



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Conférence Intercommunale des Maires
16/07/2019



HABITAT
DÉPLACEMENT
CADRE DE VIE
PAYSAGE
ÉCONOMIE
ENVIRONNEMENT
DÉVELOPPEMENT
DURABLE
AGRICULTURE

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
intercommunal

PAYS DES LACS
JURA

TRADUCTION REGLEMENTAIRE



**Un scénario de développement
qui guide la traduction
réglementaire**

La philosophie du scénario de développement à horizon 2031

Scénario issu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

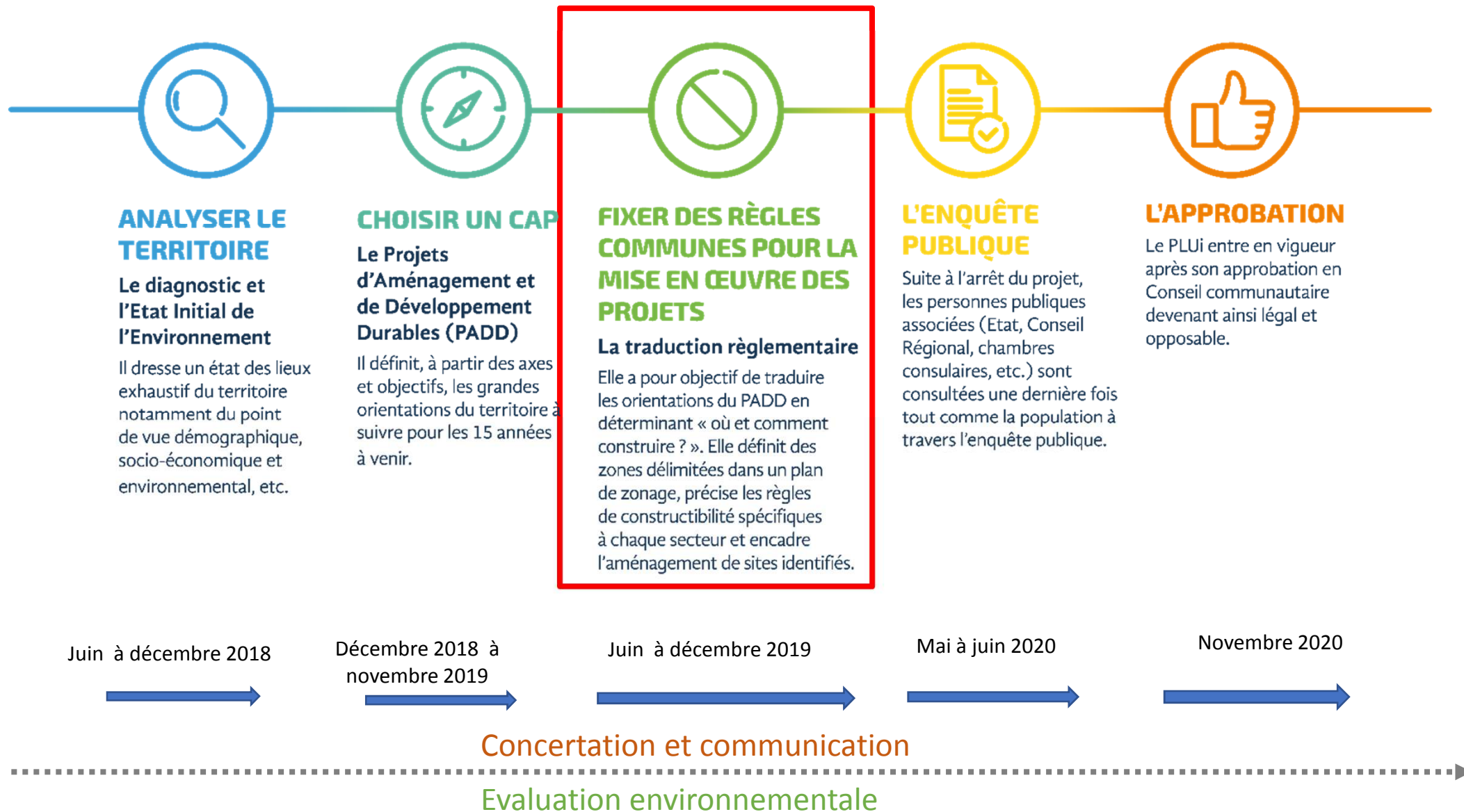
Un rééquilibrage du développement à court terme, une inversion du développement entre le pôle de vie et les villages dès la première période du PLUi. Ce scénario de développement se traduit par :

