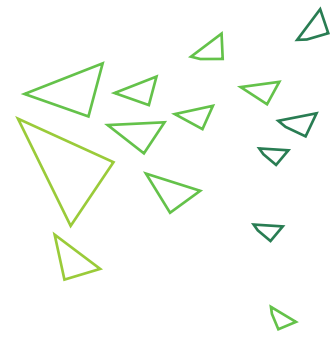




Elaboration Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique n°2 – 22 janvier 2019

Qu'est-ce que PLU ?

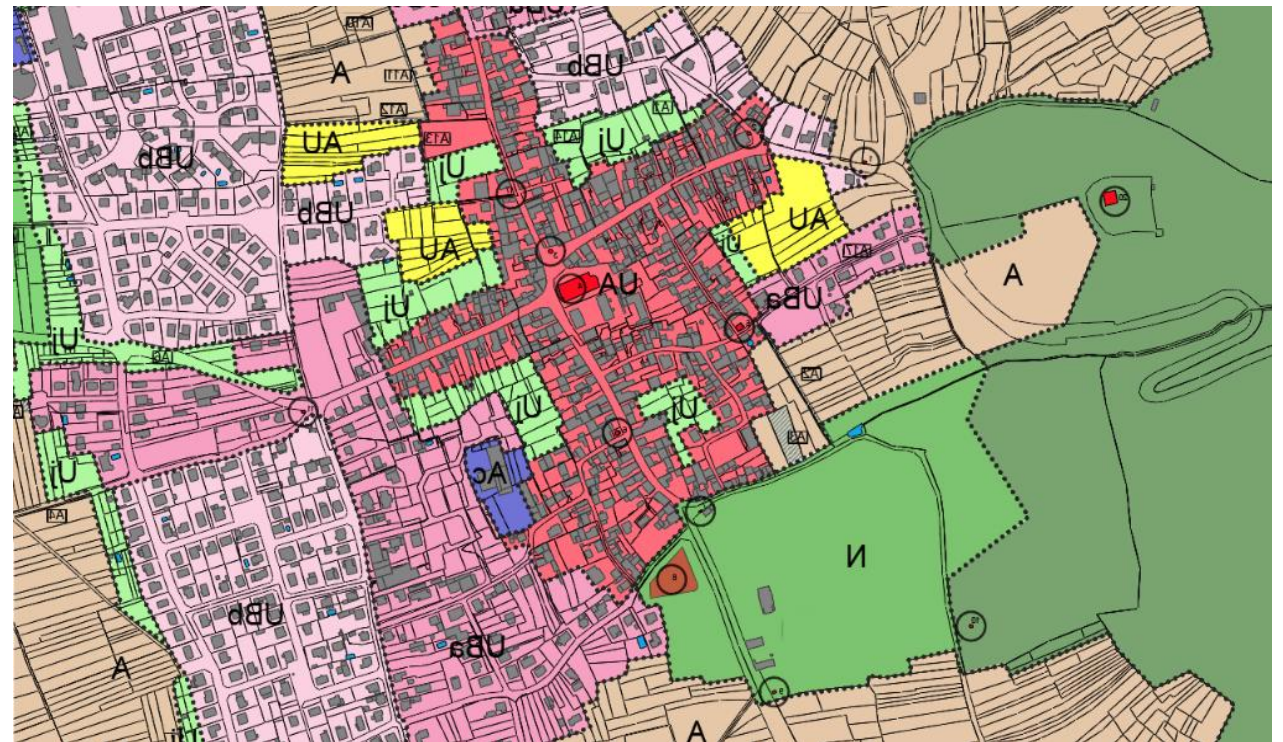


Le Plan Local d'urbanisme (PLU) est le document de planification de l'urbanisme à l'échelle d'une ou de quelques communes.

Il couvre la totalité du territoire communal.

Les éléments principaux du PLU:

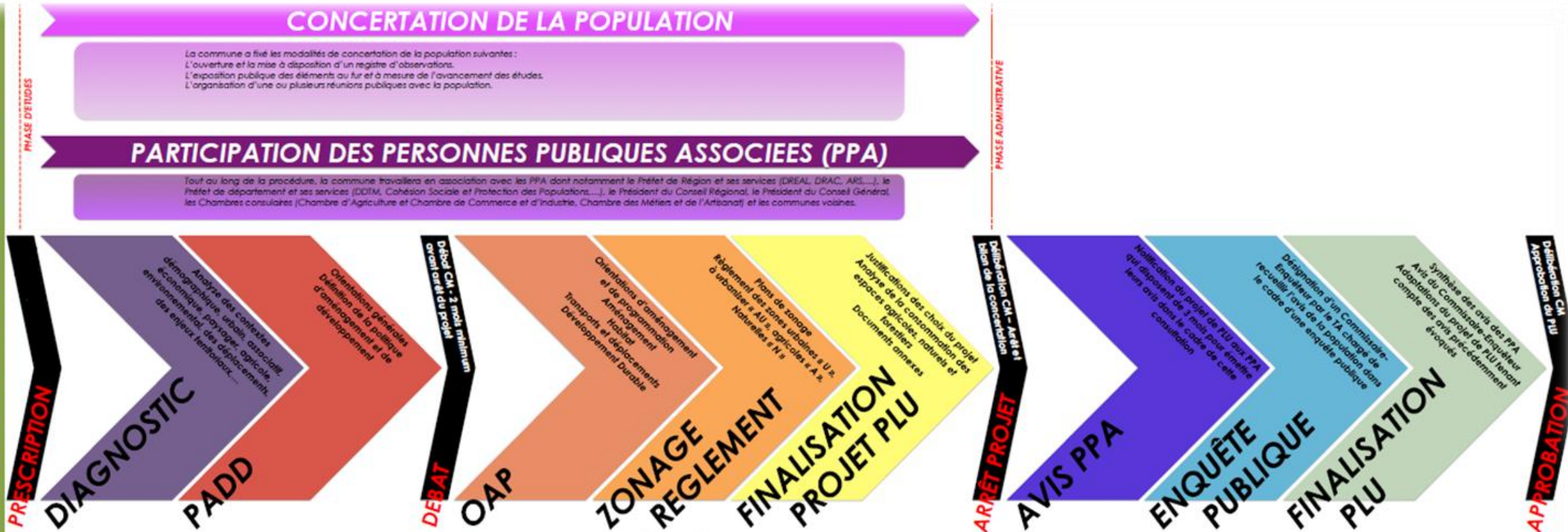
- Le Rapport de Présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Zonage et le règlement
- Les annexes



