

ETABLE

23 mai 2019

3^{ème} réunion publique

Présentation du projet de PLU



Plan Local d'Urbanisme



> Rappels de contexte

> Le projet de PLU

- Le zonage et le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

> La suite...

Plan Local d'Urbanisme



> Rappels de contexte

> Le projet de PLU

- Le zonage et le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

> La suite...

Rappels de contexte

Le contenu du PLU ...

1

Le rapport de présentation

Il expose le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et il explique et justifie les choix retenus pour établir le PLU.

2

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Il définit les orientations d'urbanisme à long terme et les aménagements retenus par la commune.

3

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis ou sur des thématiques.

4.1

Le règlement écrit

Il fixe les règles applicables pour chacune des zones.

4.2

Le règlement graphique (zonage)

Il délimite des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N) et fait apparaître des emplacements réservés et autres.

5

Les annexes

Elles comprennent les éléments d'information divers tels que la description du réseau d'assainissement, les Servitudes d'Utilité Publique...

Rappels de contexte

Le PLU doit respecter les normes et documents de rang supérieur...

SOCLE LEGISLATIF

Code de l'Urbanisme : Loi Montagne, SRU, Grenelle, ALUR *, etc.

SOCLE
REGLEMENTAIRE

SRCE*, PCET* ,SDAGE* du bassin Rhône-Méditerranée

COMPATIBILITÉ

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Métropole Savoie (en cours de révision)

**Plan Local d'Urbanisme
d'Etable**

conformité

**Autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclarations
préalables, etc.**



*SRU = Solidarité et Renouvellement Urbain

*ALUR = Accès au Logement et Urbanisme Rénové

*SRCE = Schéma Régional de Cohérence Ecologique

* PCET = Plan Climat-Energie Territorial

*SDAGE = Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Rappels de contexte

La LOI MONTAGNE concerne toute la commune

La préservation des espaces naturels et agricoles est une priorité.

L'urbanisation doit se faire en continuité des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

▷ *Exception possible après étude soumise à l'avis de la Commission des Sites.*

La loi portant engagement national pour l'environnement dite **GRENELLE 2**

Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

Les notions de consommation d'espace, d'étalement urbain et de trame verte et bleue sont mises au premier plan.

La LOI ALUR promeut la densification des espaces urbains

Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espace

Prévoir en priorité le développement de l'urbanisation à l'intérieur des espaces bâtis avant de prévoir des extensions urbaines.

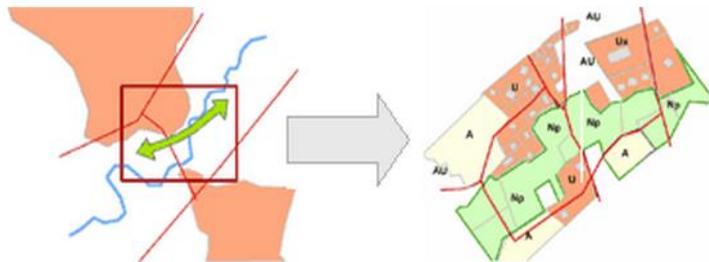


Rappels de contexte

Le PLU doit être compatible avec le **Document d'Orientation Générales (DOG) du SCoT Métropole Savoie**.

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, la commune n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure.

La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété. Le PLU devra donc respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.

