

Département de l'ISERE
Commune de la Ferrière

1.

P.L.U. Plan Local d'Urbanisme Modification n°2

NOTE EXPLICATIVE

Phase APPROBATION

*Vu pour être annexé
à la délibération du
14.02.2017*

Historique du PLU :

- PLU (révision du POS) approuvé le 24.06.2008
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 28.01.2014
- Modification n°2, approuvée le 14.02.2017

Laurence JANET, urbaniste, mandataire,
13 impasse Amédée Daille – 73000 CHAMBERY

Vincent LIMARE, cartographie / infographie
22 rue Germain – 69006 LYON

Préambule	3
1. Argumentaire général	9
2. Les compléments apportés au PADD	27
3. Les modifications apportées au zonage	37
4. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)	59
5. Les modifications apportées au règlement	65
6. Les modifications apportées après l'enquête publique	73

Annexes

Modification n°2 du PLU : *objectifs, contenu et choix de la procédure*

LES OBJECTIFS

L'objectif principal de la présente modification n°2 est de mettre le PLU en cohérence avec les orientations du SCOT approuvé et le grenelliser.

Les modifications induites (notamment le redimensionnement du développement = la diminution du potentiel constructible) ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD et entrent bien dans le champ de la modification du PLU.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE : la modification du PLU

En effet, les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies dans le PADD
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il s'agit bien d'une modification de droit commun : comme le précise l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chap. III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par le président de l'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet de :

- *soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan*
- *soit de diminuer ces possibilités de construire*
- *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*

LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de modification n°2 du PLU contient :

- Une note explicative (pièce n°1)
- Le zonage : modifications apportées sur les hameaux et la station du Pleynet (pièce n°3.2)
- Le règlement : modifications liées aux évolutions du zonage et également pour actualiser le volet législatif du code de l'urbanisme, suppression du COS, taxe de participation pour non réalisation des places de stationnement... (pièce n°3.1)
- Les OAP : modifiées en lien avec les évolutions du zonage → zoom sur deux secteurs à enjeu (pièce n°2.2)
- Le PADD : complété pour le grenelliser (pièce n°2.1)

Modification n°2 du PLU : les étapes

REALISATION DES ETUDES

Etudes préalables sur la mise en cohérence du PLU avec les orientations du SCOT, le Grenelle, les objectifs de la commune

Constitution du dossier de modification du PLU.

Réunions de travail associant la mairie, la DDT, le SCOT, l'AURG.

Etudes

REUNION PUBLIQUE

NOTIFICATION aux PPA (Personnes Publiques Associées)
avant le début de l'enquête publique

Association
des PPA

*Courrier au TA pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur
(réponse sous quinzaine)*

Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique
(publicité (une 1^{ère} fois 15 j avant le début de l'enquête), affichage...)

Enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE (1 mois)

*Rapport du commissaire enquêteur (réponse maximum 1 mois
après la fin de l'enquête publique)*

> Modifications éventuelles du dossier pour son approbation.

**Approbation de la modification n°2 du PLU
(délibération du Conseil municipal)**

1. Argumentaire général :

Le contexte

Le grenelle Environnement, grandes tendances :

- Principes d'équilibre, diversité et mixité des fonctions urbaines et de mixité sociale, respect et prise en compte de l'environnement, et notamment les continuités écologiques.

- Règlement : densité , performance énergétique, réseau numériques ..

- OA deviennent OAP (notion de programmation en plus)

Economie d'espace : analyse de la consommation d'espace (passée) et objectif de modération de la consommation à définir dans le PADD.

> Impact dans le PADD et le règlement.

La Modification simplifiée n°1 :

- **une modifications de zonage:** au chef-lieu (réduction de l'ER 4)

- **des modifications du règlement :** corrections mineures (« toilettage ») et adaptations en lien avec des évolutions réglementaires, et augmentation du COS en Ud (moins de 20% d'augmentation)

- **l'intégration du SDA approuvé dans les annexes du PLU**

- **l'intégration d'une pièce complémentaire dans la carte des aléas** : courriers indiquant des modifications validées par le service des RTM

PLH et mixité sociale : il n'y a pas de demande en logement social sur la commune.

Historique des documents d'urbanisme couvrant le territoire communal :

La commune de la Ferrière est couverte par un PLU, approuvé en 2008 (par révision du POS).

Une modification simplifiée du PLU approuvé en janvier 2014 pour des modifications du règlement essentiellement.

Une ZAC couvre le secteur du Pleynet (éléments règlementaires de la ZAC traduits dans le PLU de 2008 (cf rapport de présentation du PLU de 2008) (ZAC créée pour les stations des 7 Laux)

Evolution du contexte :

Depuis l'approbation du PLU de 2008, les évolutions législatives n'ont pas cessé, et imposent à la commune de grenelliser son PLU.

En parallèle, le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise a été élaboré et approuvé (en décembre 2012).

Rappelons que le PLU de 2008 a été élaboré sous l'égide de l'ancien schéma directeur de la région grenobloise. Le PLU doit être mis en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Les grandes orientations du grenelle environnement, la traduction pour la Ferrière : voir ci-contre.

Et le SCOT (grenellisé) : orientations en terme de hiérarchie des pôles urbains, d'économie d'espace, de diversité des formes urbaines, prise en compte de l'environnement (trames vertes et bleues) : ce qui implique pour la commune de retravailler le dimensionnement du développement (cohérence avec le DOO)

La commune prend en compte ces contraintes, par le biais d'une modification du PLU.

Une analyse a été menée pour savoir si révision ou modification étaient adaptées. Le choix de la modification a pu être confirmé car les enjeux liés au grenelle sont déjà bien traduits ainsi que l'objectif d'économie d'espace clairement affiché dans le PADD. Les modifications apportées au dossier de remettent pas en question ces orientations.

Présentation dans chaque partie de la notice des modifications apportées, et leur cohérence avec objectifs du grenelle + SCOT, et PADD

Les choix de la commune :

Se mettre en cohérence, mais trouver un compromis acceptable.

Revenir sur les enjeux du territoire communal, un enjeu de survie, lié à son contexte et caractère particuliers

Les particularités du contexte communal

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	245	189	204	191	214	225	231
Densité moyenne (hab/km ²)	4,5	3,5	3,8	3,5	3,9	4,1	4,3

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-3,7	+1,1	-0,8	+1,3	+0,6	+0,5
due au solde naturel en %	-1,6	-0,7	-1,2	+0,1	+0,7	+0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,1	+1,7	+0,4	+1,2	-0,1	+0,4
Taux de natalité (‰)	7,8	8,7	7,6	12,1	19,4	15,8
Taux de mortalité (‰)	23,5	15,3	19,5	11,6	12,6	14,1

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Les données de l'INSEE montrent clairement la fragilité du contexte communal.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	910	100,0	830	100,0
Résidences principales	104	11,4	100	12,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	766	84,2	720	86,7
Logements vacants	39	4,3	10	1,2
Maisons	333	36,6	301	36,3
Appartements	567	62,4	526	63,4

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Les particularités du contexte communal

- Une superficie de 7 608 ha, 16 hameaux et la station du Pleynet
- Caractère de fond de vallée, montagne, éloignement des centres urbains et de la vallée du Grésivaudan, isolement.
- 240 habitants à l'année, 2 400 en saison haute hivernale (1 500 / 1 800) au Pleynet
- 500 logements au Pleynet (peu de lits marchands)
- Forte proportion de résidences secondaires (voir données INSEE et bilan des déclarations d'ouverture de chantier sur la période 2008 / 2016 ; elles représentent environ 3/5 des logements réalisés)
- Contribution importante des résidences secondaires dans le fonctionnement commercial de la commune, situation historique liée au passé touristique, thermal, un foncier qui se transmet depuis 3 générations
- peu de lits marchands
- L'été, occupation à 70 % des logements (mi-juillet à mi-août)
- Evolution des effectifs scolaires : en augmentation grâce à l'installation de jeunes ménages
- **> Un contexte particulier, et une situation de grande fragilité**

Caractère particulier de la commune avec une forte proportion de résidences secondaires, qui n'évoluent pas vers du principal. Un caractère historique, constaté de longue date.

Même des projets de principal basculent vers le secondaire (ménage quittant la commune mais conservant son bien en résidence secondaire).

- Les chiffres de l'INSEE montrent une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entre les deux derniers recensements (les résidences secondaires passent de 720 en 2007 à 766 en 2012)
- Le bilan des déclarations d'ouvertures de chantier (période 2008 / 2016) : les résidences secondaires représentent 3/5 des logements autorisés (pour détails, cf. page suivante)

Mixité sociale / les objectifs du PLH :

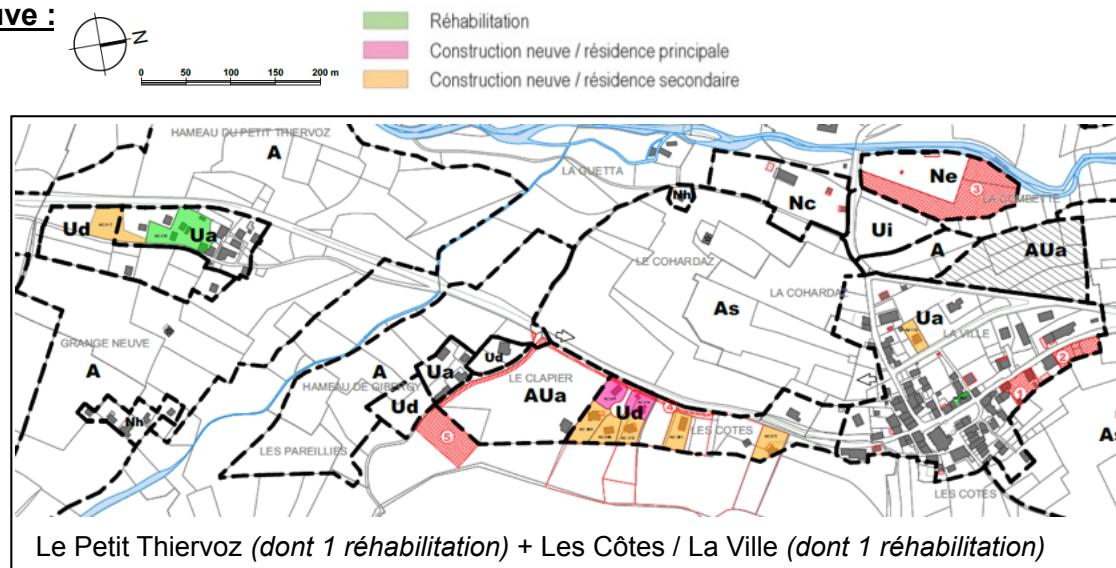
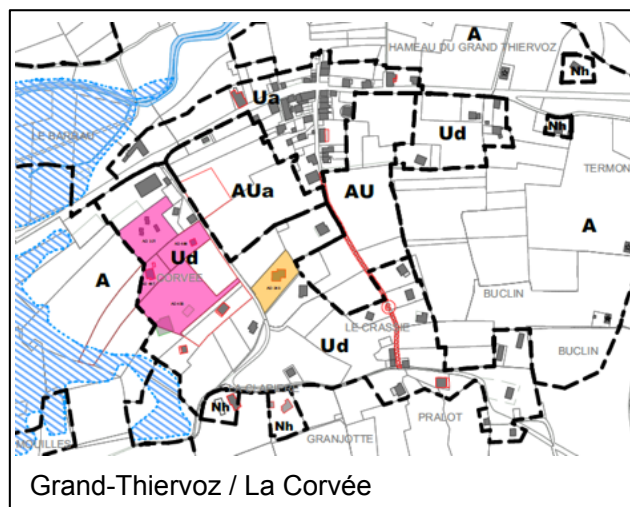
Objectifs de production de logements tous confondus, à l'échéance du PLH : 12
Objectifs de production de logements locatifs sociaux, à l'échéance du PLH : 4

Aujourd'hui, 10 logements locatifs occupés

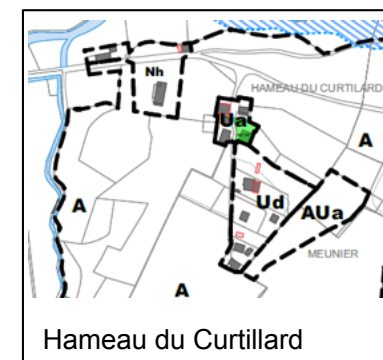
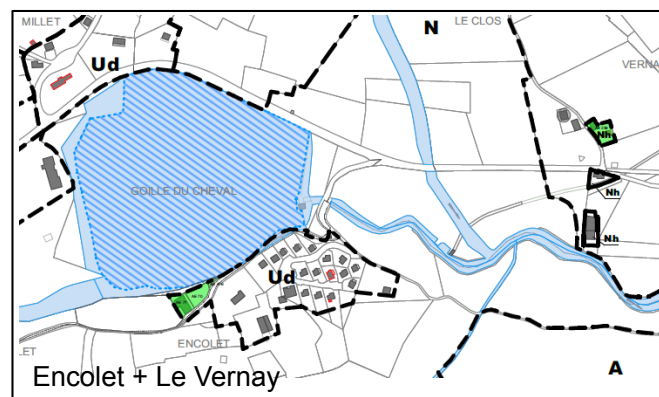
Pas de besoin ou de demande en logt social sur la commune.

Bilan des réalisations en logements depuis l'approbation du PLU

Les 2 secteurs concernés par la construction neuve :



Les projets de réhabilitation → en secteurs diffus :



Analyse de la consommation d'espace

= Complément au rapport de présentation du PLU

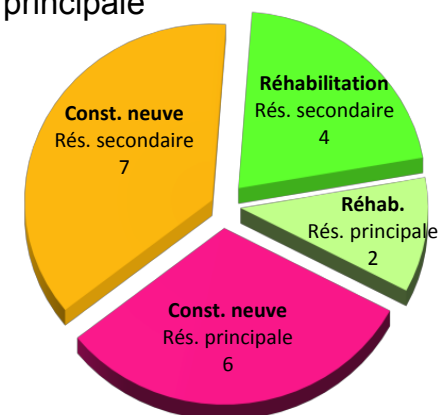
Sur la période 2008 / 2016 : 19 déclarations d'ouverture de chantier pour des projets de logement

- 13 en construction neuve
 - 6 en résidence principale
 - 7 en résidence secondaire
 - 6 en réhabilitation
 - dont 4 en résidence secondaire
-] = majorité des demandes
près de 3 / 5
- une moyenne de 2,4 déclarations / an → dont 1,62 / an en construction neuve
→ dont 0,75 / an en neuf pour de la résidence principale

Consommation d'espace = 1,8 ha env. (zones U)

- Essentiel des projets de construction neuve en Ud
- Aucun projet en zone AU
- Densité globale brute = 7 logts / ha
- COS / projets neufs = 0,09 env.
- Typologie : logements individuels / faible densité

Secteur éloigné des pôles urbains, la superficie des parcelles reste élevée par rapport aux moyennes des secteurs plus urbains



Obligation liée au grenelle environnement :

Faire une analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels
Définir dans le PADD des objectifs de modération de consommation de l'espace

Les orientations du SCOT sur la Ferrière

DOO Habitat : Carte de l'armature hiérarchisée des pôles urbains

> La Ferrière : pôle local et pôle touristique

1.1.7. Les pôles locaux

Introduction - Les **pôles locaux** sont des communes peu peuplées, qui ne disposent pas toujours de la totalité des commerces et services de proximité nécessaires aux besoins élémentaires de leurs habitants.

Orientations

Pour les pôles locaux, les documents d'urbanisme locaux et les politiques et projets d'aménagement veilleront à **assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains**, en créant des conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la péri urbanisation, par une modération de la croissance démographique. L'offre en matière de commerces et de services doit répondre aux besoins quotidiens de la population de la commune.

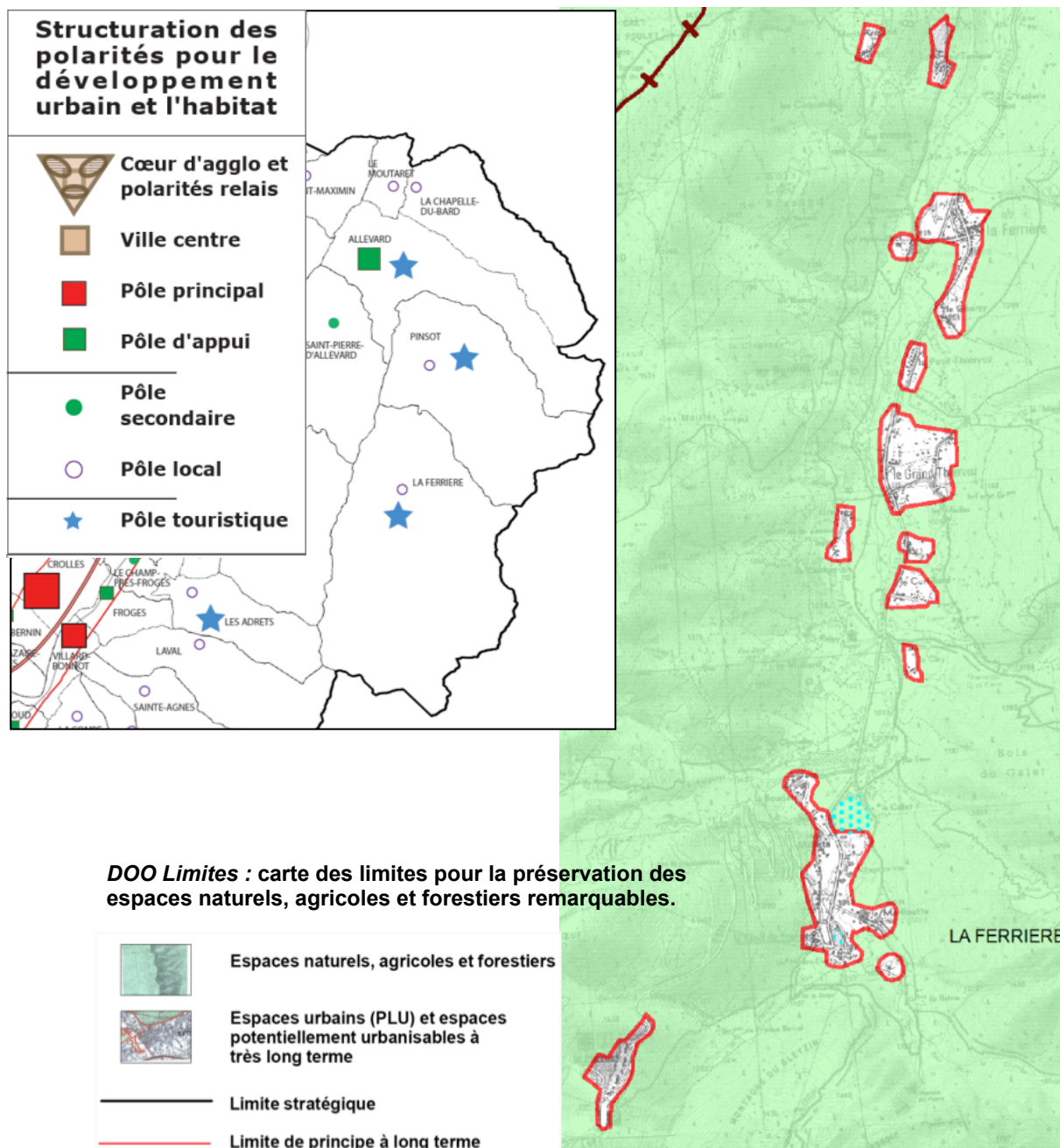
1.1.8. Les pôles touristiques

Introduction - Les **pôles touristiques** sont des communes où la fréquentation et/ou les capacités d'hébergement touristiques existantes ou prévues induisent un niveau d'offre commerciale et d'équipement supérieur à celui qui serait lié à la desserte de la seule population résidente.

Orientations

Pour les pôles touristiques, les documents d'urbanisme locaux et les politiques et projets d'aménagement veilleront à :

- prendre en compte les orientations relatives à leur positionnement comme « ville-centre », « pôle principal », « pôle d'appui », « pôle secondaire » ou « pôle local » ;
- créer les conditions permettant de conforter ou développer leur attractivité touristique (capacités d'hébergement, lieux d'intérêt, manifestations ...) ;
- créer les conditions permettant d'accueillir les commerces, services, équipements, aménagements et installations nécessaires aux touristes et à la population.



Les orientations du SCOT : concernant les objectifs d'économie d'espace, et le dimensionnement du développement par commune

Pour la commune de la Ferrière : pôle local et pôle touristique du Grésivaudan :

- Objectif de production de logements : 6 logts/an maximum par 1000 hab : soit environ 1.4 logts /an maximum. / non compris (cf ci-contre) à l'horizon 12 ans.

> Soit 16.8 logements sur 12 ans

A l'échelle du Grésivaudan, tendre vers une répartition inversée entre individuel pur et autres formes d'habitat, « passer d'une production nouvelle orientée entre 60 et 65 % vers l'habitat individuel « isolé » et 40-35% vers les autres formes d'habitat, à 40% en habitat individuel « isolé » et 60% vers les autres formes d'habitat. » Objectifs à atteindre à l'échelle du secteur.

> revenir à l'objectif qui est d'aller vers une baisse de 20% par rapport à l'existant pour l'individuel pur

Réduire la consommation de foncier par type d'habitat, en dehors des espaces préférentiels du développement :

Tendre vers des surfaces de terrain par logement de 700 m² pour l'individuel isolé et 350 m² pour l'habitat groupé (surface moyenne actuelle de 1 400 m² / logement)

> avec ce mode de calcul, on obtient pour la commune de la Ferrière, un chiffre théorique de 1,2 ha (prenant en compte un taux de rétention foncière de 1,5)

DOO du SCoT : des conditions particulières permettant aux pôles locaux de disposer de capacités supplémentaires sont définies, pour les communes dont les objectifs de construction ne leur permettent pas d'atteindre le taux de croissance démographique moyen de la région grenobloise, les objectifs de construction de logements peuvent être dépassés pour permettre le renouvellement de la population

→ *Objectif de maintien de la vie locale nécessite d'aller au-delà des objectifs chiffrés du SCoT*

Les objectifs de construction comprennent l'ensemble de l'offre nouvelle en logements à construire qu'elle soit en accession privée ou sociale, en locatif privé ou social hormis :

- les logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties dont la superficie avant détachement parcellaire est inférieure ou égale à 3000 m² ;
- les logements locatifs sociaux qui sont réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social fixés au paragraphe 2.1.3 ;
- les logements liés à l'activité touristique, les foyers logements, les maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés ...
- Les logements mis sur le marché suite à la réhabilitation du bâti et/ou changement de destination du bâti existant

Les objectifs de construction de logements sont à apprécier sur une durée de 6 ans, dans les documents de programmation (tels que les Programmes Locaux de l'Habitat), et à 12 ans dans les documents de planification et d'urbanisme locaux.

Les logements concernés correspondent aux logements mis en chantier et ayant vocation de résidences principales.

Le nombre d'ha « octroyé » à la commune (qui n'apparaît pas dans le DOO) est le résultat d'un mode de calcul qui mérite d'être adapté au contexte communal (voir hypothèses avec répartitions différentes ou plus adaptées à la commune – proportion d'habitat groupé trop forte pour la Ferrière) cf. pages suivantes.

Les résidences secondaires ne sont pas prises en compte dans les objectifs de production de logements du SCOT (elles ne peuvent être considérées comme de la résidence principale) : (les logements concernés correspondent aux logements mis en chantier et ayant vocation de résidences principales)

Les choix de la commune :

Se mettre en cohérence, mais trouver un compromis acceptable.

Revenir sur les enjeux du territoire communal, un enjeu de survie, lié à son contexte et caractère particuliers

La démarche : ré-analyser le territoire, les hameaux et la station du Pleynet, redéfinir des limites constructibles favorisant une plus forte compacité, tout en restant cohérent avec les orientations du PADD.

Analyse de la capacité réalisée suivant les modes de calcul définis dans le SCOT : dents creuses, urbanisations en extension des enveloppes urbaines actuelles ... **(voir cartes en annexes)**

Le travail effectué pour cette modification n°2 du PLU :

- > Une réflexion a été menée sur chaque hameau, la hiérarchie et les orientations du PADD sont respectées, et amènent à un rétrécissement important des possibilités d'urbanisation (cohérence avec la protection des espaces agricoles et l'économie d'espace)
 - > Trouver un compromis pour un juste développement, prenant en compte les particularités du territoire et le SCoT.
- Objectif de maintien d'un niveau minimum de service.

