



RÉVISION DU PLU

—

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

RÉUNION PUBLIQUE

18 JUIN 2024

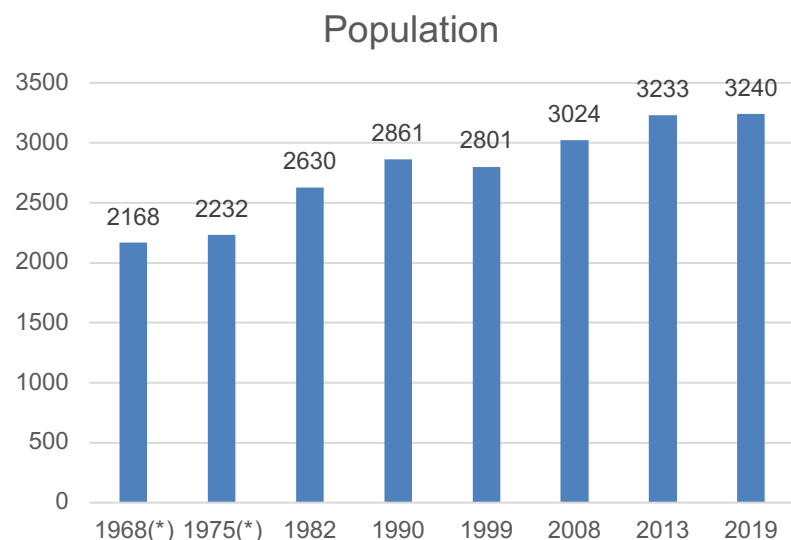
POURQUOI RÉVISER LE PLU ?



1. Un PLU de 2006, obsolète:

- Des divergences importantes avec le PPR
- Une absence de maîtrise des projets de constructions, avec une forte consommation d'espace

2. Intégrer les nouveaux projets (véloroute, projets économiques, Flaine, ...)



ENVIRON 3 250 HABITANTS

De nombreux
emplois sources de
déplacements

Environ 12% de
logements sociaux

Le rôle du PLU

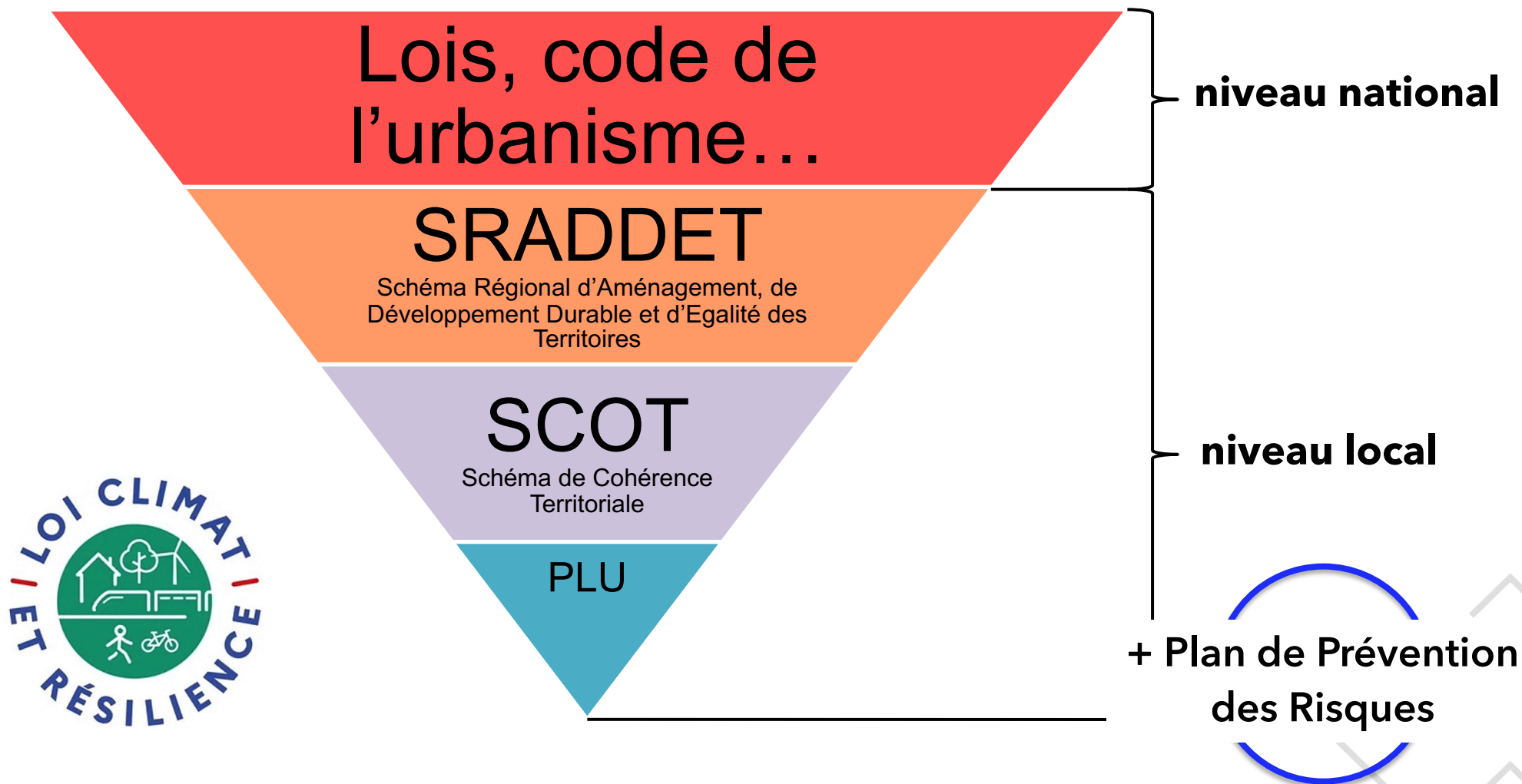
Donner un cadre cohérent
aux aménagements sur les
10-12 prochaines années

Définir le droit des
sols sur la
commune

UN ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF EN ÉVOLUTION



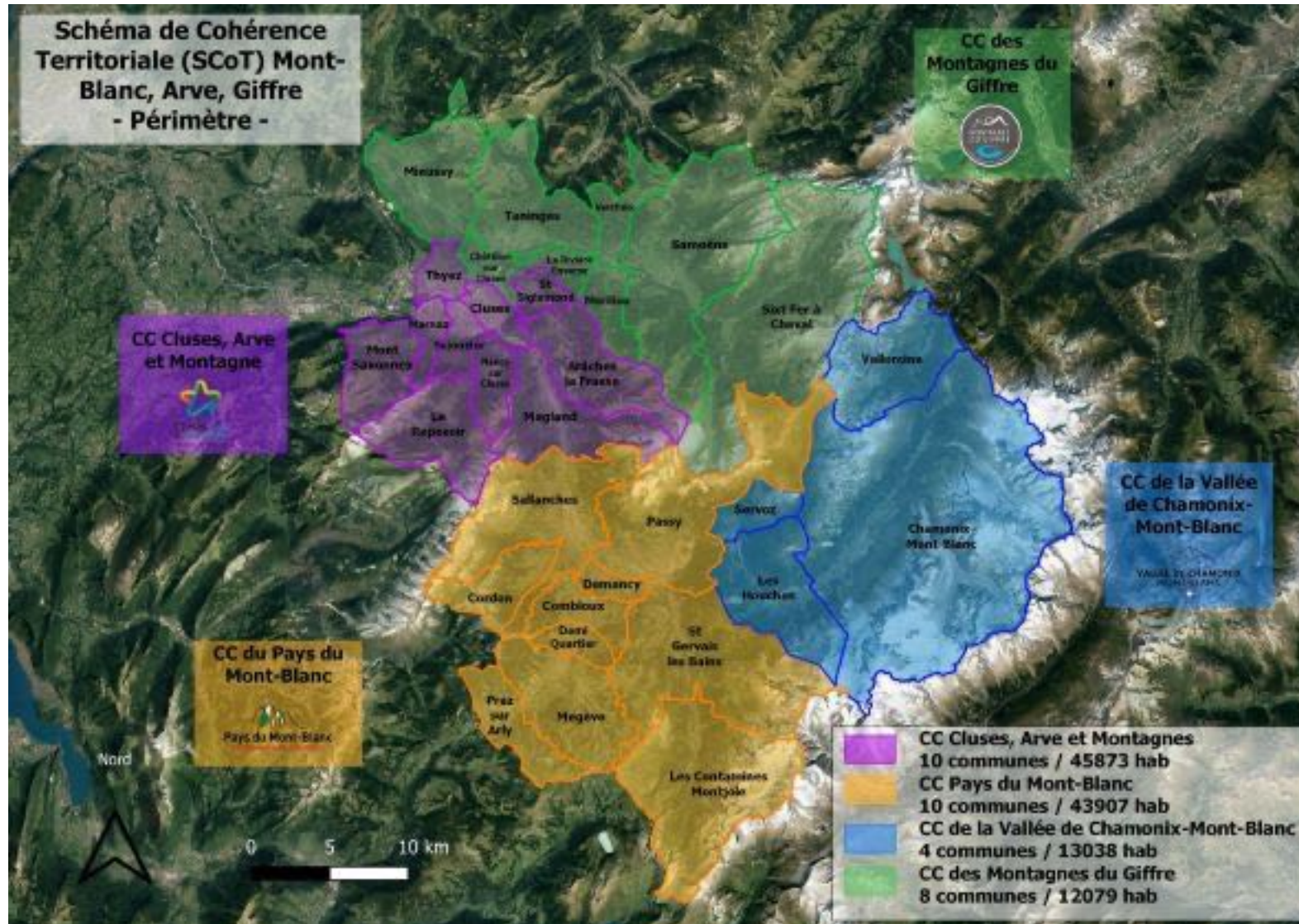
UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE TRÈS NORMÉ



UN ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF EN ÉVOLUTION



ABSENCE DE SCOT APPROUVÉ = URBANISATION LIMITÉE



UN ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF EN ÉVOLUTION

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050

2031-2040



2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2021

Une territorialisation des objectifs doit être réalisée au niveau régional via le SRADDET

