



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA PETITE MONTAGNE

**RÉUNION PUBLIQUE
TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE**

12 NOVEMBRE 2025

ORDRE DU JOUR

01

Un PLUi pour la Petite Montagne : pour quoi faire ?

02

La traduction réglementaire en détail

03

Les outils réglementaires mobilisés pour mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

04

Les éléments du règlement en synthèse

05

Et les suites ?

QUELQUES RÈGLES POUR LE BON DÉROULEMENT DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Ecouteons-nous attentivement et respectons les différents temps



Les temps de présentation sont suivis de temps d'échanges : écoutons-nous avant tout.

Ne nous jugeons pas, soyons bienveillants



Bienveillance et accueil respectueux sont attendus entre toutes les personnes présentes.

Partageons la parole



La parole sera donnée par les animateurs. Priorité à celles et ceux qui n'ont pas participé.

Posons une parole synthétique en restant dans le sujet

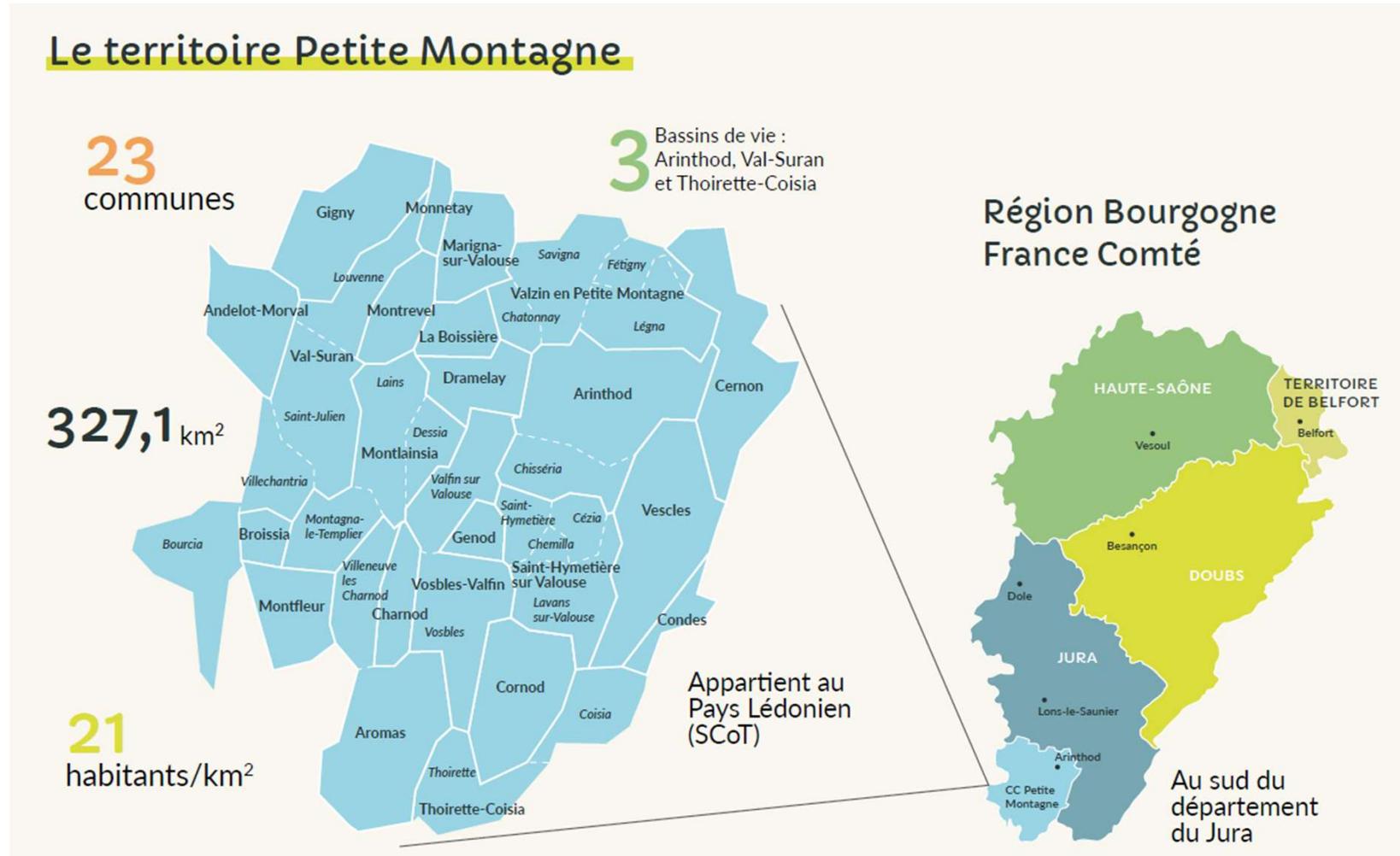


1-2 mins max. pour les participants.
2-3 mins max. pour les intervenants.

01

Un PLUi pour la Petite Montagne : pour quoi faire ?

Au sein de Terre d'Emeraude Communauté

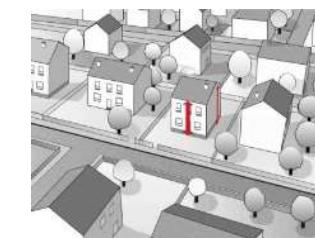


01 | QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?

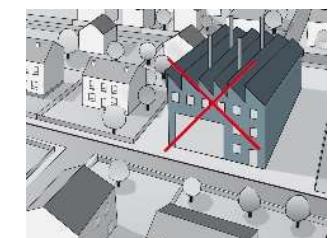
Un projet de territoire

Le PLUi formalise un projet intercommunal global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage, mobilité, environnement, etc.) sur un horizon 10/15 ans.

- Une incarnation du projet politique (maîtrise du développement des villes, rénovation urbaine, mutation des coeurs de ville...) commun aux différentes communes
- Une intégration des nouveaux défis contemporains (transition écologique et énergétique, maîtrise de l'artificialisation, santé territoriale ...)



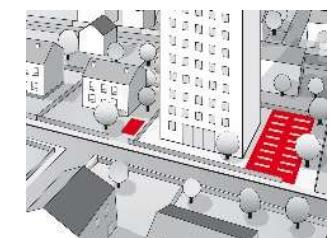
Quelle hauteur maximale ?



Quelle destination est autorisée ?



Quel % minimum d'espaces verts ?



