

PLU

St-Paul-sur-Yenne

Révision du Plan Local d'Urbanisme

avec évaluation environnementale

2^e réunion publique

6 février 2019



Avocat



1. Calendrier de la révision du PLU

2. Traduction réglementaire du
PADD (Projet d'aménagement et de
développement durables)

3. Questions de l'auditoire

1. Calendrier de la révision du PLU



Le calendrier de la procédure de révision du PLU



2.

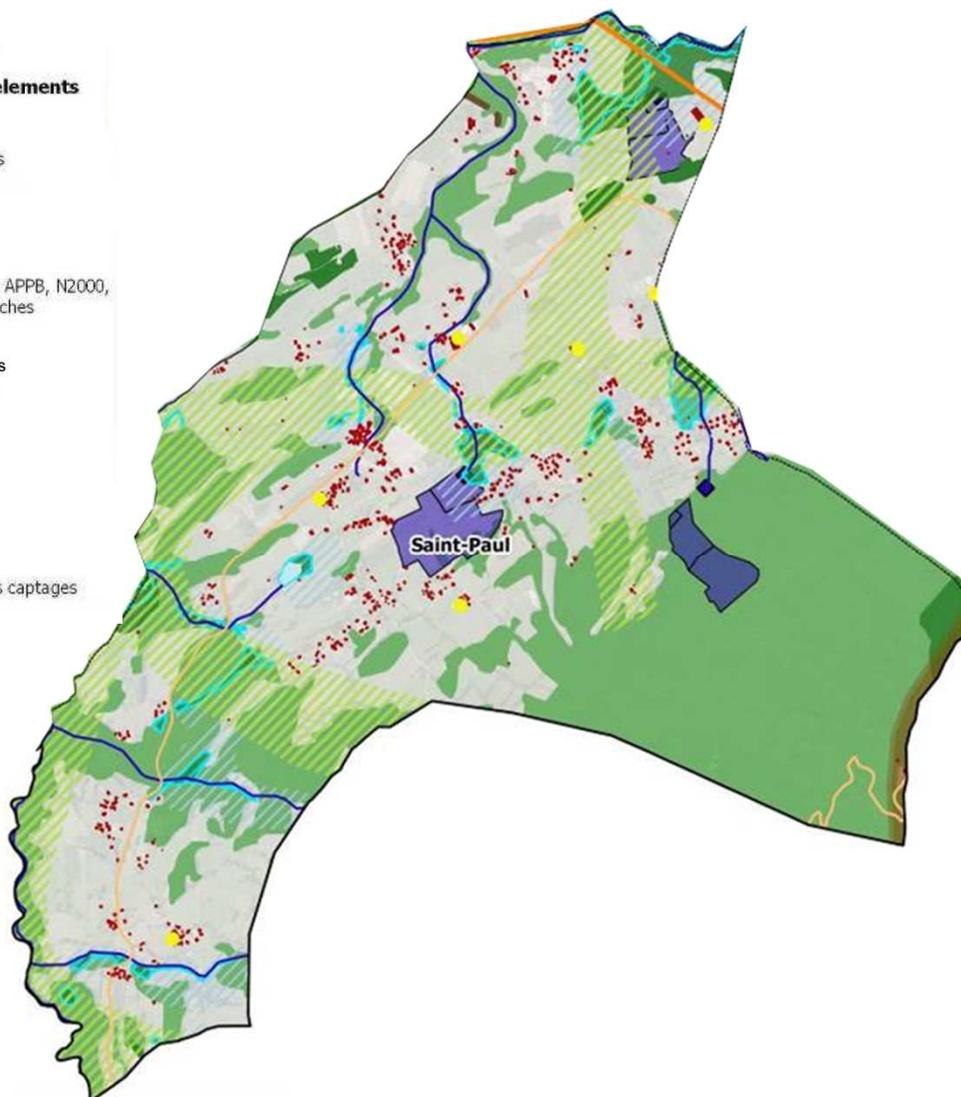
Traduction réglementaire du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)