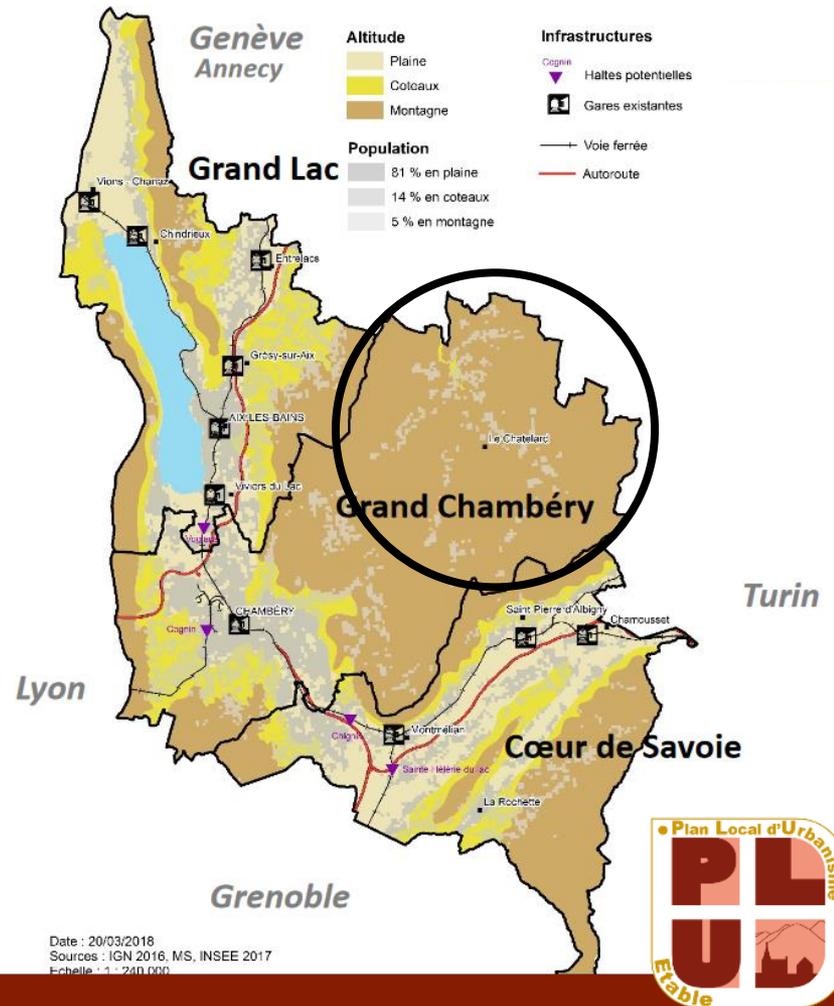


Principe d'une coulée verte dans le DOG du SCoT

Traduction en zone naturelle dans le PLU

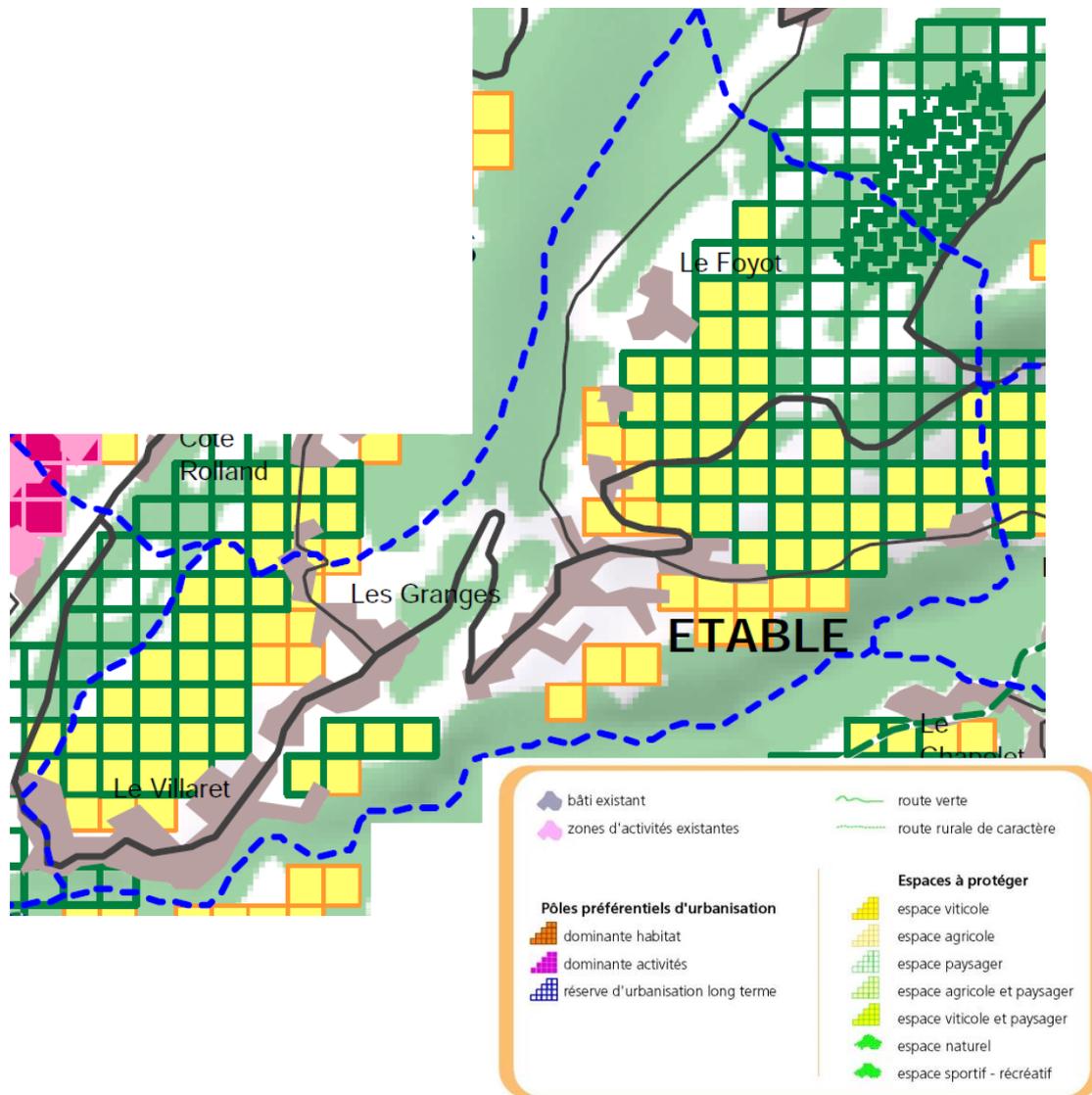
Le SCoT Métropole Savoie a été approuvé le 21 juin 2005. Depuis, il a fait l'objet 2 évolutions.