Combien de places de stationnement exigées ?

Un outil réglementaire

Il répond aux questions suivantes :

- **Où construire ?**
- **Que construire ?**
- **Quelles sont les conditions de construction ?**
- **Quels sont les sites protégés ?**

Pour le projet

- Pour garantir une cohérence dans l'aménagement du territoire >> avoir des règles communes pour éviter les incohérences et conflits entre communes voisines
- Pour mieux planifier les équipements et les infrastructures qui ont une vocation inter-communale

Pour les moyens

- Pour approfondir les compétences sur les sujets d'urbanisme >> passer d'une majorité de communes au Règlement National d'Urbanisme à un PLUi qui couvre l'ensemble des communes
- Pour mutualiser les moyens humains et financiers à l'échelle de l'intercommunalité

Pour des questions juridiques

- Dans les communes non dotées d'un PLU(i) ou d'une carte communale, le **principe de constructibilité limitée** interdit les travaux et constructions effectuées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (échéance 2028)

Une réunion publique qui s'est tenue en septembre 2025



01 | UN PLUi QUI S'INSCRIT DANS UN CADRE RÈGLEMENTAIRE PLUS LARGE

⇒ Le PLUi doit mettre en œuvre des objectifs existants à des échelles supra : *maîtrise de la consommation d'espaces, transition écologique et énergétique, urbanisme favorable à la santé, ...*



Lois et documents supra-territoriaux, dont la **loi Climat et Résilience** et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**) Bourgogne Franche Comté

COMPATIBILITE



Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lédonien

COMPATIBILITE

PLUi de la Petite Montagne



Règlement graphique et écrit

CONFORMITE

Permis de construire

OAP

COMPATIBILITE

Projets



À vous la parole !



**Ne nous jugeons
pas, soyons
bienveillants**



**Ecoutons-nous
attentivement**



**Partageons la
parole**



**Posons une parole
synthétique en restant
dans le sujet**

02

La traduction réglementaire en détail

I Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?

