



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Verel de Montbel



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu au sein du Conseil Municipal, le 23 Janvier 2019

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :

12 Juin 2019

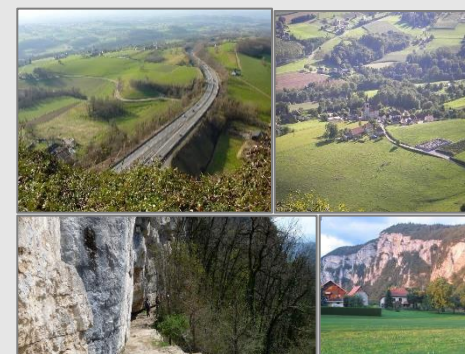
Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

3 Février 2020

Le Maire



Préambule





Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection** des **espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;*

*2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.*

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

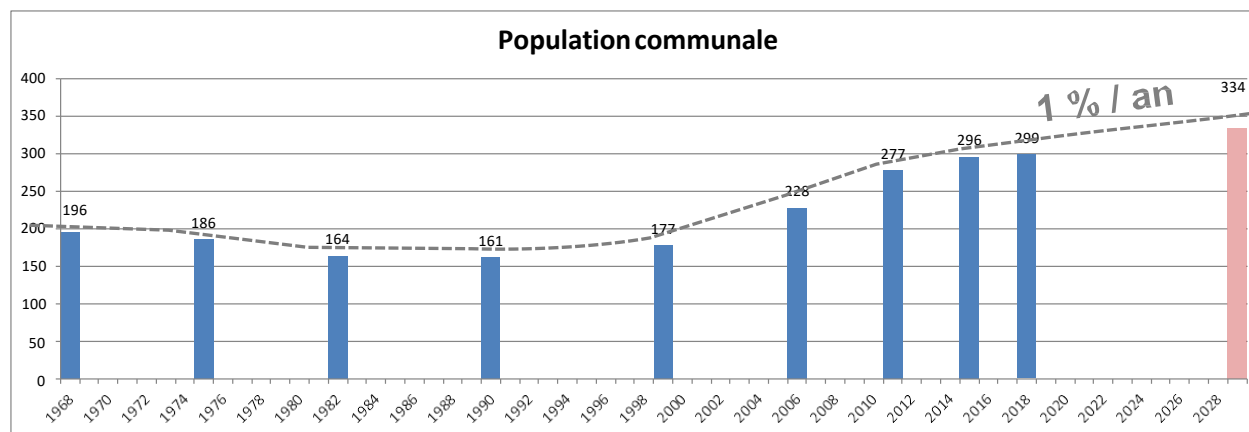
Deux grands axes du projet de territoire



1/ préserver l'identité rurale, l'agriculture et les richesses écologiques du territoire



2/ pérenniser l'attractivité de la commune

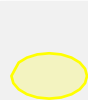




***1/ préserver l'identité rurale du territoire,
l'agriculture, et ses richesses écologiques***

1/ préserver l'identité rurale du territoire, son agriculture et ses richesses écologiques

1/ 1 – préserver le paysage



Maintenir les grands espaces agricoles ouverts en évitant toute nouvelle construction



Éviter toute urbanisation linéaire / maintenir des coupures entre hameaux, propices au maintien des vues sur le paysage



Préserver les haies, espaces arborés et/ou libres de construction participant à la qualité du paysage bâti ou agricole. Exemple (*non exhaustif*) :

⇒ Verger à Lourdain près de l'exploitation

⇒ Valorisation d'une grange à rénover au cœur du Bajat



Éviter la fermeture des espaces bâtis en proscrivant haies et clôtures pleines continues



Prendre en compte le caractère architectural ou le tissu urbanisé pour favoriser l'insertion des futures constructions ou travaux sur l'existant (sur tout secteur)

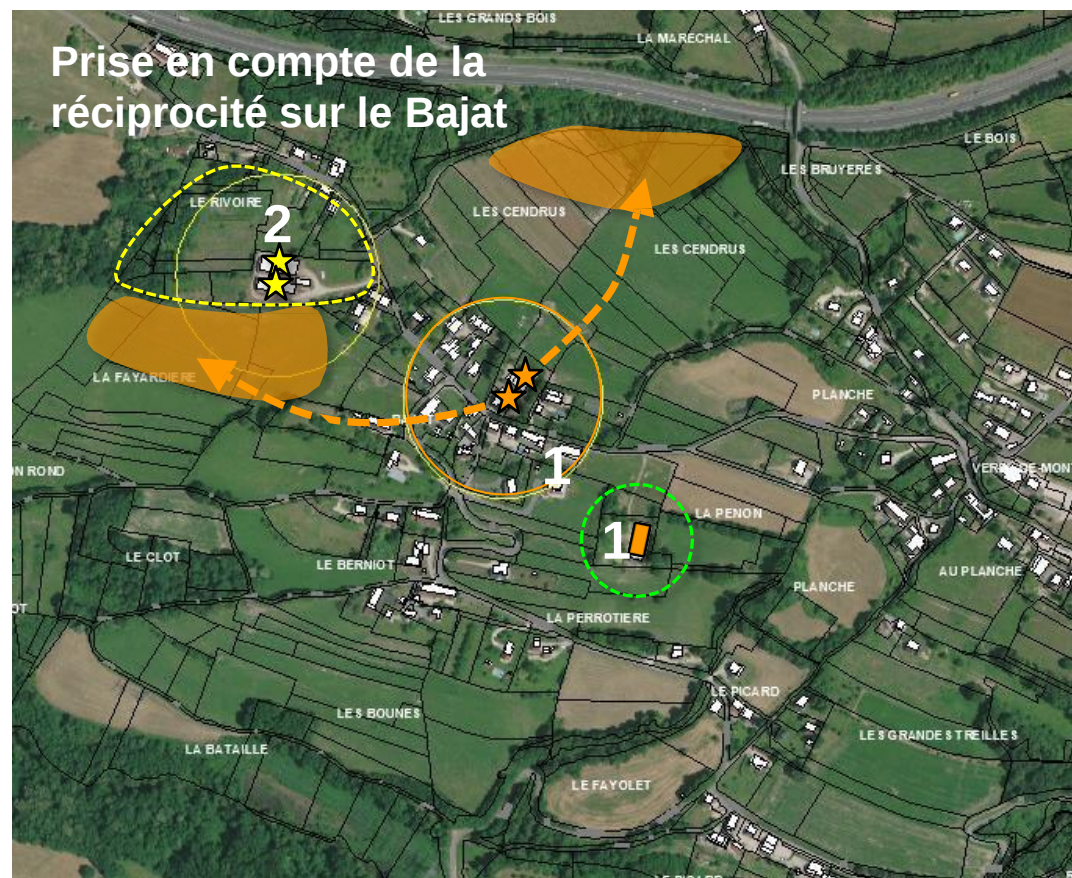


1/ préserver l'identité rurale du territoire, son agriculture et ses richesses écologiques



1/ 2 - Préserver l'activité agricole, garante de l'ouverture des paysages

- Prendre en compte les enjeux agricoles dans les choix d'urbanisation et préserver les grands espaces agricoles homogènes
- Privilégier la densification des villages et hameaux, en évitant d'étendre l'urbanisation en dehors du chef lieu
- Éviter d'accentuer les contraintes de réciprocité habitat/agricole et envisager des secteurs de délocalisation des exploitations agricoles actuellement proches ou au sein des hameaux => Le Bajat
- Déterminer les possibilités d'évolution des (groupes de) constructions isolées à vocation autre qu'agricoles au regard du contexte environnant et de ses divers enjeux
- Gérer les impacts des travaux et des dépôts du chantier Lyon Turin



Permettre la délocalisation des bâtiments existants de l'exploitation 1



Permettre des extensions pertinentes du bâti existant dans le corridor biologique de l'exploitation 1



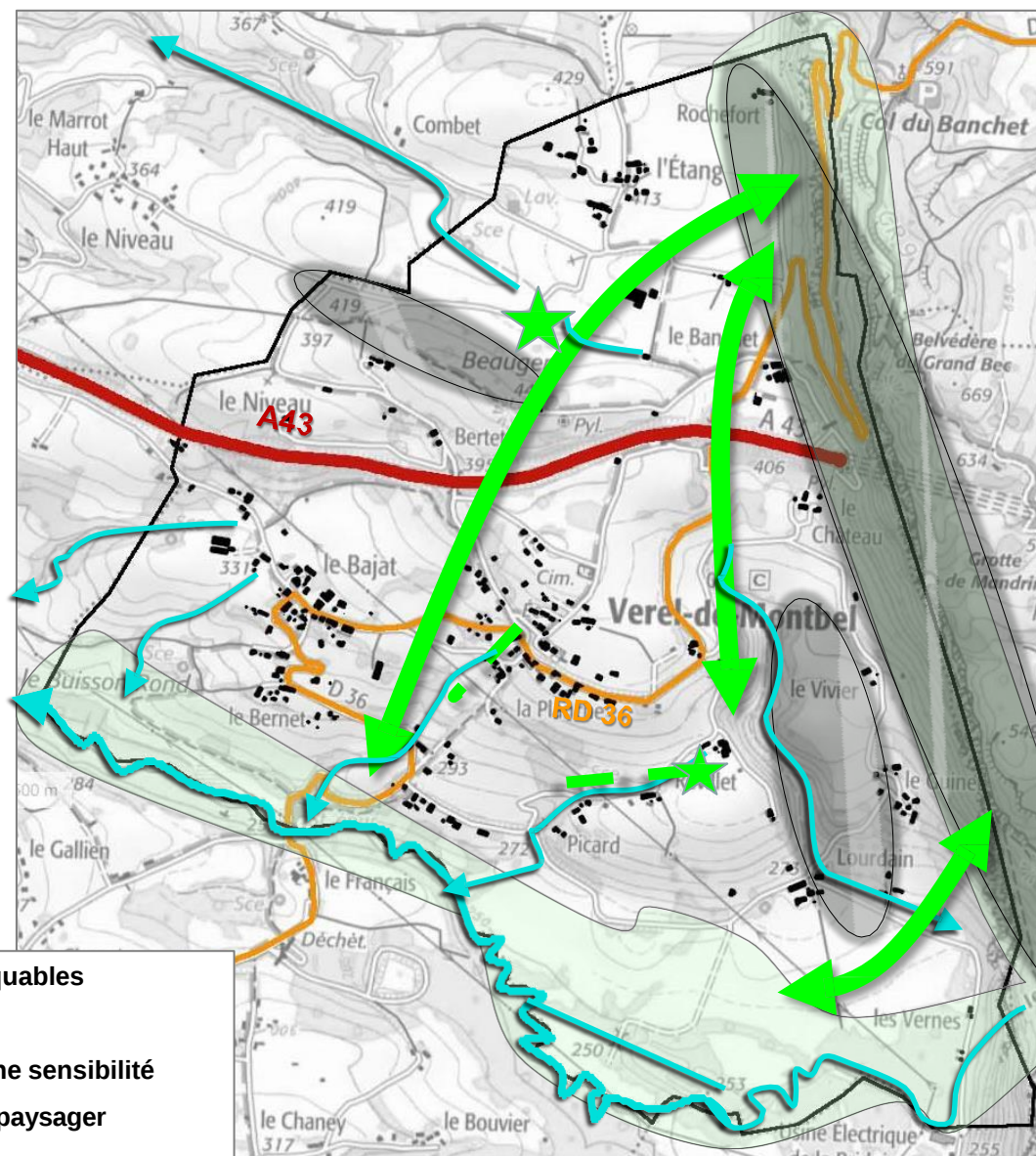
Permettre l'évolution des bâtiments de l'exploitation 2

1/ préserver l'identité rurale du territoire, son agriculture et ses richesses écologiques



1/ 3 - Préserver les espaces naturels remarquables et la fonctionnalité des espaces plus banals

- Préserver le patrimoine naturel reconnu et protégé : Natura 2000 et les zones humides ; maintenir les corridors biologiques
- Maintenir à l'état naturel les secteurs encore non bâtis ; évaluer les possibilités d'évolution des constructions isolées
- Repérer les haies et alignements boisés jouant un rôle dans le maintien de la biodiversité en les répertoriant au titre de l'article L151-23, ou en les classant en Espaces Boisés Classés
- Réglementer spécifiquement les boisements présentant une sensibilité particulière
- Réglementer les plantations (forme, espèces) dans les espaces bâtis pour maintenir la diversité écologique en milieu urbanisé



-  Espaces naturels remarquables
-  Corridor biologique
-  Boisement présentant une sensibilité
-  Espace naturel d'intérêt paysager
-  Haie ou linéaire boisé d'intérêt paysager



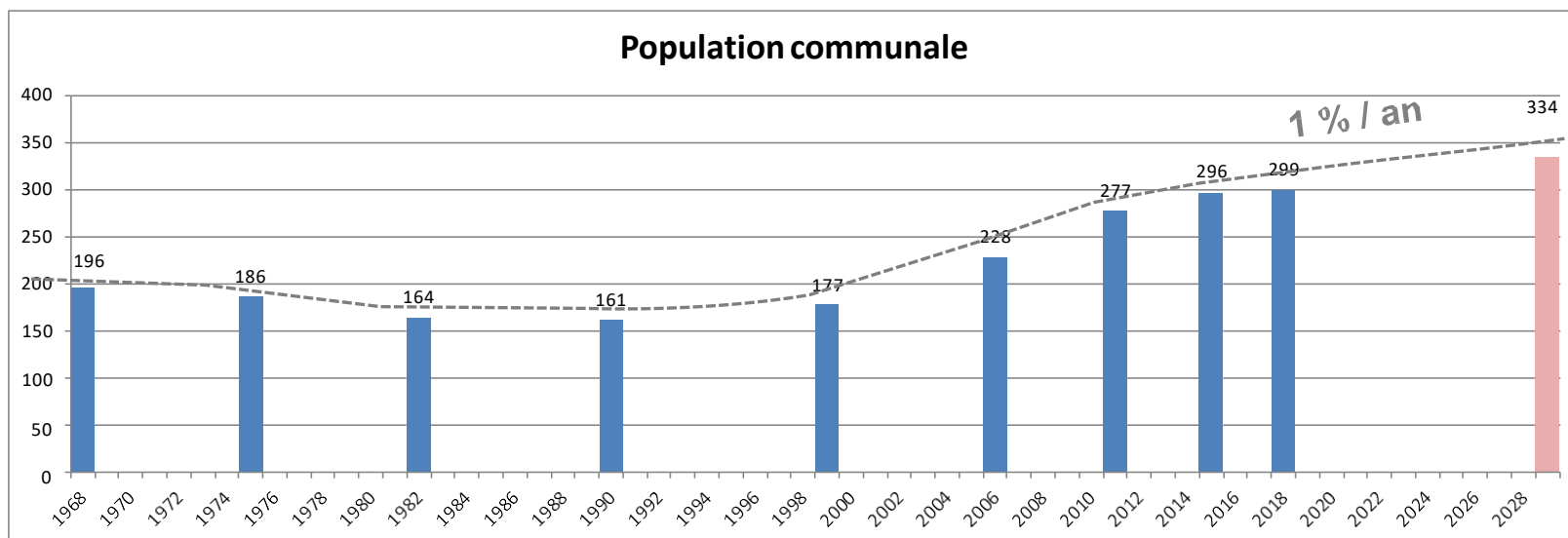
2/ pérenniser l'attractivité de la commune

2/ pérenniser l'attractivité de la commune



2/1 – Quel développement démographique?

- Prévoir un accueil de population en cohérence avec l'évolution démographique actuelle:
⇒ Envisager entre 30 et 40 habitants supplémentaires correspond à environ 1% de croissance à 10 ans en cohérence avec le SCoT



2/ pérenniser l'attractivité de la commune

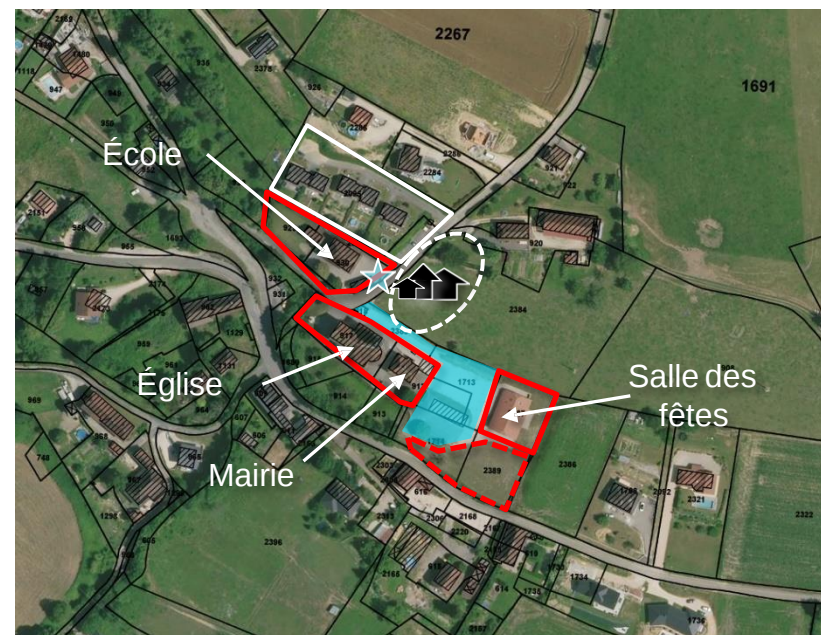


2/2 – Quel besoin en logements, quel type de logements ?

- Évaluer le besoin en logements au regard de l'accueil de population et du desserrement des ménages , en prenant en compte l'accueil de petits foyers propices au renouvellement de population et à l'équilibre intergénérationnel

⇒ **Le nombre de logements envisagé est de 24 à $\pm$ 3 logements**

- Continuer d'accueillir des familles mais favoriser également le parcours résidentiel par une diversification des logements
 - Permettre la réhabilitation du bâti existant
 - Envisager un secteur de développement propice à la diversification de l'habitat autre qu'individuel, proche des services de la commune ; cadrer son développement par des orientations d'aménagement ; y prévoir des constructions dont le volume est en cohérence avec le bâti environnant
- ⇒ L'espace envisagé se situe à proximité de l'école et arrêts de car



- Équipement existants
- Espace de développement des équipements
- Offre en stationnement du secteur
- Arrêt de car
- Secteur comportant déjà une diversification de l'habitat (typologie et statut)
- Localisation du secteur envisagé pour renforcer la diversification de l'habitat



2/3 – Comment modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain?

- Évaluer les possibilités de création de logements dans du bâti déjà existant :
 - ⇒ En déduisant les constructions déjà utilisées et les secteurs dépourvus de contraintes spécifiques (risques naturels, contraintes sonores, desserte par les réseaux...), **le nombre de logements possibles par réutilisation du bâti existant est estimé à 6**
- Permettre la construction de nouveaux logements sur des parcelles déjà bâties ou par remplissage de dents creuses aux regards des enjeux des secteurs (**estimés à environ 14 logements**)
- Orienter / organiser le secteur de développement prévu sur le chef-lieu en vue de maîtriser la consommation d'espace

Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

- Consommation par logement en extension :
 - ⇒ Passer de 1420 m² (2008 / 2017) à environ 600 à 700 m² en moyenne maximum ; pour cela, proposer des petites surfaces d'extension, ou, un ou des espaces plus conséquent(s) dont le développement sera cadré par des orientations
- Consommation globale de surface :
 - ⇒ Passer de 1,84 ha consommés à 5500 m² ± 500 m² maximum en extension dans le PLU dans le respect du SCoT

2/ pérenniser l'attractivité de la commune



2/4 – Spatialiser le développement de l'urbanisation en fonction des enjeux

Les possibilités de densification ou développement ont été déterminés par le croisement des enjeux qui concernent les différents secteurs de la commune : agricole, paysager, naturel et en matière de biodiversité, risques naturels, capacité des réseaux, présence d'équipements, constitution actuelle des hameaux...

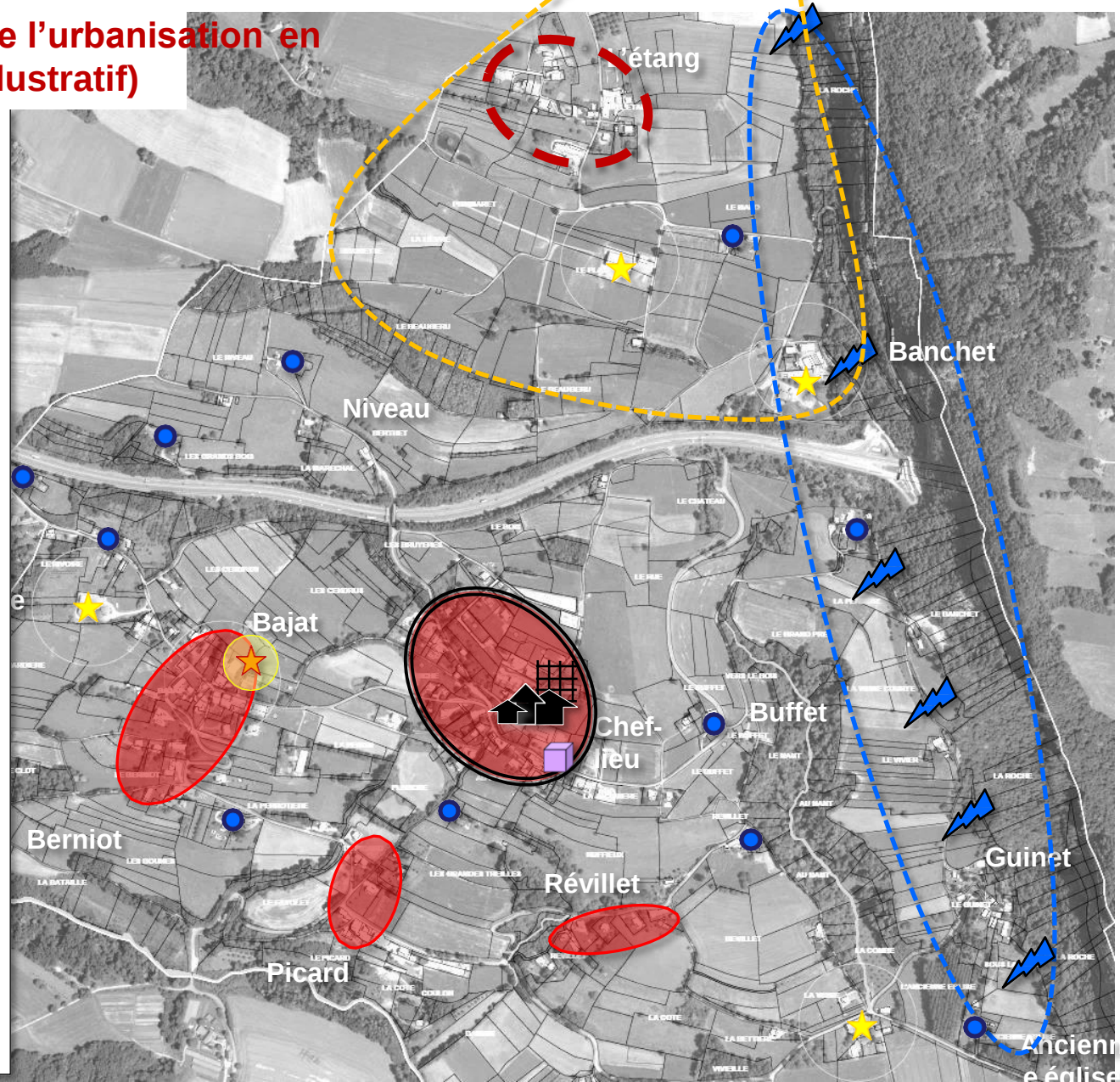
- Maintenir à l'existant les petits groupements bâtis en discontinuité au sens de la Loi Montagne ainsi que ceux comportant des exploitations agricoles ; Évaluer les possibilités d'évolution des constructions existantes (extension, changement de destination...) en fonction de la nature de l'environnement proche
- Maintenir le caractère agricole du plateau de l'Etang en évitant tout développement de l'urbanisation au regard des enjeux variés qu'il présente : agricoles, environnementaux (zones humides, corridors biologiques, biodiversité...), paysagers
- Éviter la densification et le changement de destination sur les groupements bâtis et hameaux situés au pied du chaînon du Mont Tournier, soumis à risques naturels
- Favoriser le remplissage des dents creuses ou permettre les nouvelles constructions sur des parcelles déjà bâties sur les hameaux ou groupements bâtis d'importance du versant (Bajat / Berniot, Picard, Revillet), desservi par le réseau d'assainissement, en prenant en compte les contraintes de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles proches
- Privilégier la densification sur le chef-lieu (utilisation des dents creuses et faciliter les possibilités de constructions nouvelles sur des parcelles bâties de grande taille)
- Envisager sur le chef-lieu une éventuelle extension de l'urbanisation, propices à une diversification de l'habitat, en cœur de village à proximité de l'école
- Y prévoir un espace permettant l'adaptation des équipements à proximité de la salle des fêtes

2/ pérenniser l'attractivité de la commune

Spatialiser le développement de l'urbanisation en fonction des enjeux (schéma illustratif)



-  Maintenir à l'existant les petits groupements (loi Montagne) ; étudier les possibilités d'évolution du bâti
-  Préserver le plateau de l'Etang
-  Privilégier la réutilisation du bâti existant ou dent creuse pour la création d'habitat sur le hameau
-  Éviter toute densification ou changement de destination (prévention des risques naturels) en pied de versant
-  Favoriser la densification dans le périmètre bâti existant
-  Prendre en compte la présence d'exploitation agricole dans la définition du périmètre bâti
-  Privilégier la densification et la mixité sur le Chef-lieu :
 -  - Prévoir une diversification de l'habitat
 -  - Organiser le développement
 -  - Prévoir un espace permettant l'adaptation des équipements à proximité de la salle des fêtes et des parkings



2/ pérenniser l'attractivité de la commune

2/5 – Permettre toute activité économique

- Mixité des fonctions urbaines : permettre l'installation de services ou artisans dans les hameaux ou l'évolution des entreprises en place en compatibilité avec l'habitat
- Permettre le développement de l'hébergement touristique
- Prendre en compte le projet de liaison cyclo touristique entre la Via Rhôna (St Genix) et le lac d'Aiguebelette, et, les aménagements envisagés pour la mise en place du sentier découverte pédestre le long du Thiers et dans la plaine de la Vavre



Vue du belvédère du Grand Bec





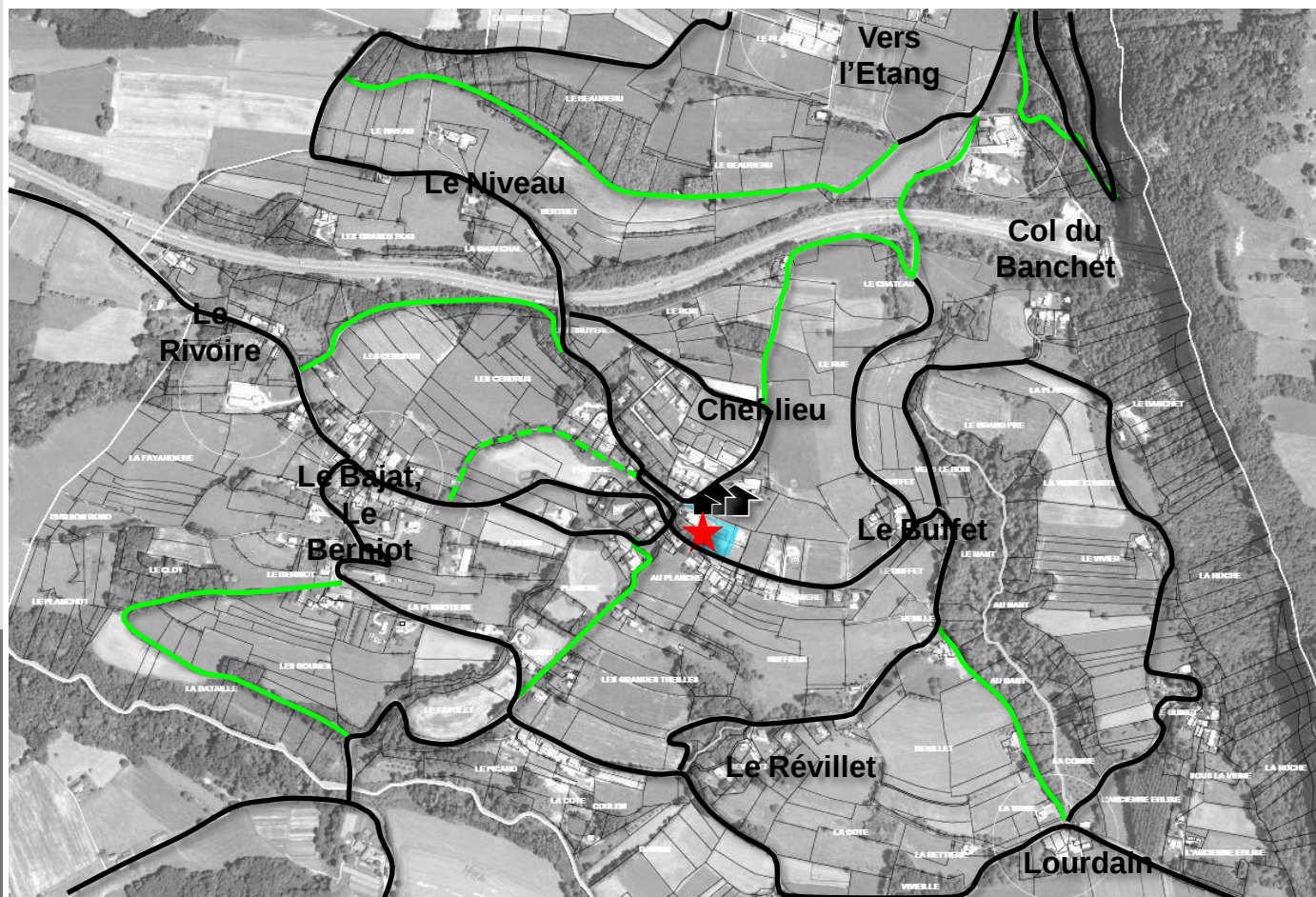
2/6 – Accueillir la population dans de bonnes conditions

- Réserver un espace pour le renforcement des équipements à proximité de la mairie et de la salle des fêtes
- Prévoir des espaces suffisants pour des aménagements ponctuels, au regard de l'accueil de nouveaux habitants : voirie, points déchets/ compostage, stationnement... notamment pour les opérations groupées
- Suivre et favoriser le développement de la fibre optique ; localiser les antennes relais du réseau mobile
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle et limiter l'imperméabilisation des sols :
 - Privilégier l'infiltration et/ou s'assurer d'avoir un exutoire pour les pluies exceptionnelles
 - Favoriser l'utilisation de matériaux drainant/filtrant pour les surfaces de stationnement et les accès et le maintien de surface de pleine terre , ainsi que la végétalisation des toitures terrasses
- Prévenir des risques naturels
 - Limiter toute évolution du bâti dans les zones de risques de chutes de blocs
 - Ne pas couvrir les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements,
 - Prévoir des EBC ou boisements à maintenir le long de ruisseaux....

2/ pérenniser l'attractivité de la commune



2/7 – Engager la commune vers une démarche de développement (plus) durable



- Limiter les déplacements motorisés :

 Préférer le développement des nouveaux logements au chef-lieu (pour la proximité avec l'école)

 Valoriser les chemins piétons

 Rouvrir le chemin entre le Bajat et le bourg de Verel

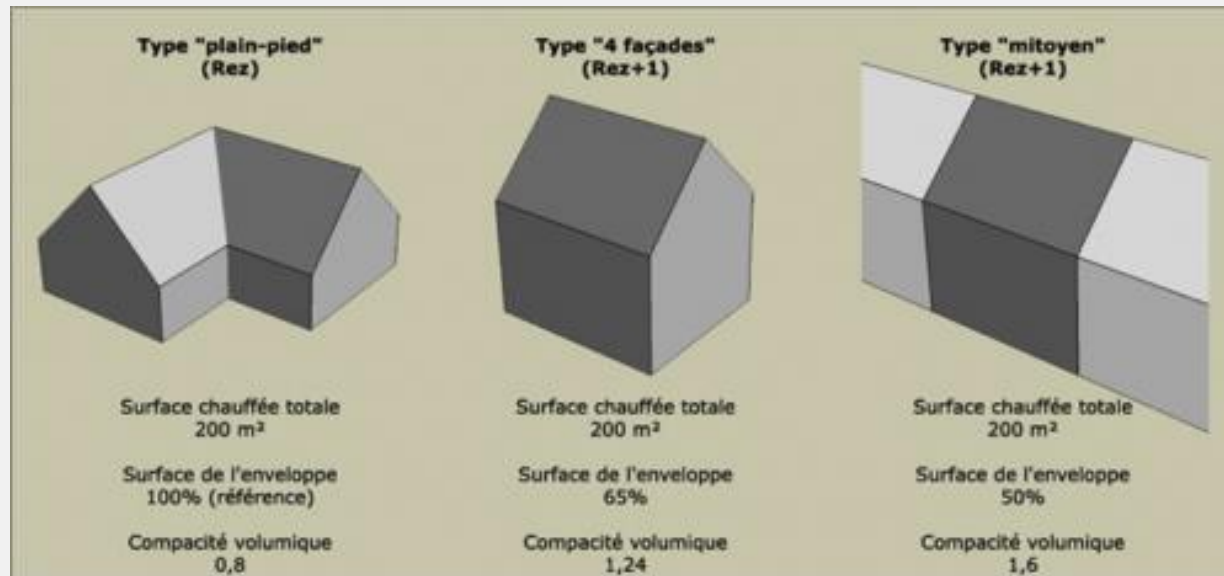
 Profiter du stationnement autour de la mairie pour favoriser le covoiturage

 Réaménager la desserte du bus scolaire

2/ pérenniser l'attractivité de la commune



- **Limitier les consommations d'énergie lors de la conception des constructions:**
 - La commune n'a pas de projet en matière de réseau d'énergie à 10 ans
 - Opter pour des formes compactes pour les futurs projets de constructions



- Pour les constructions existantes, permettre des dépassements des règles d'implantation ou de hauteur en cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur, ou de dispositifs contre le rayonnement solaire
- Inciter à tirer bénéfice des apports solaires (utilisation de l'énergie solaire, éclairage naturel optimal pour les pièces à vivre dans la construction)