Point d'étape

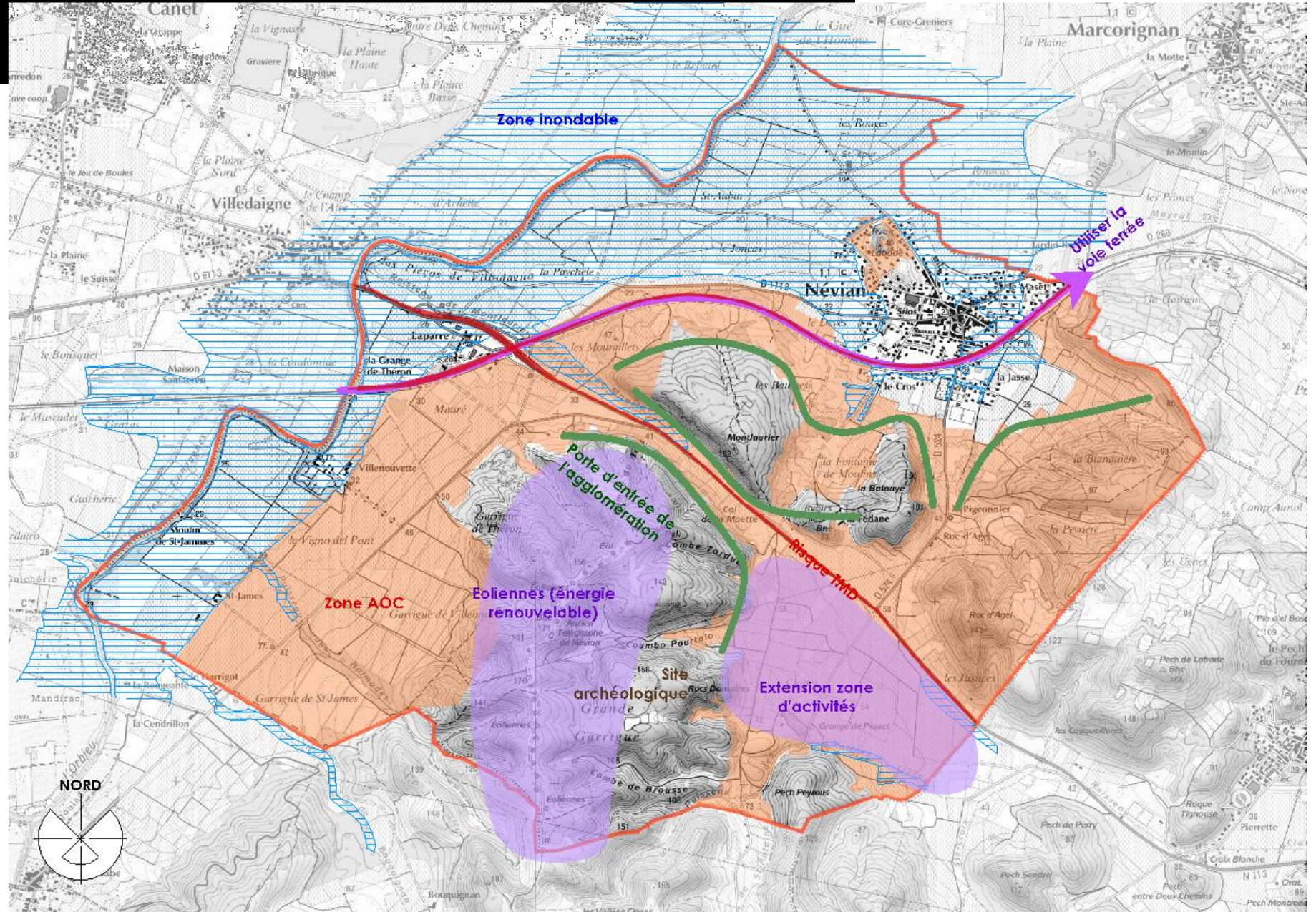


DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

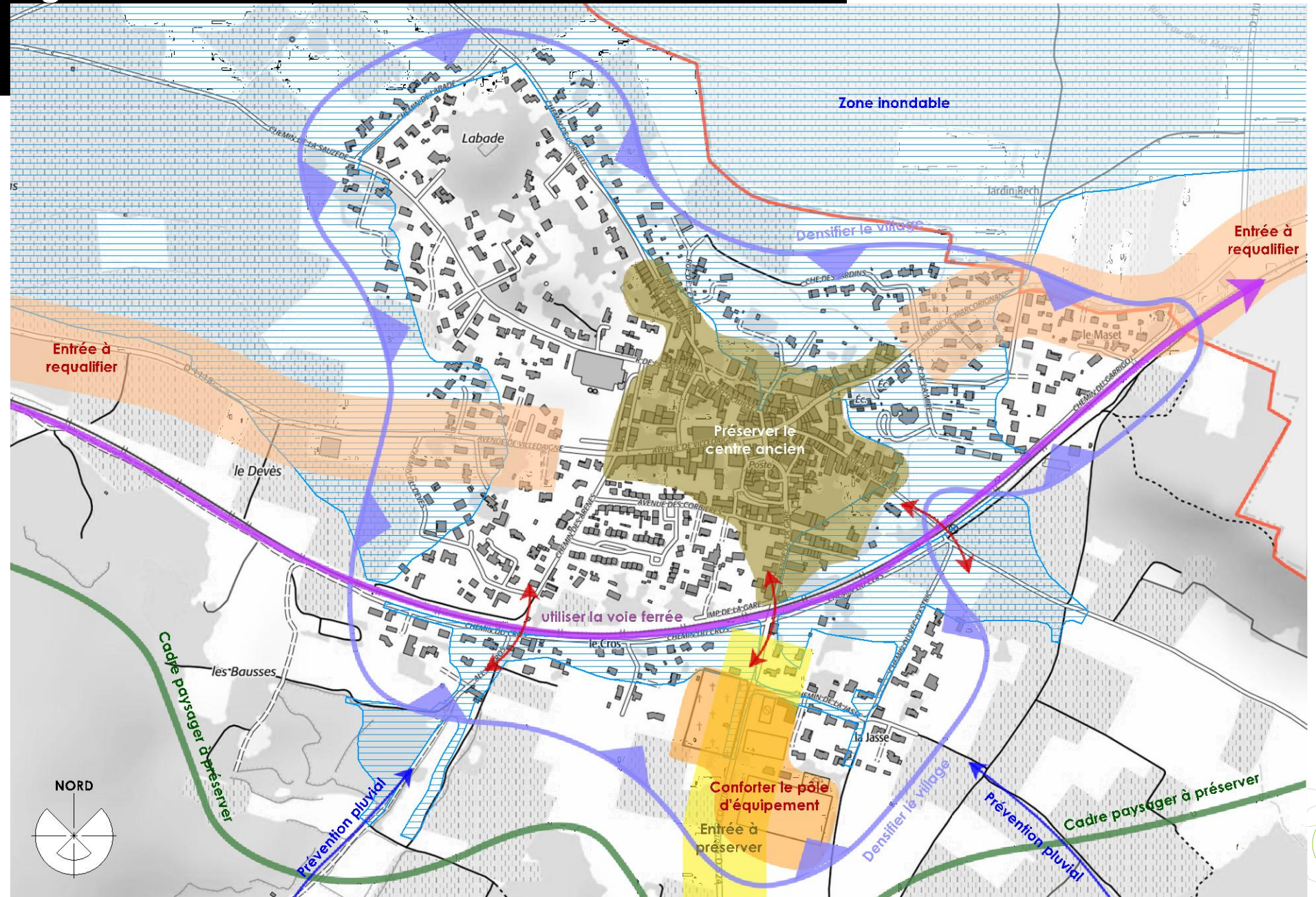


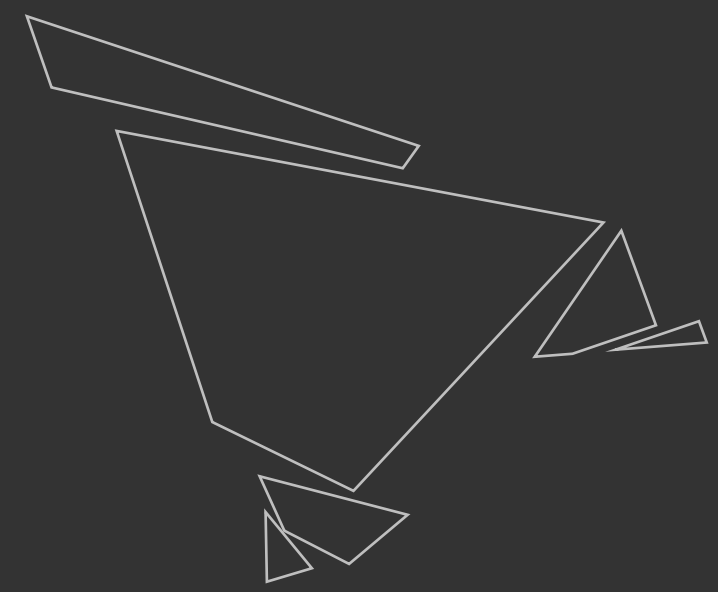
GLOSSAIRE
 CM : Conseil Municipal
 OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
 PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 PLU : Plan Local d'Urbanisme
 PPA : Personnes Publiques Associées
 TA : Tribunal Administratif

Synthèse enjeux identifiés dans le diagnostic



synthèse enjeux identifiés dans le diagnostic

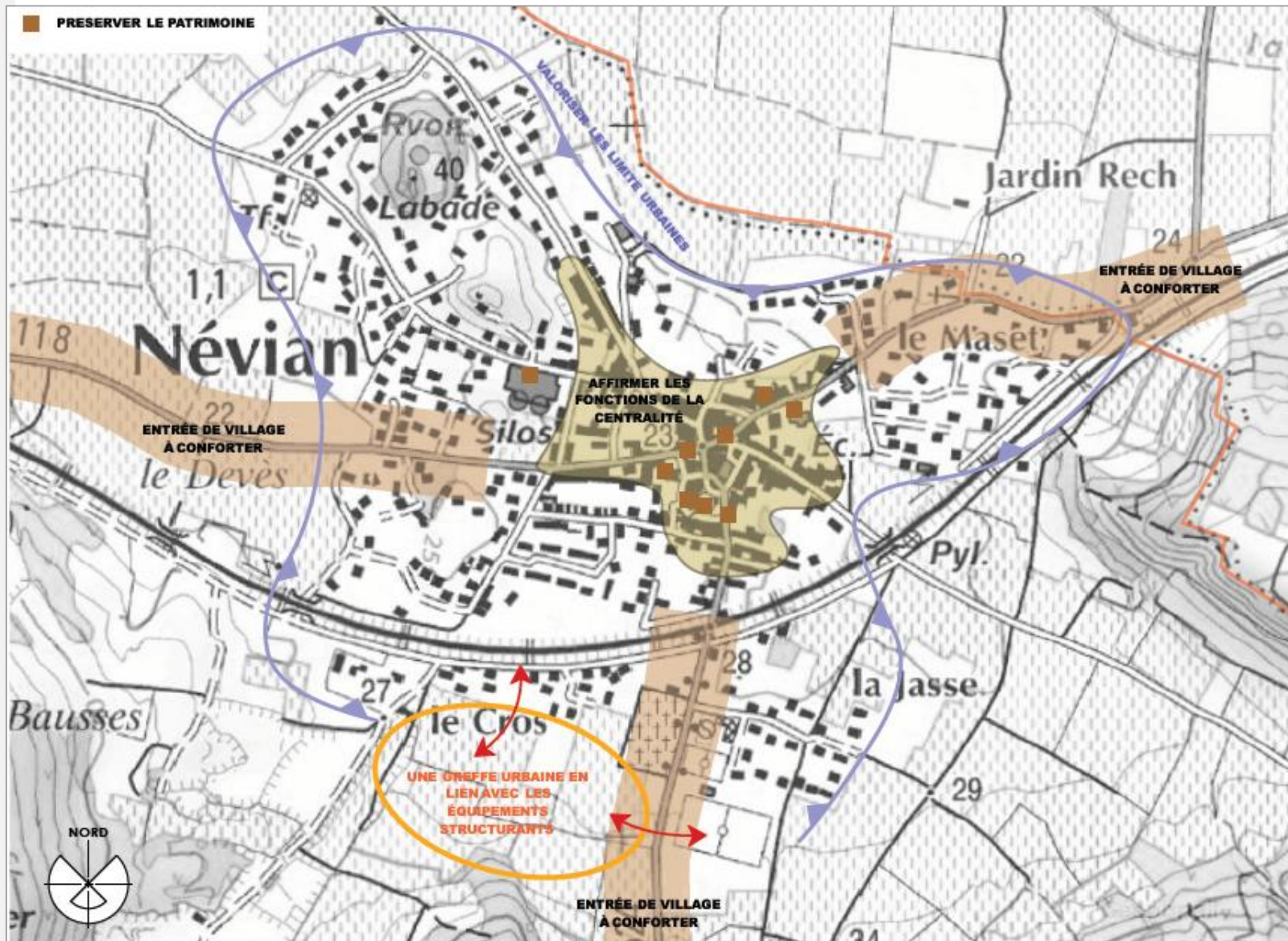
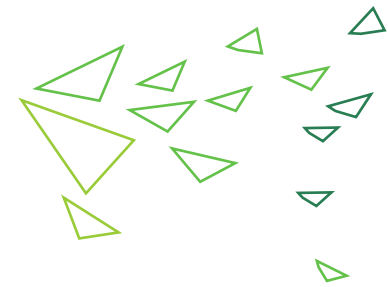




Le projet

Rappel des orientations du
Projet d'Aménagement et de
Développement Durable (PADD)

Rappel orientations PADD

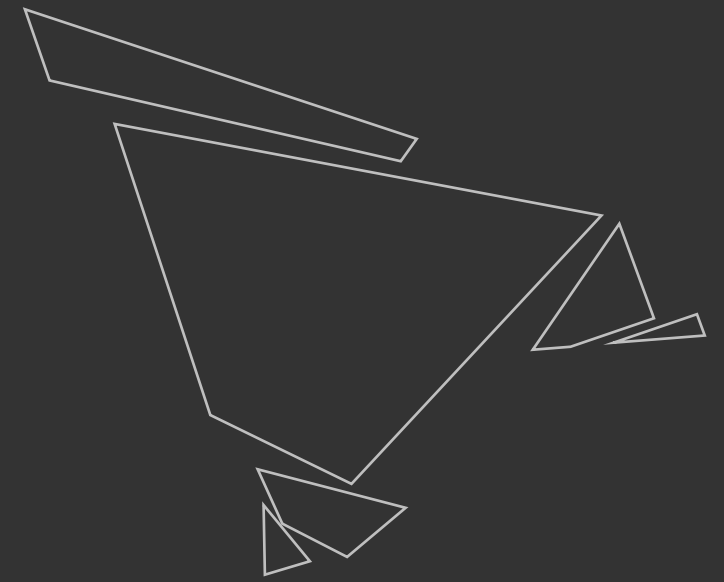


Axe 1 - Affirmer l'identité paysagère et environnementale, vecteur d'un cadre de vie de qualité

Axe 2 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré

Axe 3 - Conforter les équipements et les mobilités comme vecteur de lien entre les espaces et les habitants

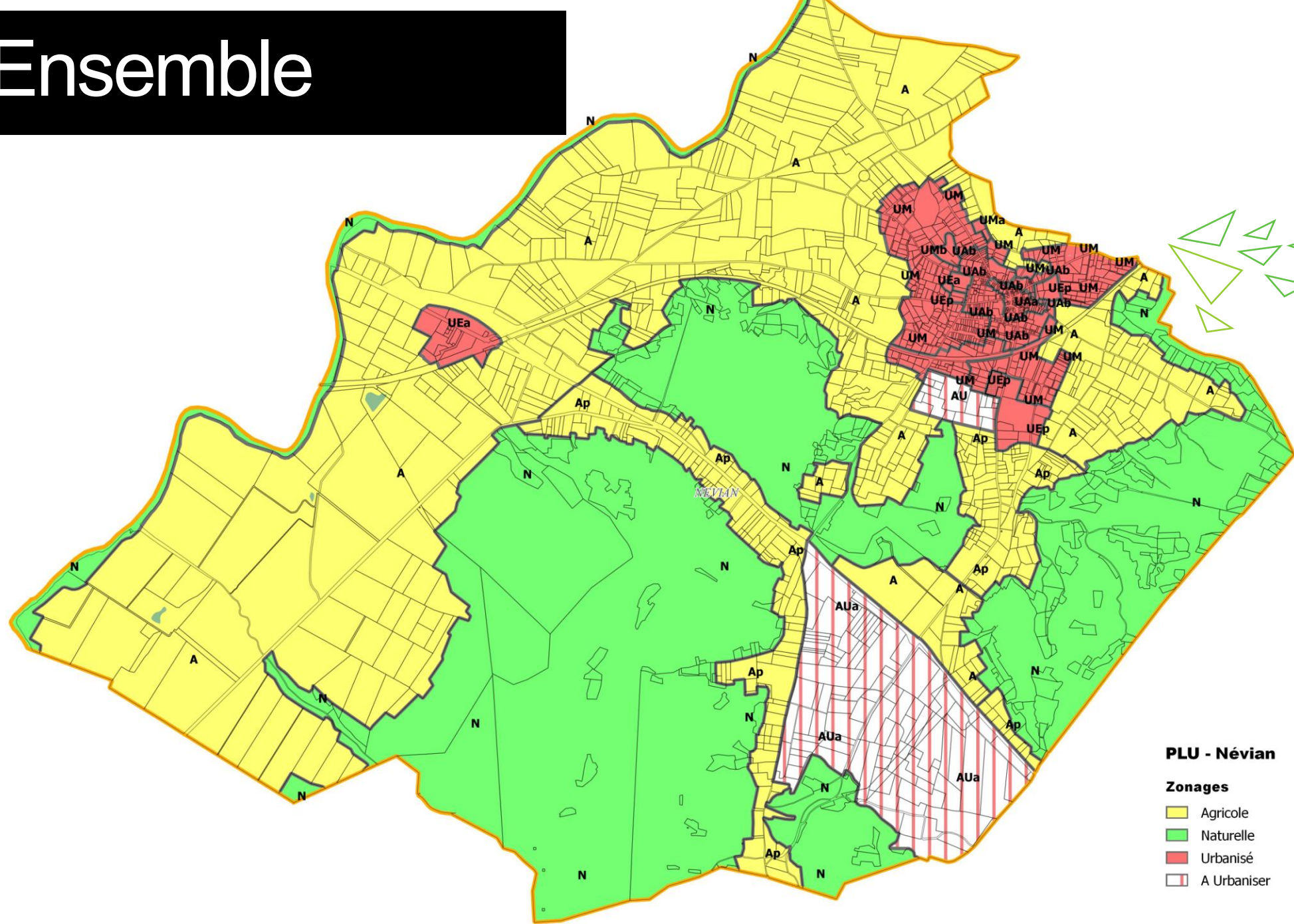
Axe 4 - Développer une économie structurante répondant aux enjeux du territoire