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du Comité Syndical le 25 mars 2017



Rappels de contexte

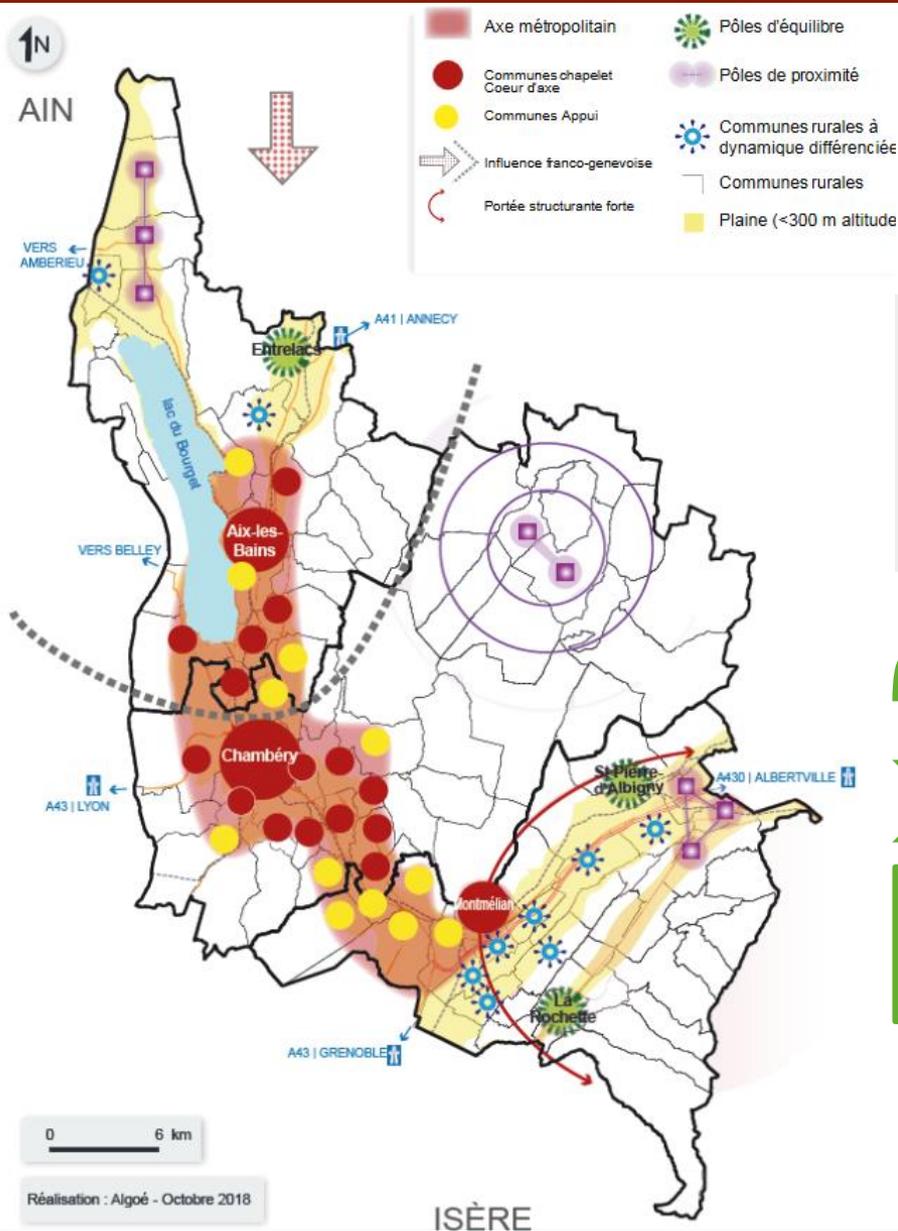
Carte de synthèse : équilibre développement / protection



