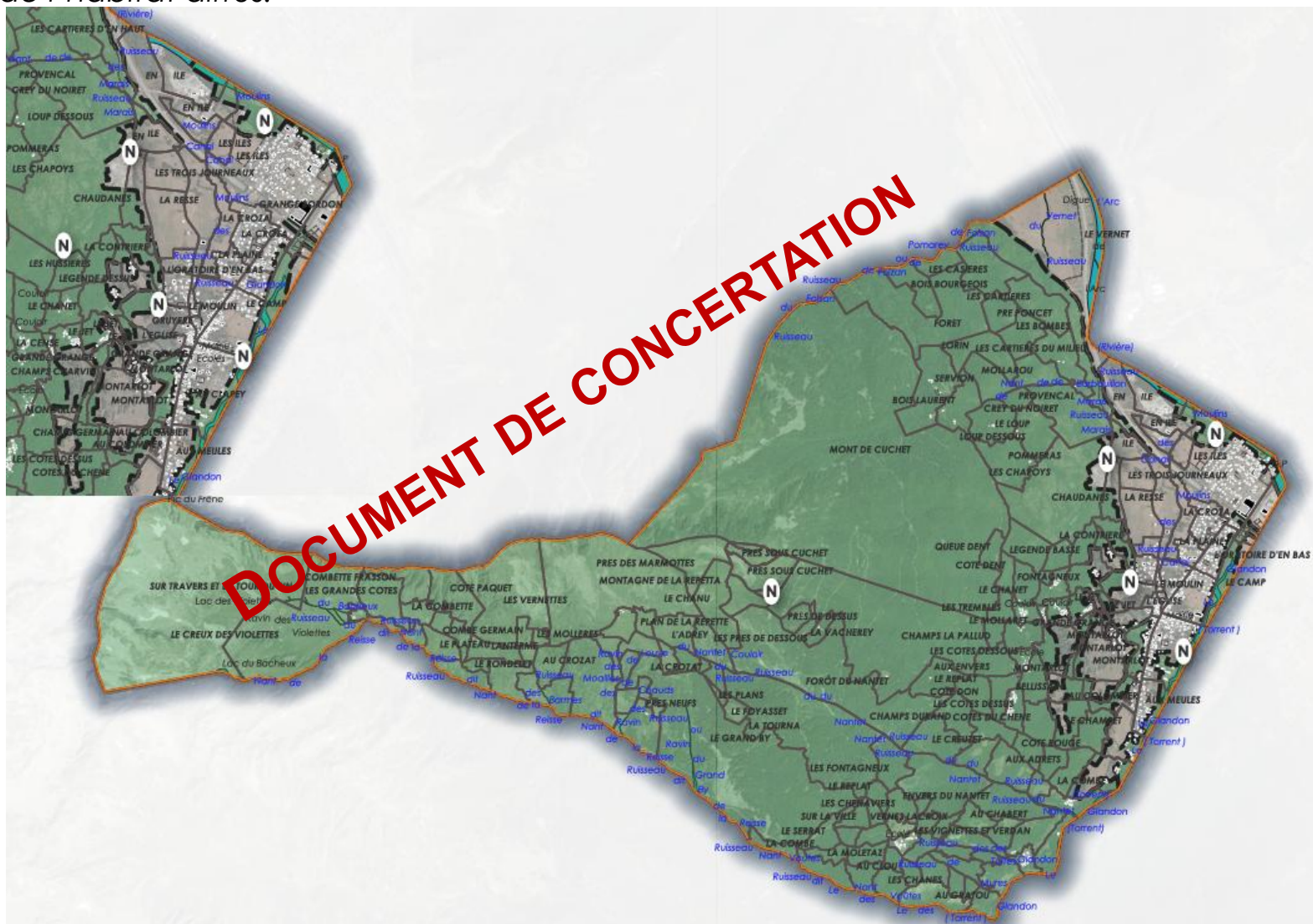
# Zones N

**N** : Zone naturelle destinée à la préservation des sites, milieux et espaces naturels, paysages.

**Nn** : zone naturelle et forestière, équipée ou non, en Natura 2000

**Nr** : zone naturelle et forestière, équipée d'une activité de restauration isolée

➔ *Gestion de l'habitat diffus.*





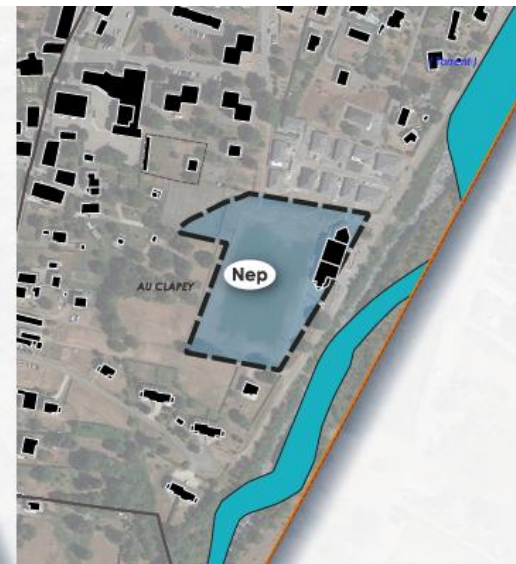
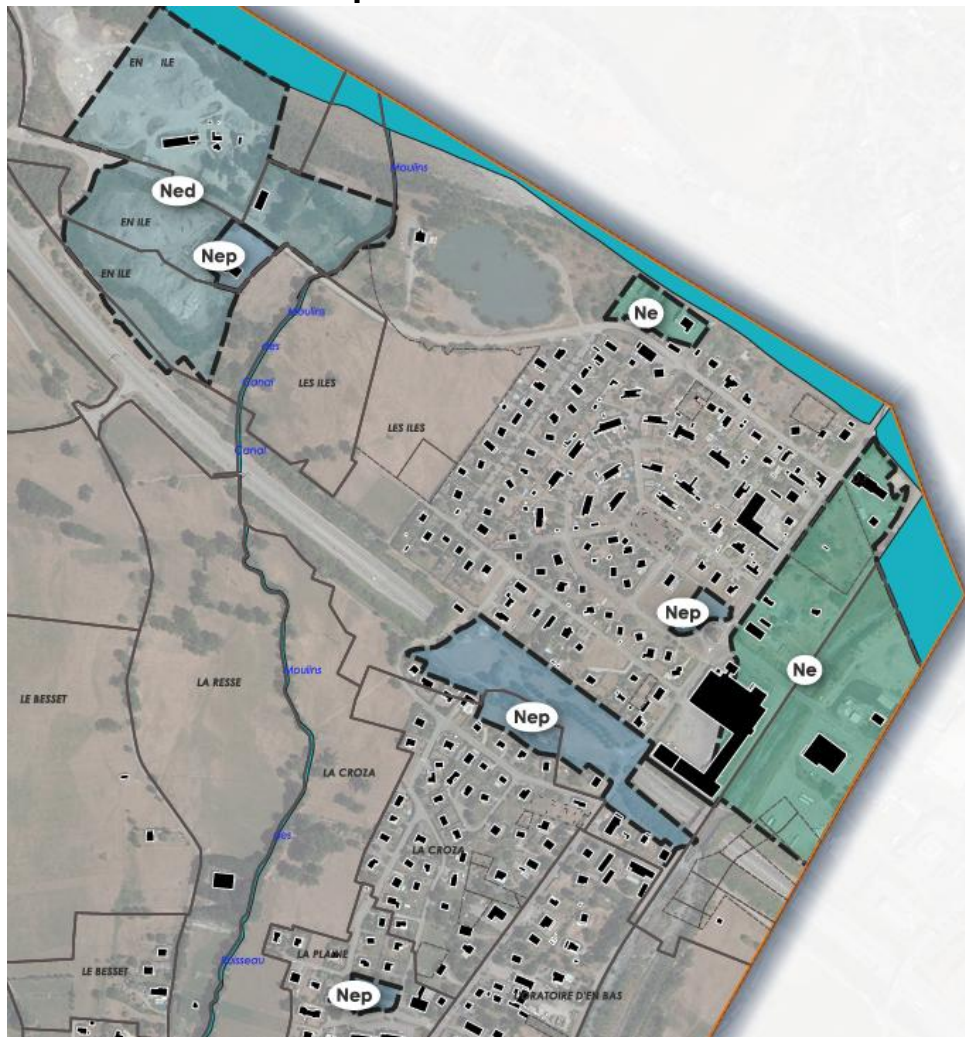
# Zones N

**Ne** : zone naturelle et forestière, équipée ou non, d'activités économiques en zones de risques.