Le projet

Plan d'ensemble communal

Plan d'Ensemble

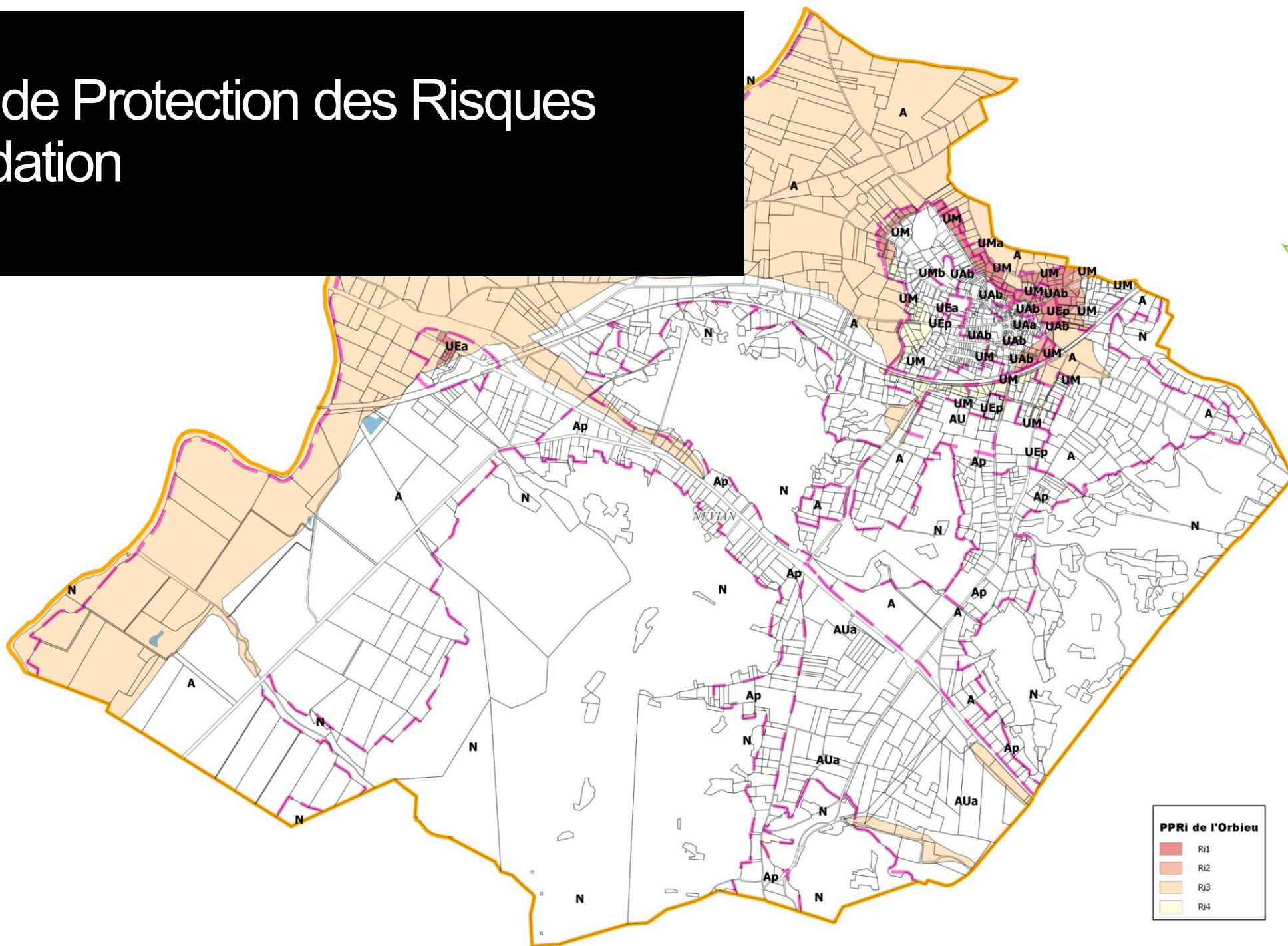


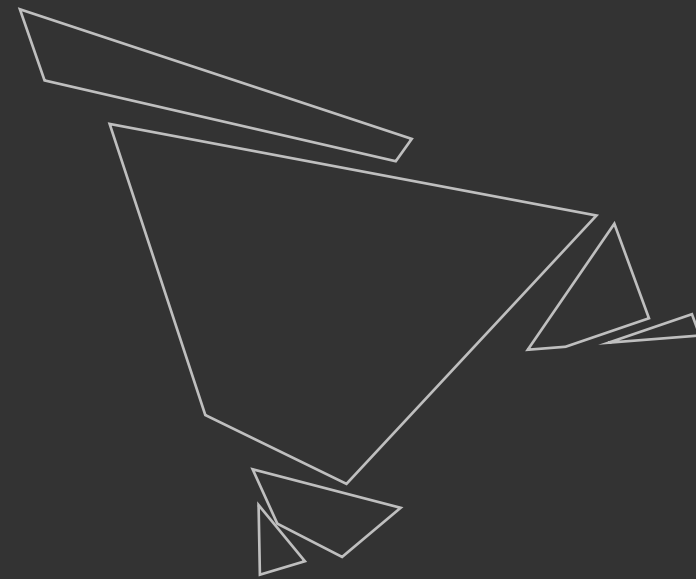
PLU - Névia

Zonages

- Agricole
- Naturelle
- Urbanisé
- A Urbaniser

Plan de Protection des Risques Inondation





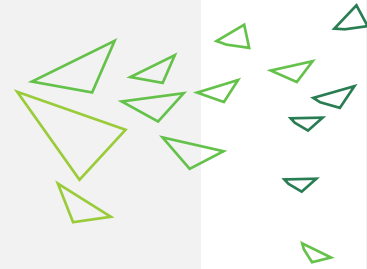
Le projet

Le Règlement

Les Anciens Règlements

16 Articles

- Art 1: Ce qui est interdit
- Art 2: Ce qui est autorisé sous conditions,
- Art 3: Desserte par voies publiques ou privées
- Art 4: Desserte par les réseaux
- Art 5: Caractéristiques terrain
- Art 6: Implantation par rapport aux voies
- Art 7: Implantation par rapport aux limites séparatives
- Art 8: Implantation entre deux constructions
- Art 9: Emprise au sol des constructions
- Art 10: Hauteur maximale des constructions
- Art 11: Aspect extérieur
- Art 12: Stationnement
- Art 13: Espaces libres
- Art 14: (ancien Coefficient d'Occupations des Sols)
- Art 15: Performances énergétiques et environnementales
- Art 16: Infrastructures et réseaux de communications électroniques



Les Nouveaux Règlements

Une structure Thématique

3 Chapitres

- Chapitre 1

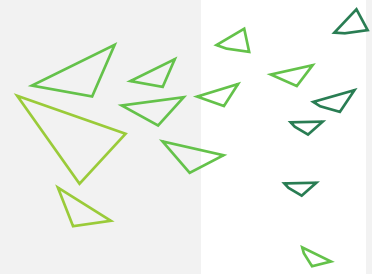
Destinations des constructions – Usages des sols – Constructions et Natures d'Activités

- Chapitre 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Chapitre 3

Équipements et Réseaux



Les Nouveaux Règlements

Une structure Thématique

- Chapitre 1 : Destinations des constructions – Usages des sols – Constructions et Natures d'Activités

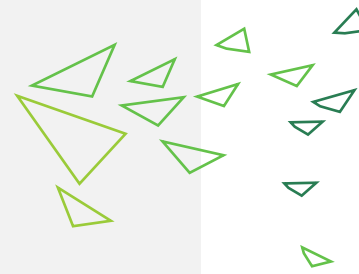
Un tableau synthétique

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En zone UAa :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	SS COND.	
	Restauration	SS COND.	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	SS COND.	
	Hébergement hôtelier et touristique	SS COND.	
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SS COND.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	SS COND.	
	Équipements sportifs	SS COND.	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôts		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

SS COND. : sous-condition.



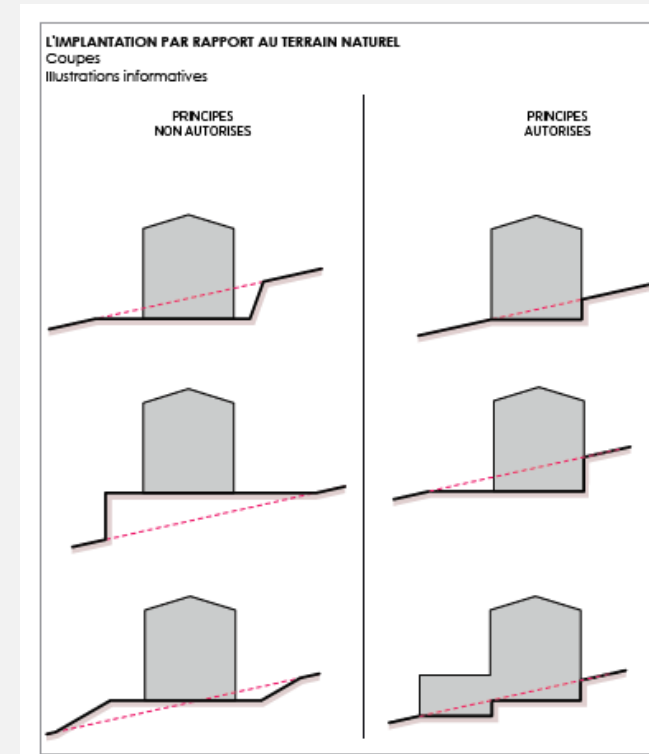
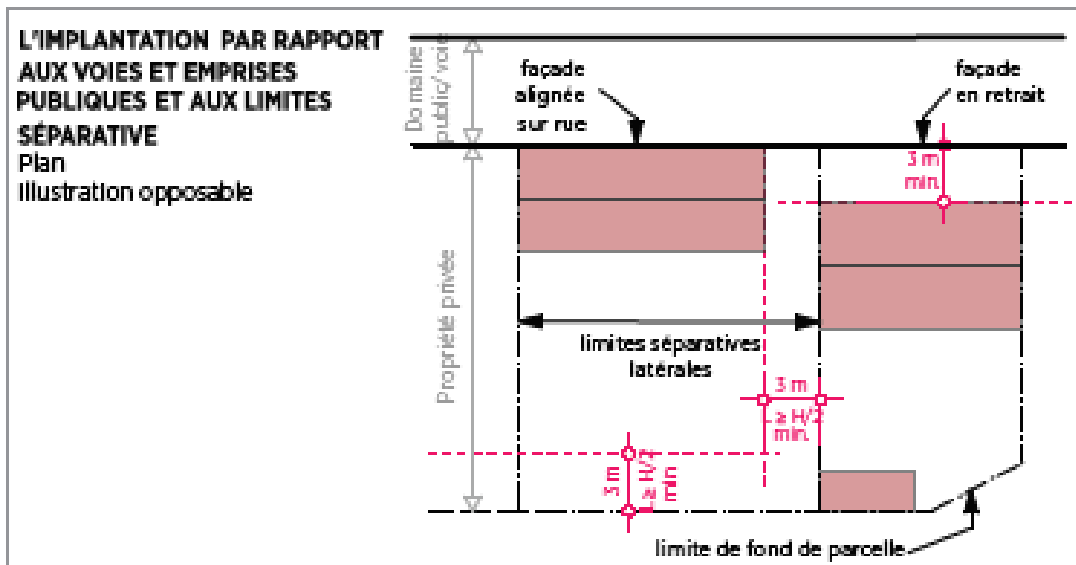
Les Nouveaux Règlements