- Clé de voute du futur PLUi, il formalise un projet de territoire pour les années à venir (horizon 2040) à travers de grands objectifs ;
- Il traduit les choix des élus et des habitants dans un document qui se veut fédérateur et prospectif sur de nombreux aspects du territoire ;
- Il s'appuie sur des enjeux remontés du diagnostic du territoire ;
- Il sert de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme.

C'est le projet politique qui fixe les objectifs !

AXE 1 : LA PETITE MONTAGNE, UN TERRITOIRE METTANT EN VALEUR SES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

Le projet pour ce secteur cherche à encadrer le développement afin de préserver les **richesses patrimoniales et ressources naturelles**, véritables supports du développement économique, agricole et touristique, et **source d'attractivité** générale du territoire.

AXE 2 : LA PETITE MONTAGNE, UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ ET SOLIDAIRE

Fort de son cadre de vie, le territoire a pour ambition de renforcer son dynamisme et son attractivité en **préservant l'identité et la qualité de vie** et en confortant le **rôle des cœurs de bourgs** afin de faire de la Petite Montagne un territoire habité et solidaire. Le projet s'attache également à conforter la Petite Montagne en tant que territoire d'activité et d'emploi en **soutenant le développement de l'économie locale**, en diversifiant ses activités.

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD

LE REGLEMENT
GRAPHIQUE



LE REGLEMENT
ÉCRIT



LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



02 | UNE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*

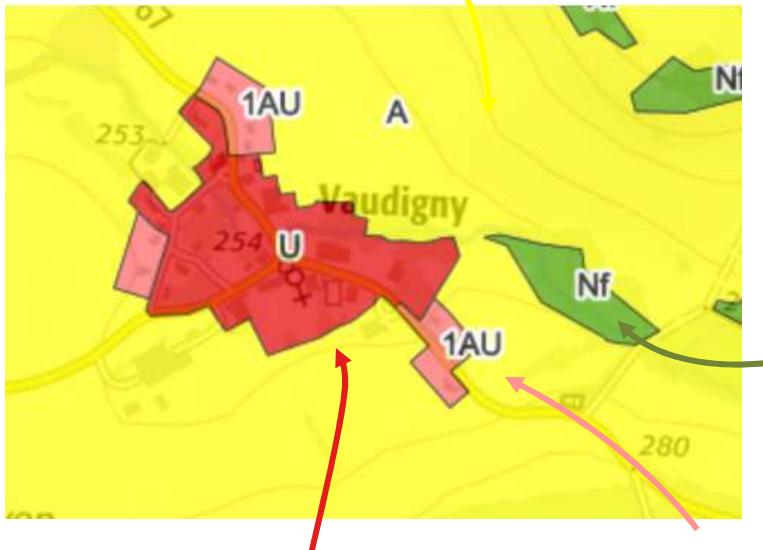


4 grands types de zones régies par le Code de l'Urbanisme



ZONE A (AGRICOLE)

→ Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



ZONE U (URBAINE)

→ Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



ZONE N (NATURELLE)

→ Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



ZONE AU (A URBANISER)

→ Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONES URBAINES *et leur pendant en zone à urbaniser*