**Ned** : zone naturelle et forestière, équipée ou non, d'activités économiques où seul le dépôt est autorisé.

**Nep** : zone naturelle et forestière, équipée ou non, d'équipements publics et d'intérêt collectif.

→ Conforter les activités économiques





## Zones N

**Nca** : zone naturelle destinée à l'activité d'extraction de matériaux et correspond aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières.

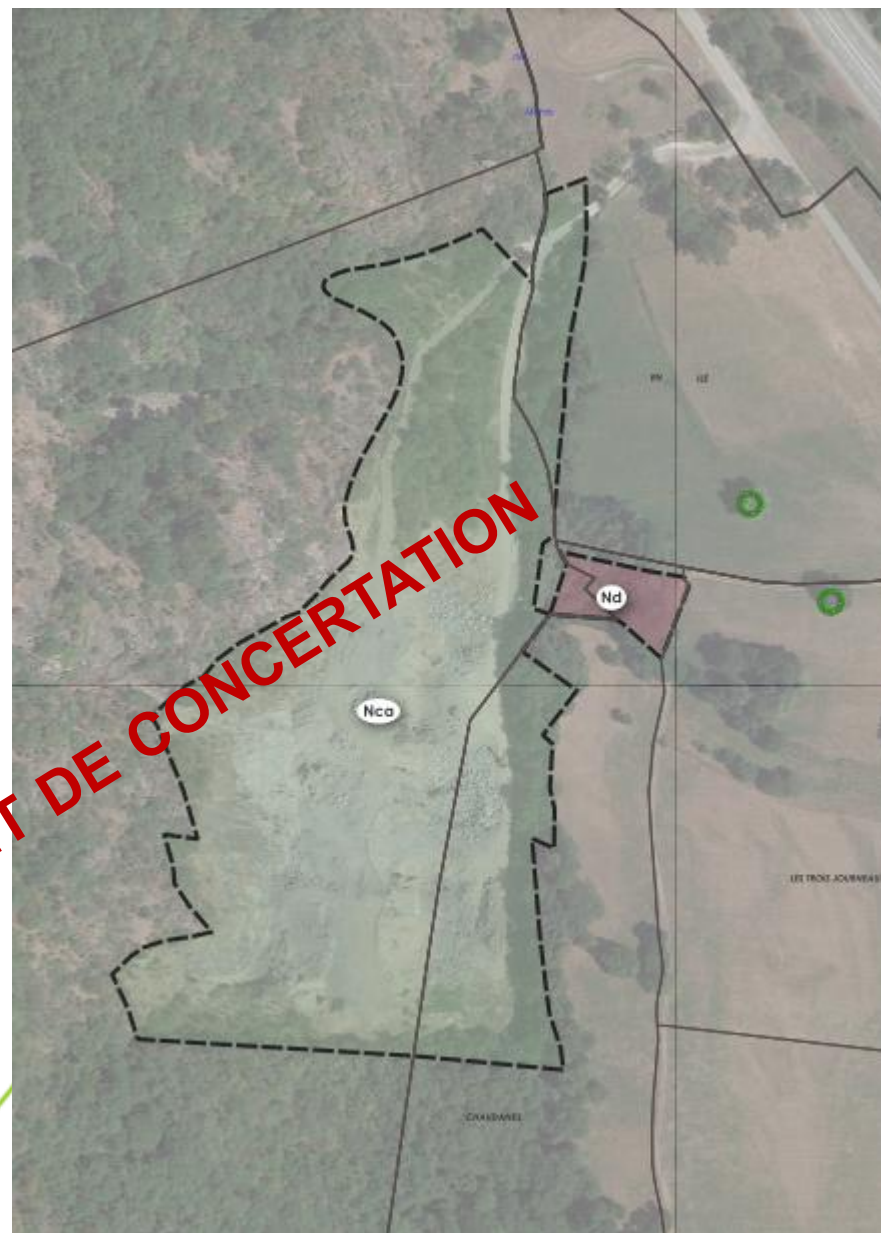
**Nd** : zone naturelle destinée à l'ISDI du SIRTOMM