2021-2030

Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2020 d'au moins 50 %

Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière

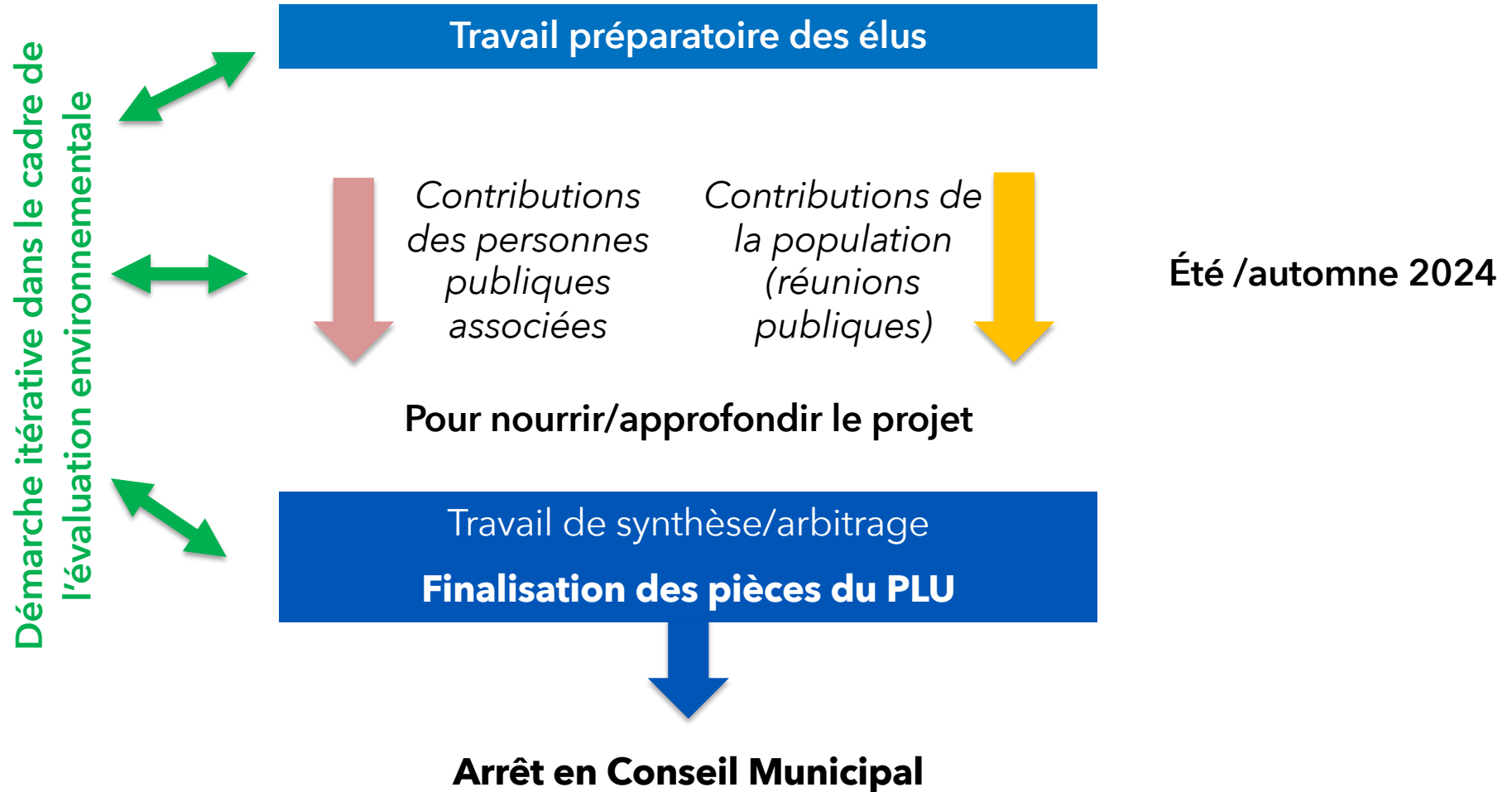
2050

Atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'échelle de la France



AGIR

LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION



ORDRE DU JOUR



1. RAPPEL DES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD

2. LES OUTILS MIS À DISPOSITION POUR TRADUIRE LE PROJET

3. LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

POUR PROTÉGER LE TISSU INDUSTRIEL LOCAL

POUR CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

POUR VALORISER LE PATRIMOINE

POUR LES MOBILITÉS

POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

4. LA SUITE DES TRAVAUX

LES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD

- 1. Structurer la croissance démographique, en diversifiant l'offre en logement**
- 2. Limiter fortement la pression urbaine sur les secteurs agricoles et naturels**
- 3. Repenser l'armature urbaine, et donc les secteurs pouvant se densifier,**
- 4. Mieux encadrer la mobilisation du foncier déjà bâti.**
- 5. Limiter l'impact environnemental du développement urbain (ressources, matériaux)**
- 6. Sécuriser et fluidifier les déplacements,**
- 7. Accompagner l'adaptation au changement climatique,**
- 8. Soutenir la dynamique du centre-bourg,**
- 9. Soutenir la dynamique artisanale et industrielle,**
- 10. Tirer parti des atouts du territoire, en préservant son riche patrimoine bâti et naturel.**
- 11. Participer au développement de la station de Flaine.**

RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD



QUESLQUES CHIFFRES CLÉS

COLLECTIF

HABITAT GROUPE

INDIVIDUEL PUR

Minimum 70%

Maximum 30%

Environ 210 logements maximum à produire sur 2022-2034

... dont **20% à 30% de logement social dans les opérations importantes**

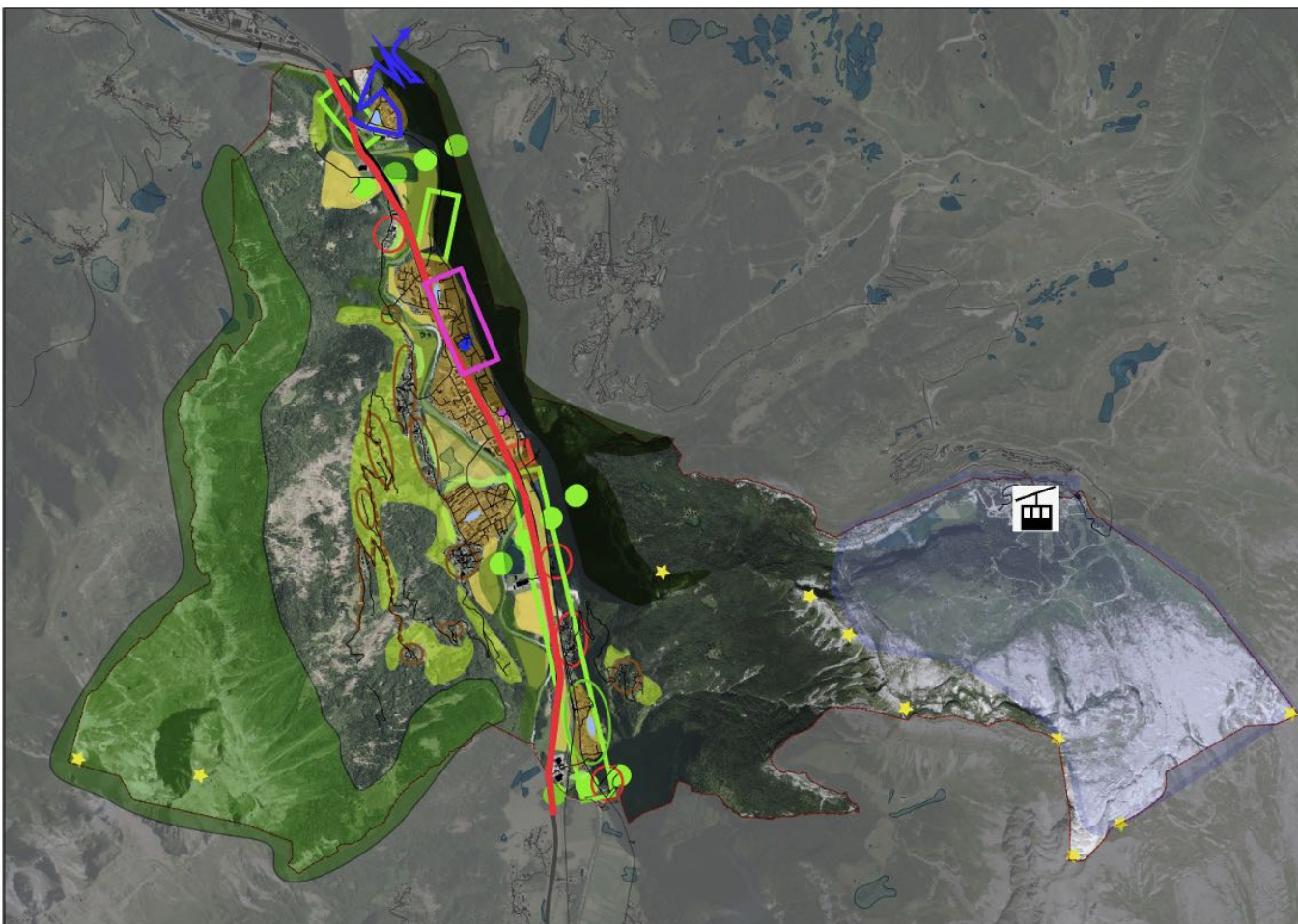
4 secteurs de densité(s) : Chef-lieu, Gravin, Balme et Oëx (entre 30 et 50 logements/ha)

Une densification freinée (15 logts/ha) sur les autres secteurs et limitée à l'enveloppe urbaine

Viser **une diminution de 50%** de consommation d'espaces agricoles / naturels soit 8,50 ha maximum depuis 2021



RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD



-  Espace préférentiel de densification.
Dont secteurs à densification plus modérée compte-tenu des enjeux paysagers et/ou d'accessibilité, ...
-  Centralité à conforter
Encourager le report du trafic de transit sur l'autoroute
-  Mobiliser les principaux sites en renouvellement urbain pour renforcer l'habitat et l'activité économique
-  Principaux sites en extension (habitat)
-  Poursuivre la modernisation du domaine skiable dans une logique 4 saisons.
-  Préserver des pressions urbaines les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques
-  Préserver les espaces agricoles stratégiques du fond de vallée
-  Privilégier les enjeux agricoles sur les coteaux
-  Structurer les séquences d'approche et maintenir les espaces ouverts
-  Réservoir de biodiversité et espaces naturels d'intérêt écologique majeur
-  Intégrer les besoins liés aux flux touristiques vers Flaine
-  Anticiper la possibilité d'un ascenseur valléen reliant à terme le fond de vallée à la station de Flaine



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



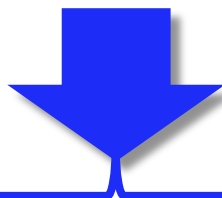
DES RÈGLES QUI DÉCOULENT DU PADD

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**



**Les intentions de la
collectivité**

**Les différents projets
(habitat...)**



Orientations traduites par :

**Orientations
d'Aménagement et
de programmation**

Règlement écrit

Plan de zonage

LA PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

Secteurs à enjeux forts de densité

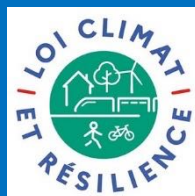
OAP avec adaptation possible du règlement écrit pour faciliter la densité (OAP sectorielles)

+ Secteurs à enjeux spécifiques

OAP complémentaire

« *dynamique écologique et adaptation au changement climatique de espaces urbains* »