Potentiel inclus dans les objectifs du SCoT, à vocation de logements :

PLU / modification n°1 = 10,5 ha

Projet de la modification n°2 = 2,8 ha

NB : les secteurs concernés par des aléas moyens et forts sont exclus du potentiel

Analyse de la consommation d'espace :

- 1,8 ha consommés sur la période 2008 / 2016, uniquement en zone U
- Surface de parcelle moyenne par logement : 1 400 m²

Réalisations en matière de logements depuis l'approbation du SCOT (déc. 2012) :

- 7 déclarations d'ouverture de chantier pour des projets de logement, soit une moyenne de 2,3 déclarations par an : 3 en construction neuve et 4 en réhabilitation
- 0,8 ha consommé

HYPOTHESES DE CALCUL PERMETTANT DE MIEUX APPROCHER LE CONTEXTE COMMUNAL

1^{ère} approche, sur la base de la répartition individuel / intermédiaire-collectif :

(1) Hypothèse de répartition, selon le ratio du DOO du SCOT comme une moyenne à l'échelle du Grésivaudan

(2) Hypothèse avec répartition inversée, mais qui reste peu réaliste pour la ferrière

(3) Hypothèse avec répartition plus réaliste au contexte et à la situation de la ferrière

237 habitants en 2014, avec objectif moyen de 6 logts/an /hab

résidences principales (hors dents creuses ...)

soient 16,4 logements sur 12 ans

16,4

Hypothèses en fonction de la répartition entre logement individuel pur et autre

!!!!

Moyenne de 700 m²

par logement reste

faible pour la ferrière +

la notion de collectif ou

intermédiaire à adapter

pour la commune.

		%	nb logts	surface de terrain/logemetn	surface totale	avec rétention foncière de 1,5	en ha
(1)	collectif	60	9,84	350	3444		
	individuel	40	6,56	700	4592		
					8036	12054	1,2
(2)	collectif	40	6,56	350	2296		
	individuel	60	9,84	700	6888		
					9184	13776	1,37
(3)	collectif	20	3,28	350	1148		
	individuel	80	13,12	700	9184		
					10332	15498	1,54

Autre approche, sur la base du rythme de construction :

- Rythme constaté : réalisation en moyenne de 0,75 logt / an en résidence principale (moyenne de 2,4 logts / an au total, construction neuve et réhabilitation, résidence principale et secondaire) : insuffisant pour le maintien de la vie locale et inverser la situation de fragilité actuelle
 - Hypothèse de 2 logts / an sur 12 ans en résidence principale : 24 logements à terme (**soit un besoin de 2,3 ha avec 20% de « collectif-intermédiaire »**)
 - Hypothèse de 3 logts / an sur 12 ans : 36 logements à terme (**soit un besoin de 3,4 ha avec 20% de « collectif-intermédiaire »**)
- + une marge pour la résidence secondaire**

Les efforts successifs de la commune :

- **Du POS à la révision en PLU (2008)** : forte réduction des surfaces constructibles : - 24.3 ha de zones U à vocation habitat (*hors station du Pleynet*) et - 30.5 ha de zones NA.
- **Du PLU / modification n°1 à la modification n°2** : - 11.4 ha de zones U à vocation habitat (*hors station du Pleynet*) et - 6.7 ha de zones AU.
- **Pour l'évolution du potentiel résiduel constructible** : cf. encadré ci-contre. Par rapport aux objectifs chiffrés du SCoT : - 2.0 ha en U (- 49 %), - 5.6 ha en AU (- 87.5 %). Au global, une réduction de - 13.7 ha (- 67 %) de la capacité au PLU.

Un potentiel à relativiser :

> 2,8 ha (inclus aux objectifs chiffrés du SCoT) répartis sur 16 hameaux, privilégiant la compacité, la continuité de l'existant (surfaces supprimées : principalement celles en extension des enveloppes urbaines existantes)
> Ces 2,8 ha représentent une proportion faible du territoire communal et des zones U existantes.

Si proportion de résidences secondaires à 3/5 → 1,68 ha pour les résidences principales.

> approche sur la base du rythme de construction, qui semble plus pertinente : en prenant en compte un nombre de logements plus important qui serait nécessaire pour le maintien de la vie locale (cf ci-contre : entre 2,3 et 3,4 ha), on obtient un potentiel plus foncier plus important (le chiffre moyen de 1,6 logements/ an en résidence principale reste très nettement insuffisant)

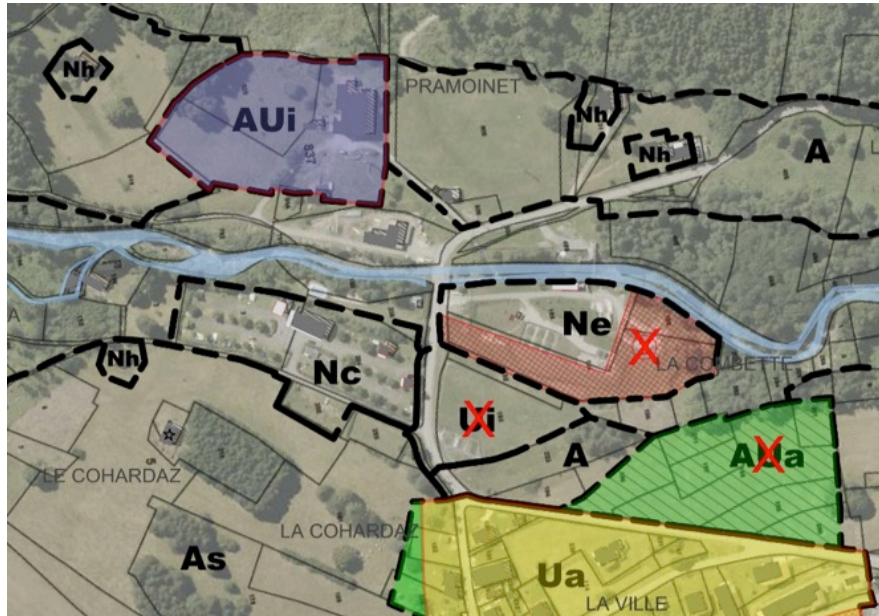
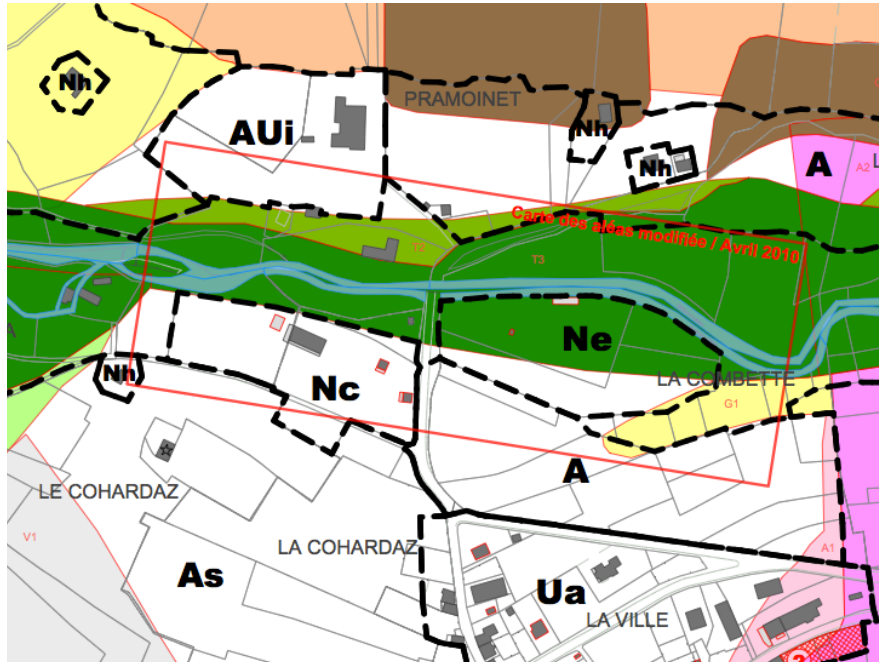
NB : Les dents creuses qui ne peuvent être supprimées, car situées au sein des enveloppes urbaines : elles représentent environ 1,2 ha sur les 2,1 ha de potentiel constructible identifiés en zone U et comptabilisés dans les objectifs du SCoT. Leur potentiel de densification reste cependant faible, compte tenu de la réalité foncière sur la commune.

En conclusion, pour la commune, un objectif de 2,8 ha (pour habitat permanent et secondaire), au lieu des 1,2 ha du SCOT (pour l'habitat permanent), reste cohérent. Il permet un développement très modéré des hameaux existants.

Compte tenu du nombre de hameaux, du poids et du rôle de la résidence secondaire et de l' *objectif de maintien de la vie locale qui nécessite d'aller au-delà des objectifs chiffrés du SCoT*

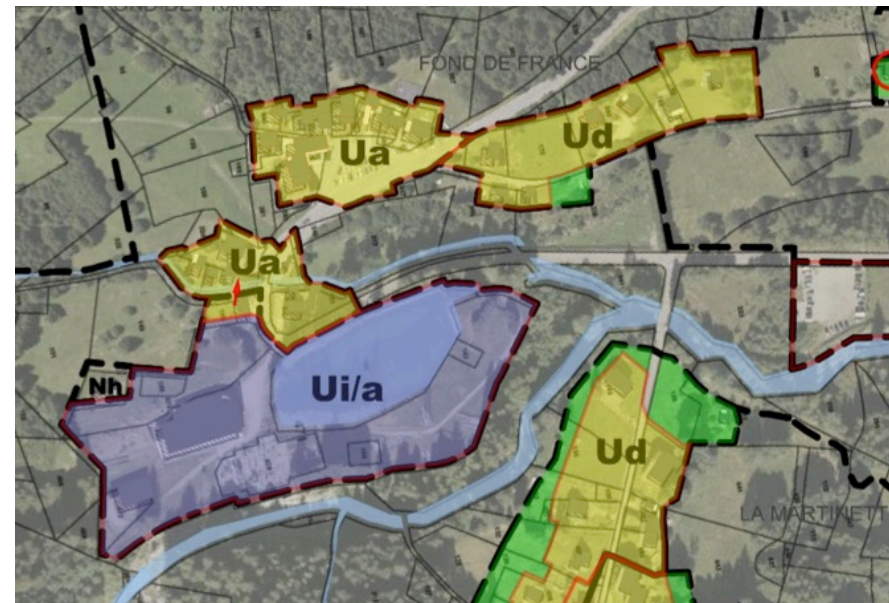
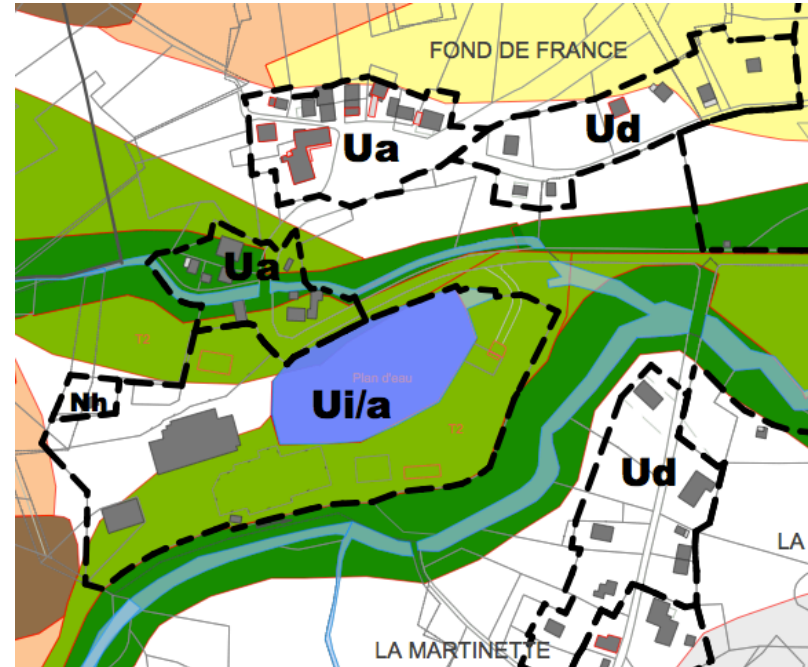
FONCIER ECONOMIQUE :

Chef-lieu



Commune de LA FERRIERE – Modification du PLU n°2 – note explicative

Fond de France



Phase ENQUETE PUBLIQUE

FONCIER ECONOMIQUE :

Le SCOT a également défini des objectifs qualitatifs et quantitatifs concernant le développement économique et le foncier dédié. Il décline le même objectif d'économie d'espace que pour l'habitat.

Les orientations du SCOT, déclinées dans le DOO (non exhaustif) :

- 150 ha à l'échelle du Grésivaudan.
- Maitriser l'offre d'espaces économiques dans les documents d'urbanisme locaux
- Utiliser en priorité les espaces économiques existants disponibles.
- Il appartient à chaque secteur d'effectuer une répartition par commune, de l'offre maximale d'espaces économiques
- Offre foncière maximale par commune, pour les Espaces d'enjeu local : 1 ha de surface économique libre, pour 1000 emplois présents sur la commune.

Pour la Ferrière,

La modification du PLU se déroule en parallèle de la réflexion au niveau de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour la répartition par commune des capacités en foncier économique inscrits dans le DOO du SCOT.

Les choix communaux dans le cadre de cette modification du PLU, vont dans le sens de la réduction des surfaces économiques du Chef-lieu (suppression d'un petit secteur Ui à l'aval du chef-lieu), en se concentrant sur le potentiel situé à Pramoinet (près de l'ancienne usine électrique). Ce site représente une surface de 11 000 m² environ, utilisé à 1/3. La menuiserie située à proximité reste classée en N en raison des risques naturels. Cette zone, classée AU_i, nécessitera une urbanisation cohérente.

L'autre secteur à vocation économique sur la commune, reste la zone Ui/a réservée à l'emprise EDF de Fond de France (2,5 ha, dont 6 240 m² pour le lac de retenue). Il n'offre aucun potentiel nouveau, en dehors du fonctionnement du site actuel.

Le schéma d'assainissement communal

Le réseau d'assainissement de la commune de La Ferrière est établi totalement en séparatif et dessert l'intégralité du bourg.

Il s'étend sur une longueur d'environ 1250 ml pour le réseau d'eaux usées et 1181 ml pour le réseau d'eaux pluviales.

Sur le hameau de Fond de France, quelques habitations sont raccordées à un réseau de type unitaire, les effluents collectés par ce réseau se rejettent sans traitement préalable dans le ruisseau Le Pleyne.

NB : La station du Pleney dispose de son propre réseau d'assainissement et station d'épuration (compétence du SIVOM du Pleney)

La station d'épuration du chef-lieu a été mise en service durant l'été 2010, elle est de type Filtrés Plantés de Roseaux.

Elle est dimensionnée pour recevoir une charge de 180 EH, il a été prévu la possibilité de réaliser une extension portant sa capacité à 240 EH.

LES OPTIONS DU SDA

ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF FUTUR

Les secteurs de la commune classés en zones d'assainissement collectif futures sont les secteurs qui seront raccordés à un réseau d'assainissement collectif à court, moyen ou long terme. Il s'agit de : Le Gibergy, Le Petit Thiervoz, Le Grand Thiervoz, Le Millet, Les Haberts, Fond de France, La Martinette.

ZONE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

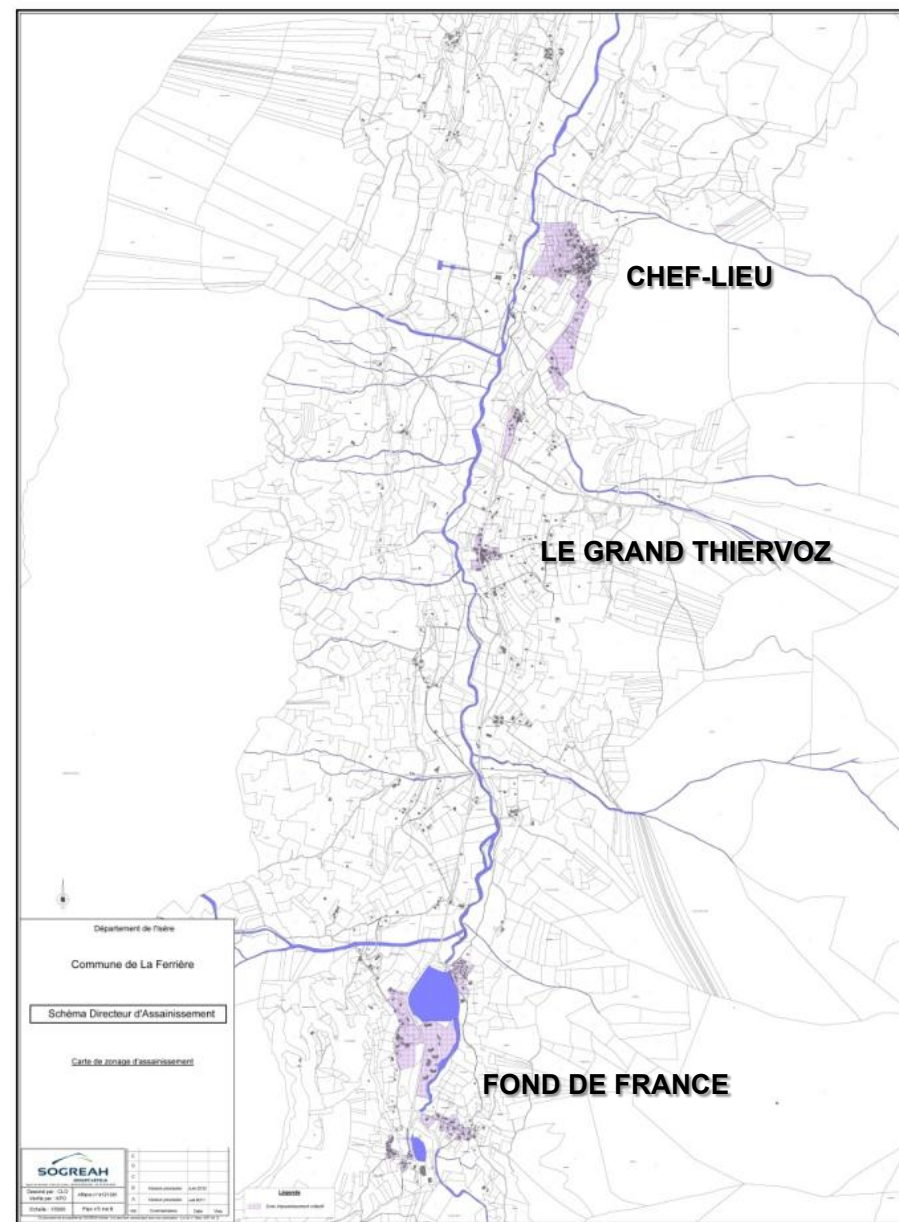
Les secteurs de la commune classés en zone d'assainissement non collectif sont les secteurs où il n'est pas prévu de créer des réseaux d'assainissement à long terme. Il s'agit de : Le Coin, La Bourgeat, Le Clos, Curtillard, Pain Blanc, Les Taviaux, Montarmand, Habitats diffus.

PROGRAMME DE TRAVAUX

La commune de La Ferrière a établi une programmation de travaux en fonction des priorités suivantes :

- 1 : Réhabilitation du réseau communal
- 2 : Gestion de la problématique CEVEO / Fond de France
- 3 : Extension du réseau communal vers les hameaux de Gibergy et du Petit Thiervoz
- 4 : Raccordement des hameaux du Millet et de la Martinette au réseau de Fond de France
- 5 : Réalisation d'un système d'assainissement sur Le Grand Thiervoz

Evolution du contexte depuis l'approbation du PLU : station d'épuration du chef-lieu réalisée et en service + schéma d'assainissement et zonage passé à l'enquête publique et approuvé.



La modification n°2 du PLU est sans incidences sur l'environnement, par la forte réduction de la constructibilité autour des hameaux, elle réduit d'autant l'impact environnemental de l'urbanisation potentielle.

L'environnement était déjà bien pris en compte dans le PLU de 2008.

La modification n° 2 complète ce volet par l'indication de corridors écologiques et leur prise en compte, justifiant notamment la réduction de la zone AUa de Gibergy.

Les choix restent cohérents avec le schéma d'assainissement : la station d'épuration du chef-lieu a été réalisée (le raccordement du hameau de Gibergy est prévu), la mise en conformité de celle du Pleynet sera réalisée en parallèle et en fonction des besoins liés à l'urbanisation de la zone AUb.

La forte réduction du potentiel au Grand Thiervoz est cohérente avec le classement en non collectif du secteur (en dehors de l'ancien hameau)

L'objectif de Qualité environnementale est décliné dans le PADD et le règlement.

Les zones constructibles sont situées en dehors des zones d'aléas moyen et fort ; les zones humides et corridors écologiques sont pris en compte.

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune.

2. Les compléments au PADD

> **Ce qu'implique la grenellisation du PADD** : la grenellisation implique de compléter des orientations allant déjà dans le sens du Développement Durable et des enjeux issus du Grenelle Environnement ; dans la forme, quelques compléments sont nécessaires notamment sur le volet consommation d'espace

> **les modifications apportées à toutes les pièces du PLU restent cohérentes avec les principes définis dans le PADD**

Le projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ *OBJECTIFS DE MODERATION DE LA
CONSOMMATION D'ESPACE*

Modification du PLU : impact dans le PADD communal

EN PREALABLE

La commune de la Ferrière souhaite insister sur la particularité du territoire communal (caractère isolé, de montagne), dont l'enjeu relève de la survie. Tout est en limite de viabilité ; difficultés de l'agriculture, de l'économie, une évolution démographique fragile..

Conforter le territoire en renforçant l'économie = un enjeu de survie.

Rappelons l'apport des résidences secondaires dans le maintien de la vie locale et l'entretien de l'espace engendré par les réhabilitations du patrimoine architectural dans un contexte où l'agriculture est en difficultés.

Les enjeux pour la commune :

- trouver un minimum d'équilibre viable : habitat permanent/ secondaire, touristique, activité économique, commerciale, touristique
- faire vivre la vallée, réanimer la station du Pleynet
- le désenclavement : projet à l'étude d'une liaison estivale avec Pipay et Prapoutel (sur une piste forestière existante), support de mobilités douces (vélos)

Les orientations déclinées dans le PADD actuel restent d'actualité et vont pleinement dans le sens des objectifs du Grenelle Environnement.

Les objectifs déjà clairement inscrits : volonté d'économiser l'espace, favoriser des formes d'habitat moins consommatrices de terrain pour limiter l'étalement urbain et favoriser la réhabilitation, ainsi que des principes de qualité environnementale.

Le PADD est complété principalement sur 2 volets :

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 (déjà en partie pris en compte). C'est essentiellement le volet communication numérique qui est un élément nouveau, qu'on ne peut considérer comme majeur à l'échelle du PADD de la Ferrière (venant compléter le volet équipement déjà inscrit)
 - les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain / *principes qui viennent conforter la cohérence avec les orientations du SCOT > éléments déjà affichés non quantifiés ..*
- Les compléments viennent conforter les orientations générales actuelles, sans en remettre en question ou modifier l'économie générale.*

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES du PADD :

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.