- Un regain démographique et un confortement de son attractivité dans le pôle de vie (Clairvaux-les-Lacs) ;
- Le confortement de la dynamique démographique dans les pôles relais ;
- Une action forte sur le parc de logements vacants : une stabilisation des logements vacants sur le territoire ;
- Une stabilisation de la construction dans les villages ;
- Une maîtrise importante de la consommation d'espace ;

	Nombre de logements en construction neuve issus du scénario	Fil de l'eau Projection sans PLUi	Projet de territoire (estimations)
Pôle de vie	Entre 40 et 50 (environ 4 log/an)	116 (10 log/an)	124 (10 log/an)
Pôles relais	Entre 50 et 60 (environ 5 log/an)	119 (10 log/an)	108 (10 log/an)
Villages	Entre 160 et 170 (environ 14 log/an)	322 (23 log/an)	260 (21 log/an)
Total Pays des Lacs	Entre 260 et 280 (environ 22 log/an)	557 (43 log/an)	492 (41 log/an)
	Entre +300 et + 320 hab	+ 412 hab	Non renseigné

Le dispositif réglementaire du PLUi

Les grandes étapes du PLUi



Qu'est-ce que la traduction règlementaire ?

La traduction règlementaire :

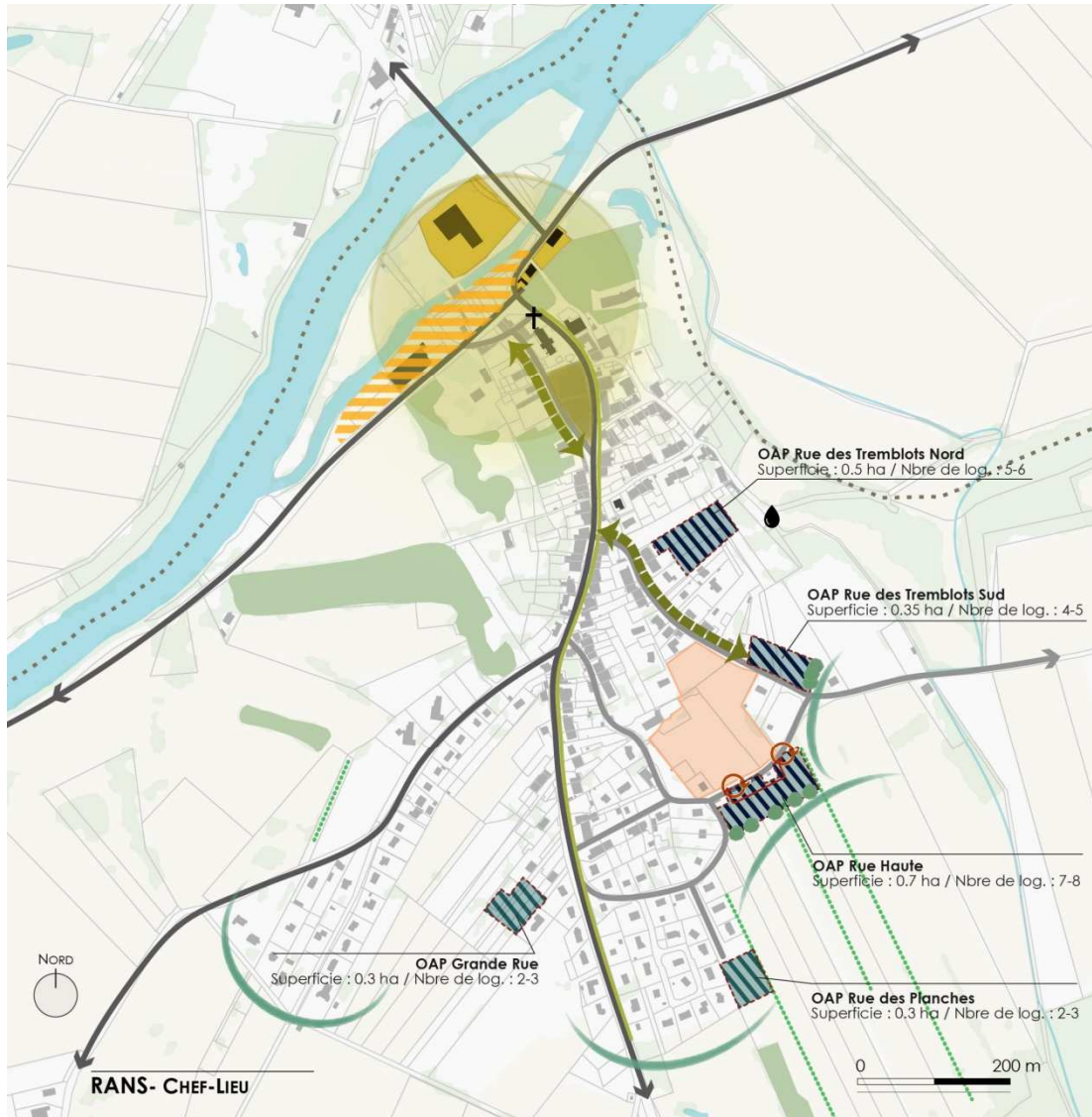
- Elle se répartit au sein de différentes pièces : règlement écrit, zonage et Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols » (PADD) *art L151-8 du Code de l'Urbanisme*
- Elle constitue la boîte à outils permettant de réaliser les orientations et objectifs du PADD ;
- Elle est opposable à toute personne publique ou privée ;
- Elle doit mettre en évidence son articulation avec le PADD en justifiant, au sein du rapport de présentation, la traduction technique des orientations stratégiques du PADD ;
- L'évaluation environnementale présente l'analyse des incidences pressenties positives et/ou négatives de la traduction règlementaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Le code de l'urbanisme stipule qu'une OAP est obligatoire pour toute zone A Urbaniser (1AU)**
- **Définition du contenu d'une OAP selon l' article R151-20 du CU. Les OAP peuvent notamment :**
 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement ;
 2. Favoriser la mixité fonctionnelle ;
 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation ;
 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, etc. ;
 5. **Prendre la forme de schémas d'aménagement** ; (traduisant le projet de la commune défini par les élus)
 6. Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- Traduction par des **prescriptions écrites** pouvant être accompagnées d'un **schéma d'aménagement** ;
- Opposable aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de compatibilité.**