Rappel des 7 objectifs d'aménagement du PADD

Légende

-  Limites communales
-  Bati
-  Routes principales
-  RD1504, axe de perception et source de nuisances sonores
-  Espace agricole
-  Exploitations agricoles
- Paysages remarquables et éléments structurants**
-  Lignes de crêtes principales
-  Masses boisées
- Trame verte et bleue**
-  Réservoirs de biodiversité : APPB, N2000, ZNIEFF 1, ZH, pelouses sèches
-  Corridors écologiques
-  Zones humides et tourbières
-  Espace_fonctionnalité_ZH
-  Cours d'eau classés
-  Autres cours d'eau
- Risques**
-  Captages eau potable
-  Périmètre de protection des captages



Préserver :

1 / Préserver et valoriser le paysage

2 / Préserver les espaces naturels supports des dynamiques écologiques

3 / Préserver et valoriser le patrimoine bâti

Développer :

4 / Pérenniser et développer l'activité agricole

5 / Renforcer l'urbanisation au chef-lieu et limiter la consommation de l'espace

6 / Conforter les activités économiques et touristiques

Limiter :

7 / Limiter les risques, les nuisances et les pollutions

Rappel de l'objectif démographique : entre 150 et 200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans

Le règlement graphique permet de nouvelles constructions :

- en secteurs déjà construits : dans les « dents creuses » et à travers les réhabilitations
- en secteurs d'extension urbaine : dans les zones AU sur environ 1,2 ha