- 1. Définir un projet de développement équilibré renforçant l'économie locale : renforcer l'habitat permanent, maintenir un niveau de services dont les effectifs scolaires, valoriser et renforcer les activités touristiques, agricoles et artisanales...**
- 2. Préserver l'identité paysagère et architecturale**
- 3. Prendre en compte l'enjeu environnemental, dont les risques naturels**

1. Définir un projet de développement équilibré renforçant l'économie locale

HABITAT

- Renforcer l'habitat permanent, nécessaire au fonctionnement des équipements et des services
- Favoriser la mixité sociale par une diversification de l'offre

- Économiser l'espace : favoriser des formes d'habitat moins consommatrices de terrain : habitat intermédiaire dans le centre-village, limiter l'étalement urbain de la maison individuelle, favoriser la réhabilitation du bâti existant (et le changement de destination des granges)

ACTIVITES ECONOMIQUES

- **Conforter le potentiel touristique (vallée et station) :** conforter le pôle station du Pleyne (projet d'urbanisation avec des lits banalisés) ; valoriser le tourisme doux, toutes saisons (optimisation des hébergements, accessibilité tous publics, démarche d'éco-certification)
- **Favoriser des implantations artisanales, commerciales et de services**
- **Maintenir et conforter l'activité agricole et pastorale** (enjeu en terme de gestion de l'espace, maintien des terrains pâturables)

> L'économie d'espace est déjà clairement affirmée dans le PADD

EQUIPEMENTS ET SERVICES :

- Améliorer la fonctionnalité du Centre-Bourg
- Recomposer des équipements et réserves foncières en fonction des besoins
- Renforcer les pôles (Centre-bourg et station)

DEPLACEMENTS

Le réseau routier

Traversées de village à requalifier et sécuriser (Chef-lieu, le Grand-Thiervoz), espaces publics à requalifier (Fond de France, le Pleyne)

Croisements à améliorer et clarifier

Les déplacements piétons

Valoriser et entretenir les anciens chemins, les sentiers de randonnée

Assurer les continuités piétonnes

Requalifier et aménager les départs de randonnées

Favoriser le piéton dans le Centre-Bourg

Favoriser l'usage des transports collectifs (liaison vallée / station)

2. Préserver l'identité paysagère et architecturale

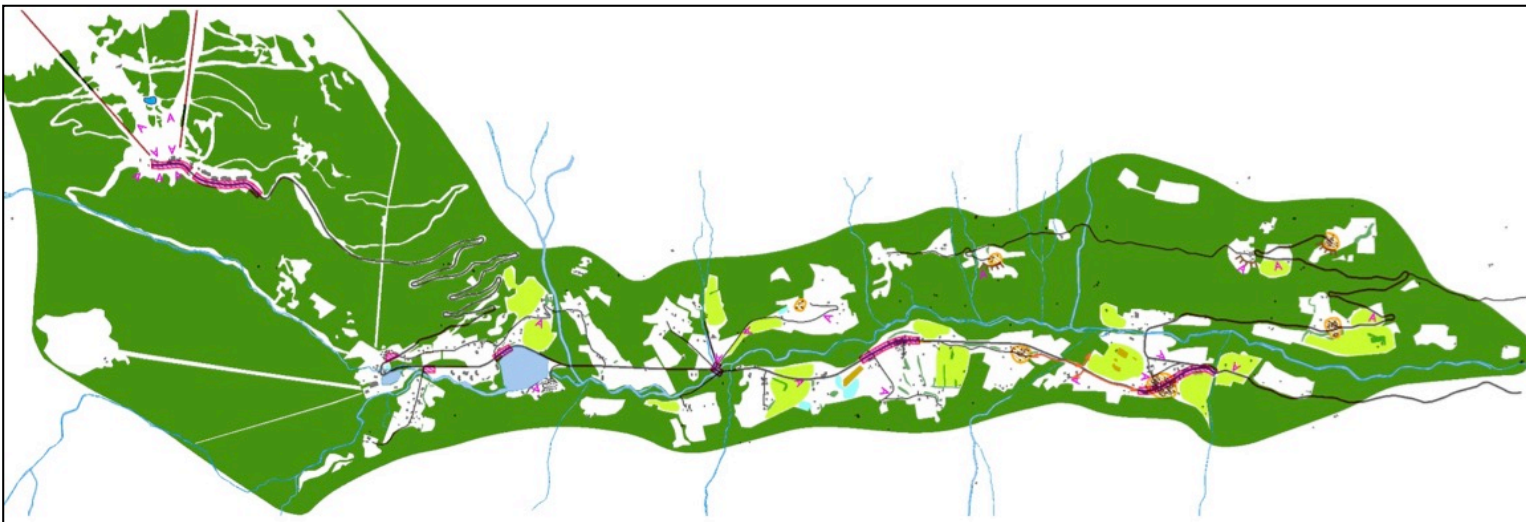
Identité architecturale à préserver dans les hameaux caractéristiques :
caractère groupé du bâti, volumes simples, rectangulaires, orientations préférentielles des faîtages.

Identité paysagère :

- Préserver des espaces ouverts aux abords des hameaux (habitat-prairie-forêt).
- Valoriser les espaces publics

Enjeu lié à l'activité agricole : maintien des espaces ouverts

Reconnaître l'apport de la
réhabilitation des
granges dans la gestion
et l'entretien des espaces
> enjeu patrimonial et
paysager



> Complément de texte
sans impact sur le sens
du PADD, il s'agit pour
la commune de
reconnaître cet enjeu
qui lui est propre

3. Prendre en compte l'enjeu environnemental

Prise en compte des risques naturels

Inconstructibilité dans les secteurs d'aléas moyen et fort

Constructibilité sous condition dans les secteurs d'aléa faible

Au coup par coup, des études complémentaires pourront être réalisées pour classer de manière plus pertinente le secteur concerné

Milieux naturels à préserver

Zones humides

+ Trames vertes et bleues

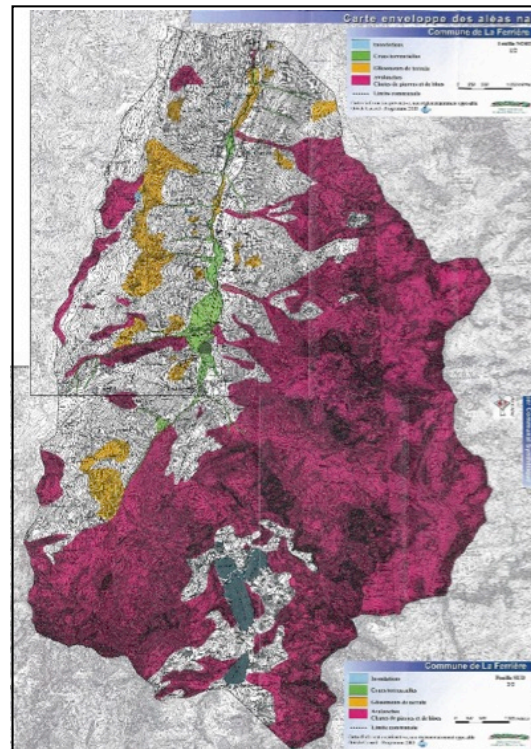
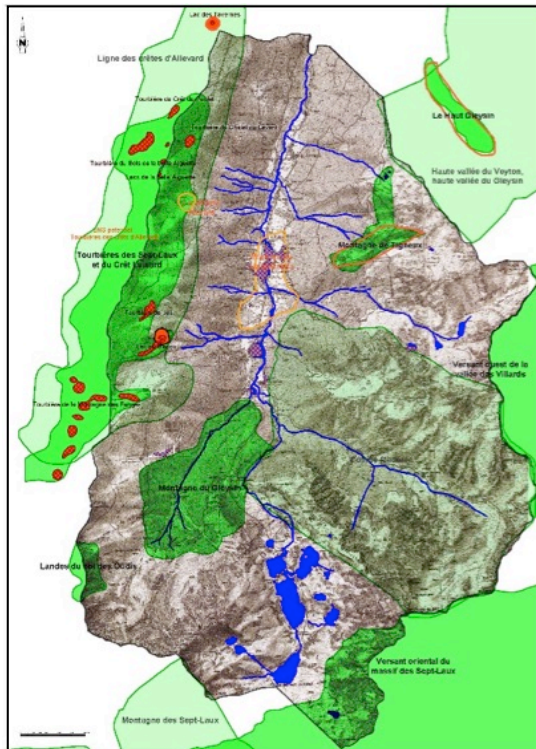
> Indication de grands passages de faune sur les plans de zonage

Gestion de l'eau

Adéquation ressources - besoins, gestion de l'assainissement

Développement cohérent avec la capacité des équipements

Dispositions spécifiques ~~au chef-lieu et~~ au Pleynet : Ces zones ne pourront recevoir de nouvelles constructions avec ~~en parallèle~~ qu'après la réalisation des procédures réglementaires au titre de la loi sur l'eau et le lancement effectif des ~~travaux d'adaptation~~ de la station d'épuration.



Une démarche environnementale à appliquer aux projets d'aménagement

*Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables
(projets individuels et collectifs)*

Valoriser la filière bois

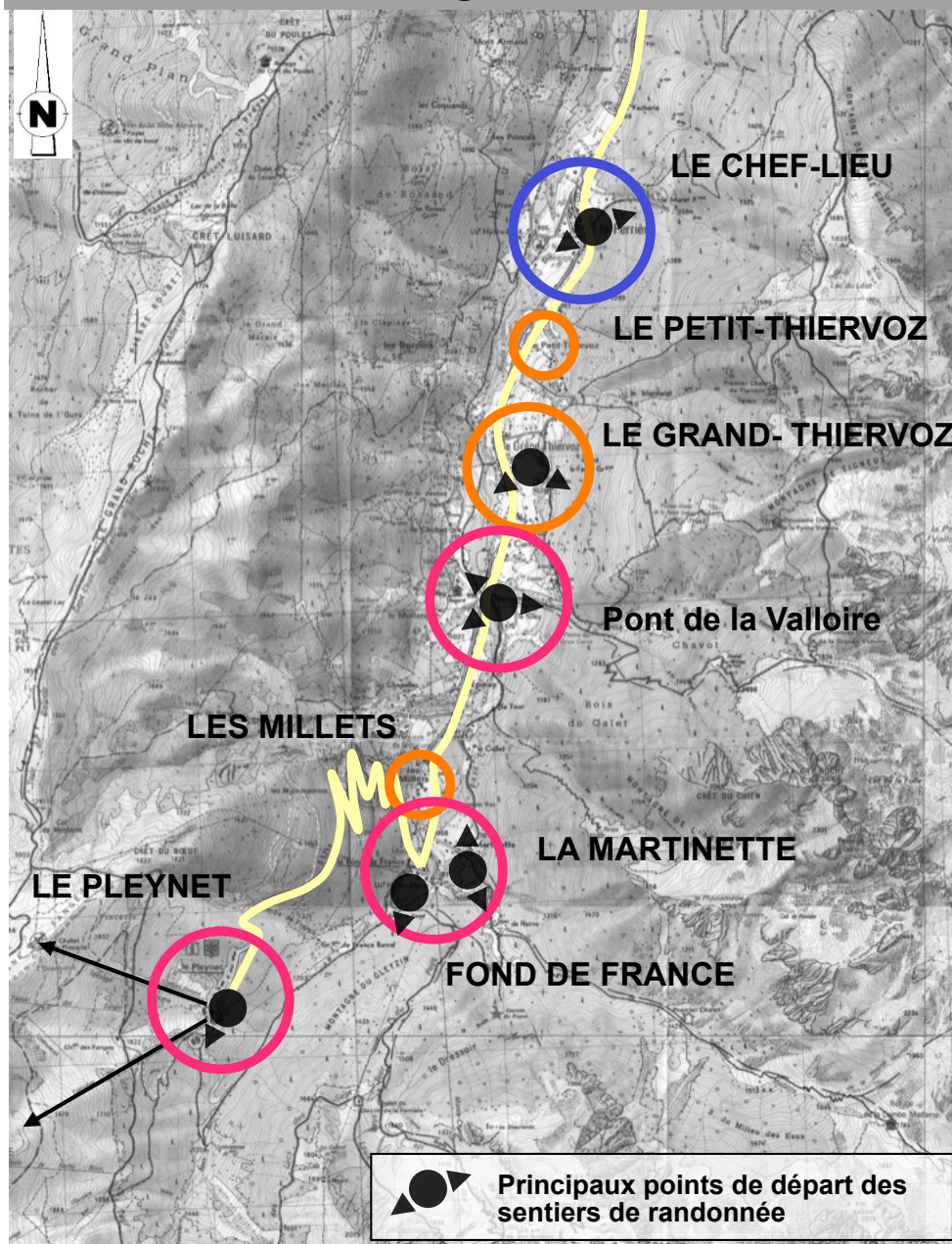
Traiter les déchets

Assurer la gestion des eaux pluviales

Adapter la construction au terrain (en pente)

*Favoriser des opérations exemplaires en terme de
Qualité Environnementale*

Les orientations générales du PADD



- > Ces orientations ne sont pas remises en question, les modifications apportées au PLU restent cohérentes avec ces orientations et cette hiérarchie définie.
- > Cohérence globale du projet s'appuyant sur le lien et l'imbrication entre activité touristique, vie locale et survie de la vallée.

SYNTHESE DU PROJET

Organiser le développement, hiérarchiser les pôles d'attraction et clarifier les choix :

1. Renforcer la centralité du chef-lieu
2. Conforter l'activité touristique de fond de vallée et conforter la station du Pleynet
3. Développer de manière maîtrisée certains hameaux bien desservis
4. Limiter l'évolution des autres secteurs

Préserver l'identité communale :

Préserver l'identité architecturale et paysagère (espaces ouverts)

Définir un projet de développement économique local :

Conforter l'activité touristique (tourisme diffus dans la vallée, évolution de la station...), s'appuyer sur l'agriculture et l'artisanat

impact du grenelle environnement dans le PADD

> Ces orientations viennent compléter et conforter les orientations du PADD actuel, sans remettre en question les orientations d'origine..

> **LES ORIENTATIONS** retenues pour l'ensemble de la commune, concernant :

l'habitat	la mixité sociale : il n'y a pas de demande en logement social sur la commune (acté par la communauté de communes)
les transports et les déplacements	AOTU : mise en place de ski bus, et TAD Développer les mobilités douces, favoriser le désenclavement de la vallée (voie saisonnière)
le développement des communications numériques	Plan départemental numérique : équipement de la vallée d'ici 2024 ?
l'équipement commercial	Les 3 thèmes sont liés. > Enclencher un boost commercial avec le développement du Pleynet (cohérence avec la capacité résiduelle de la ZAC) > Diversification : luge 4 saisons, voie estivale vers Pipay et Prapoutel, conforter l'offre en hébergements banalisés et commerces/services > ouverture de la station l'été, valorisation du fromage laitier secteur Pincerie... En rappel, les initiatives communales : réhabilitation des chalets communaux, PDIPR, ferme équestre, Autres projets/potentiels : développer les Energies renouvelables, potentiel en hydro-électricité
le développement économique	
les loisirs	

> **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

L'enjeu sur la commune : tendre vers une compacité autour des nombreux hameaux existants, ainsi qu'une réduction nette des surfaces de terrain par logement + l'appui sur la réhabilitation du patrimoine architectural isolé, gage d'un entretien de l'espace.

Les efforts successifs de la commune allant dans ce sens :

- Le passage du POS à la révision en PLU (2008) a été l'occasion d'une forte réduction des surfaces constructibles.
- La modification n°2 va beaucoup plus loin dans ce processus.

> une réflexion a été menée sur chaque hameau, la hiérarchie et les orientations du PADD sont respectées, et amènent à un rétrécissement important des possibilités d'urbanisation au sein et autour des hameaux existants => cohérence avec la protection des espaces agricoles et l'enjeu de modération de consommation de l'espace.

Les moyens favorisant l'économie d'espace :
> **Réduction très forte de la constructibilité autour des hameaux existants de la vallée**
> **suppression du COS, qui offre un potentiel en densification**

3. Les modifications du ZONAGE

Le principe est de réduire le dimensionnement du développement pour tendre vers les objectifs d'économie d'espace définis par le Grenelle Environnement et dans le SCOT.

> Méthode pour faire les choix : repartir des principes de la loi montagne ; revenir sur la notion de hameau et groupement, hiérarchie, rester dans les orientations du PADD ; prise en compte des risques naturels (les secteurs classés en aléa moyen et fort sont déclassés)

Le résultat : une forte réduction des surfaces constructibles autour des hameaux existants.

La commune profite de cette modification pour revoir certaines dispositions notamment sur le Pleynet.

Modification du zonage

secteur : La Ville / Les Cotes / Gibergy



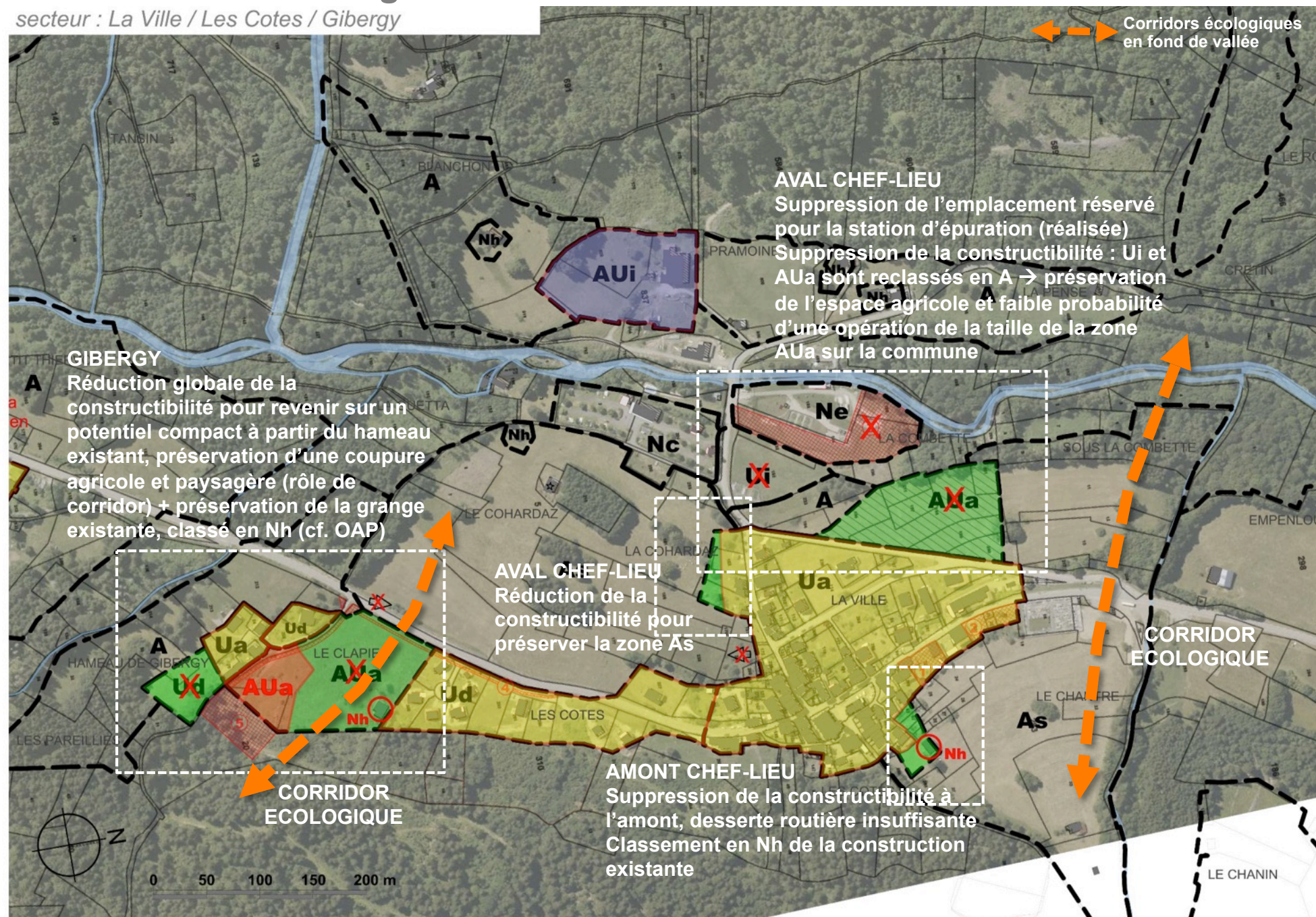
Superficies en U conservées



Superficies en AU conservées

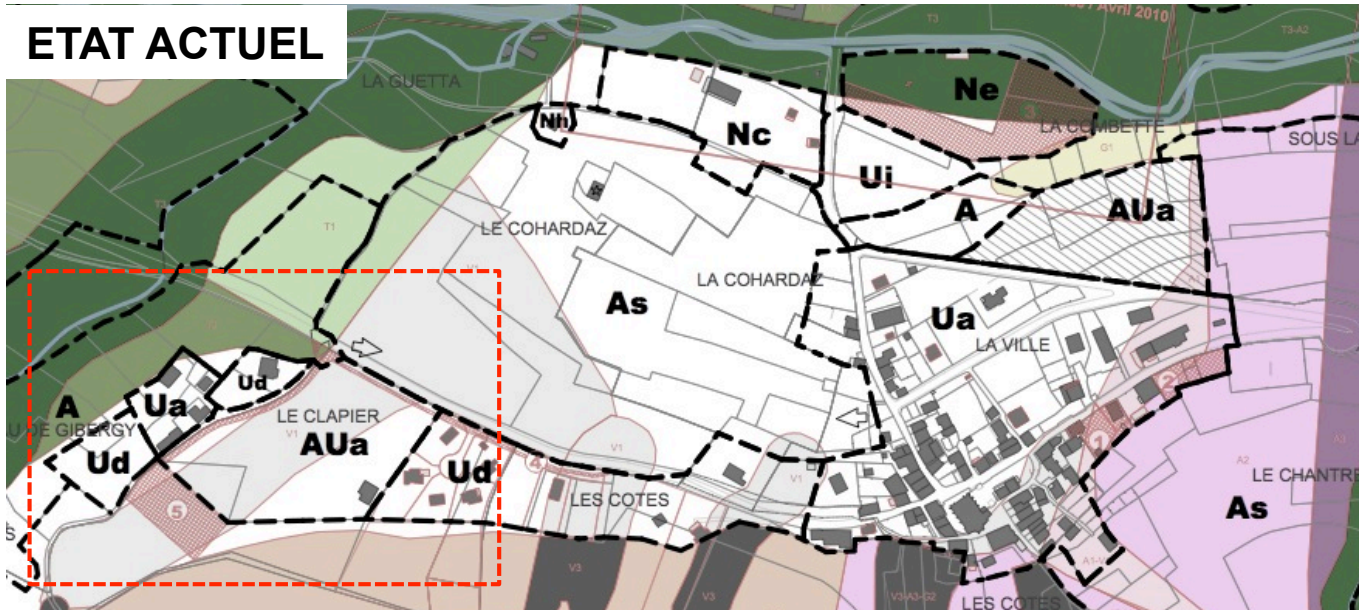


Superficies en U ou AU déclassées



Modification du zonage

ETAT ACTUEL

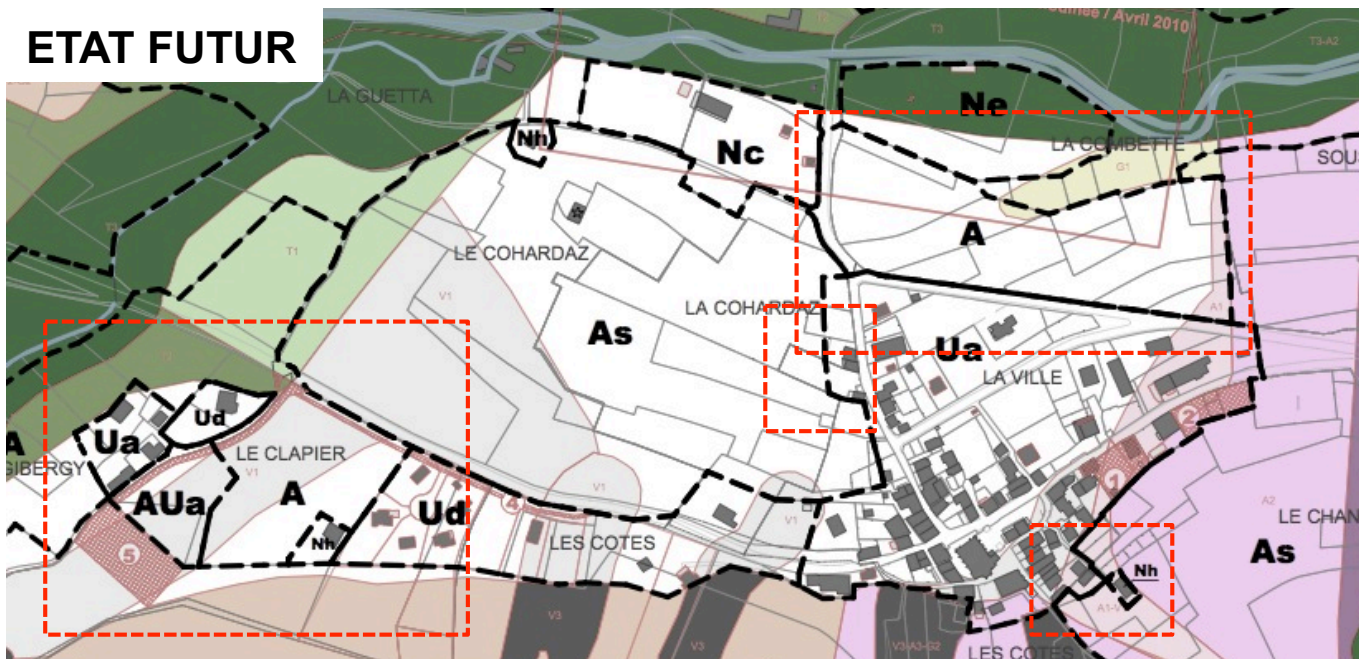


Modifications de zonage liées à la mise en cohérence avec le SCOT et le grenelle :
Modifications visant à réduire la constructibilité (cf descriptif par secteurs ci-dessous ; la carte ci-contre illustre les évolutions en couleur : zones déclassées et zones conservées)

Autres modifications :

- Indication de 2 corridors, coupure entre le hameau de Gibergy et le village, préservée avec la réduction de la zone AUa.
- suppression de l'indication d'un principe de voie de contournement du village, ce projet n'étant plus d'actualité.