UC
Zone urbaine de
tissu ancien centre

UR
Zone urbaine
résidentielle

1AUR
2AUR

UM
Zone urbaine
Mixte

UA
Zone urbaine à
vocation d'activité

1AUA

UE
Zone
d'équipements

1AUE

ZONES AGRICOLES

A
Zone agricole

Ap
Zone agricole
protégée

At
Touristique >
STEICAL

ZONES NATURELLES

N
Zone naturelle

Np
Zone naturelle
protégée

Nc
Carrières

NI
Loisirs

Nt
Touristique >
STEICAL

Nr
Remblais

Npv
Photovoltaïque

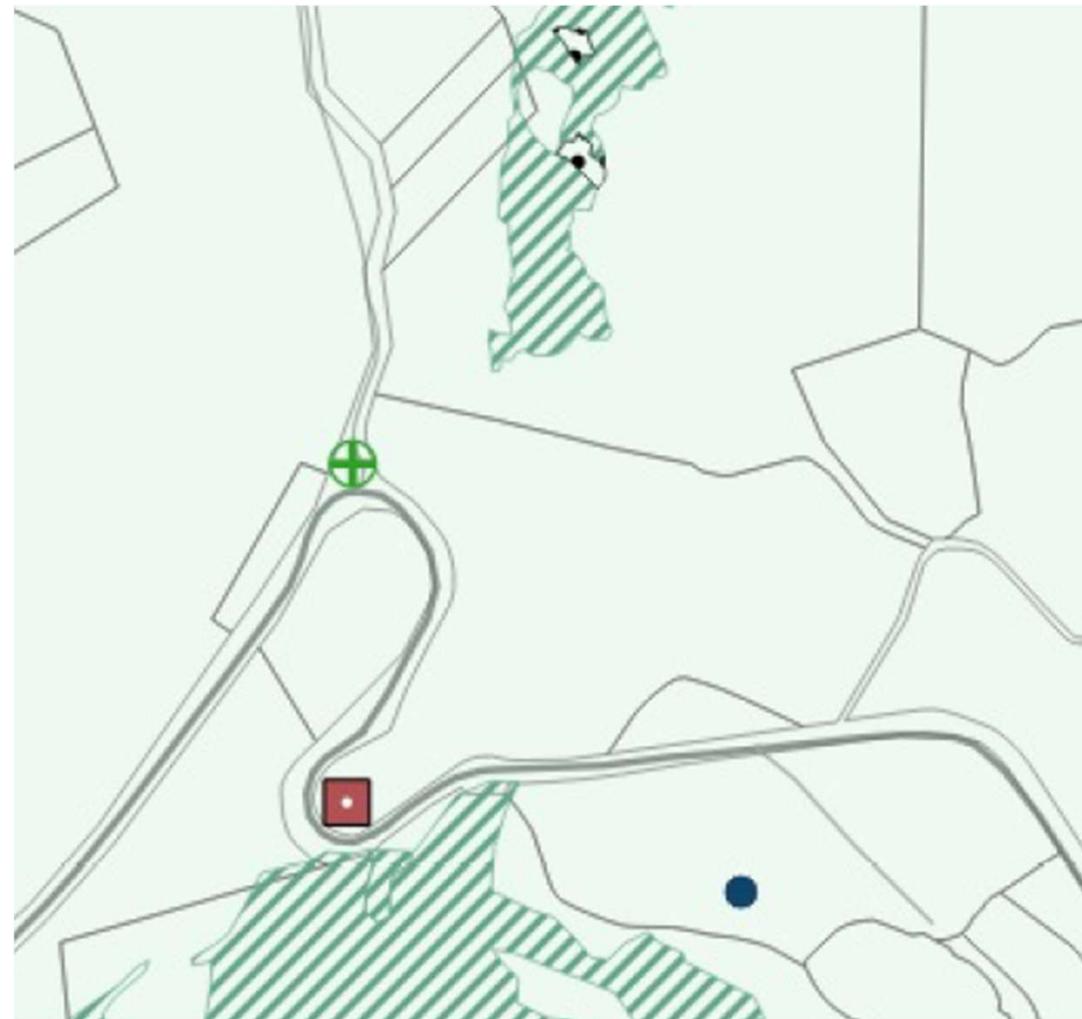
Ne
Equipement

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier certains éléments



Spécificités urbaines



Périmètres soumis à OAP



Emplacement réservé



Linéaires commerciaux

Protection des éléments de patrimoine / vue



Patrimoine vernaculaire



Bâti remarquable



Belvédère / cône de vue



Eléments de paysage



Mares
Milieux humides et Zones humides



Espaces Boisés Classés



Jardins



Alignements d'arbres et haies



Arbres remarquables isolés



Pelouses sèches



Ripisylves et cours d'eau associés



Espace de Bon Fonctionnement du cours d'eau

Protection des éléments patrimoine végétal, trame verte et bleu (biodiversité, etc.)