Des Règles qualitatives

De nombreux schémas à vocation informative

- Implantation par rapport aux voies

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Principe d'implantation par rapport au terrain naturel

Les Nouveaux Règlements

Une simplification des Termes

Un lexique National de l'Urbanisme

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

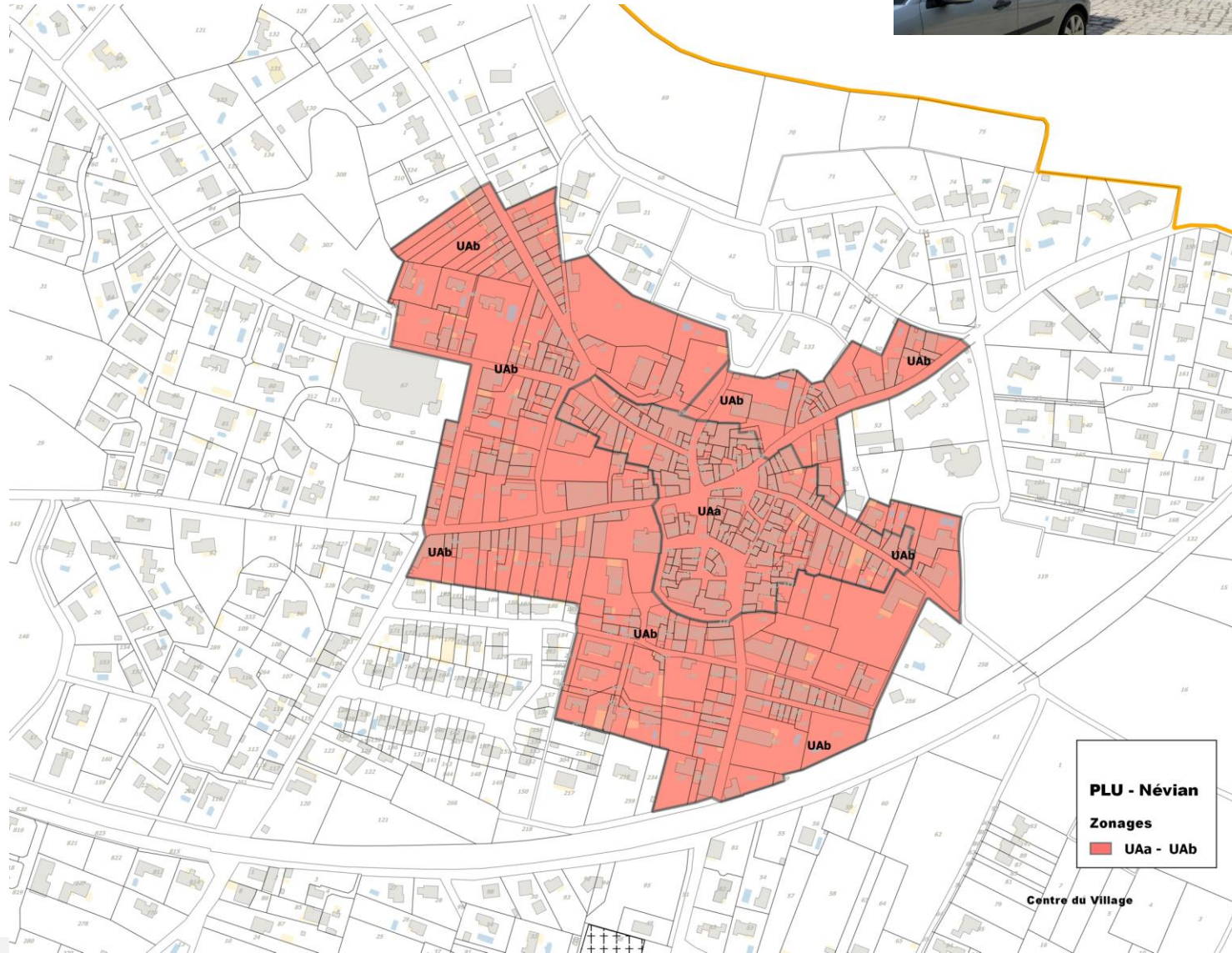
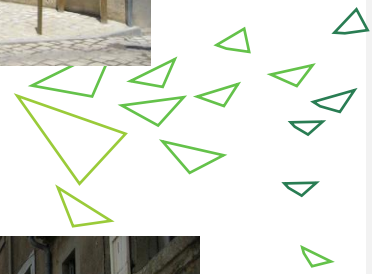
Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Zone Urbaine (UAa et UAb)



Diagnostic en marchant



Le Château : un bien vacant et délabré; de propriété privée (et non disponible). Un intérêt patrimonial peu important

Une ancienne cave de propriété communale (sans vocation déterminée à ce jour)



Des façades à rénover
De beaux exemples de rénovation



Une problématique de stationnement, desserte, mobilité pour ce coeur de bourg. Des travaux en cours sur l'axe principal



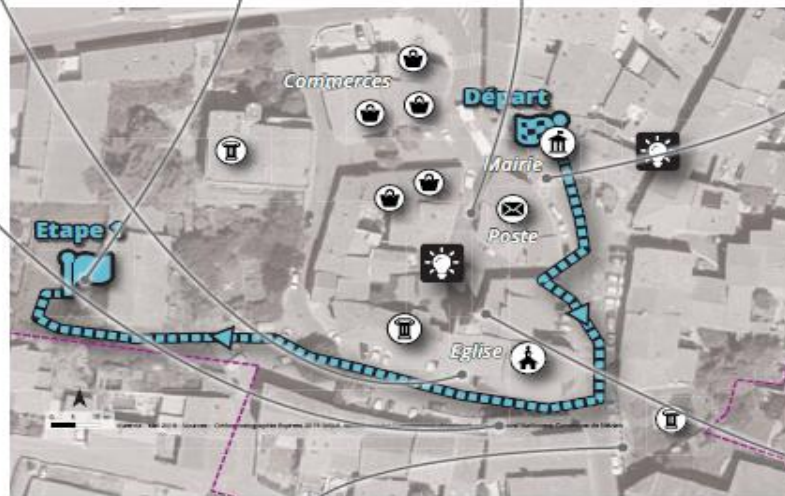
Du mobilier urbain à intégrer; des containers visibles



Peu de végétalisation et d'espaces de convivialité



Un parking provisoire créé pour la période de travaux
Une grange vacante et délaissée



Des façades traditionnelles de qualité à conserver et à rénover



Des rénovations ne respectant pas l'architecture des bâtiments.
Des huisseries dépareillées et peu entretenues
Des blocs de climatiseurs en façade
Un réseau électrique aérien et sur façade



Mairie et Poste, des façades défrêchées, des parvis peu aménagés

Un éclairage public ancien



L'îlot de la Poste : vétuste et en partie vacant. En majorité, propriété de la Commune



Le coeur d'îlot : des démolitions réalisées pour aérer l'espace, le parvis de l'Eglise et l'espace à aménager, des bâtiments alentours dégradés et fermant l'îlot. Une Eglise rénovée pour partie.
Un projet d'aménagement à définir (rapidement)



Zoom sur le centre ancien

Faciliter et pacifier l'accès au cœur de bourg

Lien avec l'îlot

Rénover le cœur de bourg



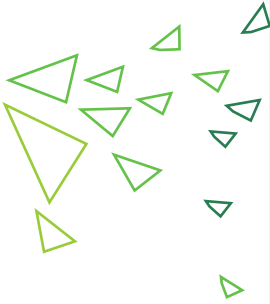
Accompagner la requalification du bâti et le changement d'usage

Poursuivre la structuration de la circulation

Valoriser le foncier et structurer un axe vert autour du cœur historique

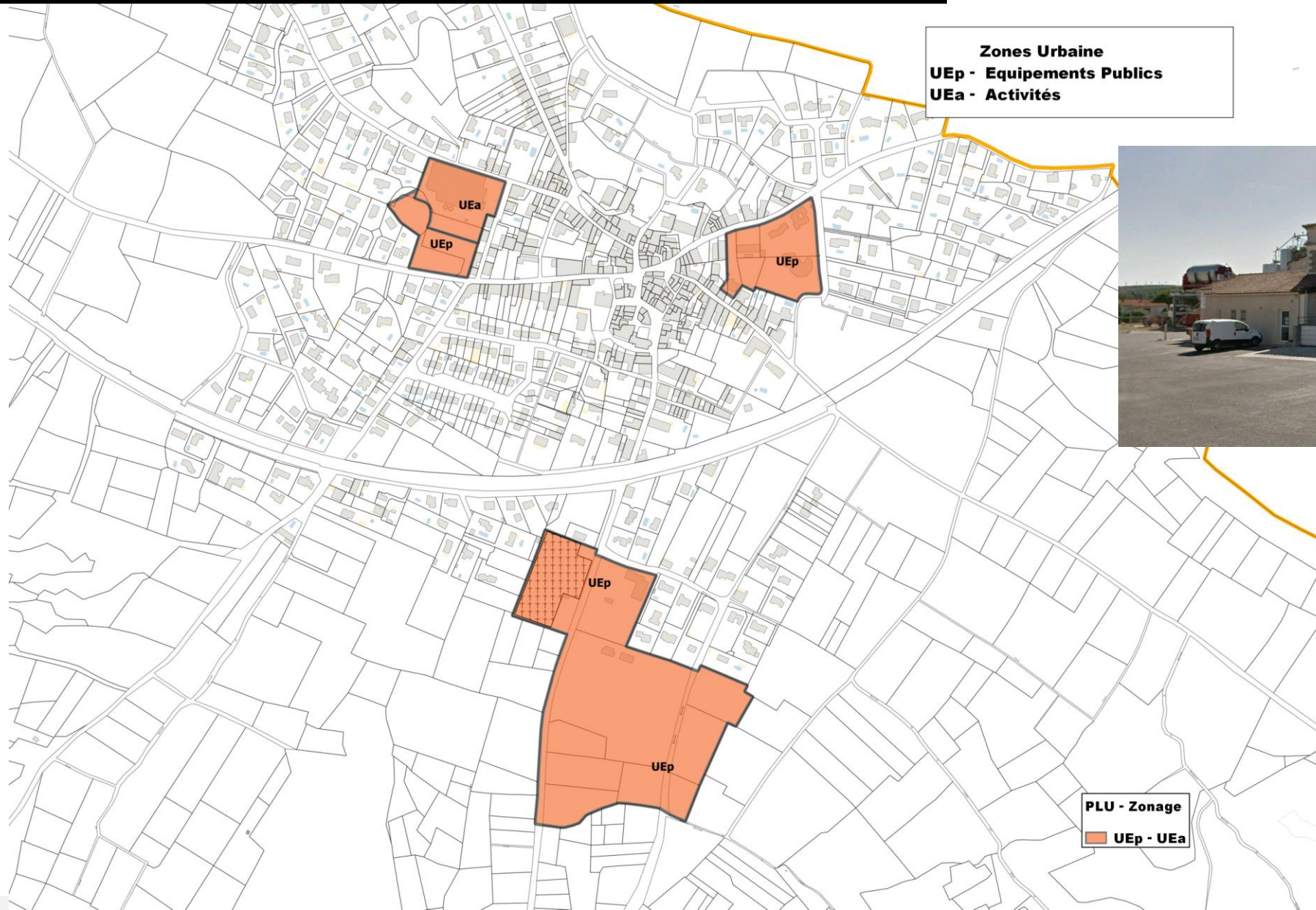
Zone Urbaine (UM – UMa - UMb)