Règlement écrit / Gestion des projets au coup par coup

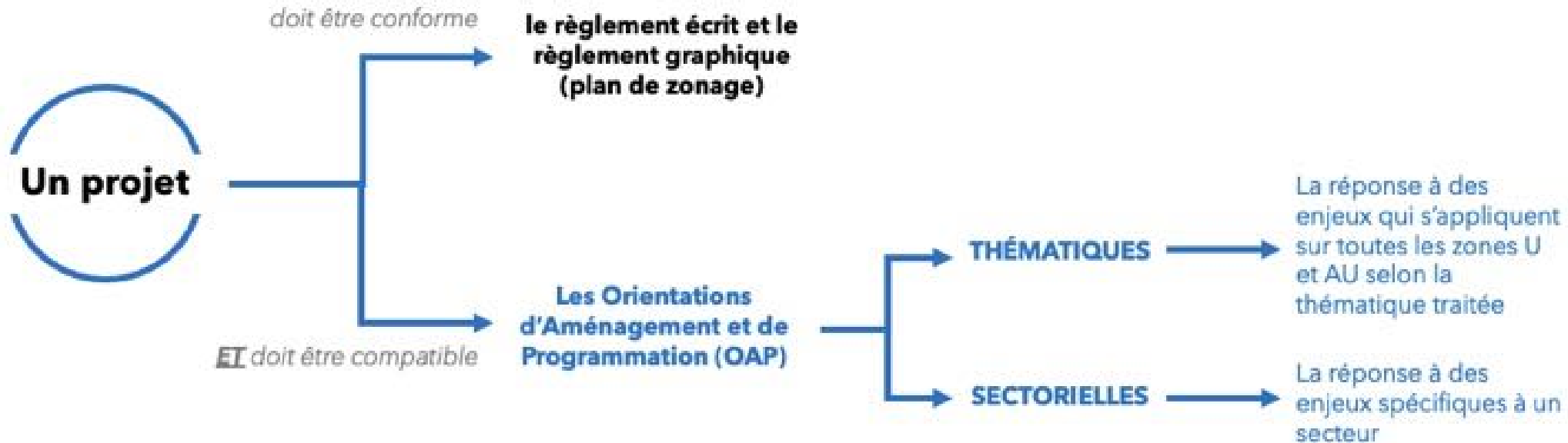


Gestion quotidienne de l'urbanisme

- Encourager l'évolution du bâti existant à la démolition reconstruction (sauf en centralité)
- Encadrer une densification à la parcelle qui soit compatible avec un environnement hétérogène en limitant la hauteur et en privilégiant les espaces verts de pleine terre
- Limiter la production de logements sur certains secteurs

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Intérêt :

- aller plus loin que le règlement
- des principes et non pas des règles rigides

Règlement

des volumétries maximum
pour les constructions

OAP

des objectifs de densité, de desserte
et de traitement paysager



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Intérêt :

- aller plus loin que le règlement
- des principes et non pas des règles rigides



Règlement
des volumétries
maximum pour les
constructions



OAP
des objectifs de densité,
de desserte et de
traitement paysager



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



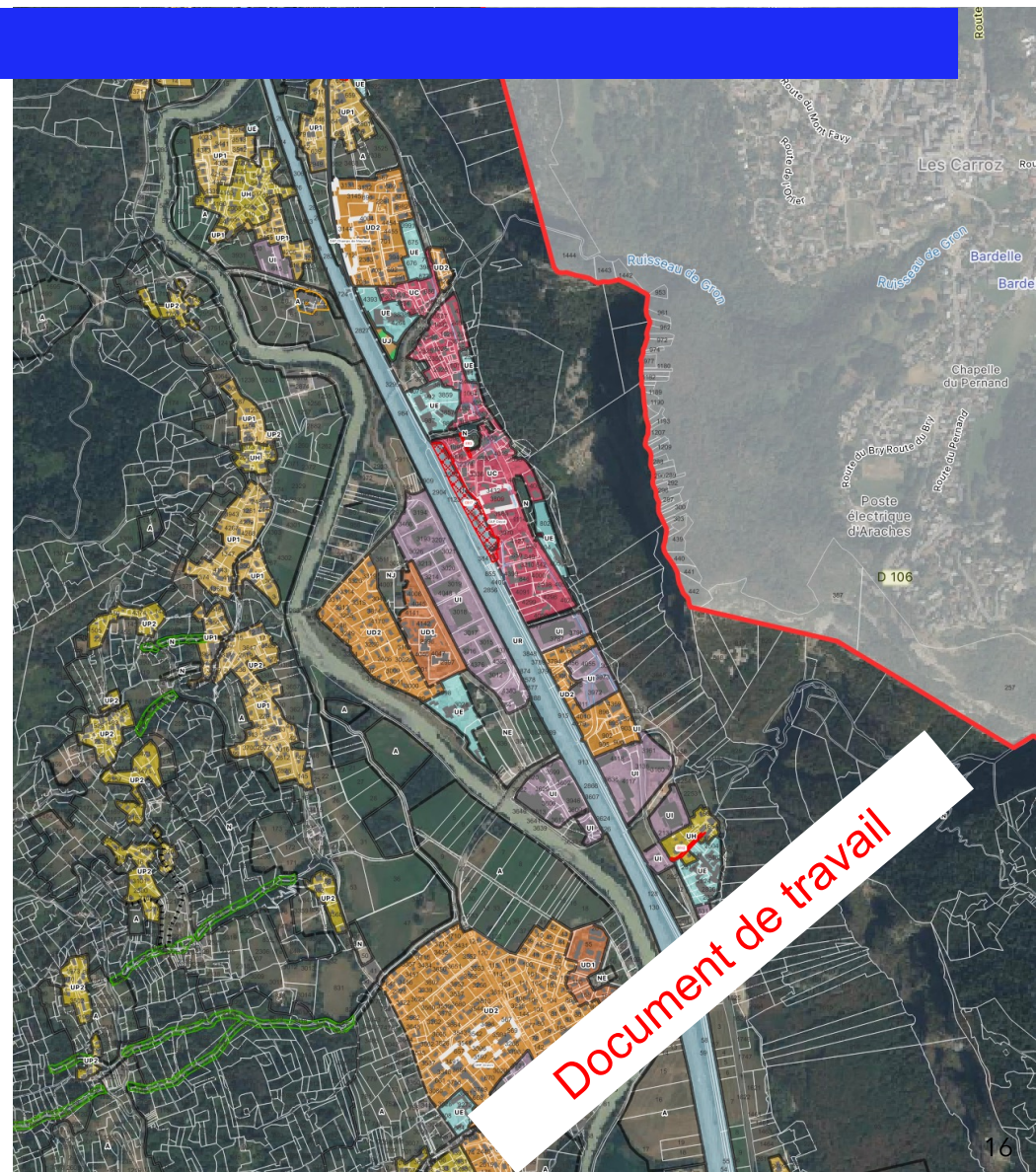
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

ZONES URBAINES (U)

- les secteurs déjà urbanisés
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

ZONES À URBANISER (AU)

- **1AU indicées** : capacité suffisante des réseaux en périphérie immédiate et possibilité d'imposer un projet d'ensemble



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

ZONES AGRICOLES (A)

- Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES NATURELLES (N)

- Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison de la qualité des sites, de leur caractère d'espaces naturels...

Les zones A et N permettent aussi
la gestion de l'habitat diffus
existant



Document de travail

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE



► Pour les éléments bâtis et urbains (bâtiment, quartier...)

- Réhabilitation encouragée
- Interdiction des toits-terrasse végétalisés

SERVITUDES DE PROTECTION PAYSAGÈRE OU ÉCOLOGIQUE



- Interdiction de toute construction, y compris agricole
- Éclairage public raisonné
- Clôtures perméables à la faune...

SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE



- Imposer une part de logement social (locatif et/ou accession) au sein des opérations importantes.
- Imposer une taille moyenne des logements

SERVITUDES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE



- Imposer la destination commerciale de certains rez-de-chaussée

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD



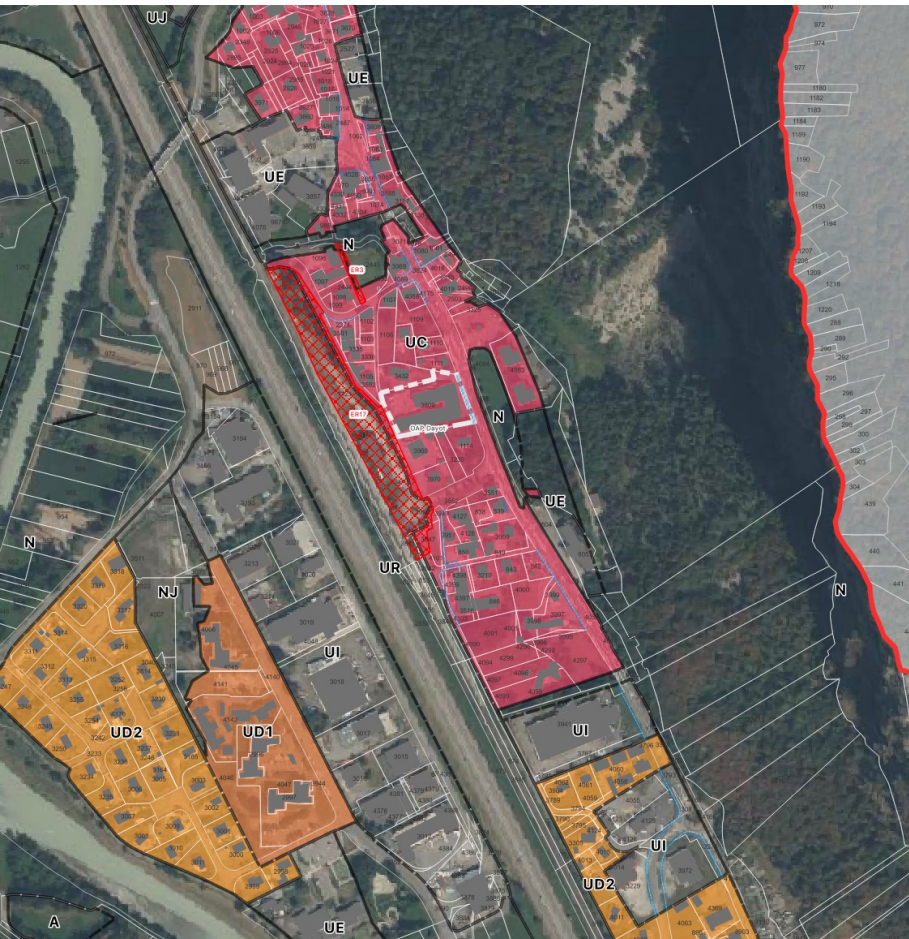
UN RÈGLEMENT PLUS LISIBLE EN 9 ARTICLES

- 1** *Destinations et sous-destinations autorisées*
- 2** *Interdictions et limitations*
- 3** *Mixité fonctionnelle et sociale*
- 4** *Volumétrie et implantation des constructions*
- 5** *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- 6** *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords*
- 7** *Stationnement*
- 8** *Desserte par les voies publiques ou privées*
- 9** *Desserte par les réseaux*

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION



UC	Coeur du Chef-Lieu
UD1	Périphérie avec densification
UD2	Périphérie avec densification modérée
UH	Coeur de hameau
UP1	Périphérie au développement limité
UP2	Périphérie au développement limité à l'existant
UJ	Secteur urbain de parcs et jardins
UI	Zones d'activité économique à vocation industrielle et artisanale
UX	Zone d'activités commerciales
UE	Zones urbaines à vocation d'équipement public
UR	Zones d'activités spécialisées réservée aux voiries

Par un zonage
précis

Pole préférentiel de
développement

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

UC

Secteur Urbain du Cœur du Chef-lieu

- | |
|--|
| <p>→ marquer la centralité urbaine par une densification encadrée, adaptée au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.</p> |
| <ul style="list-style-type: none">- Hauteur : 13 m à l'égout de toiture- Retrait par rapport aux voies : 3 mètres minimum ou dans le prolongement des alignements voisins- Retraits par rapport aux voisins : la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4 mètres |

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

UD

Secteur Urbain de Densification

UD1 → densification par mutation vers le petit collectif

UD2 → densification plus modérée privilégiant les bâtis individuels et intermédiaires

→ Ils correspondent aux espaces préférentiels de densification du PADD.