02 | UNE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

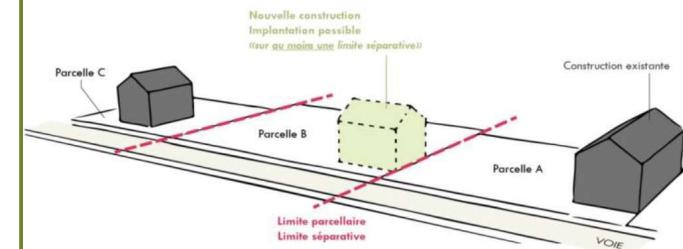
- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier certains éléments



LE REGLEMENT ECRIT

Des dispositions générales et spécifiques à chaque type de zones, répertoriées dans plusieurs articles :

- Que construire (*« destinations »*) ? ;
- Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?
- Quelles emprises au sol et hauteur ?
- Quel aspect des constructions ?
- Quel traitement environnemental et paysager ?



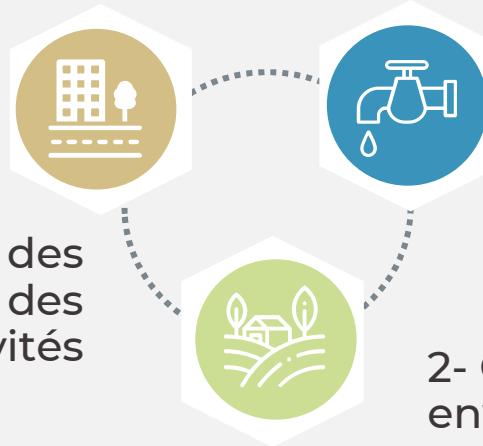
DESTINATIONS	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement hébergement			
				Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) pour les zones UC, dans une limite de 150 m ² de SDP pour les zones Uca et Ucar
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

TRONC
COMMUN



Dispositions communes à toutes les zones
(inscriptions graphiques, patrimoine, etc.)

PROPRE À
CHAQUE ZONE



3- Equipements
et réseaux

1- Destinations des
constructions, usage des
sols et natures d'activités

2- Qualité urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

TRONC
COMMUN



Annexes

02 | UNE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier certains éléments



LE REGLEMENT ECRIT

Des dispositions générales et des règles associées à chaque type de zones, répertoriées dans plusieurs articles :

- Que construire (*« destinations »*) ? ;
- Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?
- Quelles emprises au sol et hauteur ?
- Quel aspect des constructions ?
- Quel traitement environnemental et paysager ?



LES OAP

- ⇒ Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement :
 - Programmation ;
 - Liaisons douces et accès ;
 - Gestion des eaux ;
 - Qualité urbaine, paysagère et environnementale...
- ⇒ Une **compatibilité** des opérations avec ces principes

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



Val-Suran - Secteur « La Boissière »

Principes d'aménagement

Programmation urbaine :

- Superficie du site : 0,44 Ha
- Prévoir la réalisation d'au moins 7 logements ;
- Prévoir la réalisation d'habitat individuel ;
- Créer plusieurs accès aux habitations depuis La Boissière, en étudiant les possibilités de mutualisation d'accès ;
- Travailler l'insertion architecturale du projet en cohérence avec les habitations environnantes ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur les coteaux boisés ;
- Travailler de façon qualitative les franges et espaces de transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles environnants : créer une haie paysagère « tampon » entre la future opération et l'espace agricole à l'Est.

PLUi Petite-Montagne – Orientations d'Aménagement et de Programmation

253



LES OAP

- ⇒ Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement :
- *Programmation* ;
 - *Liaisons douces et accès* ;
 - *Gestion des eaux* ;
 - *Qualité urbaine, paysagère et environnementale...*
- ⇒ Une **compatibilité** des opérations avec ces principes



À vous la parole !



Ne nous jugeons pas, soyons bienveillants



Ecoutons-nous attentivement



Partageons la parole



Posons une parole synthétique en restant dans le sujet

03

Les outils réglementaires mobilisés pour mettre en œuvre le PADD

Orientation 1 : Garantir le maintien et le fonctionnement des entités naturelles et agricoles

La traduction réglementaire

Règlement graphique

- Des **inscriptions graphiques** ciblées pour préserver les espaces naturels et motifs paysagers : alignements d'arbres et haies, éléments de paysage, zones humides, pelouses sèches, ripisylves, ...