Zones à caractère
Pavillonnaire

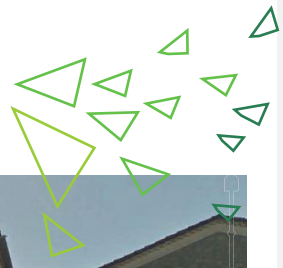


PLU - Zonage
UM - UMa - UMb

Zone Urbaine (UEp– UEa)

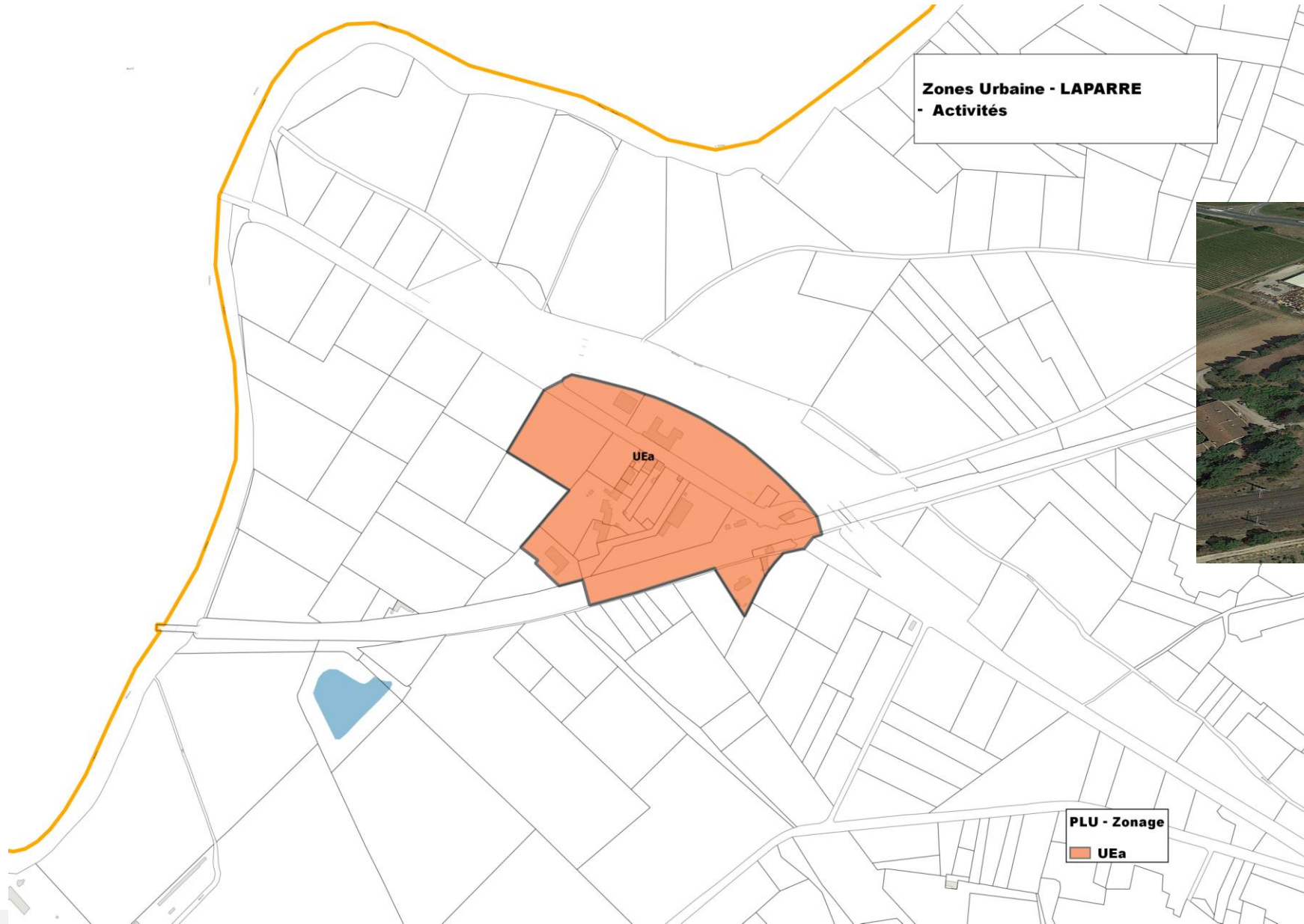


Zones Urbaine
UEp - Equipements Publics
UEa - Activités



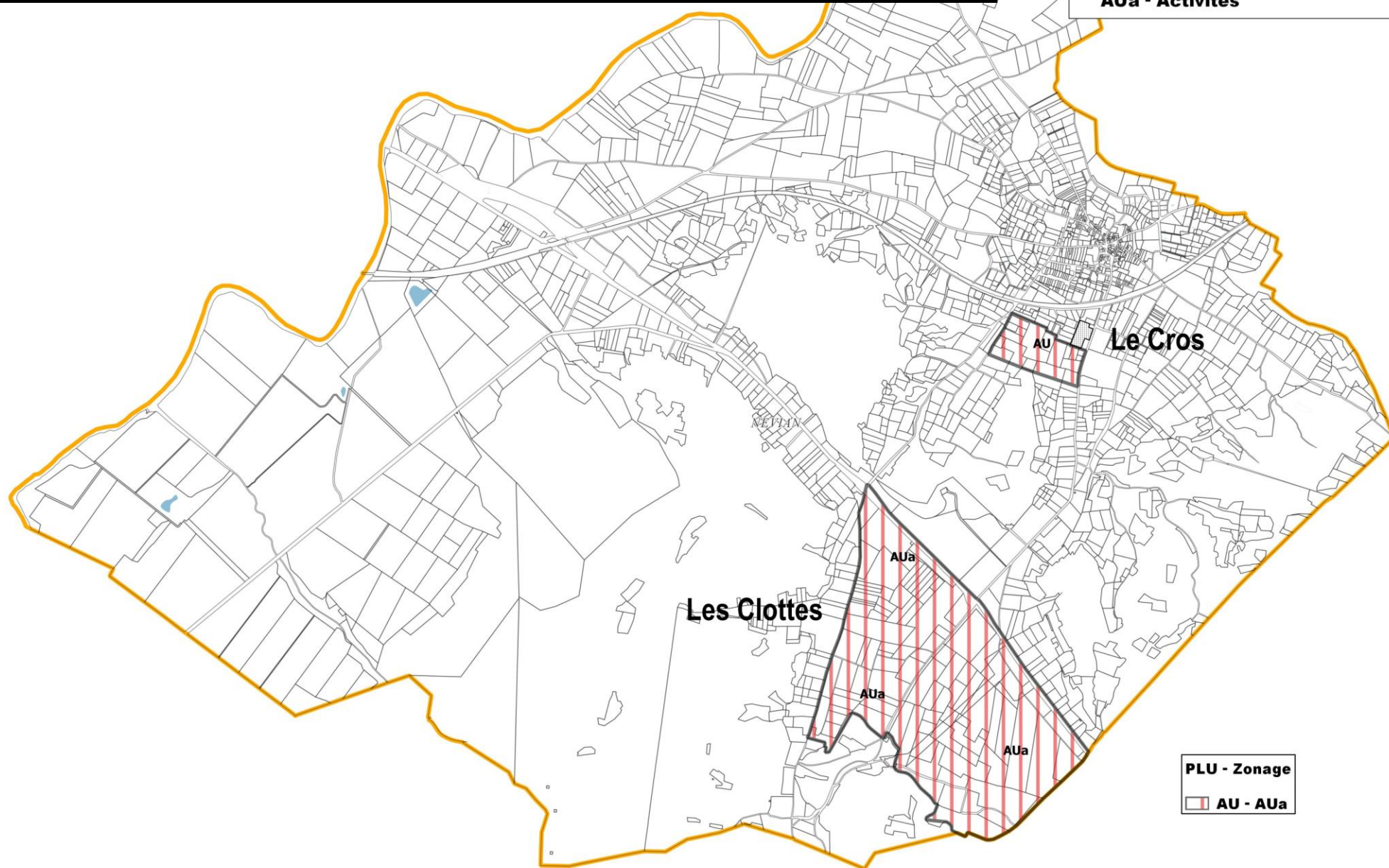
PLU - Zonage
UEp - UEa

Zone Urbaine (UEa)



Zones à Urbaniser (AU – AUa)

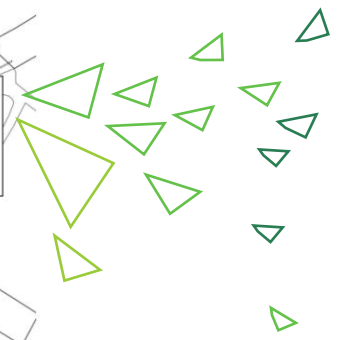
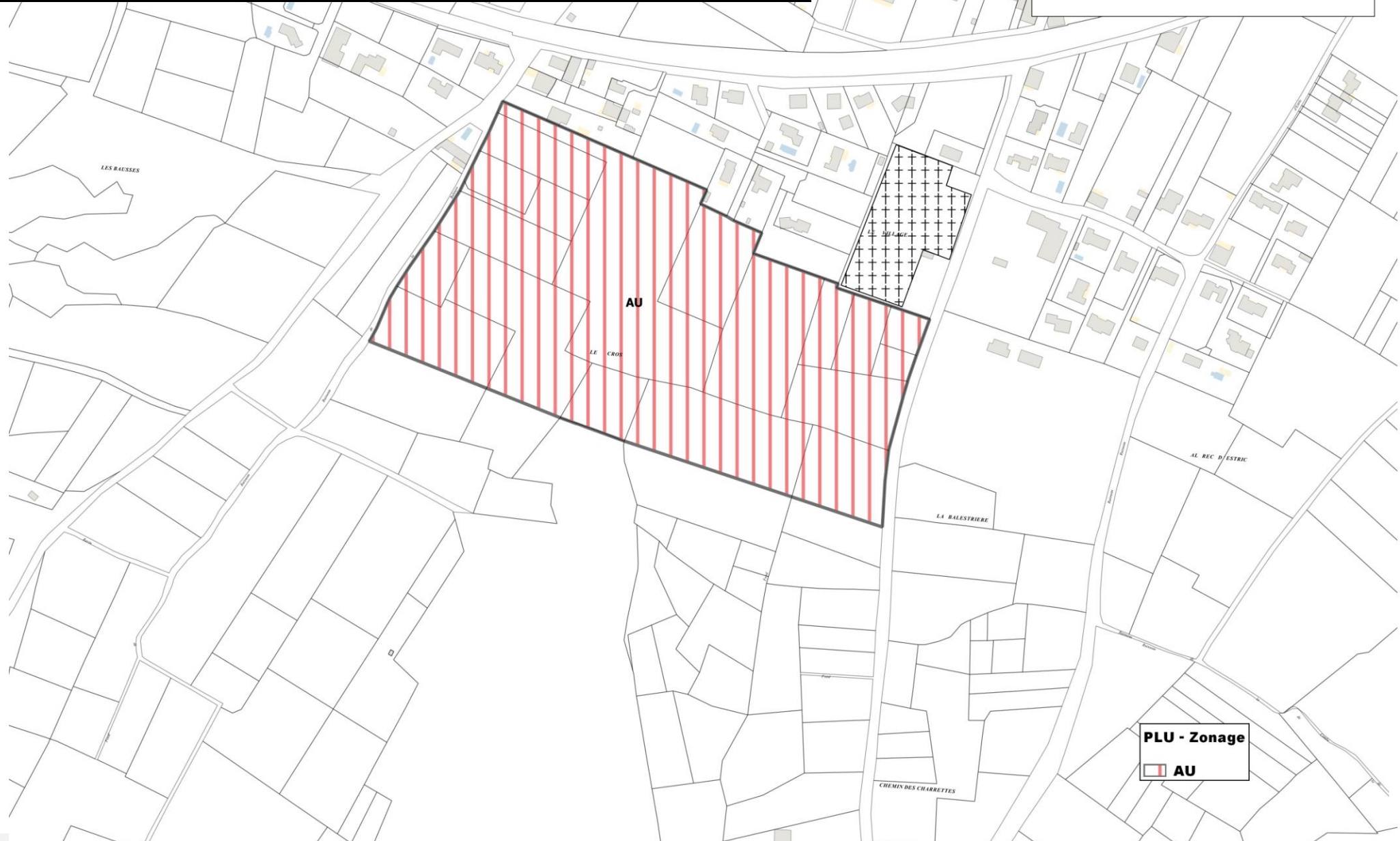
Zones à Urbaniser
AU - Opération ensemble (O.A.P)
AUa - Activités