- Hauteur en UD1 : 10 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 2 étages + combles)
- Hauteur en UD2 : 7 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)
- Retrait par rapport aux voies : 3 mètres minimum
- Retraits par rapport aux voisins : la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4 mètres



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

UP et UH

Secteur Urbain Périphérique

Secteur Urbain des cœurs de Hameaux

UP1 → périphérie au développement limité

UH → hameaux anciens périphériques

UP2 → périphérie au développement limité à l'existant

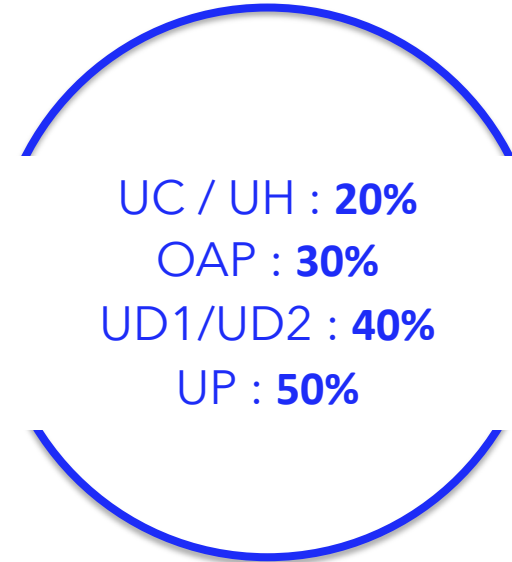
- Les secteurs UP1 : L'objectif est de permettre une densification limitée de secteurs à dominante d'habitat individuel, sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées.
- Les secteurs UH : L'objectif est de faciliter les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant + densification limitée du foncier non bâti.
- Les secteurs UP2 : L'objectif est de tenir compte notamment des aléas et insuffisance des réseaux pour supporter un accroissement des habitants (voiries, réseaux humides, réseaux secs). Les règles permettent les réhabilitations et extensions limitées du bâti existant (+annexes).

- Hauteur : 7 m à l'égout de toiture et 9 m au faitage (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)
- Retrait par rapport aux voies : 3 mètres minimum
- Retraits par rapport aux voisins : la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4 mètres
- Emprise au sol maximum : 20% du terrain

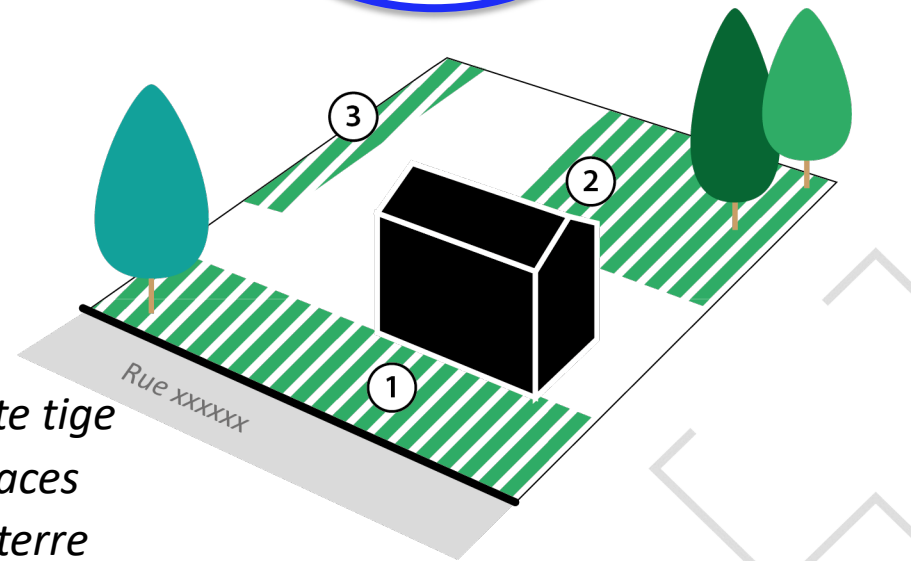
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

- Imposer une part de espace verts de pleine terre dans les projets dans **une quadruple optique** :
 - maintien de la biodiversité,
 - Limitation de l'empreinte carbone
 - confort climatique
 - Gestion durables des eaux pluviales



+ 1 arbre de haute tige
/ 200 m² d'espaces
verts de pleine terre

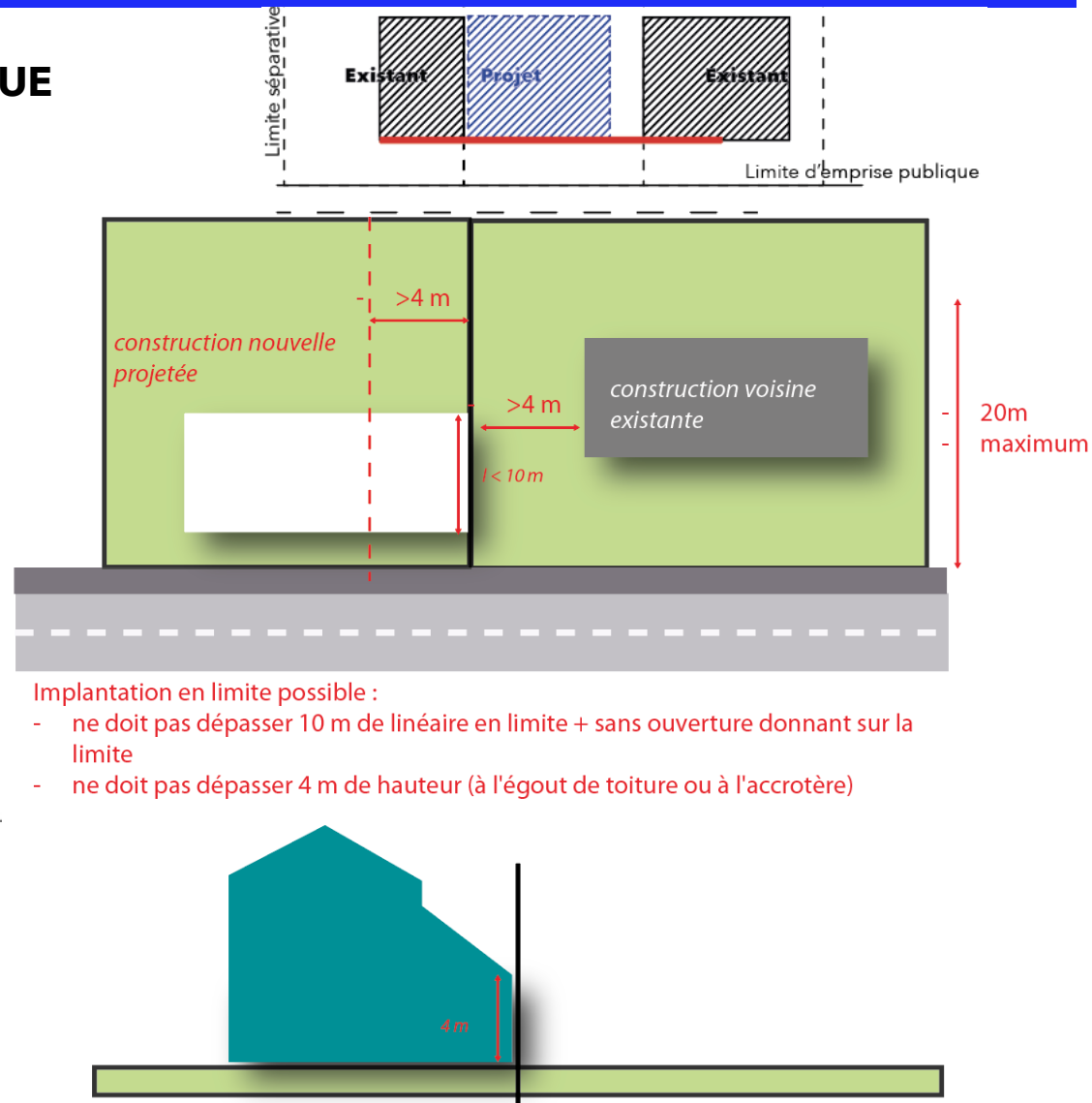
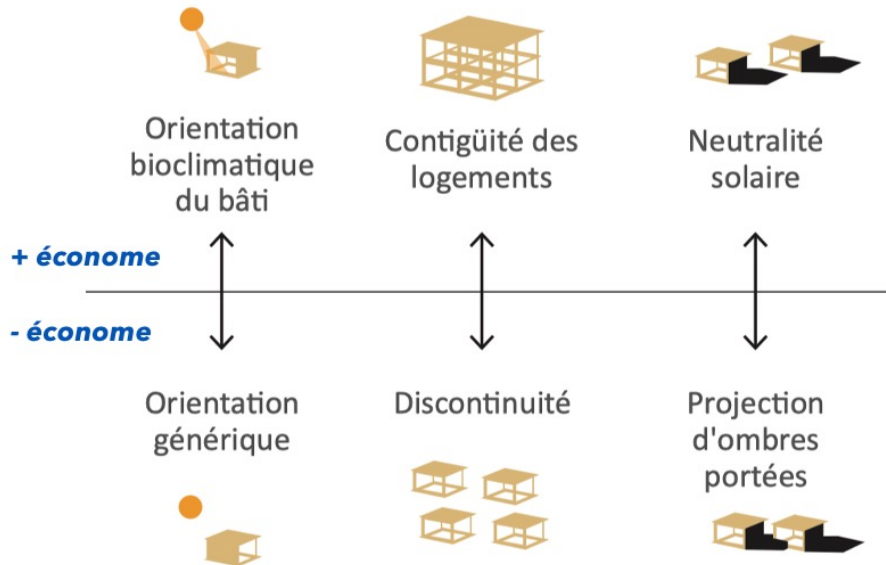


PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

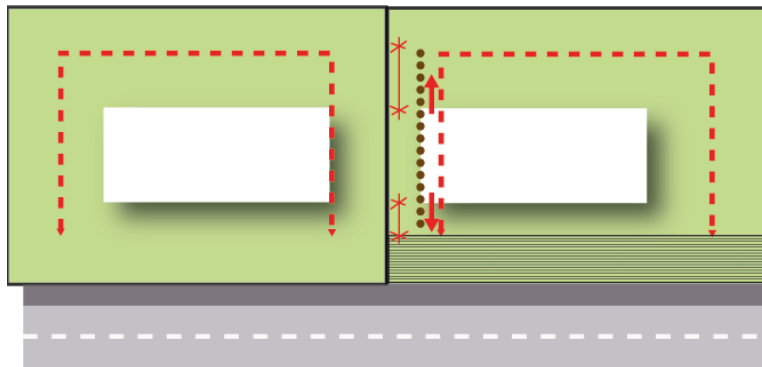
FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Permettre sous conditions la mitoyenneté dans les espaces préférentiels de densification



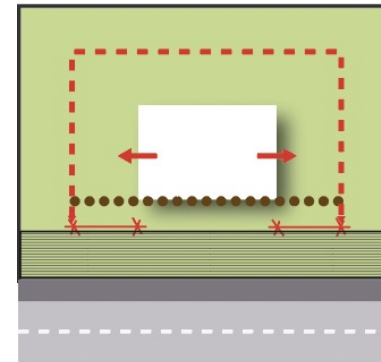
POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

• FACILITER L'ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



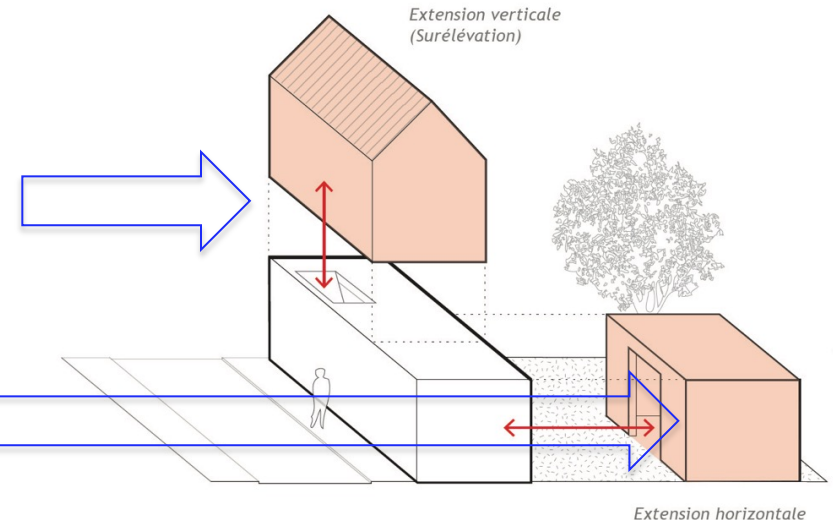
- Construction existante
- Bande de recul prévue à l'article 4.4.
- Retraits prévus à l'article 4.2.

Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.



- Bande d'implantation prévue à l'article 4.1
- Construction existante
- Retraits prévus à l'article 4.2.
- Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante

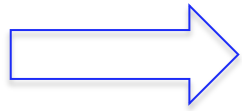
Surélévation possible
de +2m



*Extension limitée au sol possible
sans se référer aux % de pleine terre
ou à l'emprise au sol maximum*

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

• LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE



Cette doctrine est traduite dans le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes : prévoir 20% de logement social dans la production future de logements (soit 40 logements sur 200)

Les services de l'État
imposent la réalisation de
logements sociaux

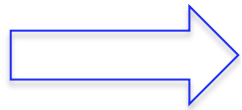


Le logement social regroupe :

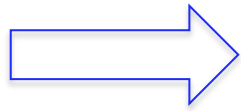
- Les logements locatifs sociaux
- Les logements en accession sociale à la propriété, tel que le Bail Réel Solidaire (BRS)

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

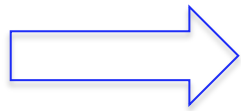
- **LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont les principaux secteurs voués à produire du logement social : **30%** minimum du nombre de logements générés dans ces OAP



Pour les opérations de plus de 12 logements dans l'espace préférentiel de densification : 20% de logement social sera demandé



Pas de servitude de mixité sociale dans les périphéries et les hameaux

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Site	surface	densité	programme
OAP Champs de Magland	1 ha	40 logts/ha	40 logts



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Site	surface	densité	programme
OAP Balme	0,43 ha	40 logts/ha	18 logts



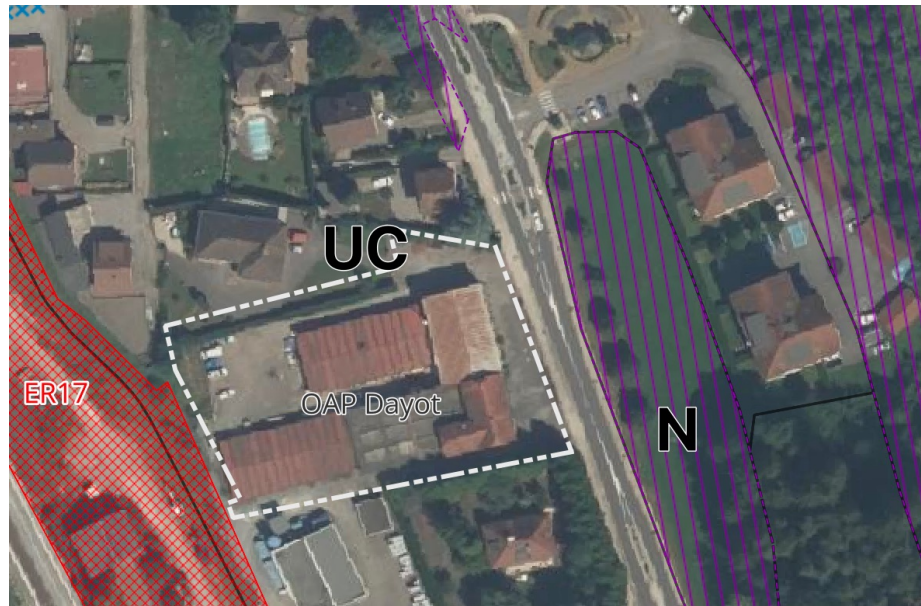
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Site	surface	densité	programme
OAP terrain Dayot	0,45 ha (0,20 ha pour la partie habitat)	80 logts/ha	20 logts en front de RD Activités en partie arrière



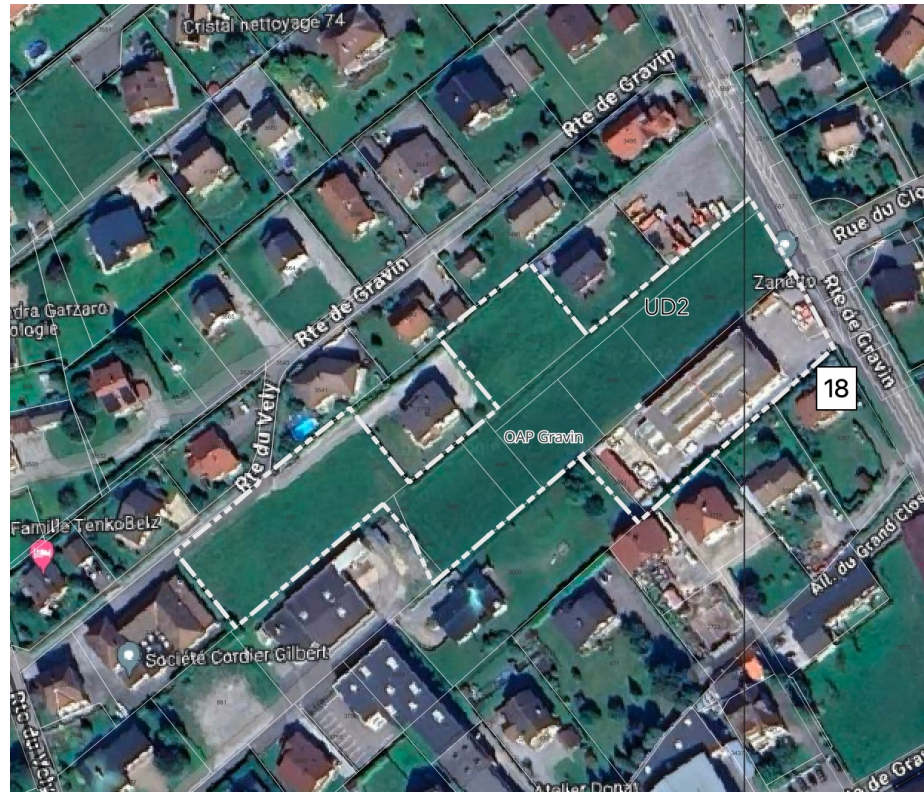
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Site	surface	densité	programme
OAP Gravin	1 ha	30 logts/ha	30 logts



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

RAPPEL PADD : PRODUIRE ENVIRON 210 LOGEMENTS (hors actifs saisonniers à Flaine)

Site	surface	densité	programme
OAP Champs de Magland	1 ha	40 logts/ha	40 logts
OAP terrain Dayot	0,45 ha	80 logts/ha	20 logts
OAP Balme	0,43 ha	40 logts/ha	18 logts
OAP Gravin	1 ha	30 logts/ha	30 logts
<i>Coup parti Oëx/Grangeat</i>	<i>1,50 ha</i>	<i>15 logts/ha</i>	<i>20 logts</i>
Dents-creuses	2,45 ha	20 logts/ha	50 logts
Extension libre	1 ha	20 logts/ha	20 logts
TOTAL			Env. 200 logements
Divisions parcellaires <u>(non comptés dans les objectifs du PADD)</u>	3,60 ha	20 logts/ha	70 logts

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS



Les orientations d'aménagement et de programmation ne couvrent que quelques terrains « stratégiques ».

Une orientation d'aménagement sur la thématique de la « *dynamique écologique et adaptation au changement climatique de espaces urbains* » est mise en place pour encadrer d'éventuels gros projets qui seraient proposés dans les espaces urbains, **POUR MÉNAGER LES HABITATIONS RIVERAINES**

	Volet Empreinte carbone L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité La sobriété énergétique
	Volet Confort de vie L'habitat durable La lutte contre les îlots de chaleur
	Volet Biodiversité en milieu urbain Le renforcement de l'armature verte Le renforcement de la trame noire

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



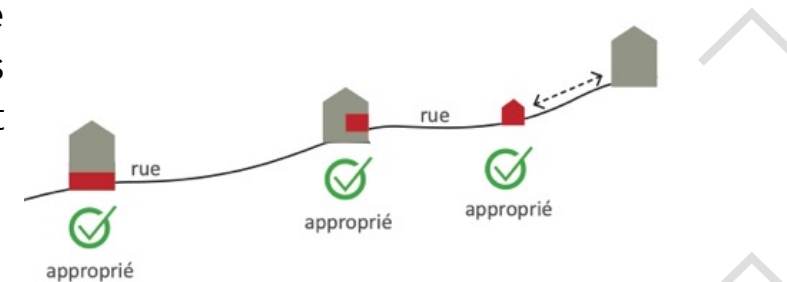
POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / PRÉSERVATION DES SOLS NATURELS

ACTION : Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels

- ✓ Les stationnements couverts seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment (pas de batteries de garages). L'aménagement de sous-sols sous terrasses des logements sera aussi autorisé dans la limite de **30%** de l'emprise au sol du bâtiment.
- ✓ Les parties enterrées des constructions seront à proscrire sur une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives en zone UD, afin d'assurer des transitions paysagères de qualité.
- ✓ Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés sur rue, à condition que leur aspect soit soigné.