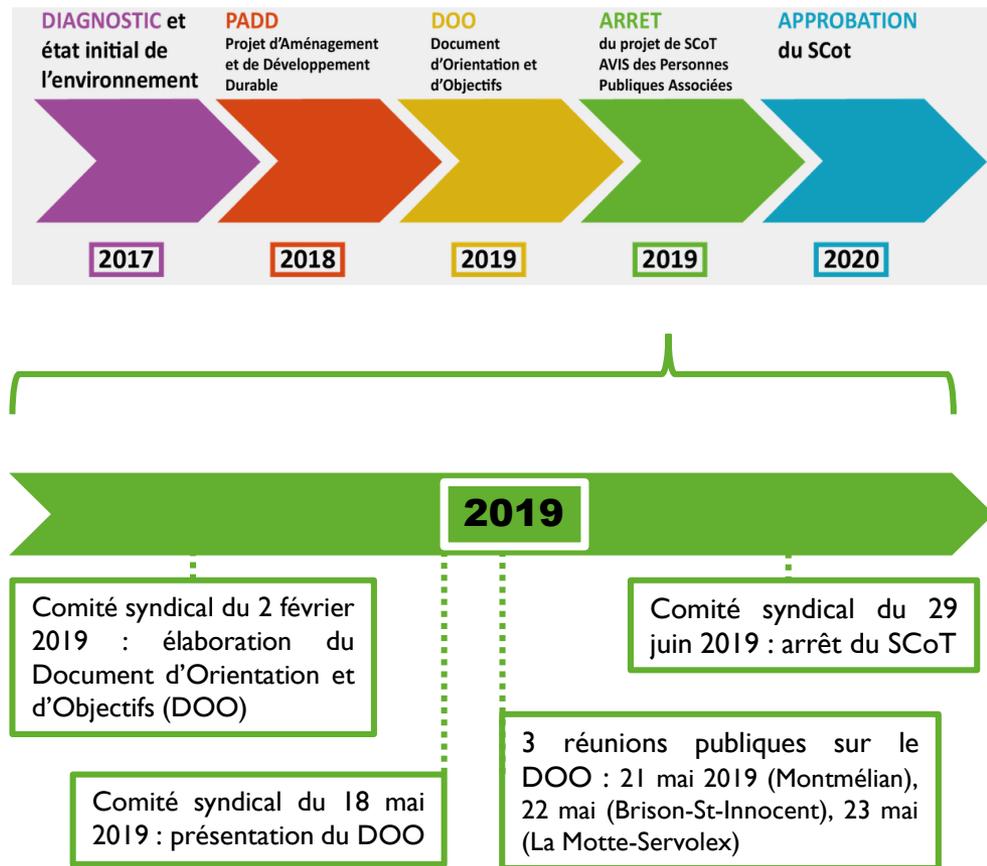
En matière de protection :

- ➔ **Espace agricole** : enjeux agricoles forts à protéger.
- ➔ **Espace paysager** : strictement protégé dans le PLU ; seules sont autorisées les modifications et extensions limitées des bâtiments existants situés en continuité des hameaux et villages existants.
- ➔ **Espace agricole et paysager** : strictement protégé ; inconstructible y compris pour l'agriculture.
- ➔ **Espace naturel.**

Rappels de contexte



Le SCoT Métropole Savoie est en cours de révision...



Plan Local d'Urbanisme



> Rappels de contexte

> **Le projet de PLU**

- Le zonage et le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

> La suite...

Le zonage et le règlement

Projet de zonage et de règlement comprenant :

- **3 zones urbaines (U) :**

- Ua** : secteur d'habitat ancien aggloméré,

- Ub** : secteur d'extension de densité moyenne,

- Uh** : secteur d'extension de faible densité des hameaux.

- **I zone A Urbaniser (AU) :**

- AUb** : Secteur d'urbanisation future de densité soutenue.

