

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



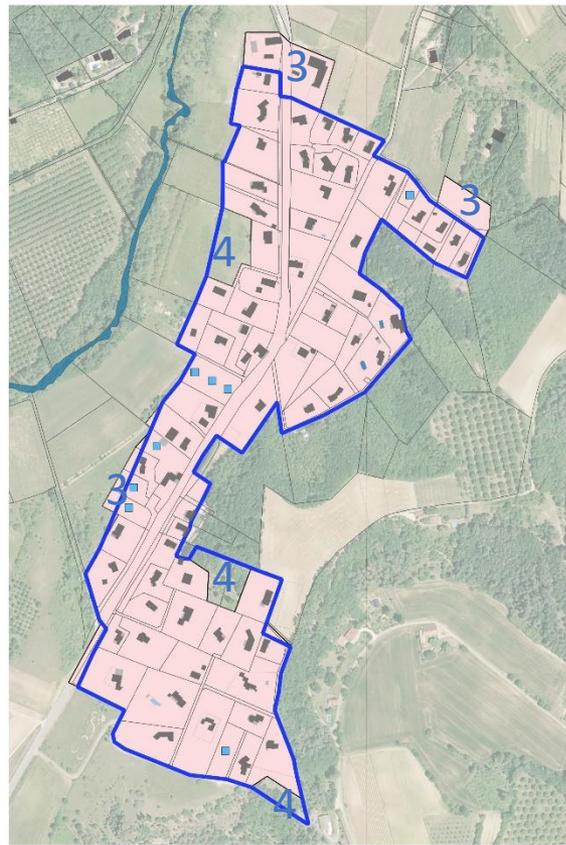
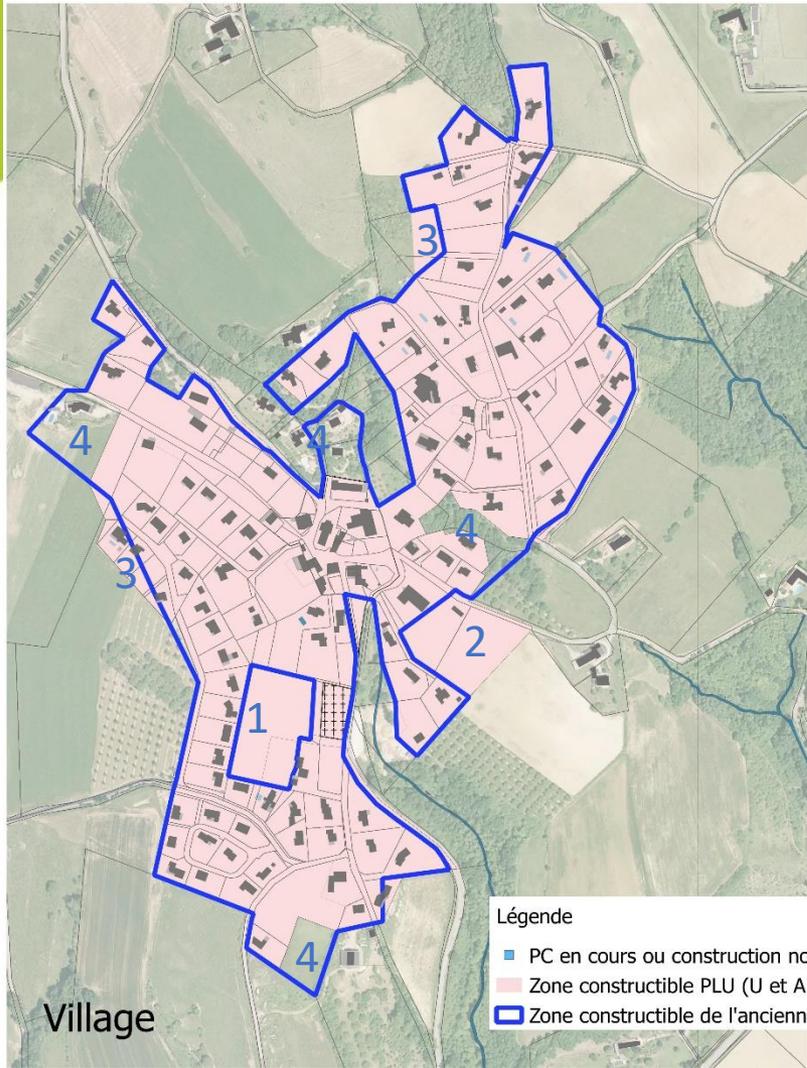
**Notice
complémentaire
Bilan des surfaces
Éléments de
justification du
zonage
Bilan des capacités
du projet**