POUR PROJET > 5
LOGTS



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

ACTION : Viser une meilleure sobriété énergétique

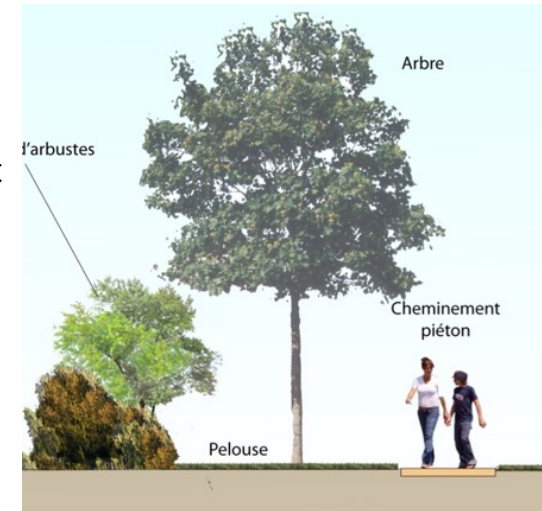
**POUR PROJET > 5
LOGTS**

Les projets devront privilégier :

- ✓ L'accolement des logements individuels sur au moins une façade (viser à minima 50% du linéaire de façade concerné accolé)

ACTION : Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants

- ✓ Pour tout projet en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe. Elle devra être ouverte au public.
- ✓ Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / HABITAT DURABLE

**POUR PROJET > 5
LOGTS**

ACTION : Améliorer la qualité des logements

- ✓ Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)
- ✓ Favoriser l'éclairage naturel des logements
- ✓ Obligation de logements bi-orientés à partir des T3 (ventilation naturelle)
- ✓ Prévoir systématiquement des caves ou des espaces de rangement/stockage dans les opérations d'habitat collectif, minimum 4 M2 par logement
- ✓ Pour les projets d'habitat collectif, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver pour les logements

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

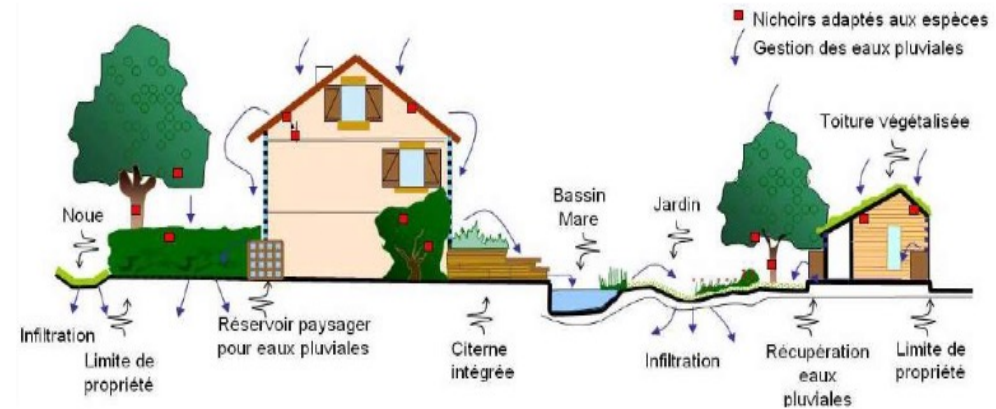
THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / LUTTE CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR

**POUR PROJET > 5
LOGTS**

ACTION : Valoriser les eaux pluviales

- ✓ À minima, la mise en place de système de récupération des eaux pluviales de toitures sera exigé (même pour les projets de moins de 5 logements)
- ✓ Obligation de prévoir des noues ou des tranchées drainantes (sauf si impossibilité technique démontrée prouvée par une étude)
- ✓ Obligation de stationnements perméables si réalisés à l'air libre
- ✓ Obligation de végétaliser les espaces libres

Récupération des eaux de pluie



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Consolider le réseau « vert »

- ✓ **Protéger les arbres de haute tige existants**, qui sera confortée ou recrée :
 - Si le projet le nécessite, et dans la limite de la destruction de 30% des boisements.
 - lorsque les arbres en place présentent des problèmes sanitaires ou de dangerosité pour le public
- ✓ **À partir de 1000 m² d'espaces verts de pleine terre**, les trames végétales seront composés de trois strates végétales d'essences locales : herbacée, arbustive et arborée. Ils assureront un continuum végétalisé sous forme linéaire ou en pas japonais avec le milieu naturel (lorsque la voirie ou le bâti est incompatible avec une continuité).

POUR PROJET > 5 LOGTS

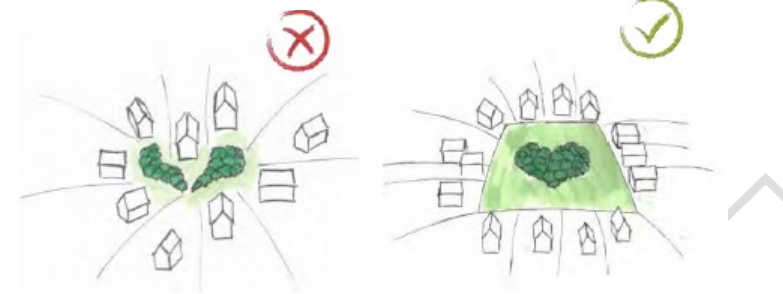
Conserver au maximum les éléments naturels existants



Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



Préserver des cœurs d'îlots verts



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE

**POUR PROJET > 5
LOGTS**

ACTION : Réguler l'éclairage extérieur au sein des projets

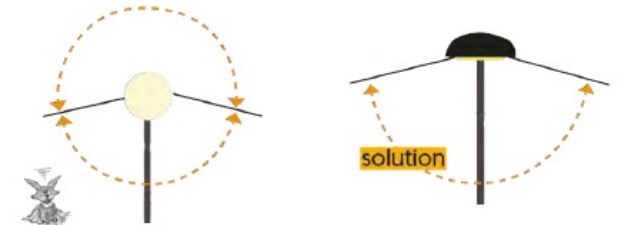
- ✓ Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert). Les lampes à sodium « basse pression », considérées comme les moins néfastes pour les chiroptères, sont privilégiées.

⚙️ Éviter les éclairages au sol, nocifs pour les insectes



- ✓ L'orientation des éclairages vers le bas avec déflecteur en position horizontale est obligatoire.

⚙️ Choisir des lampadaires dirigés vers le sol



- ✓ Son lieu d'implantation : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;

- ✓ Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

⚙️ Préférer les poteaux à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de système d'auto-détection



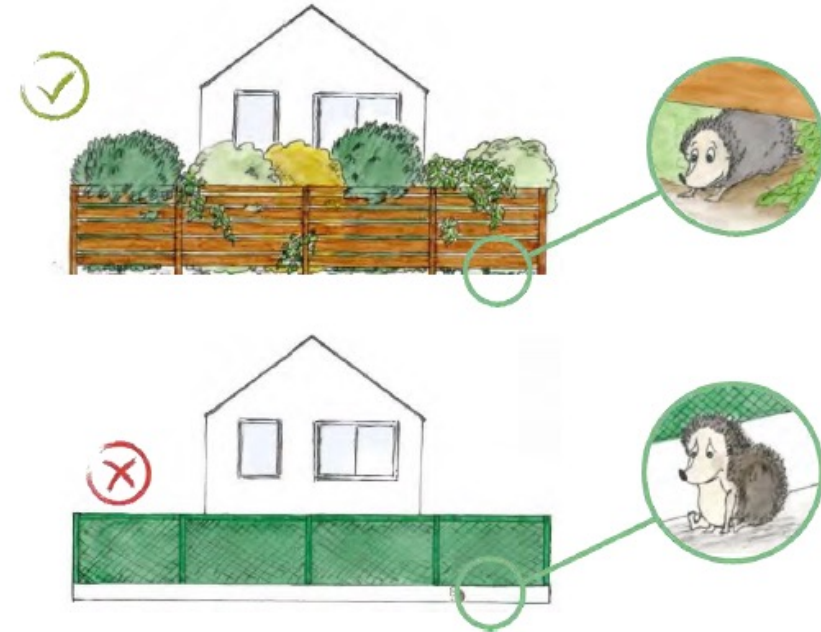
POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE

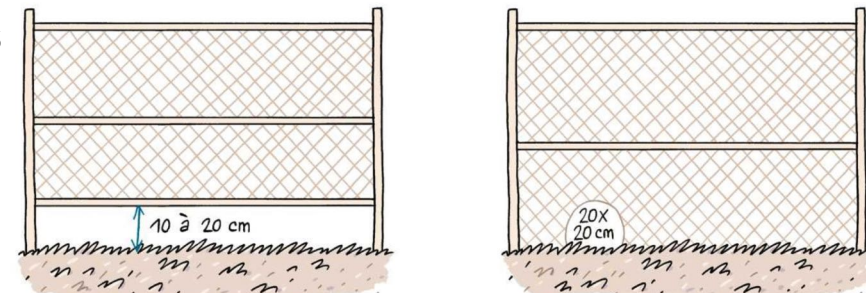
POUR PROJET > 5
LOGTS

ACTION : Privilégier les clôtures naturelles et perméables

- ✓ Ne pas introduire de plantes dites invasives dans les clôtures ou à l'intérieur des jardins. Un arrachage systématique des plants existants est souhaitable,
- ✓ Privilégier les haies variées avec différentes essences indigènes (*Acer campestre*, *Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*, *Carpinus betulus*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna* ...).
- ✓ Favoriser la perméabilité des clôtures par une surélévation du sol de 10cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages troués dans la clôture tous les 15 mètres.



Exemples d'aménagements pour les clôtures



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PROTÉGER LE TISSU INDUSTRIEL LOCAL

- **Secteurs U « industrie »**
où seuls sont autorisés :
 - l'activité industrielle
 - La gestion des habitations existantes
- Les confortement des activités industrielles existantes sont aussi autorisées dans les autres zones urbaines à dominante d'habitat.



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PROTÉGER LE TISSU INDUSTRIEL LOCAL

- Répondre aux besoins des artisans à Balme (secteur 1AUI)
- Identification des carrières existantes, avec des règles adaptées (secteurs NC)
- Identification de la fourrière existante, avec des règles adaptées (secteur NF)
- Identification du site de recyclage de matériaux, avec des règles adaptées (secteur Nrmn)



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- **Secteurs U « équipements » → UE**
- **Secteurs U « réseaux » → UR**
(autoroute, voie ferrée)
- **Secteurs U « commerce » → UX**
- **Secteurs U « tourisme » → UT**



Projet de bureau des guides

Projet de station de lavage

Réserve foncière pour équipements

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- **Secteurs U « jardins » → UJ** (jardins à conserver en milieu urbain)
- **Secteurs N « jardins » → NJ** (zones rouge au PPR donc inconstructibles)
- **Secteurs N « équipements » → NE** (terrains de sports)



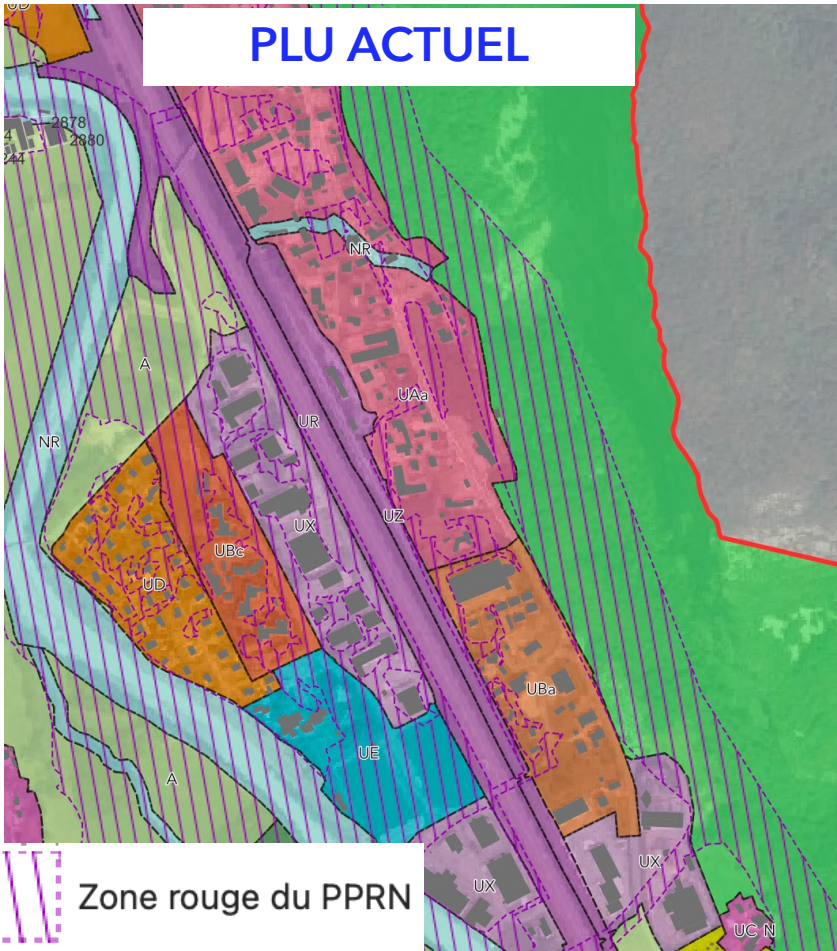
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



