



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ISLE D'ABEAU (38)

Réunion publique

27 juin 2023



id'a
L'ISLE D'ABEAU



archipat

OBJET DE LA RÉUNION

Un point d'étape sur le projet réglementaire provisoire

Rappel du processus du PLU et des étapes de la concertation

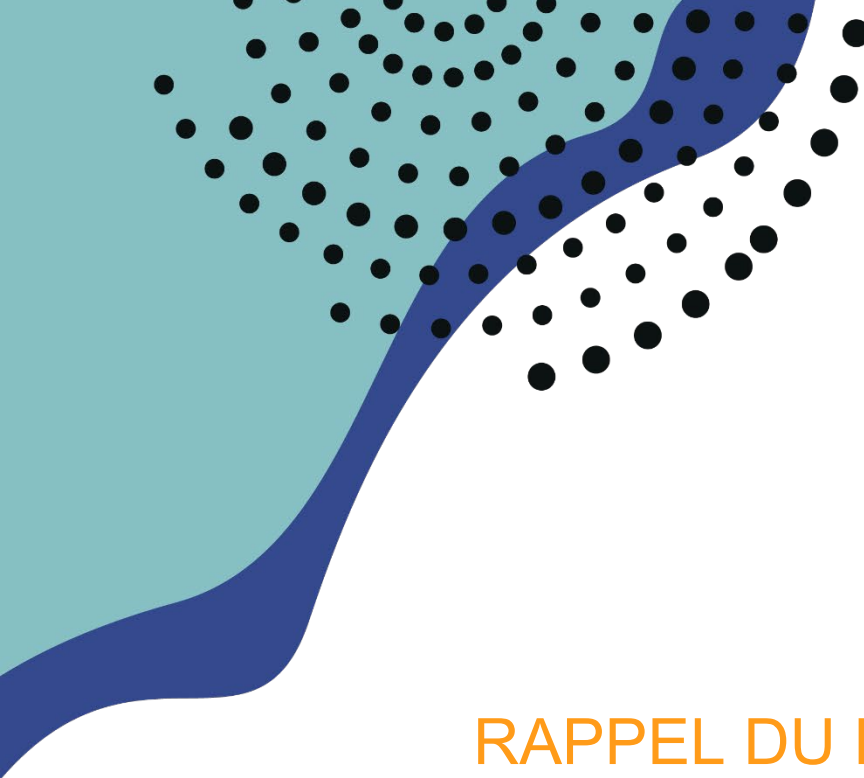
1 – Le zonage

2- Focus sur la prise en compte de la TVB et des patrimoines, les énergies renouvelables et la mobilité

3 – Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) en cours d'élaboration

4- La consommation foncière

5- Le calendrier à venir



RAPPEL DU PROCESSUS DU PLU ET DES ÉTAPES CONCERTATION

LES ÉTAPES

Le diagnostic
du territoire

Le Projet d'Aménagement
et de développement durable

Le traduction
réglementaire

Arrêt et validation
du projet de PLU

La photographie du
territoire sous tous
les angles

La stratégie politique
d'aménagement et de
développement

La traduction du PADD
au sein du règlement
et du zonage qui détermine
«où et comment construire»

Recueil des avis des
partenaires
Enquête publique

Quelle est la
situation actuelle ?

Quel territoire
voulons-nous ?

Comment atteindre
notre but ?

Qu'en pensent les
partenaires et
la population ?



Réunion publique
7 mars 2022:
processus du
PLU et enjeux
issus du
diagnostic



Ateliers participatifs
14 juin 2022 sur les
enjeux du PADD (les
densités, les formes
urbaines, les typologies
de logements, etc.)



Ateliers participatifs
2 mai 2023 sur
l'environnement, la
végétalisation des
espaces urbains



Réunion publique
27 juin 2023 :
Le projet réglementaire du
PLU : restitution des éléments
(encore susceptibles
d'évolutions à la marge)

Concertation publique



1-IEZONAGE

LES ZONES U

Pas de modification majeure par rapport au PLU en vigueur

Nom de la zone	Description
UA	Zone urbaine à dominante résidentielle de très forte densité
UAc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de très forte densité
UB	Zone urbaine à dominante résidentielle de forte densité
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle de densité intermédiaire
UCc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de densité intermédiaire
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle à dominante pavillonnaire
UE	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UEa	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et autorisant les constructions agricoles
UH	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle
UHc	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle
Ula	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production
Ulb	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services et tertiaires
Ulc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales
UL	Zone urbaine principalement dédiée aux activités de loisirs et touristiques
UX	Zone urbaine de fonctionnalité autoroutière

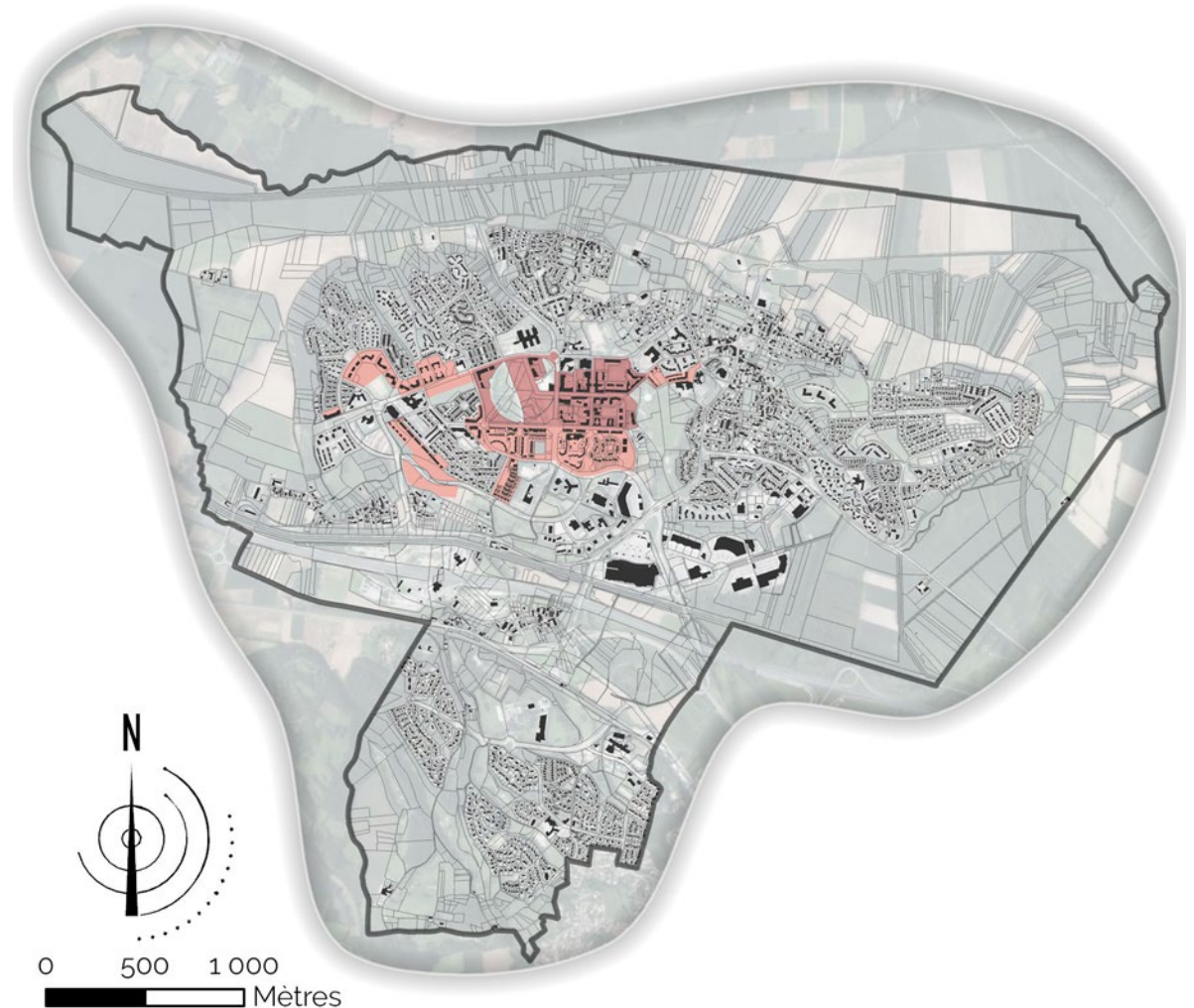
LES ZONES U

Zones UA et UAc : secteurs de très forte densité

Principales caractéristiques :

- H max : 19m (R+4+toit)
- Implantation libre / à la voie sauf le long des lignes de recul identifiées au plan

LES ZONES UA ET UAC



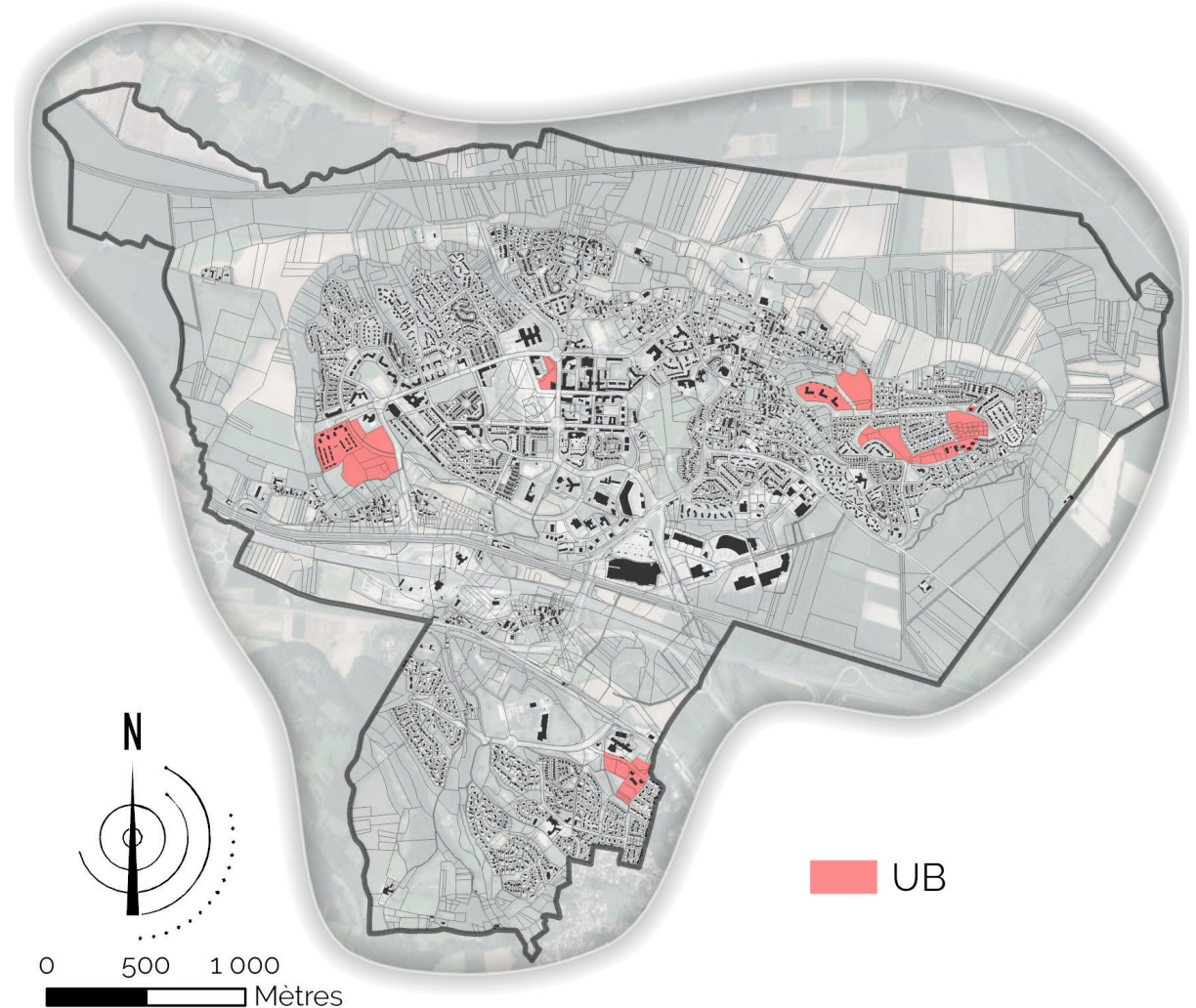
LES ZONES U

Zones UB : zones de fortes densités

Principales caractéristiques :

- H max : 16m (R+3+toit)
- Implantation libre / à la voie sauf le long des lignes de recul identifiées au plan

LA ZONE UB



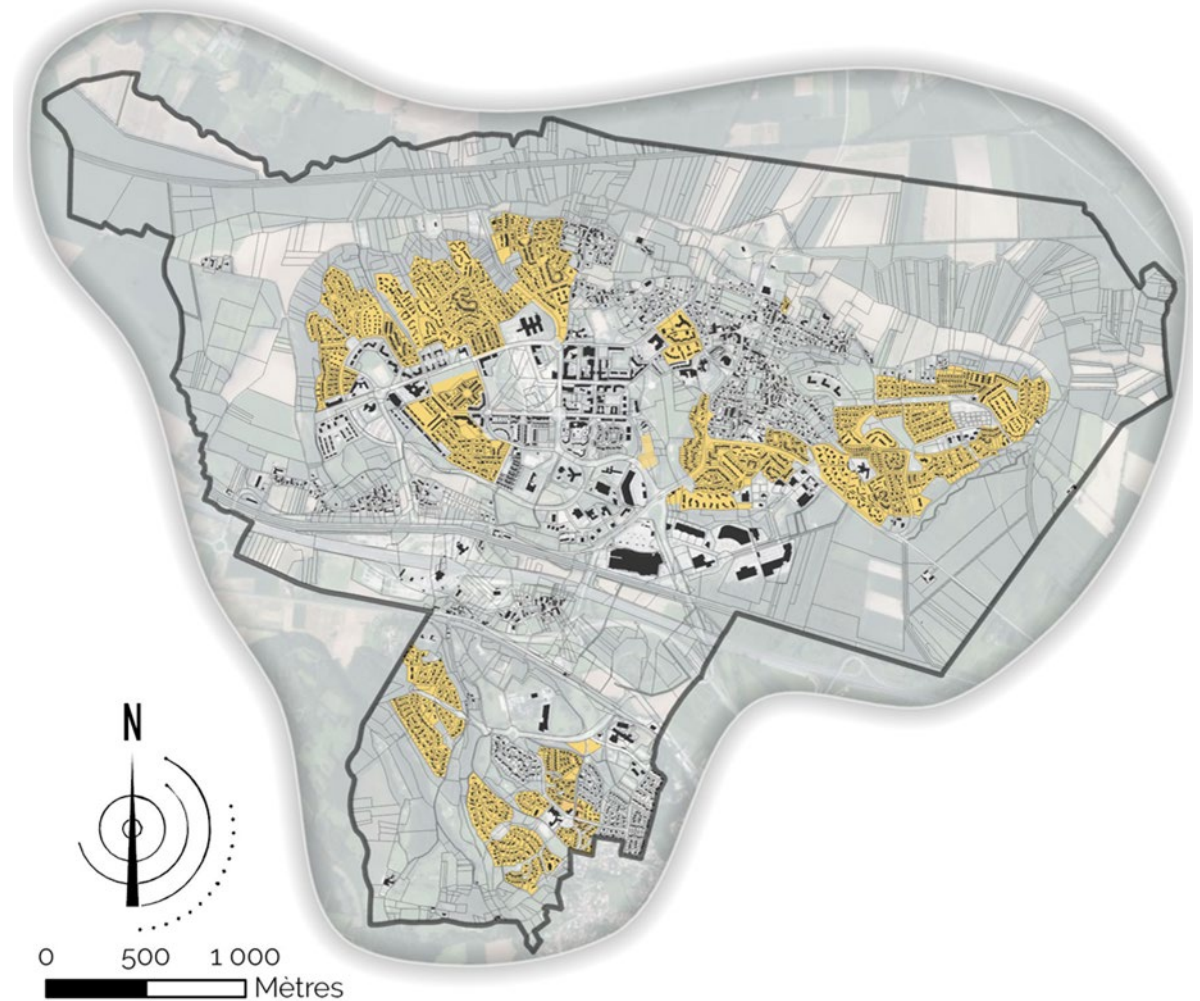
LES ZONES U

Zones UC et UCc : zones de densités intermédiaires

Principales caractéristiques :

- H max : 13m (R+2+toit)
- Implantation libre / à la voie sauf le long des lignes de recul identifiées au plan

LES ZONES UC ET UCC



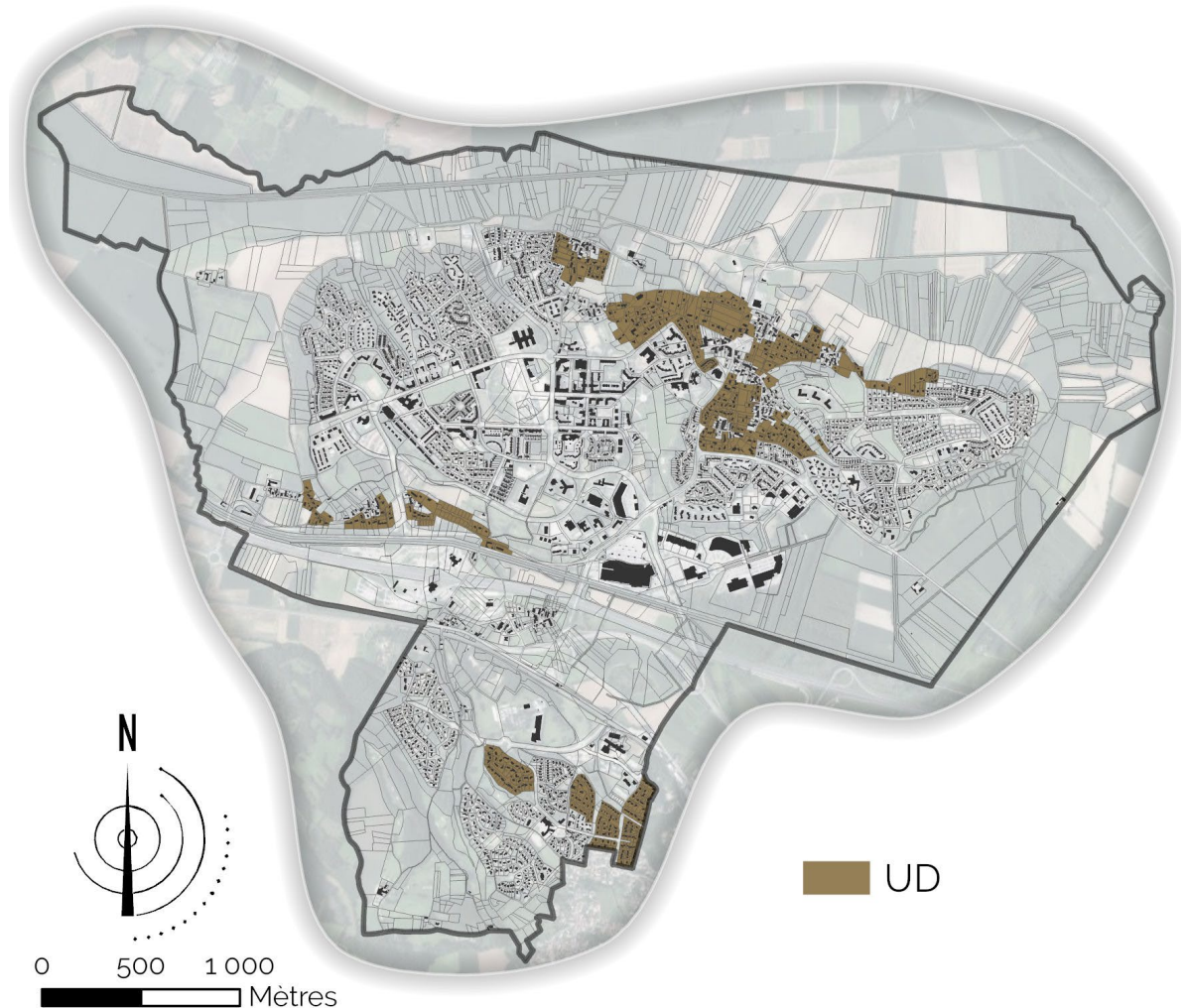
LES ZONES U

Zones Ud : zones à dominante pavillonnaire

Principales caractéristiques :

- H max : 10m (R+1+toit)
- Implantation à 4m ou lignes de recul identifiées au plan

LA ZONE UD



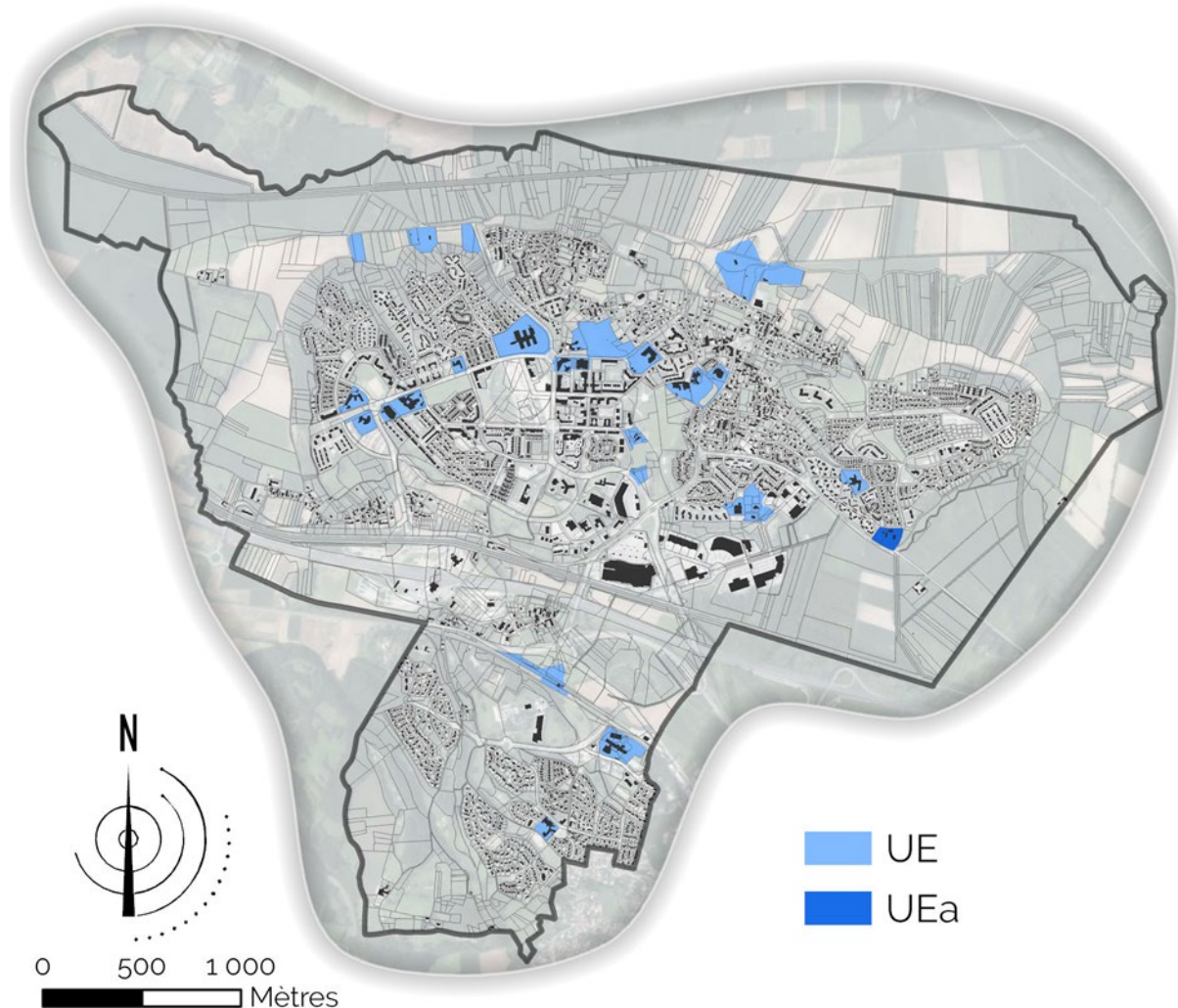
LES ZONES U

Zones UE et UEA : zones d'équipements d'intérêt collectif

LES ZONES UE

Principales caractéristiques :

- H max : 19m en Ue et 10 m en UEA
- Implantation libre / à la voie sauf le long des lignes de recul identifiées au plan



LES ZONES U

Focus sur la zone UEA

LA PROBLEMATIQUE : créer une ferme urbaine avec vente de produits locaux sur l'ancienne ferme Chaffard et conserver un pôle d'équipements

LE ZONAGE :

- Créer une zone UEa dédiée aux équipements d'intérêt collectif permettant les constructions et activités agricoles
- Et identification des bâtiments d'intérêt patrimonial



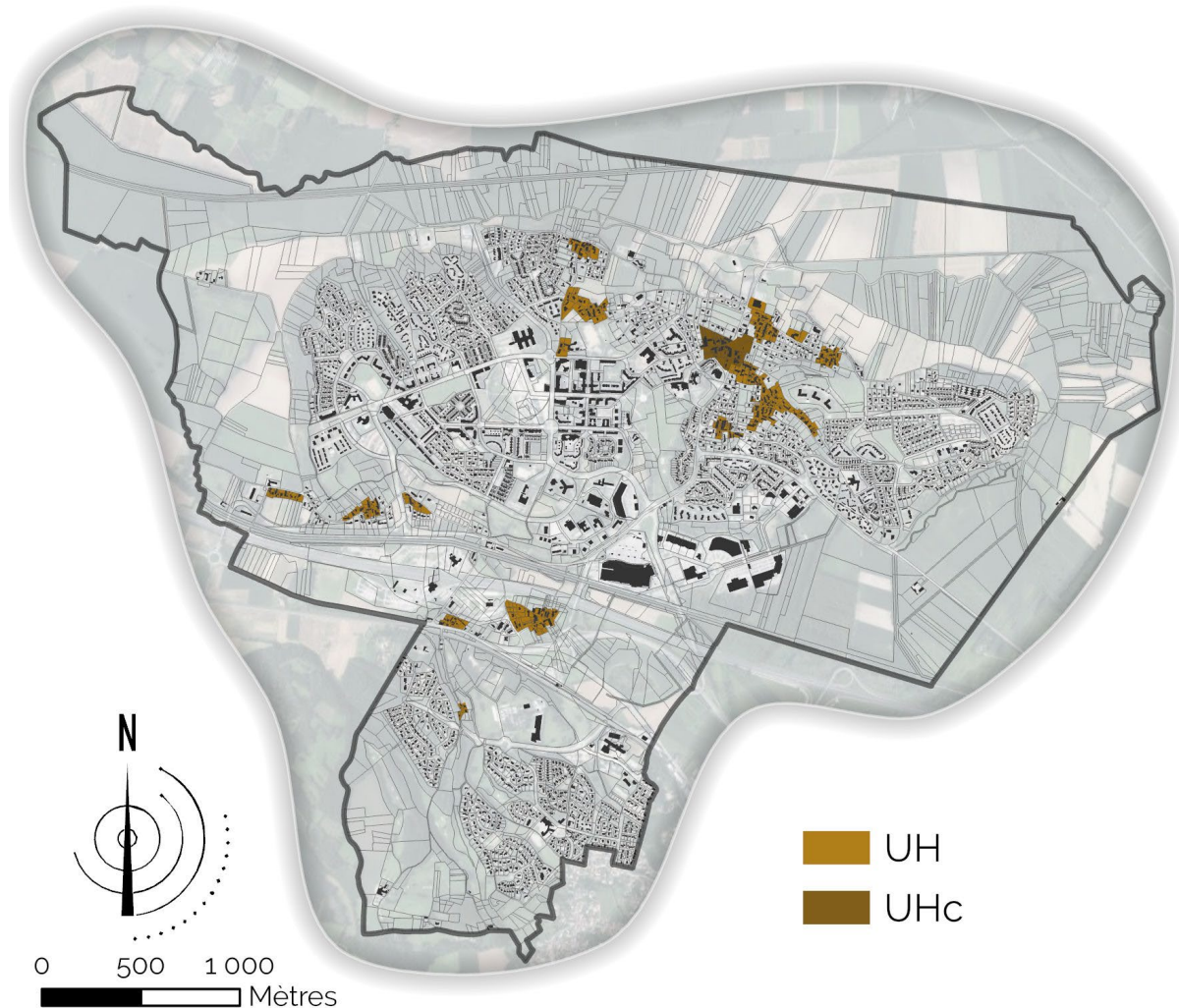
LES ZONES U

Zones UH et UHc : Les secteurs de bâti historique

LES ZONES UH

Principales caractéristiques :

- H max : 13m (R+2+toit) dans la continuité de l'existant
- Implantation dans la continuité de l'existant sur la même rue



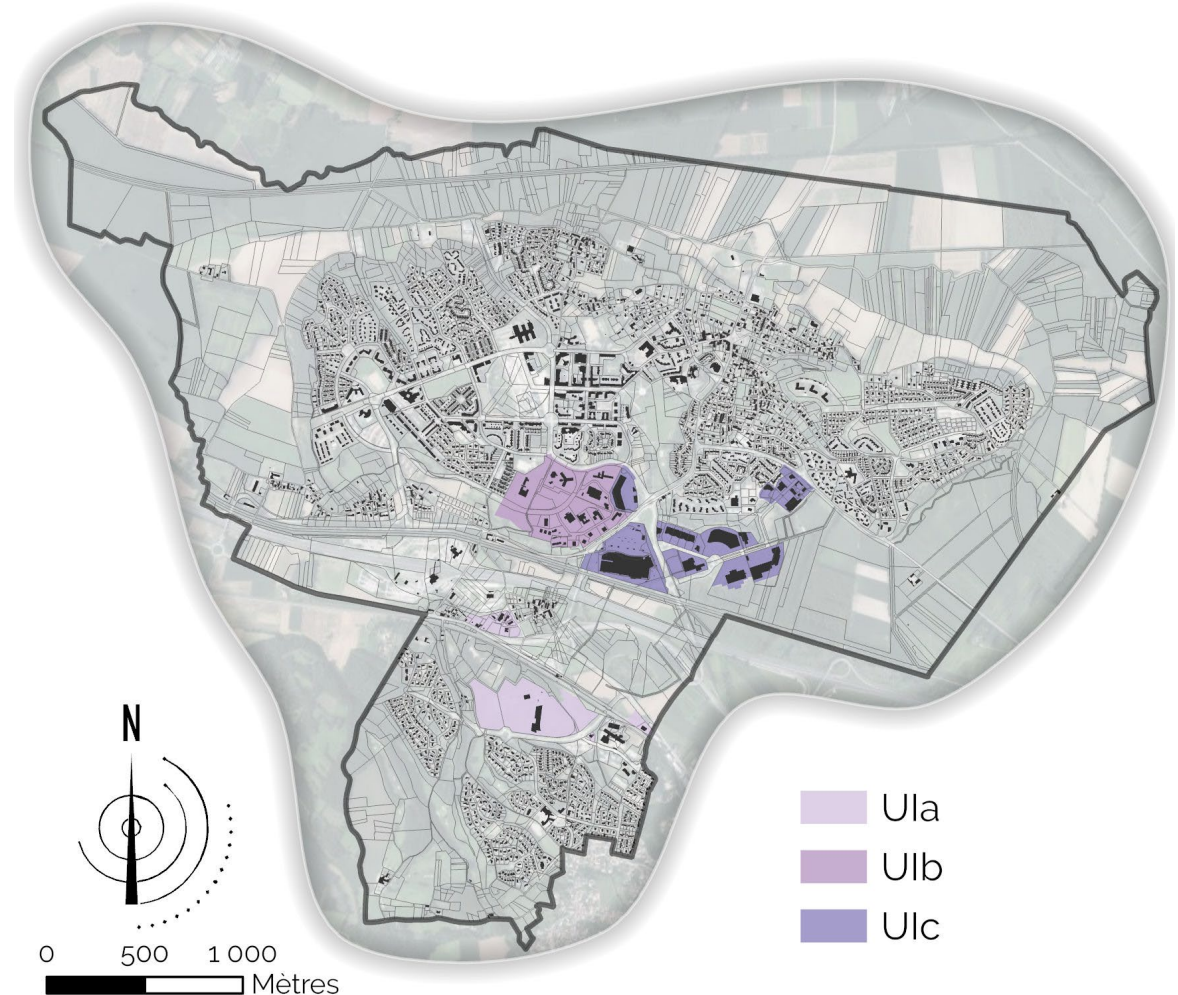
LES ZONES U

Zones U1a (production), U1b (bureaux services) , U1c (dominante commerciale) :les secteurs économiques existants

Principales caractéristiques :

- H max : 16m en U1a et U1b et 13 m en U1c
- Implantation minimum 3m ou lignes de reculs identifiées au plan

LES ZONES UI



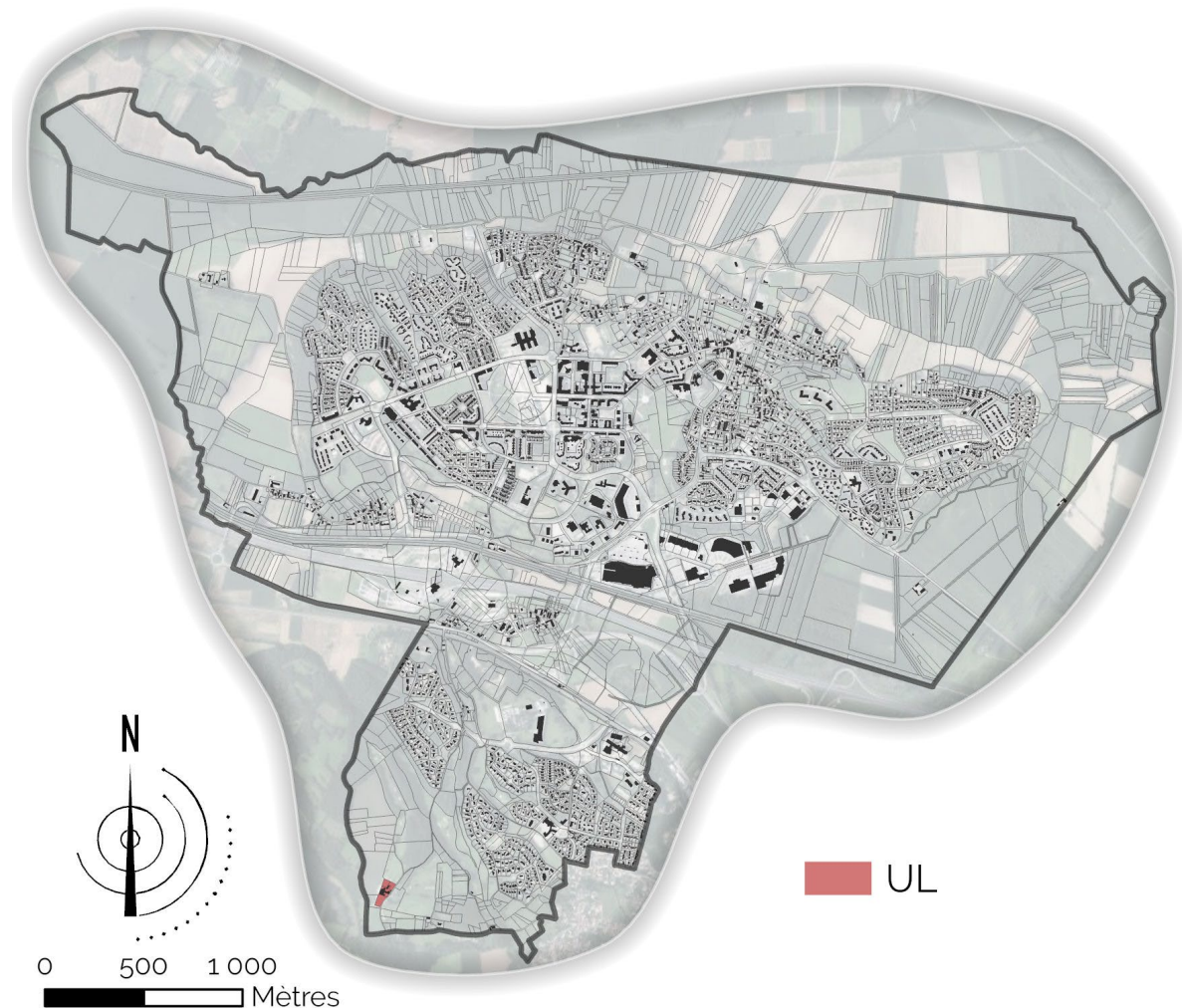
LES ZONES U

Zones UL de loisirs : uniquement la partie construite du golf

Principales caractéristiques :

- H max : 10 m (R+1+toit)
- Implantation libre / à la voie sauf le long des lignes de recul identifiées au plan

LA ZONE UL



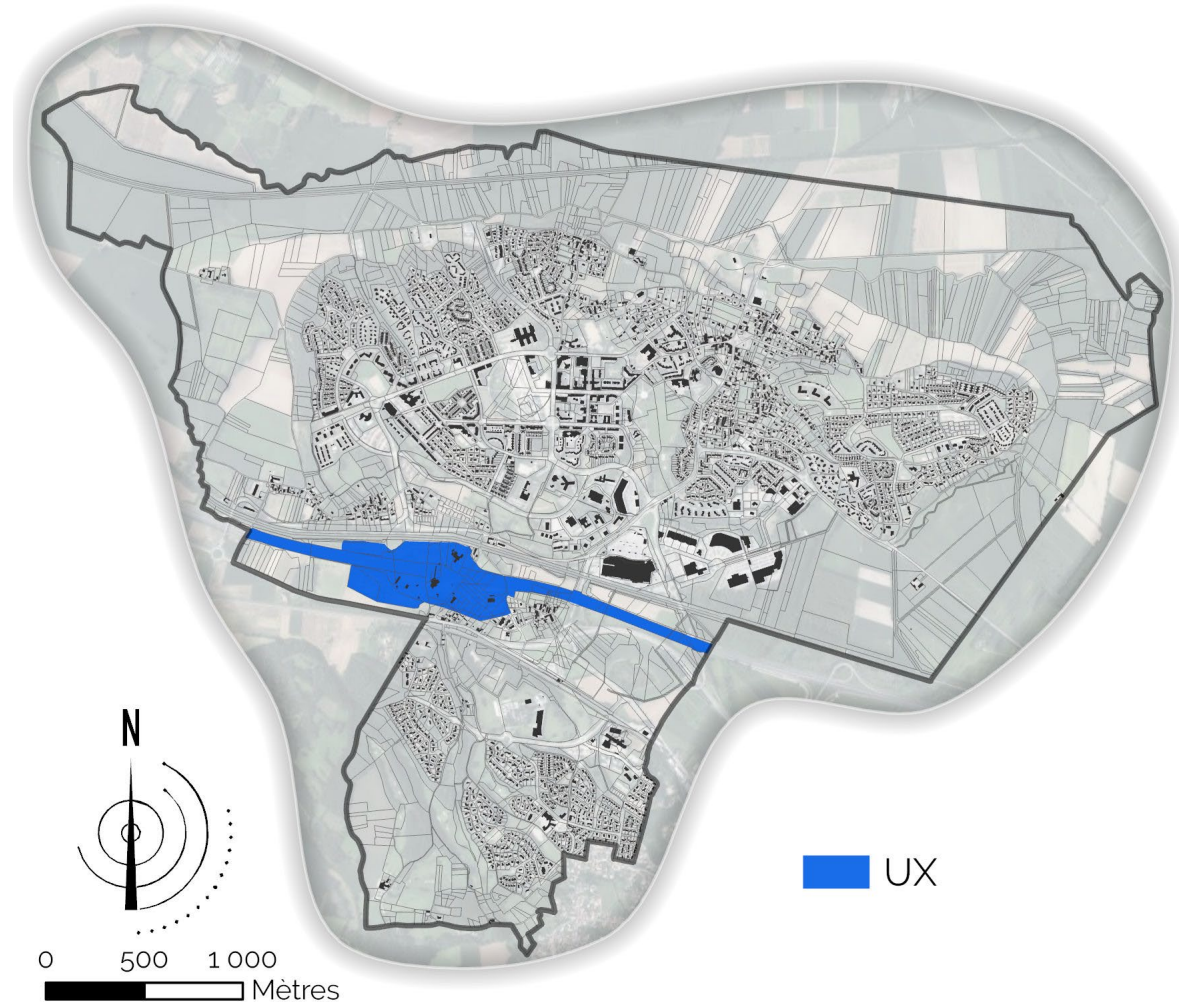
LES ZONES U

Zones Ux : zone de fonctionnalité autoroutière

Principales caractéristiques :

- H max : 19m
- Implantation libre / à la voie sauf le long des lignes de recul identifiées au plan

LA ZONE UX

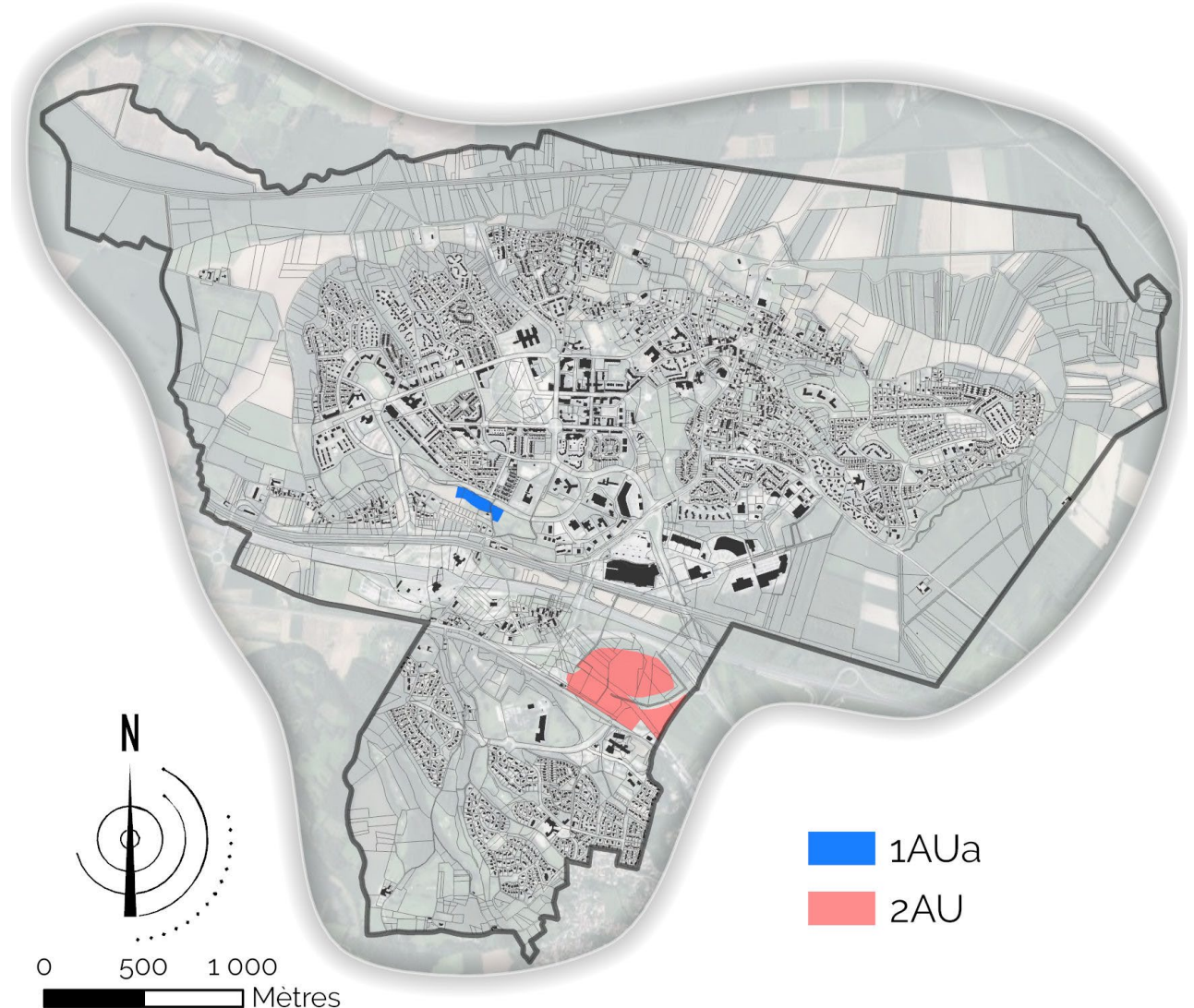


LES ZONES AU

Principales caractéristiques :

- Zone 2AU fermée non réglementée
- Zone 1AUa : règlement en fonction de la finalisation des OAP

LES ZONES À URBANISER



LES ZONES A

Les typologies

Nom de la zone	Description
Zone A	Zone dédiée aux activités agricoles
Zone Ap	Zone dédiée aux activités agricoles inconstructible (cône de vue sur l'église St Pierre)



Domaine des Marais



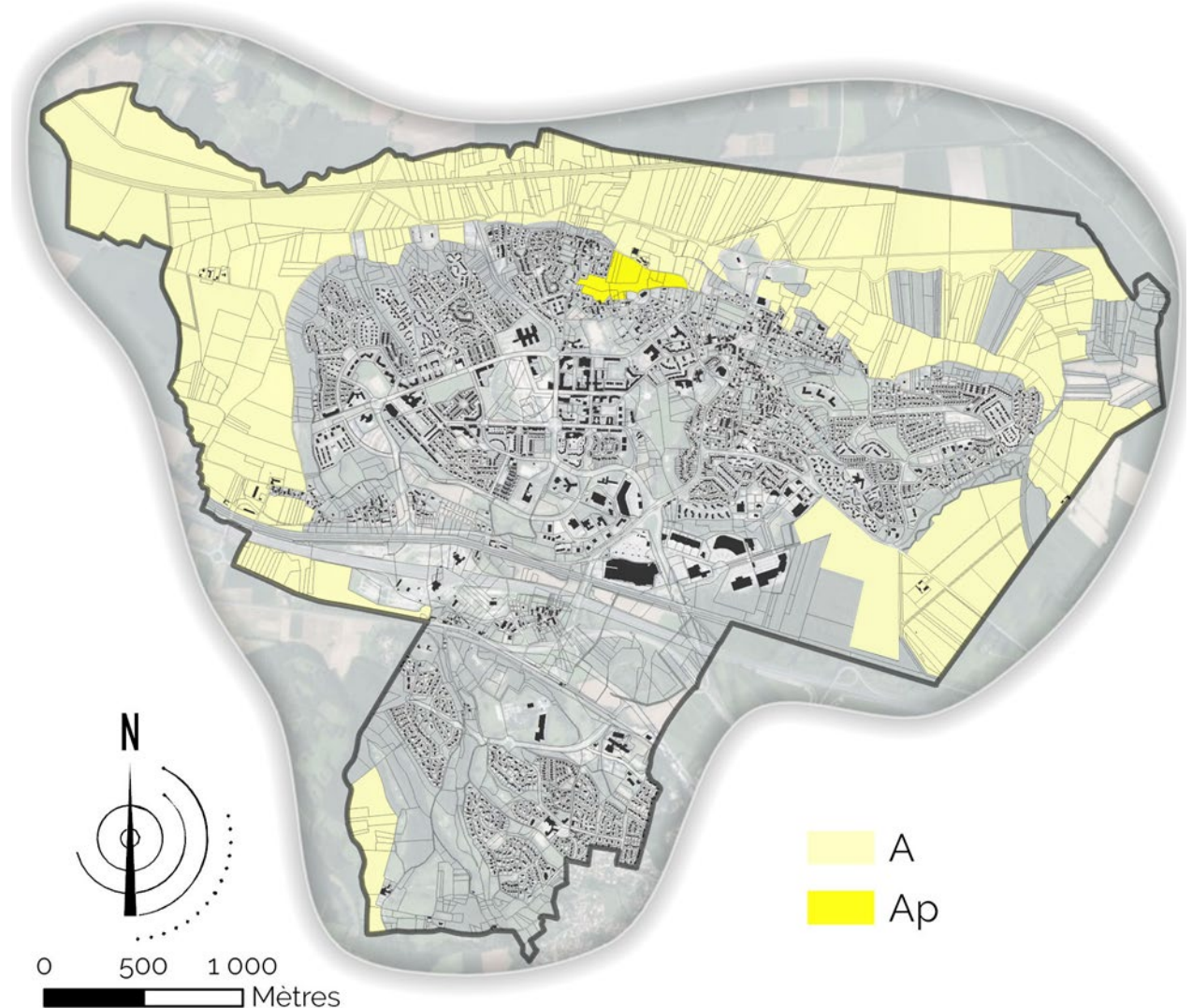
Secteur Ap sous l'église

LES ZONES A

Principales caractéristiques :

- La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15m
- et 10 mètres et R+1+Toit pour les autres constructions
- Retrait mini de 5m / à la voie et 4m des limites séparatives

LES ZONES AGRICOLES



LES ZONES N

Plusieurs typologies

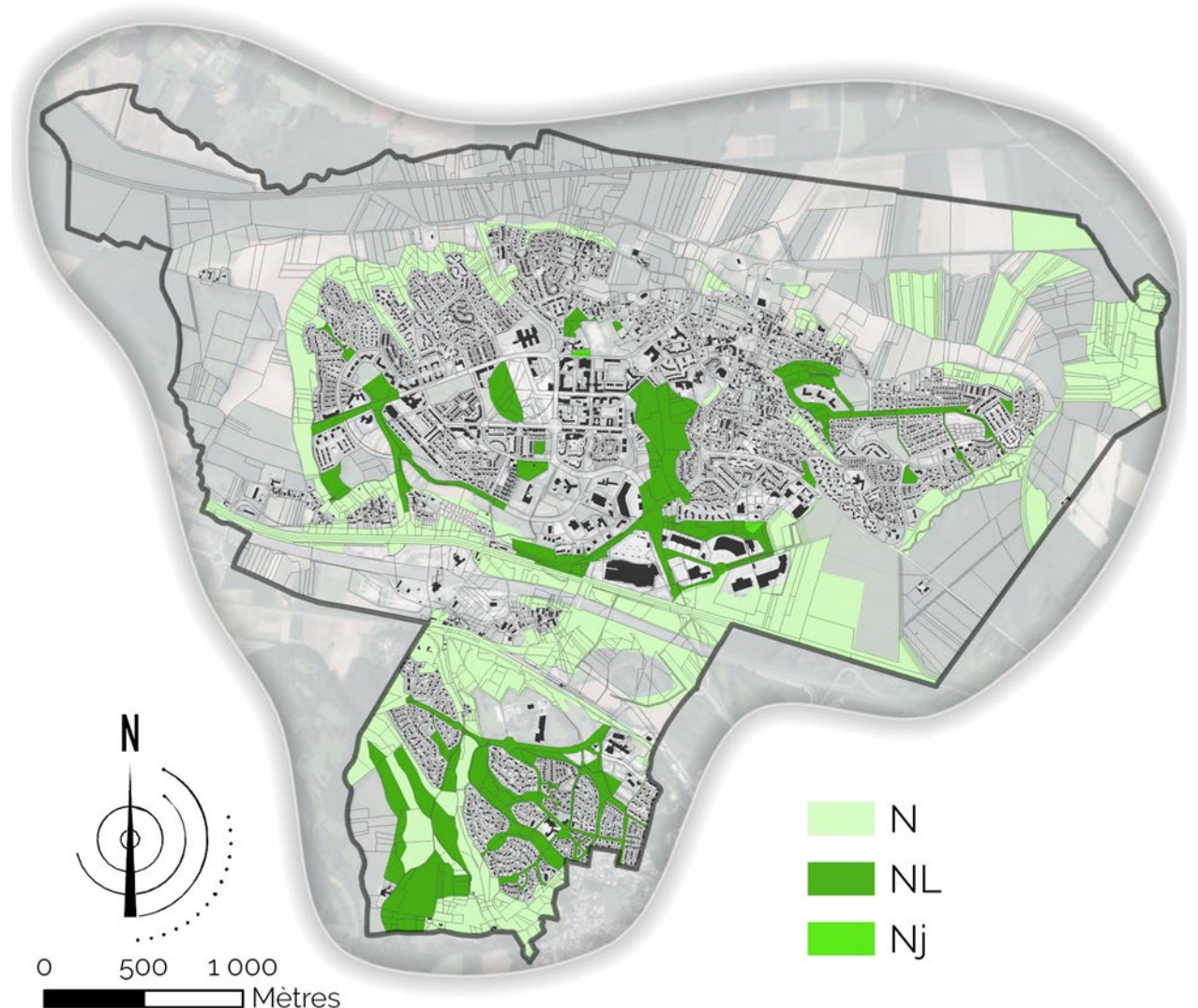
Nom de la zone	Description
N	<p>Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages</p> <p>Mise en place aussi sur les secteurs de compensation réalisés ou en cours</p>
Nj <i>STECAL</i>	<p>Zone naturelle de jardins partagés ou jardins familiaux</p> <p>Cette zone peut être considérée comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant de construire de façon très limitée des abris de jardins uniquement en lien avec l'activité de jardin.</p>
NL	<p>Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions</p> <p>Mise en place aussi le long des voies, mails arborés, parcs urbains, espace non construit du golf</p> <p>Cette zone n'est pas un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ; n'autorisant pas de constructions nouvelles en plus de celles autorisées dans la zone, elle permet uniquement les aménagements extérieurs en lien avec les activités de loisirs existantes sans construction.</p>

LES ZONES N

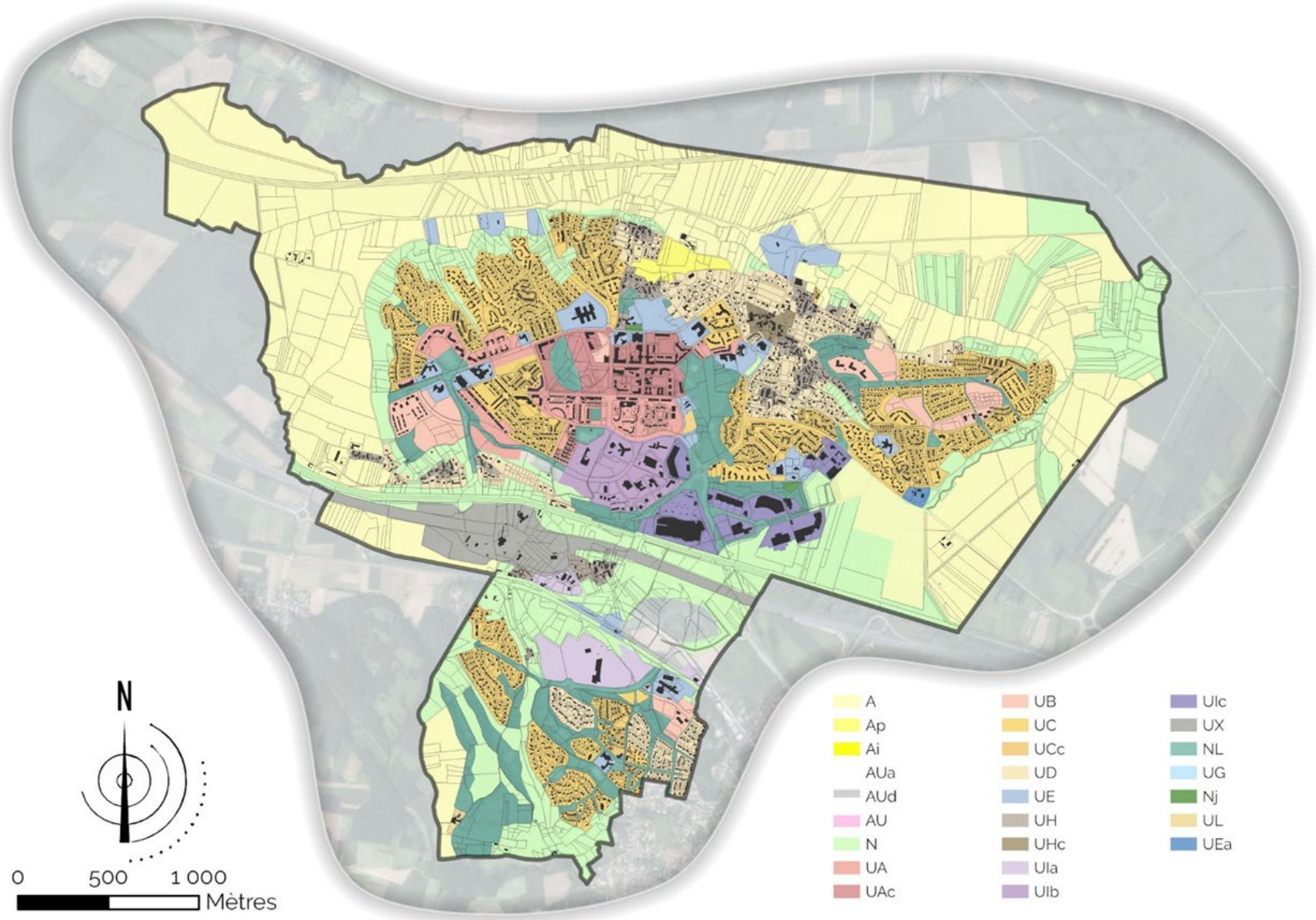
Principales caractéristiques :

- Hauteur maximale : 10 mètres et R+1+Toit en N et NI (gestion des extensions des constructions existantes)
- Hauteur maximale 3,50m en Nj
- Retrait mini de 5m / à la voie et 4m des limites séparatives

LES ZONES NATURELLES



LE ZONAGE COMPLET



LES SURFACES

Les principales évolutions

- Une forte augmentation des zones de protection : **+112ha** de zone N (naturelle) dans le nouveau PLU par rapport au PLU précédent, dont environ 95 ha en NI (trames vertes urbaines de loisirs classées en zones U auparavant potentiellement artificialisables)
- Une réduction des zones U et AU : **- 90 ha** par rapport au PLU précédent

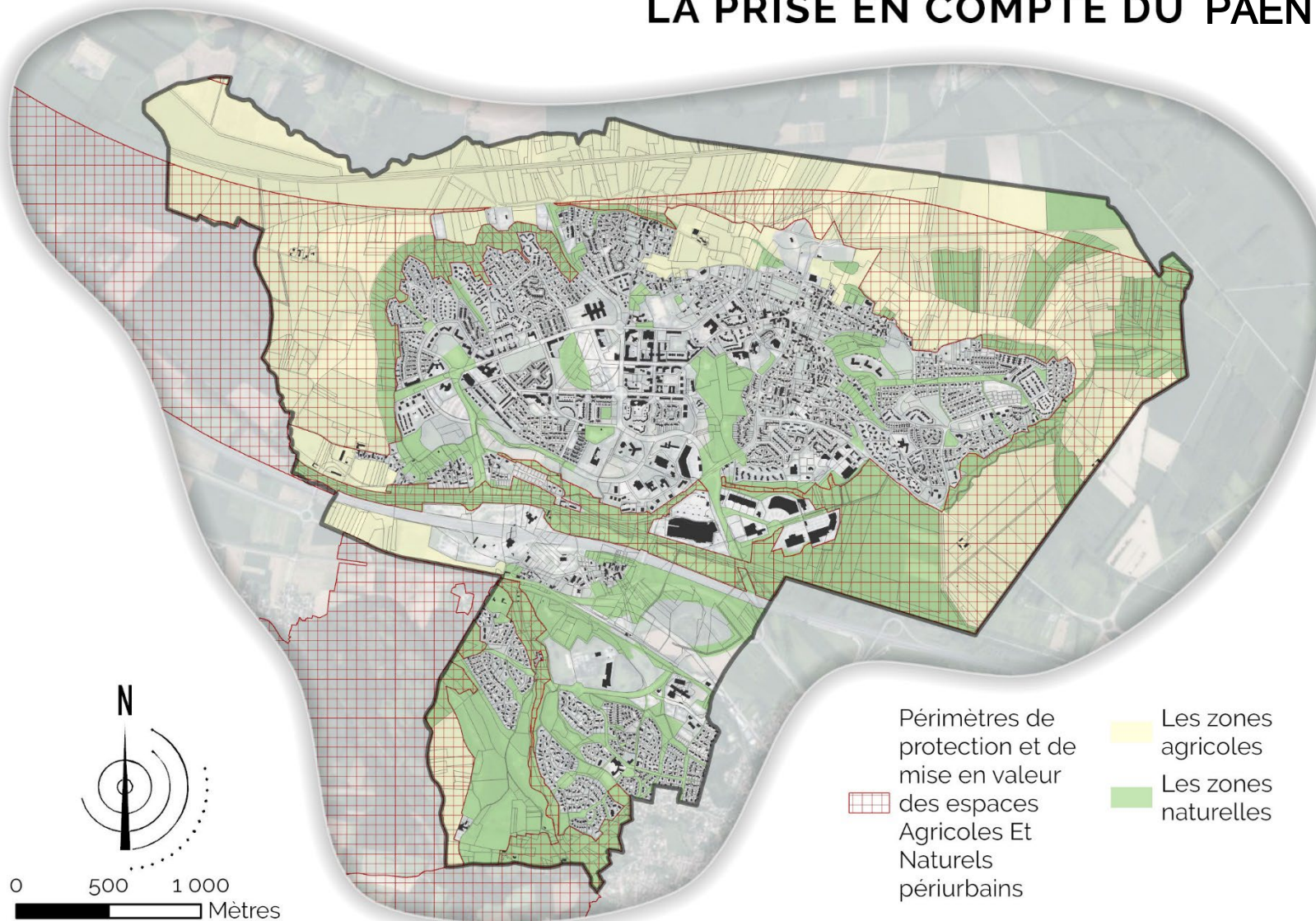


Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone en ha FLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones urbaines		474,8	36,5%
UA	Zone urbaine à dominante résidentielle de très forte densité	32,2	2,5%
UAc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de très forte densité	22,4	1,7%
UB	Zone urbaine à dominante résidentielle de forte densité	25,3	1,9%
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle de densité intermédiaire	167	12,8%
UCc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de densité intermédiaire	0,7	0,1%
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle à dominante pavillonnaire	63,5	4,9%
UE	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics	41,8	3,2%
UEa	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et autorisant les constructions agricoles	1,3	0,1%
UH	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle	19,3	1,5%
UHC	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle	3,5	0,3%
UIa	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production	16,3	1,3%
UIb	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services et tertiaires	20,7	1,6%
UIc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales	27	2,1%
UL	Zone urbaine principalement dédiée aux activités de loisirs et touristiques	0,6	0,0%
UX	Zone urbaine de fonctionnalité autoroutière	33,2	2,6%
Les zones à urbaniser		16,8	1,3%
1AUa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle	1,5	0,1%
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation mixte : activités de services hors commerces, bureaux et logements	15,3	1,2%
La zone agricole		4538	34,9%
A	Zone agricole	447,4	34,4%
Ap	Zone agricole inconstructible	6,4	0,5%
La zone naturelle		355,6	27,3%
N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages	259,5	19,9%
Nj	Zone naturelle de jardins partagés ou jardins familiaux	1,2	0,1%
NL	Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions	94,9	7,3%
Total		13010	100,0%

CORRÉLATION PAEN ET PLU

Le PAEN (Plan d'Aménagement d'Espaces Naturels) est un document d'urbanisme qui définit les zones naturelles et agricoles à protéger et à mettre en valeur.

LA PRISE EN COMPTE DU PAEN





2- FOCUS SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA TMB ET DES
PATRIMOINES, LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LA
MOBILITÉ

LA TVB ET LES PATRIMOINES

Les principes du PLU

La zone N:

- Vu précédemment (sur la côtère, les corridors, dont abords de la Bourbre, la trame verte urbaine, les secteurs de compensation)

L'article L151-23 pour :

- Les zones humides
- Les corridors et ruptures d'urbanisation

L'article L151-19:

- Arbres isolés, haies, continuums boisés, alignements d'arbres de l'espace urbain
- Patrimoine bâti historique dont murs anciens
- Hameaux historiques

Des exigences en matière de :

- Cohérence architecturale et colorimétrique (aspect des constructions, volumétries abaissées)
- Du patrimoine, : en plus des monuments historiques et chapelles, identification des éléments bâtis du patrimoine agricole, des murs de pierres sèches, moulin, qui participent au caractère de la commune
- Préservation du patrimoine végétal : identification des arbres remarquables soit par leur espèce soit par leur taille soit par leur densité, et des espaces à dominante végétalisée à conserver



LA TVB ET LES PATRIMOINES

La TVB

Les principales évolutions

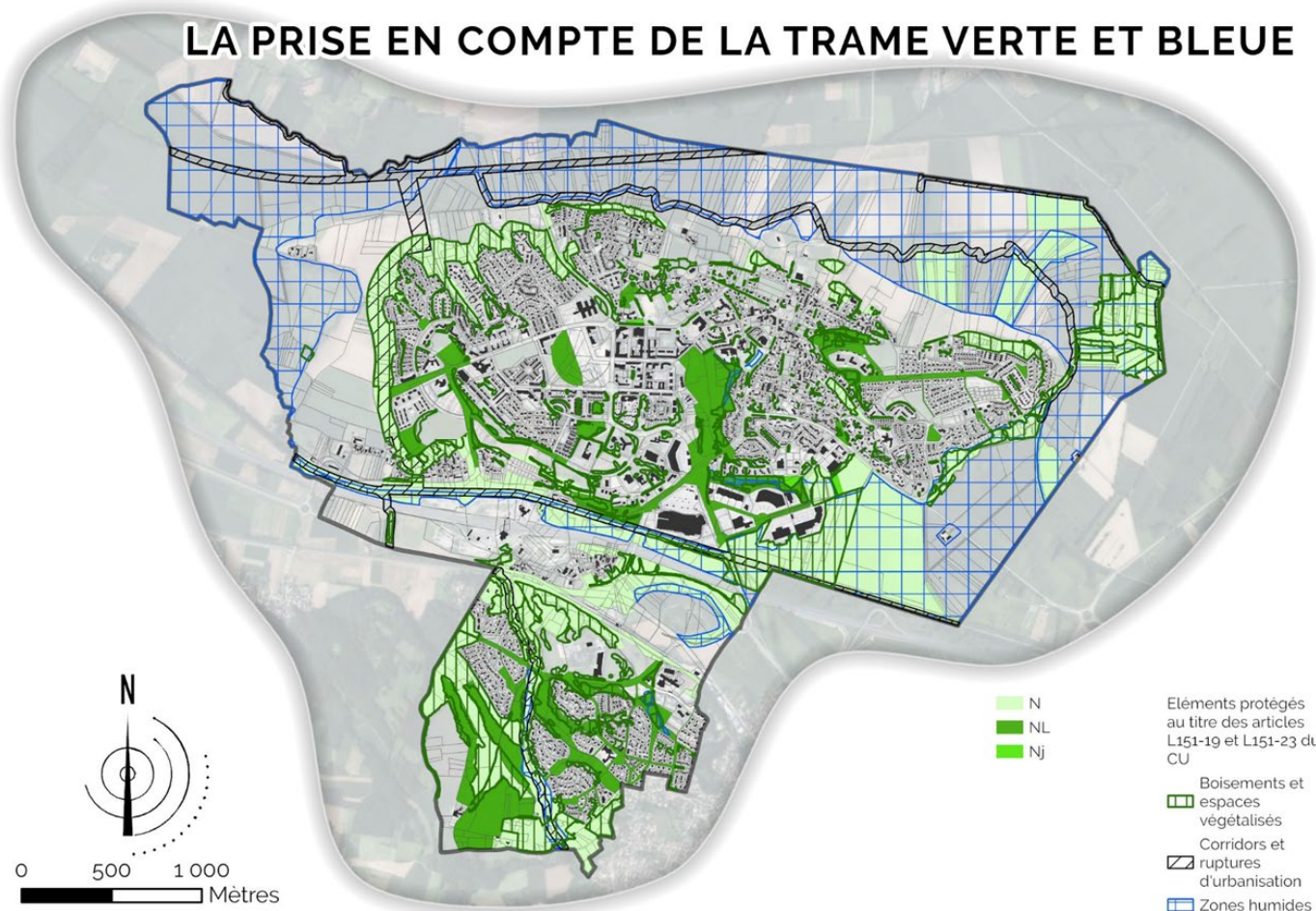
- Une forte augmentation de la protection des espaces arborés dans le PLU : **154,6 ha** d'espaces arborés protégés avec un renforcement de cette protection dans les espaces bâtis

(**51,49 ha** dans le précédent PLU)



- **461,2 ha** de zones humides protégées
- **77,1 ha** de corridors écologiques protégés

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Permet de préserver les fonctionnalités écologiques : déplacements de la faune, préservation des habitats remarquables (zones humides), des refuges et zones de nourrissage (boisements, haies), trame noire la nuit (oiseaux nocturnes et chauves-souris)

LA TVB ET LES PATRIMOINES

Le patrimoine bâti

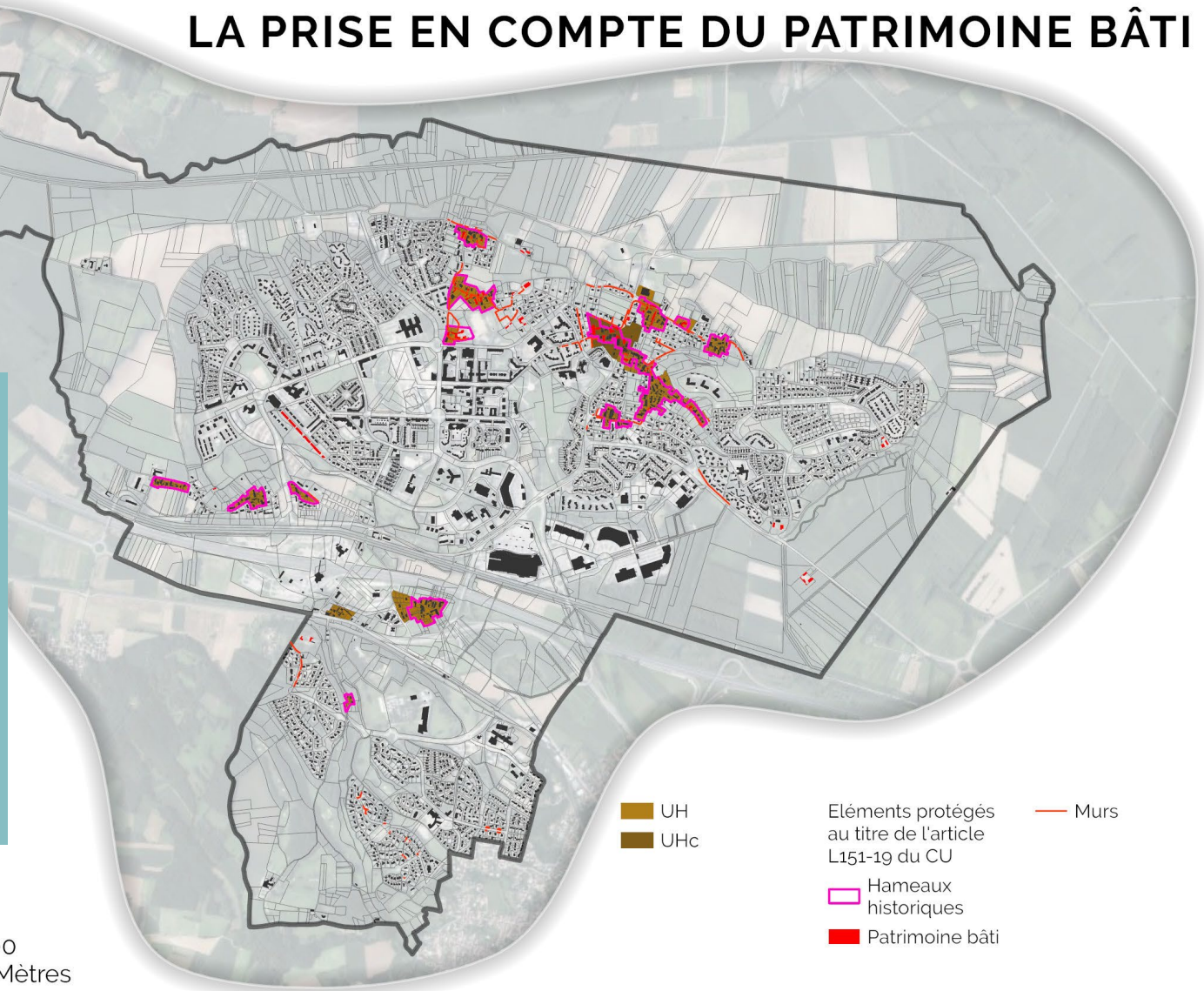
LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BÂTI

Les principales évolutions

- Une augmentation des éléments identifiés avec notamment l'identification de nombreux murs traditionnels



0 500 1 000
Mètres



UH
UHc

Eléments protégés
au titre de l'article
L151-19 du CU

Hameaux
historiques

Patrimoine bâti

Murs

UN CADRE DE VIE AMÉLIORÉ

Un renforcement de la végétalisation et la maîtrise de l'imperméabilisation

Les stationnements

- La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les places PMR et les cheminements et accès des stationnements doivent être traités avec des matériaux perméables facilement roulants

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, Ud, Uh, Uhc , pour les opérations à partir de 5 logements et/ ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades..).

UN CADRE DE VIE AMÉLIORÉ

Un renforcement de la végétalisation et la maîtrise de l'imperméabilisation

Plantations

Les arbres existants doivent être maintenus. Il est imposé la plantation **d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 100m² de terrain total** .

L'espace formé par un rayon de 5m mesuré à partir du tronc des arbres de haute tige (est considéré comme haute tige tout arbre présentant une hauteur supérieure à 1.60m) sera maintenu en pleine terre.

Pour les nouvelles constructions principales, il est exigé une **végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres** . En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions ayant une façade supérieure à 15 m, **les césures de volumétrie sont obligatoires** . Une partie de celles -ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les **limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m** à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 5m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone U considérée.

Les haies seront d'espèces locales et variées avec **au moins 3 espèces différentes** (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. **Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc** .

UN CADRE DE VIE AMÉLIORÉ

Un renforcement de la végétalisation et la maîtrise de l'imperméabilisation

Accompagnement paysagé

Les bâtiments d'activités économiques à **grande volumétrie** (à partir de 20 m de long) et les **stockages de plein air** devront être **accompagnés de plantations de hauteurs variées** (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.

Prise en compte des limites des zones A et N

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone U considérée et la zone A ou la zone N, un retrait de 10m est exigé par rapport à ladite limite. De plus **une plantation de haie bocagère** sur un espace de pleine terre d'au moins 2 m de large mesuré depuis la limite est obligatoire.

Une palette de couleurs

Pour les enduits et les menuiseries de façon à atténuer le côté disparate des constructions,

L'aspect des clôtures

Mieux encadré avec plus de **végétalisation requise**,



LA TVB ET LES PATRIMOINES

Un renforcement de la végétalisation et la maîtrise de l'imperméabilisation

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
Ua Uac, Ub, Ue et Uea, Ui, Ux	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m², il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.</p>
Uc et Ucc	Proportion portée à 20 %
Ud, Uh et Uhc	Proportion portée à 50 %
Uia, Uib, Uic	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 15% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m², il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.</p> <p>Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : enherbement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis.</p> <p>Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées</p>

Les principales évolutions

- Une augmentation des proportions d'espaces de pleine terre végétalisée dans les zones (+10% à 20%)



Une forme d'écriture du règlement qui cherche à être plus lisible et plus accessible et qui intègre les dernières évolutions de la loi en matière de destinations et sous - destinations



LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Faciliter leur déploiement

Les outils déployés par le PLU
<p>Un règlement plus ouvert pour les panneaux en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none">« <i>Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière</i> » <p>Et surface non limitée pour le Photovoltaïque</p> <p>Possibilité en façade</p>

LA MOBILITÉ

Des outils pour favoriser une mobilité plus qualitative

Les dispositions mises en place	
Une obligation de perméabilité des nouveaux secteurs de développement par les modes actifs à travers les orientations d'aménagement et de programmation	
Des exigences en matière de stationnement vélos dans toutes les nouvelles opérations : 1,5 place vélo par logement au minimum, 1 place pour 20m ² , 40m ² ou 50m ² pour les autres destinations (équipements, activités, commerces etc., selon le type d'activités,	



3— LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) EN COURS D'ÉLABORATION

LA LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Site	Typologie de site
Rue du stade	Dent creuse
Av du Bourg/ Jallieu	Tissu bâti : Renouvellement urbain
St Germain	Extension hors partie urbanisée
Château De lay	Dent creuse
Rue du Lans	Dent creuse
Côtière boisée haute	Dent creuse
St Hubert/ Arbonas	Dent creuse
Arbonas / Rue des Plantes	Dent creuse
St Hubert / rue du Collège	Dent creuse
Moriaud	Dent creuse

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation principale d'habitat



Les principales évolutions

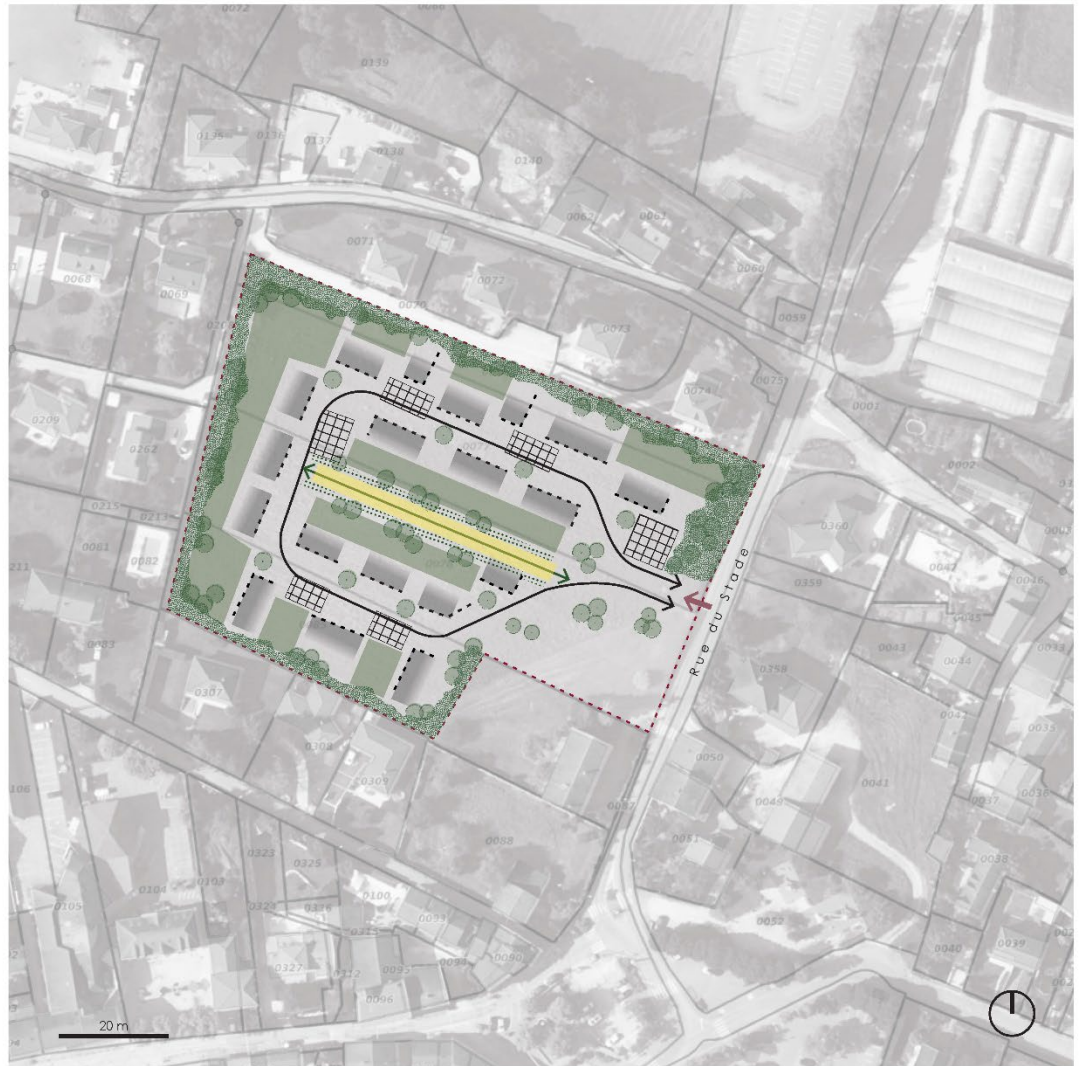
- Mieux maîtriser la densification obligatoire en valorisant l'habitat intermédiaire et gérer l'intégration des constructions et la végétalisation



SECTEUR DE LA RUE D

Principales caractéristiques :

- Dent creuse, PA déjà validé, mais maintien de l'oap jusqu'à réalisation de l'opération
- Inscription dans un secteur pavillonnaire, topographie en pente
- Enjeux : paysage urbain en continuité du centre historique dans un secteur pavillonnaire

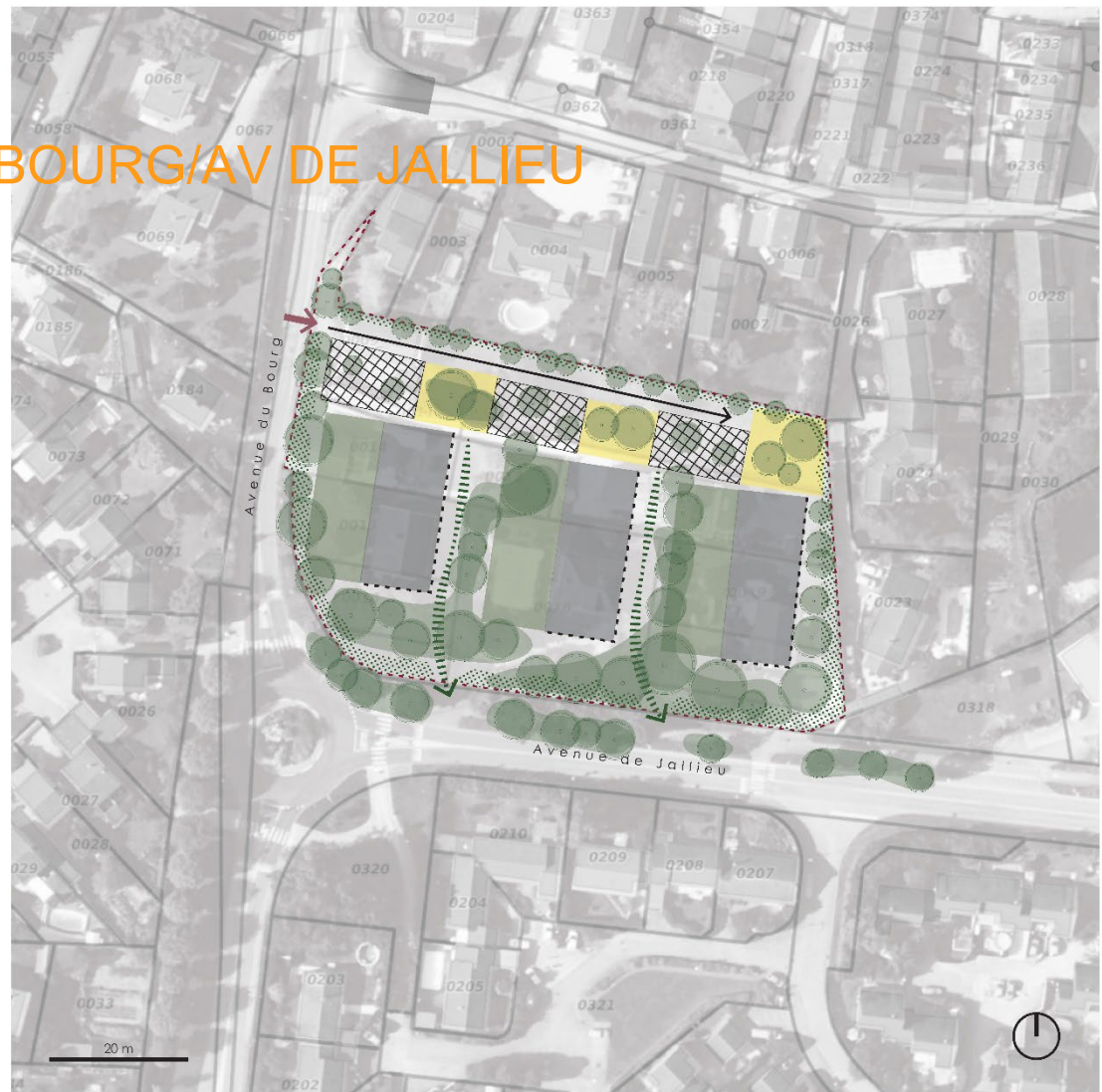


-----	Perimètre d'OAP	→	Voie à créer		Arbres existants
■	Emprise de construction	➔	Accès principal		Arbres à planter
-----	Front bâti à créer	■	Jardin	■	Espace collectif
■	Espace de stationnement	■	Haie végétale		
⋯➔	Cheminement piéton				

SECTEUR AVENUE DU BOURG/AV DE JALLIEU

Principales caractéristiques :

- Secteur bâti inscrit dans un secteur pavillonnaire, proximité du parc St Hubert
- Enjeux : structurer le front sur l'espace public, intégrer les espaces végétalisés existants dans l'aménagement, orienter les constructions au sud, diversifier l'habitat, insertion paysagère dans un quartier pavillonnaire



--- Perimètre d'OAP

■ Emprise de construction

--- Front bâti à créer

■ Espace de stationnement

--- Cheminement piéton

→ Voie à créer

→ Accès principal

■ Jardin

■ Haie végétale

● Arbres existants

● Arbres à planter

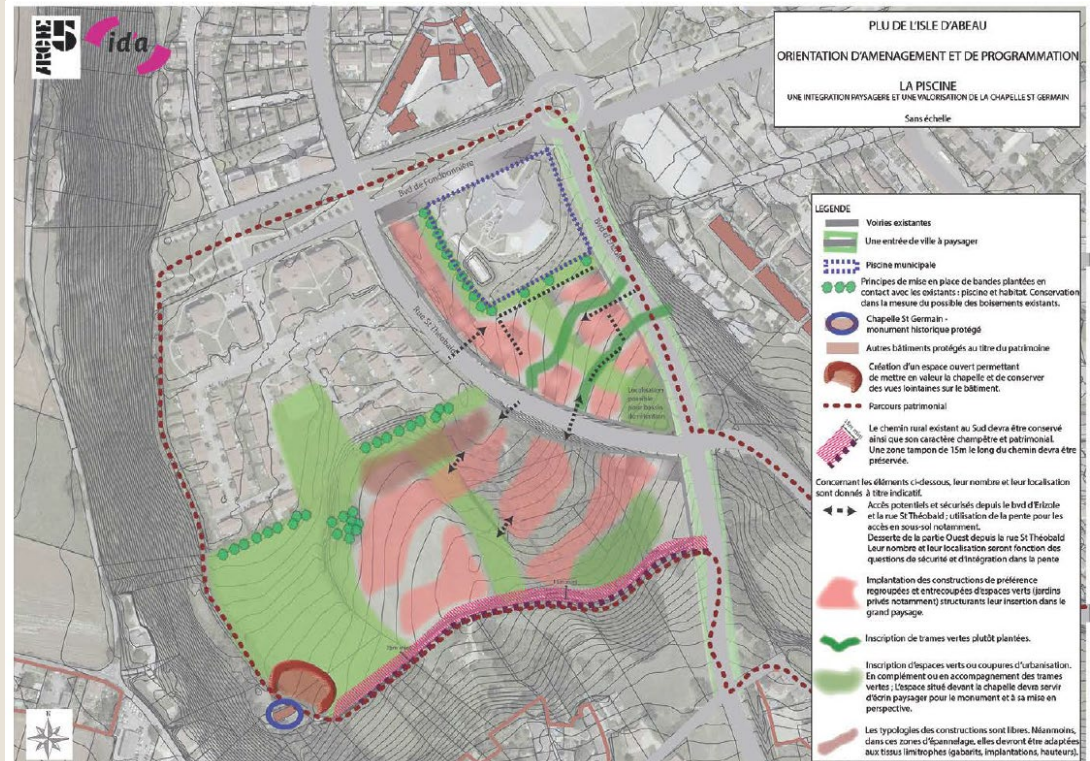
■ Espace collectif

SECTEUR ST GERMAIN

Projet de gendarmerie en cours

Principales caractéristiques :

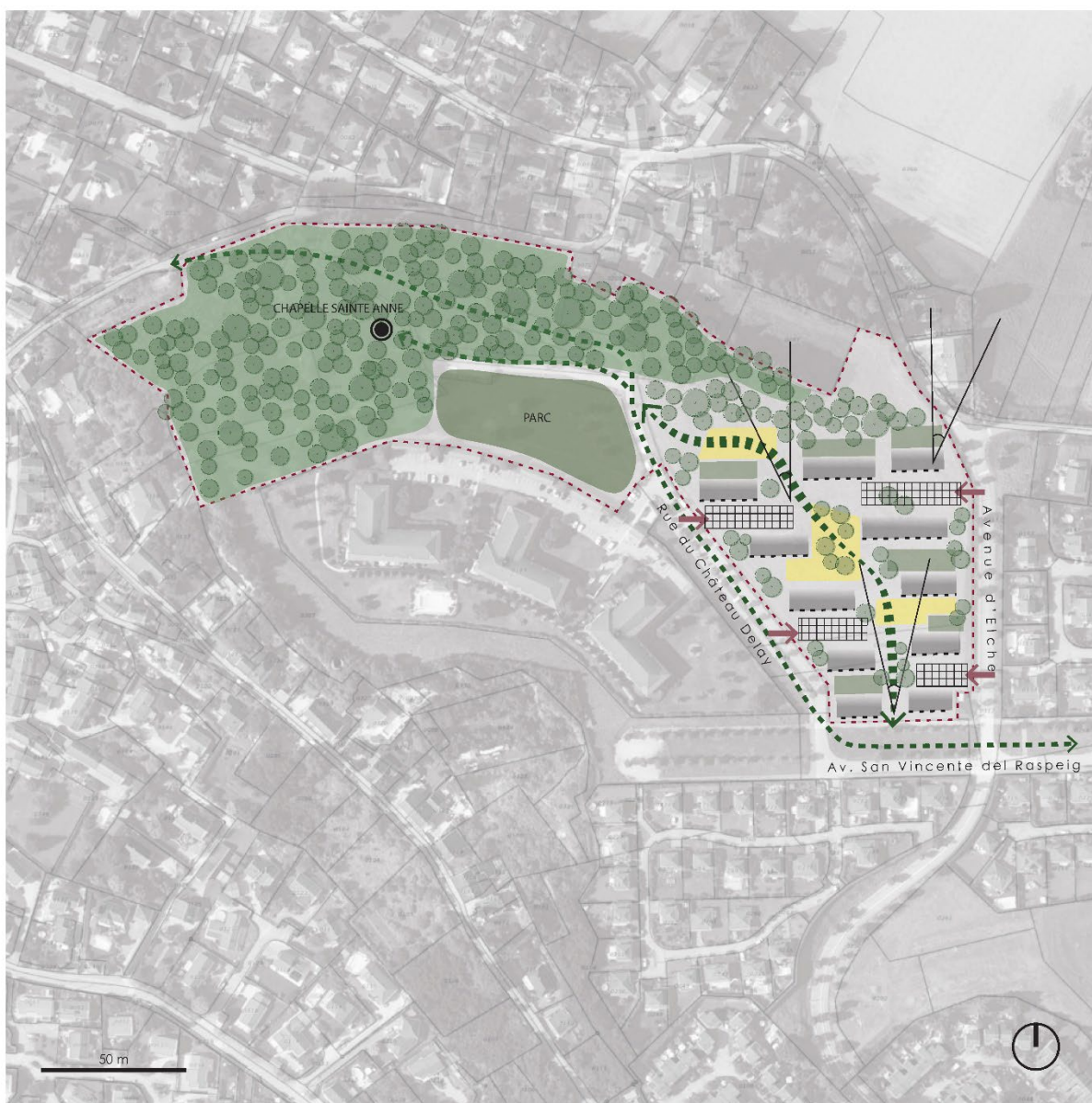
- Forte topographie et boisements sur le site (partie du site, proximité de la chapelle, cheminements piétons existants en limite, vues lointaines)
- Enjeux : préserver les abords de la chapelle et les mettre en valeur,, problématique des accès, insertion paysagère dans forte pente
- => Des évolutions en cours en fonction des contraintes techniques de la gendarmerie



SECTEUR CHÂTEAU D

Principales caractéristiques :

- Secteur à l'interface de plusieurs tissus : pavillonnaire, immeubles collectifs et ancien hameau des Didiers, Vue surplombant le côté Nord, chapelle Ste Anne à proximité
- Enjeux : Conserver et prolonger la côtière boisée, insertion du projet avec la promenade Sud, mettre en valeur la vue panoramique et les abords de la chapelle Ste Anne, protéger les boisements existants



--- Perimètre d'OAP

■ Emprise de construction

--- Front bâti à créer

■ Espace de stationnement

--- Cheminement piéton

→ Voie à créer

→ Accès principal

∠ Vue à valoriser

■ Jardin

● Arbres existants

● Arbres à planter

■ Espace collectif

SECTEUR RUE DU

Principales caractéristiques :

- Terrain en bordure du parc St Hubert et entouré d'habitat collectif et zone commerciale, talus importants côté Parc, limité végétalisée côté Est,
- Enjeux : valoriser les points de vue sur le parc, s'inscrire dans la topographie, préserver la végétation existante, insertion du projet vis-à-vis des axes de circulation et de la zone commerciale
- Programme : dédié aux loisirs en accueillant des espaces culturels et de restauration



----- Perimètre d'OAP

■ Emprise de construction

----- Front bâti à créer

■ Espace de stationnement

➔ Accès principal

∠ Vue à valoriser

● Arbres existants

● Arbres à planter

— Accès interdit

— Composer avec la pente

SECTEUR CÔTIÈRE B

Principales caractéristiques

:

- Site le long de la rue St Théobald dans le prolongement d'une opération récente de constructions, topographie marquée, végétation présente sur le bas du terrain et le long de la voie
- Enjeux : limiter les voiries dans la pente, prendre en compte la vue sur le site depuis le sud, préserver les plantations existantes en bordure de voie et prolonger la côtère boisée dans l'opération



- - - - - Périmètre d'OAP
- Emprise de construction
- - - - - Front bâti à créer
- Espace de stationnement

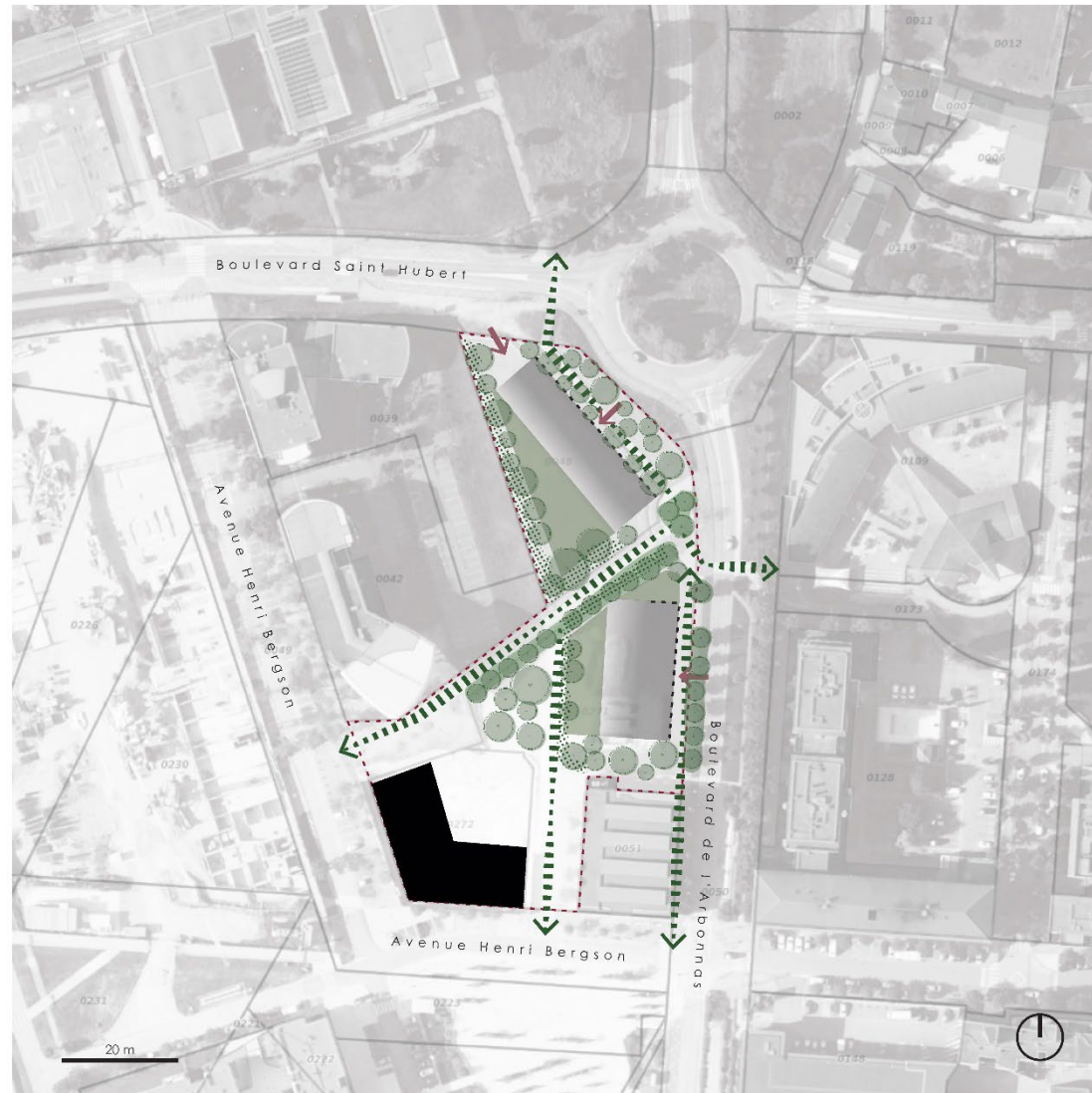
- Voie à créer
- ➔ Accès principal
- < Vue à valoriser
- Jardin

- Haie végétale
- Arbres existants
- Arbres à planter

SECTEUR ST HUBERT

Principales caractéristiques :

- Site le long de la route du barrage en sortie du bourg ancien, contexte urbain assez dense
- Enjeux : structurer l'ilot bâti, prendre en compte l'échelle des volumétries du bâti collectif environnant, organiser des cheminement piétons et des espaces d'intimité en arrière du bâti

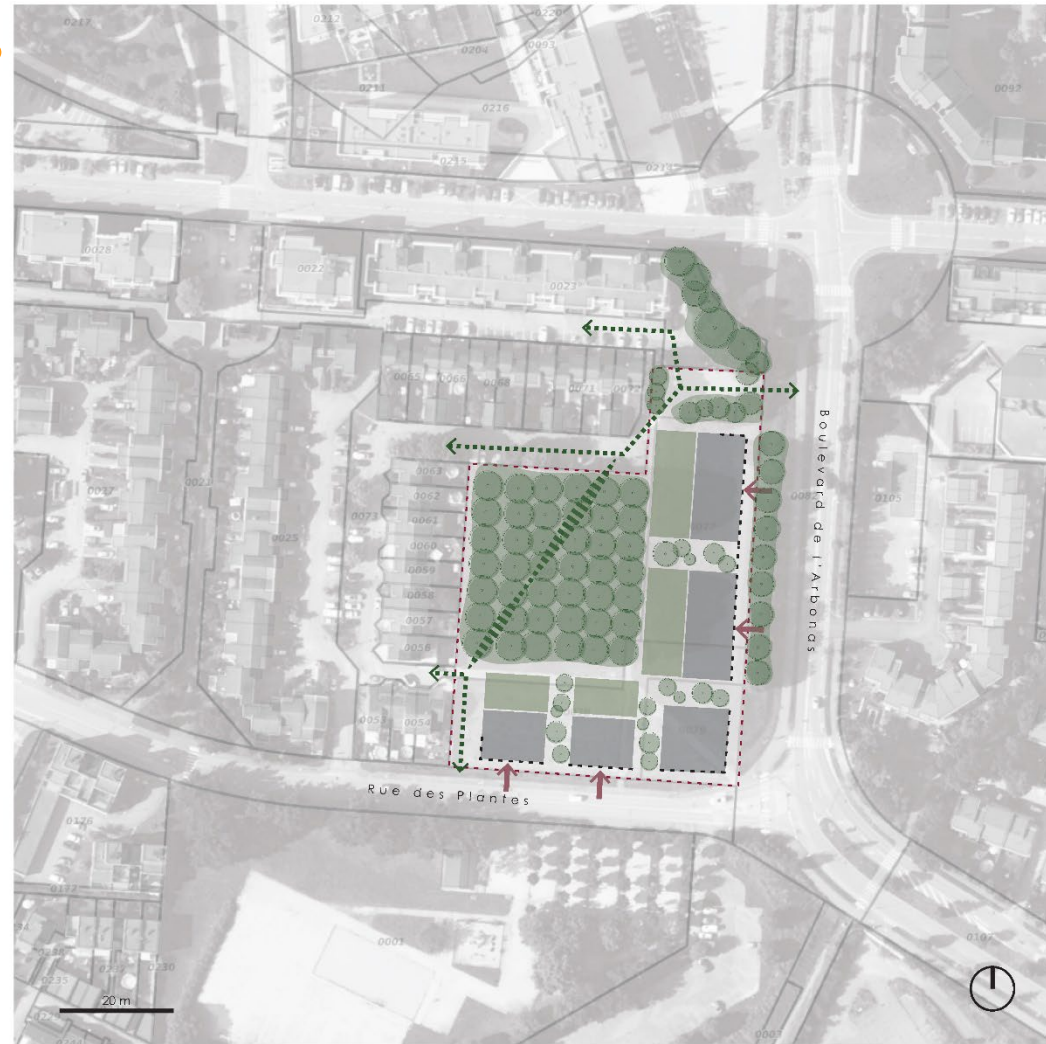


--- Perimètre d'OAP	---> Cheminement piéton	Haie végétale
■ Emprise de construction	➔ Accès principal	Arbres existants
--- Front bâti à créer	■ Jardin	Arbres à planter

SECTEUR ARBRES/RUE DES PLANTES

Principales caractéristiques :

- Contexte urbain pavillonnaire et collectif R+3, zone naturelle fortement végétalisée en cœur d'îlot
- Enjeux : structuration de l'îlot, conserver le cœur d'îlot planté, organiser les cheminements et des zones d'intimité en arrière du bâti piétons



--- Perimètre d'OAP

■ Emprise de construction

--- Front bâti à créer

--- Cheminement piéton

→ Accès principal

■ Jardin

■ Haie végétale

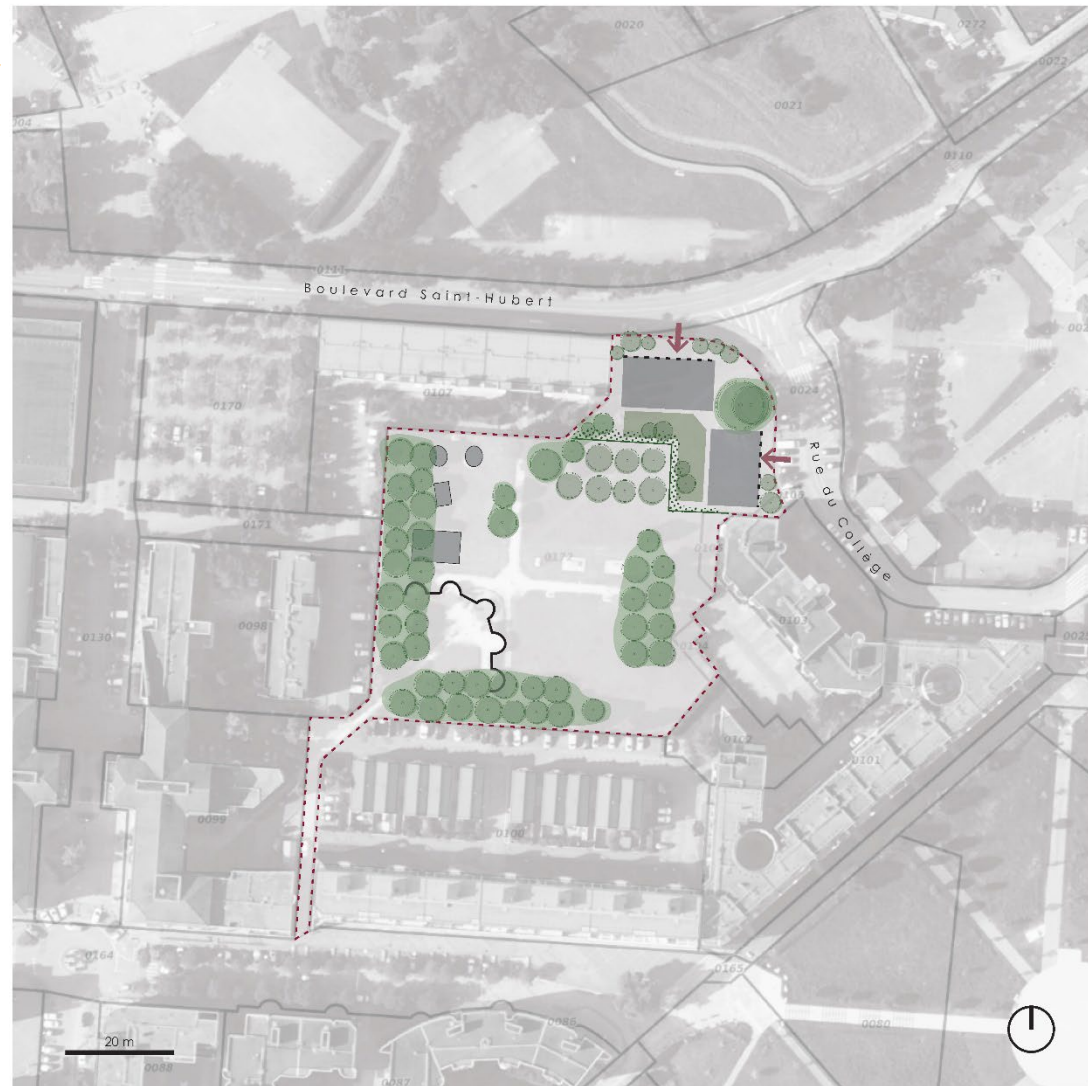
● Arbres existants

● Arbres à planter

SECTEUR BD ST HUBERT /

Principales caractéristiques :

- Contexte urbain avec principalement des immeubles collectifs en R+2 / R+3. Cœur d'îlot végétal avec pelouse, arbres, des aires de jeux, présence d'un boisement, de cheminements piétons traversants
- Enjeux : structurer l'îlot et l'espace public, conserver le cœur d'îlot en jardins, intégrer les parcours piétons existants, conserver et densifier la trame végétale



--- Perimètre d'OAP

■ Emprise de construction

--- Front bâti à créer

➔ Accès principal

↖ Vue à valoriser

■ Jardin

▨ Haie végétale

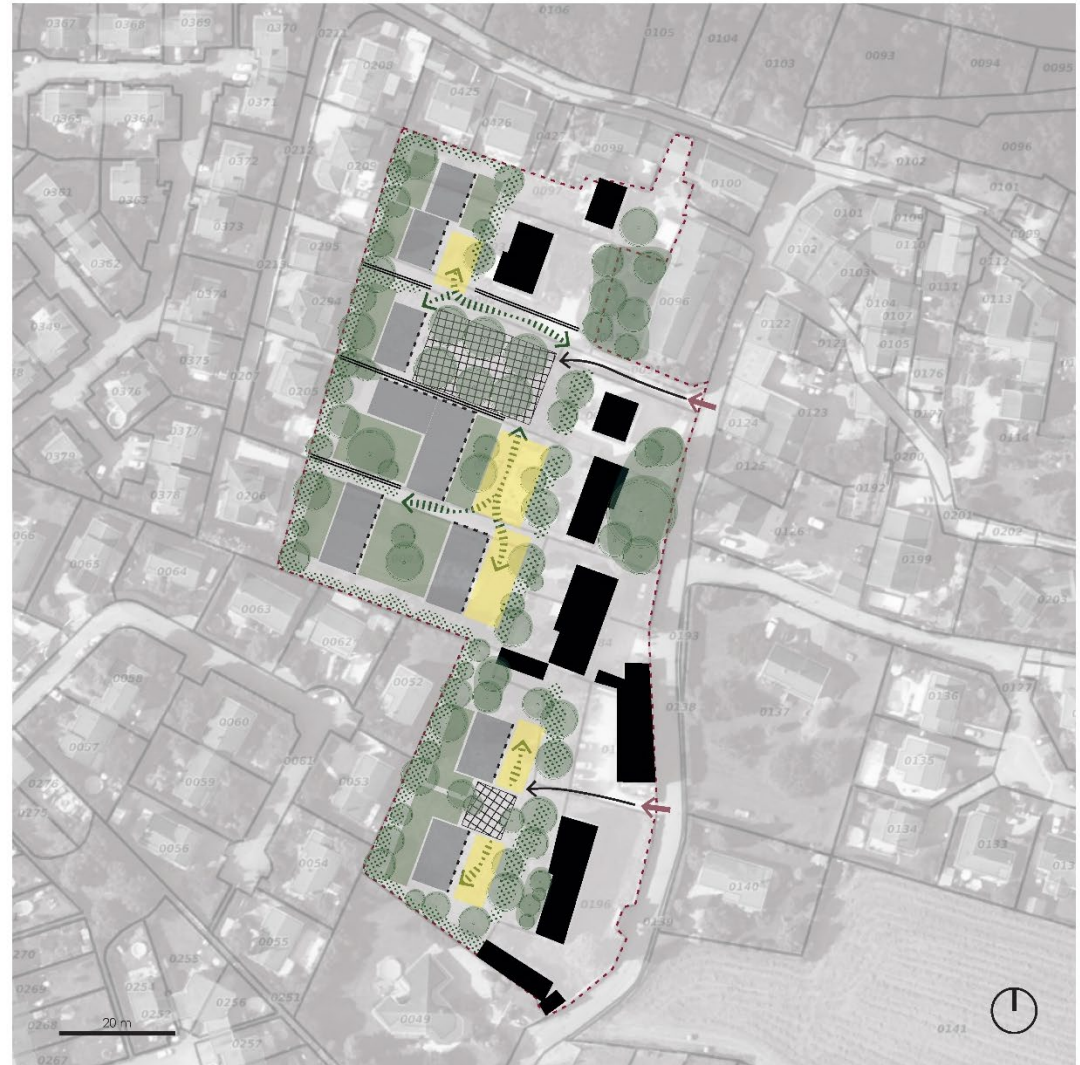
● Arbres existants

● Arbres à planter

SECTEUR RD

Principales caractéristiques :

- Dent creuse en continuité du hameau historique rte du Moriaud, Vue surplombant la plaine côté Nord, Côtière boisée qui marque la limite du plateau, Risque naturel fort ce qui interdit à la construction une partie du secteur
- Enjeux : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal existant, limiter l'emprise des voies et stationnements, respecter le découpage parcellaire ancien en lanières,



-----	Perimètre d'OAP	→	Voie à créer		Arbres existants
■	Emprise de construction	➔	Accès principal		Arbres à planter
-----	Front bâti à créer	■	Jardin	■	Espace collectif
■	Espace de stationnement	■	Haie végétale	—	Muret à conserver
⋯➔	Cheminement piéton				

LES OAP THÉMATIQUES

Applicables à toute la commune

OAP parcs d'activités

- Insertion paysagère
- Teinte des façades
- Clôtures
- Végétalisation
- Réduction des espaces imperméables
- Gestion raisonnée des espaces verts (espèces rustiques à peu d'entretien)
- Accessibilité modes doux
- Connexion réseau TC

OAP qualité environnementale dont TVB

- Les franges urbaines
- La qualité des espaces rue et des espaces libres
- Les clôtures végétales
- Gestion des eaux pluviales
- Trame noire
- Qualité environnementale des constructions



4 LA CONSOMMATION FONCIÈRE

UNE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN APPLICATION

Objectif de la loi : diviser par 2 la consommation foncière entre 2021/2031 par rapport à 2011/2021

période	Total (ha) d'espaces naturels agricoles et forestiers consommés par l'urbanisation :	Rythme /an
2011/ 2021	81 ha	5,6 ha/an

période	Total (ha) d'espaces naturels agricoles et forestiers inscrits en consommation foncière par le PLU	Rythme /an
8 ans	18,6 ha	2,32 ha/an

Bilan

La consommation foncière inscrite dans le PLU représente une réduction de plus de la moitié (58%) de la consommation foncière annuelle des 10 années 2011/ 2021

- ⇒ Nécessité de mieux encadrer les secteurs de développement
- ⇒ Plus de secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de Programmation



5- LE CALENDRIER À VENIR

LES PROCHAINES ÉTAPES

Finalisation du travail réglementaire =>jusqu'à fin juin

- Finalisation écriture du règlement écrit
- Vérification des zonages
- Vérification de la trame risque
- Ajustements des OAP et phasage

Mise au point du dossier d'arrêt : juillet

Arrêt du PLU : 11septembre



MERCI !

LATITUDE

04 74 01 21 46 • contact@latitude-uep.com

86 route du Fiatet 69210 Sain Bel

www.latitude-uep.fr