Exemple d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteurs



- Limite communale
- DES CONNEXIONS A REAMENAGER ET/OU CONFORTER**
 - Réseau viaire principal existant
 - Réseau viaire desservant le secteur stratégique de développement en extension
 - Cheminements doux existants
 - Renforcement du maillage modes doux comme support du développement des liaisons entre les différentes polarités
- DES ESPACES D'INTERET A METTRE EN VALEUR**
 - Préservation des éléments paysagers structurants
 - Espaces de respiration
 - Haie structurante
 - † Mise en valeur du patrimoine existant
 - Mise en valeur des bâtiments d'intérêt en entrée du centre du village
 - (Re)qualification de l'espace utilisé par l'entreprise ayant un fort impact visuel
- UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT A DEPLOYER**
 - Requalification globale de l'entrée de village
 - Requalification de l'îlot avec la création d'un espace public
 - Secteur à vocation résidentielle - renforcement de l'offre existante sur la commune
 - Préservation d'une limite à l'urbanisation
 - Projet d'habitat individuel en cours
- L'intégration du projet résidentiel (Zone AU)**
 - Zone d'extension Urbaine (AU avec OAP)
 - Principe d'implantation du bâti
 - Habitat individuel lot à bâtir
 - Habitat individuel lot à bâtir / groupé
 - Principe de desserte à créer
 - Accès
 - Traitement de l'interface avec les espaces agricoles et naturels

➔ OAP regroupant plusieurs sites de développement ;

➔ Permet de traduire le projet communal plus globalement

Le règlement écrit

Qu'est-ce que le règlement ?

Le règlement c'est :

- Un seul et même règlement pour les 27 communes du territoire ;
- La prise en compte des spécificités du territoire à travers différentes zones ;
- Il permet la transposition écrite du PADD et du projet pour le territoire à travers la rédaction de règles ;
- Un cadre permettant de définir les projets des communes ;
- Tout projet d'urbanisme devra être dans un rapport de conformité avec ce règlement ;

AUJOURD'HUI, LE REGLEMENT c'est :



DOCUMENT ÉCRIT (base de 9 articles en 3 parties)

- Fixe les **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** applicables à l'ensemble du secteur (conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux notamment) ;
- Établit les **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** relatives aux règles d'urbanisation, à la protection du patrimoine bâti et naturel et à la mise en œuvre des projets urbains ;
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de **CHACUNE DES ZONES**, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les inscriptions graphiques.



DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- D'un **PLAN DE ZONAGE** du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A) du secteur, etc...

TRAVAIL EN COURS : échanges par secteur en juillet pour les zones U et AU

- **D'INSCRIPTIONS GRAPHIQUES** permettant de définir des dispositions particulières au sein des différentes zones : emplacements réservés, Espaces Boisés Classés (EBC) préservation des éléments de paysage et de patrimoine bâti, Emplacements Réservés (ER), etc.
- **SERVITUDES**

LE REGLEMENT

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

- 1.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- 1.2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 2.4. Stationnement

Chapitre III. Equipements et réseaux

- 3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- 3.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique

Le zonage

Qu'est-ce que le zonage ?

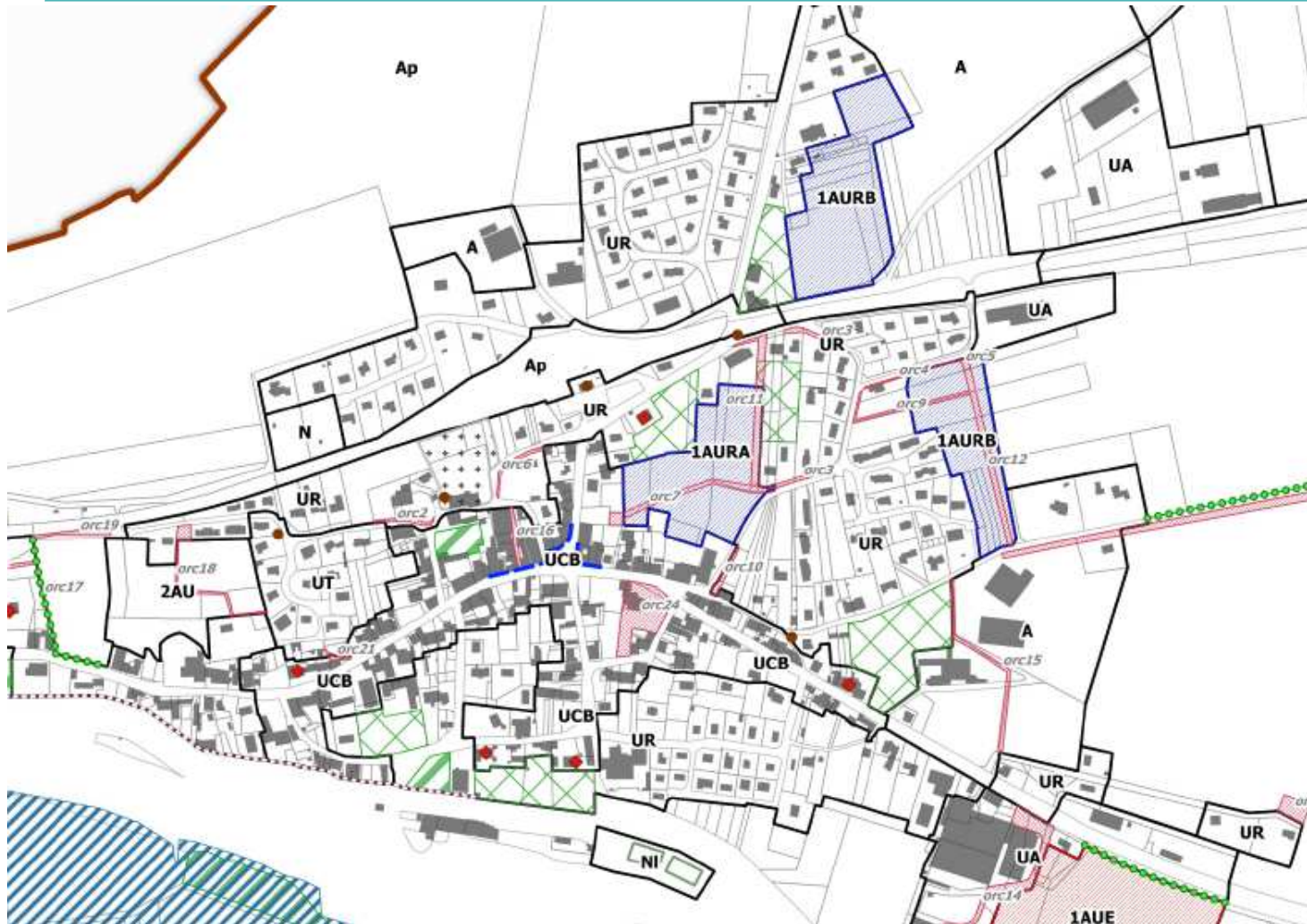
Le zonage c'est :

