3.2 Les zones urbaines à vocation mixte

L'entrée de ville

Le secteur UB

- Secteur de l'avenue Monseigneur Batiot, qui concentre aujourd'hui de multiples usages (habitat, commerce, artisanat, etc.) et se caractérise par des implantations vairées, des volumes et des gabarits diversifés. Le secteur UB correspond également au site de l'ancien Intermarché.

Extrait du projet de plan de zonage et règles principales

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à la voie.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

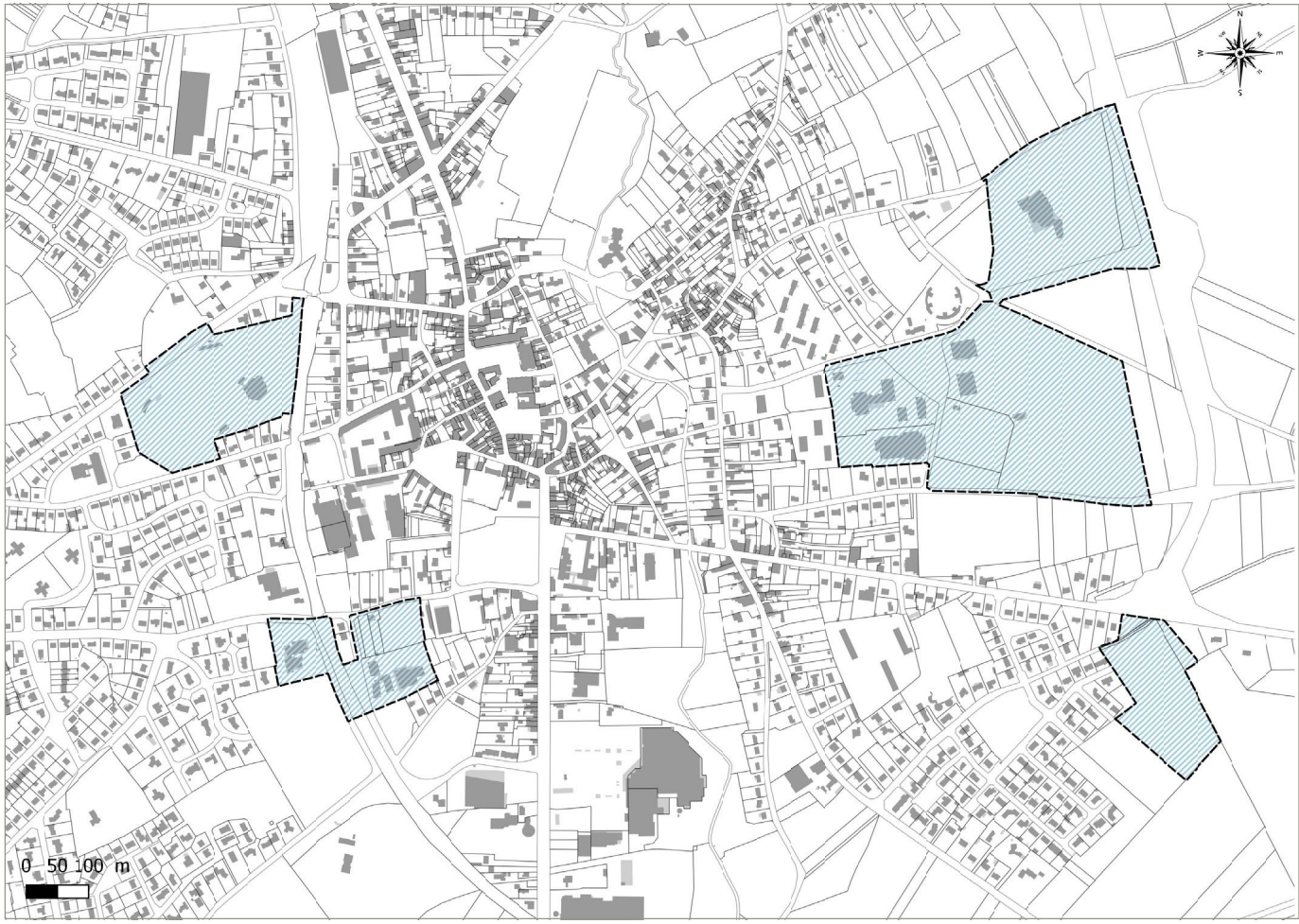
3.3 Les zones urbaines à vocation principale équipement

Le secteur UE : les grands sites d'équipements collectifs

Le secteur UE

- Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail, au logement, les bureaux et les entrepôts à condition d'être directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.
- Un règlement écrit souple pour ne pas "bloquer" les projets d'intérêt collectif.

Extrait du projet de plan de zonage



3.4 Les zones urbaines à vocation d'activités économiques

Le secteur UX : les zones d'activités

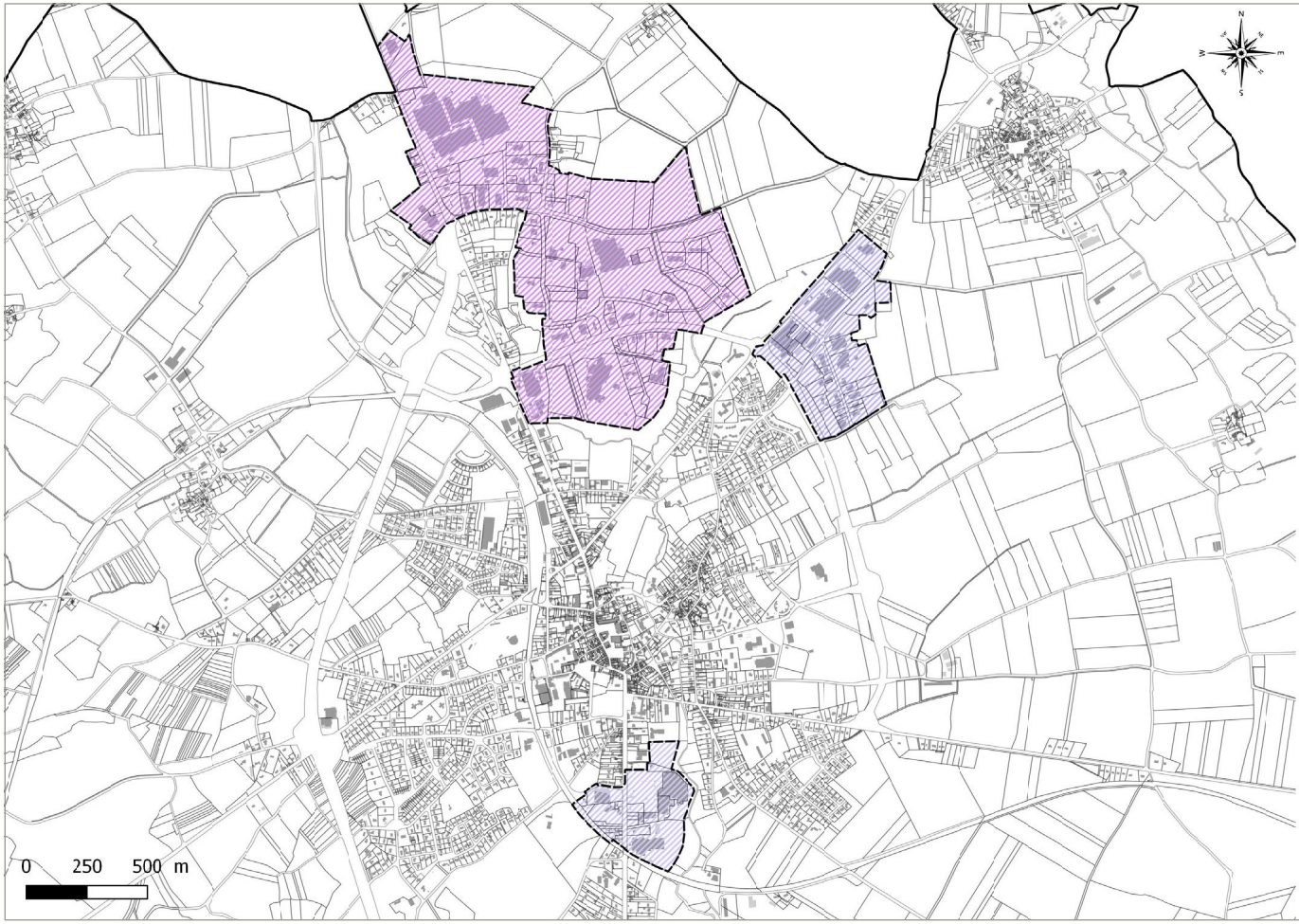
Le secteur UX

- Zones d'activités existantes sur la commune.
- Ce secteur destiné principalement aux activités économiques se divise en deux sous-secteurs :

-UXc, zone commerciale de Chute Perrette ;

-UXe, zone Pierre Brune, concentrant des activités commerciales, artisanales et industrielles et destinée à accueillir des structures liées aux énergies renouvelables.