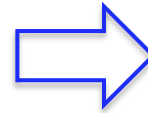
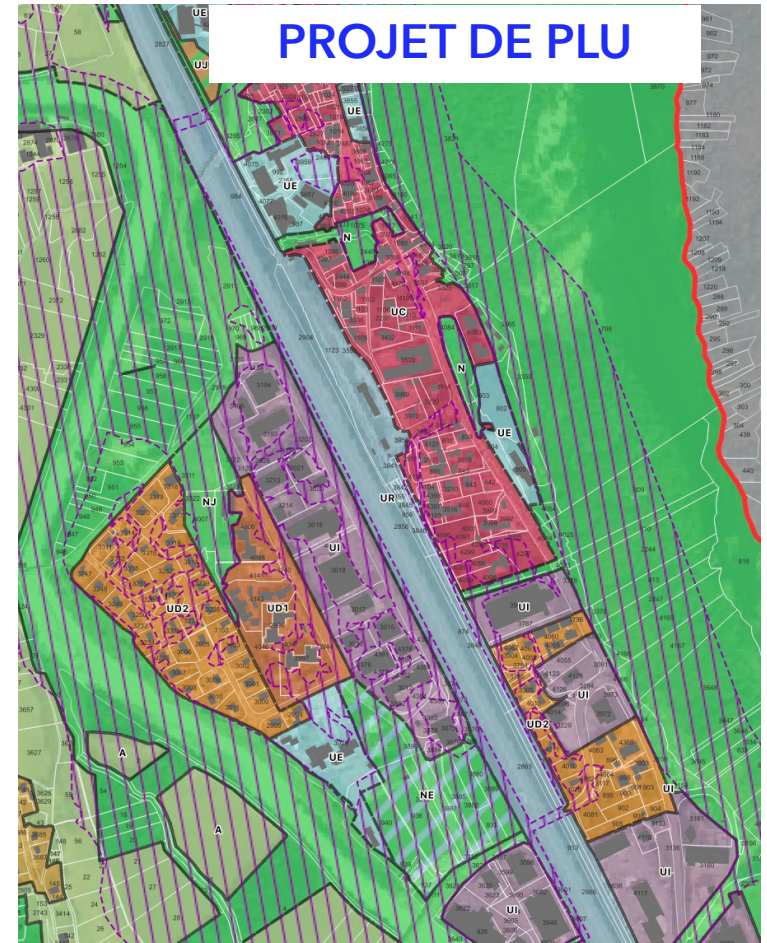
POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

➡ Se conformer au PPR : reclasser en zone agricole ou naturelle les terrains non bâtis qui sont en zone rouge (aléa fort)

PLU ACTUEL



PROJET DE PLU



Zone rouge du PPRN

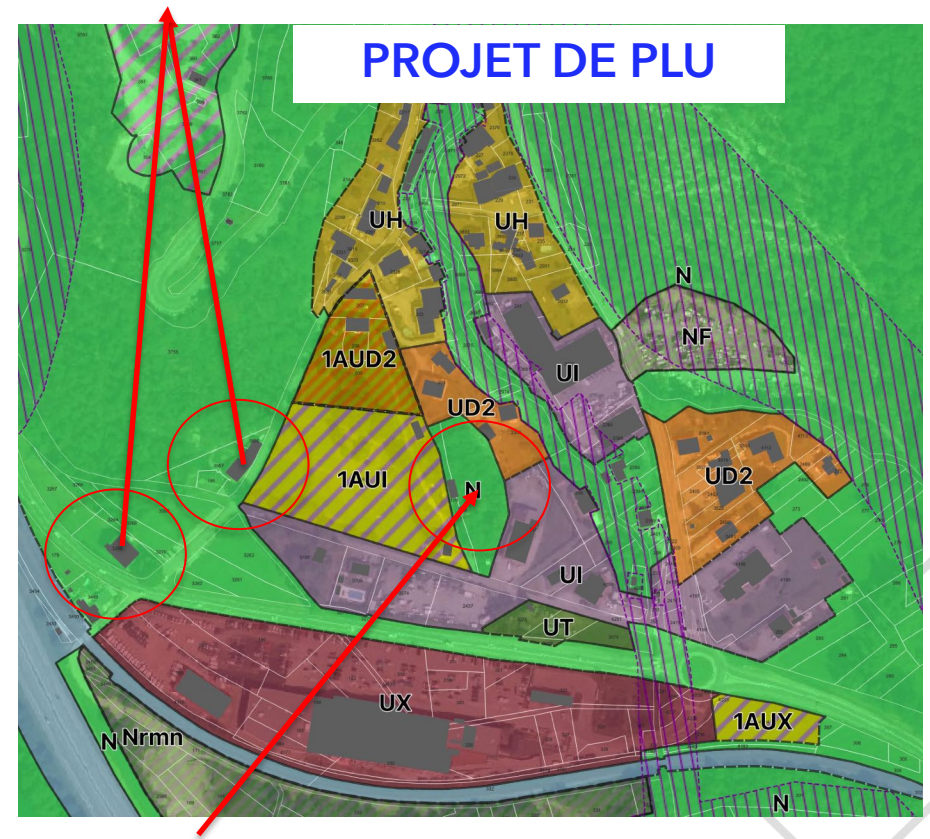
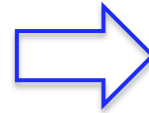
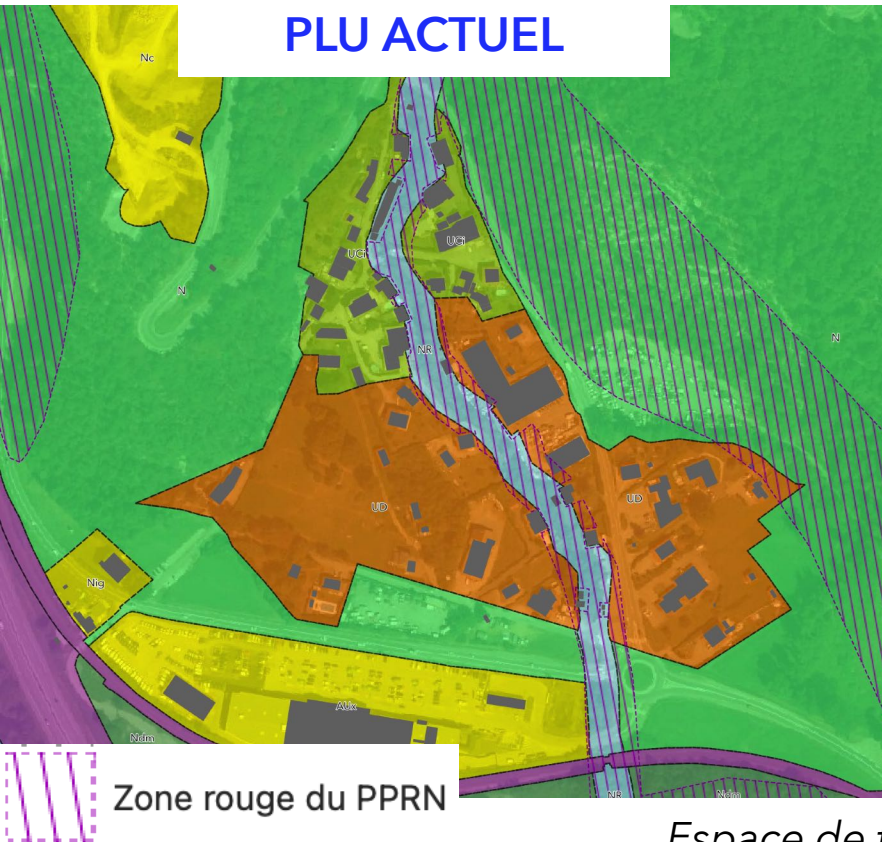
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

➡ Se conformer au PPR : reclasser en zone agricole ou naturelle les terrains non bâtis qui sont en zone rouge (aléa fort)

Règles particulières pour la gestion des activités isolées



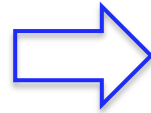
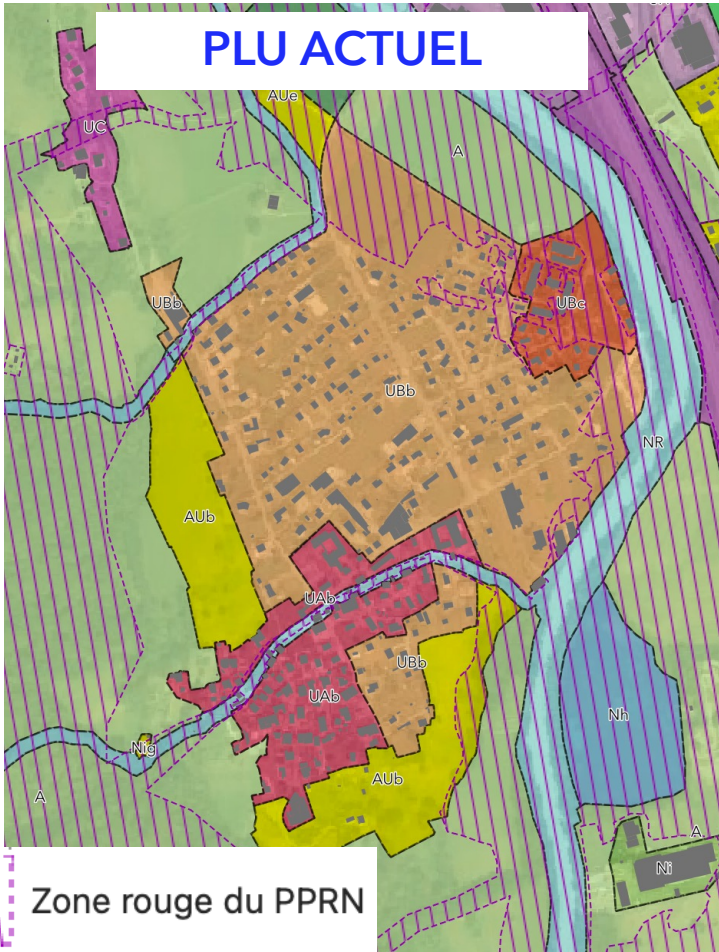
Espace de transition paysagère

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

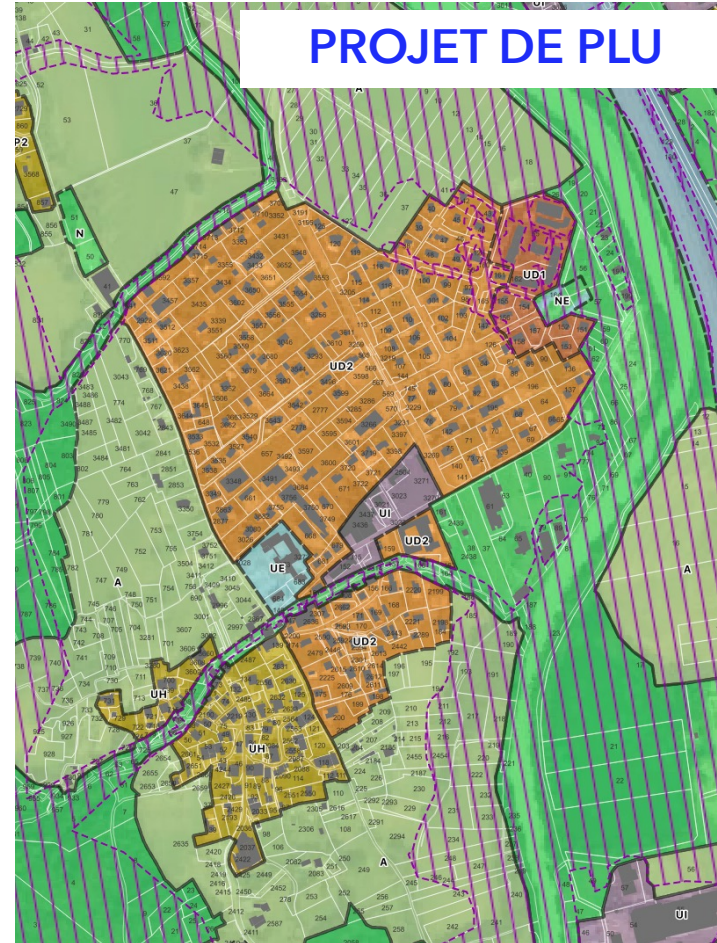
POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

➡ Se conformer au PPR : reclasser en zone agricole ou naturelle les terrains non bâtis qui sont en zone rouge (aléa fort) + Loi Climat (ne plus ouvrir les zones AU des « vieux » PLU

PLU ACTUEL



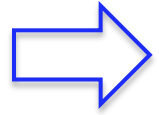
PROJET DE PLU



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

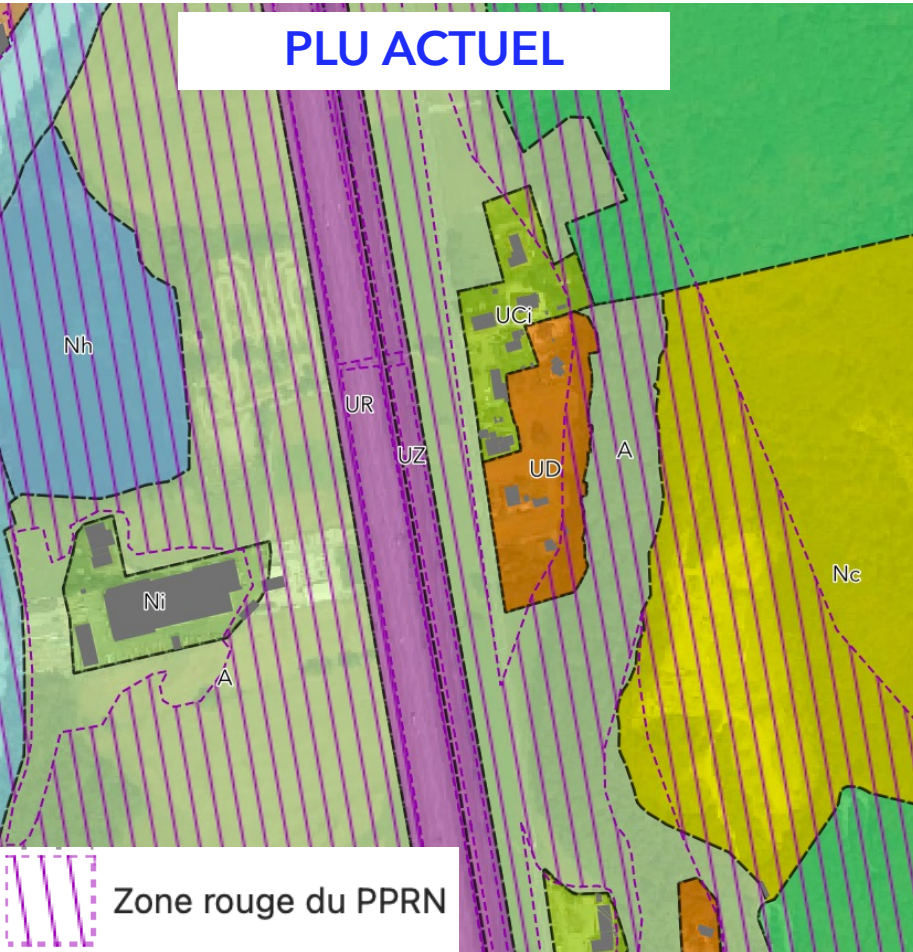


POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

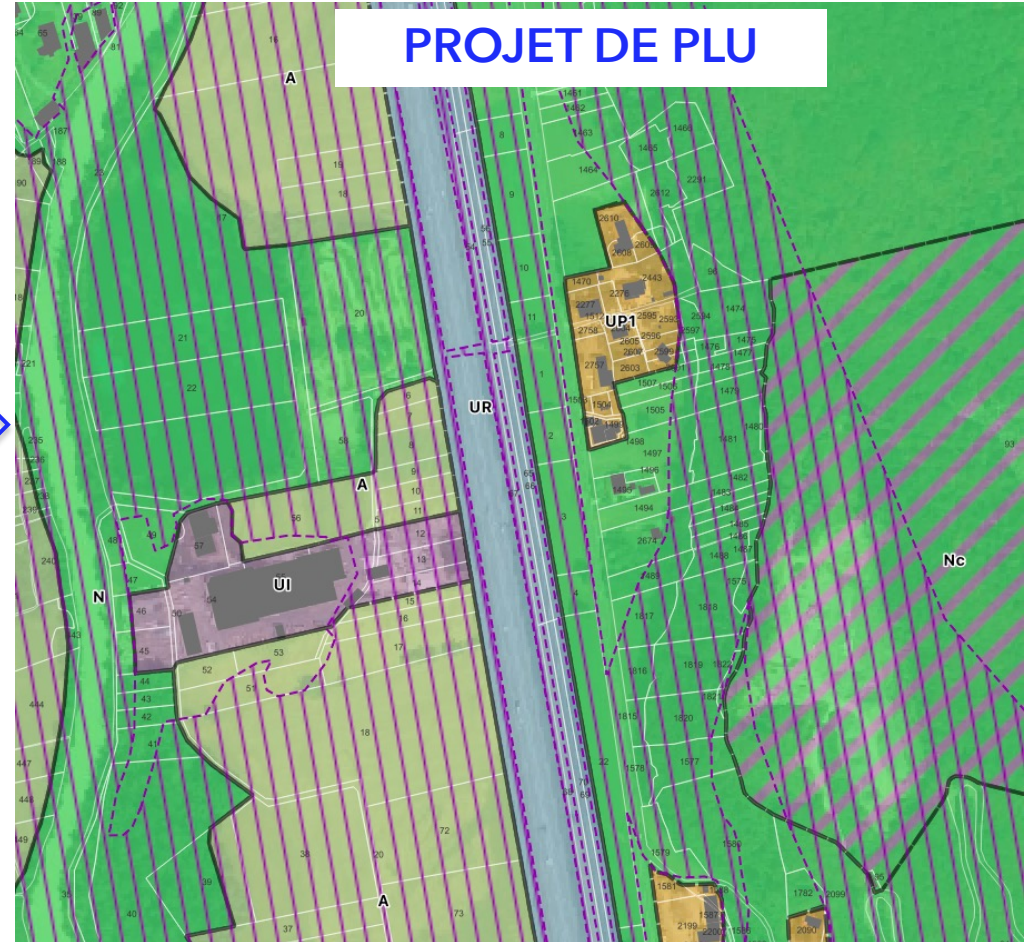


Respecter la loi Montagne : principe d'extension limitée des hameaux

PLU ACTUEL

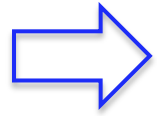


PROJET DE PLU



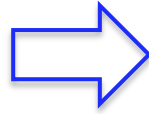
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

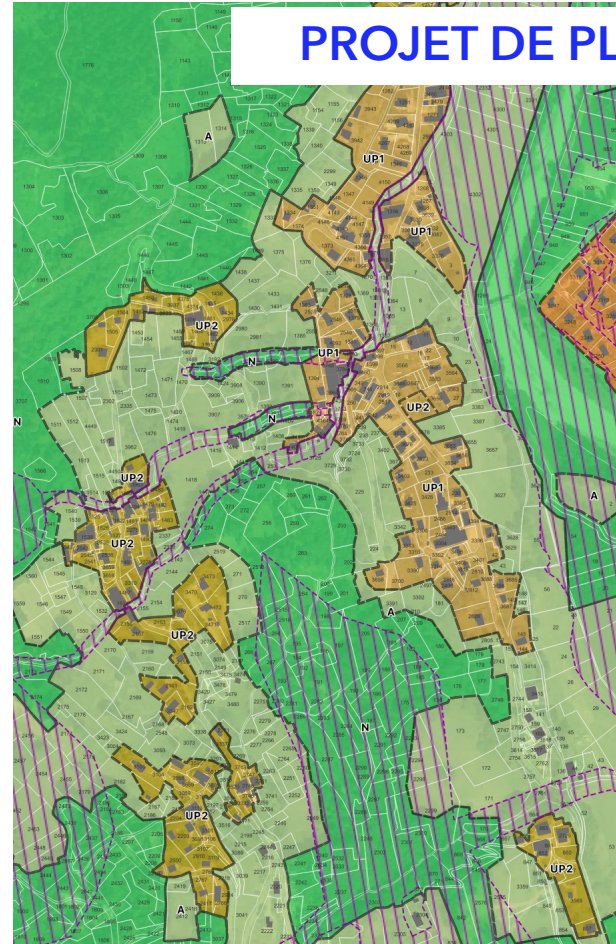


Respecter la loi Montagne : principe d'extension limitée des hameaux
Intégrer la loi Climat (-50% de consommation foncière)

PLU ACTUEL



PROJET DE PLU



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR LES MOBILITÉS

Des emplacements réservés pour sécurisation des voies sont prévus.

Le tracé de la véloroute sera aussi intégré / à localiser

Un emplacement réservé pour un futur pôle multimodal est prévu au niveau de la gare.



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR VALORISER LE PATRIMOINE

Un travail d'identification des bâtiments avec une valeur patrimoniale est en cours

POUR ASSURER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

Nouvelles servitudes :

- **Ripisylves**
- **Protection des zones humides**
- **Espace paysager à valoriser (boisements), en remplacement des anciens Espaces Boisés Classés (protection plus souple)**

LA SUITE DES TRAVAUX



*Concertation pour la traduction
réglementaire du PADD*

RÉUNION PUBLIQUE N°2



POURSUITE DU TRAVAIL ES ÉLUS

Bâtiments patrimoniaux, OAP, reglement, ...

Arbitrage et réalisation des pièces
réglementaires par les élus et les
PPA*



BILAN DE LA CONCERTATION

Arrêt en Conseil Municipal

** Personnes Publiques Associées (État, département,
chambre d'agriculture, communauté de communes,
...)*