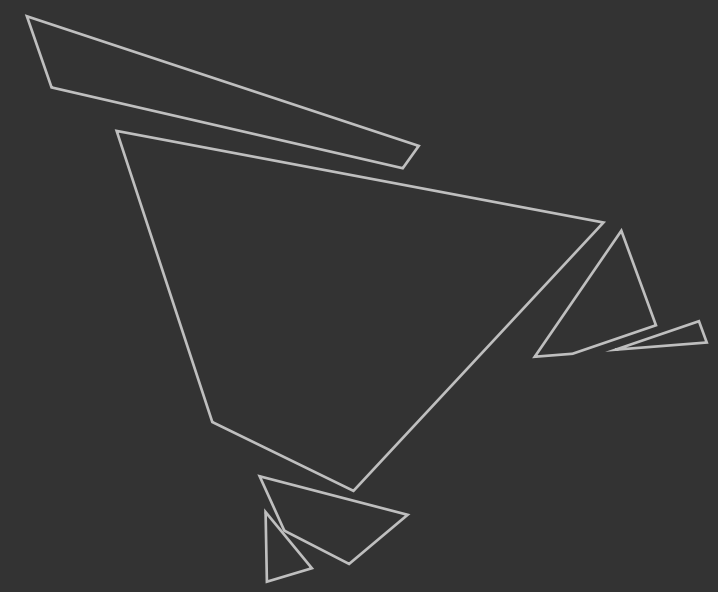


PLU - Zonage
AU - AUa

Zone à Urbaniser (AU)

Zone à Urbaniser
AU - Le Cros (O.A.P)

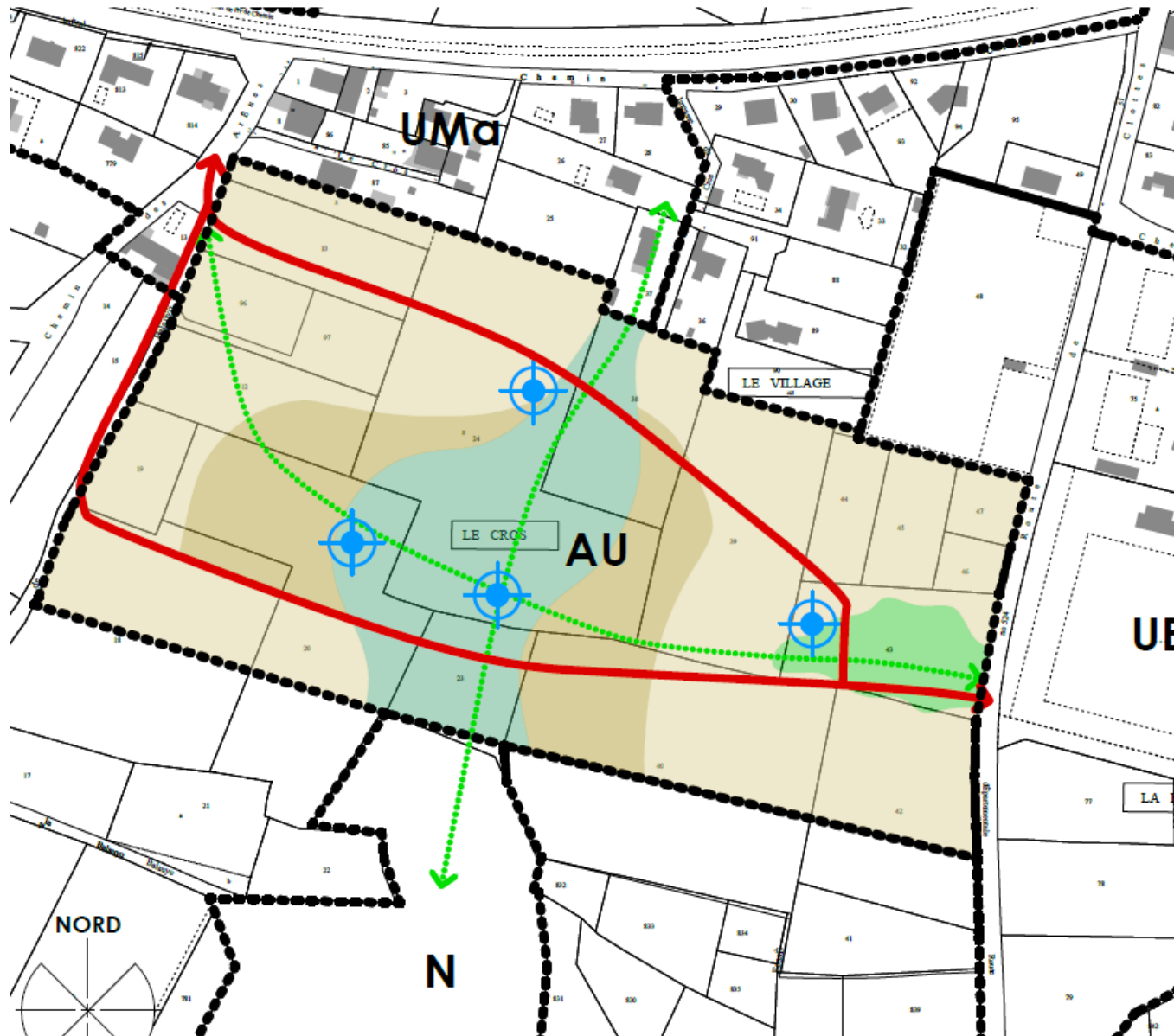
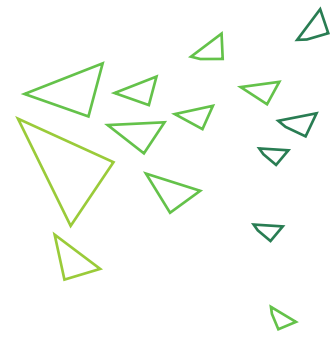




Le projet

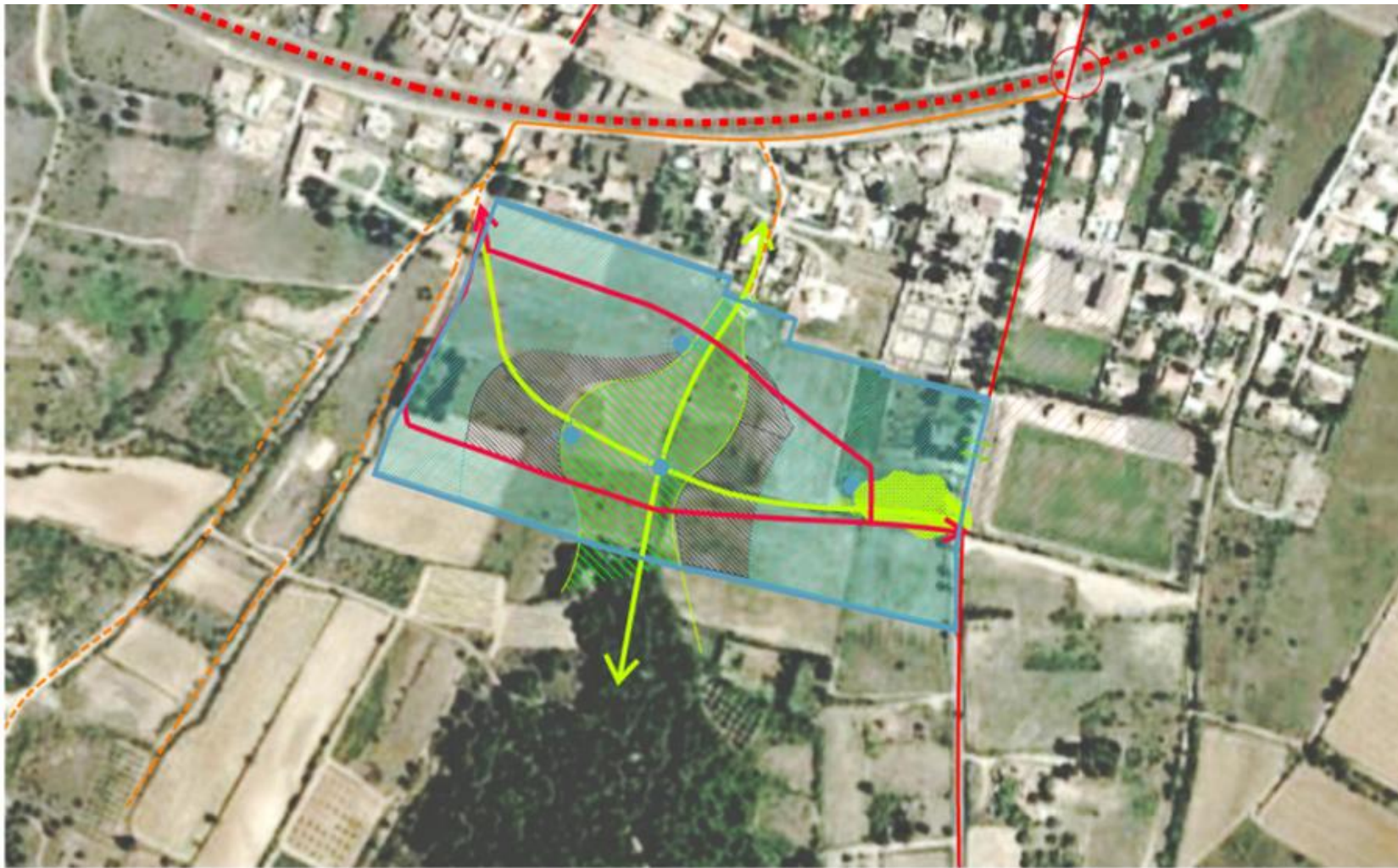
Le secteur du Cros

Le secteur du Cros



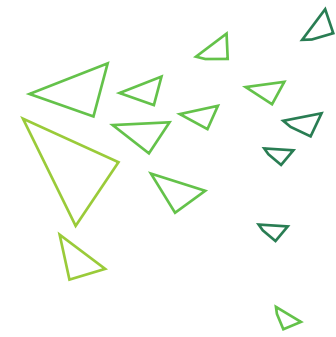
-  Dessertes des lots
-  Voies douces
-  Centralité, activité, loisir, équipements ou locaux communs
-  Place d'entrée du secteur
-  Espace paysager
-  Typologie logements individuelle
-  Typologie logements semi-collectif ou individuelle groupé (R+2+c max)