→ **Conforter les activités économiques**

→ **Maintenir la carrière existante.**

→ **Maintenir l'espace de stockage et de revalorisation de matériaux inertes pour fournir les entreprises locales.**


**DOCUMENT DE CONCERTATION**






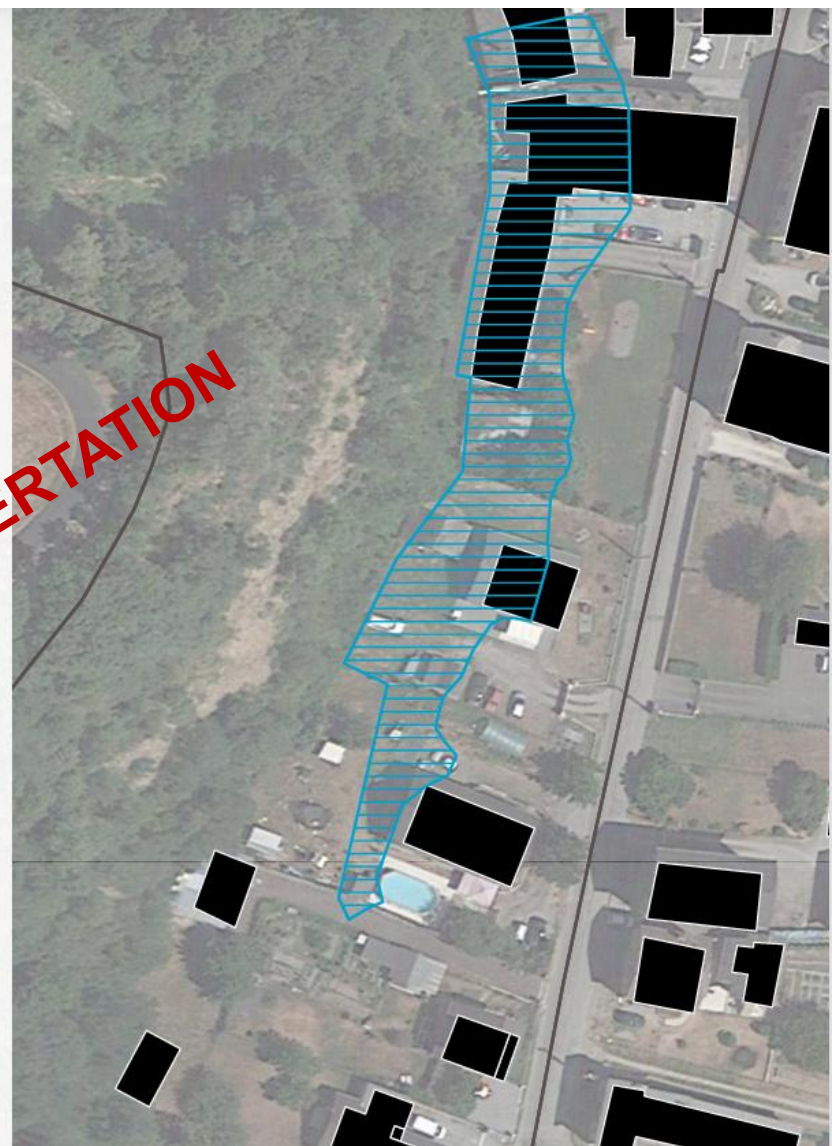
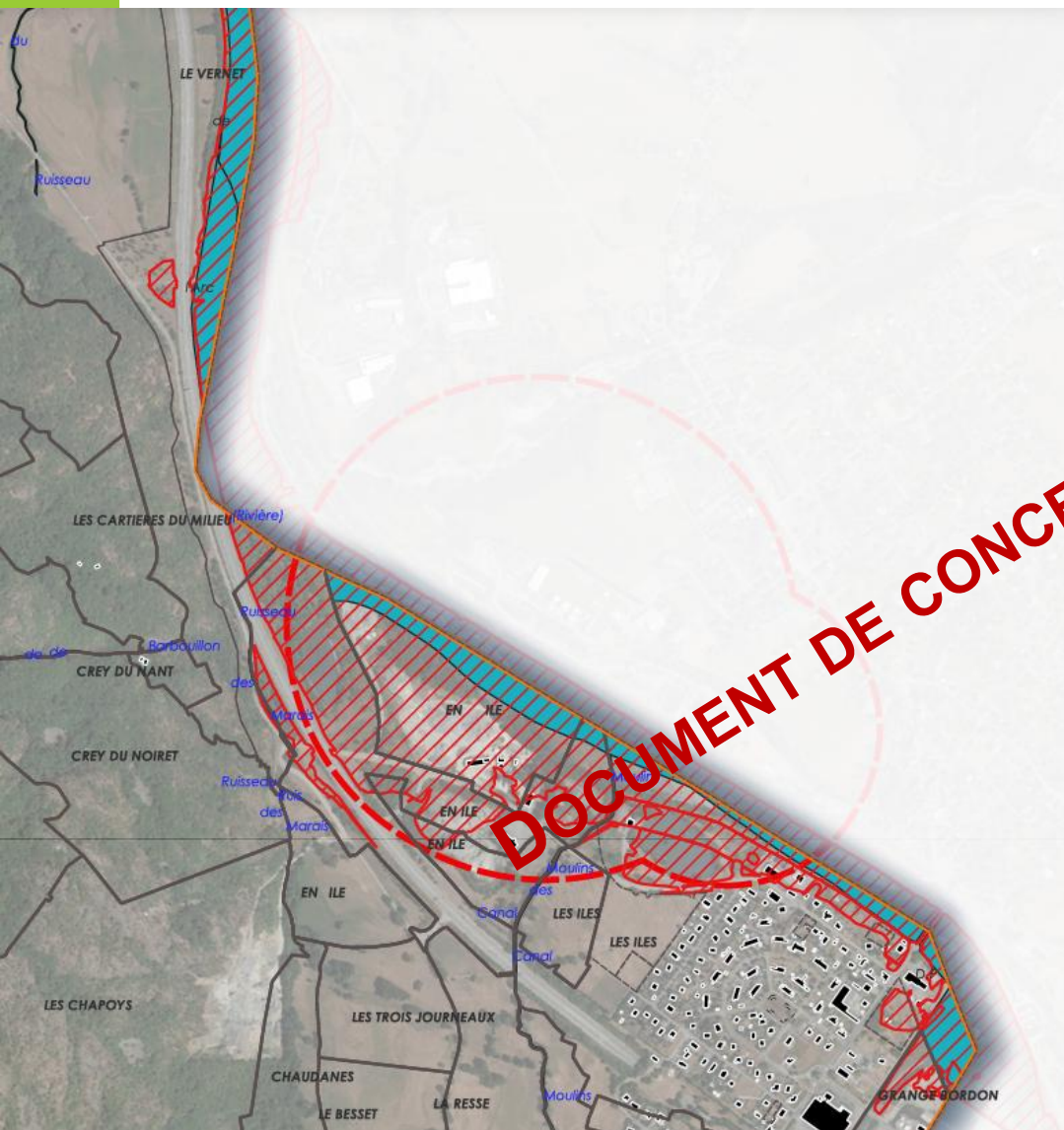
# Différents outils mobilisés pour:

Prendre en compte des risques :

 périmètre d'exposition du PPRT

 espaces d'inondation des crues de l'Arc d'aléa fort et espaces situés en arrière des digues de l'Arc

 secteur ne permettant que les extensions pour mises aux normes en lien avec la protection contre les chutes de blocs.

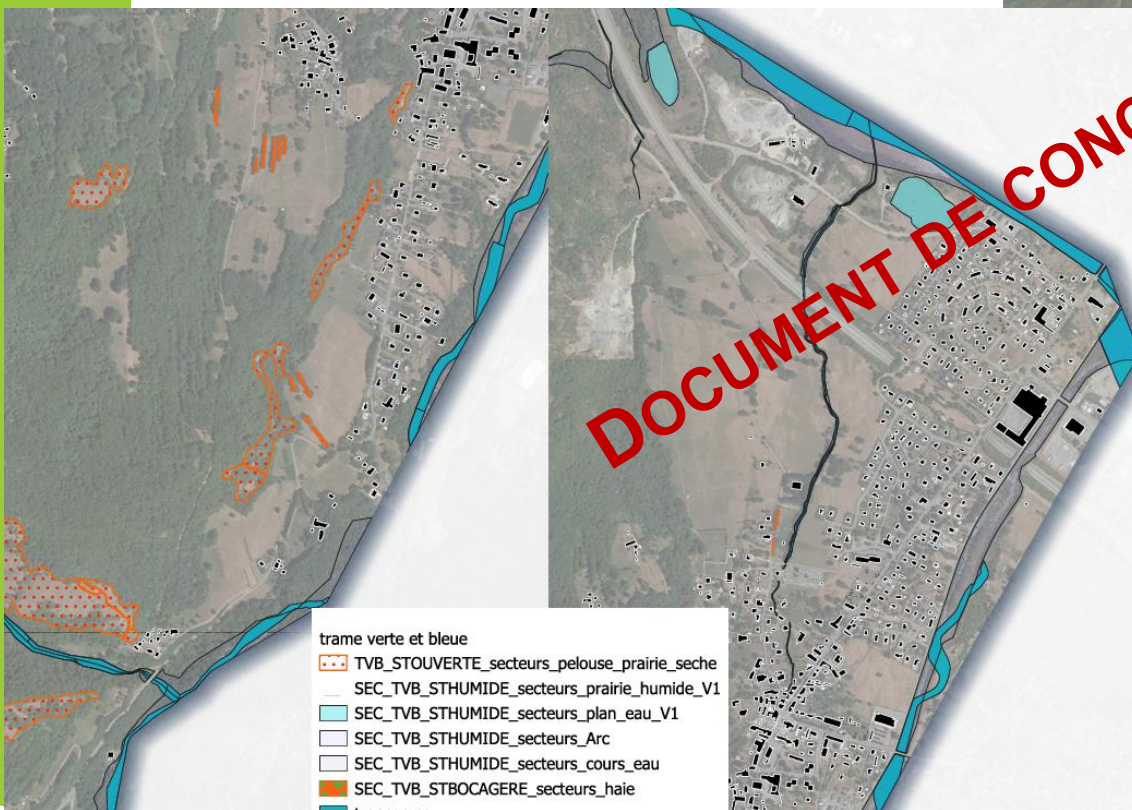
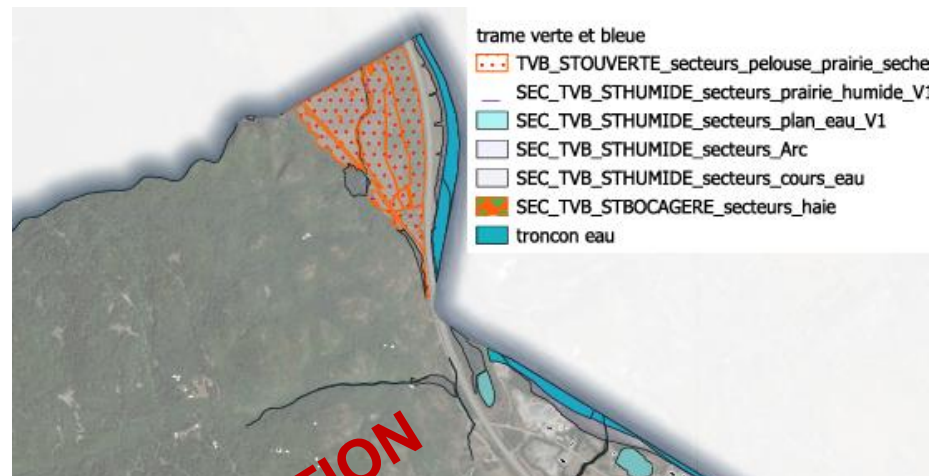




# Différents outils mobilisés pour:

Prendre en compte de la TVB:

- TVB\_STOUVERTE\_secteurs\_pelouse\_prairie\_seche
- SEC\_TVB\_STHUMIDE\_secteurs\_prairie\_humide\_V1
- SEC\_TVB\_STHUMIDE\_secteurs\_plan\_eau\_V1
- SEC\_TVB\_STHUMIDE\_secteurs\_altitude
- SEC\_TVB\_STHUMIDE\_secteurs\_Arc
- SEC\_TVB\_STHUMIDE\_secteurs\_cours\_eau
- SEC\_TVB\_STBOCAGERE\_secteurs\_haie
- SEC\_TVB\_STBOCAGERE\_secteurs\_arbre\_isole



DOCUMENT DE CONCERTATION





# Différents outils mobilisés pour:

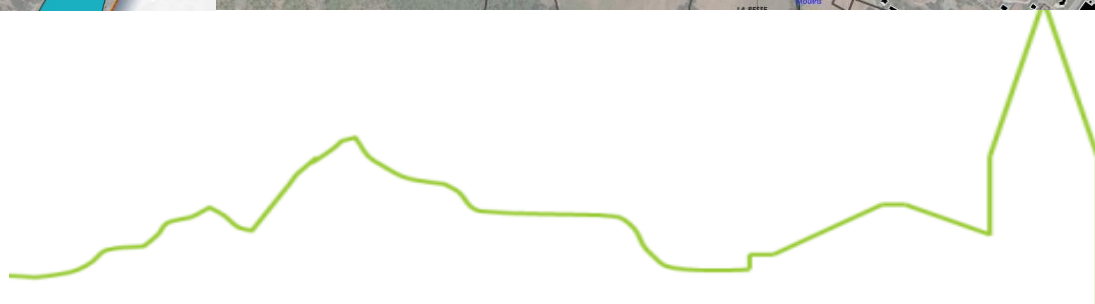
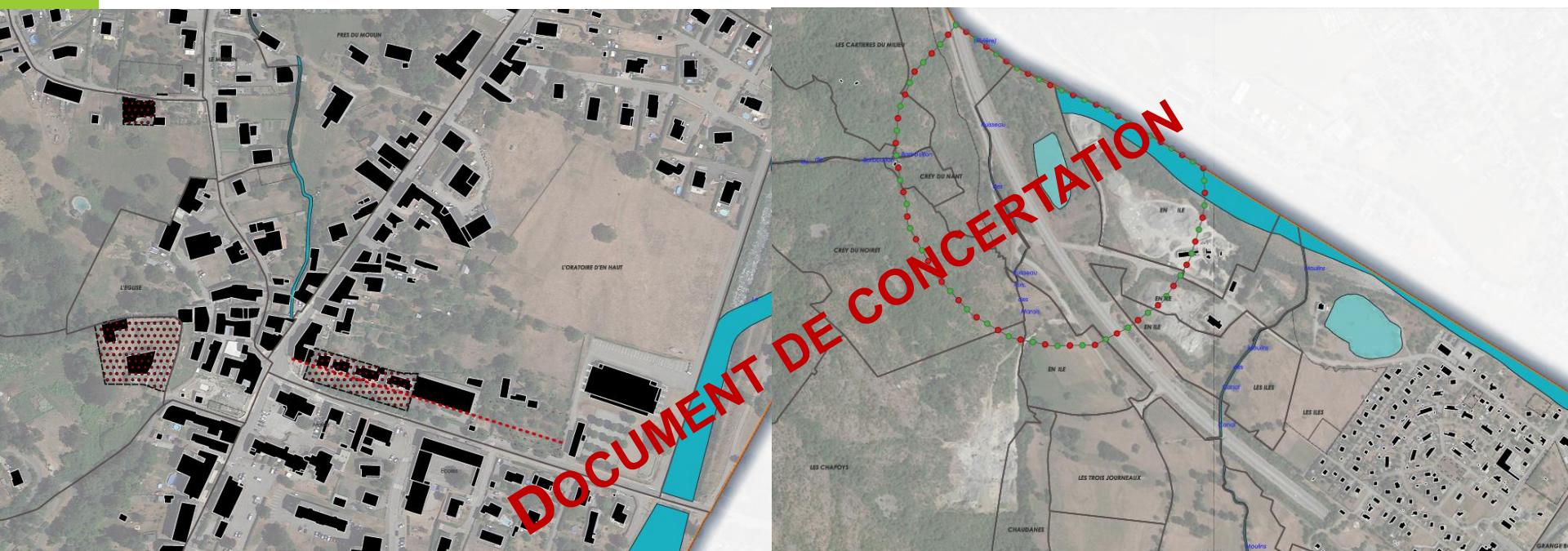
Prise en compte de l'organisation urbaine et de l'architecture:

 élément de patrimoine à préserver

 alignement

Prise en compte de la Loi Montagne:

 protection des rives des plans d'eau en zone de montagne  
 réciprocity 50m





## Le règlement écrit

### Où puis-je construire?

#### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Destination et sous-destination
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

### Comment prendre en compte mon environnement ?

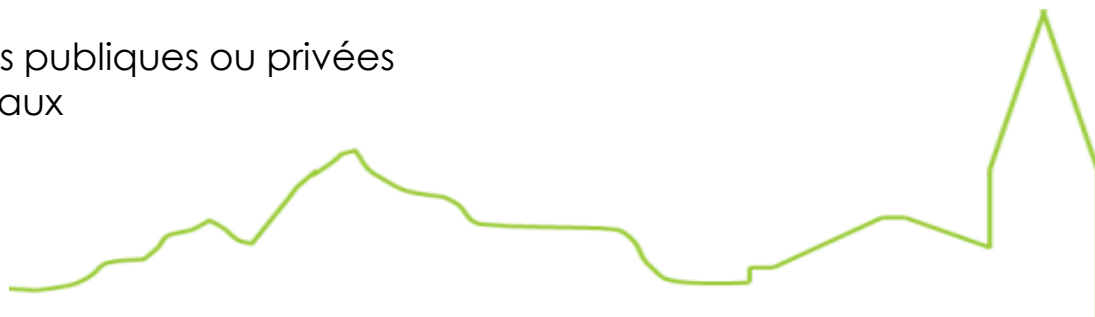
#### II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

### Comment je me raccorde?

#### III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux





## Le règlement écrit

**Définition de sous-zones en UA et Ub** permettant de prendre en compte les différentes caractéristiques architecturales et l'organisation urbaine avec des règles spécifiques gérant

- Les implantations,
- Les hauteurs,
- Les toitures,
- Les façades,
- Les clôtures.