- Bilan des surfaces

Tableau de synthèse des surfaces

Carte communale		PLU				Evolution (ha)
Type de zone	Surface (ha)	Type de zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)	
Constructible		Zones urbaines (3,96%)	43,68	UA	1,28	
				UB	23,5	
				UC	18,9	
		Zones à urbaniser (0,11%)	1,25	AUb	1,25	
SOUS-TOTAL	43,51	U+AU (4,07%)	44,93			1,42
Inconstructible		Zones agricoles (54%)	594,13	A	515,2	
				Aco	15,21	
				Ap	61,65	
				Aeq	1,66	
				Ae	0,41	
		Zones naturelles et forestières (42%)	461	N	461	
SOUS-TOTAL	1056,55	A+N	1055,13			-1,42



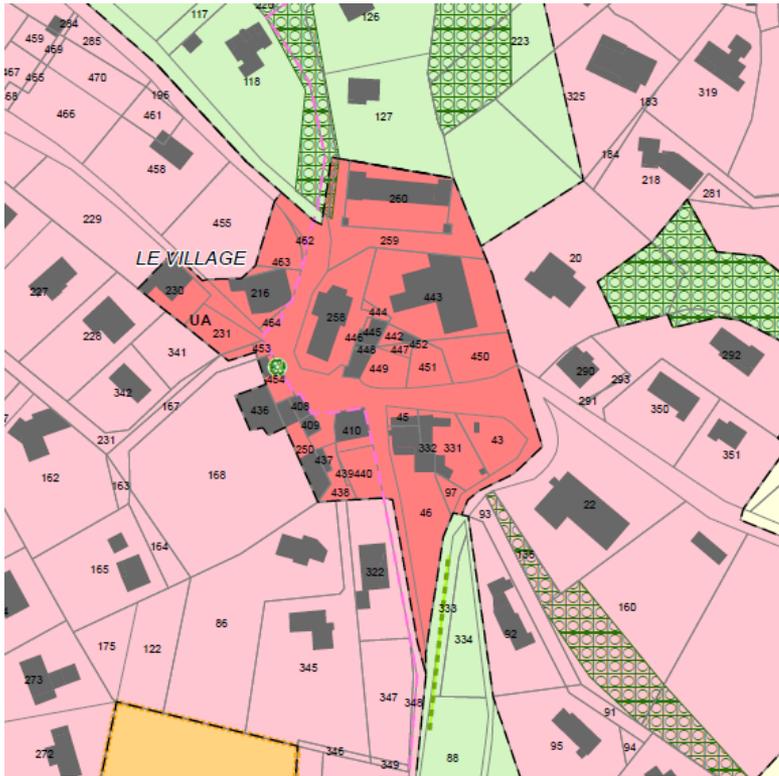
Les Fayolles

> La légère augmentation des zones constructibles (U et AU) résulte

- Du classement en zone AUb d'un grand tènement en dent creuse dans l'enveloppe urbaine du village auparavant en zone inconstructible dans la carte communale (1)
- De l'intégration à la zone urbaine du parking à l'Est de la salle des fêtes et d'un emplacement réservé prévu pour équipement (2)
- D'extensions ponctuelles au village et à Fayolles et d'un ajustement de l'enveloppe des zones constructibles (3)
- Cette hausse est pondérée par un resserrement des limites de la zone constructible en frange ouest et au Sud des Fayolles, au sud et à l'ouest du village, au Nord et à l'Est du bourg ancien (4)