zone U : urbaine

- zone U
- zone Up
- zone Ueq
- zone Ue

zone AU : à urbaniser

- zone AU

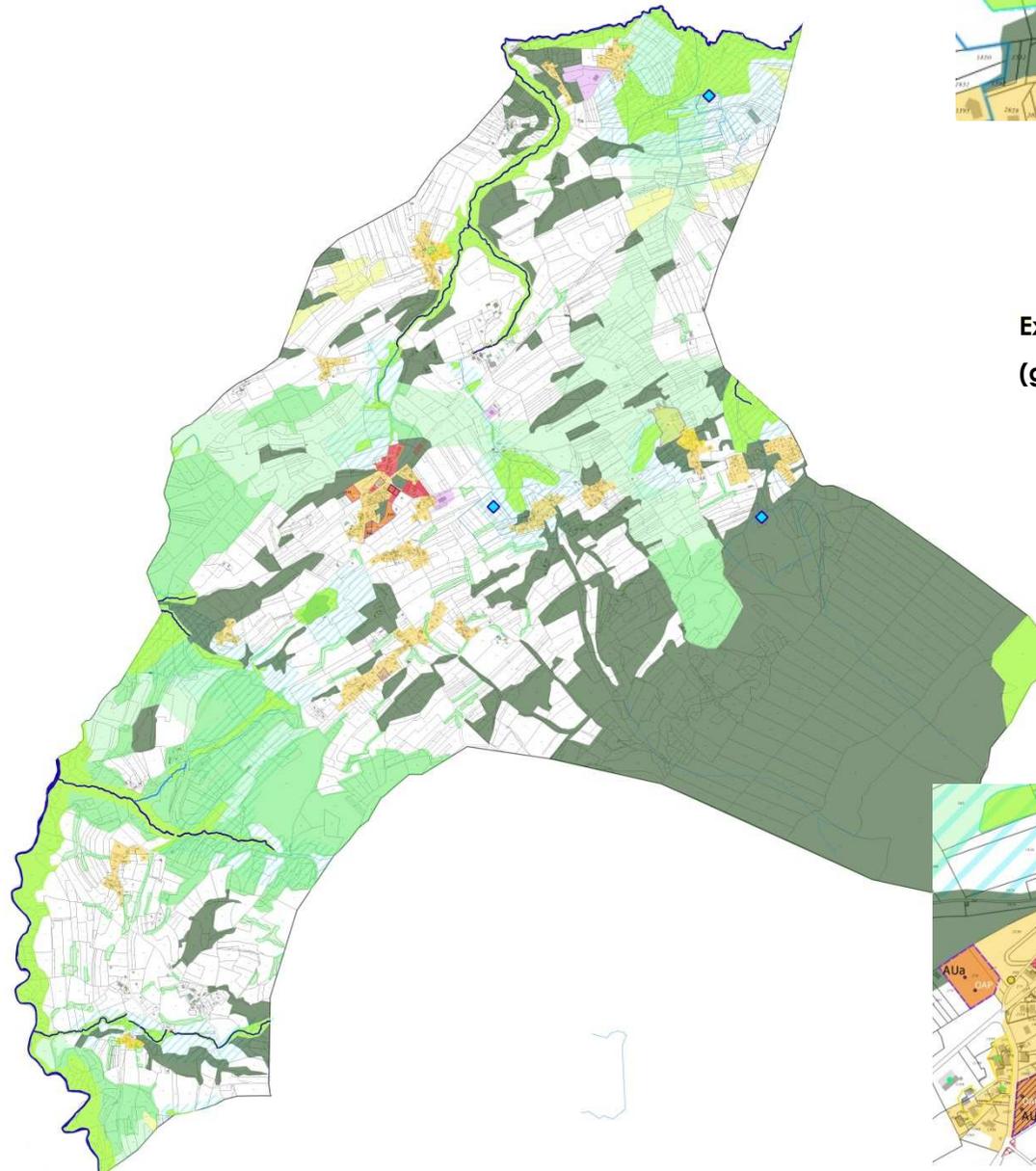
zone A : agricole

- zone A
- zone Aco
- zone Aré

zone N : naturelle

- zone N
- zone Nt
- zone Nré
- zone Nco

- zones humides
- espace de fonctionnement des zones humides
- élément paysager à protéger art. L.151-19
- bâti à protéger art. L.151-19
- bâti à protéger art. L.151-19
- emplacements réservés
- captage eau potable
- périmètres de protection des captages d'eau potable
- périmètre des OAP
- servitude de mixité sociale
- autorisation du changement de destination
- bâtiments d'élevage
- bâti non cadastré



Exemple de dent creuse
(gisement foncier)



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans la composition du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent obligatoires avec la Loi ENE du 12 juillet 2010 (loi Grenelle).

Elles définissent des principes d'aménagement, avec lesquels les futurs permis de construire devront être compatibles.