### Règles générales:

- Encourager les principes de sobriété énergétique pour les nouvelles constructions.
- Anticiper l'évolution du patrimoine et des paysages
- Préserver les caractéristiques architecturales



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmations

- Pièces obligatoires du PLU,
- Outil de projet d'aménagement,
- Permet d'accueillir des secteurs de projet,
- Outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain

Sont présentes :

## → Cinq OAP sectorielles

- ⇒ Par secteur
- ⇒ Définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces (ex entrée de ville)
- ⇒ Doit proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants – traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.
- ⇒ Délimitation dans le règlement graphique.

## → Une OAP Trame Verte et Bleue TVB



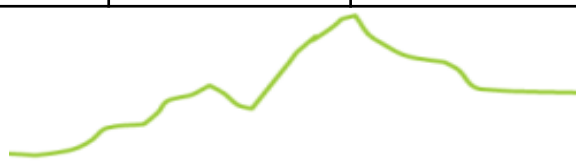


## Définition de 5 OAP sectorielles sur les tènements de plus de 1500<sup>2</sup> classés en UAb, UBb et UBa

- Mettre en place des OAP permettant:
  - de développer l'habitat à proximité des équipements publics, des services, des commerces et des axes routiers principaux,
  - d'optimiser le foncier,
  - de diversifier les formes (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) et l'offre (logement social, primo-accession, acquisition libre)
  - Définir une densité de 30 logements à l'hectare minimum dans les secteurs stratégiques

Nom	Zone	Vocation	Nombre de logements estimés	Prévisionnel de l'urbanisation
OAP n°1 « L'oratoire »	UAb	Habitat à vocation sociale	6 à 10 logements	Moyen terme
OAP n°2 « Prés du Moulin »	UBb	Habitat	4 à 5 logements	Moyen terme
OAP n°3 « La Plaine »	UBb	Habitat	5 à 8 logements	Court terme
OAP n°4 « La Croza »	UBb	Habitat	4 à 6 logements	Moyen terme
OAP n°5 « Les Iles »	UBa	Habitat à vocation sociale	5 à 7 logements	Moyen terme

**DOCUMENT DE CONCERTATION**



## Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée en mixité sociale.
- Proposer quelques logements en T2/T3 pour répondre à la demande de petites surfaces à l'échelle du territoire.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.
- Préserver l'organisation de front de rue.

## Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- **Le secteur doit accueillir des logements sociaux** (locatifs et/ou BRS) avec un minimum de 20% en logements locatifs sociaux.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare soit entre 5 et 8 logements.



cadastre 2023



### Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.

### Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare soit entre 4 et 5 logements.



**Périmètre de l'OAP**

**Insertion architecturale et urbaine :**

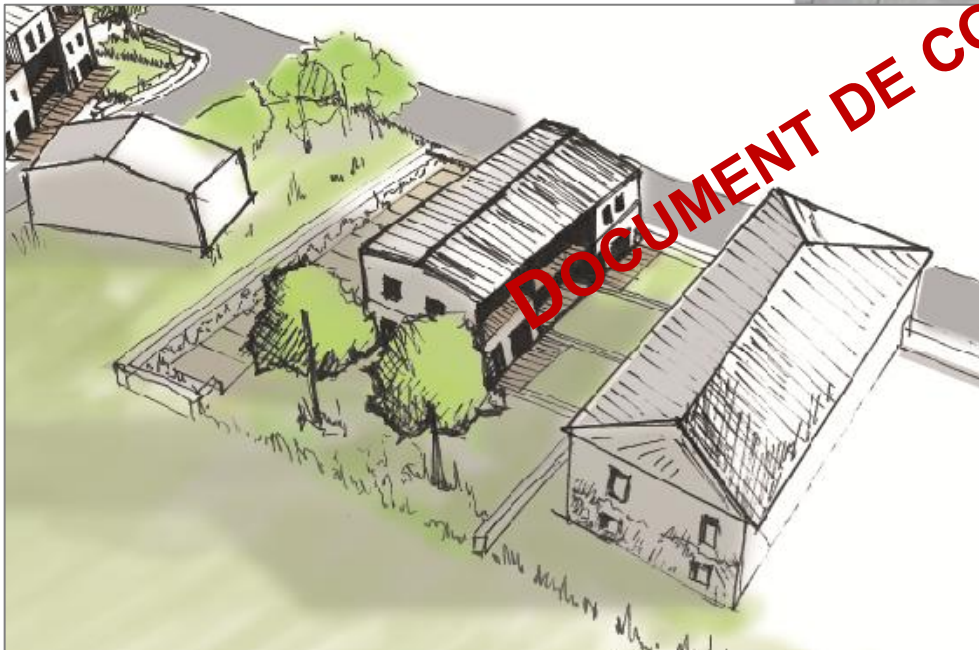
- Principe de zone constructible
- Hauteur maximum
- Principe d'orientation du faîtage
- Alignement

**Insertion paysagère :**

- Bande paysagère ou espace végétalisé à maintenir ou créer
- Arbre à haute tige à préserver

**Mobilité :**

- Route départementale
- Localisation des stationnements
- Principe d'accès de desserte
- Stationnement
- Arrêt de bus