- Un seul et même zonage pour les 27 communes du territoire avec un zoom par commune ;
- La transposition graphique du PADD et du projet pour le territoire à travers la définition des différentes zones ;

quels sont les secteurs à développer ? À préserver ? À vocation d'habitat ? D'activités ? De tourisme ? etc

- Tout projet d'urbanisme devra être dans un rapport de conformité avec ce zonage ;

Un exemple de zonage ?



PRESCRIPTIONS

Prescriptions surfaciques

- 01 - Espace boisé classé
- 05 - Emplacement réservé
- 07 - Espaces verts d'intérêt écologique (Elément du paysage)
- 07 - Ensemble bâti d'intérêt
- 07 - Jardin
- 99 - Autre
- 17 - Logement/mixité sociale
- 02 - Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
- Regroupement de prescription
- 16 - STECAL
- 16 - Bâtiment susceptible de changer de destination
- 31 - Zones humides (Espaces remarquables)

Prescriptions linéaires

- 07 - Eléments de paysage
- 22 - Linéaire commercial
- 24 - Chemin

Prescriptions ponctuelles

- 07 - Mares
- 07 - Arbre isolé
- 07 - Patrimoine bâti
- 07 - Bâtiment remarquable

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Habitat
- Activité économique
- Activité économique et commerciale
- Equipement
- OAP valant règlement

- Plus de « micro-zone » ;
 - Plus de « pastillage » ;
- ➔ Définir la vocation et la réglementation des secteurs sans perdre les spécificités ;

La philosophie du zonage et du règlement

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

ZONAGE DU PLUI

- Un plan de zonage qui doit permettre la mise en œuvre du projet de territoire (PADD) ;
- Une proposition de zonage basée sur la morphologie urbaine actuelle et les perspectives d'évolution des espaces urbanisés :
 - **Maintien / préservation** de la trame bâtie existante ;
 - **Mutation / densification** des espaces urbanisés et évolution des ambiances urbaines.
- Un projet de zonage qui s'appuie sur **8** zones urbaines (U), **2** zones AU et **2** zones agricoles et **3** zones naturelles.

ZONE URBAINE DE CENTRALITÉ

UCB

Zone urbaine
de Centre-Bourg

UCA

Zone urbaine
de Centre-Ancien

ZONES RESIDENTIELLES

UT

Zone urbaine
de transition

UR/1AUR

Zone urbaine
résidentielle

ZONE URBAINE DE HAMEAU

UH

Zone urbaine
de Hameau

ZONE URBAINE DE MUTATION

UD

Zone urbaine en devenir sur des
secteurs de mutation

ZONE URBAINE DE Tourisme

UL

Zone urbaine
de loisirs et de tourisme

ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

UE

Zone urbaine
d'équipements

ZONE URBAINE D'ACTIVITES

UA/1AUA

Zone urbaine
d'Activités

ZONES AGRICOLES

A

Zone agricole

AP

Zone agricole protégée

ZONES NATURELLES

N

Zone naturelle

NL

Zone naturelle de loisirs et
de tourisme

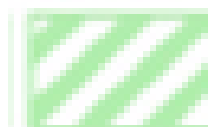
NC

Zone naturelle carrière

INSCRIPTIONS GRAPHIQUES A VOCATION ECOLOGIQUE



espaces boisés classés



éléments du paysage
(ripisylves, bosquets, vergers, parcs et jardins privés)



éléments du paysage
(haies)



mares



zones humides

Les inscriptions graphiques

INSCRIPTIONS GRAPHIQUES



→ Les emplacements réservés :

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ...

Ils traduisent un engagement des collectivités publiques

Ils portent sur les équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

Ils apparaissent comme une option sur des terrains que la collectivité publique envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.