OAP 1 sur la zone AUa de la colline du chef-lieu

OAP 2 sur la zone AUb des Michauds

OAP 3 sur la zone AUc des Michauds

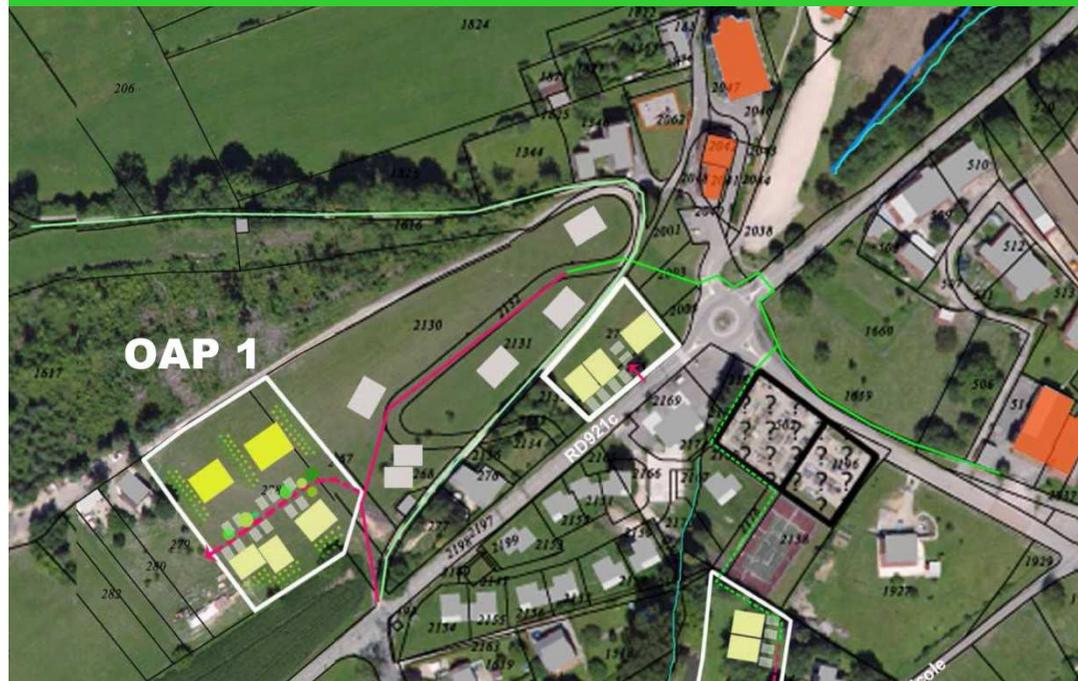
OAP 4 sur la zone Nt au nord de Lutrin

OAP 5 sur la zone U du chef-lieu et des Borels

OAP 6 patrimoniale (sur toute la commune)



OAP 1 de secteur d'aménagement : renforcer l'urbanisation au chef-lieu en continuité du cœur de village contemporain



Périmètre de l'OAP, à créer :

- access et voie traversante
- habitat intermédiaire
- habitat individuel ou jumelé
- jardins privatifs
- stationnements
- plantation d'arbres et aire de compostage collective

Contexte, éléments existants :

- voie du lotissement contigu en construction
- cheminement piéton
- accès agricole
- équipements publics



Développer un nouveau quartier d'habitat organisé en continuité d'un lotissement en projet et à proximité des équipements, sur 0,4 hectare.

La zone Aua sera urbanisée selon une opération d'ensemble.

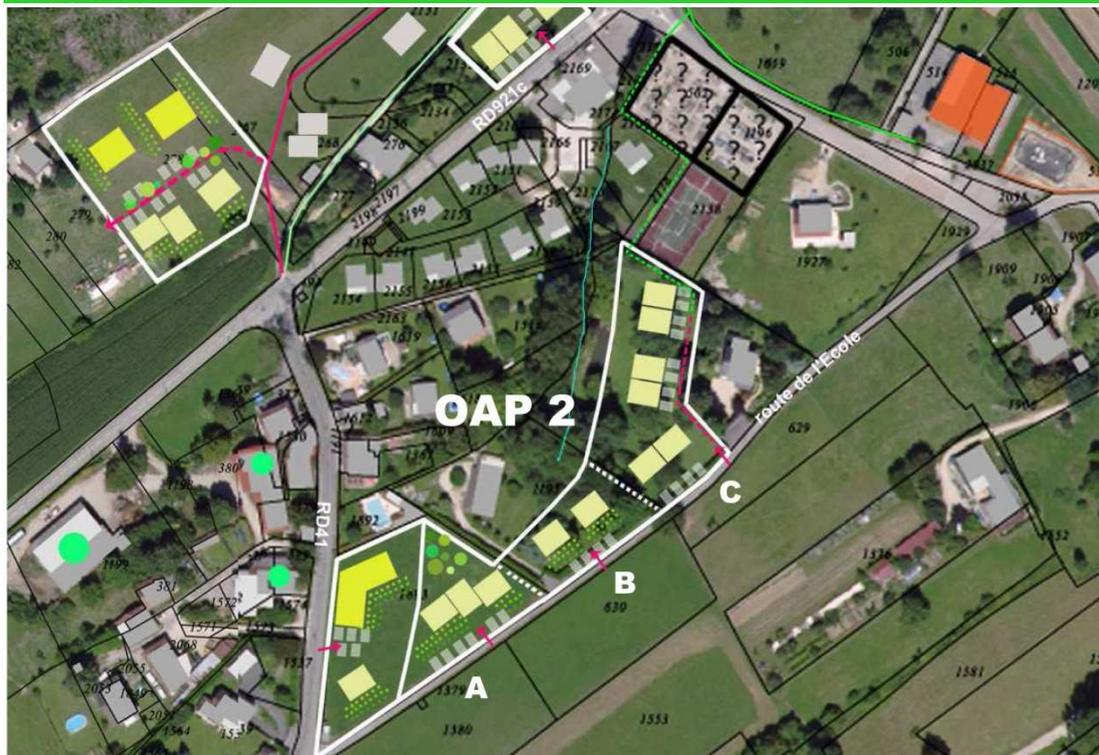
- **Implanter un minimum de 8 nouveaux logements dont la majorité sera intermédiaire.**