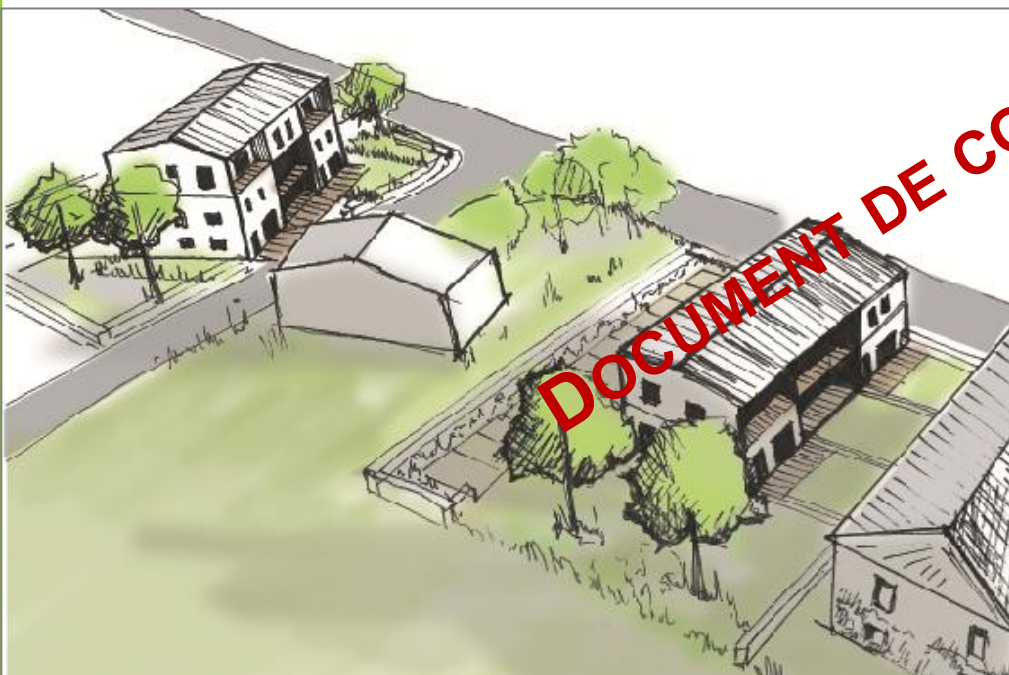
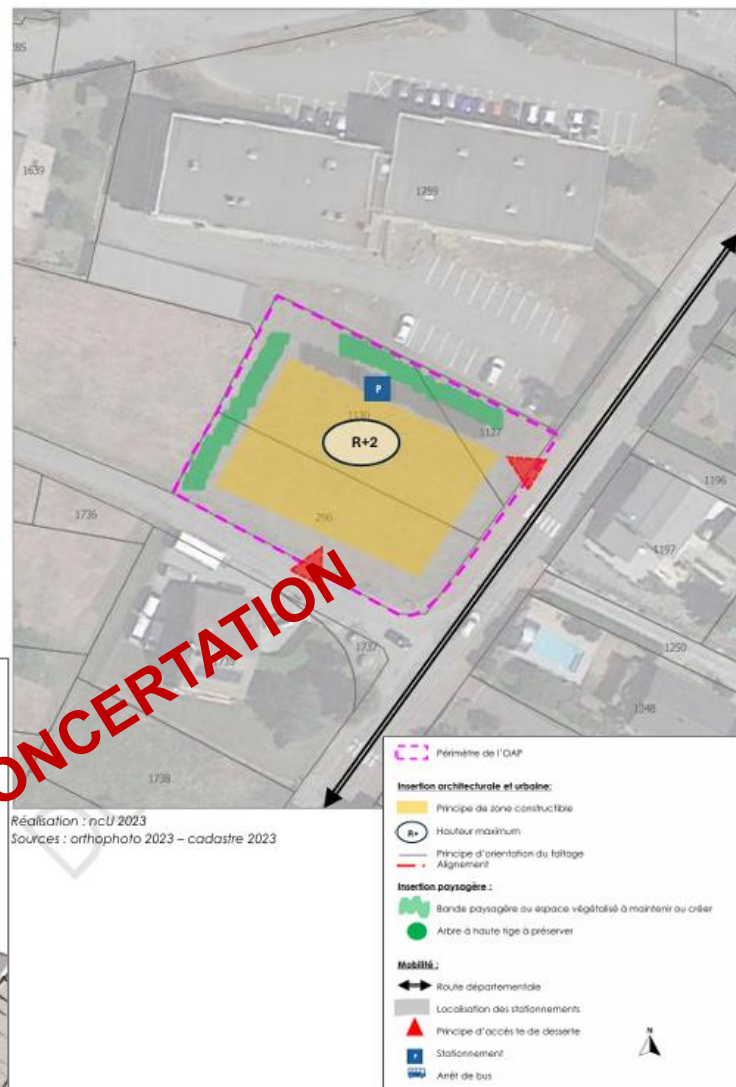


## Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée.
- Proposer quelques logements en T2/T3 pour répondre à la demande de petites surfaces à l'échelle du territoire.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier agricole consommé tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.

## Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité préconisée est de 30 à 50 logements à l'hectare soit entre 5 et 8 logements.





## Schéma de principe :

### **Objectifs :**

- Développer une offre de logement diversifiée.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.

### **Principe d'aménagement :**

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare soit entre 4 et 6 logements.



	Périmètre de l'OAP
<b>Inserion architecturale et urbaine:</b>	
	Principe de zone constructible
	Hauteur maximum
	Principe d'orientation du faillage
	Alignement
<b>Inserion paysagère :</b>	
	Bande paysagère ou espace végétalisé à maintenir ou créer
	Arbre à haute tige à préserver
<b>Mobilité :</b>	
	Route départementale
	Principe d'accès
	Stationnement
	Arrêt de bus

## Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée avec une mixité sociale .
- Proposer quelques logements en T2/T3 pour répondre à la demande de petites surfaces
- à l'échelle du territoire. Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.
- Préserver et aménager un lieu de rencontre et de partage collectif de la cité Bozon.

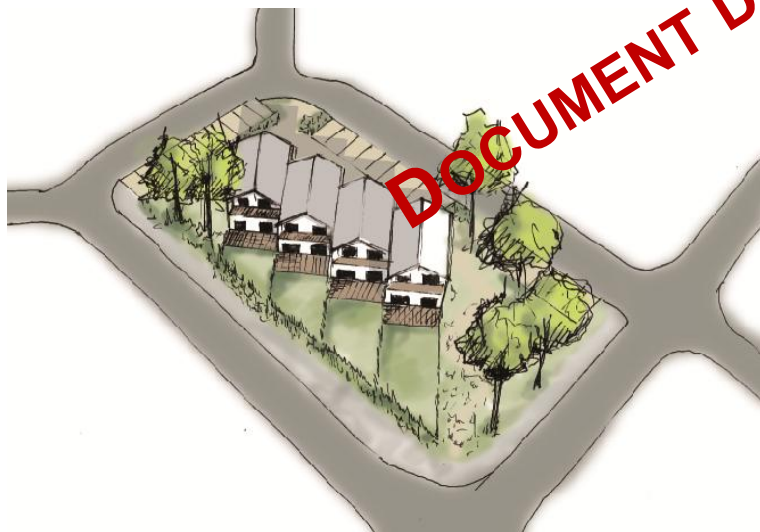
## Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare soit entre 4 et 7 logements.
- **Le secteur doit accueillir des logements en primo-accession ou sociaux.**