→ Bâtiment susceptible de changer de destination:

Il permet d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment alors que le zonage ne le permettrait pas. Cette inscription graphique doit être justifiée avec un projet complété de sa destination future.



→ Linéaire commercial à protéger :

Il permet de définir un linéaire de façade où le changement de destination d'un local commercial sera interdit pour préserver la vocation de la rue.

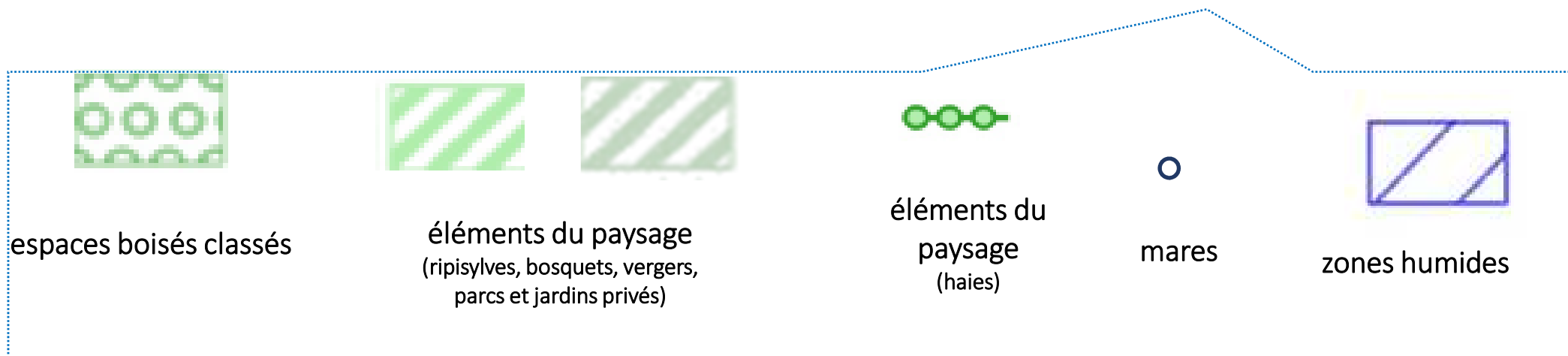
INSCRIPTIONS GRAPHIQUES A VOCATION ÉCOLOGIQUE

PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Les éléments recensés représentent un intérêt écologique particulier et participent à la qualité du cadre de vie ainsi qu'à la gestion du risque inondation ;
- Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant ;

PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

- Aménagements légers et perméables, opérations de gestion et d'entretien et valorisation autorisés ;
- Déclaration préalable en cas d'intervention pour les EBC ;
- Compensation en 1 pour 1 pour les éléments du paysage et les mares ;
- Compensation en fonction des documents en vigueur pour les zones humides (a minima 100%) ;



Les spécificités liées à la Loi Littoral

Quelle est la philosophie de la loi?

- ❖ La mise en valeur du littoral repose sur un double principe d'équilibre entre les différentes fonctions et usages des espaces littoraux et de gestion économe de l'espace ;
- ❖ Répondre à des enjeux multiformes : développement rapide de l'urbanisation, fragilisation de la biodiversité, difficultés d'accès et fermeture des vues sur le littoral, impacts du changement climatique sur la gestion des milieux naturels, etc

Qui est concerné ?

Les communes riveraines des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares.

- 4 communes du territoire du Pays des Lacs, riveraines au lac de Vouglans, sont concernées par la Loi Littoral : Pont-de-Poitte, Boissia, Largillay-Marsonnay, Barésia-sur-l'Ain

Quel régime d'urbanisation ?