- Éléments de justification du zonage (zones constructibles)

Zones urbaines (U)



 UA : Zone urbaine du bourg ancien

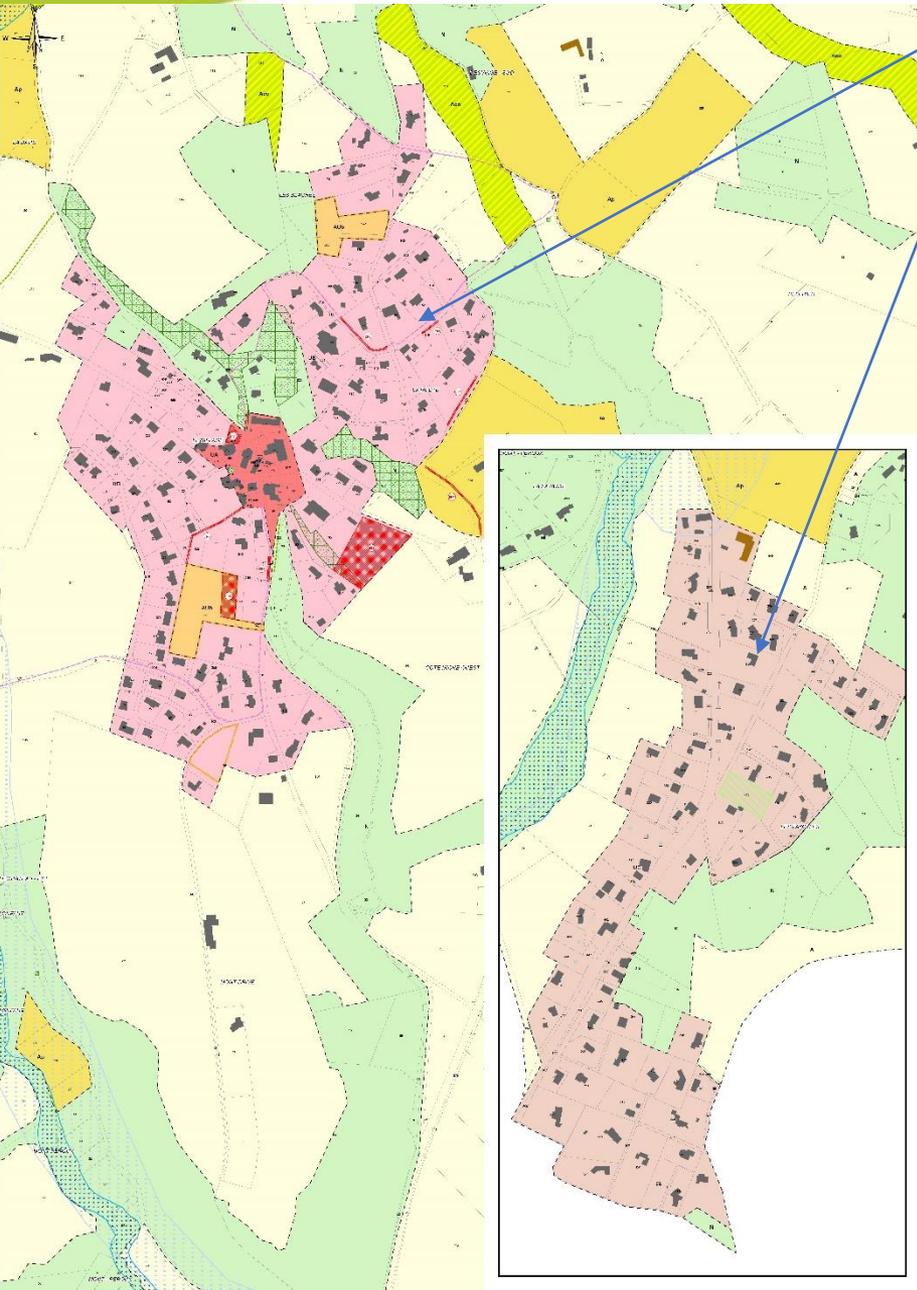
Objectifs

- Fait partie de l'enveloppe primaire à renforcer
- Mixité des fonctions/ pôle d'équipement
- Bâti ancien patrimonial à respecter
- Respect de la morphologie du tissu bâti ancien
- Intégration paysagère des nouvelles constructions et des clôtures