Le secteur du Cros



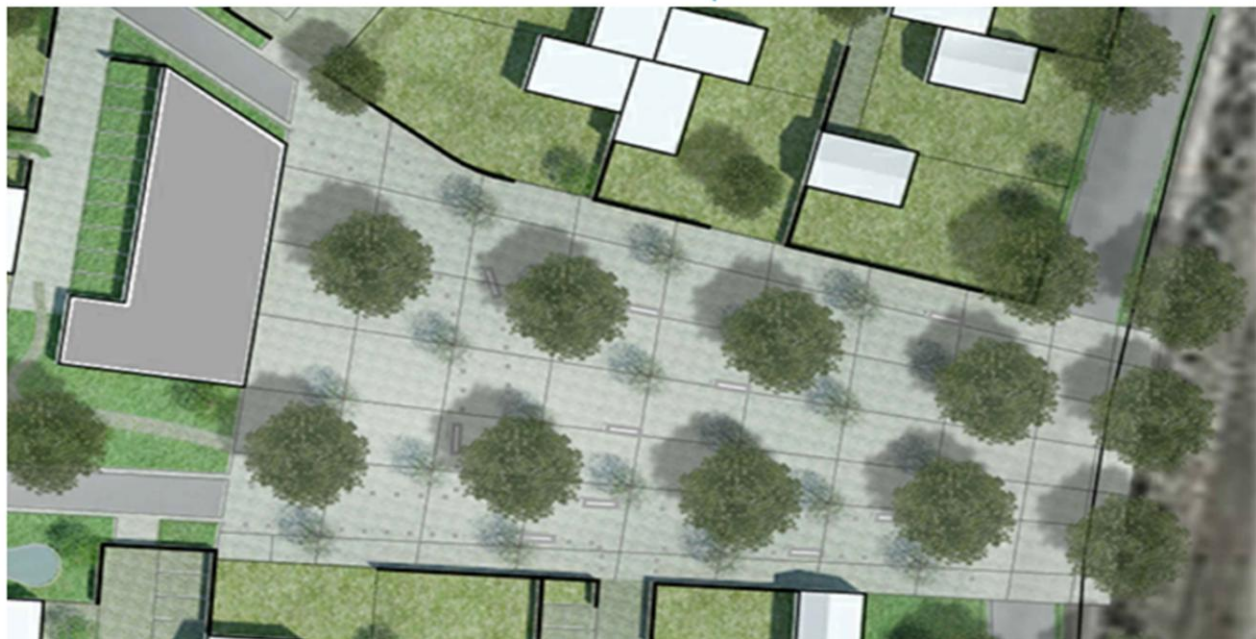
Votre logo ou nom ici

Le secteur du Cros

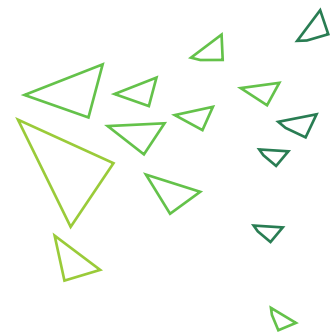
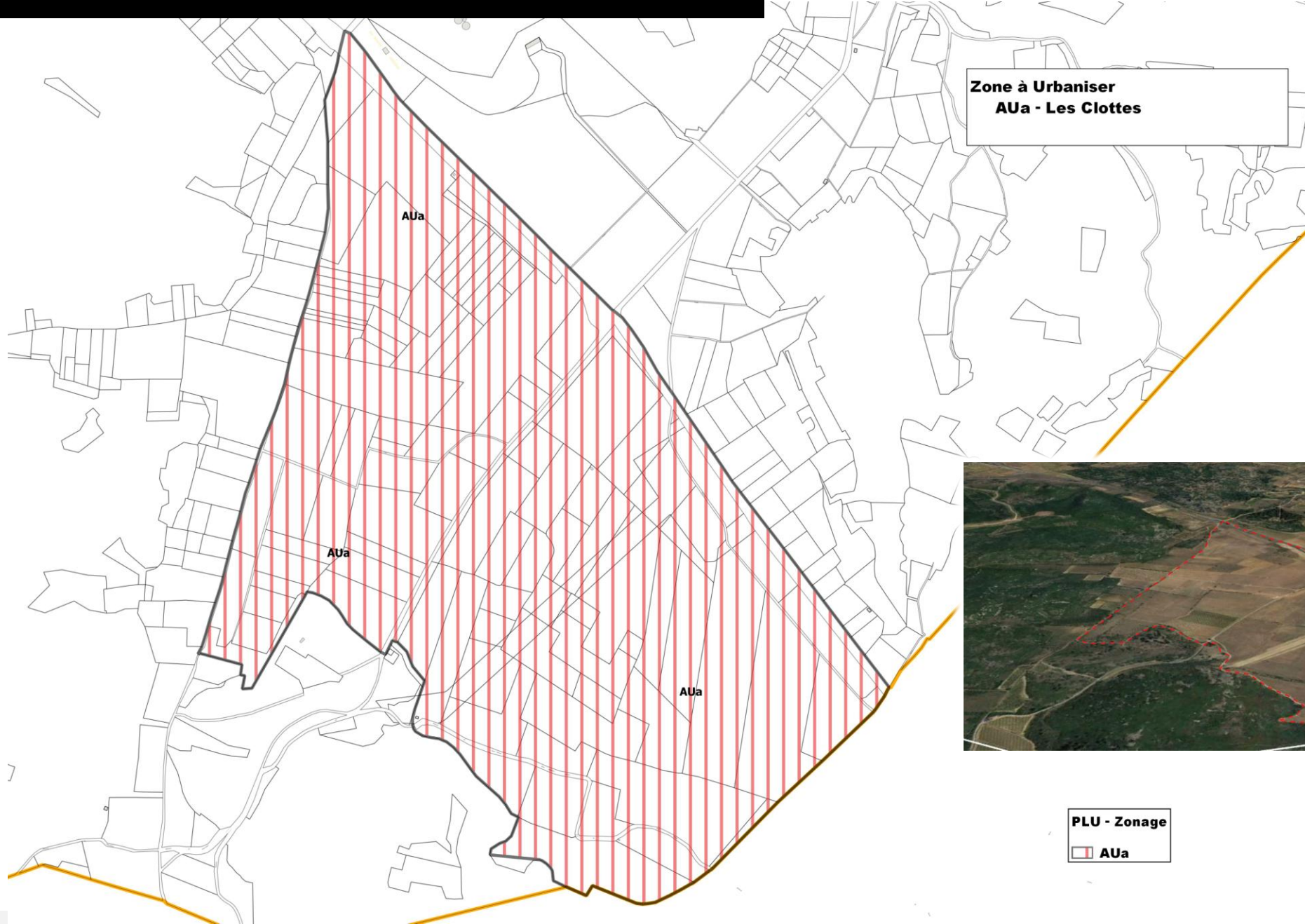


Le secteur du Cros

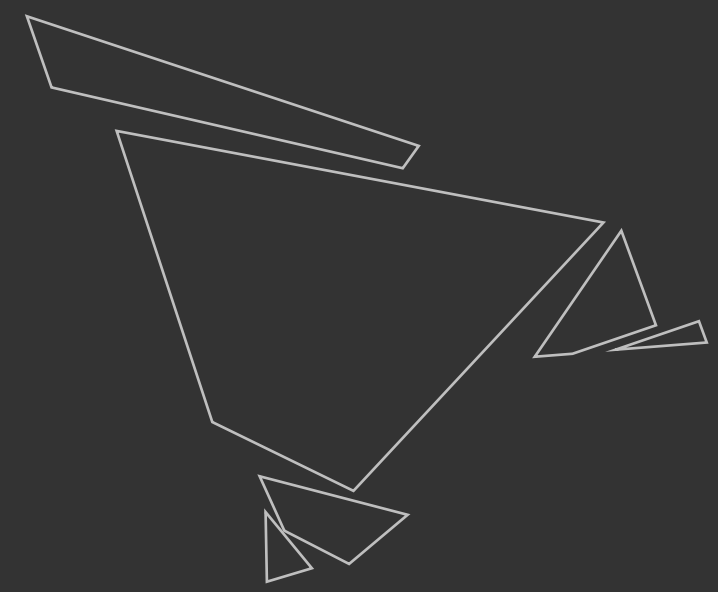
Mise en valeur
de l'entrée du village



Zone à Urbaniser (AUa)