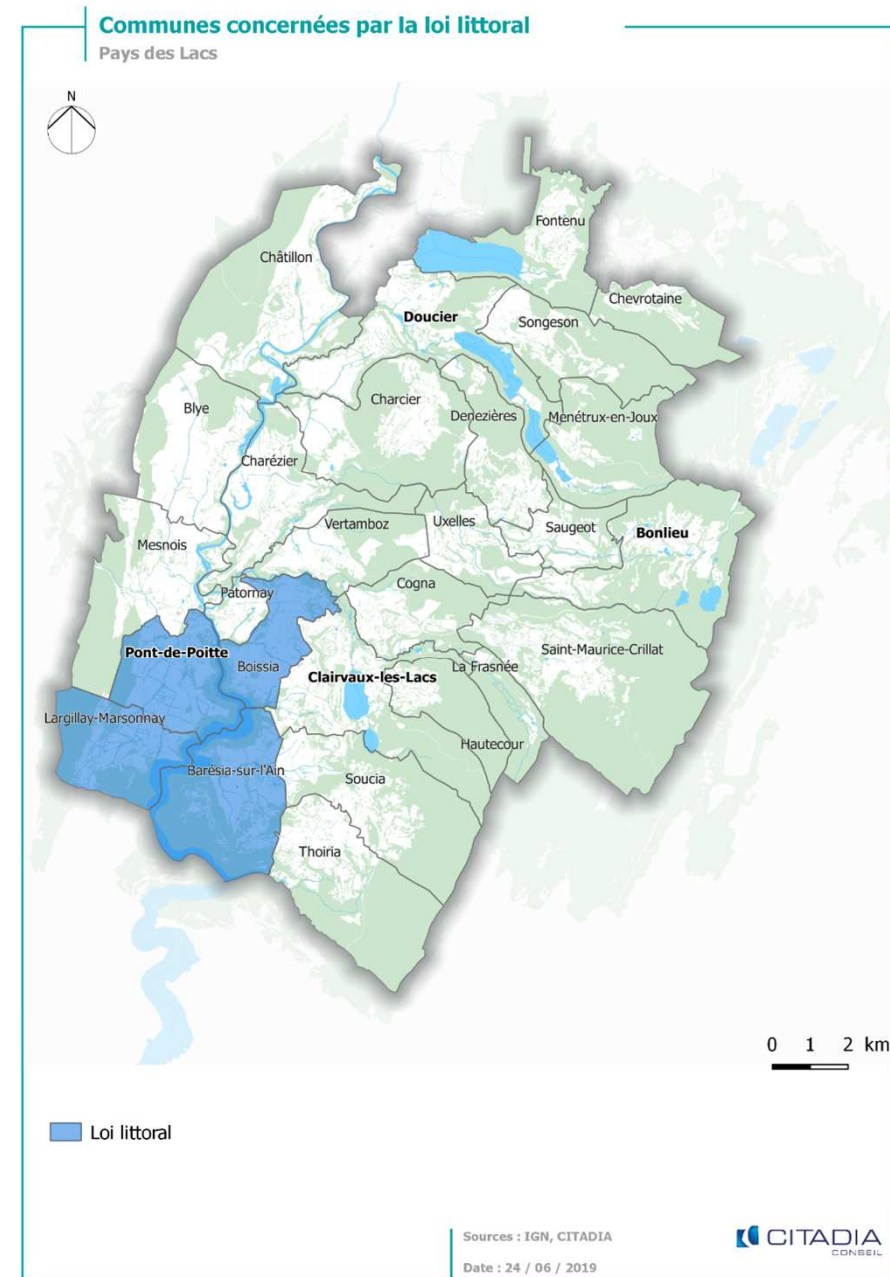
- ❖ Une extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- ❖ Une extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage définis dans le cadre du PLUi ;
- ❖ Une inconstructibilité dans la bande des 100 m, sauf dans les « espaces urbanisés » (à compter de la limite haute du rivage).



Lac de Vouglans, Source : Citadia Conseil

Un territoire concerné par la loi Littoral

Articles L121-1 à L121-5 du code de l'urbanisme.



Les spécificités liées à la Loi Montagne

Quelle est la philosophie de la loi?

- ❖ Une gestion intégrée et transversale des territoires de montagne : économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel ;
- ❖ Un développement équitable et durable de la montagne dans une logique de réponse aux défis du changement climatique, permettre la reconquête de la biodiversité et préserver la nature des paysages.

Qui est concerné ?

- 11 communes du territoire du Pays des Lacs sont concernées par la Loi Montagne.

Quel régime d'urbanisation ?