Extrait du projet de plan de zonage



LES ZONES A URBANISER

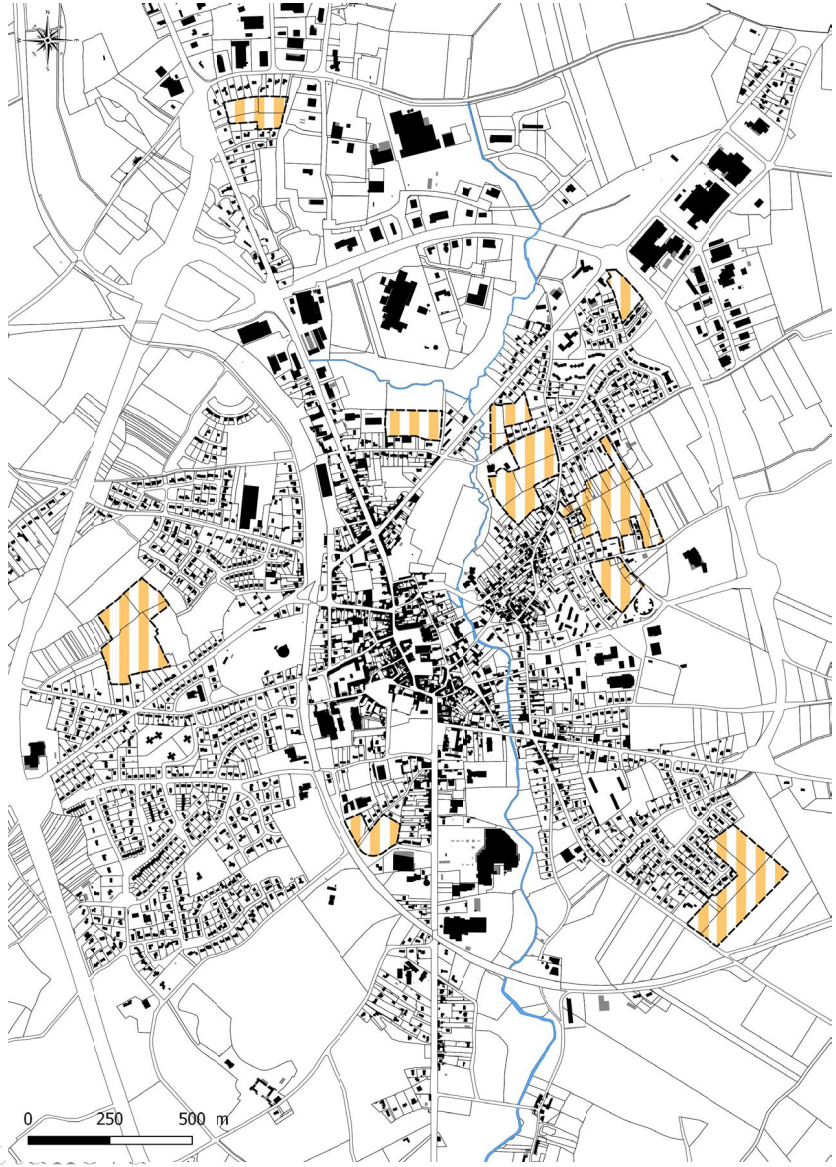
- Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone les constructions y sont autorisées.

3.5 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat

Des surfaces en extensions justifiées

Les zones AUH

version arrêtée en janvier 2017

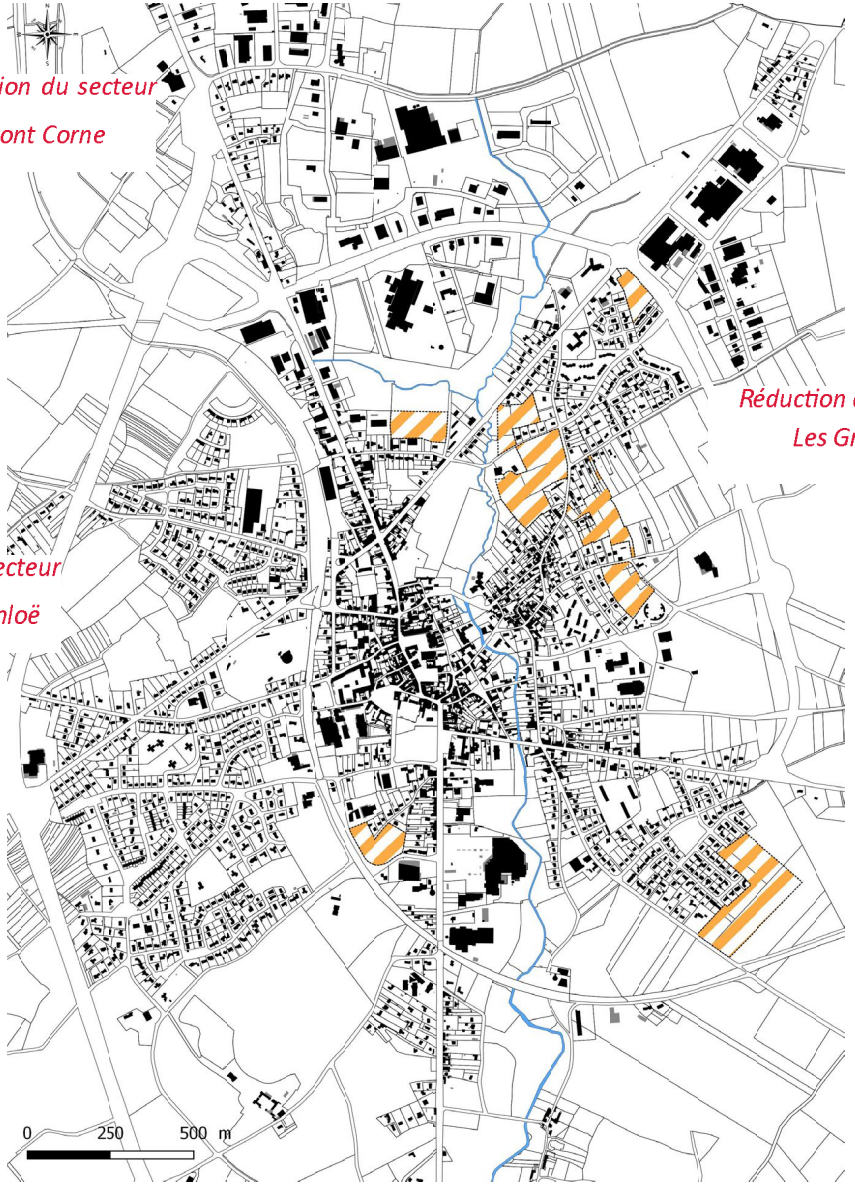


Nouvelle version

Suppression du secteur du Pont Corne

Réduction du secteur Les Grouas

Suppression du secteur Les Jardins de Chloë



3.5 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat

Des surfaces en extensions justifiées

Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat dans le PLU actuel

- Dans le PLU actuel, il reste encore de nombreuses zones à urbaniser autour de l'agglomération principale, représentant 55 hectares (non bâtis au 1er octobre 2016), soit un potentiel de 1050 logements en appliquant une densité minimale de 19 logements/ha.