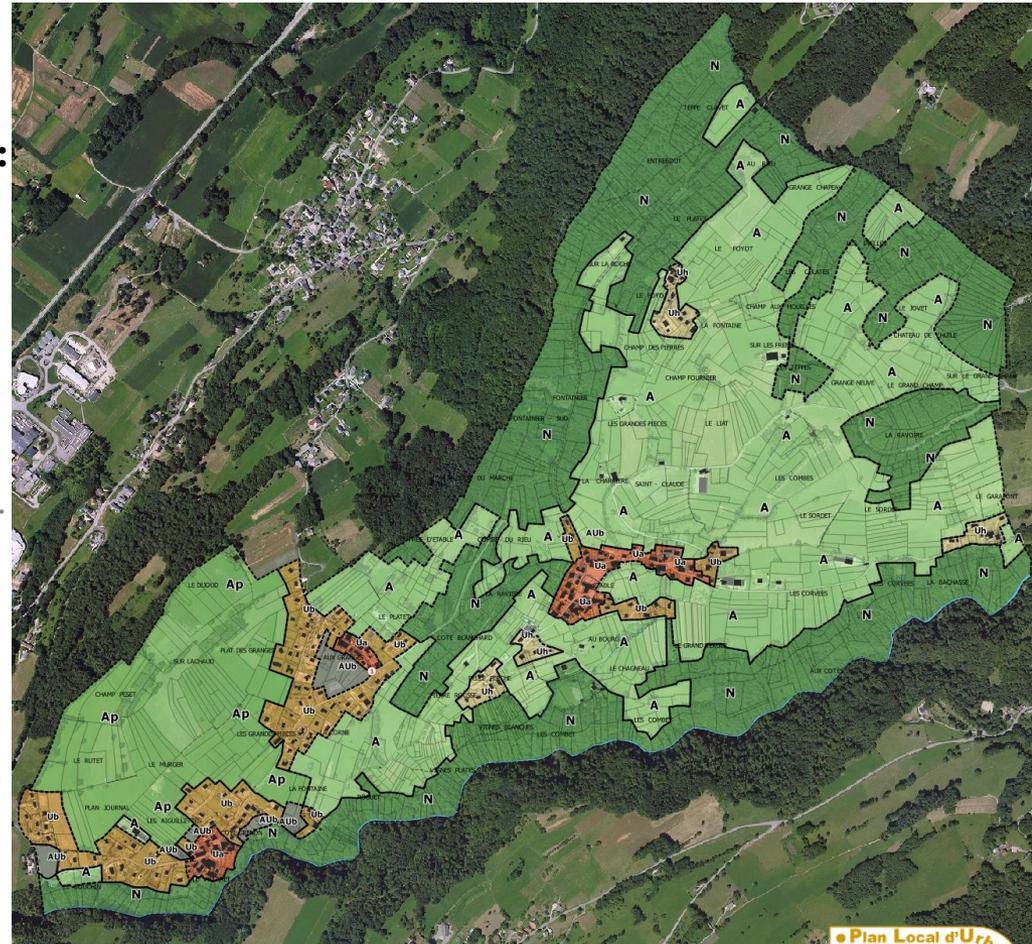
- **2 zones Agricoles (A) :**

- A** : espace agricole,

- Ap** : espace agricole à forts enjeux paysagers.

- **I zone Naturelle (N) :**

- N** : espace naturel et forestier.



Le zonage et le règlement

Zone Ua

Caractère et vocation de la zone

Secteur d'habitat ancien, aggloméré, des hameaux historiques constituant la structure traditionnelle d'Etable dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver le caractère des tissus bâtis.

Secteurs concernés

Le Chef-Lieu,
Les Granges,
Le Villaret.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Implantation en limite séparative possible



Le zonage et le règlement

Zone Ub

Caractère et vocation de la zone

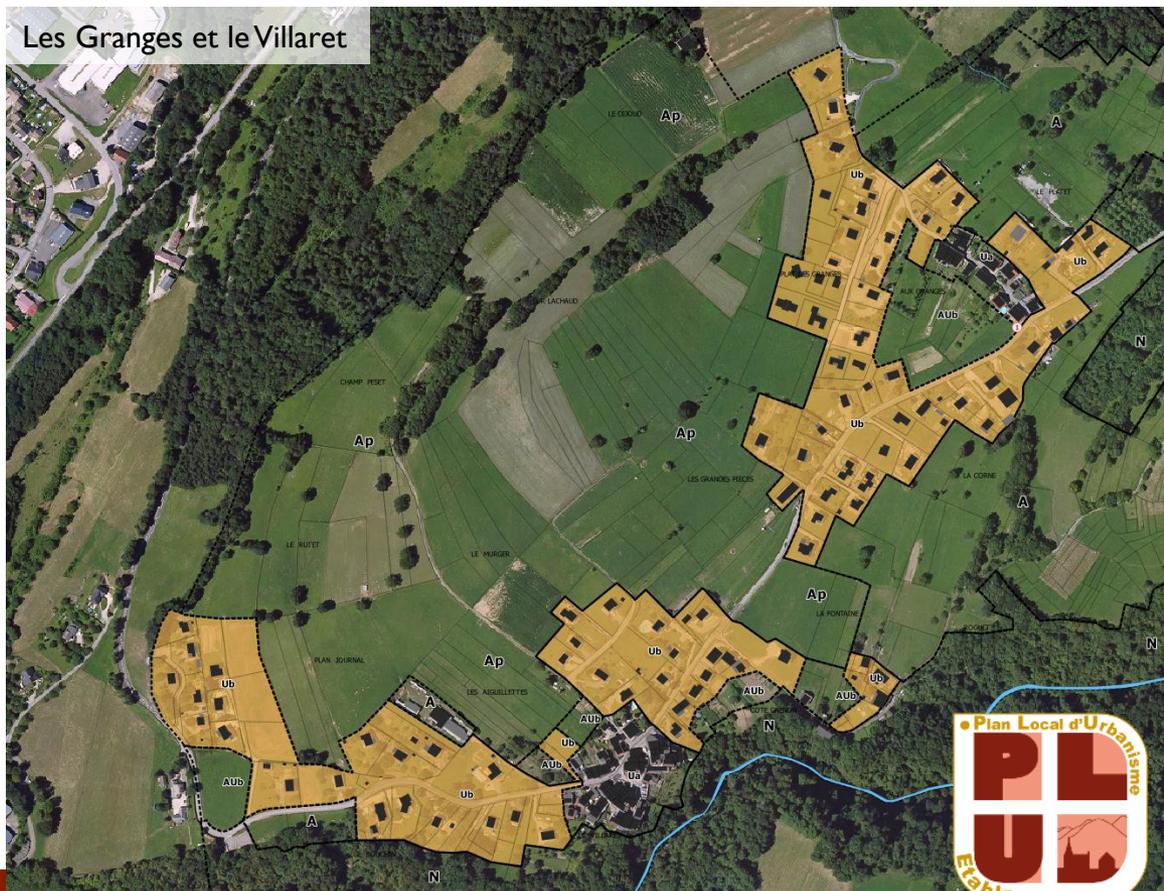
Secteur d'extension urbaine plus récente, de densité moyenne, en accompagnement du Chef-Lieu, des Granges et du Villaret.

Secteurs concernés

Les extensions du Chef-Lieu,
Les extensions des Granges,
Les extensions du Villaret.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Recul des constructions par rapport aux limites séparatives sauf en cas de constructions simultanées ou pour s'accoler à une construction existante.



Le zonage et le règlement

Zone AUb

Caractère et vocation de la zone

Secteur d'urbanisation future, suffisamment équipé, destiné à être ouvert à une urbanisation de densité soutenue.

Secteurs concernés

Les Granges,
La Fontaine,
Le Villaret,
Le Plan Journal.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Recul des constructions par rapport aux limites séparatives sauf en cas de constructions simultanées ou pour s'accoler à une construction existante.



Plan Journal, Villaret et La Fontaine



Le zonage et le règlement

Zone N

Caractère et vocation de la zone

Secteur, équipé ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Secteurs concernés

Les parties externes du territoire.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone naturelle autorisant les exploitations forestières,
- Possibilité pour les constructions existantes de réaliser des extensions et des annexes,
- Hauteur limitée à 9 mètres,
- Implantation des constructions en recul des voies et emprises publiques et des cours d'eau.



Le zonage et le règlement

Les autres outils mobilisés

➔ L'article L151-19 pour la **protection du patrimoine bâti** (petit patrimoine : bassins, croix, oratoire, monument aux morts).



➔ L'article L151-11 2° pour **permettre à du bâti agricole isolé de changer de destination.**



➔ L'article L151-23 pour la **protection des pelouses sèches.**



➔ L'article L151-23 pour la **protection des zones humides.**



➔ L'article L151-23 pour la **protection durable du Marais des Etelles.**



➔ L'article L151-23 pour le **maintien durable de coupures paysagères.**



➔ **Les Emplacements Réservés (ER)** pour la maîtrise de l'aménagement.



Plan Local d'Urbanisme



> Rappels de contexte

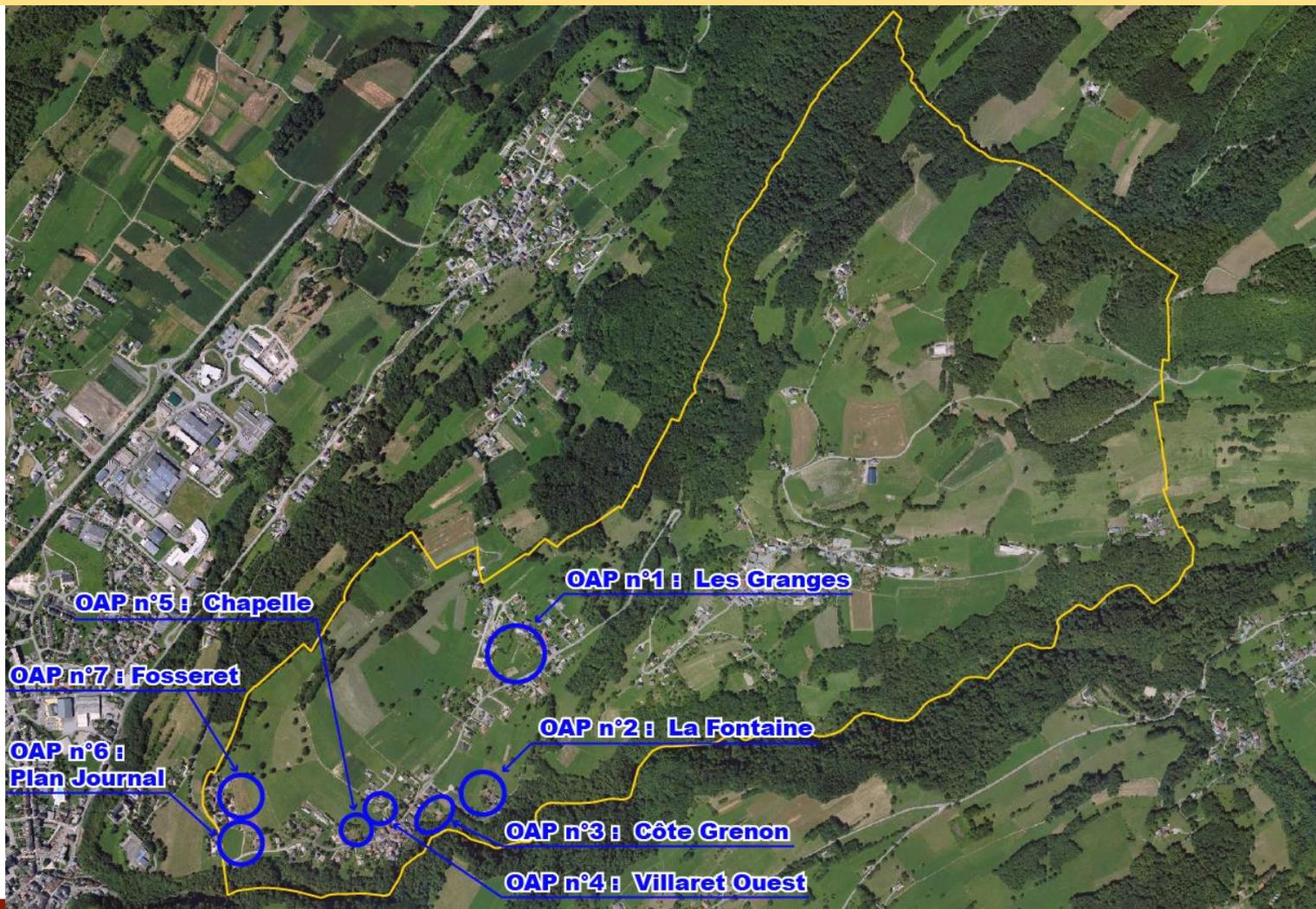
> **Le projet de PLU**

- Le zonage et le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

> La suite...

Les OAP

Les **OAP** permettent à la collectivité (même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération) d'**orienter l'aménagement futur de son territoire selon les principes directeurs qu'elle a défini.**



OAP n°1 des Granges

Surface : 13 226 m²

Zone du PLU : AUb

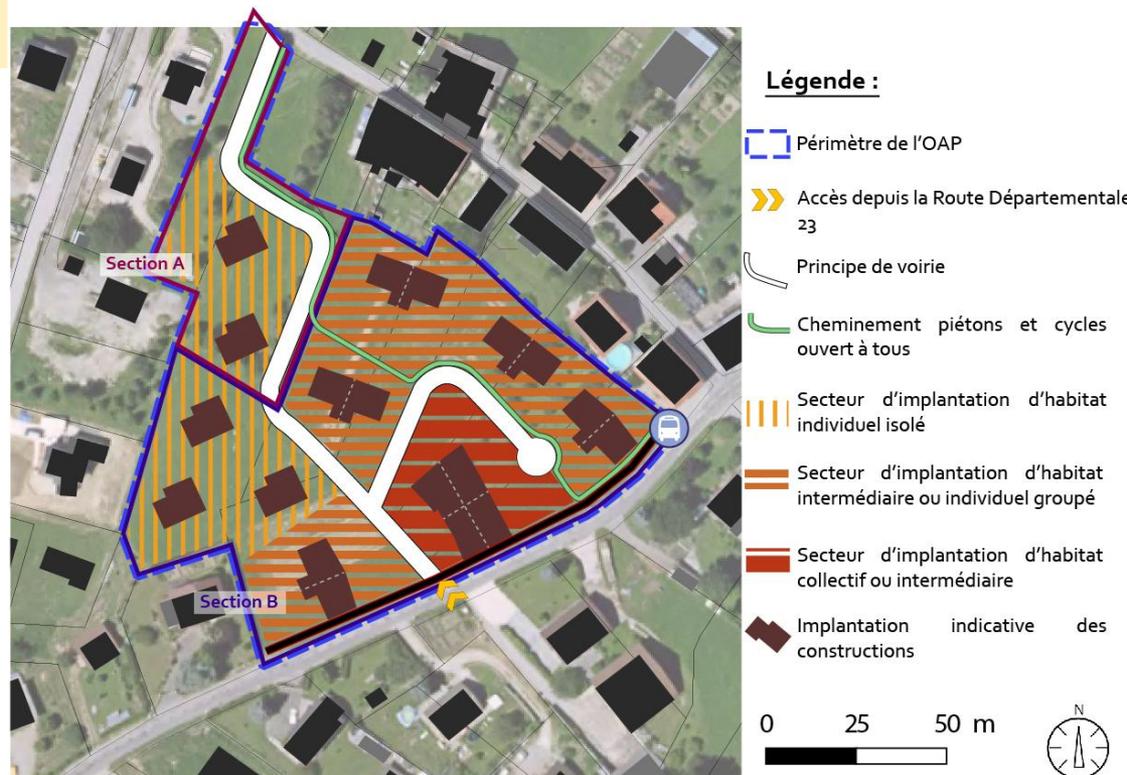
Principes d'aménagement :

- > Assurer la greffe avec l'urbanisation existante en hiérarchisant les formes urbaines.
- > Structurer le cœur du hameau des Granges pour lui donner une réelle organisation de village.
- > Optimiser les circulations.
- > Prévoir des cheminements doux.
- > Prévoir l'aménagement et la sécurisation de l'arrêt de bus.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Section A : L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Section B : L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Typologie	Variée : de la maison individuelle au collectif
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 20 logements.

OAP n°2 : La Fontaine

Surface : 3 078 m²

Zone du PLU : AUb

Principes d'aménagement :

> Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis l'Impasse de la Fontaine.

> Proposer des formes urbaines qui s'intègrent au paysage rural.

> Maintenir l'accès agricole.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal depuis l'impasse de la Fontaine
- Principe de voirie
- Accès agricole
- Secteur d'implantation d'habitat individuel isolé
- Implantation indicative des constructions

Typologie	Habitat individuel isolé ou groupé
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 4 logements.



OAP n°3 : Côte Grenon



Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal depuis l'impasse de la Fontaine
-  Principe de voirie
-  Secteur d'implantation d'habitat individuel isolé
-  Implantation indicative des constructions

0 25 50 m



Surface : 2 901 m²

Zone du PLU : AUb

Principes d'aménagement :

> Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis l'Impasse de la Fontaine.

> Proposer des formes urbaines denses et intégrées à leur environnement immédiat.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Typologie

Habitat individuel isolé ou groupé

Nombre indicatif de logements

Le secteur sera composé d'un minimum de 4 logements.

OAP n°4 : Villaret Ouest

Surface : 1 331 m²

Zone du PLU : AUb

Principes d'aménagement :

> Décliner des formes urbaines intégrées et renforcer la structure du hameau.

> Organiser les circulations.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal par la RD 23
- Front bâti continu
- Secteur d'implantation d'habitat individuel groupé ou individuel isolé
- Implantation indicative des constructions

Typologie	Habitat individuel isolé ou groupé
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 2 logements.



OAP n°5 : Chapelle



Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal par le chemin de la Chapelle
-  Secteur d'implantation d'habitat individuel groupé ou individuel isolé
-  Implantation indicative des constructions

Surface : 1 374 m²

Zone du PLU : AUb

Principes d'aménagement :

- > Décliner des formes urbaines intégrées et renforcer la structure du hameau.
- > Optimiser les circulations.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Typologie

Habitat individuel isolé ou groupé

Nombre indicatif de logements

Le secteur sera composé d'un minimum de 2 logements.

OAP n°6 : Plan Journal

Surface : 4 508 m²

Zone du PLU : AUb

Principes d'aménagement :

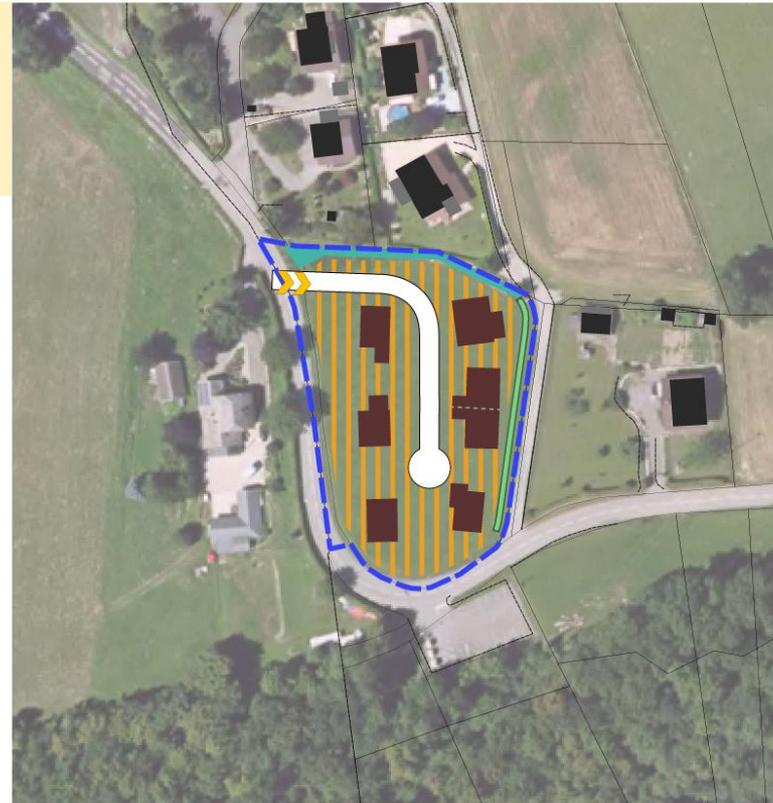
> Créer une unité entre le Villaret et Plan Journal.

> Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis la Route Départementale 23.

> Collecter et évacuer les eaux pluviales.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Légende :

- Périimètre de l'OAP
- Accès unique depuis la RD 23
- Principe de voirie
- Cheminement piétons et cycles ouvert à tous
- Noue et espace d'entretien nécessaires à l'écoulement des eaux
- Secteur d'implantation d'habitat individuel groupé ou individuel isolé
- Implantation indicative des constructions

Typologie	Habitat individuel isolé ou groupé
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 7 logements.



Plan Local d'Urbanisme



> Rappels de contexte

> Le projet de PLU

- Le zonage et le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

> La suite...

La suite...

PHASE D'ETUDE ET DE CONCERTATION



**Délibération
du Conseil
Municipal
prescrivant
l'élaboration
du PLU**
(27 octobre 2017)

Réalisation des études et des
différentes pièces du PLU



Concertation avec les habitants,
les acteurs locaux et les
Personnes Publiques Associées

PHASE DE CONSULTATION

3 mois

Avis des
Personnes
Publiques
Associées

Avis de la
CDPENAF*

2 mois

Enquête
publique +
Rapport
Commissaire
enquêteur

**Arrêt du projet en
Conseil Municipal**

**Approbation du projet
en Conseil Municipal**

*CDPENAF = Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers



ETABLE

Discussion...