- ❖ Réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations ou de constructions traditionnelles existants ;
- ❖ S'assurer de la compatibilité de la capacité d'accueil des espaces naturels et agricoles ;
- ❖ Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- ❖ Préserver les espaces paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

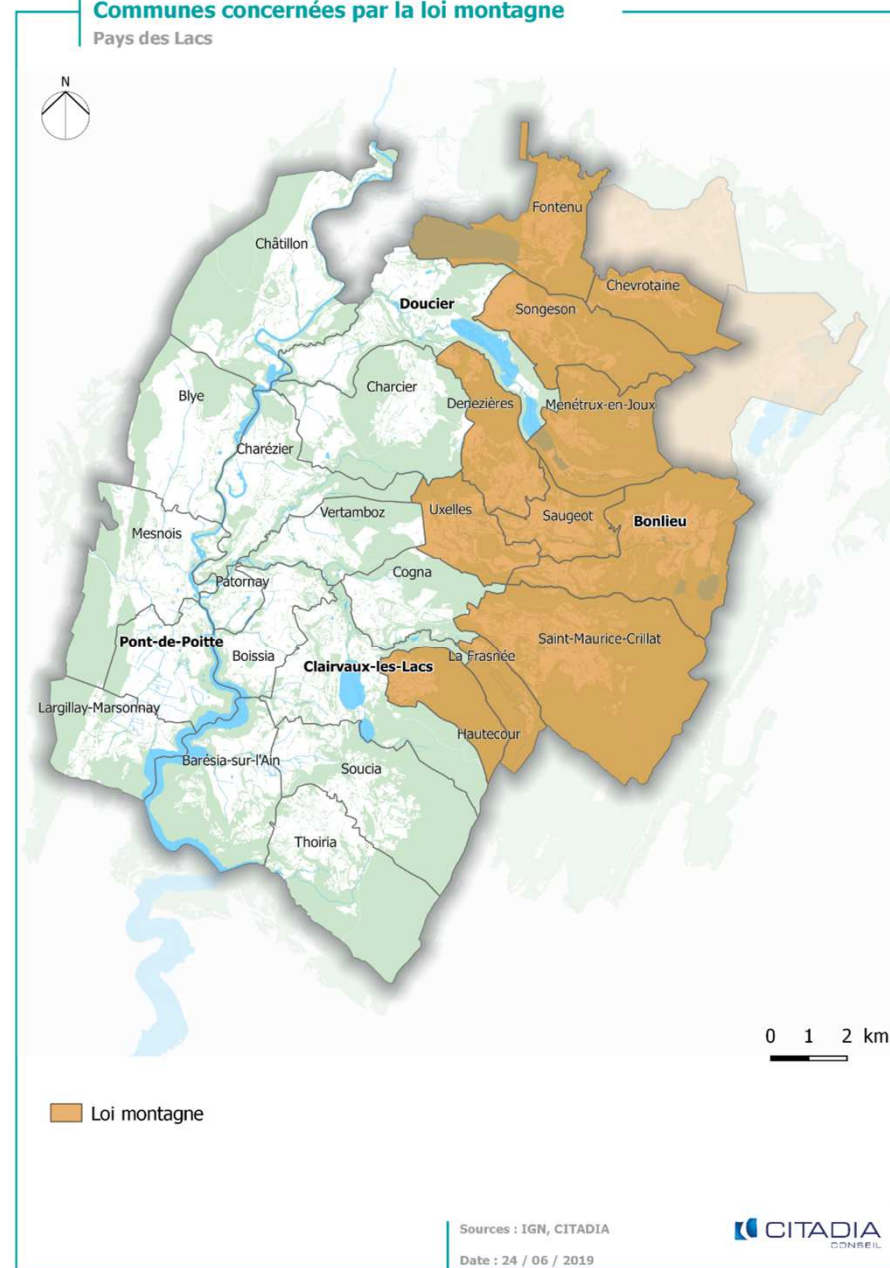
Quelle spécificité pour le Pays des Lacs ?

- ❖ Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1 000 hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et affouillements y sont interdits.

Un territoire concerné par la loi Montagne

Communes concernées par la loi montagne

Pays des Lacs



Rappel du calendrier

- 22/23 juillet 2019

⇒ Passage par secteur sur le zonage sur 4 demi-journées

- Jusqu'au **16 Août 2019 (A préciser)**

⇒ Retour des plans de zonage issus des ateliers de secteur

- 23 Septembre 2019

⇒ Conférence intercommunale des Maires sur le scénario de développement

- Octobre 2019

⇒ Débat du PADD dans les Conseils Municipaux

- Novembre 2019

⇒ Passage par secteur de finalisation de la traduction règlementaire

- 12 Décembre 2019

⇒ Débat du PADD en Conseil Communautaire

⇒ Finalisation du dossier de PLUi

- Fin février 2020

⇒ Arrêt du PLUi