La hauteur du bâti sera limitée à R+1+combles

- **Prévoir l'accès depuis le départ de la voie communale du lotissement contigu et définir une voie traversante (pour une urbanisation à long terme au sud-ouest) aménagée pour les modes doux**

- **Regrouper les stationnements le long de la nouvelle voie.**

OAP 2 de secteur d'aménagement : renforcer l'urbanisation au chef-lieu en continuité des Michauds



Périmètre de l'OAP et sous-secteur :		Contexte, éléments existants :	
	accès et voie		ruisseau
	cheminement piéton		école et city stade
	habitat individuel		
	habitat individuel groupé ou intermédiaire		
	jardins privatifs		
	stationnements		
	plantation d'arbres et compostage collectif		

Développer un nouveau quartier d'habitat organisé et une nouvelle façade urbaine au sud d'un quartier pavillonnaire, sur 0,56 hectare. Chaque sous-secteur sera urbanisé selon une opération d'ensemble.

A :

- Planter un minimum de 3 logements groupés
- Un seul accès au sud, stationnements regroupés à l'entrée

B :

- Planter un minimum de 2 logements
- Un seul accès au sud, stationnements regroupés à l'entrée

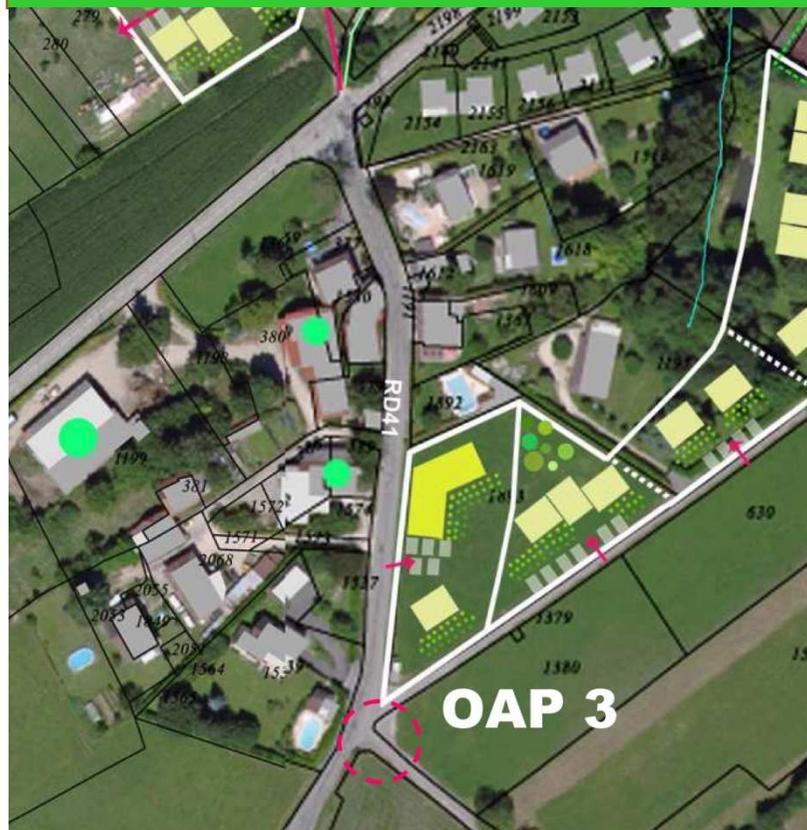
C :