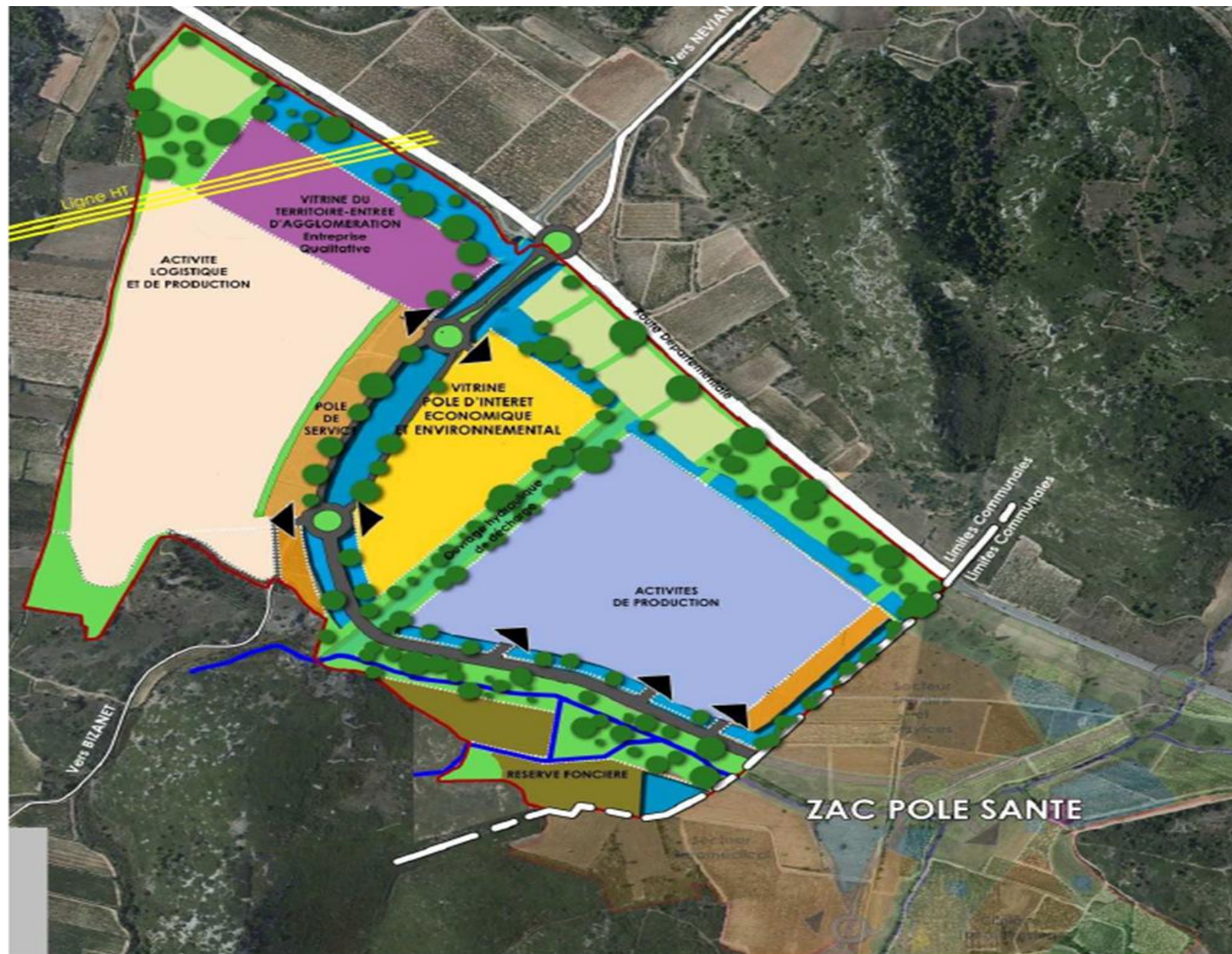
PLU - Zonage
AUa



Le projet

Le secteur des Clottes

Zone AUa - Secteur des Clottes

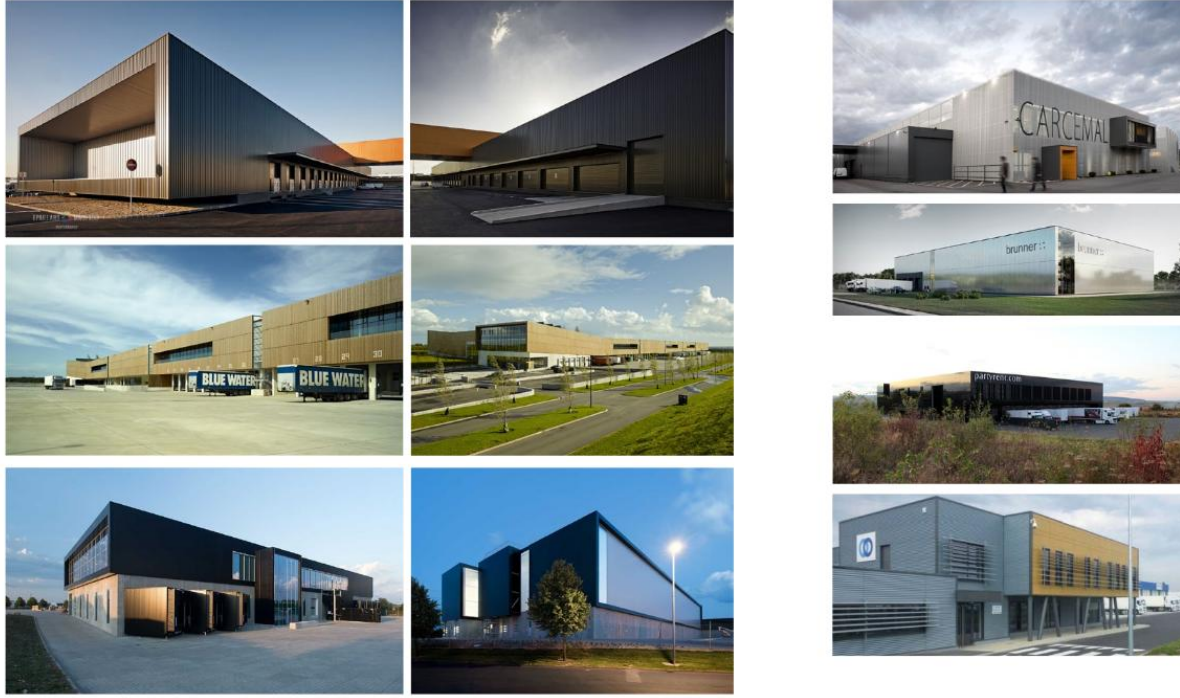


Orientation d'aménagement et de programmation
Secteur des Clottes - Néviau

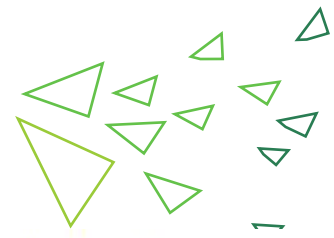
-  Périmètre de l'OAP
-  Voies Principales de desserte et cheminements doux
-  Accès principaux
-  Bassins de rétention
-  Aménagements paysagers
-  Réseaux hydrographiques
-  Bassins de laminage

Zone AUa - Secteur des Clottes

EXEMPLES DE REFERENCES - LOGISTIQUE/STOCKAGE



Principes architecturaux



Traitement de la lumière indirecte



Parois translucides qui filtrent la lumière



Bandeaux filants ou murs rideaux

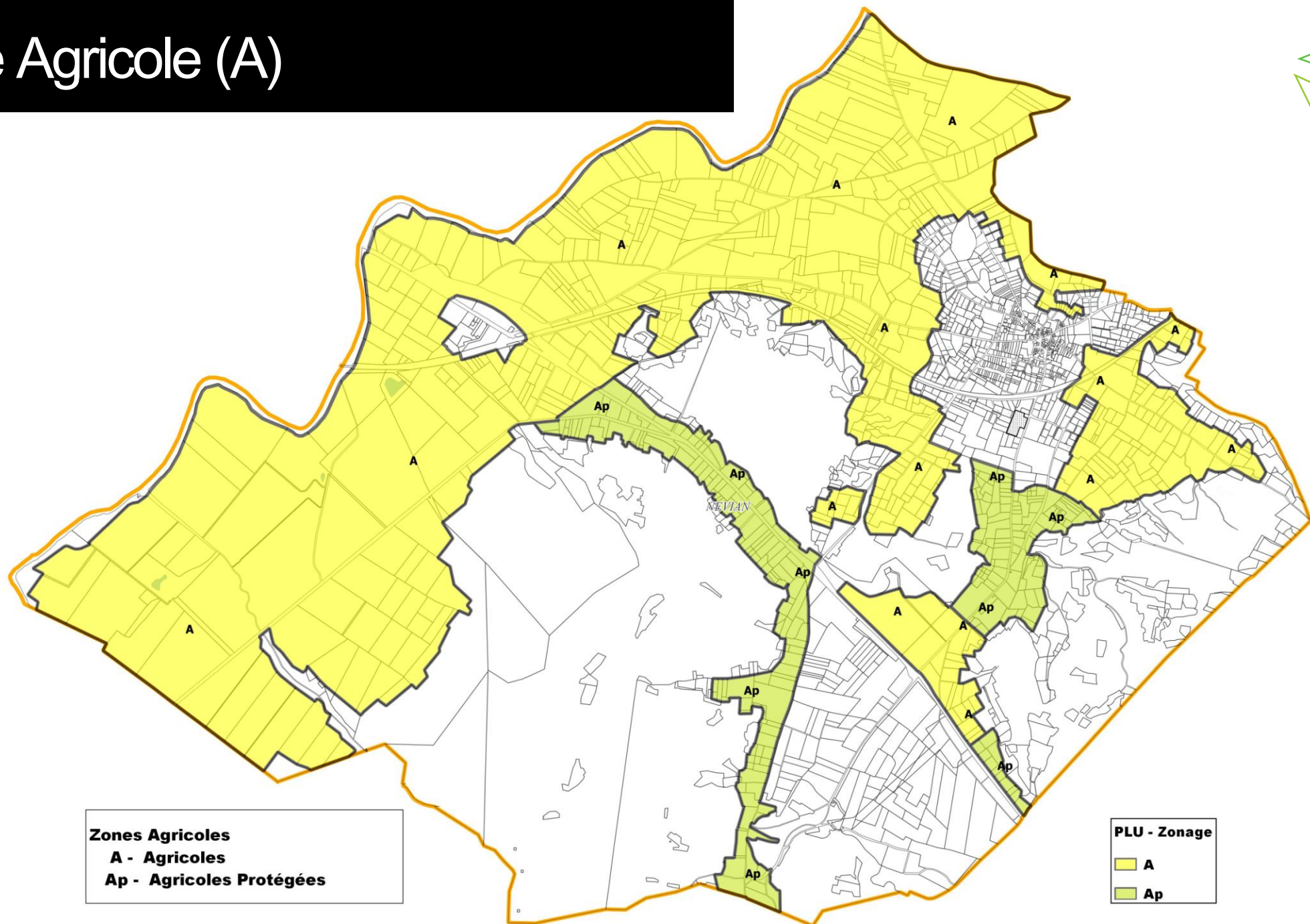
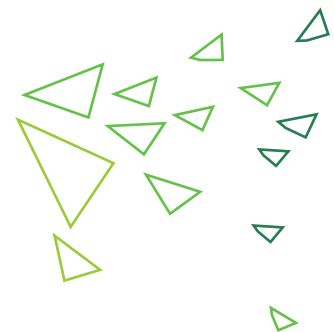


Ouvertures horizontales



Votre logo ou

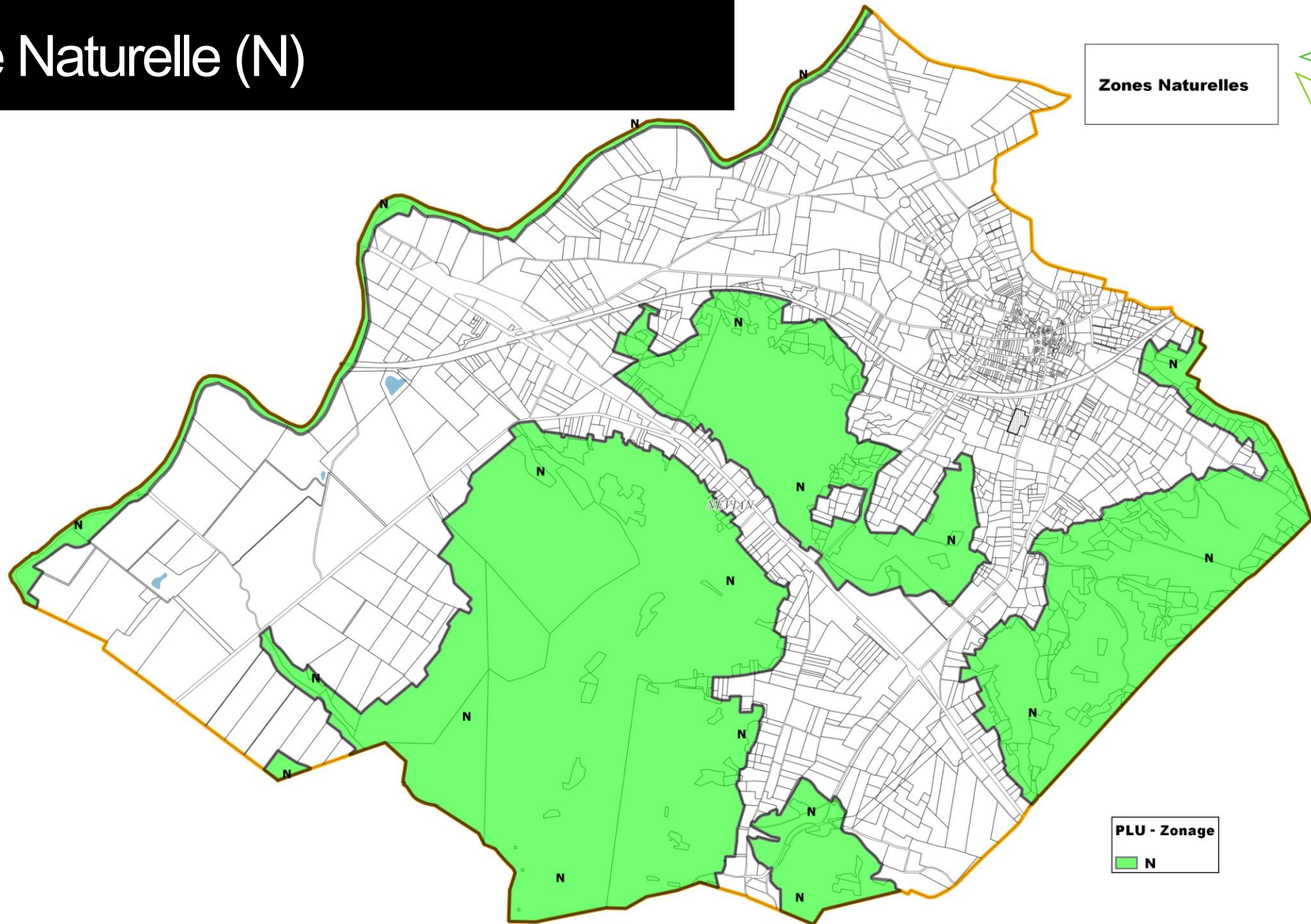
Zone Agricole (A)



Zones Agricoles
A - Agricoles
Ap - Agricoles Protégées

PLU - Zonage
A
Ap

Zone Naturelle (N)





Merci pour votre attention

Retrouvez les documents du PLU en
Mairie ainsi que le registre des
observations mis à votre disposition
aux jours et heures d'ouverture
habituels