Règlement écrit

- Des **zonages A et N** pour réglementer ces espaces et limiter les constructions.
- Pour aller plus loin, des **secteurs Ap et Np** pour renforcer la protection de certains espaces sensibles

OAP

- Une **OAP thématique Trame Verte et Bleue** pour s'assurer de la protection des réservoirs et corridors de biodiversité

Orientation 2 : Conforter le dynamisme agricole

La traduction réglementaire

Règlement écrit

- Une diversité de **zonage agricole** pour répondre aux différents enjeux du développement de l'activité
- Le **secteur A** qui permet l'évolution et la création des exploitations agricoles

OAP

Une **OAP thématique Lisières** pour améliorer les franges entre les secteurs agricoles et urbains et réduire les conflits d'usages entre ces deux activités

Orientation 3 : Accompagner le développement d'un tourisme durable et patrimonial

La traduction réglementaire

Règlement graphique

- Des **inscriptions graphiques** ciblées pour valoriser le paysage et le patrimoine bâti : Patrimoine vernaculaire, Bâti remarquable, Belvédère / cône de vue

Règlement écrit

- Des secteurs liés à l'activité touristique dans les zones agricoles et naturelles (At et Nt : **STECAL**)
- Des **sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques »** pour encadrer l'installation de ces équipements

Orientation 4 : Construire un territoire performant

La traduction réglementaire

Règlement écrit

- Des règles écrites facilitant et favorisant la **réhabilitation et la rénovation énergétique** du bâti
- Un règlement écrit traitant de l'**assainissement** et favorisant le raccord au réseau public lorsqu'il existe. Pour les dispositifs d'assainissement individuels, un point d'attention est porté sur la conformité des dispositifs pour être autorisé.

OAP

- Une **OAP thématique TVB** pour maintenir une perméabilité écologique et hydraulique
- Des **OAP sectorielles** qui préconisent une gestion intégrée des eaux pluviales et une imperméabilisation raisonnée

Orientation 5 : Limiter l'étalement urbain

La traduction réglementaire

Règlement graphique

- Des **inscriptions graphiques** ciblées pour protéger certains espaces de l'étalement urbain : Espaces Boisés Classés, Espace de Bon Fonctionnement du cours d'eau, ripisylves, zones humides, ...

Règlement écrit

- Un **zonage U** avec une plus grande diversité de sous-zonage pour mieux organiser le développement urbain
- Des **zones AU** rationalisées : **près de 40 zones AU / OAP** pour réduire l'impact sur les espaces naturels et agricoles

OAP

- Une **OAP Lisières** pour améliorer la qualité des franges urbanisation- agriculture-forêt et limiter les conflits

Orientation 1 : Être un territoire accueillant

La traduction réglementaire

Règlement graphique

- Des **inscriptions graphiques** ciblées pour valoriser le paysage et le patrimoine bâti : Patrimoine vernaculaire, Bâti remarquable, Belvédère / cône de vue

OAP

- Près de **40 zones AU / OAP sectorielles** pour répondre au besoin en logement adapté aux trajectoires démographiques
- Une **OAP TVB** pour conforter et valoriser les liens entre la trame verte et celle des espaces urbains
- **3 OAP en entrées de ville** à Arinthod qui préconisent d'anticiper les impacts visuels et environnementaux des futures constructions au vu de leur caractère d'entrée de ville

Orientation 2 : Rendre les cœurs de bourgs attractifs

La traduction réglementaire

Règlement graphique

- Des **inscriptions graphiques** ciblées pour valoriser le paysage et le patrimoine bâti : Patrimoine vernaculaire, Bâti remarquable, Belvédère
- Des **linéaires commerciaux** identifiés à maintenir

Règlement écrit

- Des **zones urbaines diverses** pour cibler les réglementations entre les différents niveaux d'armature territoriale
- Un **encadrement du stationnement** pour véhicules motorisés et pour vélos

OAP

- Des **OAP sectorielles** pour répondre aux besoins de logements, de création d'activités et d'équipements, ...