Extrait du PLU actuel

3.5 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat

Des surfaces en extensions justifiées

Secteur de Puybelliard

version arrêtée en janvier 2017

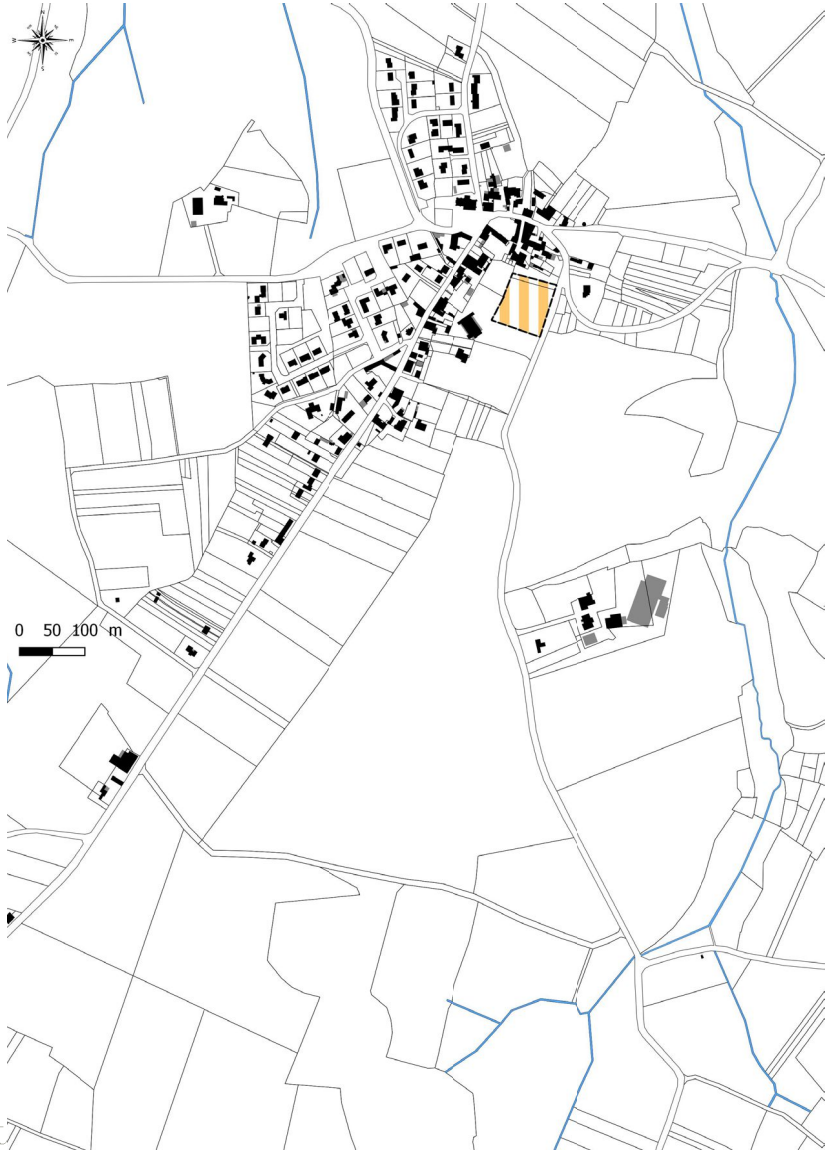
Nouvelle version

3.5 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat

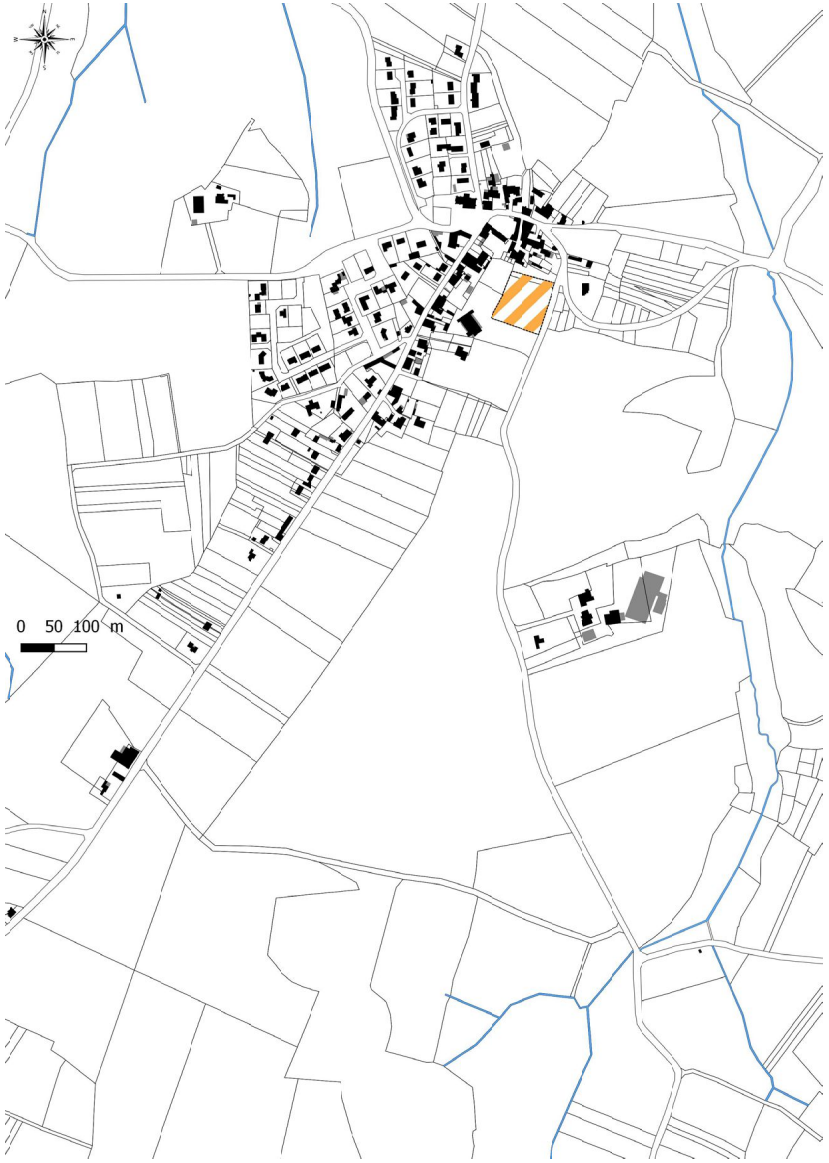
Des surfaces en extensions justifiées

Secteur de Puybelliard

version arrêtée en janvier 2017



Nouvelle version



3.5 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat

Des surfaces en extensions justifiées

Les zones AUH

Extrait du projet des OAP

- L'aménagement des zones à urbaniser à vocation principale Habitat est encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.
- Principes d'aménagement relatifs à la forme urbaine, aux déplacements et à l'environnement
- Encadrer les futurs projets.

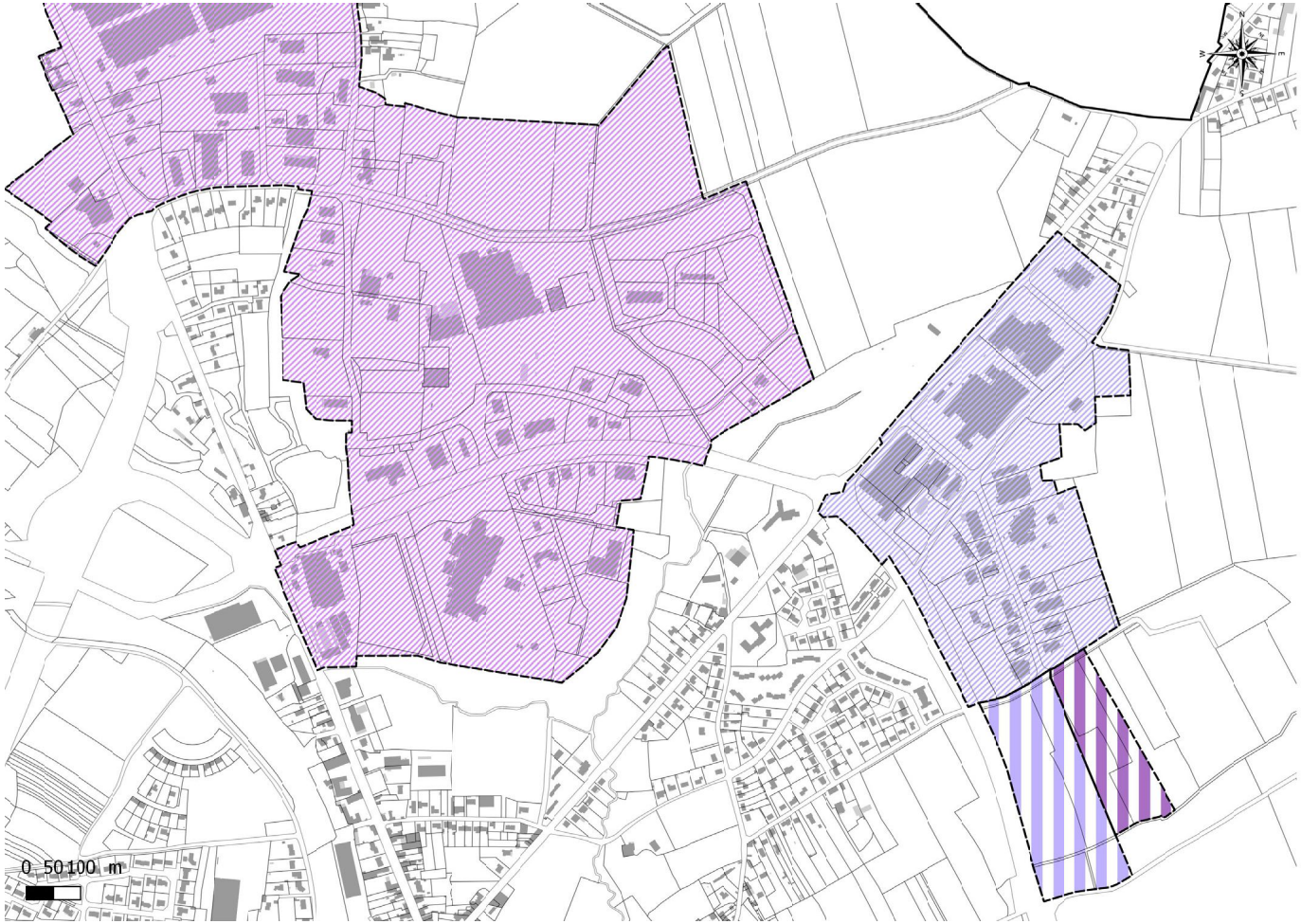
3.6 Les zones à urbaniser à vocation principale Economie

Des surfaces en extensions justifiées

Les zones 1AUXe et 2AUXe

- Le secteur 1AUXe : Secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiés aux activités artisanales, industrielles et aux activités liées aux énergies renouvelables.
- Le secteur 2AUXe : Ouverture à l'urbanisation conditionnée à une modification ou une révision du PLU.
- Des disponibilités foncières dans la zone Polaris Nord, classée en zone UX.

Extrait du projet de plan de zonage



3.7 Les zones à urbaniser à vocation principale Equipements

Des surfaces en extensions justifiées

Les zones AUE

Extrait du projet de plan de zonage

- Secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Un règlement écrit souple pour ne pas "bloquer" les projets d'intérêt collectif.

3.8 Les zones à urbaniser

Des surfaces en extensions justifiées

La consommation d'espace des dix dernières années

- Au total, 105 hectares ont été artificialisés entre 2005 et 2015 :

- 44,20 ha pour l'habitat,

- 52,8 ha pour les activités économiques (dont 6,8 ha pour l'agriculture)

- 8,0 ha pour les équipements.

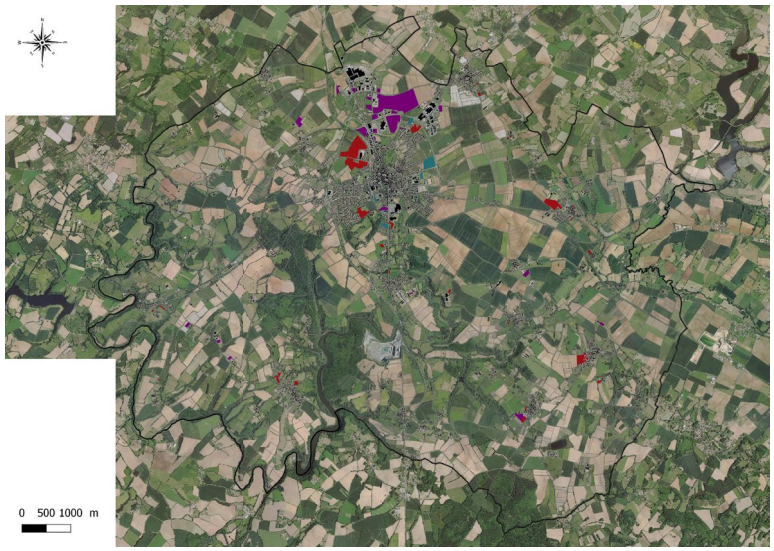
- Une consommation de 35 hectares (au lieu de 45 ha) est envisagée par la réalisation du projet tel qu'il est défini aujourd'hui :

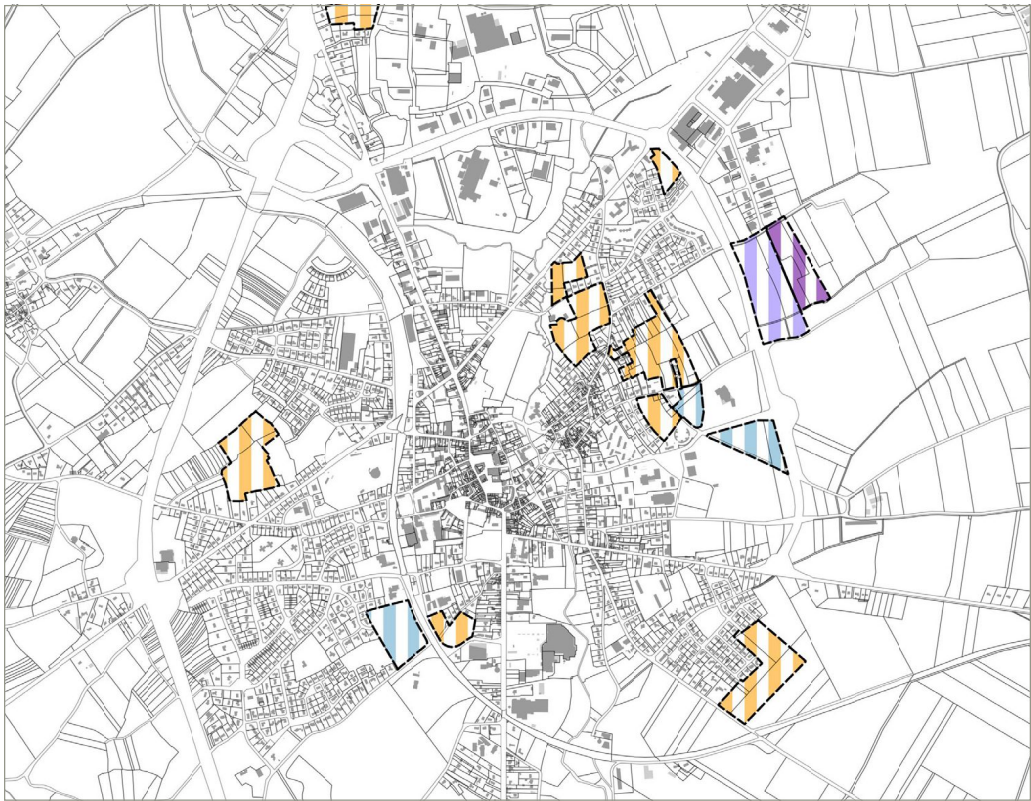
> environ 19 ha (au lieu de 29 ha) pour l'habitat en extension ou dans les grands terrains enclavés au sein du tissu urbain existant,

> environ 7 ha pour les équipements,

> environ 9 ha pour les activités économiques.

➔ Une réduction de plus de 65% (105 hectares ont été artificialisés entre 2005 et 2015)





LES ZONES AGRICOLES

3.9 La zone Agricole

Une zone dédiée à l'agriculture

Caractéristiques

- Les zones agricoles, dites A, sont définies comme des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Occupations et utilisations du sol

Peuvent être autorisées dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'**exploitation agricole**

Si compatible avec l'activité agricole et pas d'atteinte à la sauvegarde/qualité des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs**

- Les **changements de destination** > Avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

- Les **extensions et annexes à l'habitation**.

- Pour les autres occupations du sol (autres que les habitations notamment), possibilité de délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour autoriser :

  - des constructions
  - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> Soumis à l'avis de la CDPENAF

3.9 La zone Agricole

Une zone dédiée à l'agriculture

Principales règles

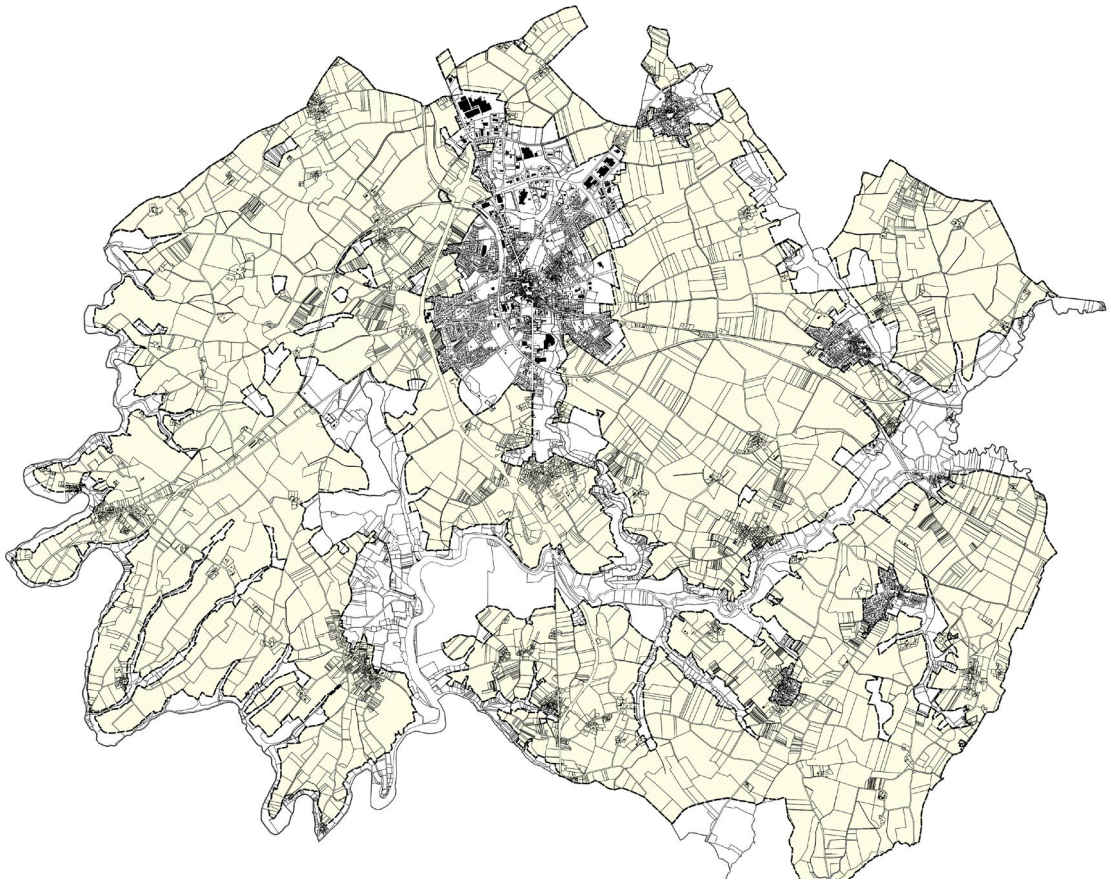
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :

> destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,

> implantée à une distance maximale de 100 mètres

- Toutes les installations de diversification de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient complémentaires à l'activité principale agricole.
- Les locaux de transformation sous réserve d'être implantés au plus près (moins de 50 mètres) des bâtiments agricoles existants sauf en cas de retrait exigé (ICPE).

Extrait du projet de plan de zonage



3.9 Les secteurs spécifiques

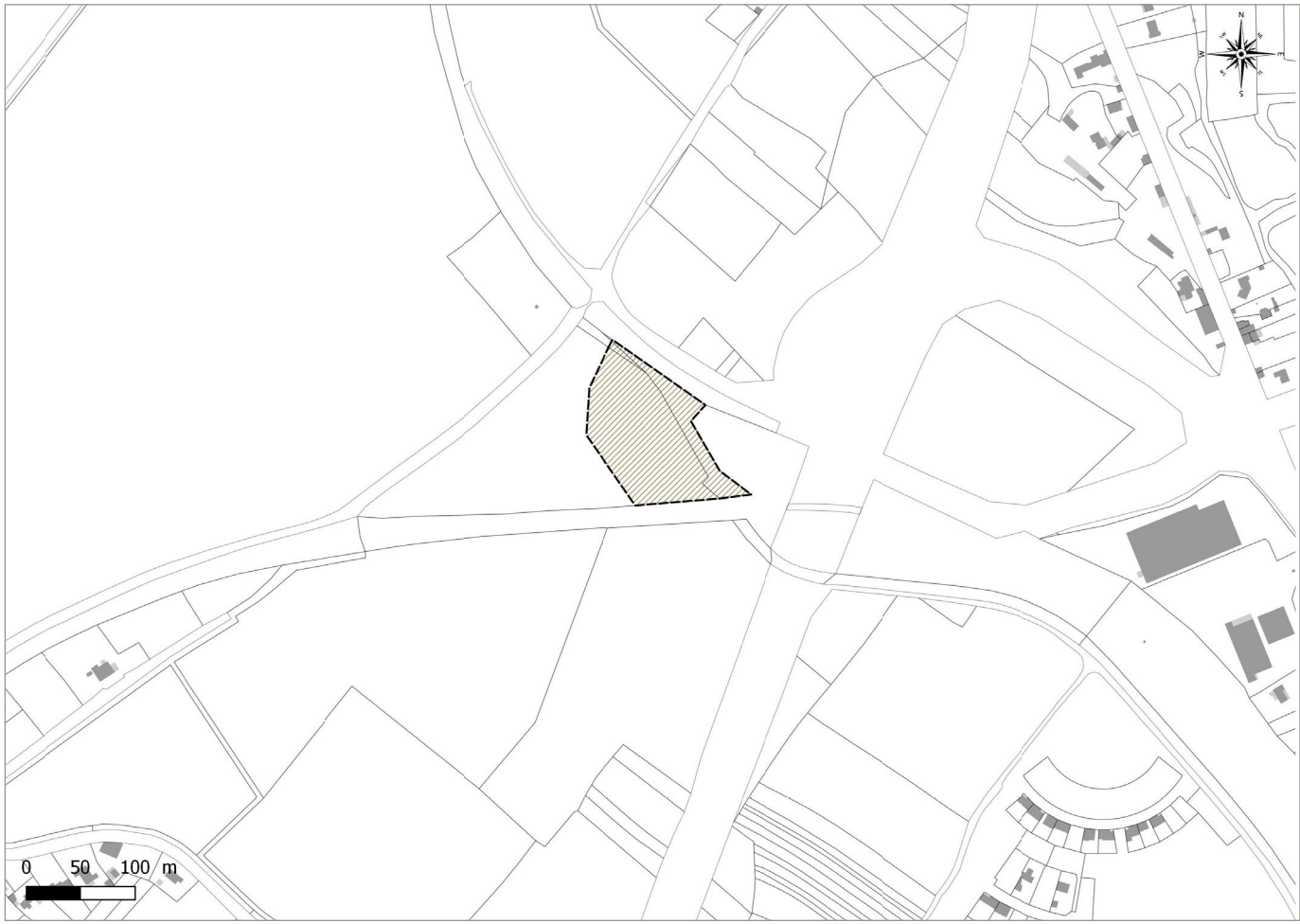
Permettre les évolutions des sites à autre usage dans la zone A

Caractéristiques

- Le secteur Ag, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Le secteur Ax, correspondant à un site d'activité artisanale isolé

Extrait du projet de plan de zonage



- L'aire d'accueil des gens du voyage -

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

3.10 Les zones Naturelles et Forestières

Caractéristiques

- Les zones naturelles, dites N, sont définies comme des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière

- Soit de leur caractère d'espaces naturels

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Une constructibilité strictement limitée

Peuvent être autorisées dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'**exploitation agricole et forestière**

-Si compatible avec l'activité agricole ou à la sauvegarde/qualité des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs**

- Les **changements de destination** > Avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

- Les **extensions et annexes à l'habitation**.

- Pour les autres occupations du sol (autres que les habitations notamment), possibilité de délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour autoriser :

- des constructions
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> Soumis à l'avis de la CDPENAF

3.10 Les zones Naturelles et Forestières

Une constructibilité strictement limitée

Caractéristiques

- Plusieurs secteurs :

- le secteur Nr, qui correspond aux **espaces naturels d'intérêt biologique, écologique et paysagers forts** (les grandes vallées boisées et les réservoirs de biodiversité)

- le secteur Ni, espaces fortement exposés au **risque inondation** (PPRi)

- le secteur Nl, qui correspond à la **coulée verte** traversant le centre-ville

- le secteur Nj qui correspond aux **ceintures jardinées des villages et hameaux**

- le secteur Nep, qui correspond à l'**unité de traitement des eaux** usées de Pierre Brune, à la **déchetterie** et au secteur de **dépôt des déchets verts** à Saint-Philbert.

- le secteur Nc qui correspond au périmètre de la **carrière**

- le secteur Np, qui correspond aux **grands ensembles bâtis patrimoniaux** (châteaux, manoirs)

- le secteur Nv, qui correspond au **village de gîtes**

- le secteur Na, qui correspond à l'emprise de l'**hôtel** et du **restaurant** situés dans le secteur de l'Angle Guignard

3.10 Les zones Naturelles et Forestières

La protection des grands espaces naturels

La zone N et le secteur Nr

Extrait du projet de plan de zonage

- Zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- Le secteur Nr correspond aux espaces naturels d'intérêt biologique, écologique et paysagers forts (les grandes vallées boisées et les réservoirs de biodiversité).

3.10 Les zones Naturelles et Forestières

Préserver les espaces naturels de loisirs

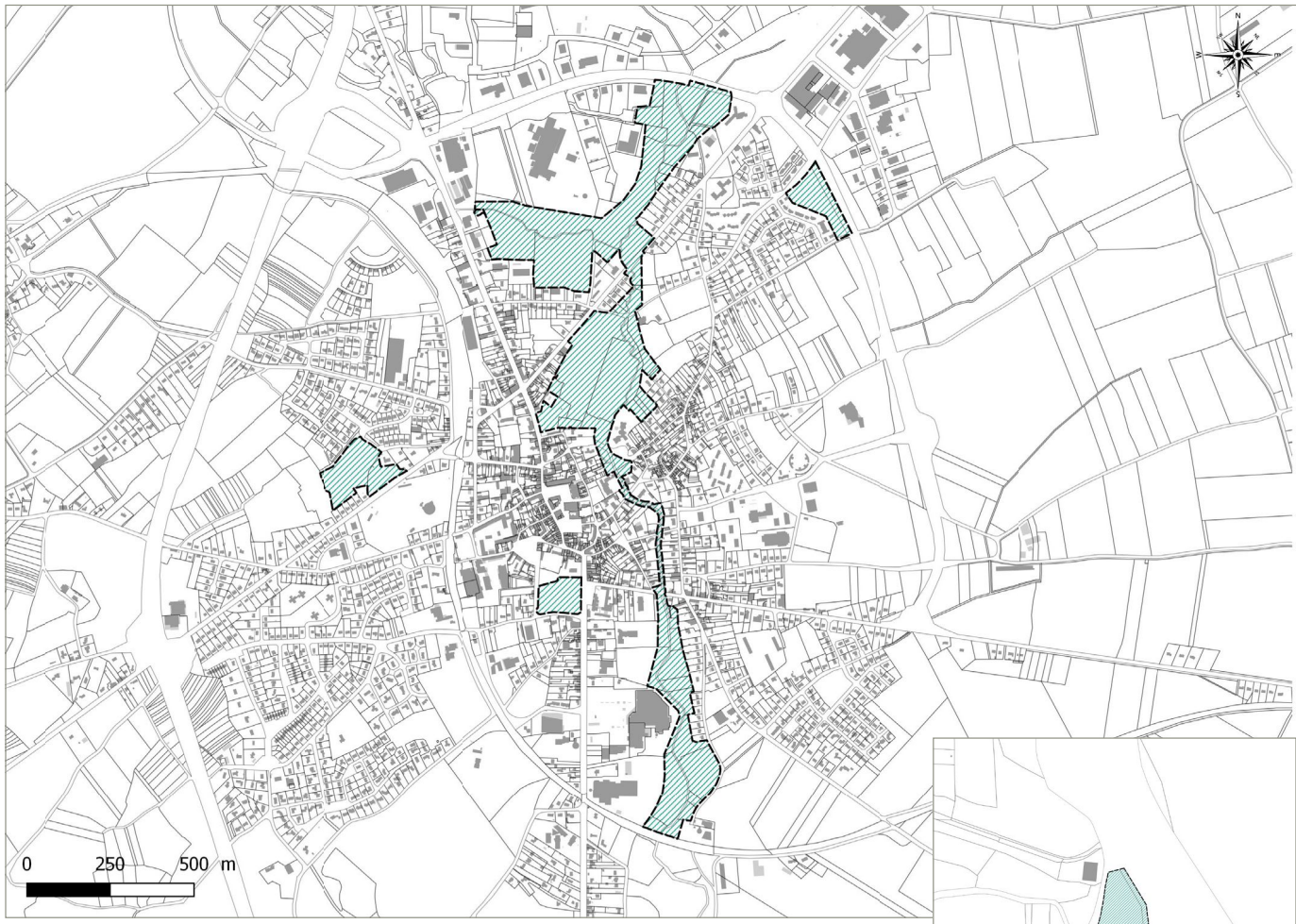
Le secteur Nl

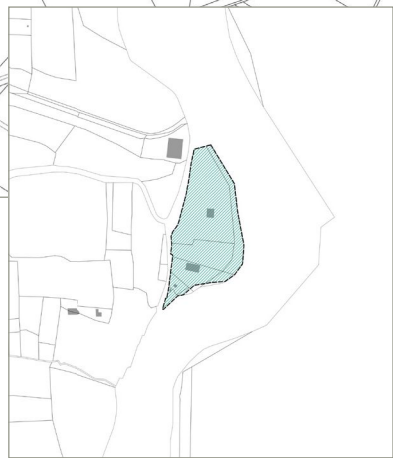
- Espaces naturels accueillant des équipements légers de loisirs (coulée verte traversant le centre-ville et le site de Touchegray).
- Sont notamment autorisés :

-les aménagements légers liés aux activités de loisirs (aires de jeux…),

-les constructions légères liées aux activités de

Extrait du projet de plan de zonage

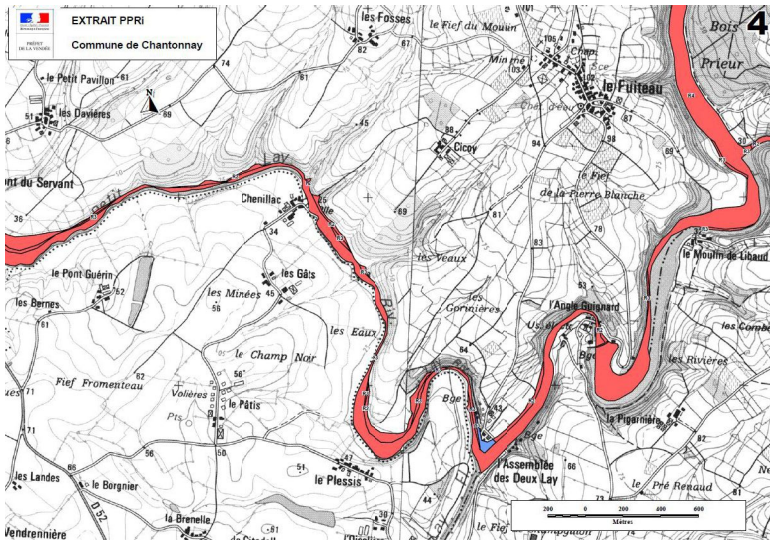




3.10 Les zones Naturelles et Forestières

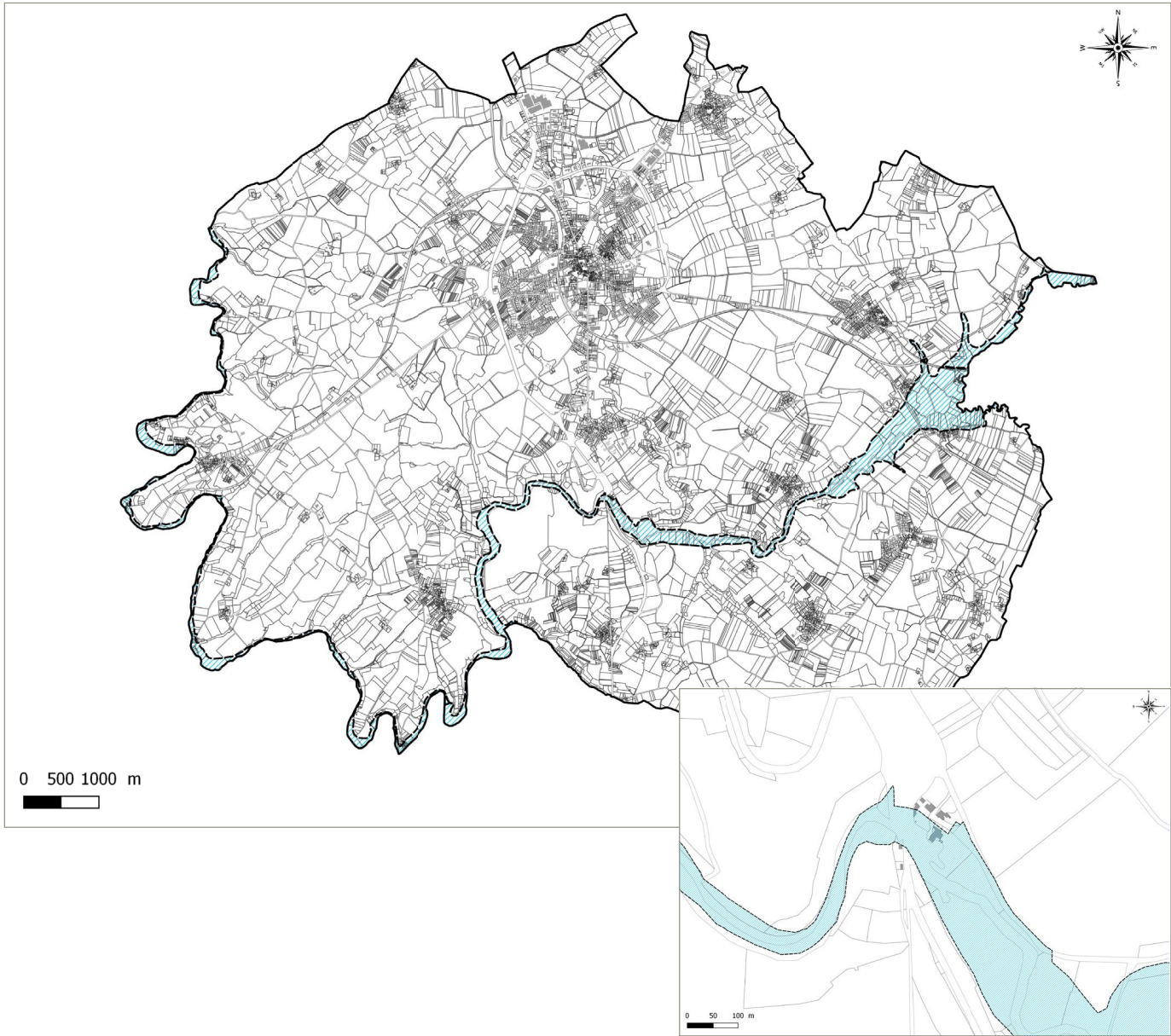
Prendre en compte le risque inondation

Le secteur Ni



- Espaces fortement exposés au risque inondation identifiés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- C'est le règlement du PPRi qui s'applique
- Le PPRi sera annexé au PLU

Extrait du projet de plan de zonage



3.10 Les zones Naturelles et Forestières

Permettre le développement touristique

Le secteur Nv

Extrait du projet de plan de zonage

- Correspond au village de gîtes communal.
- Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)
- Constats :

-Depuis 2012, une forte attractivité (chiffres de fréquentation en hausse constante),

-Un accueil de touristes en avant et après saison,

-Courts séjours possibles,

-Des besoins en pavillons de type T3 pour les familles, de plus en plus nombreuses,

-Des attentes en matières d'activités nouvelles (sauna, jacuzzi...), local pour les adolescents, espaces de jeux de plein air.

- Sont notamment autorisés : les constructions nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement du village de gîte, dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU de 50% maximum et de 6 mètres de hauteur.

3.10 Les zones Naturelles et Forestières

Permettre le développement touristique

Le secteur Na

- Les structures d'hébergement et de restauration ont été classées dans des secteurs spécifiques afin de leur permettre une évolution mesurée.
- Est notamment autorisée une augmentation de 30% de l'emprise au sol globale par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Extrait du projet de plan de zonage

3.10 Les zones Naturelles et Forestières

Permettre l'activité de la carrière

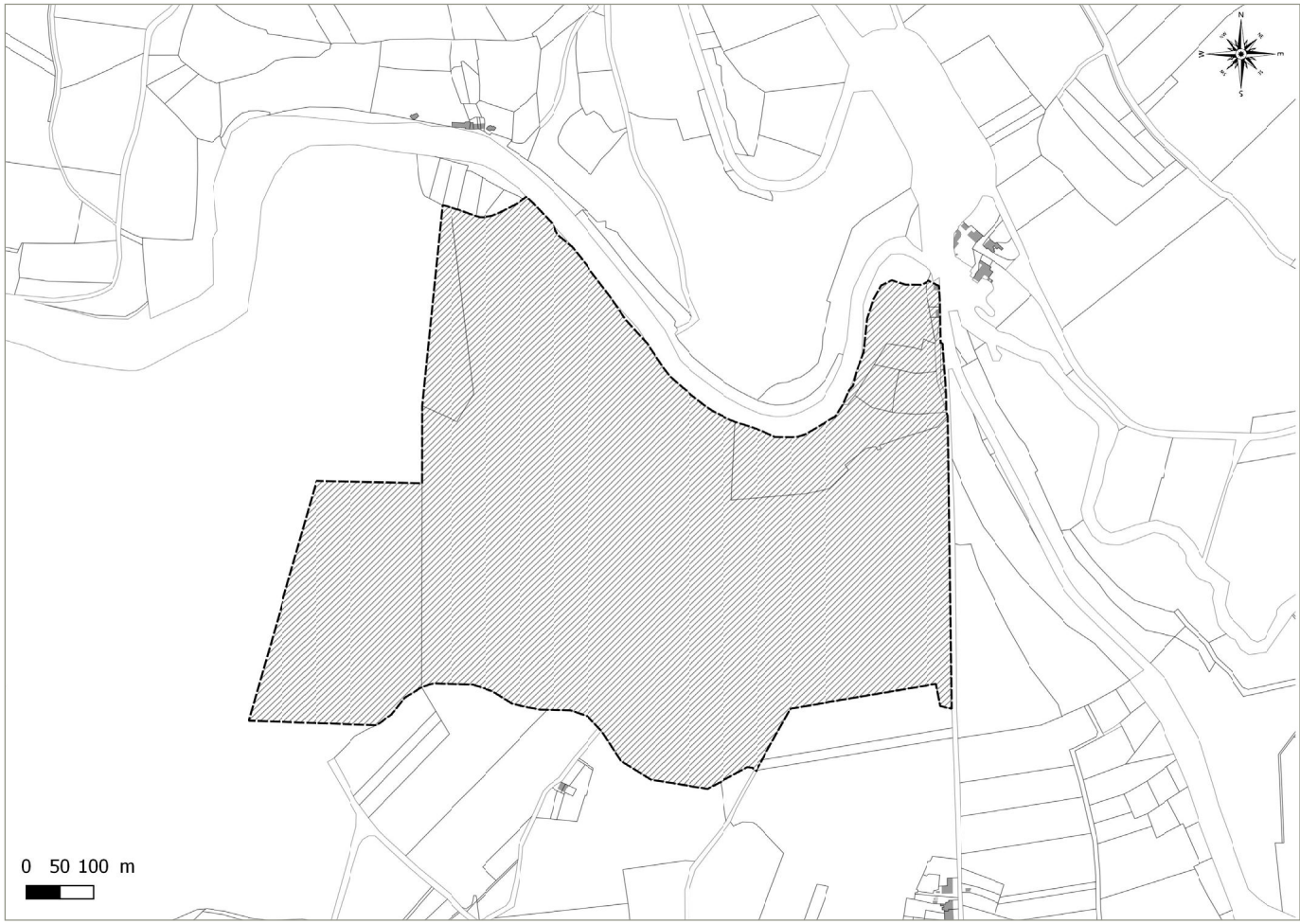
Le secteur Nc

Extrait du projet de plan de zonage

- Périmètre de la carrière
- Une délimitation qui s'appuie sur le permis d'exploiter.
- Sont autorisées :

- les extractions de matériaux et exhaussements de sol s'ils sont liés à l'activité des carrières.

- les installations de broyage-concassage-criblage si elles sont nécessaires à l'activité.



PARTIE 4
SUITE DE L'ETUDE

- Phase d'élaboration du document

Le 19 décembre 2016 :

Arrêt du projet en Conseil Municipal

Janvier 2017 :

Arrêt du projet en Conseil Communautaire

- Phase de consultation

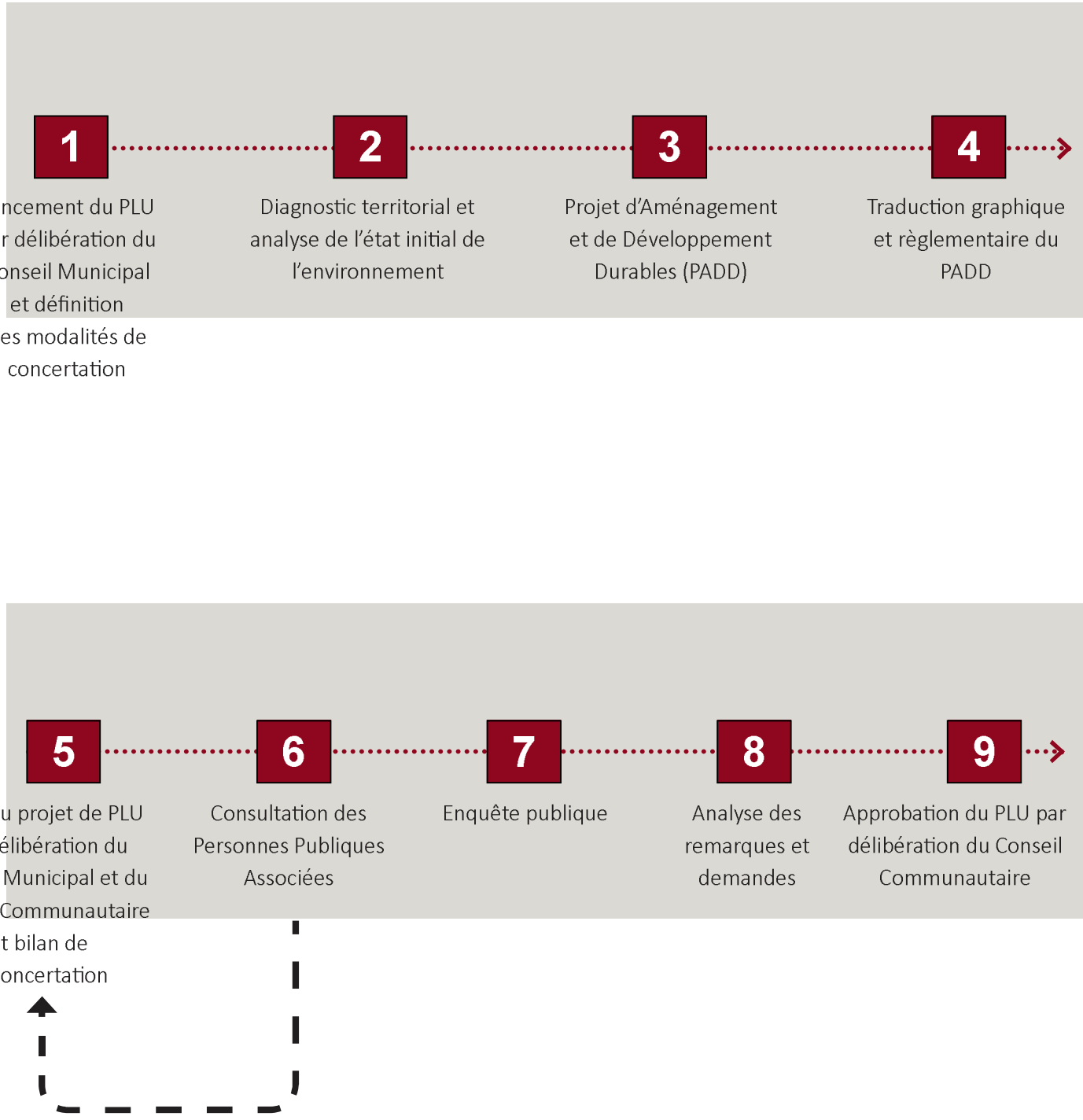
Mars 2017 :

avis défavorable de la CDPENAF

et du Préfet

- Nouvel arrêt du projet

Juillet 2017

- Enquête publique

Automne 2017