- Planter un minimum de 6 logements groupés
- Un seul accès au sud, stationnements le long de la voie, poursuivre par un chemin jusqu'à l'école

Hauteur limitée à R+1+combles



OAP 3 de secteur d'aménagement : compléter l'urbanisation au chef-lieu en continuité de l'ancien quartier des Michauds



Périmètre de l'OAP et sous-secteur :

-  accès
-  carrefour à aménager
-  habitat individuel
-  habitat intermédiaire
-  jardins privatifs
-  stationnements

Contexte, éléments existants :

-  bâtiments d'élevage

Développer un nouveau quartier d'habitat organisé en continuité du noyau ancien des Michauds, sur 0,21 hectare.

La zone AUc sera ouverte à l'urbanisation lorsque les deux bâtiments d'élevage les plus proches n'accueilleront plus de bêtes et lorsque le carrefour au sud aura été aménagé. La zone sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble.

- Implanter un minimum de 5 logements, dont la majorité sera intermédiaire.

Prévoir 40% minimum de logements locatifs sociaux.

La hauteur du bâti sera limitée à R+1+combles

- Prévoir un seul accès depuis la RD41, desservant des stationnements regroupés à l'entrée.



OAP 4 sectorielle : Unité Touristique Nouvelle locale pour pérenniser le camping du Bol d'Air au Nord de Lutrin



Projet en cours

Régulariser le camping du Bol d'Air existant depuis 1981 en zone Nt et le pérenniser par une offre nouvelle d'habitations légères de loisirs (HLL) en bois, sur une surface de 0,95 hectare.

- Planter un maximum de ... HLL totalisant une surface de plancher maximum de ...m²
- Conserver l'accès existant par le nord
- Conserver ou remplacer les arbres existants.



Périmètre de l'OAP :



accès



Secteur des emplacements



HLL



OAP 5 patrimoniale : favoriser la densification, la mixité sociale et limiter la consommation de l'espace



Site du chef-lieu

Dans un but écologique et paysager favoriser la densification du tissu pavillonnaire récent, en lien avec le bâti ancien structuré des hameaux. Favoriser la mixité sociale

- Planter un minimum de 3 nouveaux logements individuels et jumelés
Au chef lieu, les logements seront aidés
Aux Borrels, les logements seront locatifs sociaux
- Un seul accès par site

-  Périètre de l'OAP, à créer :
-  accès
 -  habitat individuel ou jumelé
 -  stationnements
- Contexte, éléments existants :
-  cheminement piéton
 -  équipements publics (caves)

Site des Borrels



OAP 6 patrimoniale : préserver le patrimoine bâti

A. IMPLANTATIONS ET CONES DE VUES



0000 sur un promontoire, domine le paysage

000000 du bâti sur la voie et alignement d'autres pour qualifier l'ordre du hameau

0000 perpendiculaire, sur voie principale ou sur rue, caractéristique de l'organisation urbaine ancienne

Implantation :
 - Conserver les alignements sur voie
 - Conserver les extensions ou annexes accolées, dans les mêmes matériaux que la construction
 - Réaliser les entrées respectueuses

B. VEGETATION ET SOLS



0000 cheminots, 0000, 0000, 0000

0000 hautes

000000000000

Vegetation :
 - Conserver les arbres
 - Interdire les haies battées opaques
 - Interdire les clôtures, privilégier des filars : murets, arbres fruitiers, petits buissons
 - Choisir la palette végétale en fonction des faibles besoins en arrosage et en eau, avec des espèces locales, non allergènes, rustiques et résistantes, perméables de color des végétaux, des dicotyles et de maintenir une biodiversité
 - Éviter la plantation de résineux sur les façades exposées au soleil, pour favoriser les apports solaires d'hiver

Sols :
 - Conserver la perméabilité des sols (éviter les pavés, non joints ...) sur les sols et les stationnements, afin de limiter l'impact des ruissellements ruisselés et de préserver l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