ETAT FUTUR



Modification du zonage

secteur : Les Taviaux / Les Princes / Montarmand



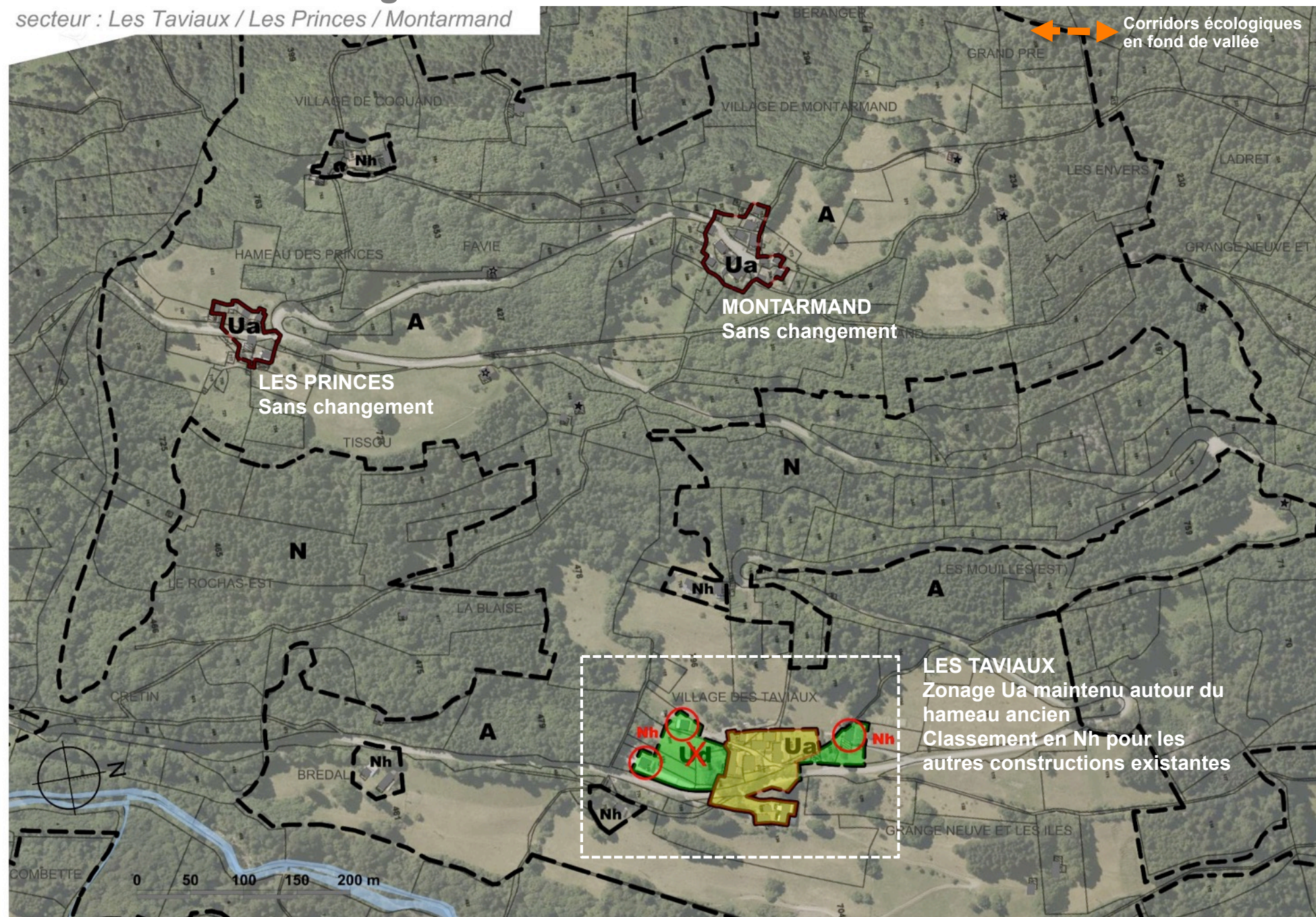
Superficies en U conservées



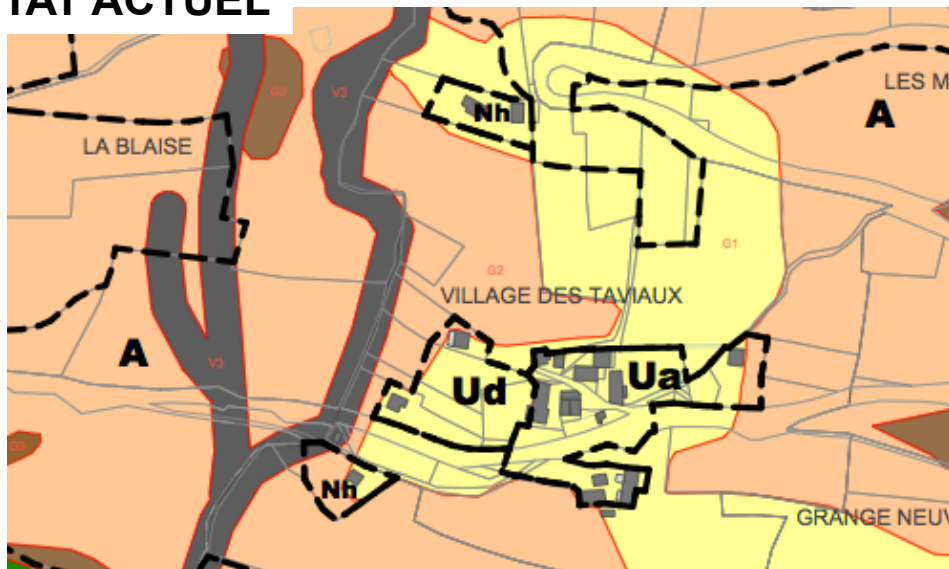
Superficies en AU conservées



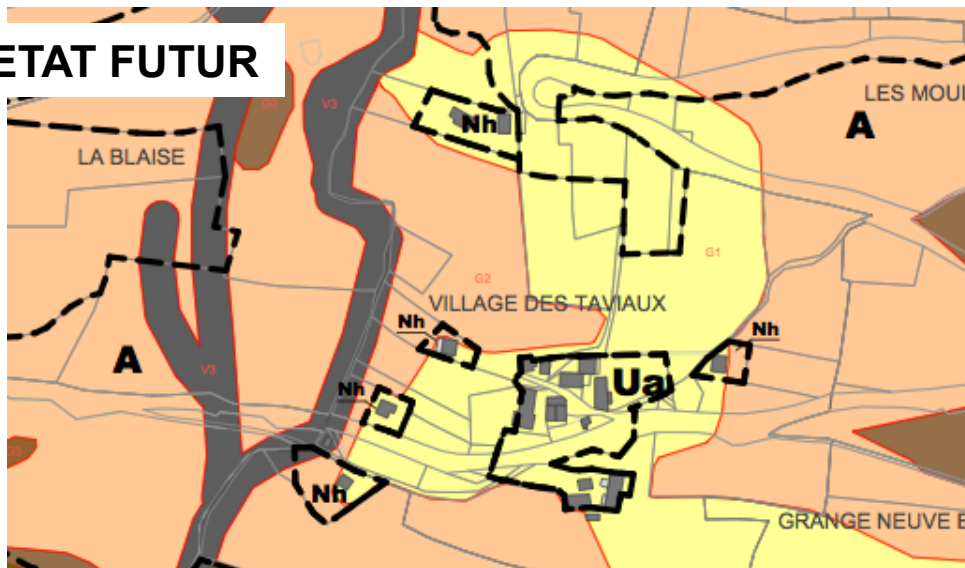
Superficies en U ou AU déclassées



ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR



Modifications de zonage liées à la mise en cohérence avec le SCOT et le grenelle : Modifications visant à réduire la constructibilité (cf descriptif par secteurs ci-dessous ; la carte ci-contre illustre les évolutions en couleur : zones déclassées et zones conservées)

Réduction de la constructibilité pour les Taviaux, sans changement pour les 2 autres hameaux, le zonage étant déjà proche du bâti existant. Il s'agit de petits hameaux éloignés. Le bâti existant, sorti de la zone Ud est classé en Nh.

Modification du zonage

secteur : Petit Thiervoz / Grand Thiervoz



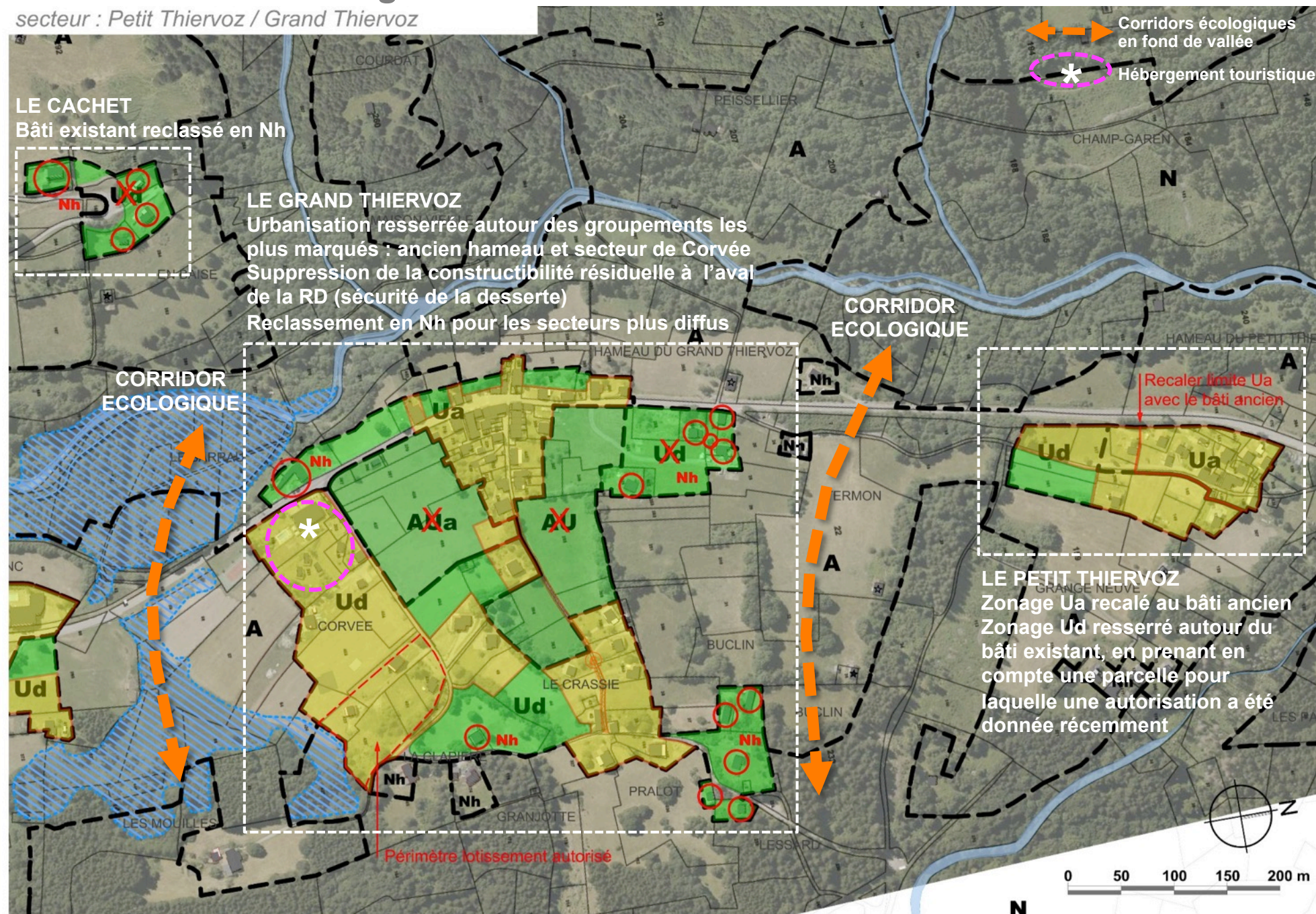
Superficies en U conservées



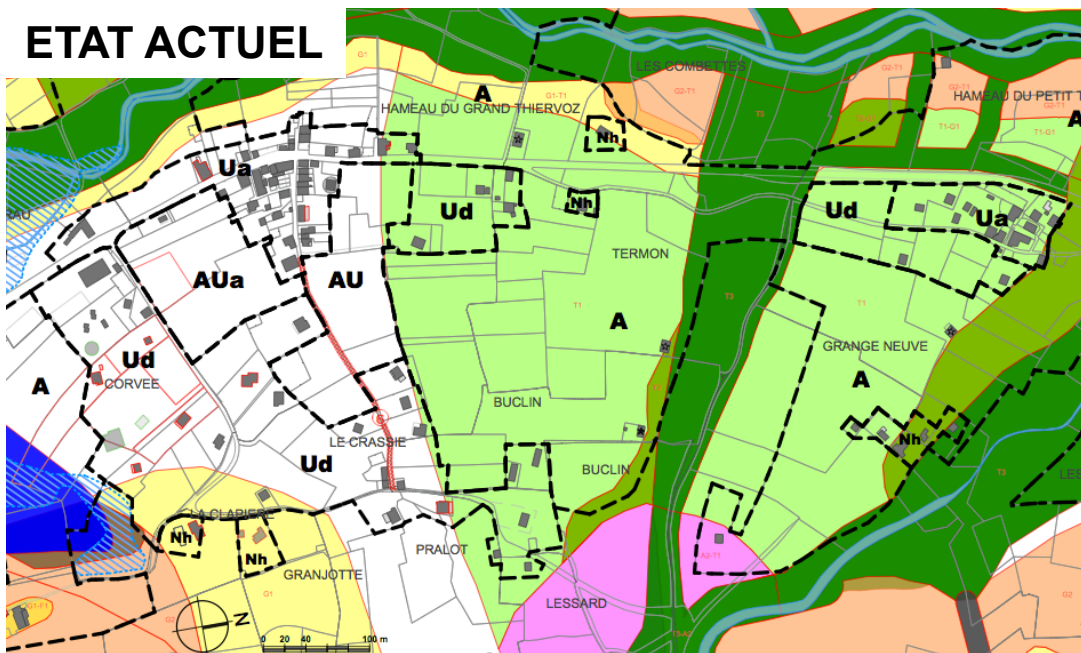
Superficies en AU conservées



Superficies en U ou AU déclassées



ETAT ACTUEL

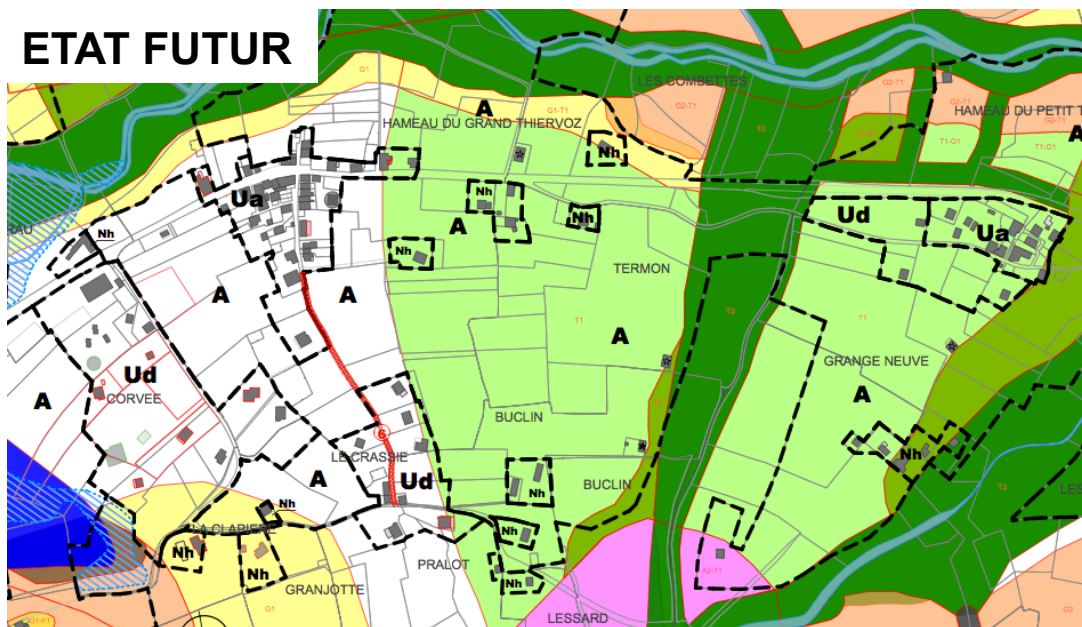


Modifications de zonage liées à la mise en cohérence avec le SCOT et le grenelle : Modifications visant à réduire la constructibilité (cf descriptif par secteurs ci-dessous ; la carte ci-contre illustre les évolutions en couleur : zones déclassées et zones conservées)

Réduction de la constructibilité pour le petit Thiervoz, en prenant en compte les autorisations déjà accordées.

Pour le Grand Thiervoz, la réduction de la constructibilité est importante, avec la suppression notamment des zones AU. Prise en compte également d'un lotissement déjà autorisé à l'amont du secteur (localisé sur la carte ci-contre)

ETAT FUTUR



Modification du zonage

secteur : Pain Blanc / Curtillard / Cley / Cachet



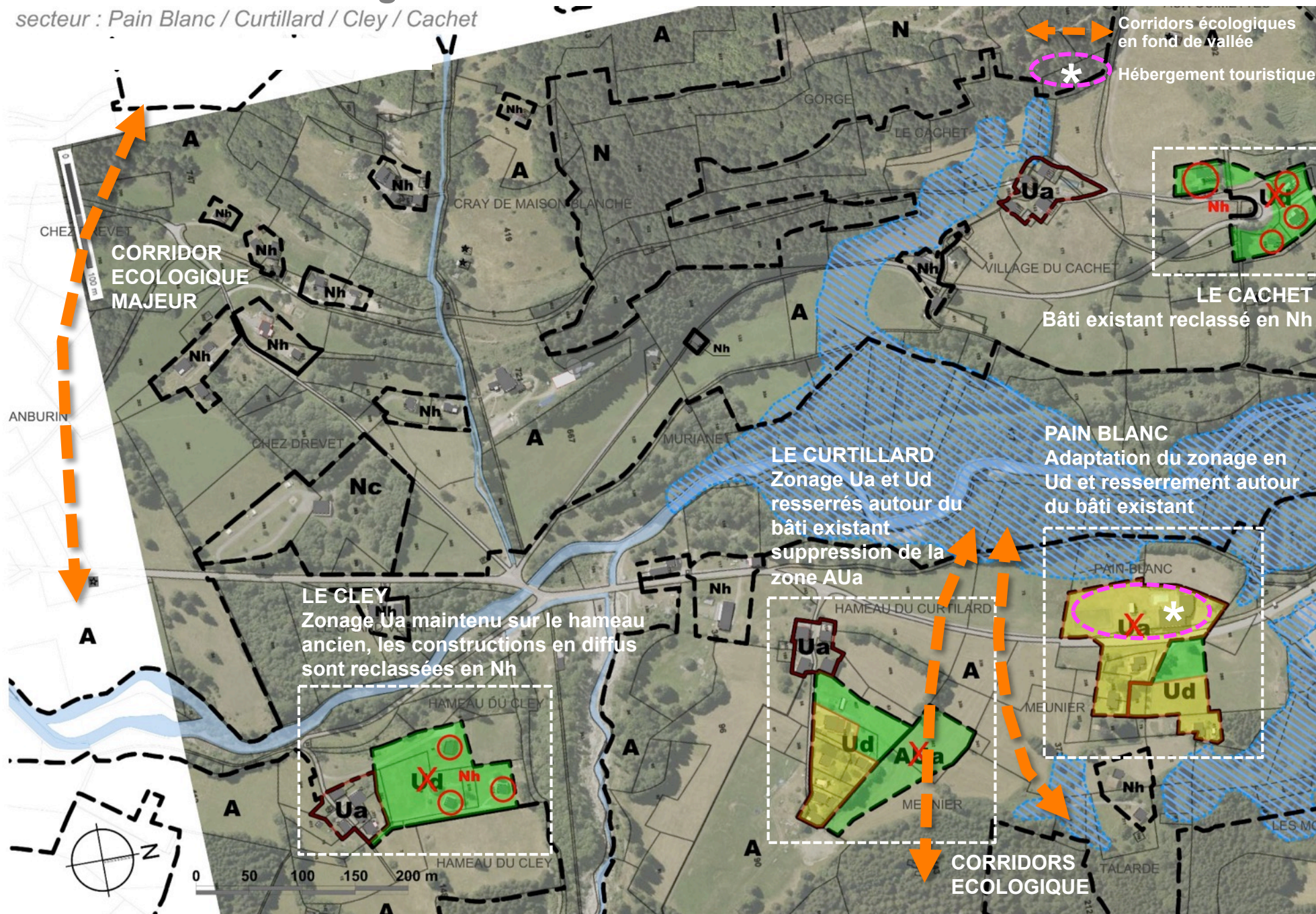
Superficies en U conservées



Superficies en AU conservées

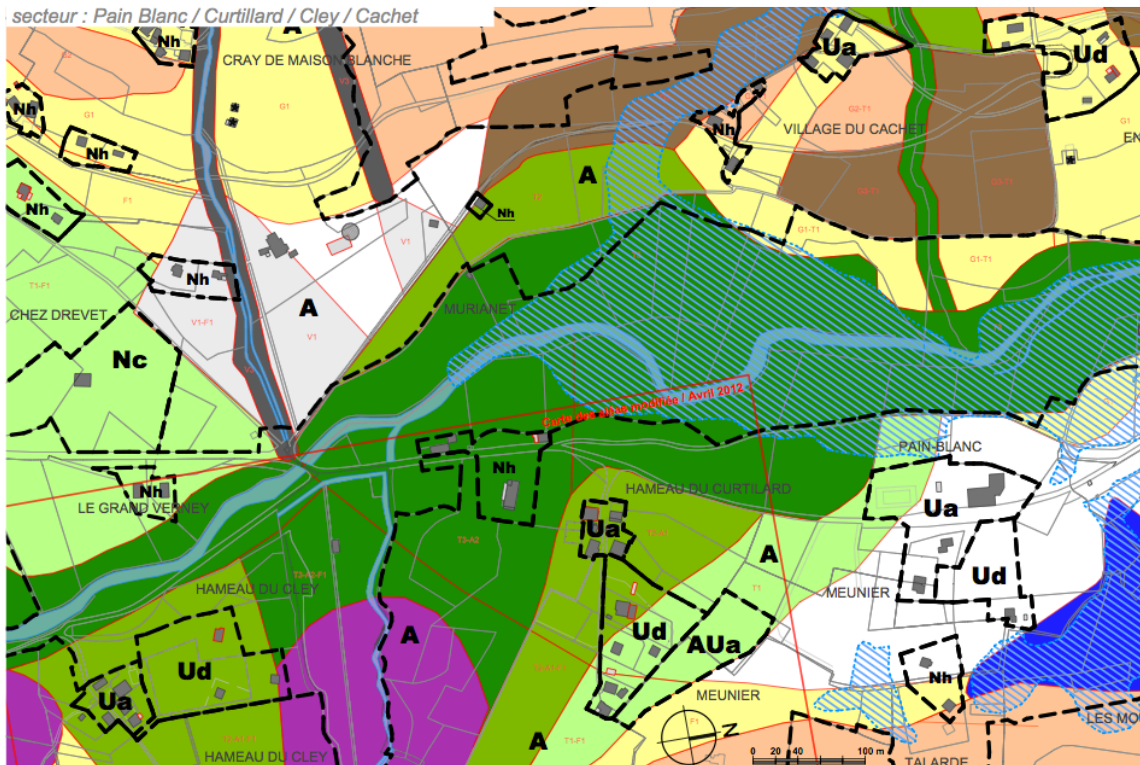


Superficies en U ou AU déclassées



Modification du zonage

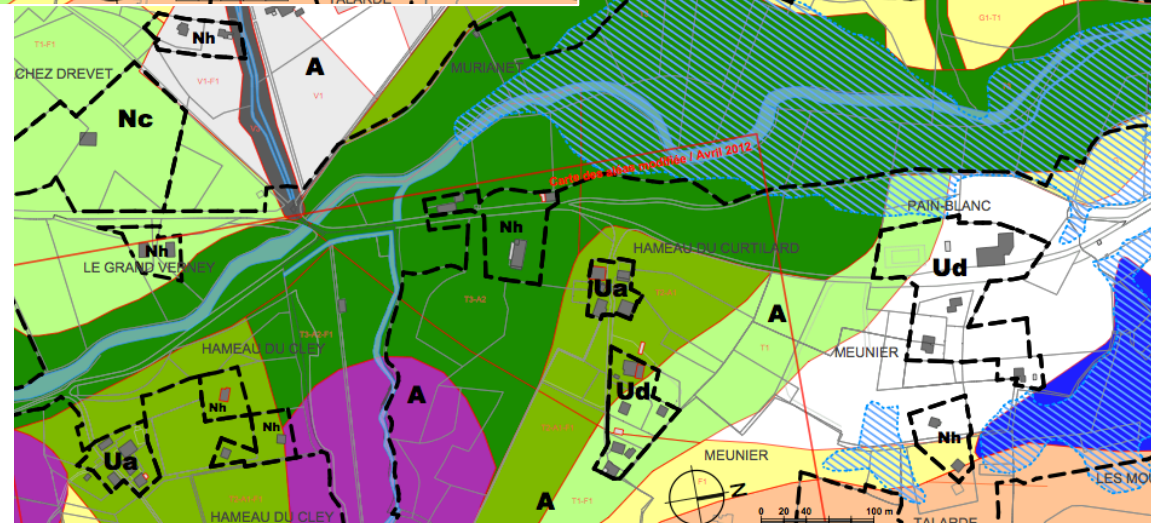
secteur : Pain Blanc / Curtillard / Cley / Cachet



ETAT ACTUEL

Modifications de zonage liées à la mise en cohérence avec le SCOT et le grenelle :
Modifications visant à réduire la constructibilité (cf descriptif par secteurs ci-dessous ; la carte ci-contre illustre les évolutions en couleur : zones déclassées et zones conservées)

ETAT FUTUR



Modification du zonage

secteur : Encolet / Millet / La Bourgeat



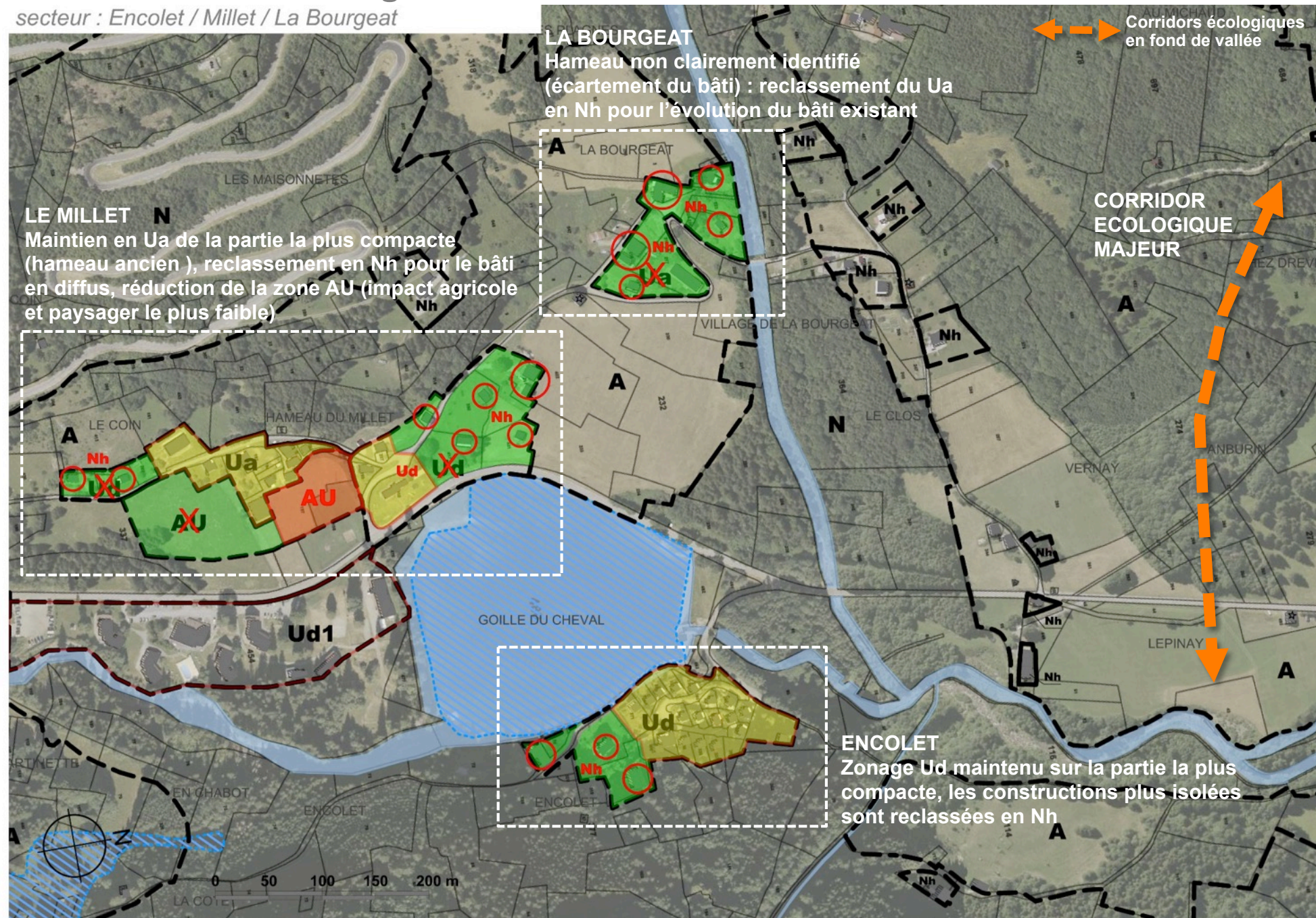
Superficies en U
conservées



Superficies en AU
conservées



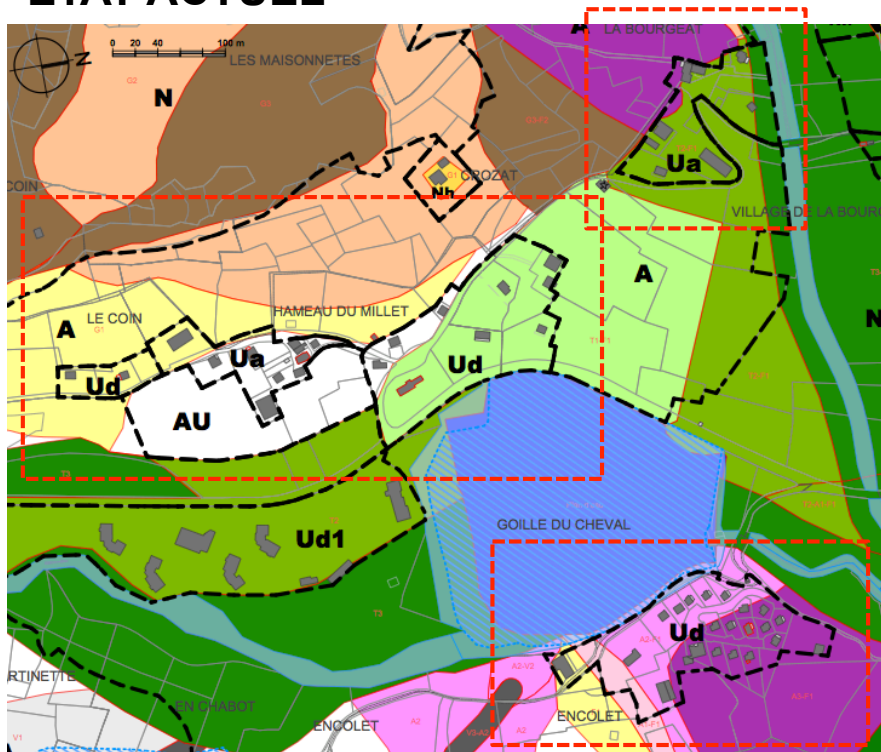
Superficies en U ou AU
déclassées



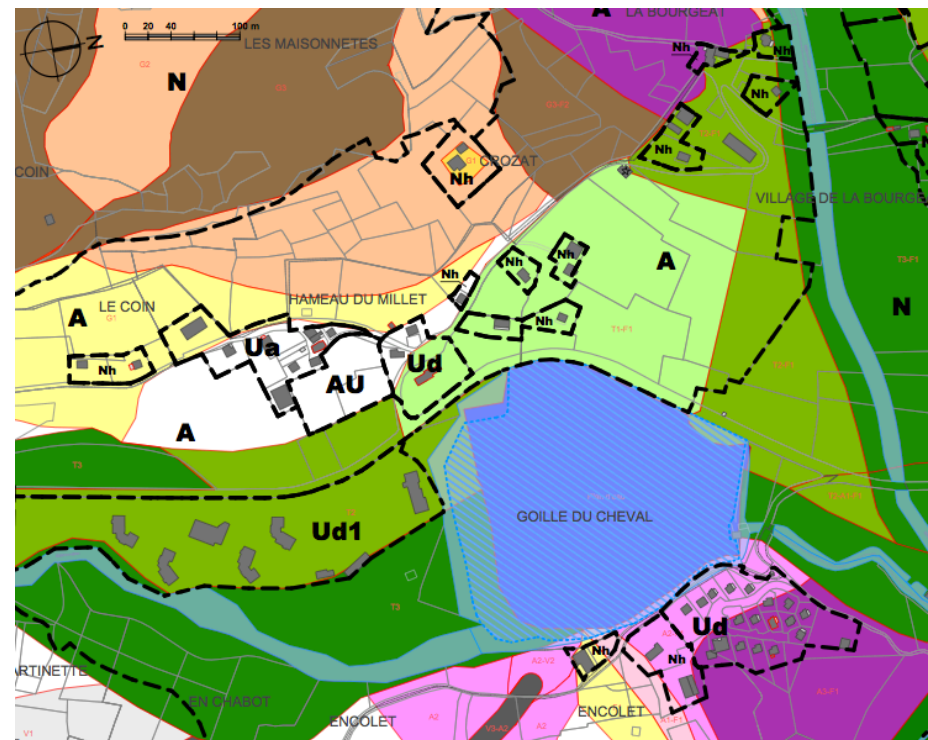
Modifications de zonage liées à la mise en cohérence avec le SCOT et le grenelle

environnement : réduction de la constructibilité sur chaque hameau, en sortant des zones U les secteurs où le bâti est suffisamment écarté pour qu'on ne ressente pas la notion de groupement. Pour les Millets, le zonage en U est maintenu sur la partie la plus compacte, la zone AU est réduite, pour retrouver une échelle plus cohérente avec la taille du hameau, et limite l'impact paysager et agricole.

ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR



Modification du zonage

secteur : La Martinette / Fond de France



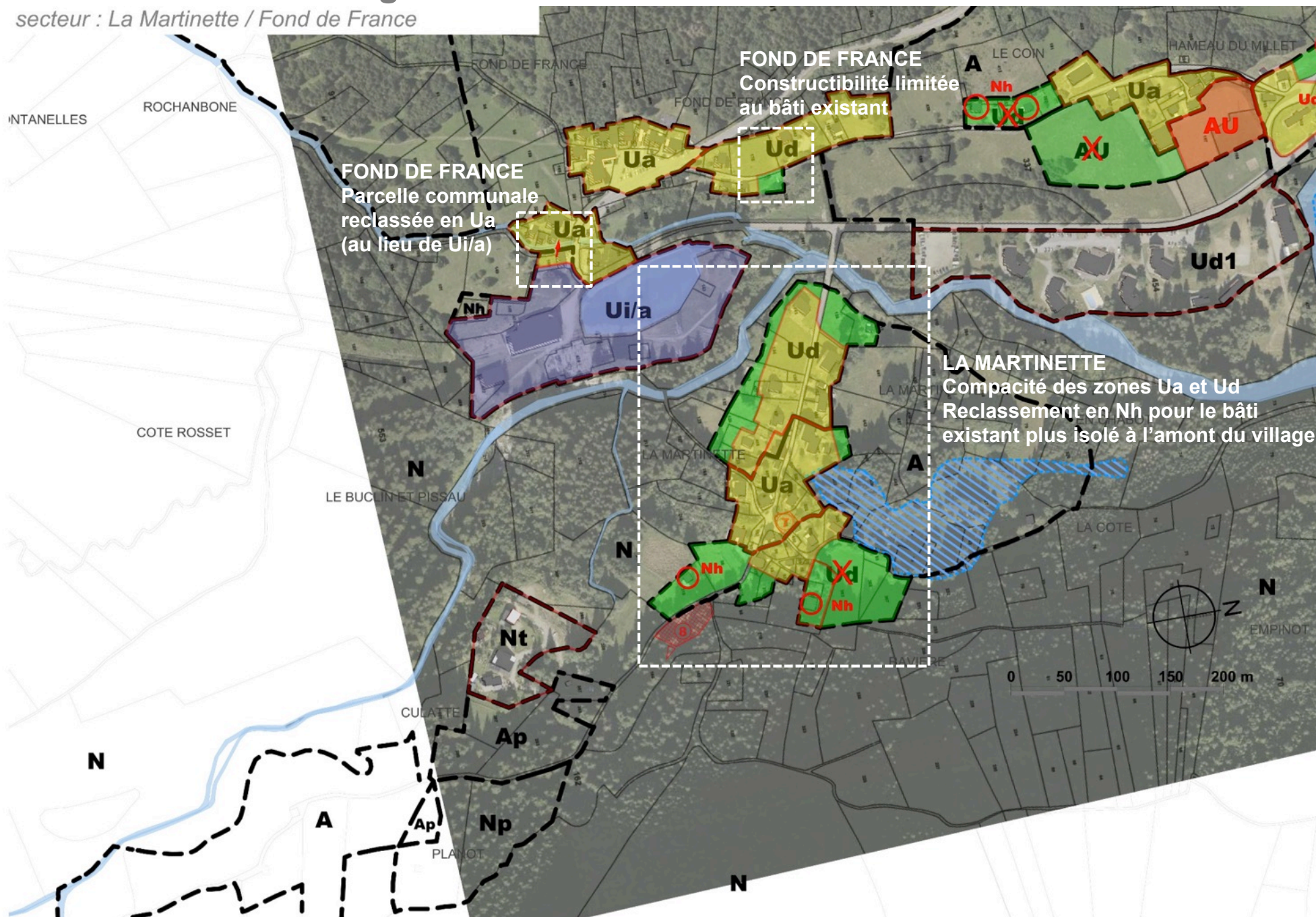
Superficies en U conservées



Superficies en AU conservées



Superficies en U ou AU déclassées

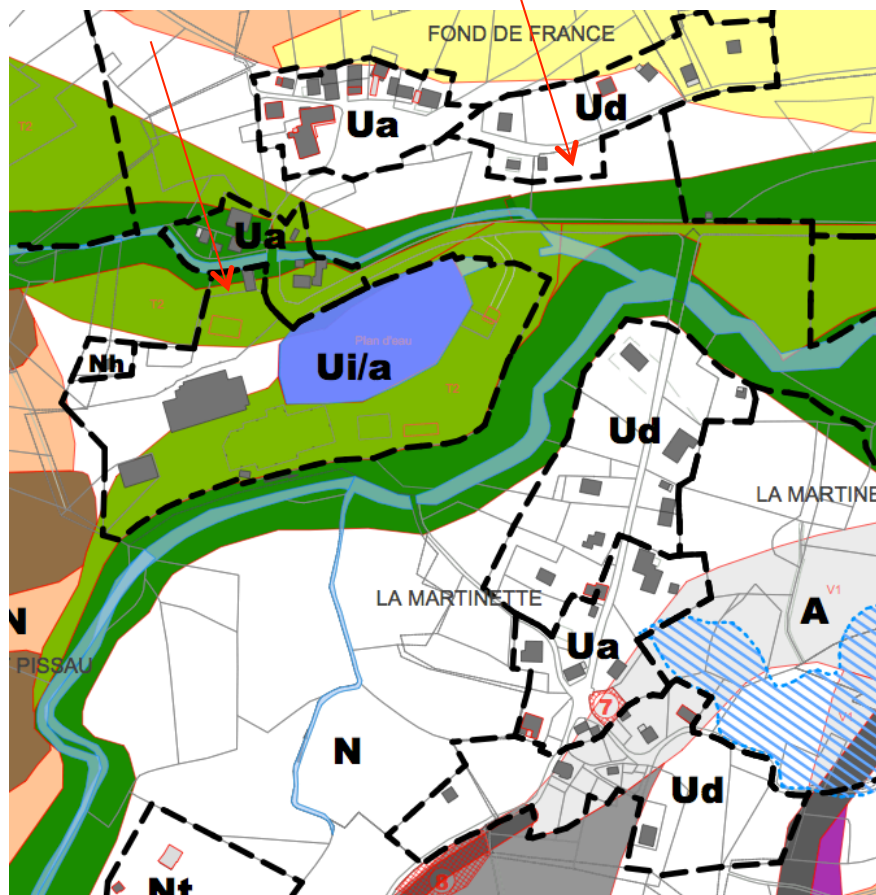


Modification du zonage

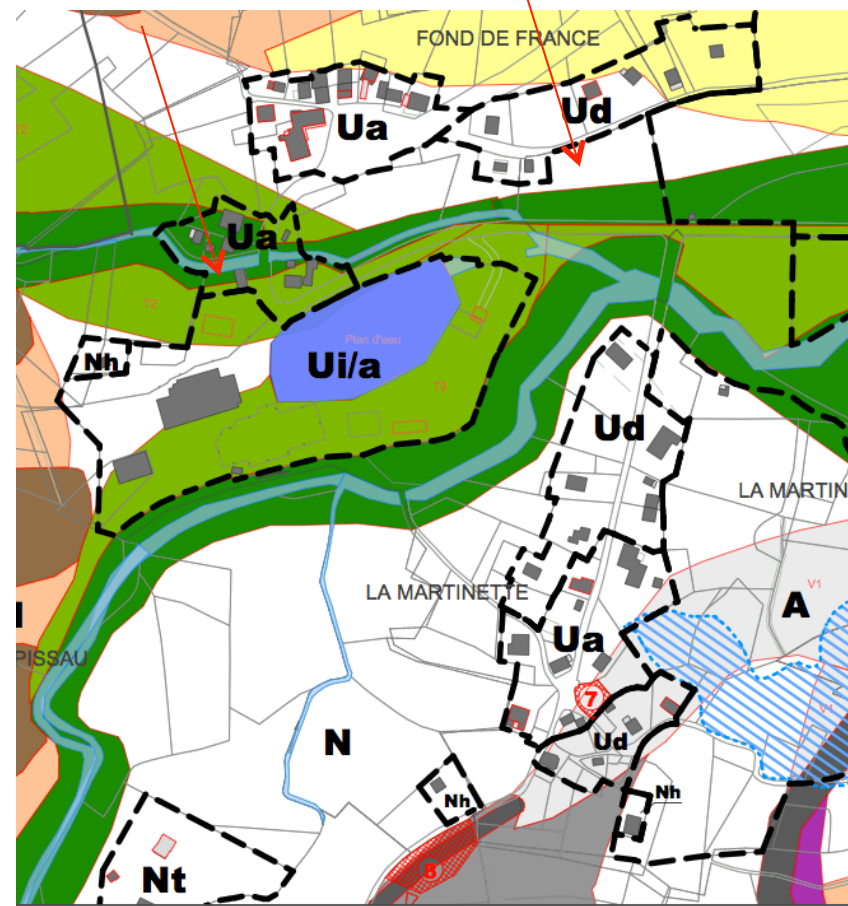
Modifications de zonage liées à la mise en cohérence avec le SCOT et le Grenelle Environnement : réduction de la constructibilité (en épaisseur) à la Martinette, en particulier sur la partie amont, les constructions plus isolées sont classées en Nh ; et plus légèrement à Fond de France, à l'aval de la route du Pleynet.

Autres modifications : changement de zonage d'un petit terrain devenu communal, anciennement classé dans le secteur Ui/a qui correspond aux lacs et équipements de production d'hydro-électricité ; le terrain est rattaché à la zone Ua attenante.

ETAT ACTUEL



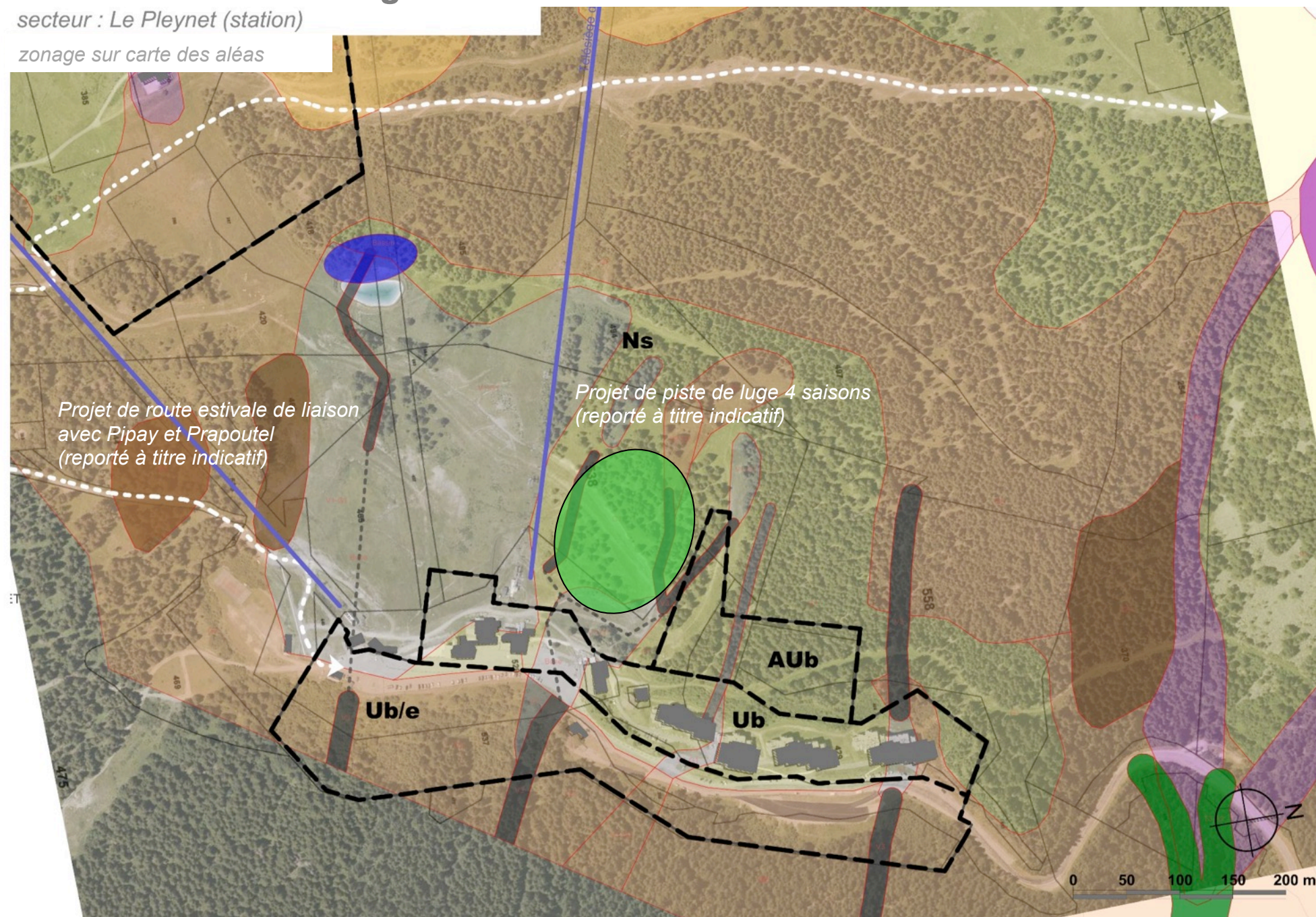
ETAT FUTUR



Modification du zonage

secteur : Le Pleynet (station)

zonage sur carte des aléas



Station du Pleynet

Modifications de zonage non liée à la mise en cohérence avec le SCOT et le grenelle environnement.

Objectif communal : conforter la station du Pleynet

En rappel, la ZAC du Pleynet a déjà été intégrée dans le PLU, dans le cadre de la révision du POS.

Le solde constructible affiché pour la zone AUb est celui de la capacité résiduelle de la ZAC / secteur Pleynet (16 020 m²).

Dans son objectif de diversification, notamment des activités a et animations proposées sur le site, un projet de piste de luge 4 saisons a été acté, les études sont en cours.

Ce projet se situe en partie dans la zone AUb.

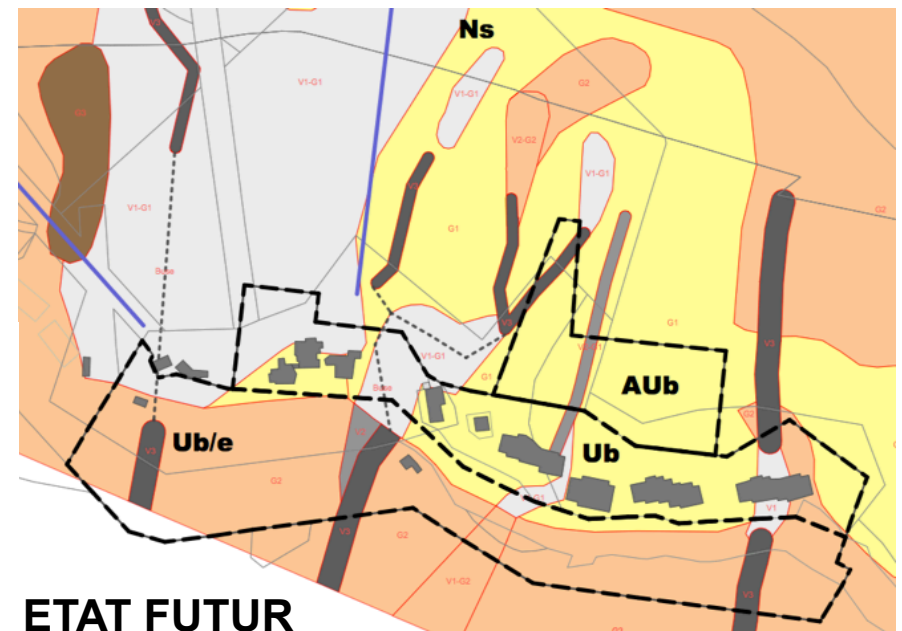
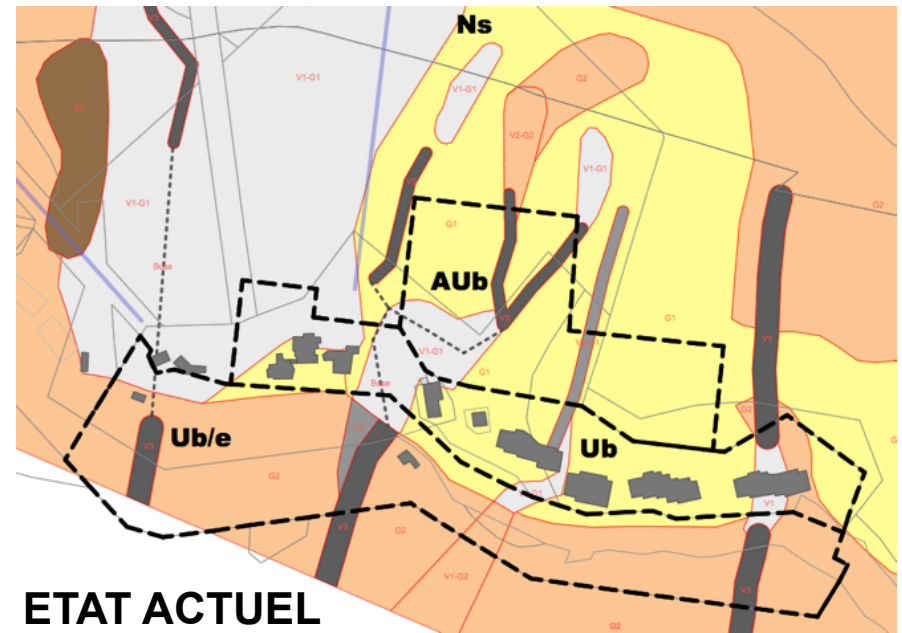
Il faut donc sortir de la zone AUb l'emprise impactée, qui correspond de toute manière à un retour de piste, qui n'aurait pû être urbanisée.

Modification apportée au PLU :

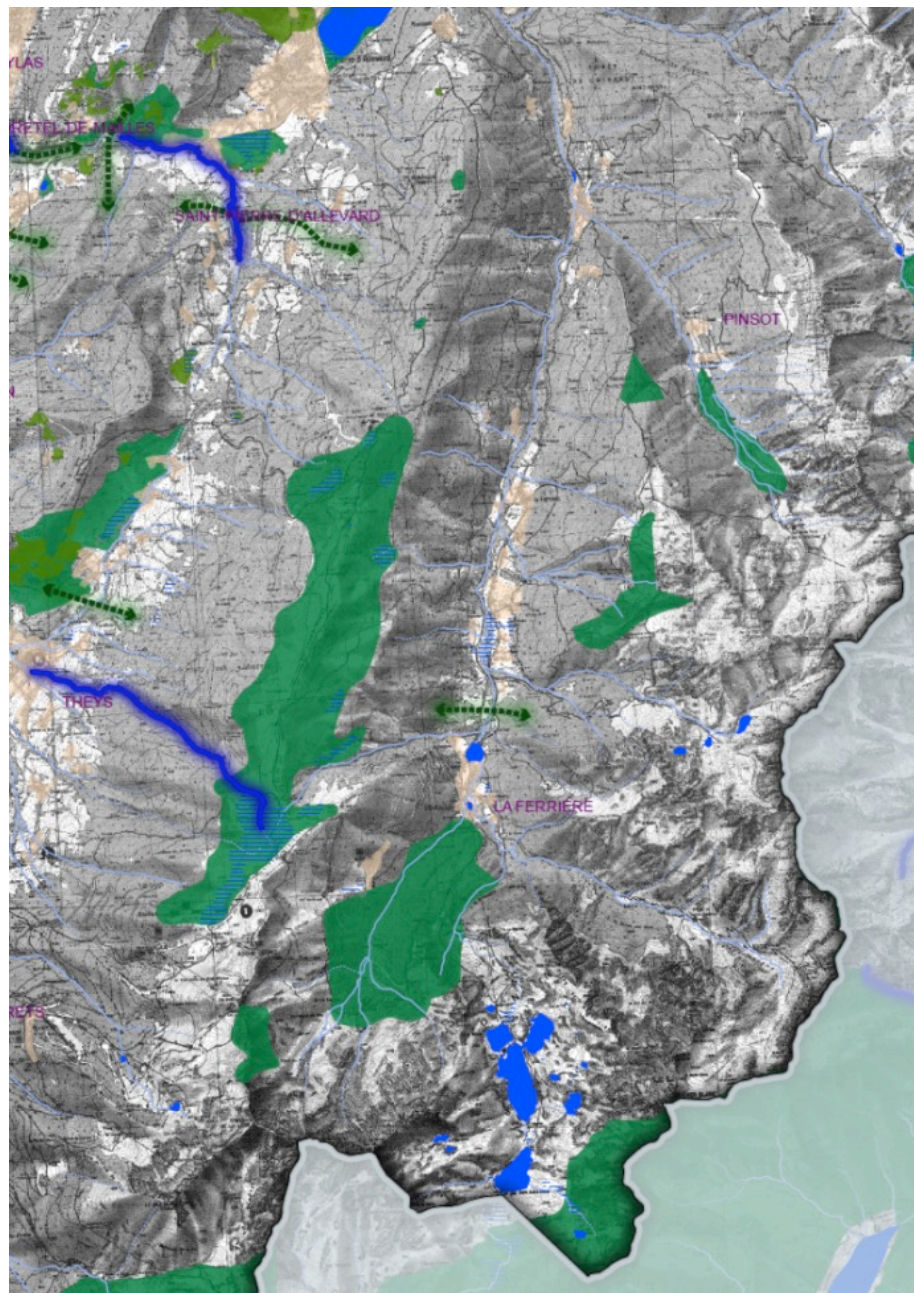
- La zone AUb est réduite pour sortir les terrains nécessaires à un projet de luge 4 saisons (1,7 ha au lieu de 3,1 ha)
- L'urbanisation de cette zone restera liée à l'adaptation de la station d'épuration existante
- Orientation d'Aménagement et de Programmation créée sur cette zone.

> Pas de modification de la capacité constructible, simplement du périmètre constructible (zone AUb), pour permettre le projet de luge, possible en zone Ns.

La commune est consciente que cette zone AUb fera l'objet d'études plus détaillées, en fonction des besoins et potentiels réels du site, une révision allégée ou déclaration de projet pouvant permettre de repréciser le projet et une emprise adaptée.



Modification du zonage



SCOT : DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs)

trame verte et bleue

Trame verte

Réservoirs de biodiversité pour préserver les richesses du territoire

-  Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)
-  Réservoirs de biodiversité complémentaires (enjeux de biodiversité identifiés par des expertises et inventaires locaux)

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

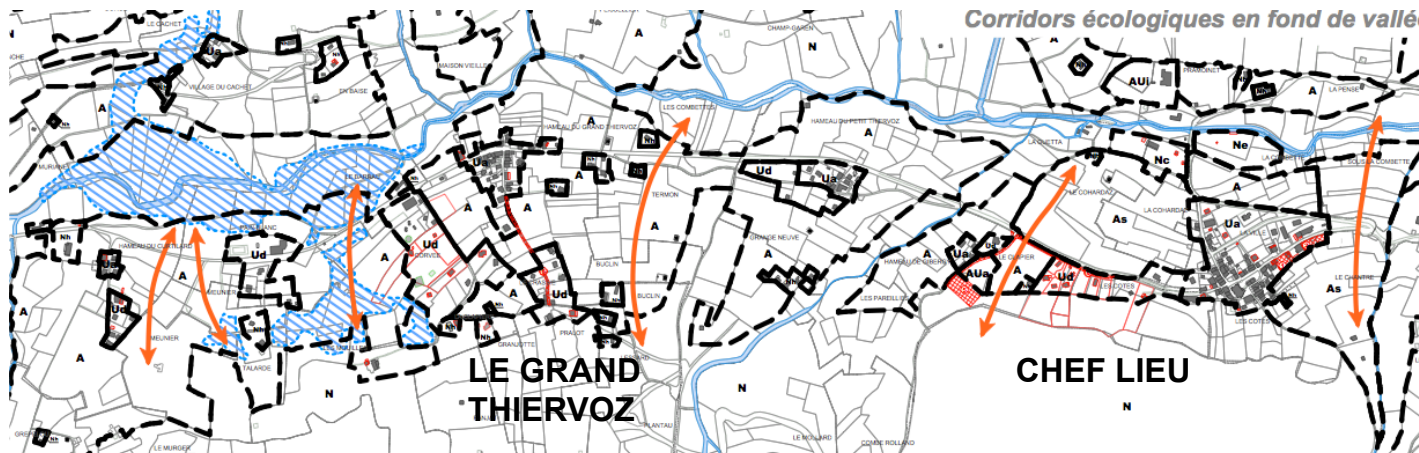
-  Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine
-  Périmètres de projet pour le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques (ex: "Coulors de vie")

Trame bleue

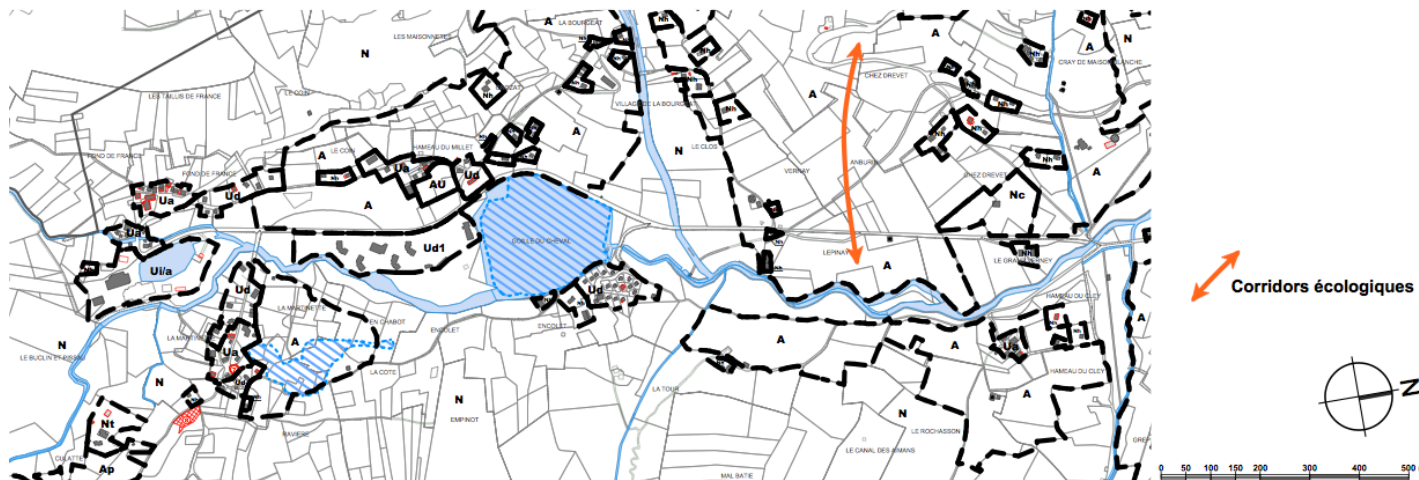
-  Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir, 2010)
-  Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité
-  Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD Carthage (permanent et temporaire) précision 1/50 000 ème

Les corridors écologiques

En lien avec le Grenelle Environnement, la modification du PLU est l'occasion d'indiquer (à titre d'information) sur les plans de zonage les principaux passages de faune identifiés sur la commune. Il s'agit du corridor indiqué sur le DOO du SCOT + ceux identifiés par la commune (et les chasseurs). Ces corridors ont été indiqués sur les extraits sur photo aérienne présentés dans les pages précédentes.



FOND DE FRANCE



Bilan et évolution des surfaces

■ Tableau récapitulatif des surfaces : POS → PLU / modification n°1 → projet de modification n°2

Bilan des surfaces au POS

Zonage	Surfaces	%
U Zone urbaine (constructible)		
UA Zone urbaine mixte	6,7 ha	0,09%
UAa Secteur de hameaux	22,0 ha	0,29%
ZC1 PAZ du Pleynet : bâtiments existants	2,2 ha	0,03%
E1 PAZ du Pleynet : voirie / pk / eqpts	5,7 ha	0,07%
UB 0,15 Extension à vocation résidentielle	28,9 ha	0,38%
UB 0,25 Extension à vocation résidentielle	4,3 ha	0,06%
UAe Production d'énergie hydro-électrique	8,5 ha	0,11%
Total U	78,2 ha	1,03%

NA Zone de développements futurs		
NA Zone d'urbanisation future	29,0 ha	0,38%
NAa Constructions d'ensembles / lotissements	9,1 ha	0,12%
ZC2 PAZ du Pleynet : extension urbanisation	4,5 ha	0,06%
Total NA	42,6 ha	0,56%

NC Zone de richesses agricoles et naturelles		
NC Richesse naturelle à valeur agricole	272,1 ha	3,58%
NCp Périmètre de protection de captage	0,9 ha	0,01%
Total NC	273,0 ha	3,59%

ND (& NC) Zone naturelle (& de richesses naturelles)		
ND Naturelle	6 330,3 ha	83,19%
NCa Installations de camping-caravaning	6,0 ha	0,08%
E2 Domaine skiable et eqpts sportifs plein air	877,7 ha	11,54%
NDp Périmètre de protection de captage	1,2 ha	0,02%
Total N	7 215,2 ha	94,82%

Superficie communale	7 609,0 ha	100,00%
-----------------------------	-------------------	----------------

Source : rapport de la révision du PLU de 2008

Bilan des surfaces au PLU → révision / modif n°1

Zonage	Surfaces	%
U Zone urbaine (constructible)		
Ua Habitat traditionnel / hameau ancien	14,3 ha	0,19%
Ub Pleynet : immeubles collectifs	3,6 ha	0,05%
Ub/e Pleynet : voirie / pk / eqpts publics	5,7 ha	0,07%
Ud Secteur d'extension de l'urbanisation	20,6 ha	0,27%
Ud1 Centre CEVEO aux Millets	2,6 ha	0,03%
Ui Activités économiques	0,5 ha	0,01%
Ui/a Production d'énergie hydro-électrique	2,5 ha	0,03%
Total U	49,9 ha	0,66%

AU Zone à urbaniser		
AU Zone AU stricte	3,1 ha	0,04%
AUa Secteur AU indicé, en référence à Ua	4,5 ha	0,06%
AUb Secteur AU indicé, en référence à Ub	3,1 ha	0,04%
AUi Secteur AU indicé, en référence à Ui	1,1 ha	0,01%
Total AU	11,8 ha	0,16%

A Zone agricole		
A Agricole	296,6 ha	3,90%
As Agricole à enjeu paysager	14,3 ha	0,19%
Ap Agricole avec protection de captage	1,1 ha	0,01%
Total A	312,0 ha	4,10%

N Zone naturelle		
N Naturelle	5 996,0 ha	78,80%
Nc Camping	2,4 ha	0,03%
Ne Equipements techniques	1,0 ha	0,01%
Nh Bâti isolé	6,9 ha	0,09%
Ns Domaine skiable et eqpts sportifs plein air	858,6 ha	11,28%
Nsp Domaine skiable et protection de captage	17,9 ha	0,24%
Np Périmètre de protection de captage	9,2 ha	0,12%
Nt Vocation touristique	0,7 ha	0,01%
Nz Zone mixte d'intérêt écologique	342,6 ha	4,50%
Total N	7 235,3 ha	95,09%

Superficie communale	7 609,0 ha	100,00%
-----------------------------	-------------------	----------------

Bilan des surfaces au PLU → modification n°2 (projet)

Zonage	Surfaces	%
U Zone urbaine (constructible)		
Ua Habitat traditionnel / hameau ancien	11,4 ha	0,15%
Ub Pleynet : immeubles collectifs	3,6 ha	0,05%
Ub/e Pleynet : voirie / pk / eqpts publics	5,7 ha	0,07%
Ud Secteur d'extension de l'urbanisation	12,2 ha	0,16%
Ud1 Centre CEVEO aux Millets	2,6 ha	0,03%
Ui/a Production d'énergie hydro-électrique	2,5 ha	0,03%
Total U	37,9 ha	0,50%

AU Zone à urbaniser		
AU Zone AU stricte	0,5 ha	0,01%
AUa Secteur AU indicé, en référence à Ua	0,4 ha	0,00%
AUb Secteur AU indicé, en référence à Ub	1,7 ha	0,02%
AUi Secteur AU indicé, en référence à Ui	1,1 ha	0,01%
Total AU	3,6 ha	0,05%

A Zone agricole		
A Agricole	310,8 ha	4,09%
As Agricole à enjeu paysager	14,5 ha	0,19%
Ap Agricole avec protection de captage	1,1 ha	0,01%
Total A	326,4 ha	4,29%

N Zone naturelle		
N Naturelle	5 996,9 ha	78,81%
Nc Camping	2,4 ha	0,03%
Ne Equipements techniques	1,0 ha	0,01%
Nh Bâti isolé	10,2 ha	0,13%
Ns Domaine skiable et eqpts sportifs plein air	860,0 ha	11,30%
Nsp Domaine skiable et protection de captage	17,9 ha	0,24%
Np Périmètre de protection de captage	9,2 ha	0,12%
Nt Vocation touristique	0,7 ha	0,01%
Nz Zone mixte d'intérêt écologique	342,6 ha	4,50%
Total N	7 241,0 ha	95,16%

Superficie communale	7 609,0 ha	100,00%
-----------------------------	-------------------	----------------

Les évolutions des surfaces du PLU :

- **Du POS à la révision en PLU (2008) :** forte réduction des surfaces constructibles : - 24.3 ha de zones U à vocation habitat (*hors station du Pleynet*) et - 30.5 ha de zones NA.
- **Du PLU / modification n°1 à la modification n°2 :** - 11.4 ha de zones U à vocation habitat (*hors station du Pleynet*) et - 6.7 ha de zones AU.

Modification apportée à la liste des emplacements réservés

■ Liste des emplacements réservés au PLU en vigueur / modification n°1

INDEX	DESIGNATION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE
ER 1	Equipements publics et amélioration de la traversée du village (La Ville)	Commune
ER 2	Aménagement d'une aire de stationnement public (La Ville)	Commune
ER 3	Equipements publics : station d'épuration (Prémoinet)	Commune
ER 4	Aménagement d'un cheminement piéton entre le Gibergy et La Ville	Commune
ER 5	Elargissement de voie, aménagement de l'intersection avec la RD 525a, création d'une aire de stockage du bois débardé et amélioration de l'accès à la piste forestière (Gibergy)	Commune
ER 6	Aménagement des abords du chemin communal (Grand-Thiervoz)	Commune
ER 7	Aménagement d'une place publique (La Martinette)	Commune
ER 8	Création d'une aire de stockage du bois débardé et aire de stationnement (La Martinette)	Commune

■ Mise à jour de la liste des emplacements réservés dans le cadre de la modification n°2

INDEX	DESIGNATION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE
ER 1	Equipements publics et amélioration de la traversée du village (La Ville)	Commune
ER 2	Aménagement d'une aire de stationnement public (La Ville)	Commune
ER 3	Equipements publics : station d'épuration (Prémoinet)	Commune
ER 4	Aménagement d'un cheminement piéton entre le Gibergy et La Ville	Commune
ER 5	Elargissement de voie, aménagement de l'intersection avec la RD 525a, création d'une aire de stockage du bois débardé et amélioration de l'accès à la piste forestière (Gibergy)	Commune
ER 6	Aménagement des abords du chemin communal (Grand-Thiervoz)	Commune
ER 7	Aménagement d'une place publique (La Martinette)	Commune
ER 8	Création d'une aire de stockage du bois débardé et aire de stationnement (La Martinette)	Commune

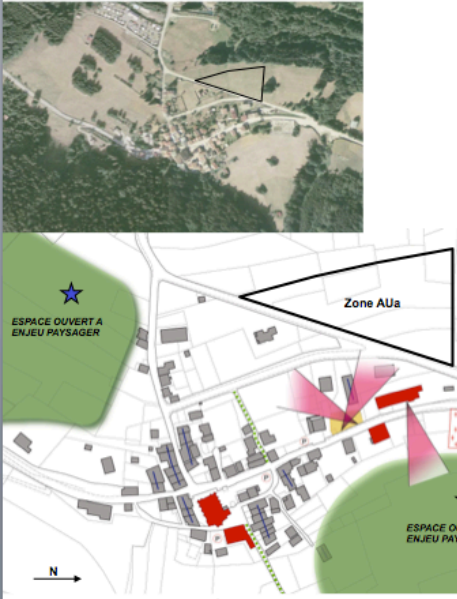
La liste des ER est modifiée pour supprimer la référence à l'ER n°3 : la station d'épuration du chef-lieu est réalisée et le foncier est maîtrisé par la commune.

4. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- L'évolution de cette pièce est liée au Grenelle environnement : les OA (Orientations d'Aménagement) deviennent OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et aux modifications du zonage
- 2 OAP sont inscrites dans le PLU dans le cadre de cette modification n°2 :
 - une sur la zone AUa permettant une extension du hameau de Gibergy (adaptation d'une OA existante, en lien avec la réduction de la superficie de la zone)
 - une sur le secteur AUb du Pleyne (nouvelle OAP)
- ***Ces OAP précisent les principes d'aménagement retenus sur 2 secteurs à enjeu ; elles restent cohérentes avec les orientations générales du PADD***

les OA (Orientations d'Aménagement) du PLU actuel

Orientation d'aménagement n°1 : zone AUa « chef-lieu »



LES ORIENTATIONS RETENUES

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat de moyenne densité, en référence à la structure du village qu'elle poursuit.

La desserte routière de la zone devra être sécurisée et préserver des traversées piétonnes pour rejoindre le centre village.

Limiter l'impact des voiries (dessertes groupées) et l'imperméabilisation des terrains.

Forme urbaine recherchée : l'objectif est de réaliser de l'habitat groupé : petits volumes se rapprochant de ceux du village, s'adaptant à la pente, volumes en longueur dans le sens de la pente.

Mixité sociale : Mise en place d'une servitude d'urbanisme L123-2-d pour imposer la réalisation d'une proportion de 30% de logements locatifs sociaux.

Paysage : attention à apporter au traitement des abords des constructions, en privilégiant jardins, arbres fruitiers, et en limitant l'impact des clôtures (préservation d'une transparence des clôtures).

La zone AUa sera urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble, et après la réalisation de la station d'épuration.

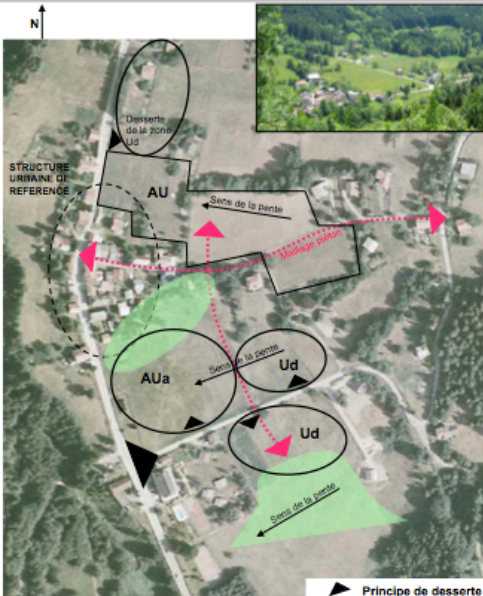
Les projets seront soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

PLU de La Ferrière – Orientations d'aménagement – APPROBATION du 24.06.2008 (PERRINE Urbanisme Architecture et AUM Architecture)

> Les Orientations d'Aménagement n°1 et n°3 sont à supprimer, en lien avec les modifications du zonage

> L'OA n°2 est à modifier, en lien avec les modifications du zonage : réduction des limites de la zone AUa.

Orientation d'aménagement n°3 : le Grand Thiervoz



LES ORIENTATIONS RETENUES

Objectif : poursuivre la structure du hameau du Grand Thiervoz, stopper l'implantation trop aérée du bâti plus récent et retrouver une cohérence architecturale.

Les principes d'aménagement communs :

- des volumes simples en longueur, implantés dans le sens de la pente
- favoriser une compacité du bâti (en terme de volumes et de groupements)
- favoriser une implantation du bâti à proximité de la voie de desserte, pour limiter la création de voies menant au garage
- préserver une transparence des clôtures
- limiter l'impact des voiries (dessertes groupées) et l'imperméabilisation des terrains
- assurer un maillage piéton (liaisons parallèles aux courbes de niveaux pour rejoindre le chemin central existant)
- préserver ou s'inspirer de la trame arborée du site (éviter les conifères) ; notamment le principe des coulées boisées

Les principes d'aménagement complémentaires :

Zones AUa et Ud : une densité dégressive pourra être admise au fur et à mesure que l'on s'éloigne du hameau. Regrouper le bâti permettrait de préserver des espaces verts de respiration entre groupes bâtis.

Zone Ud sud : grouper le bâti près de la voie communale et préserver un espace vert tampon (sans clôture opaque) avec les espaces agricoles limitrophes situés au sud.

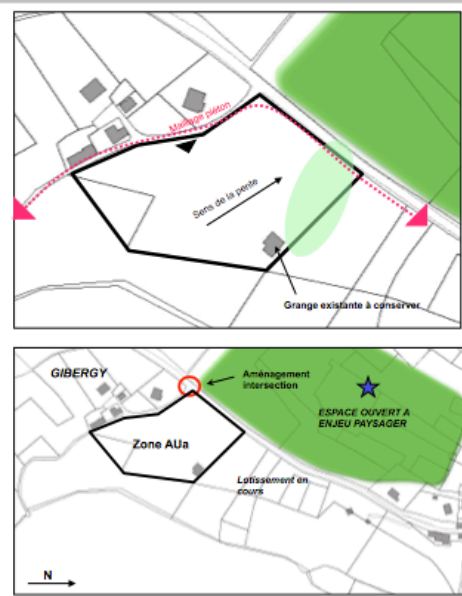
Zone AU : urbanisable après modification de PLU.

La zone AUa sera urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble.

Les projets seront soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

PLU de La Ferrière – Orientations d'aménagement – APPROBATION du 24.06.2008 (PERRINE Urbanisme Architecture et AUM Architecture)

Orientation d'aménagement n°2 : zone AUa « le Gibergy »



LES ORIENTATIONS RETENUES

Objectif : poursuivre la structure du hameau de Gibergy, en limitant l'étalement urbain.

Les principes d'aménagement communs :

- conserver et réhabiliter la grange existante
- des volumes simples en longueur, implantés dans le sens de la pente
- favoriser une compacité du bâti (en terme de volumes et de groupements) une densité dégressive pourra être admise au fur et à mesure que l'on s'éloigne du hameau.
- favoriser une implantation du bâti à proximité de la voie de desserte, pour limiter la création de voies menant au garage
- préserver une transparence des clôtures
- limiter l'impact des voiries (dessertes groupées) et l'imperméabilisation des terrains
- assurer un maillage piéton interne permettant de rejoindre le chemin existant côté Gibergy et celui à aménager le long de la route départementale

- la desserte sera aménagée à partir de la voie de desserte du hameau de Gibergy (qui doit être recalibrée)
- préserver un espace vert tampon (sans clôture opaque) avec les zones Ud situées en continuité

La zone AUa sera urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble, et après la réalisation de la station d'épuration.

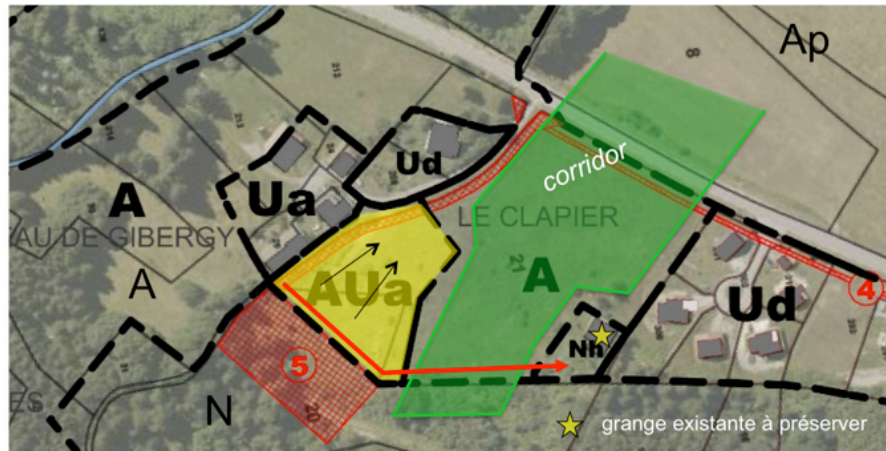
Les projets seront soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

PLU de La Ferrière – Orientations d'aménagement – APPROBATION du 24.06.2008 (PERRINE Urbanisme Architecture et AUM Architecture)

L'OAP est adaptée au nouveau périmètre de la zone AUa, les principes d'aménagement déclinés dans l'ancienne Orientation d'Aménagement sont confortés et complétés.

Le principe est de favoriser une urbanisation compacte en extension du hameau de Gibergy, en préservant une coupure avec le chef-lieu (coupure identifiée en corridor écologique).

En parallèle, l'objectif de maintien de la grange existante est réaffirmé.



LES ORIENTATIONS RETENUES

Objectif : poursuivre la structure du hameau de Gibergy, en limitant l'étalement urbain.

Les principes d'aménagement :

- Recomposer une urbanisation compacte s'inspirant de la structure des hameaux anciens
- préserver une transparence des clôtures
- limiter l'impact des voiries (dessertes groupées) et l'imperméabilisation des terrains
- assurer un maillage piéton interne permettant de rejoindre le chemin existant côté Gibergy et celui à aménager le long de la route départementale
- la desserte sera aménagée à partir de la voie de desserte du hameau de Gibergy (qui doit être recalibrée), en cohérence avec les projets d'aire de stockage de bois et d'élargissement de la voie d'accès au hameau de Gibergy (ER n°5)
- raccordement au réseau d'assainissement collectif
- conserver et réhabiliter la grange existante et préserver sa desserte (l'impact paysager de cette voie doit être limité pour préserver le corridor, et longer la forêt)

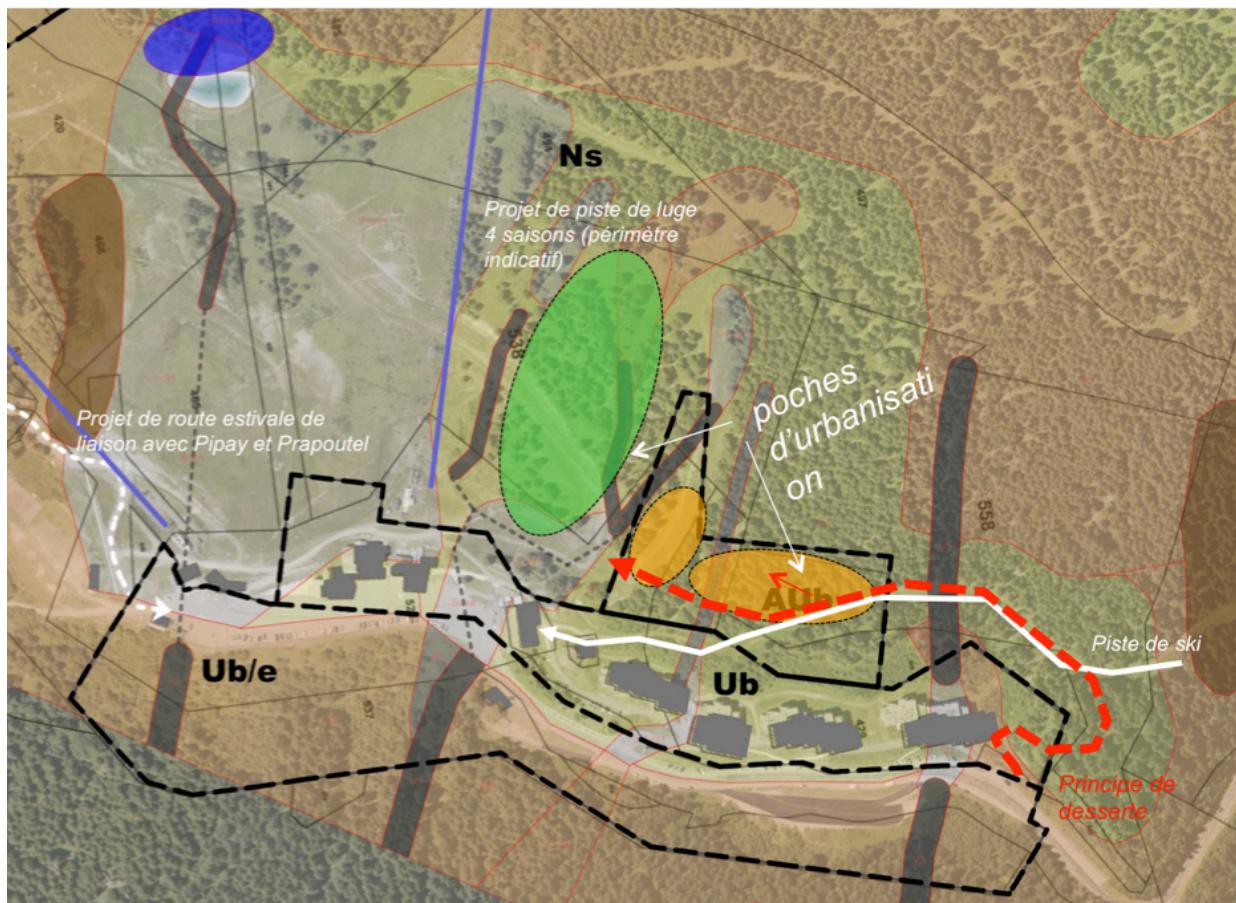
La zone AUa sera urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble. Les projets seront soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

L'OAP rappelle les grandes orientations du projet pour l'ensemble de la station, en terme de fonctionnement, diversification, ré-animation ...

L'enjeu de favoriser les lits marchands reste important.

Des études plus détaillées permettront d'affiner notamment la question de la desserte routière, qui ne peut se réaliser que selon le principe indiqué.

Le périmètre de la zone AUb est réduit pour sortir le secteur impacté par le projet de poste de luge 4 saisons. La capacité résiduelle de la ZAC n'est pas modifiée.



- **Les grandes orientations du projet global pour la station** : le projet s'inscrit dans une démarche de maintien et de sauvegarde de l'activité de la station : développement de l'offre en activités (projet de piste de luge), et en hébergement avec commerces et services, projet de liaison estivale entre le Pleynet, Pipay et Prapoutel (sur le tracé d'une piste forestière existante) → désenclavement de la vallée indispensable à sa survie
- **Principes de desserte de la zone AUb** : la zone sera desservie par une voie indépendante (le tracé reste à préciser avec études détaillées). L'impact des voies et stationnements sera limité en surface en imposant des parkings en sous-sol, les accès doux favorisés
- **Typologie d'hébergements / tranches d'urbanisation** : lits banalisés de type résidence de tourisme, appartements, gîte de groupe, et habitat insolite inséré dans la forêt
- **Projet lié à la mise aux normes de la STEP** : la zone AUb ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'avec la réalisation concomitante de la mise en conformité de la station d'épuration existante, adaptée à la capacité du projet
- **Limiter l'impact environnemental du projet** (adaptation à la pente...)

5. Les modifications du REGLEMENT

Modification du règlement

Le PLU de la commune a été élaboré et arrêté avant janvier 2017.

Suivant l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 29 décembre 2015, le PLU est soumis à la nouvelle partie législative du code de l'urbanisme et partiellement au nouveau volet réglementaire.

Concernant le volet réglementaire, il reste soumis aux anciens articles réglementaires R123-1 à R123-14-1.

Disposition	anciens articles	nouveaux articles
zones humides à préserver	L123-1-5,III-2°	L151-23
Changement de destination du bati agricole	L123-1-5	L151-11, 2°
Chalets d'alpage, chalets d'estive	L145-3	L122-11
Articles inchangés		
Risques naturels	R123-11b	
RNU :	R111-5	
RNU : rédaction légèrement modifiée	R111-6	

Modifications du règlement

Modifications apportées au règlement, en lien avec :

- les modifications du zonage
- les évolutions règlementaires (suppression du COS, notamment), nouveaux articles 15 et 16 (grenelle environnement), recodification du code de l'urbanisme (janvier 2016)

> Les modifications du règlement restent cohérentes avec les orientations générales du PADD

Zone	Article	rédaction actuelle	rédaction modifiée	justification
Ua				Harmonisation des articles 11 sur ce point : souhait de la commune de faire uniquement référence au bâti ancien, sans préciser de tonalités. Elle s'appuie fortement sur la consultance architecturale.
	11	<u>Enduits</u> : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens (tonalités gris ocre ou beige ocre). Ils seront talochés ou frottés fin, à base de chaux naturelle.	<u>Enduits</u> : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens	
	12	En cas d'impossibilité de respecter les clauses 2 et 3.1 ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (application de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme).		paragraphe supprimé, cette participation financière n'existant plus
	15		sans objet	articles rajoutés (grenelle
	16		sans objet	environnement) mais non réglementés
Zone	Article	rédaction actuelle	rédaction modifiée	justification
Ub	1	Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.	Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions ou aménagements (travaux de pistes, cheminements doux ..) autorisées dans la zone.	objectif : autoriser les aménagements (travaux de pistes, cheminements doux ..) qui seraient nécessaires au fonctionnement de la station
	2	La zone Ub ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'après la réalisation des procédures règlementaires au titre de la loi sur l'eau et le lancement effectif des travaux de station d'épuration.	La zone Ub ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'avec la réalisation concomitante de la mise en conformité de la station d'épuration existante, adaptée à la capacité du projet.	§ revu avec l'évolution de la réflexion sur la step du Pleyonet, il s'agira d'une mise en conformité, en cohérence avec la capacité future de la station
le pleyonet	11	Les accidents de toiture sont permis quand ils sont justifiés (protection d'accès, éclairage des logements en combes...).	Les accidents de toiture sont permis quand ils sont justifiés (protection d'accès, éclairage des logements en combes ...).	correction d'une faute de frappe
	12	pour les restaurants : 1 place pour 3 places	1 place pour 10m2 de surface de salle	ratio plus adapté aux restaurants, harmonisation entre toutes les zones
	15		sans objet	articles rajoutés (grenelle
	16		sans objet	environnement) mais non réglementés

Modifications du règlement

Zone	Article	rédaction actuelle	rédaction modifiée	justification
Ud		Les Orientations d'Aménagement (document n°2.2) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur certaines de ces zones. Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.		suppression des orientations d'aménagement dans cette zone (réduction de la constructibilité au Grand Thiervoz)
	1	Les habitations légères de loisirs	Les habitations légères de loisirs, excepté dans le secteur Ud1.	admettre des possibilités de diversification pour conforter la résidence Cévéo.
	2	Orientation d'aménagement (cf pièce 2.2 du PLU) : secteurs Ud du Grand Thiervoz. Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement.	§ supprimé	suppression des orientations d'aménagement dans cette zone (réduction de la constructibilité au Grand Thiervoz)
	3	Les accès directs aux routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulatio	Les accès directs aux routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation	correction d'une faute de frappe
	11	Enduits : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens (tonalités gris ocré ou beige ocré).	Enduits : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens	Cohérence avec la zone Ua.
	12	Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement pour les maisons individuelles dont au moins une couverte.	Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement pour les maisons individuelles	suppression de l'obligation de place couverte, pour laisser une adaptation liée à la configuration des terrains.
	14	COS défini par secteurs	Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ud 3 à Ud 13.	suppression du COS.
	15		sans objet	articles rajoutés (grenelle
	16		sans objet	environnement) mais non réglementés
Ui	2	L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m2 de surface hors œuvre nette.	L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m2 de surface de plancher.	SHON remplacée par surface de plancher
	11	Afin d'assurer une bonne insertion dans le site à l'aval du village, une toiture végétalisée sera préférée.	§ supprimé	en lien avec la suppression de la zone Ui concernée (aval village)
	15		sans objet	articles rajoutés (grenelle
	16		sans objet	environnement) mais non réglementés

Modifications du règlement

Zone	Article	rédaction actuelle	rédaction modifiée	justification
AU indicée		Les Orientations d'Aménagement (document n°2.2) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser.	Les Orientations d'Aménagement et de programmation (document n°2.2) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser.	OA devenues OAP
	préambule			
	2	Zone AUa du chef-lieu : cette zone est couverte par une servitude d'urbanisme définie à l'article L123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme : dans cette zone, une proportion de 30% du nombre de logements devra être réservée pour des logements locatifs sociaux, au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.	§ supprimé	en lien avec la suppression de la zone AUa concernée (aval village)
	2	Orientations d'aménagement (cf pièce 2.2 du PLU) : Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement.	Orientations d'aménagement et de programmation (cf pièce 2.2 du PLU) : Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.	OA devenues OAP
	2	Zone AUb : Cette zone ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'après la réalisation des procédures réglementaires au titre de la loi sur l'eau et le lancement effectif des travaux de station d'épuration.	3.2 Zone AUb : Cette zone ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'avec la réalisation concomitante de la mise en conformité de la station d'épuration existante, adaptée à la capacité du projet.effectif des travaux de station d'épuration.	idem Ub
	3	secteur/ zone		clarification entre les 2 notions
	4	Pour les zones AUa du village et de Gibergy et AUb, le raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.	Pour la zone AUa de Gibergy et AUb, le raccord au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.	zone AUa du village (aval) supprimée
	4	Zone AUb : Cette zone ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'après la réalisation des procédures réglementaires au titre de la loi sur l'eau et le lancement effectif des travaux de station d'épuration.	3.2 Zone AUb : Cette zone ne pourra recevoir de nouvelles constructions qu'avec la réalisation concomitante de la mise en conformité de la station d'épuration existante, adaptée à la capacité du projet.effectif des travaux de station d'épuration.	idem Ub

Modifications du règlement

Zone AU indicée / suite

	11	Dans les secteurs AUa, l'objectif est de recréer un groupement bati s'inspirant des principes de ceux des hameaux, notamment en terme de compacité, d'implantation et de volumes du bati.	En AUa, l'objectif est de recréer un groupement bati s'inspirant des principes de ceux des hameaux, notamment en terme de compacité, d'implantation et de volumes du bati.	il n'y a plus qu'un seul secteur AUa.
	12	Pour les restaurants : 1 place pour 50 m2 de surface de plancher	Pour les restaurants : 1 place pour 10m2 de surface de salle	ratio plus adapté aux restaurants, harmonisation entre toutes les zones
	12	Pour les logements, hôtels et résidences de tourisme, l'ensemble des stationnements sera couvert. Pour les restaurants et commerces, 50% des places seront couvertes.	§ supprimé	souhait de la commune de supprimer cette disposition difficile à faire appliquer.
	12	Les constructeurs pourront s'acquitter de la non-réalisation des places de parkings règlementaires par le versement d'une participation financière versée à la commune pour réalisation de parking public. Le montant de cette participation étant fixée préalablement par délibération du conseil municipal.	§ supprimé	... en lien avec la suppression de cette participation
	14	- Dans la zone AUa : le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,40.	§ supprimé	en lien avec la suppression du COS
	14	- Dans la zone AUb : la surface de plancher est limitée à 16 020 m2.	sans changement, § conservé	il s'agit du solde de la ZAC du Pleynet
	14	- Dans la zone AUi : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.	§ supprimé	en lien avec la suppression du COS
	14	Dépassement de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le COS autorisé sera porté à 0.48 en AUa, pour les projets de construction répondant aux objectifs énumérés ci-dessus.	§ supprimé	en lien avec la suppression du COS
	15		sans objet	articles rajoutés (grenelle
	16		sans objet	environnement) mais non réglementés

Modifications du règlement

Zone	Article	rédaction actuelle	rédaction modifiée	justification
AU	2	Dans les secteurs AU "strict", sont admis, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :		
		- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		
		- l'aménagement et l'extension mesurée des établissements et logements existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et pour une surface de plancher maximum de 200m ² .	§ supprimé	... en lien avec la seule zone AU stricte conservée : il n'y a pas de bati existant
		3. Risques naturels : Des secteurs dans lesquels existent des risques d'origine naturelle sont repérés au plan. Il est nécessaire de se reporter à la carte d'aléas jointe au présent P.L.U. (pièce 5).	§ supprimé	... en lien avec la seule zone AU stricte conservée, il n'y a pas d'aléas identifiés.
Zone	Article	rédaction actuelle	rédaction modifiée	justification
A	1,2,3	<i>modifications liées aux évolutions du code de l'urbanisme et une faute de frappe (article 1.1)</i>		
	11	Enduits et boiseries : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens (tonalités gris ocre ou beige ocre). Ils seront talochés ou frottés fin, à base de chaux naturelle. La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sans traitement.	Enduits et boiseries : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.	harmonisation avec la zone Ua
Zone	Article	rédaction actuelle	rédaction modifiée	justification
N	1,2,3	modifications liées aux évolutions du code de l'urbanisme		
	2	Elles comprennent :	- un secteur Nt à vocation touristique	secteur rajouté (oubli)
	12		3. En Nt, il est exigé : Pour les constructions à usage d'hébergement et d'habitation : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Pour les restaurants : 1 place par 10 m ² de surface de salle.	volonté de la commune d'encadrer le stationnement lié à ce secteur touristique.