Orientation 3 : Améliorer la qualité du parc de logements et favoriser le parcours résidentiel des ménages

La traduction réglementaire

Règlement écrit

- Une **sous-destination « logement »** pour orienter la construction d'habitations dans des secteurs adéquats
- Une facilitation de la **réhabilitation et la rénovation énergétique** du bâti, notamment résidentiel

OAP

- Des **zones AU / AOP** à vocation résidentielle pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs afin de répondre aux besoins en logement

Orientation 4 : Soutenir le développement économique local dans une logique de création d'emploi

La traduction réglementaire

Règlement écrit

- Un **zonage urbain à vocation d'activité (UA)** et un **zonage urbain mixte (UM)**
- Des **destinations** pour les activités économiques afin de mieux orienter géographiquement ces activités

OAP

- **3 OAP en zone AU à vocation d'activités** dans la commune d'Arinthod et Gigny

Orientation 5 : Promouvoir un territoire solidaire

La traduction réglementaire

Règlement écrit

- Des **zones urbaines diverses** pour cibler les réglementations entre les différents niveaux d'armature territoriale : UCb pour le pôle de vie et les 2 pôles relais, UR-d pour le secteur résidentiel à proximité des centres-bourgs d'Arinthod et de Val-Suran, ...

OAP

- Une **OAP sectorielle** pour la création d'équipements sportifs à Arinthod

Orientation 6 : Connecter le territoire et faire évoluer la mobilité

La traduction réglementaire

Règlement écrit

- Un **encadrement du stationnement** pour véhicules motorisés et pour vélos
- Des conditions générales pour le **déploiement des réseaux de communication** haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) lors de travaux

OAP

- Des éléments de schématisation pour **la mobilité et l'accessibilité** dans les OAP sectorielles (desserte de l'opération, aménagement des accès, mobilités douces)



À vous la parole !



Ne nous jugeons pas, soyons bienveillants



Ecoutons-nous attentivement



Partageons la parole



Posons une parole synthétique en restant dans le sujet

04

Les éléments du règlement en synthèse

04

L'APERÇU GLOBAL DES ZONES

Des zones dessinées au plan de zonage et auxquels sont associées des règles dans le règlement écrit

