



LA RÉVISION DU PLU



TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE

RÉUNION PUBLIQUE

23 JUIN 2022



- 1. La démarche générale du PLU**
2. La composition du dossier de PLU
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. Les modalités de concertation
- 5. Échanges**

POURQUOI RÉVISER LE PLU

1. Opportunité de se doter d'outils plus adaptés pour la mise en œuvre des politiques publiques
2. Répondre à la délibération de prescription et intégrer les prescriptions réglementaires
3. Intégrer les projets et les procédures en cours (ascenseur valléen)
4. Enjeux propres à notre village :
 - Favoriser l'habitat permanent
 - Poursuivre le développement d'un tourisme « 4 saisons »
 - S'adapter au dérèglement climatique
 - Préserver un site aux qualités exceptionnels

Des projets
structurants à venir

La nécessité de
sécuriser le droit
du sol

Le rôle du PLU

Donner un cadre
cohérent aux
aménagement sur les
10 prochaines années

Définir le droit des
sols sur la
commune

LA CONCERTATION



- ✓ Réunions publiques à chaque phase : Diagnostic/PADD et traduction réglementaire
- ✓ L'actualité et les documents du PLU sur le site internet : www.mairiebozel.fr

LA RÉUNION D'AUJOURD'HUI N'A PAS POUR OBJECTIF DE RECUEILLIR LES DEMANDES PARTICULIÈRES, POUR CELA VOUS POUVEZ :

- ✓ **Ecrire dans le registre de consultation** disponible en Mairie
- ✓ **Ecrire à Monsieur le Maire**
- ✓ Formuler vos remarques durant l'**enquête publique** prévue courant 2022 (encadrée par un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif)

Le Conseil municipal tirera un bilan de la concertation par délibération

LE CALENDRIER

ASSOCIATION ET CONCERTATION DE LA POPULATION

PHASE ADMINISTRATIVE

Diagnostic territorial

Définition du PADD

Traduction réglementaire
(plan, OAP, règlement)

**ARRÊT
PROJE
T**

Consultation PPA

Enquête publique

APPROBATION

1^{ère} RÉUNION
PUBLIQUE
13 Janvier 2022

2^{ème} RÉUNION
PUBLIQUE
23 Juin 2022

Durée : 3
mois

Durée : 1
mois

Délibération de prescription
13 Février 2017

Débat du PADD au conseil municipal
Décembre 2021

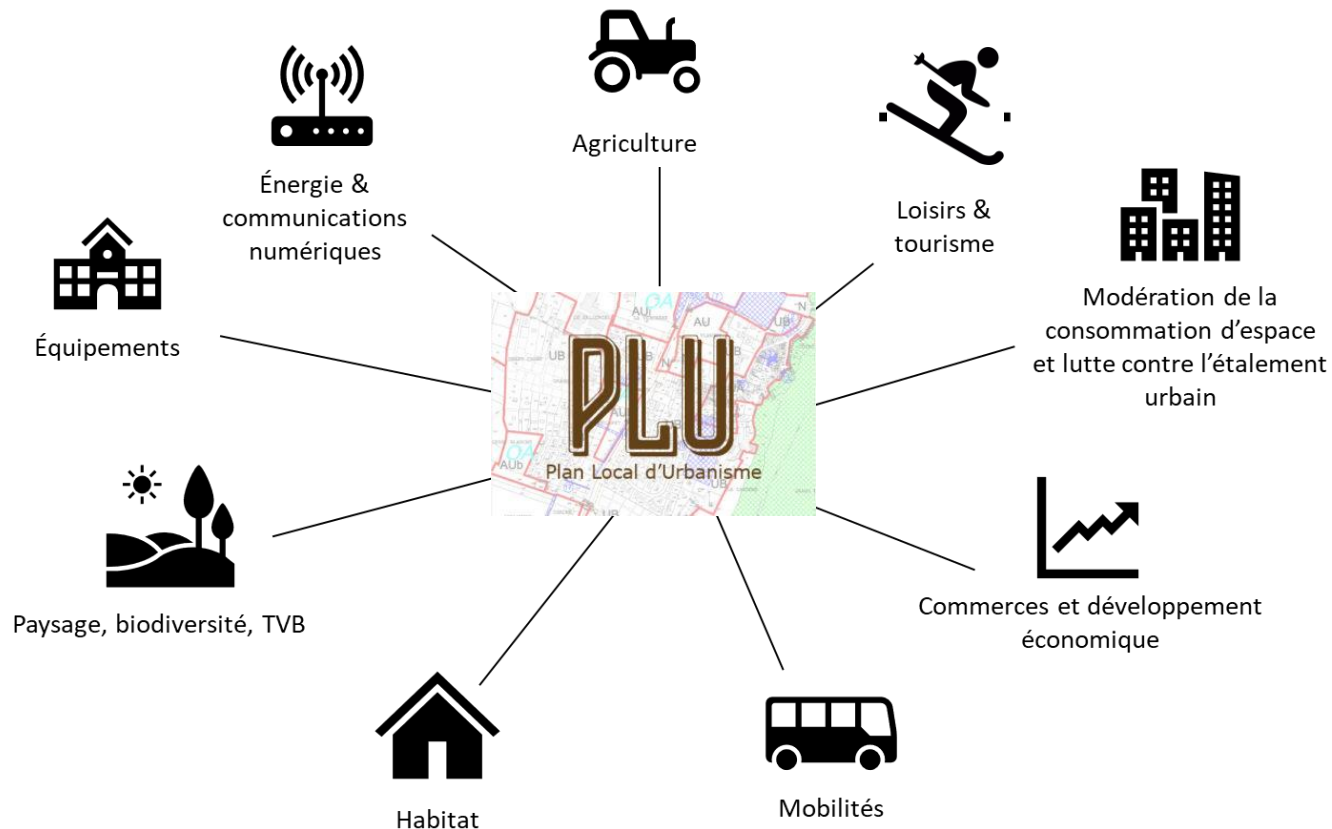
Arrêt du PLU par le conseil municipal
Été 2022

Approbation du PLU par le conseil municipal
Hiver 2022/2023

RAPPEL : QU'EST-CE QUE LE PLU

UN DOCUMENT COMPLET

Document de planification et de projet qui fixe les **orientations d'aménagement** et les **règles d'urbanisme** du territoire de la commune pour les 10 prochaines années



LA HIERARCHIE DE NORMES

UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE TRÈS NORMÉ

Lois, code de l'urbanisme...

niveau national

SRADDET

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale

niveau local

PLU



ZOOM SUR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

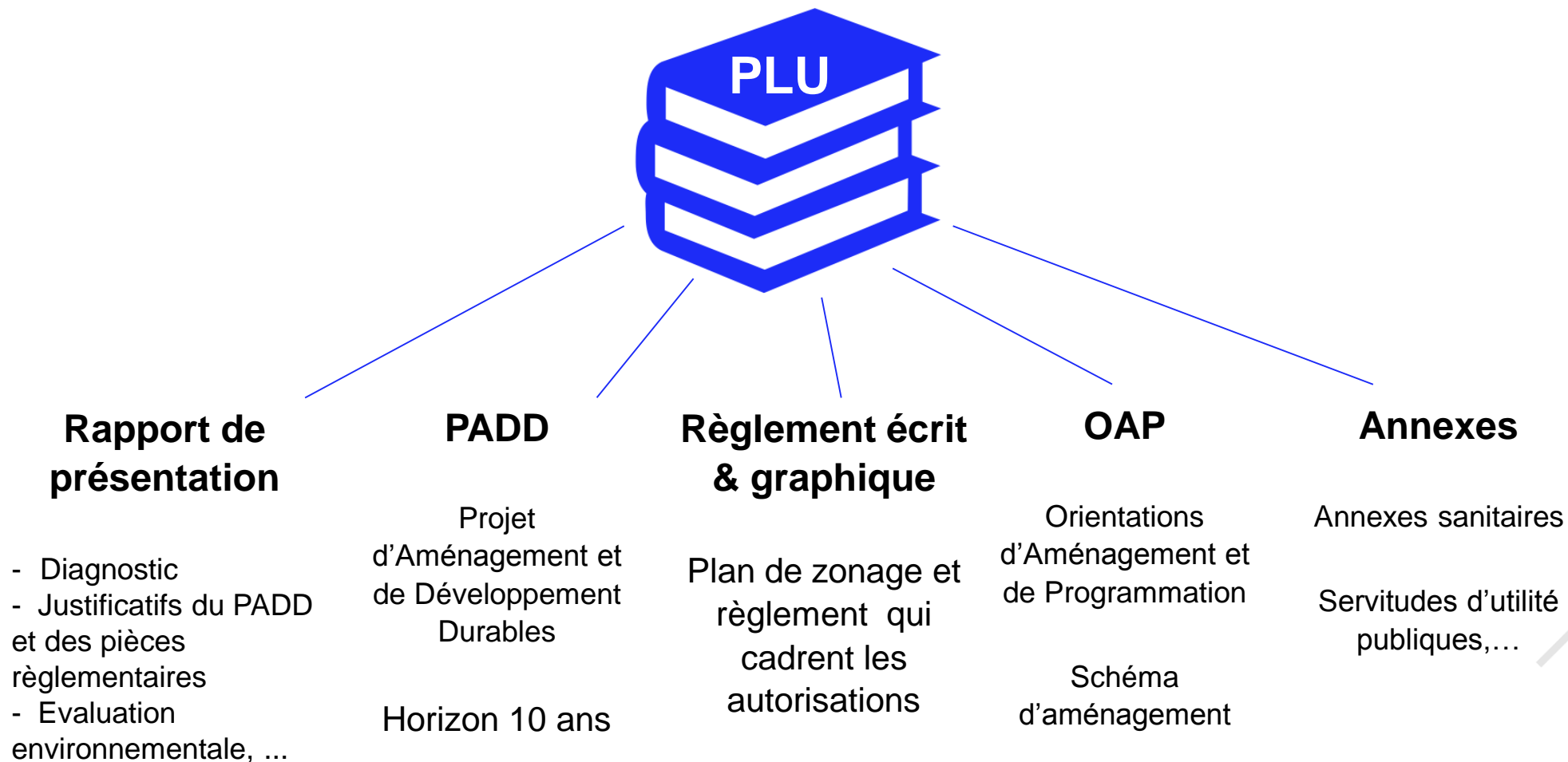
Diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente d'ici 2030, dans le but d'atteindre la **zéro artificialisation nette d'ici 2050 (article 183)**

→ La loi demande aux SCoT et aux PLU(i) de traduire ces objectifs localement dans les 2 ans à venir

1. La démarche générale du PLU
- 2. La composition du dossier de PLU**
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. Les modalités de concertation
5. Échanges

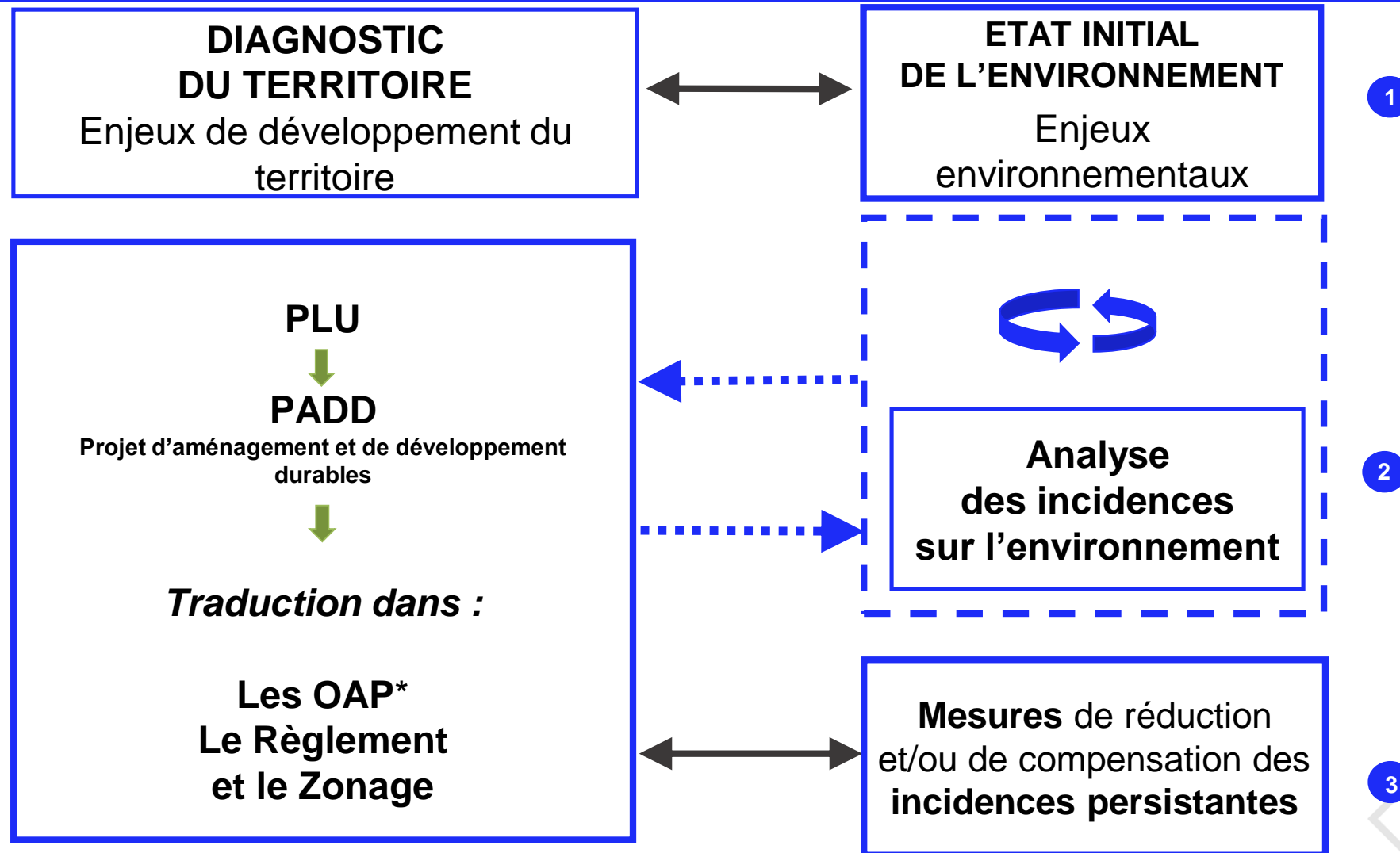
LE CONTENU D'UN PLU

UN DOCUMENT COMPLET



LE CONTENU D'UN PLU

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



* OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

LES GRANDS AXES – PADD 2021



AXE SOCIAL

Une vie locale à maintenir et développer, socle de l'attractivité du territoire communal

AXE ÉCONOMIE

Une économie diversifiée et orientée vers un tourisme plus durable

AXE ENVIRONNEMENT

Un cadre naturel et paysager à préserver, valoriser et faire découvrir

LE PROJET DE PLU



LES GRANDS PRINCIPES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ

Construire 140 logements sur 2022-2032 (+ 155 habitants) ...

Un projet qui réduit la consommation foncière en extensif

Un développement centré sur chef-lieu, et fortement limité dans les hameaux

La prise en compte des projets relatifs à l'ascenseur valléen pour asseoir le projet d'aménagement (gare de départ, stationnements, modes doux, hébergements touristiques, services, commerces)

Envisager une consommation foncière de 6 ha pour l'habitat et 5 ha environ dédiées aux activités économiques et aux équipements

Viser **25 logements / ha en moyenne** sur les projets de construction

1. La démarche générale du PLU
- 2. La composition du dossier de PLU**
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. Les modalités de concertation
5. Échanges

LE CONTENU DU PLU / LE RAPPORT



LE DIAGNOSTIC

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

LES CHOIX RETENUS

LES JUSTIFICATIONS

- **présente le diagnostic** : *démographie, économie, aménagement de l'espace, environnement, biodiversité, agriculture, préservation du potentiel agronomique, équilibre social de l'habitat, transports, équipements et de services.*
- explique les **choix retenus pour établir le PADD** (...)
- **identifie les espaces dans lesquels le PLU doit analyser les capacités de densification et de mutation**, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural,
- **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années**
- **justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation**
- décrit **l'articulation du plan avec les documents supra-communaux.**

QU'EST-CE QUE LE ZONAGE

→ **Document graphique du PLU**, opposable aux tiers, sous forme de carte, répartition des zones sur un fond de plan parcellaire. Il fait aussi apparaître: servitudes, éléments à protéger... Le zonage distingue les zones selon leur destination.

ZONES URBAINES (U)

- les secteurs déjà urbanisés
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

ZONES À URBANISER (AU)

- **1AU indicées** / capacité suffisante des réseaux en périphérie immédiate
- **2AU** réseaux existants, à la périphérie immédiate, mais pas une capacité suffisante pour desservir les constructions : **ces zones sont bloquées** (sauf modification future du PLU)

ZONES AGRICOLES (A)

- les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES NATURELLES (N)

- Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison de la qualité des sites, de leur caractère d'espaces naturels, ...

Les zones A et N permettent aussi la gestion de l'habitat diffus existant

QU'EST-CE QUE LE RÉGLEMENT

Chacune des zones présentes au zonage a un règlement organisé de cette façon et opposable aux tiers :

- 1. Destinations et sous-destinations autorisées***
- 2. Interdictions et limitations***
- 3. Mixité fonctionnelle et sociale***
- 4. Volumétrie et implantation des constructions***
- 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***
- 6. Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords***
- 7. Stationnement***
- 8. Desserte par les voies publiques ou privées***
- 9. Desserte par les réseaux***

QUE SONT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce sont des **schémas accompagnés de texte** qui doivent :

- Etre mis en place dans les **secteurs stratégiques**
- Imposer une **densité de logements** à l'hectare (pour l'habitat)
- **Organiser l'urbanisation future en espaces et en temps**
- Définir les **espaces paysagers, protection de l'environnement, la voirie...**

Les OAP sont opposables aux tiers et tout projet en secteur OAP doit être compatible avec celle-ci.

LE CONTENU DU PLU / LES OAP

UN OUTIL POUR AMÉNAGER LE TERRITOIRE

fixent les principes souhaités



- 1) l'aménagement,
- 2) l'habitat,
- 3) les transports, les déplacements

► doivent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation


► peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

► notion de compatibilité et non de conformité

GRAND ANNECY

OAP n°1 / SECTEUR 1AUa / « Mercier centre »
(environ 2,60ha à dominante d'habitat + 0,50ha d'équipements structurants)

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE
Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER
La règle applicable à la zone est celle du secteur Ua.
Rappel : 40% de logement locatif social est imposé (voir règlement)
Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.
Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.
Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative à la densification du tissu bâti.

OBJECTIFS DE DENSITE
Environ 60 logements/ha sur les secteurs à dominante d'habitat, soit environ 120 logements.

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

GRAND ANNECY - Révision du PLU de SAINT-MARTIN BELLEVUE - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Arrêté préf. // Espaces&Mutations

GRAND ANNECY

OAP n°1 / SECTEUR 1AUa / « Mercier centre »
(environ 2,60ha à dominante d'habitat + 0,50ha d'équipements structurants)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- La desserte du site sera assurée à partir de deux voies structurantes ouvertes au public :
 - Dans la continuité de l'opération « Carré de l'habitat » et connecté à la route des Borbas, en passant par le site de la future école
 - Depuis la route de la Fretaillez et connecté à la route des Borbas, en passant par le site de la future école
- Une connexion carrossable entre ces deux voies est possible, si justifié par des impératifs de fonctionnement.
- Une ou plusieurs voie(s) privées, connectée(s) depuis le réseau principal sont autorisées, mais aucune connexion entre elles ne sera autorisée.
- Un maillage piétonnier et vélo dense est imposé :
 - Pour les voies cycles:
 - Une sera prévue le long de la voie structurante connectant l'opération « Carré de l'habitat » à la route des Borbas
 - Une autre sera prévue depuis la route de la Fretaillez et connecté à la première, en passant par le secteur d'équipements publics (espace public structurant, école). Son tracé devra être prévu pour partie au cœur des îlots à dominante d'habitat pour faciliter les usages.
 - Pour les parcours piétons :
 - Une continuité sera assurée entre les deux voies principales
 - Une perméabilité sera assurée entre la route des Borbas et l'espace public structurant.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

- Secteurs à dominante d'habitat. Les volumes seront de type collectif R+2-comble ou attique. Toutefois, un ou plusieurs volumes plus horizontaux (R+1-comble ou attique) est autorisé à la marge.
- Secteur multifonctionnel au Sud en interface avec l'espace public structurant. Les rez-de-chaussée donnant sur cet espace devront proposer des équipements, activités commerciales ou de services de proximité. Les logements seront prévus à l'étage. Les volumes seront obligatoirement de type R+2-comble ou attique
- Secteur d'équipements public structurant (à l'échelle du pôle de Mercier). Une école de 3 à 4 classes est envisagée.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

- L'espace public fédérateur prévu au Sud devra donner la priorité aux piétons. Le parvis des rez-de-chaussée d'activités sera à traiter. Cet aménagement à vocation à se poursuivre de part et d'autre de la RD14 avec priorité aux piétons (espace de rencontre).
- Une zone humide potentielle est identifiée sur le site et devra être prise en compte dans le projet.

GRAND ANNECY - Révision du PLU de SAINT-MARTIN BELLEVUE - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Arrêté préf. // Espaces&Mutations

1. La démarche générale du PLU
2. La composition du dossier de PLU
- 3. Les principes de la traduction réglementaire**
4. Les modalités de concertation
5. Échanges

GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

CONCERNANT LES ZONES D'HABITAT

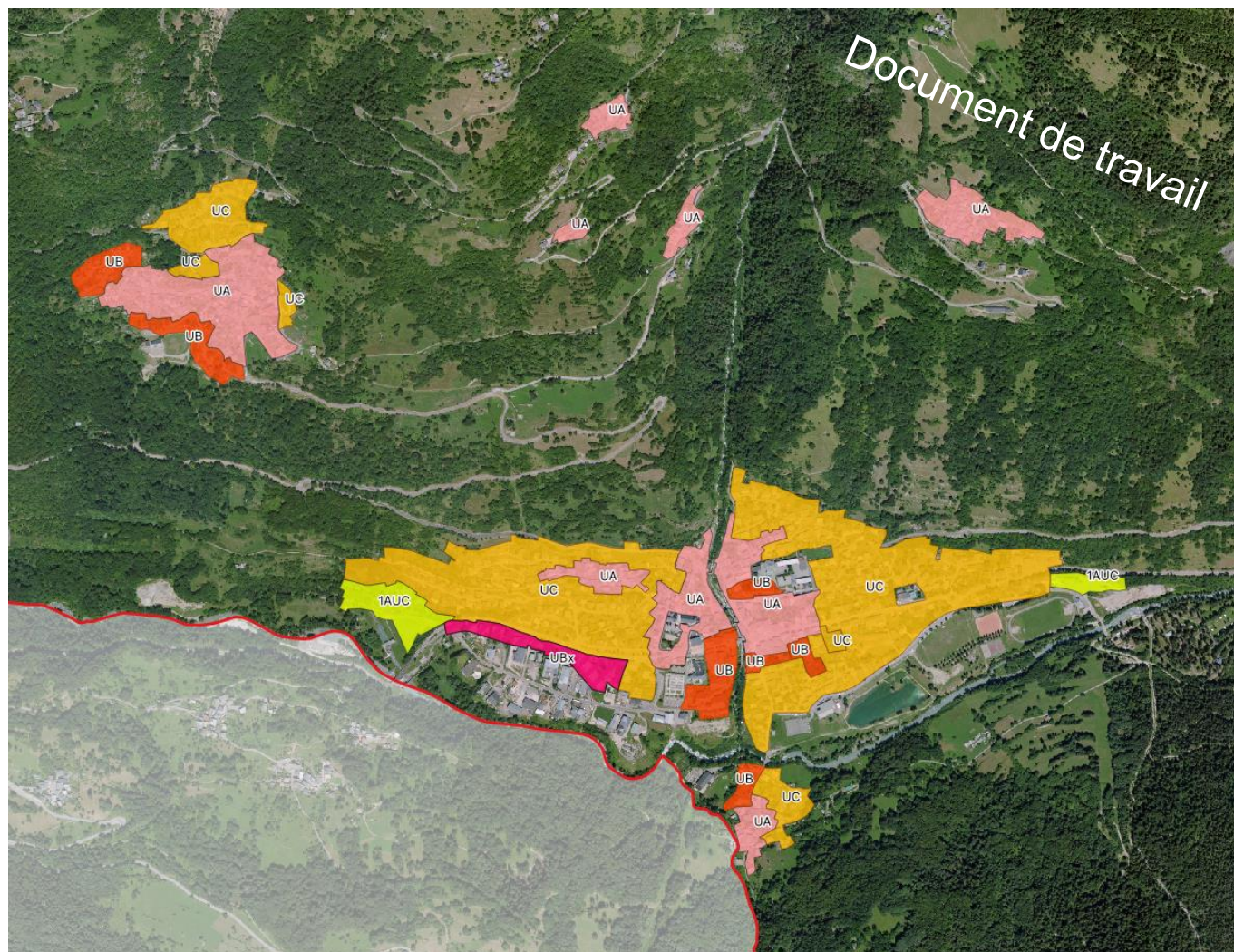
ZONE UA : secteur d'habitat dense correspondant au centre du village, aux hameaux, aux structures anciennes

ZONE UB : secteur d'habitat de densité moyenne, en première périphérie

ZONE UBX : secteur mixte (activité/logement) pour renouvellement urbain

ZONE UC : secteur d'habitat peu dense (habitat intermédiaire et individuel)

ZONE 1AUC : secteur d'urbanisation future (habitat intermédiaire et individuel)



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

CONCERNANT LES ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

ZONE UE : secteur dédié
aux équipements publics
et d'intérêt collectif



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

CONCERNANT LES ZONES ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENT

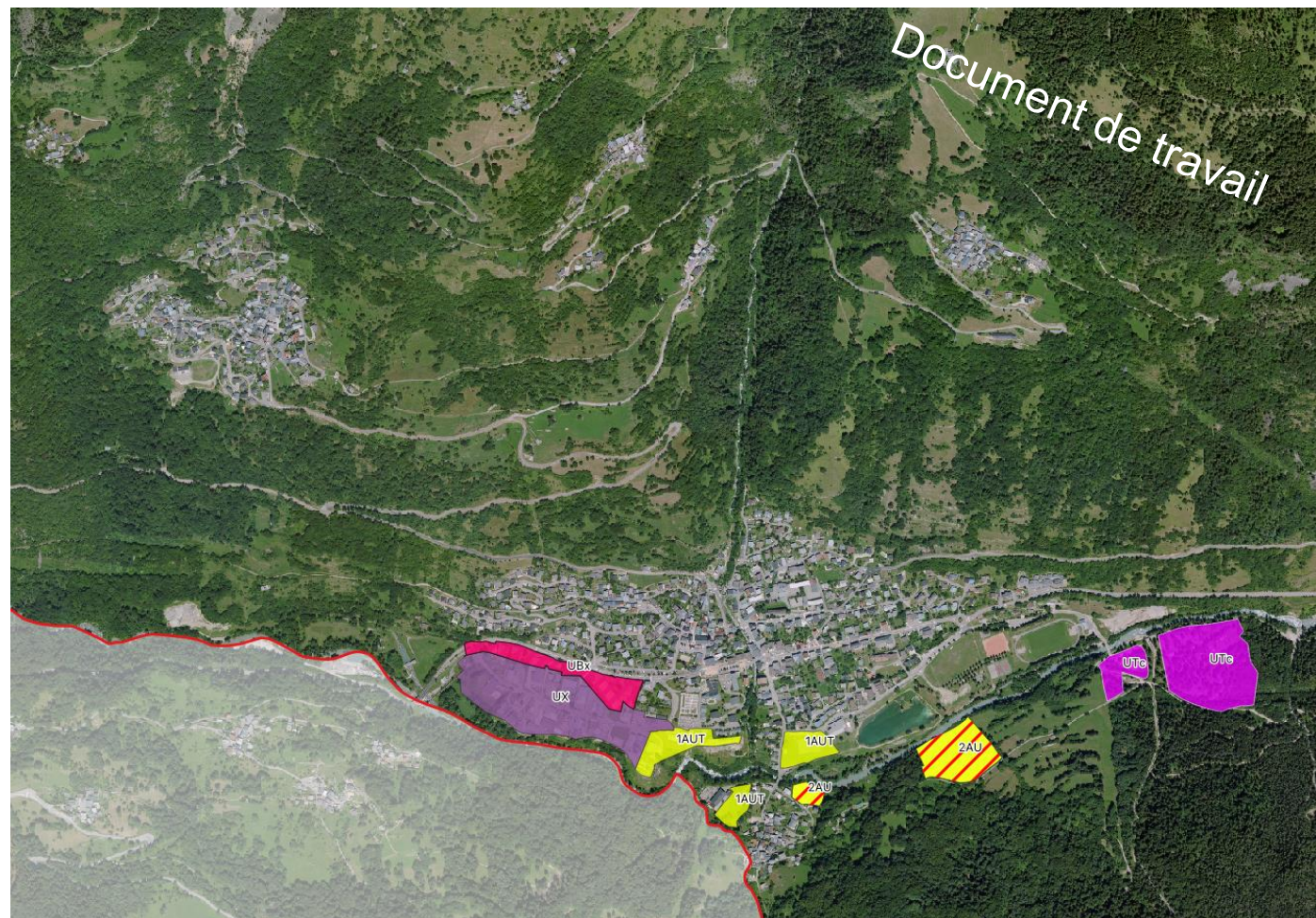
ZONE UX : secteur dédié aux activités économiques, artisanales et industrielles (ZA de la Prairie)

ZONE UBX : secteur mixte (activité/logement) pour renouvellement urbain (frange de la ZA de la Prairie)

ZONE UTC : secteur dédié aux activités touristiques (camping)

ZONE 1AUT : secteur à urbaniser, à destination des équipements touristiques

ZONE 2AU : secteur à urbaniser à long terme (à destination touristique)



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

POUR MIEUX ENCADRER LES PROJETS ET LA DENSIFICATION

OAP n°1 / UC « Chef-lieu Est »

OAP n°2 / UB « Chef-lieu Ouest »

OAP n°3 / UBX « Entrée de ville »

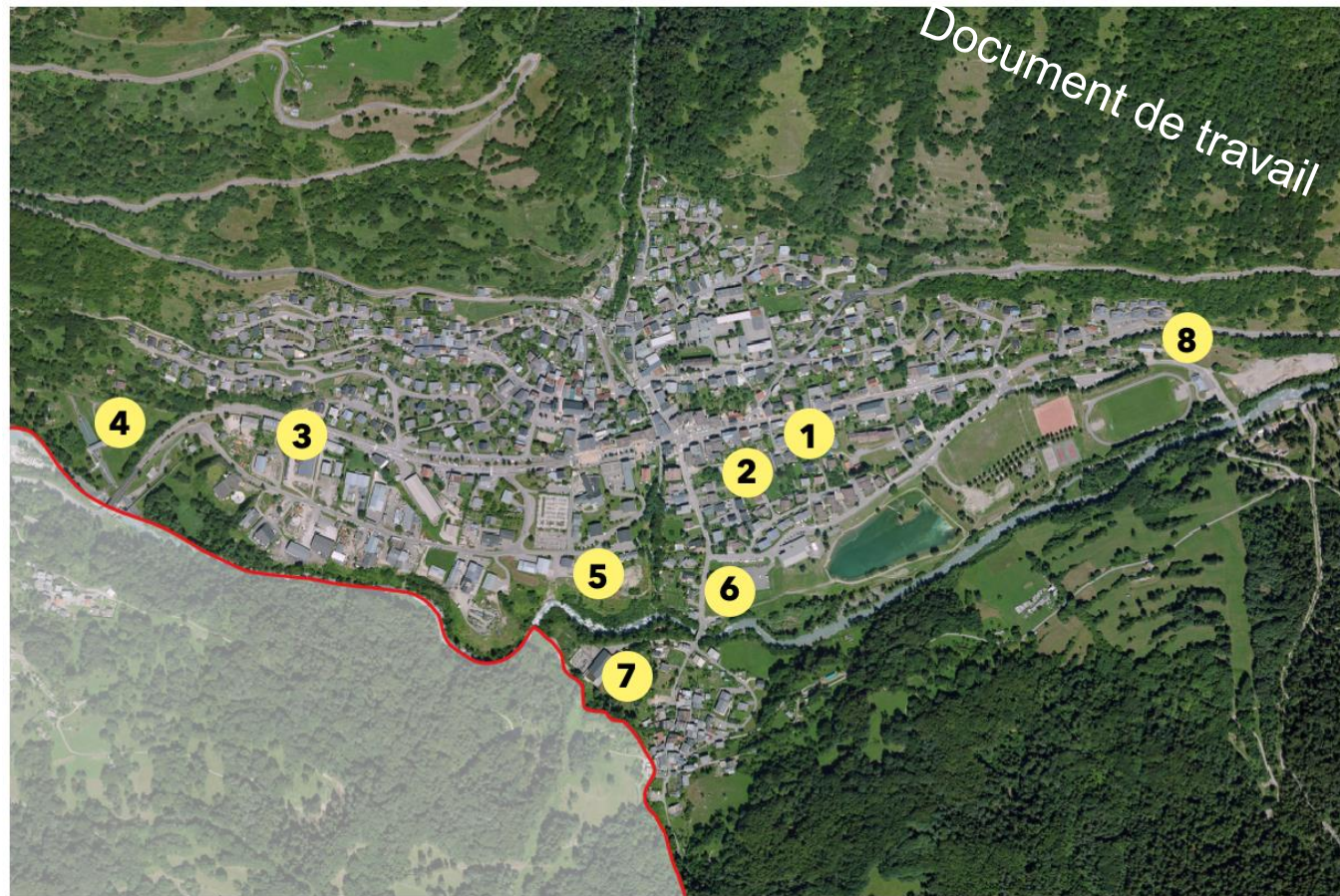
OAP n°4 / 1AUC « Le Vernay »

OAP n°5 / 1AUT « Pré de la chèvre »

OAP N°6 / 1AUT « Le désert »

OAP n°7 / 1AUT « Les Moulins »

OAP n°8 / 1AUC « Le Stade »

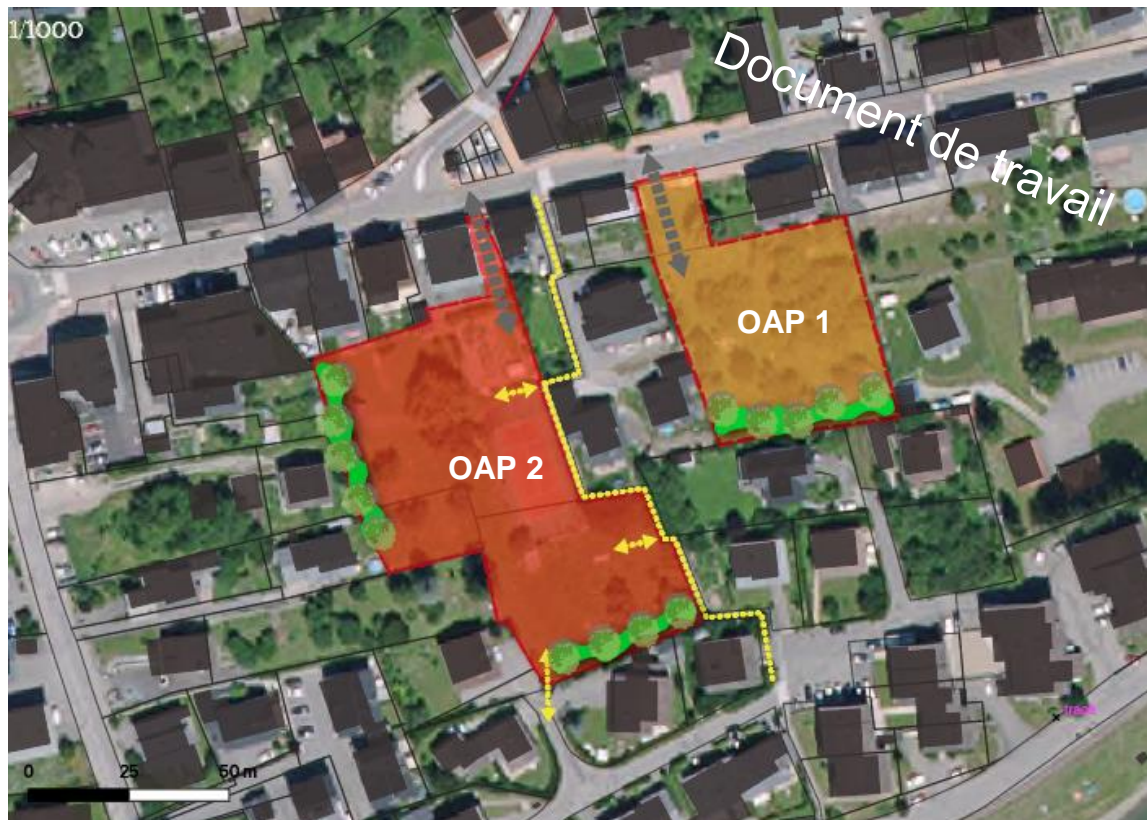


GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

POUR MIEUX ENCADRER LES PROJETS ET LA DENSIFICATION

OAP n°1 / UC « Chef-lieu Est »
0,26 ha 4 logements (de type individuel/intermédiaire)

OAP n°2 / UB « Chef-lieu Ouest »
0,43 ha - 25 logements (de type intermédiaire/collectif)

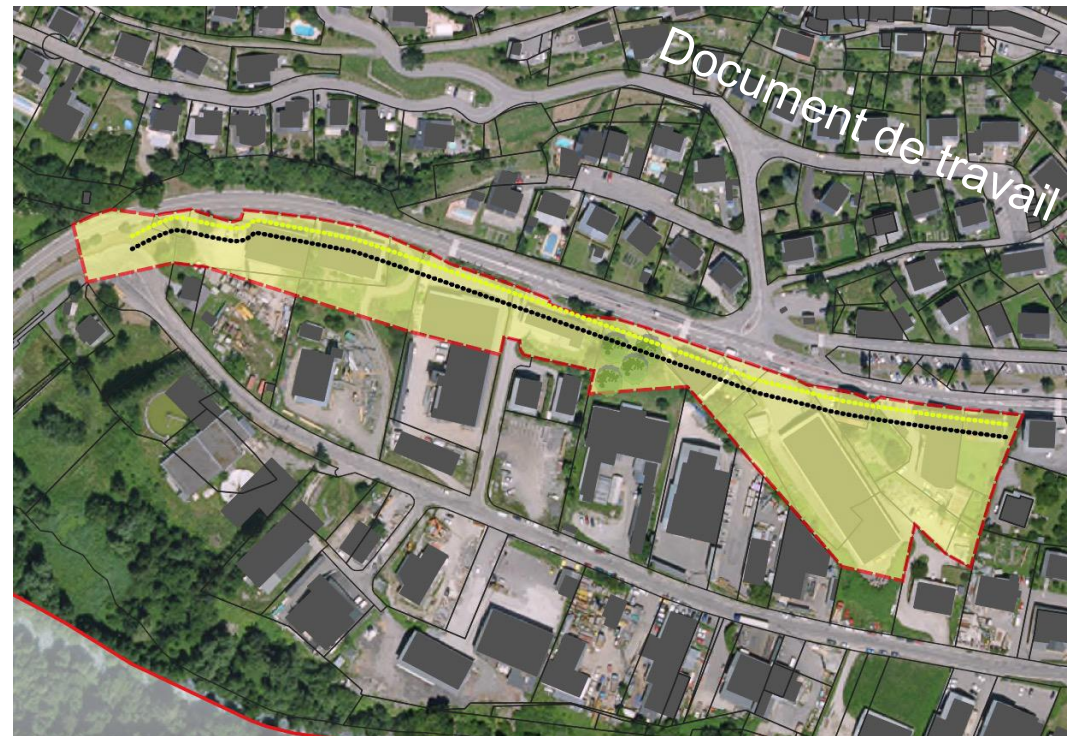


GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

POUR MIEUX ENCADRER LES PROJETS ET LA DENSIFICATION

OAP n°3 / UBX« Entrée du chef-lieu»

Secteurs à dominante d'habitat, d'activités économiques et de services. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, visant la requalification de l'entrée de ville avec des aménagements qualitatifs



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

POUR MIEUX ENCADRER LES PROJETS ET LA DENSIFICATION

OAP n°4 / 1AUC « Le Vernay »

2,3ha pour 40 logements (de type intermédiaire/collectif)

Secteurs dédiés à l'habitat permanent avec une mixité des formes urbaines

Prise en compte de la zone humide existante et de son fonctionnement

Desserte depuis un aménagement sur la RD915

Réalisation de continuités piétonnes en direction du chef-lieu et en interne



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

POUR MIEUX ENCADRER LES PROJETS ET LA DENSIFICATION

OAP n°5 / 1AUT « Pré de la Chèvre » (1,4ha)

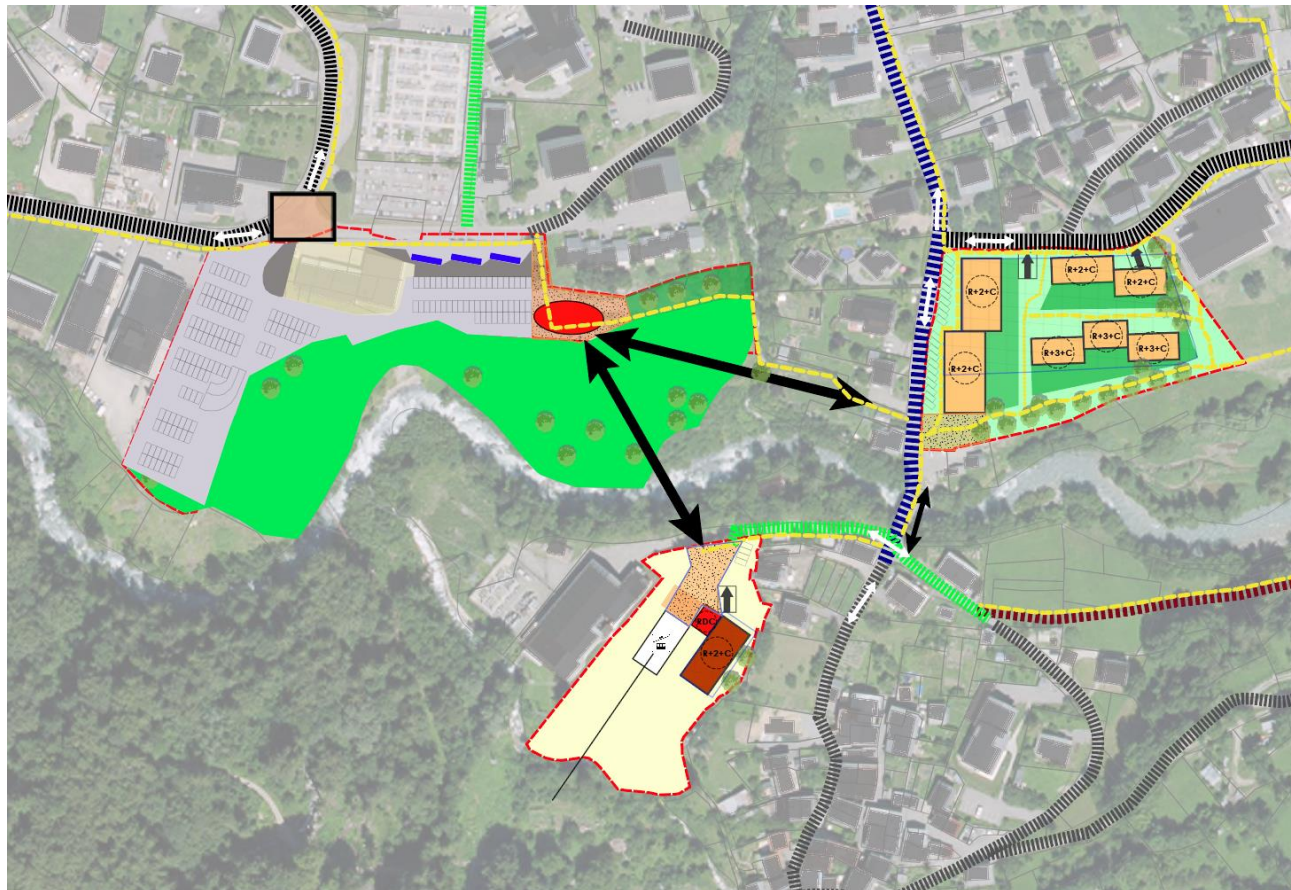
Développement d'une gare routière /
pôle multimodal avec
connexion entre le secteur Pré de la
Chèvre et la gare
Stationnements publics en ouvrage
liés à l'ascenseur valléen

OAP n°6 / 1AUT « Le désert »

1ha - 11 000 m² de surface de
plancher à destination hôtel,
résidences de tourisme,
commerces/services

OAP n°7 / 1AU «Chef-lieu Ouest » 0,6 ha - 25 logements (de type intermédiaire/collectif)

Gare de départ de l'ascenseur valléen
et infrastructures liées (bâtiment
d'accueil, de services)
Secteurs de résidences de tourisme,
avec possibilité de rez à usage de
commerce/service



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

POUR MIEUX ENCADRER LES PROJETS ET LA DENSIFICATION

OAP n°8 / 1AUT « Le Stade »

0,7 ha pour 40 logements (de type intermédiaire/collectif)

A minima, 70% des logements seront des logements pour l'habitat permanent. Le solde sera à vocation touristique

Les boisements et les fruticées situés en limite Est seront conservés.

Réalisation de continuités piétonnes



ÉTUDE DISCONTINUITÉ LOI MONTAGNE

La commune a souhaité inscrire une zone à urbaniser classée 1AUC, à destination de l'habitat permanent, en discontinuité des hameaux et groupes de constructions existants, sur le secteur de la Route de Villemartin

Projet présenté en mai à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages

Refus à l'unanimité par cette commission pour des motifs de préservation des espaces naturels, agricoles, paysagers et économie du foncier



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

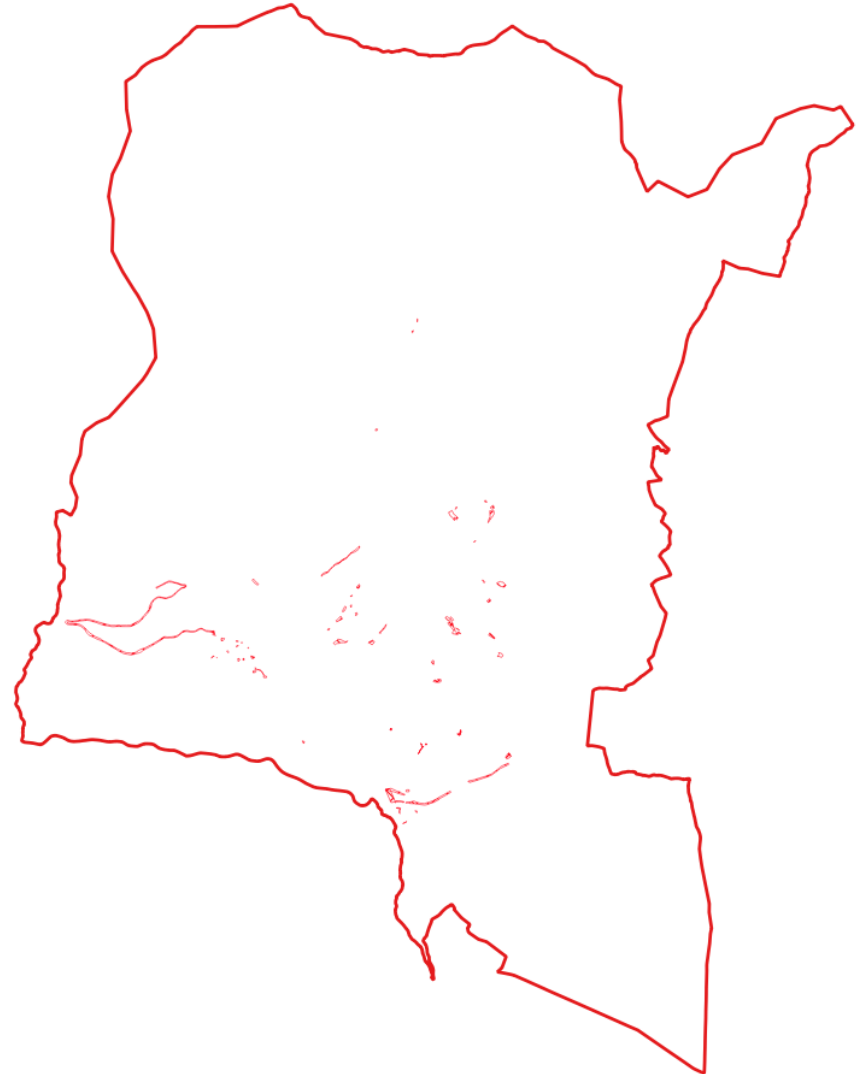
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (art. L151-41)

Principes

C'est un tènement supportant une réservation concernant exclusivement des projets d'intérêt général (au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public).

Mise en place d'emplacements réservés (environ une centaine) pour :

- passerelles
- élargissement de voiries
- cheminements « modes doux »
- stationnements,
- décharges à neige
- ouvrages réseau d'eau
- emplacements « ordures ménagères »



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

SERVITUDE DE PROTECTION PATRIMONIALE L151-19



► Pour les éléments bâtis et urbains: cœur de Bozel, hameaux patrimoniaux, chapelles, fours, Tour Sarrazine



SERVITUDE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE



► Imposer la destination commerciale des linéaires identifiés que les commerces soient déjà existants ou non

— Obligation de maintien des commerces en RDC

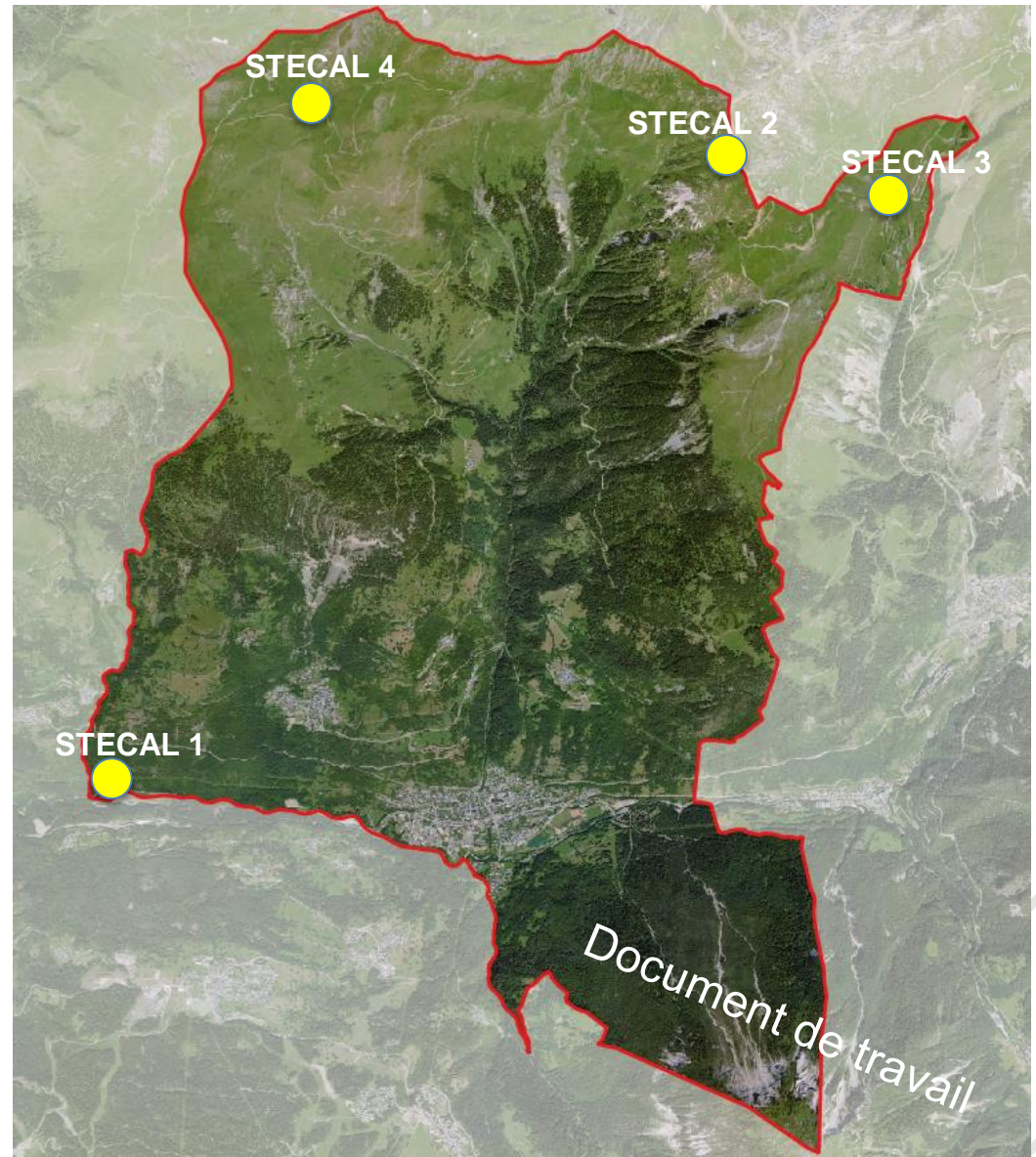


GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

► 4 STECAL

- STECAL n°1, lié à l'aménagement du « Pôle environnement du Carrey »
- STECAL n°2, lié au restaurant d'altitude « Balcons du Bozelet »
- STECAL n°3 lié au restaurant d'altitude « Chalet des Verdons Sud »
- STECAL n°4 « refuge du Mont Jovet »

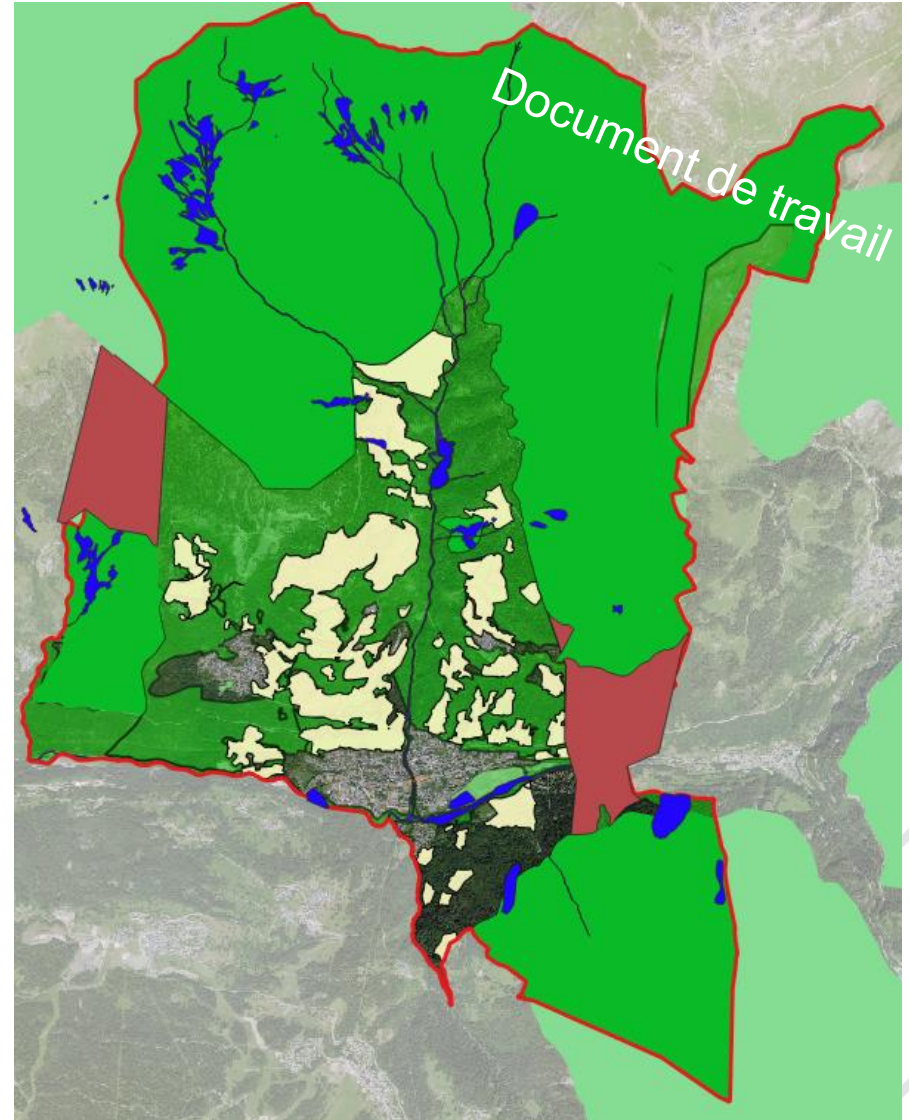
► Annexes et extensions des habitations existantes autorisées



GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

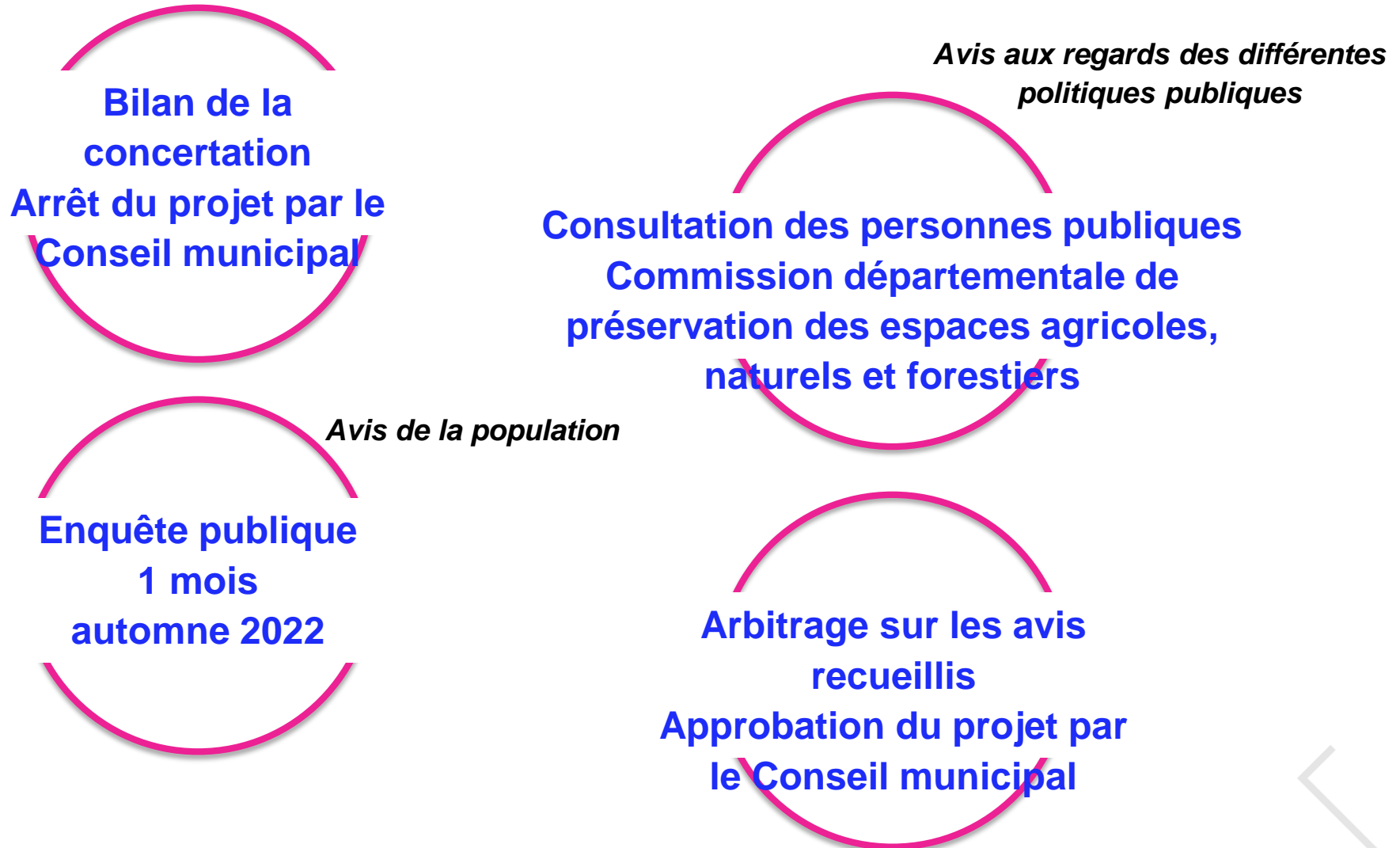
- ▶ Mise en place de différentes zones N :
 - NS pour les réservoirs de biodiversité (site Natura 2000),
 - Nski pour le domaine skiable,
 - N pour les espaces boisés
- ▶ Prise en compte en compte de l'agriculture avec un repérage fin pour lutter contre la déprise agricole
- ▶ Protection des corridors écologiques (aucune nouvelle construction autorisée)
- ▶ Classement des zones humides avec règlement adapté



1. La démarche générale du PLU
2. La composition du dossier de PLU
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. **Les modalités de concertation**
5. Échanges

SUITE À L'ARRÊT DU PLU

LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE



1. La démarche générale du PLU
2. La composition du dossier de PLU
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. Les modalités de concertation
5. **Échanges**