Grandes lignes du règlement écrit :

- Mixité de fonctions (*activités économiques possibles à condition d'être compatibles avec l'habitat, commerces de détail, activités de services, commerce de détail, artisanat, possible mais limité en surface...*)
- *Industrie, entrepôts, bâtiments agricoles... interdits*
- *Implantation obligatoire à l'alignement sauf exceptions*
- Implantation sur au moins une limite séparative
- Hauteur limitée à R+2 –(12 m) ou hauteur du bâti existant pour les extensions
- Prescriptions particulières pour les bâtiments datant d'avant 1950

Zones urbaines (U)



- UB : Zone urbaine du village
- UC : Zone urbaine du hameau de Fayolle

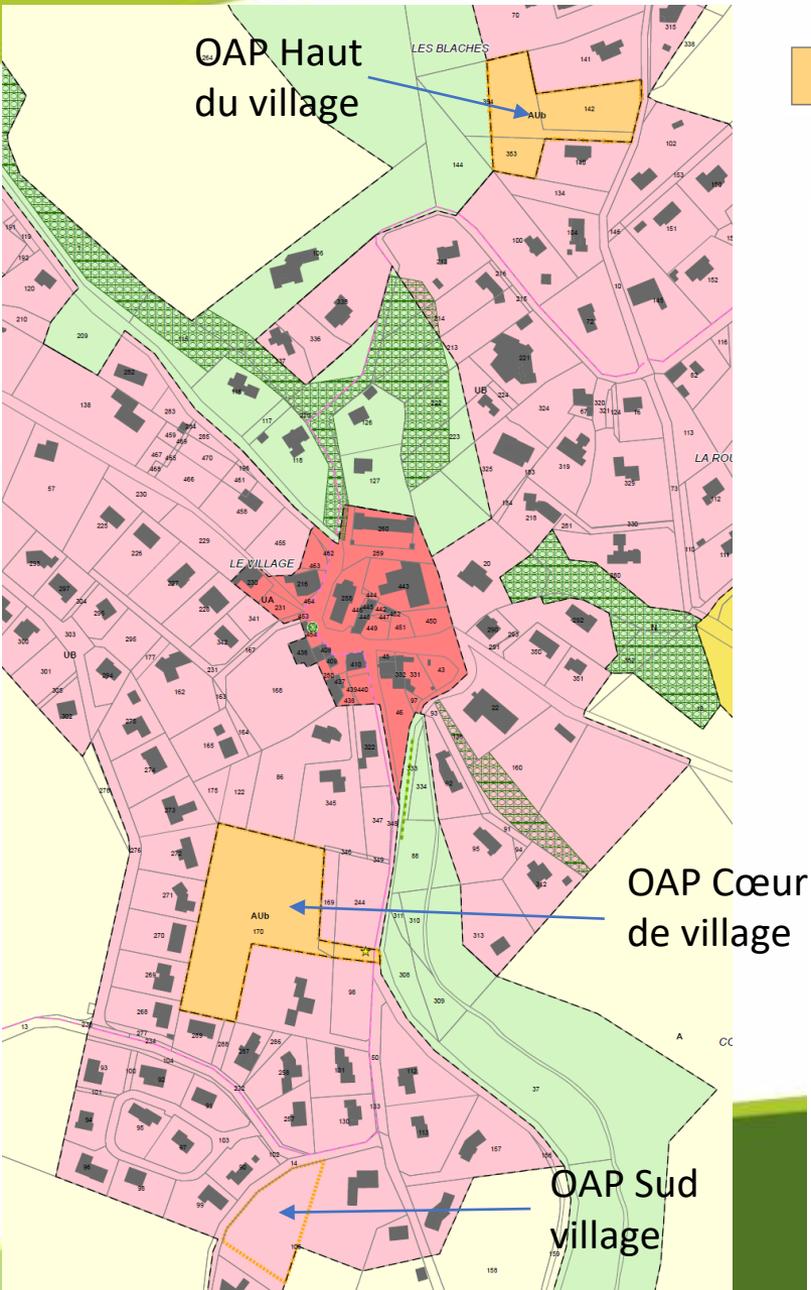
Objectifs

- Enveloppes primaires au SCOT à renforcer
- Mixité des fonctions
- Secteurs à renforcer
- Intégration paysagère des nouvelles constructions et des clôtures
- Maintien trame verte et bleue, perméabilité des sols

Grandes lignes du règlement écrit :

- Mixité de fonctions (*activités économiques possibles à condition d'être compatibles avec l'habitat, commerces de détail, activités de services, commerce de détail, artisanat, possible mais limité en surface...*)
- *Industrie, entrepôts, bâtiments agricoles... interdits*
- Respect des bâtiments environnant pour la hauteur 9 mètres maximum (R+1+C)
- Implantation à 3m minimum par rapport aux voies et emprises publiques (et retraits/RD)
- Implantation en limite séparative possible
- Coefficients de pleine terre à respecter

Zones à urbaniser (AU)



 AUb : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Objectifs

- Un secteur principal de renforcement du centre village (OAP cœur de village)
- Autre secteur plus secondaire (OAP Haut du village, densité modérée)
- Mixité des fonctions
- Intégration paysagère des nouvelles constructions et des clôtures
- Maintien trame verte et bleue, perméabilité des sols

Zones à urbaniser ouvertes, obligation d'une opération d'ensemble, encadrement de l'urbanisation par OAP

Grandes lignes du règlement écrit :

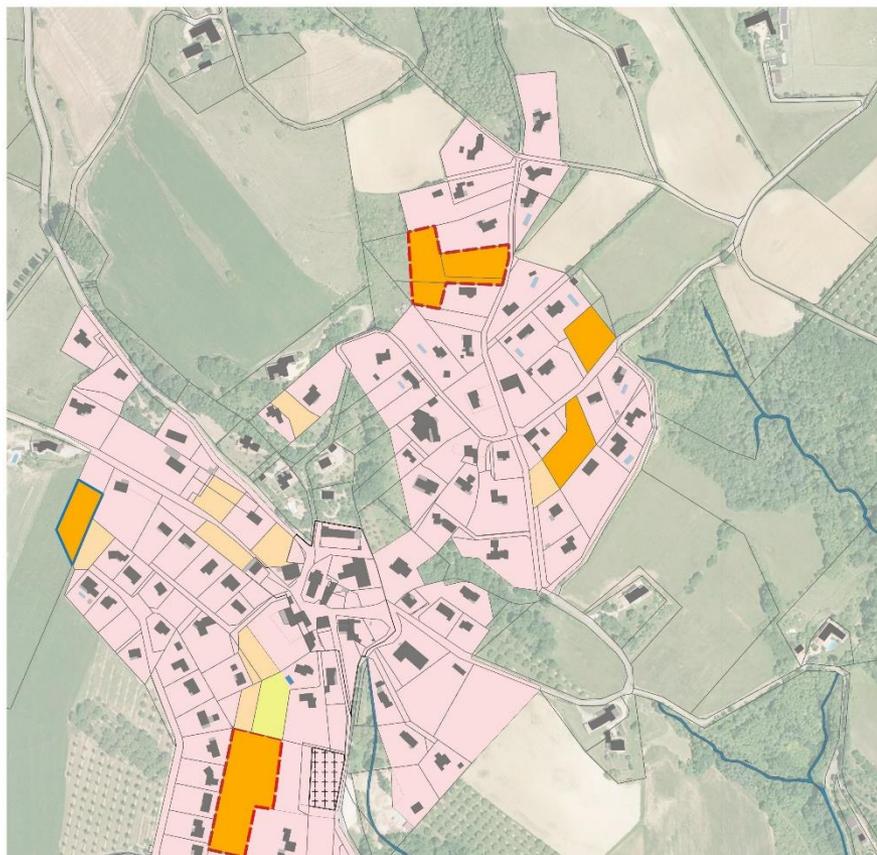
- Mixité de fonctions *Industrie, entrepôts, bâtiments agricoles... interdits*
- Respect des bâtiments environnant pour la hauteur 9 mètres maximum (R+1+C)
- Coefficients de pleine terre à respecter

- Capacités d'accueil estimées

Estimation du potentiel logements du projet de PLU

Potentiel foncier du projet de PLU

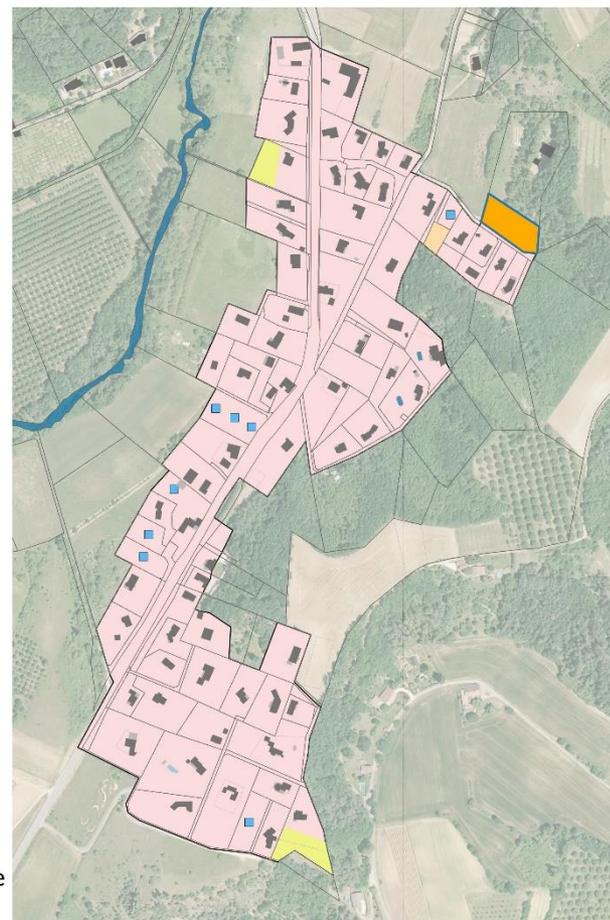
- Rappel Objectifs PADD : 48 logements à produire (prescription PLH)



Village

Légende

- PC en cours ou construction non cadastrée
- Disponibilités foncière projet de PLU
- Grande dent creuse (>1800 m²)
- Petite dent creuse (< 1800 m²)
- Zone AU à vocation principale d'habitat
- Potentiel division foncière
- Extension zone urbaine >1800 m²
- Zone constructible (U et AU)



Les Fayolles

Estimation du potentiel logements du projet de PLU

- **Rappel Objectifs PADD : 48 logements à produire (prescription PLH)**

Potentiel foncier et de production de logements dans l'enveloppe urbaine

	Surface	Potentiel logement
Petite dent creuse	0,93 ha	10
Grande dent creuse	1,74 ha	28
Dont grande dent creuse en zone AU	1,05 ha	
Renouvellement urbain		0
Division parcellaire		4
Résorption envisageable de la vacance		0
Changement de destination		2
TOTAL		44

Estimation du potentiel logements du projet de PLU

Potentiel foncier et logements à produire en extension de l'enveloppe urbaine

- **Le potentiel à produire en extension = 48 – (logements des petites dents creuses (10) + logements des grandes dents creuses (28) + potentiel en RU (0) + potentiel en changement de destination (2))**
- **Nombre de logements en extension (8) -> Surface théorique en extension (0,5 ha)**

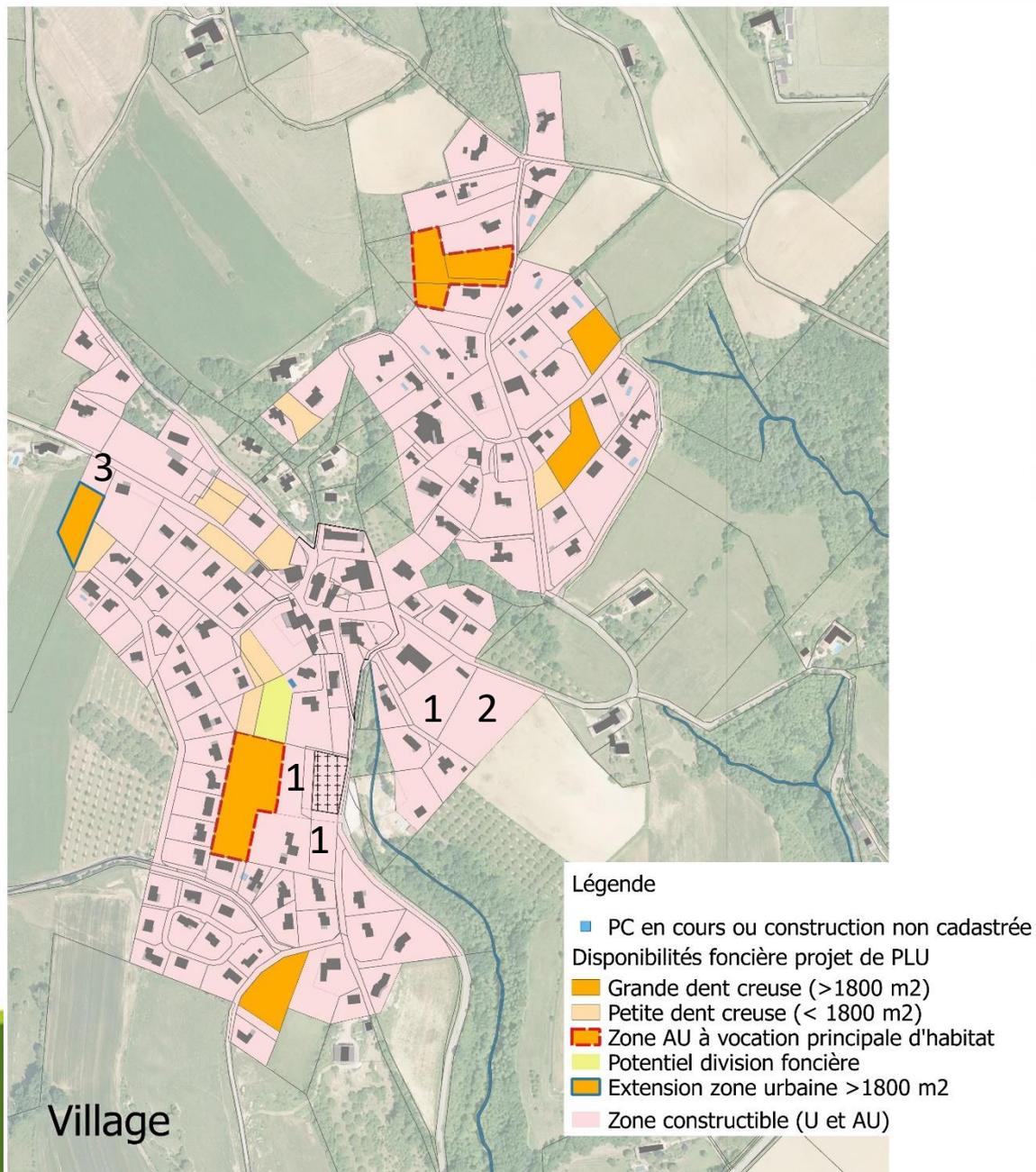
Type de potentiel	Nom du secteur	Échéance d'urbanisation	Surface urbanisable	Dont surface à déduire pour calcul de la densité	Logements neufs totaux	Dont part de logts individuels denses	Dont logements sociaux	Densité moyenne des logements
Petite dent creuse	Village et Fayolle	Temps du PLU	0,93 ha		10			11 logts/ha
Grande dent creuse	Village	Temps du PLU	1,74 ha		28			16,25 logts/ha
Renouvellement urbain et changement de destination	Commune entière	Temps du PLU			2			
Secteurs en extension (surface réelle constructible)	Fayolles et le village		0,44 ha		7			16,25 logts/ha
TOTAL			3,11 ha		47			

Estimation du potentiel logements du projet de PLU

Zoom potentiel village

Secteurs non comptabilisés dans le potentiel constructible

- 1: Futur espace vert ou espace public existant
- 2: Futur équipement et espace public
- 3: contrainte topographique trop importante ou talus...

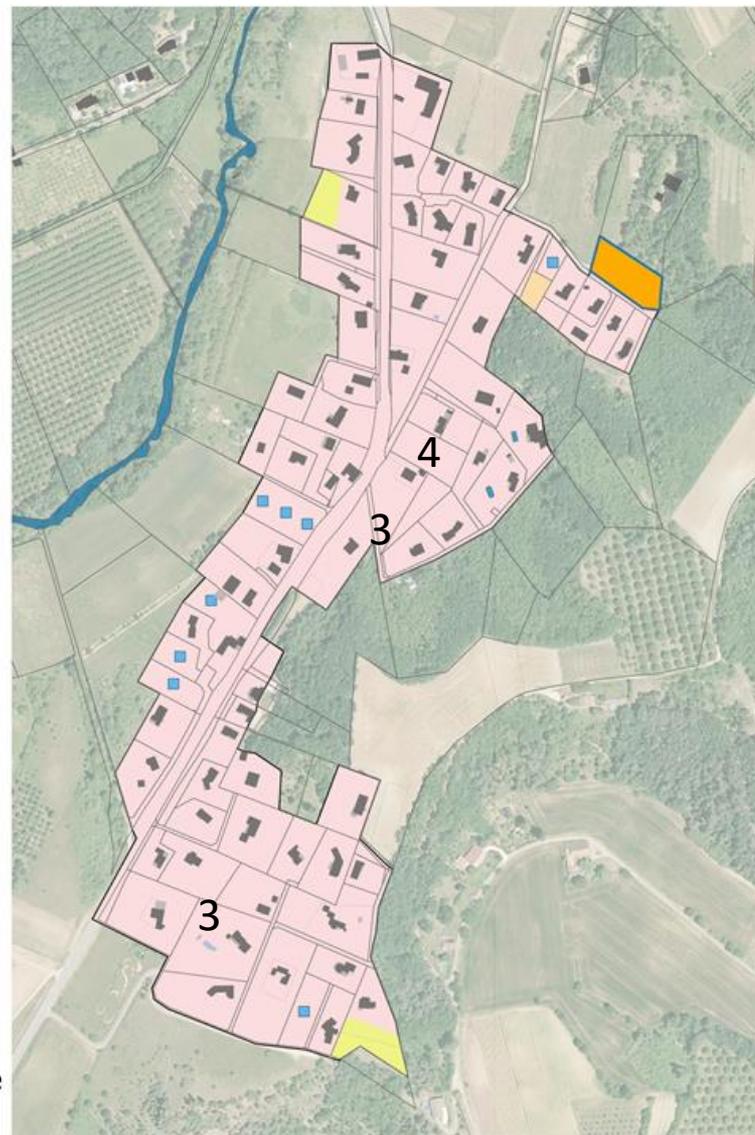


Estimation du potentiel logements du projet de PLU

Zoom potentiel Les Fayolles

Secteurs non comptabilisés dans le potentiel constructible

- 3: contrainte topographique trop importante ou talus...
- 4 : maintien d'un jardin et verger en zone urbaine (L151-19)



Les Fayolles