ZONES URBAINES *et leur pendant en zone à urbaniser*

UC

Zone urbaine de
tissu ancien centre

UR

Zone urbaine
résidentielle

1AUR

2AUR

UM

Zone urbaine
Mixte

UA

Zone urbaine à
vocation d'activité

1AUA

UE

Zone
d'équipements

1AUE

ZONES AGRICOLES

A

Zone agricole

Ap

Zone agricole
protégée

At
Touristique >
STEICAL

ZONES NATURELLES

N

Zone naturelle

Np

Zone naturelle
protégée

Nc
Carrières

NI
Loisirs

Nt
Touristique >
STEICAL

Nr
Remblais

Npv
Photovoltaïque

Ne
Equipement

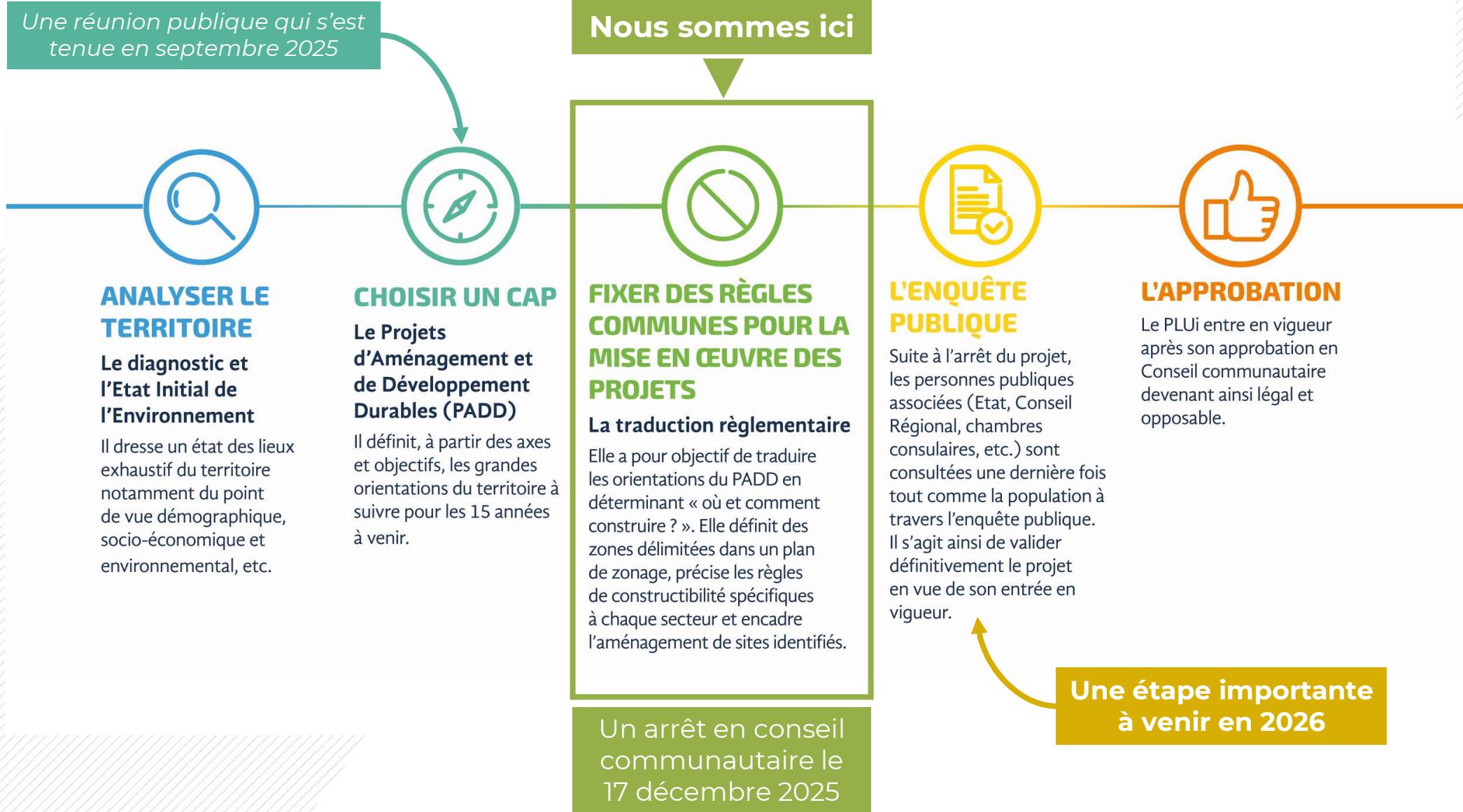
Des inscriptions dessinées au plan de zonage et auxquels sont associées des règles dans le règlement écrit

Spécificités urbaines	Protection des éléments de patrimoine / vue			Eléments de paysage	Mares Milieux humides et Zones humides	Espaces Boisés Classés
Périmètres soumis à OAP	Patrimoine vernaculaire	Bâti remarquable	Belvédère / cône de vue			
Emplacement réservé	Jardins	Alignements d'arbres et haies	Arbres remarquables isolés			
Linéaires commerciaux						
Protection des éléments patrimoine végétal, trame verte et bleu (biodiversité, etc.)						

05

| **Et les suites ?**

05 | LES SUITES À DONNER





À vous la parole !



Ne nous jugeons pas, soyons bienveillants



Ecoutons-nous attentivement



Partageons la parole



Posons une parole synthétique en restant dans le sujet

Agence Sud-Est**TOULON** Siège social

45 rue Gimelli, 83000 Toulon
04.94.18.97.18

Agence de PARIS

26 rue du Chemin Vert
75011 Paris
01.53.46.65.05

Agence de LYON

78 rue de la Villette
69003 Lyon
09.72.46.52.02

Agence d'ANGERS

18 rue de Rennes
49100 Angers
09.65.10.52.24

Agence Sud-Ouest**MONTAUBAN**

12 rue Edouard Branly, 82000 Montauban
05.63.92.11.41

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Justine **GOY** et Charles **BERGOUNIOUX**
jgoy@citadia.com et cbergounioux@citadia.com



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT