



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAILLANS

Projet non définitif

Réunion Publique d'information

28 mai 2019



LE DÉROULÉ DE LA SOIRÉE

Alternance de présentation du projet et de questions / réponses

1- Quel projet de territoire ?

2- Quels secteurs et thématiques clés pour les OAP ?

3- Quelle traduction dans les règlements ?



LE PLU, C'EST QUOI ? ON EN EST OÙ ?

Le Plan Local d'Urbanisme:

- document **communal**
- qui définit un **projet global** d'aménagement et d'urbanisme pour la décennie à venir
- qui fixe les **règles** d'aménagement, de construction et d'utilisation des sols
- en respectant les principes du **développement durable**

Code de l'urbanisme



Diagnostic

Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables

Règles :
zonage,
règlement, OAP

Validation
avis administratif
& enquête
publique

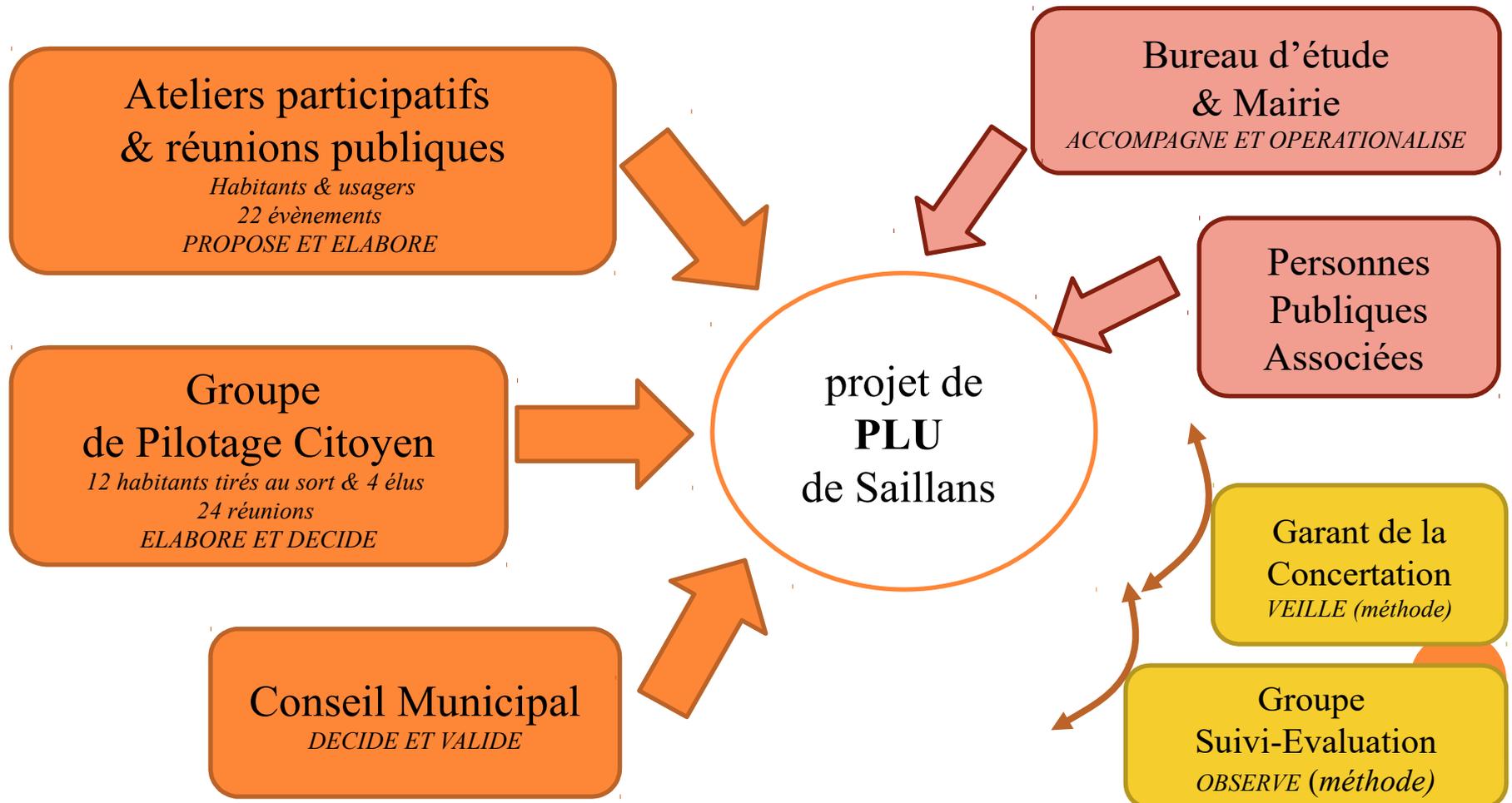


Aujourd'hui

LA RÉVISION, COMMENT CELA SE PASSE ?

Le projet présenté aujourd'hui est le fruit des réflexions de :

avec l'appui de :



PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Accueillir de nouveaux habitants dans un projet maîtrisé

La population de Saillans a fortement augmenté ces dernières années : + 326 habitants entre 1999 et 2014 (2,2% / an)

>> L'objectif est de **poursuivre, en modérant, la croissance** de manière raisonnée, **en maîtrisant** le nombre et la localisation de logement : + **290 habitants** à l'horizon 2030 et + **150 logements** environ (soit 1,67% / an) .

en prenant bien en compte les enjeux de :

- qualité de vie dans la commune
- cadre de vie rural et convivialité
- préservation des ressources naturelles
- équipements et services adaptés
- équilibre des finances publiques et économie de la commune



OBJECTIFS D'URBANISATION

*Loi
ALUR*

ScOT

accueillir de
nouveaux habitants

préserver les espaces agricoles
et naturels en modérant la
consommation de terres

296 habitants
en plus d'ici 2031
154 logements
au maximum

+ 1,67
% chaque
année

3,49 ha en extension pour l'habitat
+ 3,15 hectares(ha) dans l'enveloppe urbaine
= **6,64 ha pour la création de logements**
+ 0,25 pour les équipements publics
+ 0,65 pour les activités économiques

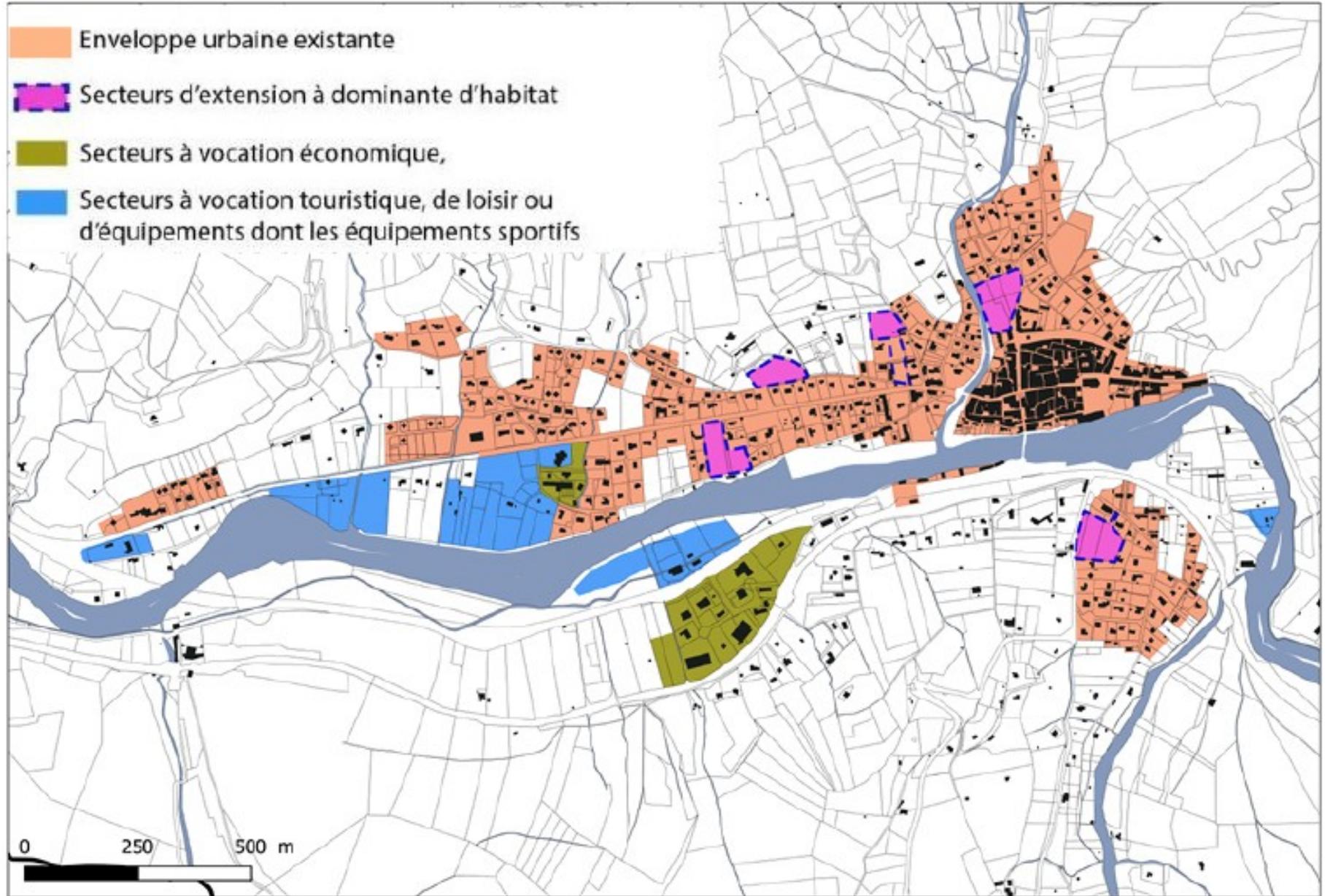
un développement
équilibré de la commune

en moyenne
20 logements
par hectare

densifier l'habitat

*Doctrine
Drôme*

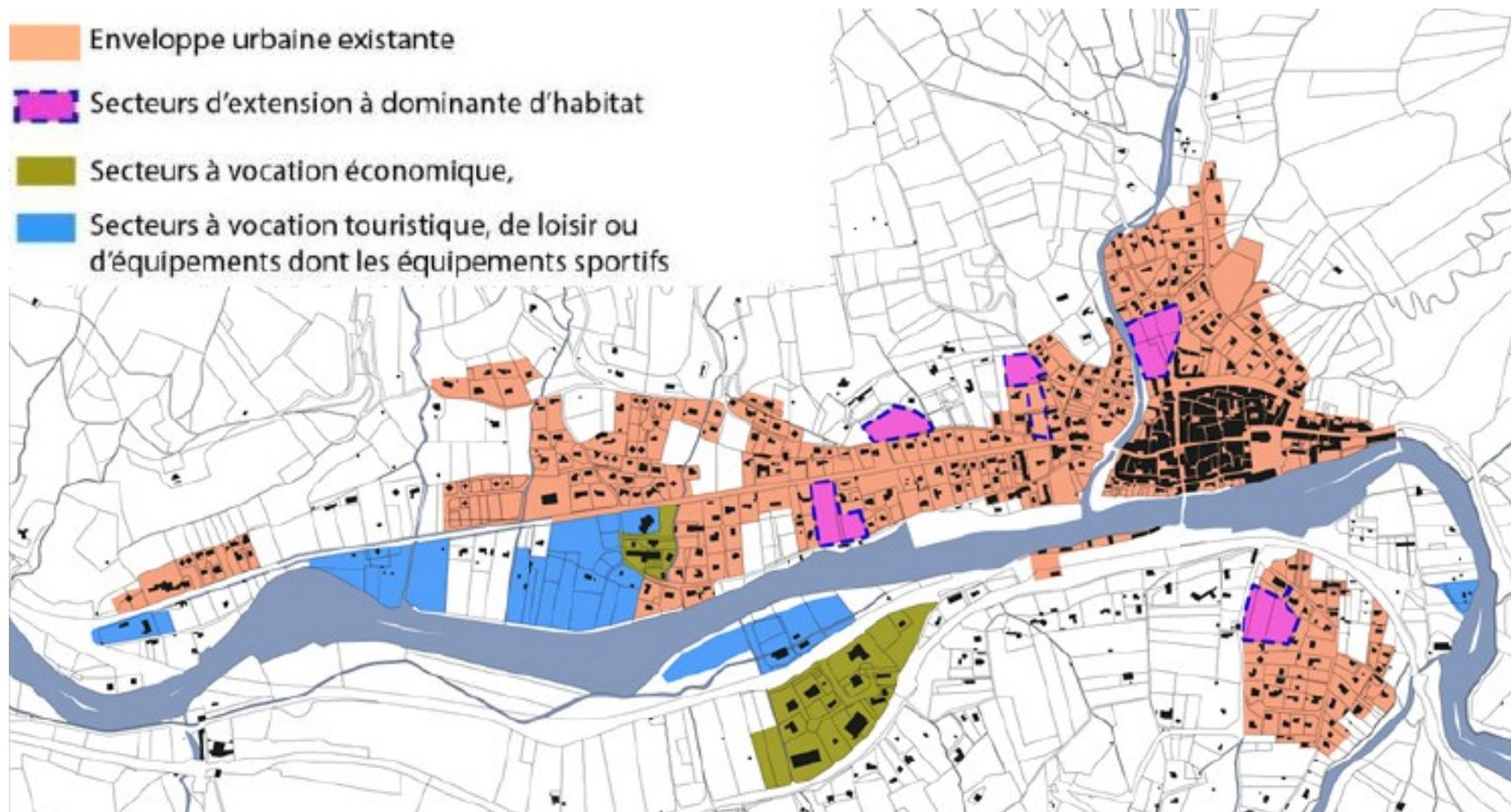
OBJECTIFS D'URBANISATION : TRADUCTION DANS LE ZONAGE (SIMPLIFIÉ)



QUE SONT LES 6,64 HA POUR LES FUTURS LOGEMENTS ?

3,49 ha en extension pour l'habitat
+ **3,15** hectares(ha) dans l'enveloppe urbaine
= **6,64 ha pour la création de logements**

> **3,49 ha pour 5 secteurs en extension de l'urbanisation existante**



QUE SONT LES 6,64 HA POUR LES FUTURS LOGEMENTS ?

3,49 ha en extension pour l'habitat
+ 3,15 hectares(ha) dans l'enveloppe urbaine
= 6,64 ha pour la création de logements

**> 3,15 ha dans
l'enveloppe urbaine**

- **Les parcelles encore libres situées dans l'urbanisation**

Elles représentent 36 parcelles pour 3,05 ha

On applique à ce potentiel foncier un pourcentage de **rétenion foncière de 30 %**

>> Potentiel : **2,1 ha**

- **Les grandes parcelles (terrain > 1700 m²) déjà bâties et pouvant faire l'objet de redécoupage parcellaire**

Elles représentent 35 parcelles pour 4,2 ha

On applique à ce potentiel foncier un pourcentage de rétenion foncière de 75 %

>> Potentiel foncier : 1,1 ha



OBJECTIFS D'URBANISATION :

COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2008

PLU en cours de révision - 2019

Zones		surface en ha
ensemble des zones U		61,6 ha
<i>dont</i>	UA	9,6
	UB	42
	UE	1
	UEstep	1,7
	UI	6,6
	UT	0,7
ensemble des zones AUa ou AU		3,5 ha
ensemble des zones N		1206,8 ha
<i>dont</i>	N	1201,1
	Nb	0,07
	Ne	4,3
	Nl	2,4
	Npv	0,7
ensemble des zones A		309,3 ha
<i>dont</i>	A	248,2
	Aa	9,8
	Ap	51,3

TOTAL = 1583 ha

PLU 2008 + modifications 2011

Zones		surface en ha
ensemble des zones U		77,5 ha
<i>dont</i>	UA	10
	UD	53,5
	UE	2,8
	UL	3,2
	UI	7,2
	UT	0,8
ensemble des zones AUo ou AU		16,4 ha
<i>dont</i>	AU	4
	AUo	12,4
ensemble des zones N		1253 ha
<i>dont</i>	N	1242
	NE	3,5
	Nl	3,1
	Nj	4,6
ensemble des zones A		235,5 ha
<i>dont</i>	A	158,2
	Ap	27,1
	Aa	48,7
	Ape	1,5

TOTAL = 1583 ha

OBJECTIFS D'URBANISATION :

COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2008

- > Le potentiel dans le projet de PLU = 6,64 ha
- > Le potentiel constructible dans le PLU de 2008 = 29,4 ha

Fond coloré = PLU de 2008

-  Potentiel d'urbanisation actuel
-  Zone AU = potentiel si modification du PLU
-  Parcelles avec un potentiel de division parcellaire



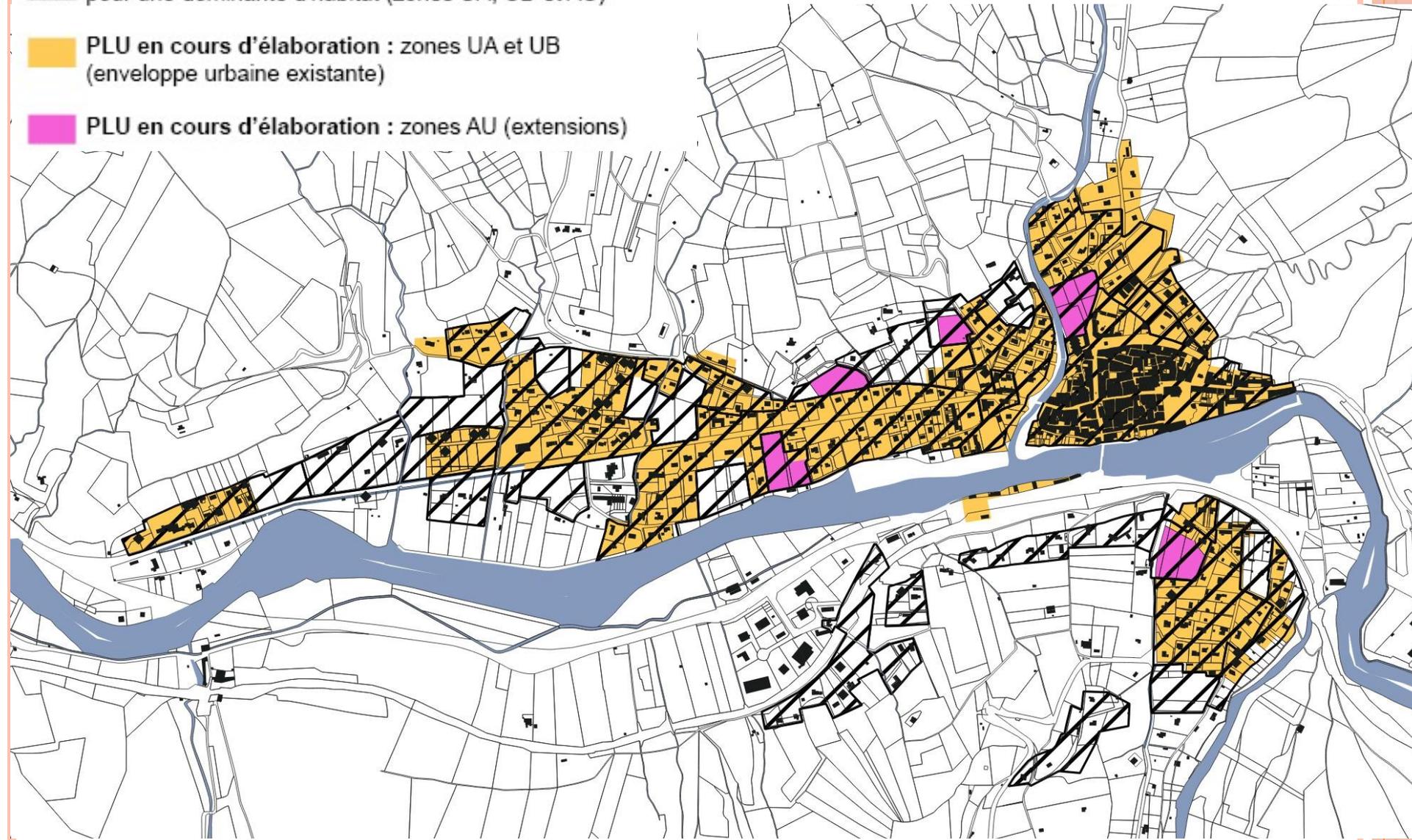
Potentiel d'urbanisation dans des secteurs libres en zone urbaine (UA et UD)	7,1 ha
Potentiel d'urbanisation restant en zone AUo (pouvant être urbanisée actuellement)	10,6 ha
Potentiel d'urbanisation en zone AU (nécessitant une modification du PLU pour être urbanisée)	3,7 ha
Potentiel d'urbanisation en division de parcelle de grande taille	8 ha
Potentiel total	29,4 ha

OBJECTIFS D'URBANISATION : COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2008

 **Ancien PLU :** Ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation pour une dominante d'habitat (zones UA, UD et AU)

 **PLU en cours d'élaboration :** zones UA et UB (enveloppe urbaine existante)

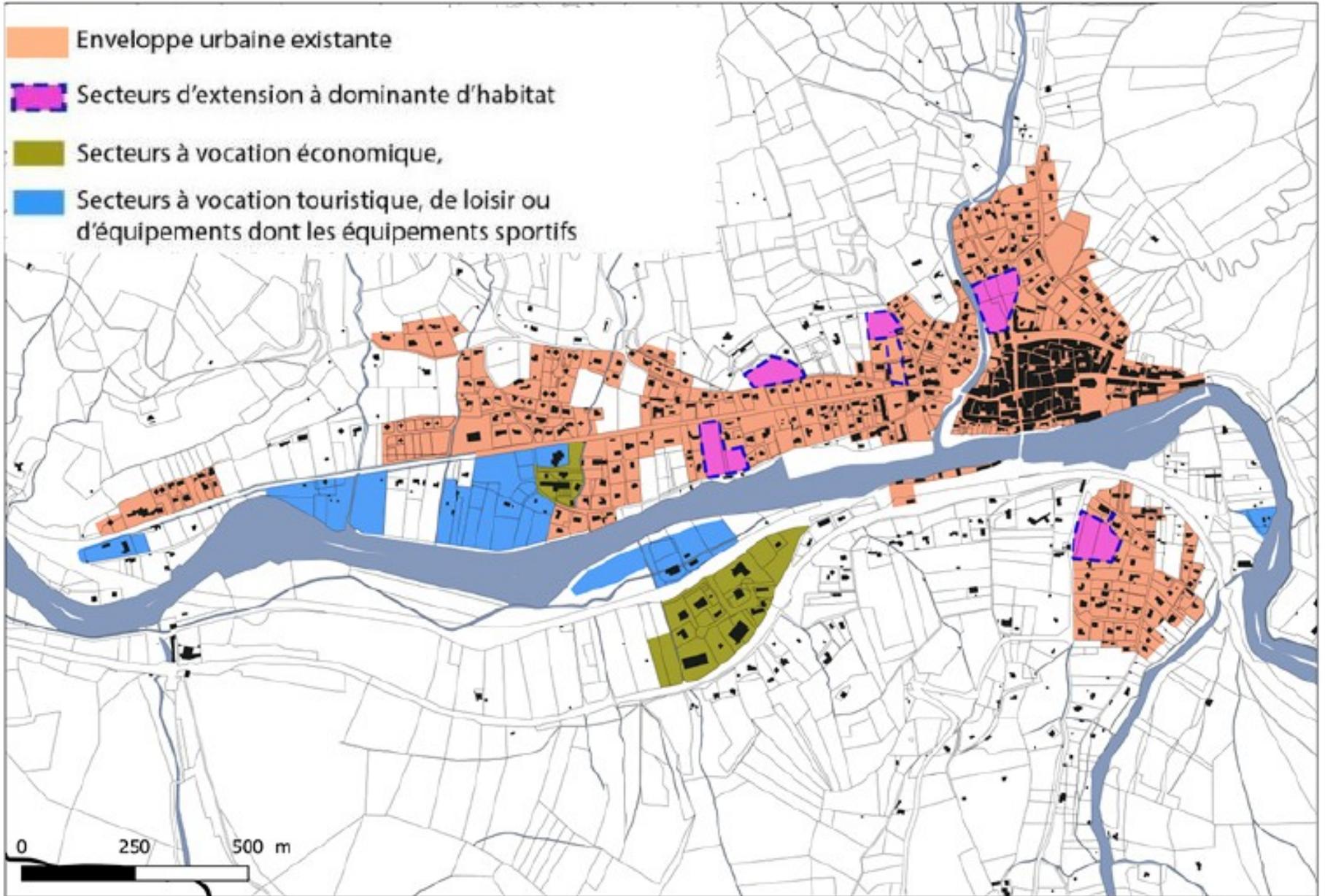
 **PLU en cours d'élaboration :** zones AU (extensions)



DES QUESTIONS ?
UN BESOIN DE PRÉCISIONS ?



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES OAP

Définition :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

Articulation avec les autres pièces du PLU :

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- _ compatibilité dans le cadre des OAP.
- conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

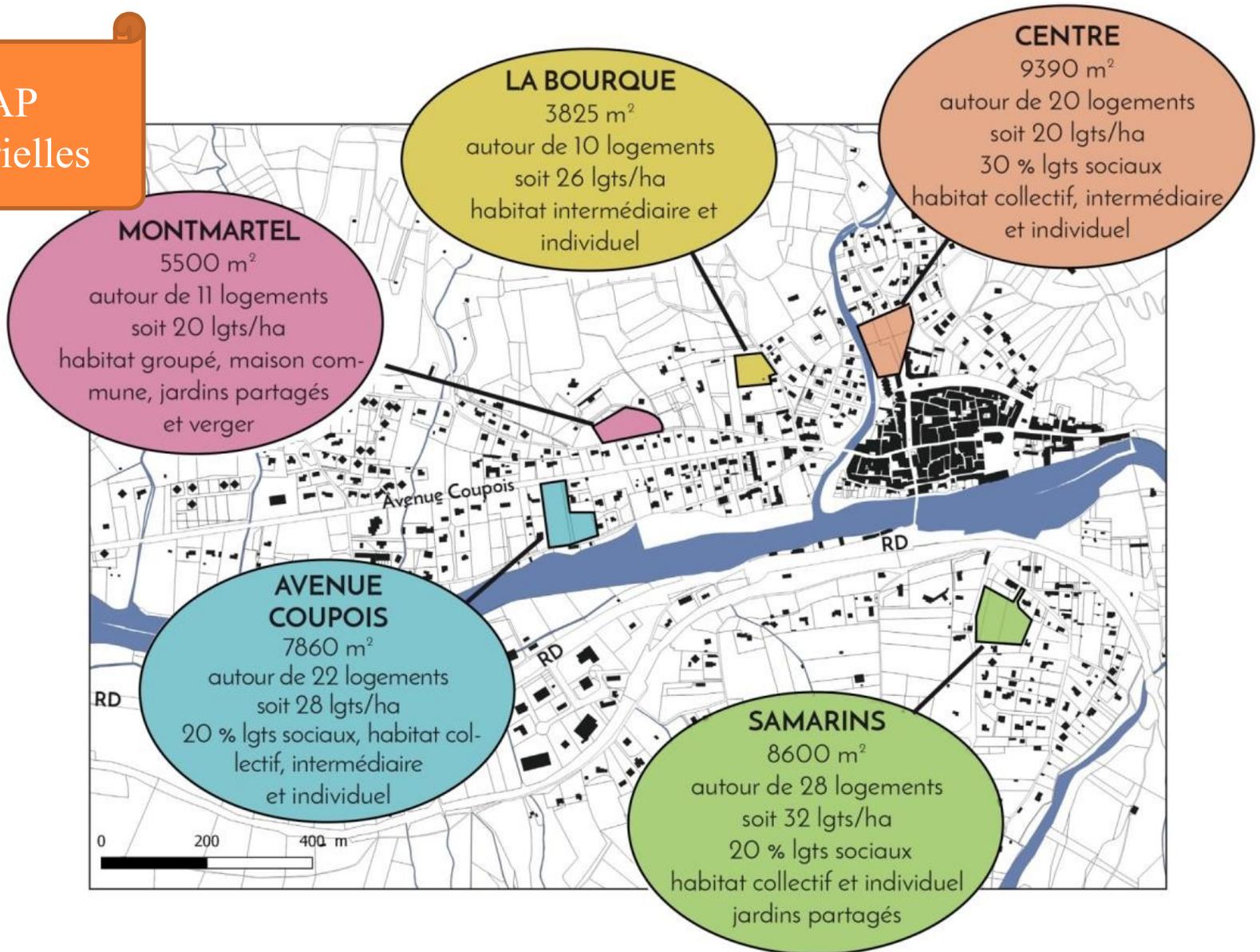
Prise en compte des OAP dans les projets :

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol dans un rapport de



LES 5 SECTEURS D'EXTENSION EN DÉTAIL

OAP
sectorielles



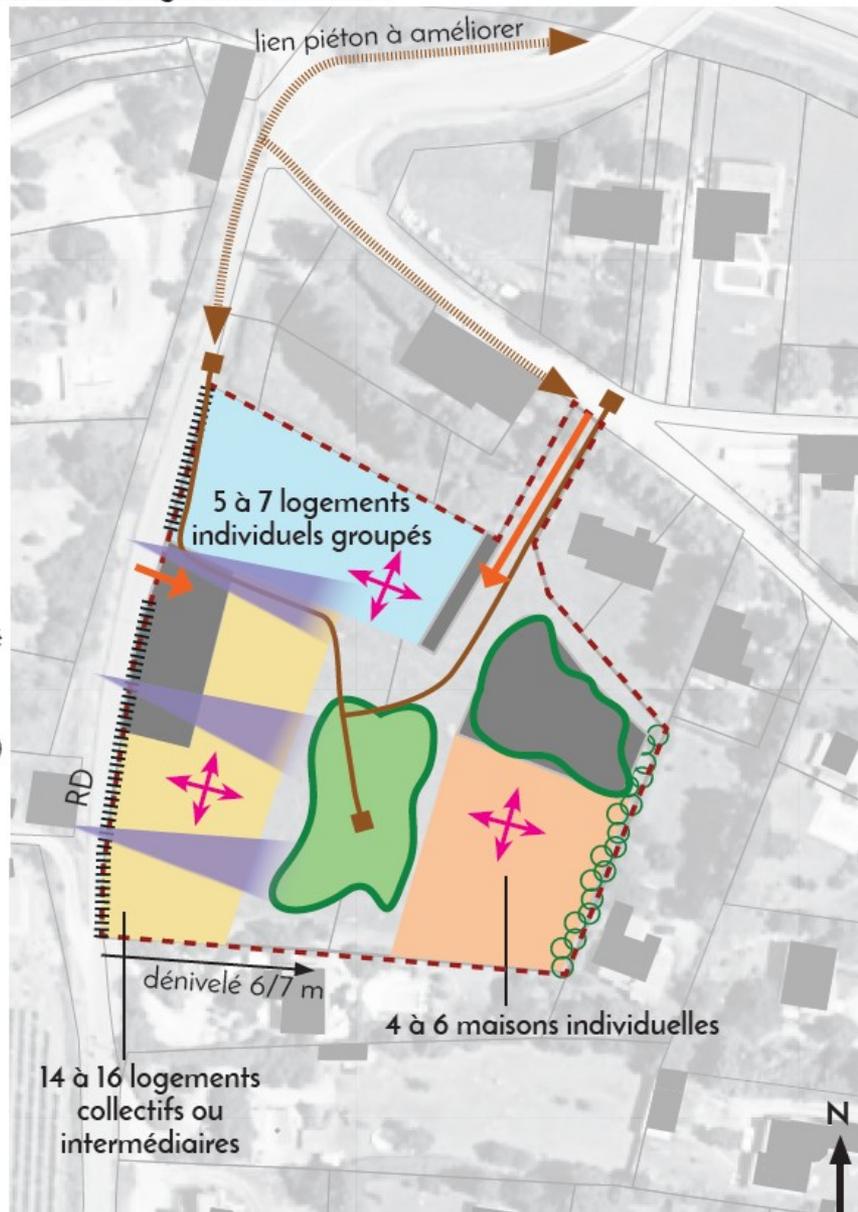
LES OAP SECTORIELLES

OAP des Samarins

32 logements à l'hectare
l'ensemble du secteur

- Périmètre de l'OAP
- Trame verte à préserver
- ▤ lien piéton avec le village à améliorer
- ▤ Muret à créer
- ← 2 Accès automobiles principaux à créer
- Cheminement piéton à créer
- Secteurs au nombre de logements défini
- Secteur d'implantation des stationnements à créer
- Espace de jardin public et de jardins partagés central à créer
- Secteurs de stationnement arboré inséré dans un verger à créer
- ✦ Orientations admises des façades (parallèle ou perpendiculaire à la pente)
- ▤ Ouverture visuelle à conserver

Schéma d'aménagement de l'OAP :



LES OAP SECTORIELLES

OAP du centre-bourg

20 logements à l'hectare sur l'ensemble du secteur

Schéma d'aménagement de l'OAP :



LES OAP THÉMATIQUES

OAP « construction en secteur déjà urbanisé, notamment en dents creuses et redécoupages parcellaires »

Objectifs

Au sein de l'urbanisation existante, il existe des possibilités de construire dans les secteurs déjà urbanisés.

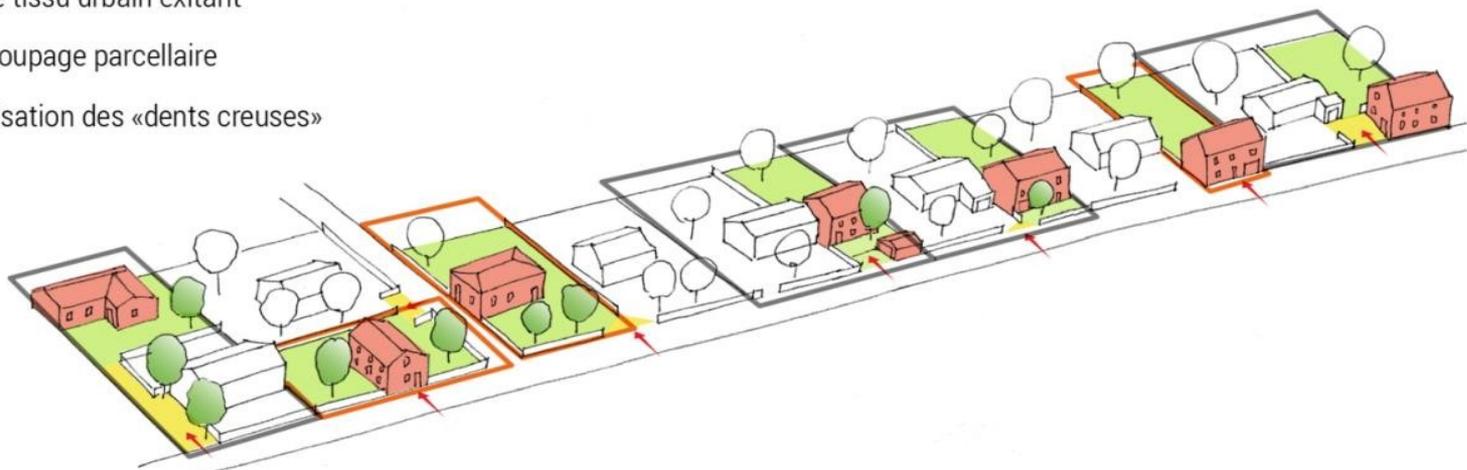
Cette OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) thématique a pour objectif d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs (dans un tissu urbain essentiellement composé de maisons individuelles).

Définitions

-  Nouvelle construction inséré dans le tissu urbain existant
-  Redécoupage parcellaire
-  Urbanisation des «dents creuses»

Cela de manière à :

- **Optimiser le foncier disponible** dans des secteurs déjà construits ou à proximité immédiate de secteurs déjà construits. Ceci afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles.
- **Intégrer les futures constructions dans leur contexte** (exposition, vue, pente, voisinage, etc.).
- **Accueillir des logements** qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs (voir définitions et schémas en introduction du document) de manière à favoriser la mixité sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus

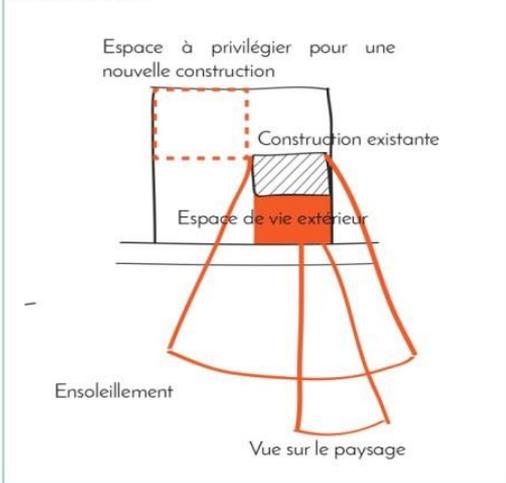


LES OAP THÉMATIQUES

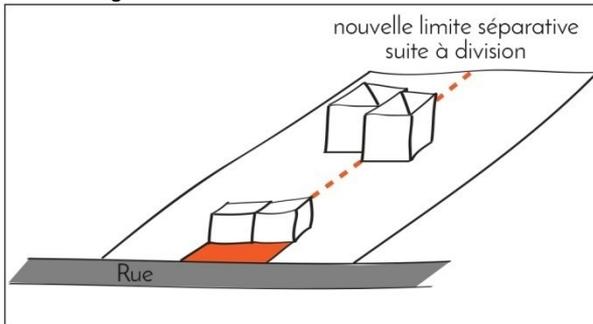
OAP « construction en secteur déjà urbanisé »

LES GRANDS PRINCIPES DE L'OAP THÉMATIQUE

Recherche des espaces potentiels de construction



Accès regroupés et minimisés en surface et en longueur



Implantation dans la parcelle

- >> Principe de base : l'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace réellement utilisable (en jardin, pour une construction future, etc.)
- >> Regrouper le bâti, notamment en favorisant l'implantation des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue quand cela est possible
- >> mutualiser les accès et à anticiper les accès ultérieurs + mutualiser le stationnement, les abris à vélo, etc

Dessertes et accès

- >> Les accès seront minimisés en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols
- >> Les accès seront au maximum regroupés
- >> Les revêtements du stationnement, de la cour et des accès seront des matériaux perméables et naturels
- >> Porter une attention particulière sur les accès et les stationnements des opérations groupées de logements ou des secteurs d'activités et d'équipements : éviter les longueurs des voies, éviter les impasses, mutualiser au maximum, développer l'accompagnement végétal, etc

Composition urbaine et paysagère

- >> Les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues
- >> Le projet prévoit l'existence de lieux extérieurs aux constructions, favorisant ainsi l'intimité.
- >> Les constructions devront s'intégrer à la pente.
- >> Préconisation concernant les limites séparatives et les clôtures : éviter les clôtures opaques, homogènes et continues, préférer les cultures végétales d'essence locale et multistrates, les clôtures en grillage seront discrètes et accompagnées de végétaux, etc.

Enjeux architecturaux et environnementaux

- >> Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux
- >> Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud de façon à favoriser le bioclimatisme. Pour autant, des protections pour éviter les surchauffes d'été et faciliter le rafraîchissement sont à prévoir.
- >> Intégrer au projet et au bâtiment une installation permettant de récupérer des eaux de pluie
- >> La structure des toitures pourra être soit traditionnelle (toiture à 2 pans ou à 4 pans), soit des toits plats et végétalisés.

LES OAP THÉMATIQUES

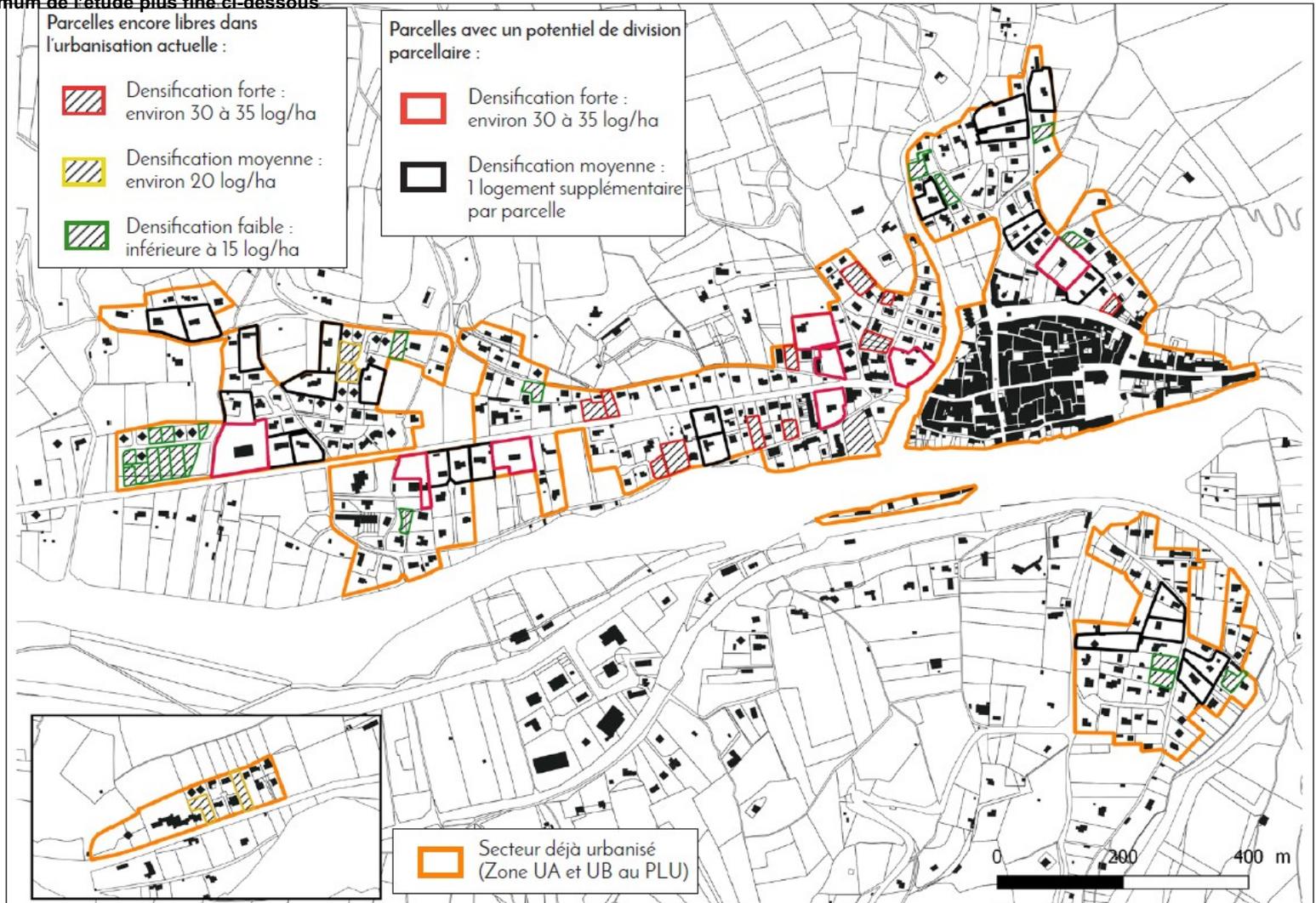
OAP « construction en secteur déjà urbanisé »

Densité des logements

>> De manière générale, s'approcher au maximum de la densité de 20

log/ha

>> S'approcher au maximum de l'étude plus fine ci-dessous

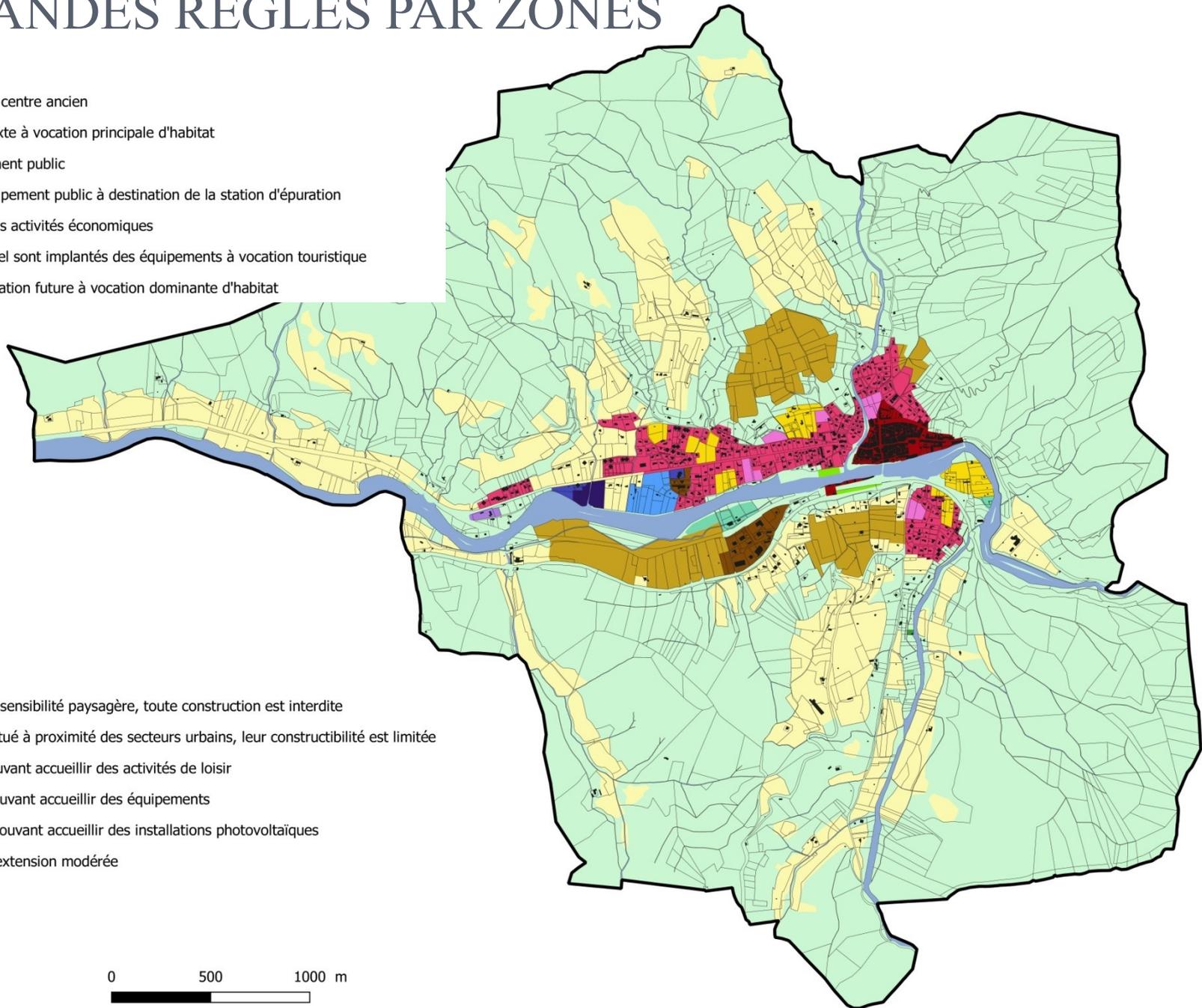


DES QUESTIONS ?
UN BESOIN DE PRÉCISIONS ?



LES GRANDES RÈGLES PAR ZONES

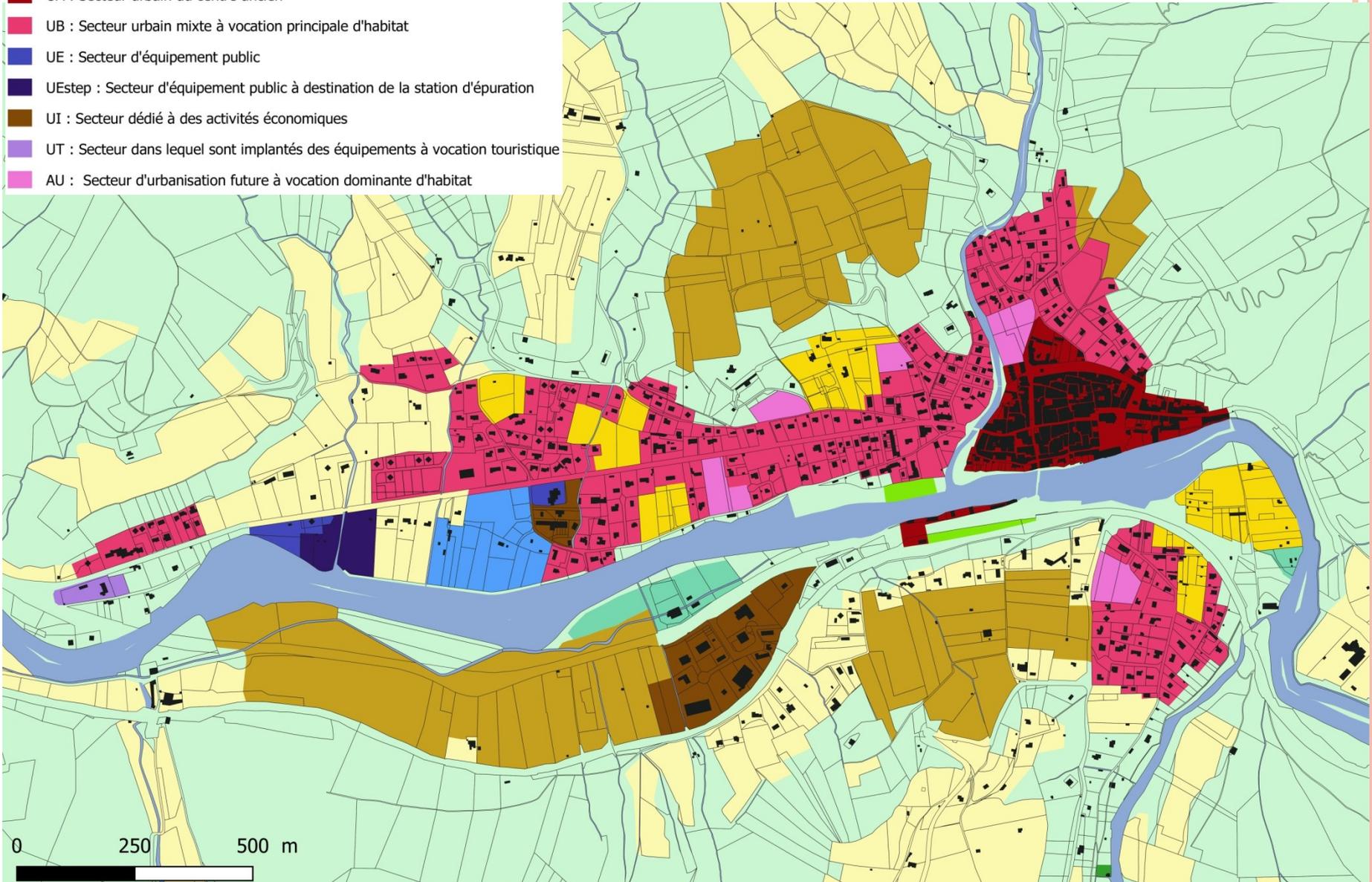
- UA : Secteur urbain du centre ancien
- UB : Secteur urbain mixte à vocation principale d'habitat
- UE : Secteur d'équipement public
- UEstep : Secteur d'équipement public à destination de la station d'épuration
- UI : Secteur dédié à des activités économiques
- UT : Secteur dans lequel sont implantés des équipements à vocation touristique
- AU : Secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat
- A : Secteur agricole
- Ap : Secteur agricole à sensibilité paysagère, toute construction est interdite
- Aa : Secteur agricole situé à proximité des secteurs urbains, leur constructibilité est limitée
- NI : Secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisir
- Ne : Secteur naturel pouvant accueillir des équipements
- Npv : Secteur naturel pouvant accueillir des installations photovoltaïques
- Nb : Secteur naturel d'extension modérée
- N : Secteur naturel



0 500 1000 m

LES GRANDES RÈGLES PAR ZONES

- UA : Secteur urbain du centre ancien
- UB : Secteur urbain mixte à vocation principale d'habitat
- UE : Secteur d'équipement public
- UEstep : Secteur d'équipement public à destination de la station d'épuration
- UI : Secteur dédié à des activités économiques
- UT : Secteur dans lequel sont implantés des équipements à vocation touristique
- AU : Secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat



LES PRESCRIPTIONS SUR LE ZONAGE

ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- ◆ Éléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Éléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- - patrimoine à protéger : mur (art. L151-19 du code de l'Urbanisme)
-  Éléments de paysage à protéger : parcs, cour, jardins et alignement de platane (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur patrimonial à mettre en valeur (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Bâtiment patrimonial remarquable (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

-  Captage : périmètre de protection rapproché (art. R151-34 1° et R151-31 2° du Code de l'Urbanisme)
-  Captage : périmètre de protection immédiat (art. R151-34 1° et R151-31 2° du Code de l'Urbanisme)



LES PRESCRIPTIONS SUR LE ZONAGE

ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

-  Espaces boisés classés (art. L113-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Zones humides à protéger (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Ripisylves à protéger (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Corridors écologiques à préserver (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteurs d'intérêt écologique à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

AUTRES PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS

- ★ Bâtiment susceptible de changer de destination (art. L151-11 du Code de l'Urbanisme)
-  Linéaire commercial à protéger (art. L151-16 et R151-37 du Code de l'Urbanisme)
-  Linéaire de commerce ou de service pouvant changer de destination uniquement pour du commerce ou du service
-  Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (art. L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme)
-  Bâtiment d'élevage agricole (soumis à périmètre de réciprocité de 50 m)
-  Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (R123-13 12)

EMPLACEMENTS RESERVES

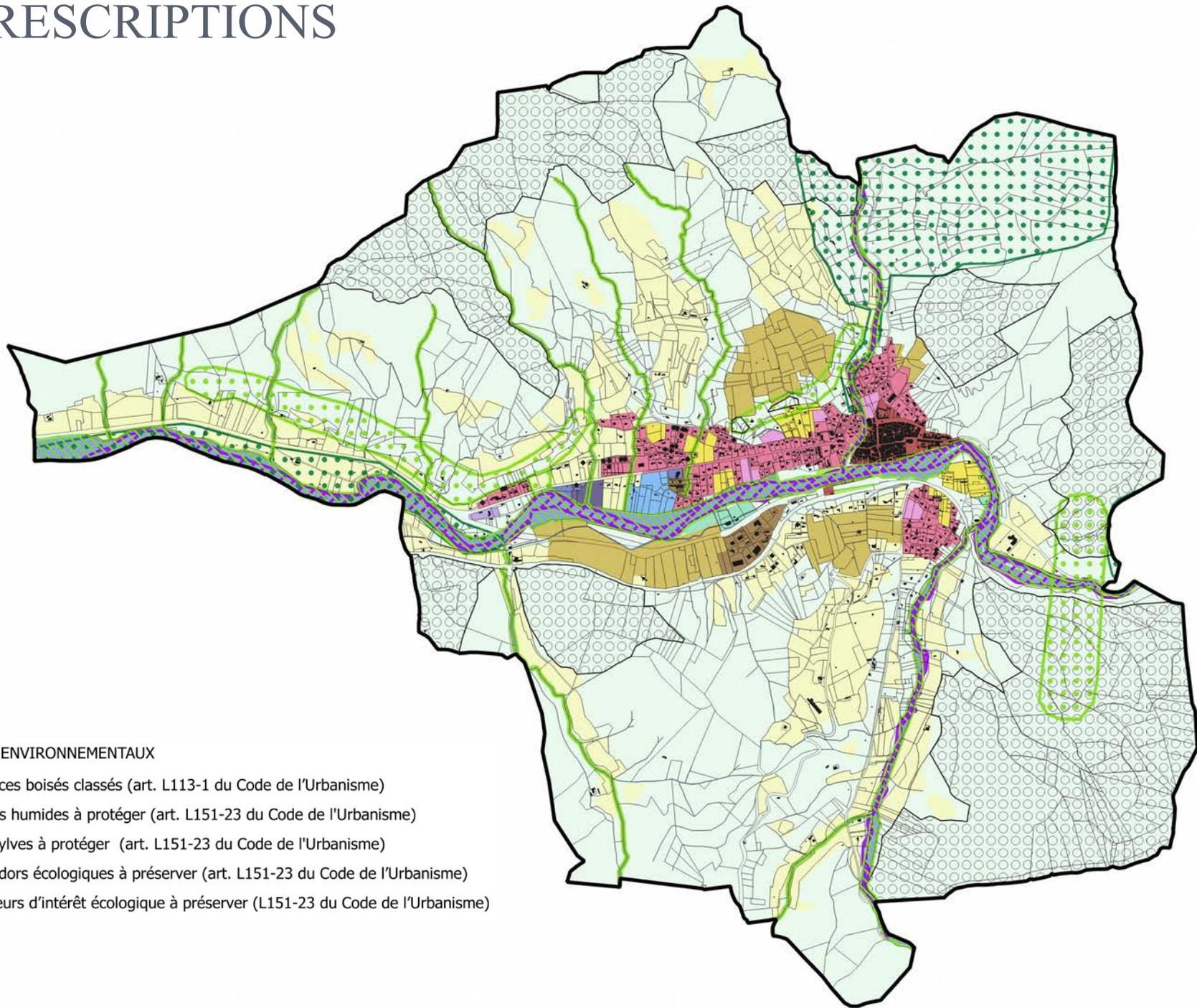
-  Emplacements réservés (art. L151-41 du Code de l'Urbanisme)



LES PRESCRIPTIONS



LES PRESCRIPTIONS



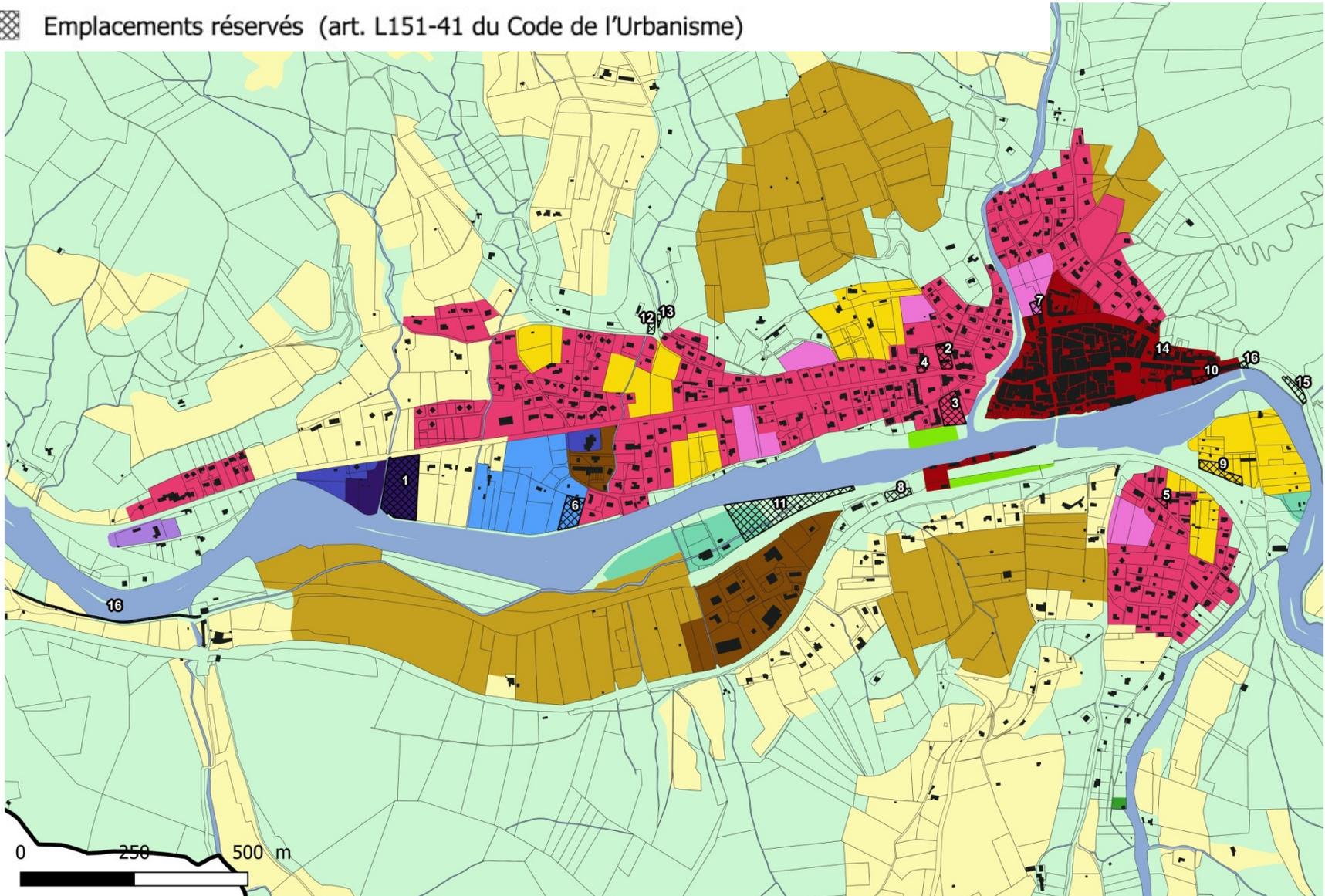
ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

-  Espaces boisés classés (art. L113-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Zones humides à protéger (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Ripisylves à protéger (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Corridors écologiques à préserver (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteurs d'intérêt écologique à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

LES PRESCRIPTIONS

EMPLACEMENTS RESERVES

 Emplacements réservés (art. L151-41 du Code de l'Urbanisme)



DES QUESTIONS ?
UN BESOIN DE PRÉCISIONS ?



PROCHAINES ÉTAPES