C. TOITURES



00000000 des toits

2 pans, 2 pans avec demi-croques ou 4 pans
 000000000000
 000000000000, faibles, de l'ordre de 40 cm

000000 de toits accolés à position

000000 en terre cuite remplacés par la tôle

- Conserver les formes de toit (pente 30% minimum)
 - Conserver ou remplacer la vigne par des tuiles en terre cuite
 - Conserver les abords faibles, sans jantes de force
 - En cas d'ouvertures et de panneaux solaires, les positionner uniquement dans la pente de toit (cf schéma du règlement local)
 - Conserver la teinte rouge-brun uniquement

D. FAÇADES



000000 (R+1 ou R+2), régularité des ouvertures, chaînes d'angle et encadrement d'ouvertures en pierre
 000000 plus de mètres grossiers
 00000000 plus hautes que larges

000000 fin et pierre apparente : 2 exemples de façades réhabilitées
 000000000000 d'ouverture et chaînes d'angle en pierres plus claires que l'enduit ocre de façades

000000 bois, quelques bois peints en couleurs vives : bleu, rouge ou 00 couleurs (vert et blanc)

Façades :
 - Employer la pierre, les enduits à la chaux ou les enduits
 - Employer le bois dans une moindre mesure : pour les annexes et les menuiseries
 - Interdire l'isolation thermique par l'extérieur
 - Possibilité d'intégrer des panneaux solaires (cf schéma du règlement local)
 - Employer des toitures moyennes et non saturées : gris chauds et gris moyens, ocre, pie de tartre etc.
 Les couleurs vives sont autorisées uniquement pour les menuiseries, volées et garde-corps

Ouvertures :
 - Interdire les persiennes, possibilité de les transformer et de les colorer, de manière ordonnée par rapport
 - Ouvertures en bois
 - Employer le bois pour les menuiseries et les volets
 - Pour les menuiseries, respecter les encadrements d'ouvertures plus claires que la façade
 - Pour les menuiseries, respecter les encadrements d'ouvertures plus claires que la façade

E. ANNEXES ET PISCINES



000000 bois en partie haute des annexes agricoles, bois naturel, grisâtre en vieillissant

000000000000 par un bois clair jaune : bois vive en rupture avec le patrimoine

000000 accolé, structure en bois

Annexes :
 - Les autoriser dans le volume existant ou en extension, traitées comme les matériaux existants ou en bois laissé naturel
 - Interdire le bois teint jaune ou orange

Piscines :
 - Employer un liner vert ou noir
 - Employer du bois ou des 000000 en béton gris pour les abords, interdire les surfaces trop claires

Repérer le bâti à valeur patrimoniale : maisons fortes, anciennes fermes, fours ...
Pour le préserver grâce à des prescriptions relatives à :

- les implantations et les cônes de vues
- la végétation et les sols
- les toitures
- les façades
- les annexes et les piscines

Chaque thématique faisant l'objet d'une fiche

Explication du règlement écrit



**Un règlement pour chaque zone.
Tout ce qui n'est pas interdit, est autorisé.**



Un règlement composé de 3 chapitres :

1. Usages du sol et destinations des constructions

- Interdits
- Autorisés sous conditions

2. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

- Limites de prospect, de hauteur des constructions et des clôtures
- Aspects des constructions et des clôtures
- Traitement des abords
- Règles minimales de stationnements

3. Equipement des terrains

- Voies d'accès
- Raccordements aux réseaux et gestion des eaux pluviales

Explication du règlement écrit



Des zones agricoles et des zones naturelles interdites au développement de l'urbanisation, mais une possibilité d'évoluer pour les habitations existantes, par le biais : d'une extension + une annexe qui sont limitées en surface dans le règlement.



Pour favoriser la densification de l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain et la consommation de l'espace, la Loi ALUR impose :

- **La suppression du COS (Coefficient d'occupation au sol) qui définissait une surface à construire maximale**
- **La suppression de la taille minimale des terrains (pour la construction).**

3. Questions de l'auditoire