Réalisation : nCU 2023  
Sources : orthophoto 2023 - cadastre 2023

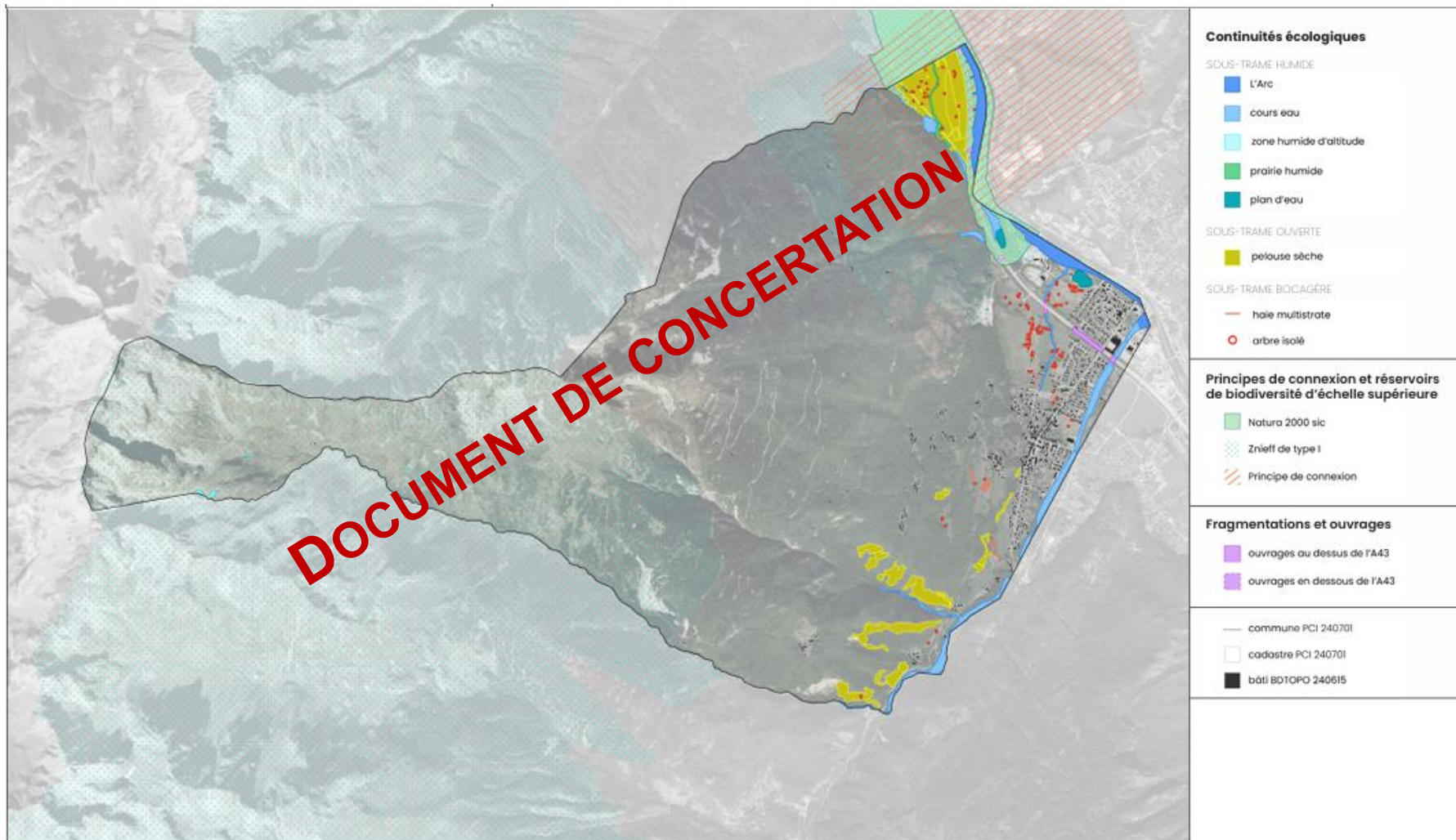
	Périmètre de l'OAP
<b>Insertion architecturale et urbaine :</b>	
	Principe de zone constructible
	Hauteur maximum
	Principe d'orientation du faîtage
	Alignement
<b>Insertion paysagère :</b>	
	Bande paysagère ou espace végétalisé à maintenir ou créer
	Arbre à haute tige à préserver
<b>Mobilité :</b>	
	Road départementale
	Localisation des stationnements
	Principe d'accès de desserte
	Stationnement
	Arrêt de bus



**DOCUMENT DE CONCERTATION**



# L'Orientation d'Aménagement et de programmation TVB



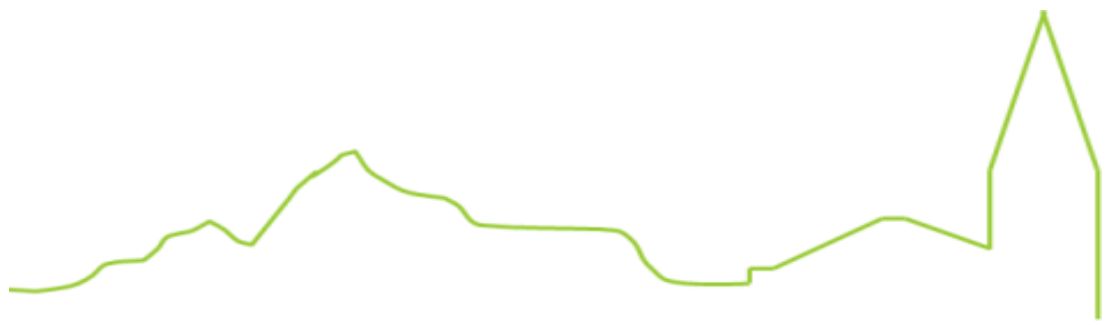
## 4. Les étapes suivantes



Réunion  
publique n°3



**CONCERTATION DE LA POPULATION**



**Nous vous remercions pour votre attention.**