6. Les modifications apportées après l'enquête publique

Modifications apportées après l'enquête publique

Bilan des surfaces au POS

Zonage	Surfaces	%
U Zone urbaine (constructible)		
UA Zone urbaine mixte	6,7 ha	0,09%
UAa Secteur de hameaux	22,0 ha	0,29%
ZC1 PAZ du Pleynet : bâtiments existants	2,2 ha	0,03%
E1 PAZ du Pleynet : voirie / pk / eqpts	5,7 ha	0,07%
UB 0,15 Extension à vocation résidentielle	28,9 ha	0,38%
UB 0,25 Extension à vocation résidentielle	4,3 ha	0,06%
UAe Production d'énergie hydro-électrique	8,5 ha	0,11%
Total U	78,2 ha	1,03%
NA Zone de développements futurs		
NA Zone d'urbanisation future	29,0 ha	0,38%
NAa Constructions d'ensembles / lotissements	9,1 ha	0,12%
ZC2 PAZ du Pleynet : extension urbanisation	4,5 ha	0,06%
Total NA	42,6 ha	0,56%
NC Zone de richesses agricoles et naturelles		
NC Richesse naturelle à valeur agricole	272,1 ha	3,58%
NCp Périmètre de protection de captage	0,9 ha	0,01%
Total NC	273,0 ha	3,59%
ND (& NC) Zone naturelle (& de richesses naturelles)		
ND Naturelle	6 330,3 ha	83,19%
NCa Installations de camping-caravaning	6,0 ha	0,08%
E2 Domaine skiable et eqpts sportifs plein air	877,7 ha	11,54%
NDp Périmètre de protection de captage	1,2 ha	0,02%
Total N	7 215,2 ha	94,82%
Superficie communale	7 609,0 ha	100,00%

Bilan des surfaces au PLU → révision / modif n°1

Zonage	Surfaces	%
U Zone urbaine (constructible)		
Ua Habitat traditionnel / hameau ancien	14,3 ha	0,19%
Ub Pleynet : immeubles collectifs	3,6 ha	0,05%
Ub/e Pleynet : voirie / pk / eqpts publics	5,7 ha	0,07%
Ud Secteur d'extension de l'urbanisation	20,6 ha	0,27%
Ud1 Centre CEVEO aux Millets	2,6 ha	0,03%
Ui Activités économiques	0,5 ha	0,01%
Ui/a Production d'énergie hydro-électrique	2,5 ha	0,03%
Total U	49,9 ha	0,66%
AU Zone à urbaniser		
AU Zone AU stricte	3,1 ha	0,04%
AUa Secteur AU indicé, en référence à Ua	4,5 ha	0,06%
AUb Secteur AU indicé, en référence à Ub	3,1 ha	0,04%
AUi Secteur AU indicé, en référence à Ui	1,1 ha	0,01%
Total AU	11,8 ha	0,16%
A Zone agricole		
A Agricole	296,6 ha	3,90%
As Agricole à enjeu paysager	14,3 ha	0,19%
Ap Agricole avec protection de captage	1,1 ha	0,01%
Total A	312,0 ha	4,10%
N Zone naturelle		
N Naturelle	5 996,0 ha	78,80%
Nc Camping	2,4 ha	0,03%
Ne Equipements techniques	1,0 ha	0,01%
Nh Bâti isolé	6,9 ha	0,09%
Ns Domaine skiable et eqpts sportifs plein air	858,6 ha	11,28%
Nsp Domaine skiable et protection de captage	17,9 ha	0,24%
Np Périmètre de protection de captage	9,2 ha	0,12%
Nt Vocation touristique	0,7 ha	0,01%
Nz Zone mixte d'intérêt écologique	342,6 ha	4,50%
Total N	7 235,3 ha	95,09%
Superficie communale	7 609,0 ha	100,00%

Bilan des surfaces au PLU → modification n°2 (projet)

Zonage	Surfaces	%
U Zone urbaine (constructible)		
Ua Habitat traditionnel / hameau ancien	11,4 ha	0,15%
	0,0 ha	
Ub Pleynet : immeubles collectifs	3,6 ha	0,05%
Ub/e Pleynet : voirie / pk / eqpts publics	5,7 ha	0,07%
Ud Secteur d'extension de l'urbanisation	12,4 ha	0,16%
Ud1 Centre CEVEO aux Millets	2,6 ha	0,03%
Ui/a Production d'énergie hydro-électrique	2,5 ha	0,03%
Total U	38,2 ha	0,50%
AU Zone à urbaniser		
AU Zone AU stricte	0,5 ha	0,01%
AUa Secteur AU indicé, en référence à Ua	0,4 ha	0,00%
AUb Secteur AU indicé, en référence à Ub	1,7 ha	0,02%
AUi Secteur AU indicé, en référence à Ui	1,1 ha	0,01%
Total AU	3,6 ha	0,05%
A Zone agricole		
A Agricole	310,6 ha	4,08%
As Agricole à enjeu paysager	14,5 ha	0,19%
Ap Agricole avec protection de captage	1,1 ha	0,01%
Total A	326,2 ha	4,29%
N Zone naturelle		
N Naturelle	5 996,9 ha	78,81%
Nc Camping	2,4 ha	0,03%
Ne Equipements techniques	1,0 ha	0,01%
Nh Bâti isolé	10,2 ha	0,13%
Ns Domaine skiable et eqpts sportifs plein air	860,0 ha	11,30%
Nsp Domaine skiable et protection de captage	17,9 ha	0,24%
Np Périmètre de protection de captage	9,2 ha	0,12%
Nt Vocation touristique	0,7 ha	0,01%
Nz Zone mixte d'intérêt écologique	342,6 ha	4,50%
Total N	7 241,0 ha	95,16%
Superficie communale	7 609,0 ha	100,00%

Modifications apportées après l'enquête publique

Les modifications apportées après l'enquête publique sont mineures, et conformes aux conclusions du commissaire enquêteur, qui a émis un avis favorable sur le dossier de modification du PLU

Les modifications apportées après l'enquête publique concernent le zonage sur :

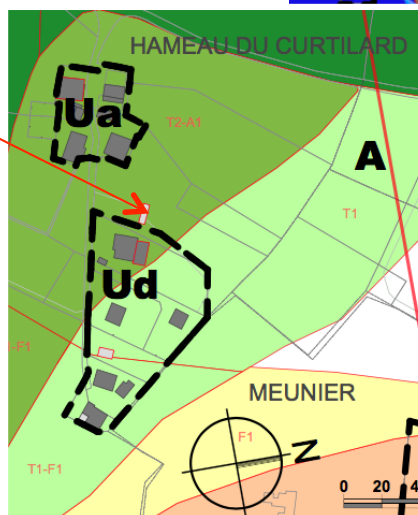
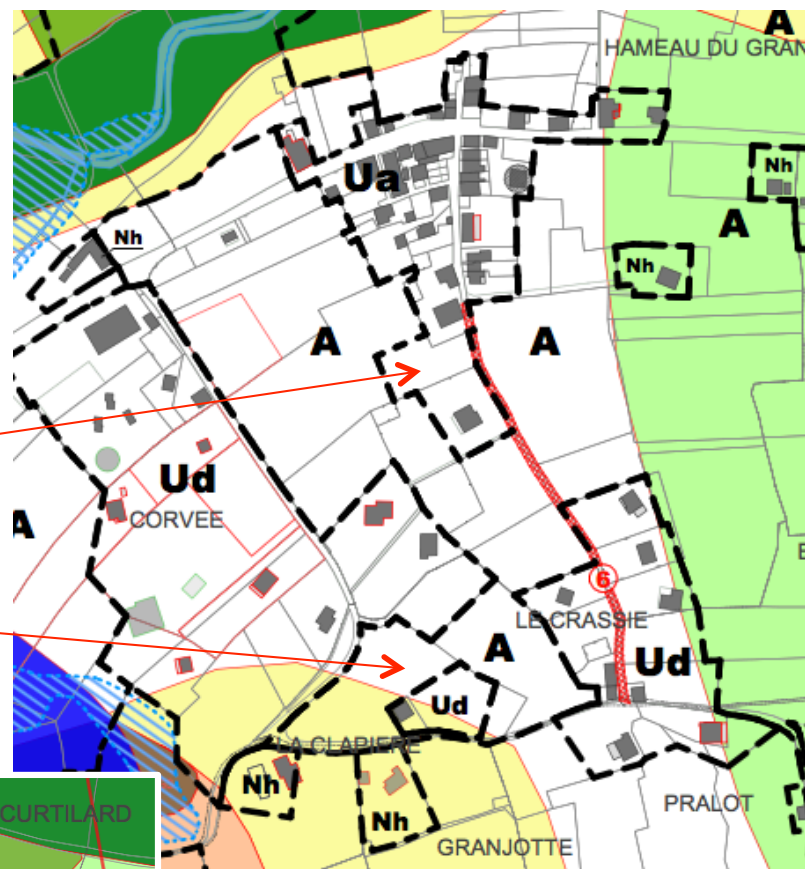
Le secteur du Grand Thiervoz :

- Limite de la zone Ua légèrement décalée, pour laisser la possibilité d'une construction supplémentaire
- Classement en Ud d'une parcelle sur laquelle une autorisation d'urbanisme est en cours (en conséquence, la construction classée Nh d'à côté devient Ud)

Et du Curtillard : limite de zone Ud légèrement modifiée pour prendre en compte la voie de desserte d'une construction existante)

Les modifications à apporter pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, consistent à reclasser en zone U quelques centaines de m² pour une surface globale cumulée de l'ordre de 2500 m² qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du PLU.

LE GRAND
THIERVOZ



LE
CURTILLARD

ANNEXES

Estimation du potentiel résiduel constructible :

- Méthodologie // objectifs du SCoT de la Région Urbaine de Grenoble
- Cartes d'analyse des unités foncières pour calcul de la capacité au PLU en vigueur
- Cartes avec orientations communales pour la modification n°2 du PLU
- Tableaux récapitulatifs : bilans chiffrés → PLU en vigueur / projet de modification n°2

Ventilation du potentiel en « dents creuses » et en « extensions »

- Cartes d'analyse sur la base du projet de modification n°2 du PLU
- Tableau récapitulatif / bilan chiffré

■ Estimation du potentiel résiduel constructible → zones U et AU

Approche distinguant par zone et par secteur :

→ Unités foncières non bâties ($> 350 \text{ m}^2$)

→ Densification d'unités foncières déjà bâties

▪ Dont la superficie avant détachement parcellaire $\geq 3\,000 \text{ m}^2$

▪ Dont la superficie avant détachement parcellaire $< 3\,000 \text{ m}^2$

→ Logements locatifs sociaux⁽⁴⁾

→ Logements liés à l'activité touristique...

Comptabilisé dans les
objectifs de production de
logements identifié au SCoT



Exclu des objectifs de
production de logements
identifié au SCoT

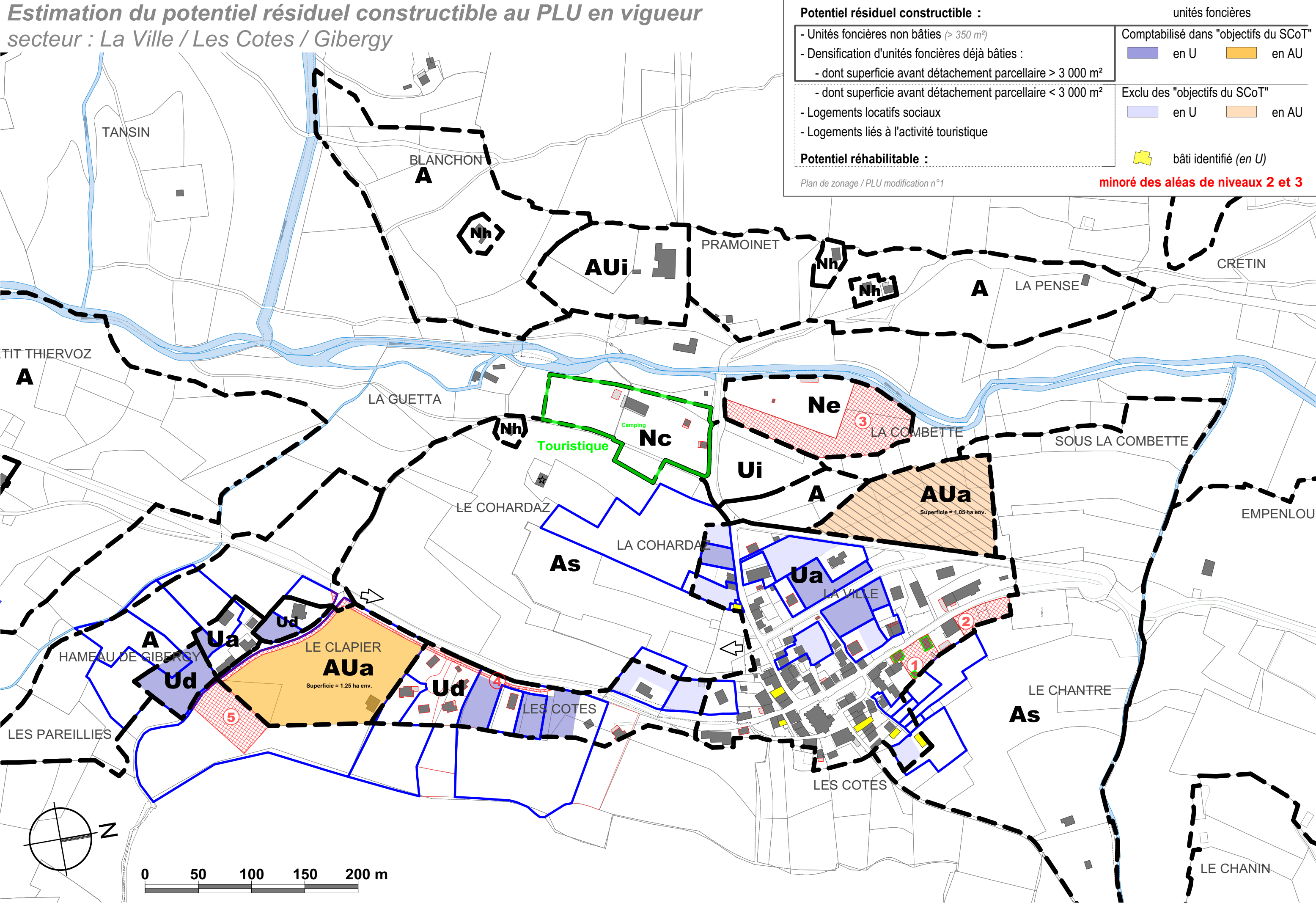


■ Estimation du potentiel réhabilitable

Base : **recensement Mairie**

⁽⁴⁾ hors objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de LLS...

Estimation du potentiel résiduel constructible au PLU en vigueur
secteur : La Ville / Les Cotes / Gibergy



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

Plan de zonage / PLU modification n°1

unités foncières

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

- en U
- en AU

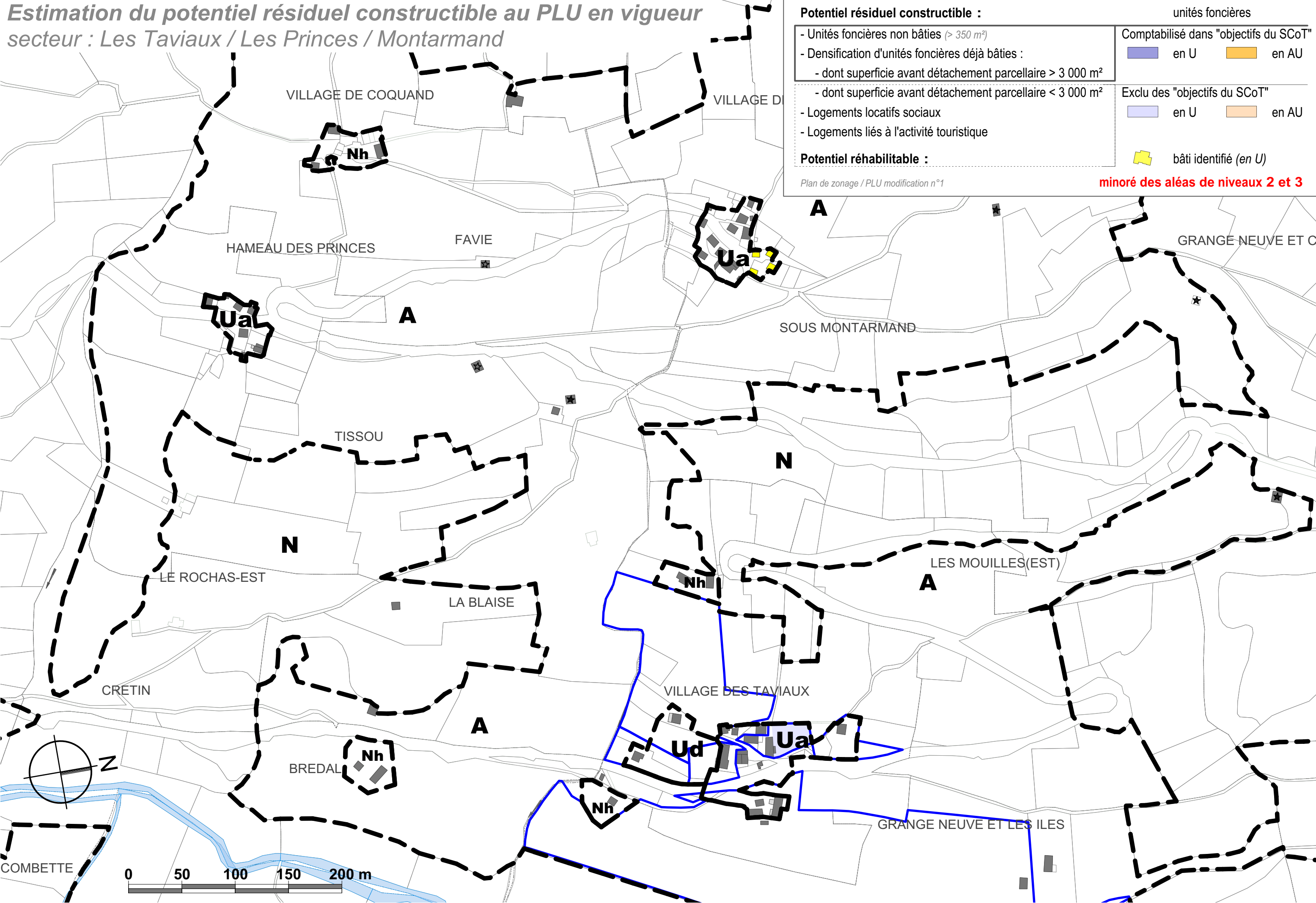
Exclu des "objectifs du SCoT"

- en U
- en AU

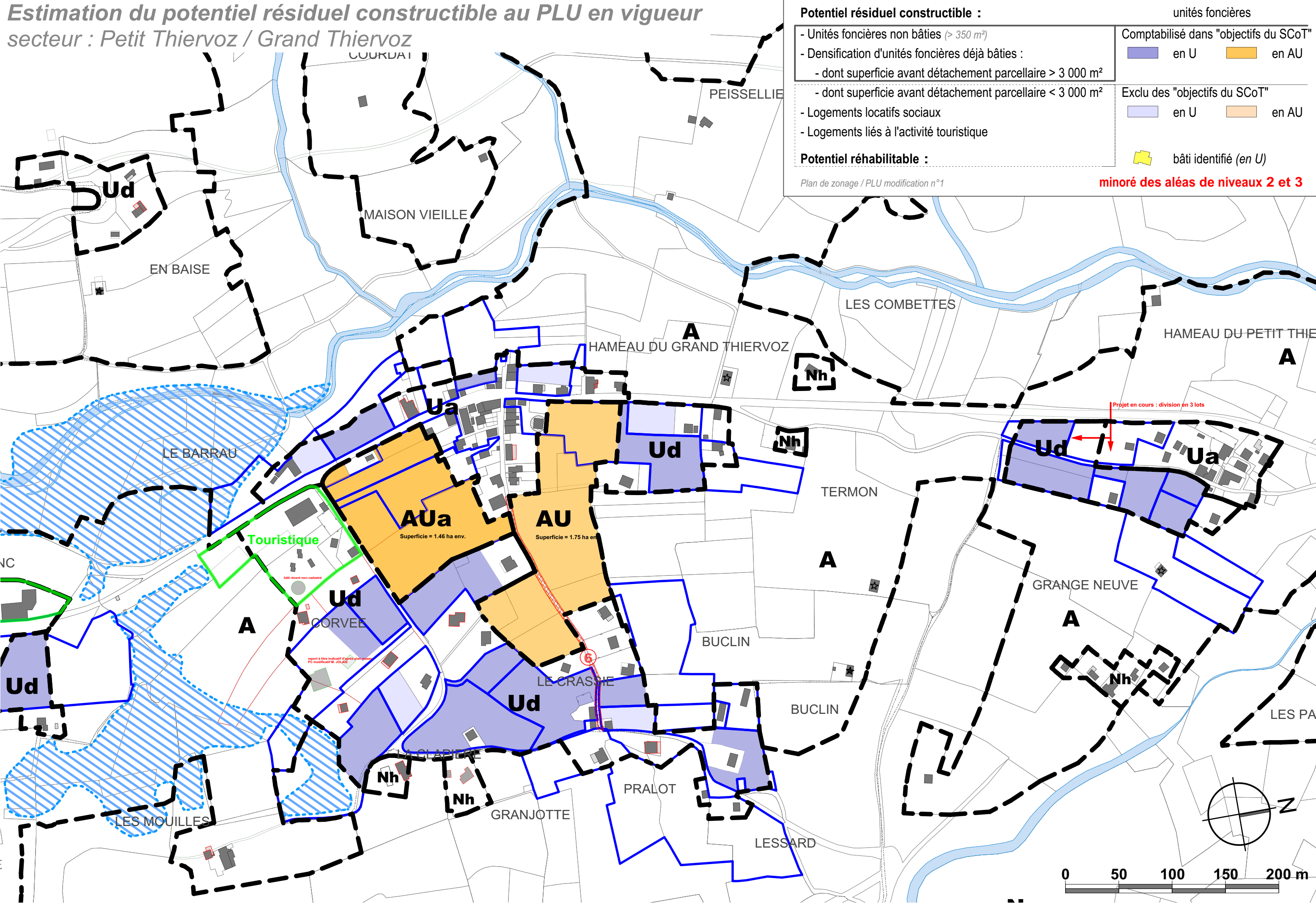
bâti identifié (en U)

minoré des aléas de niveaux 2 et 3

Estimation du potentiel résiduel constructible au PLU en vigueur
secteur : Les Taviaux / Les Princes / Montarmand



Estimation du potentiel résiduel constructible au PLU en vigueur
secteur : Petit Thiervoz / Grand Thiervoz



Estimation du potentiel résiduel constructible au PLU en vigueur
secteur : Pain Blanc / Curtillard / Cley / Cachet

Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

unités foncières

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

en U en AU

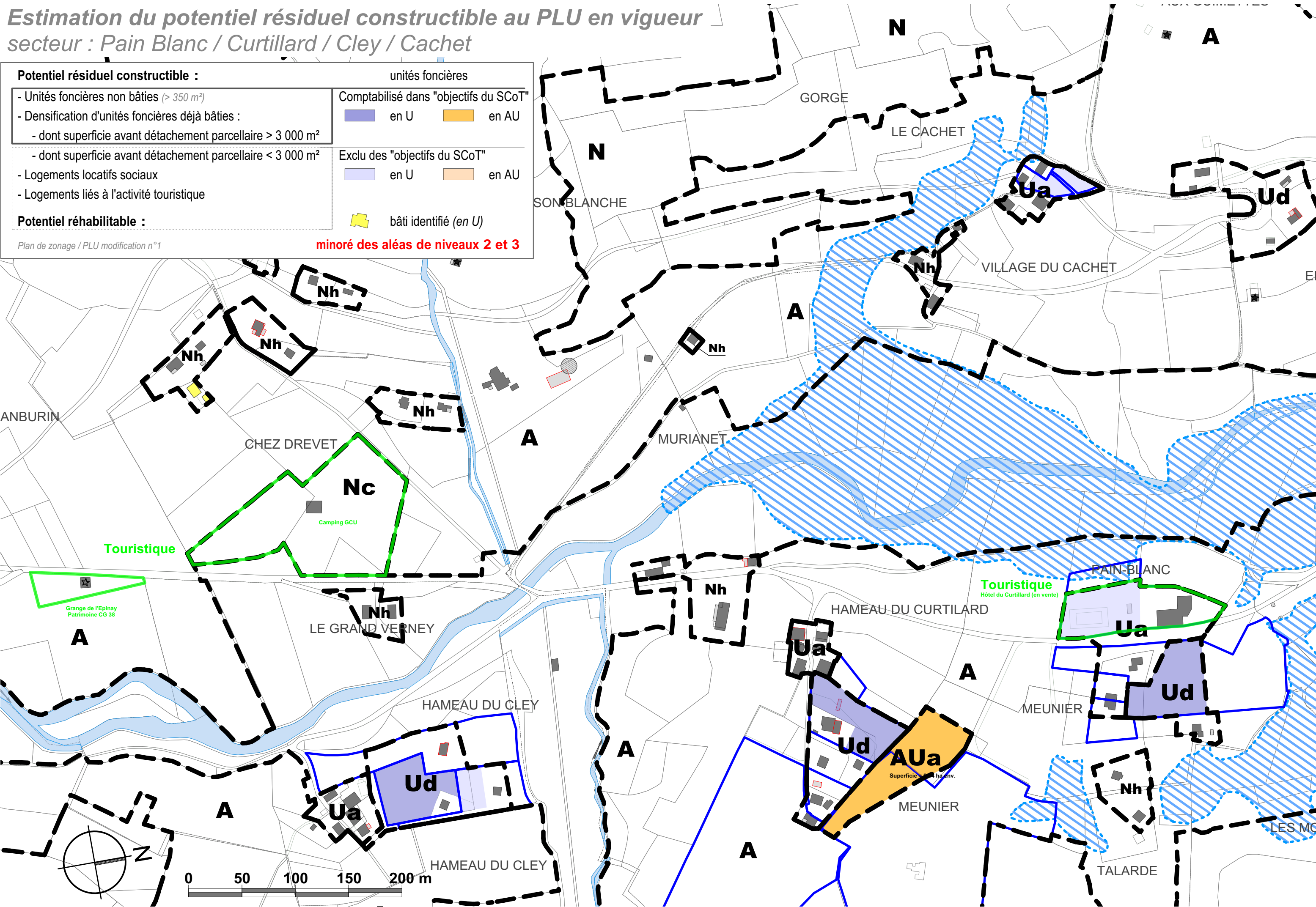
Exclu des "objectifs du SCoT"

en U en AU

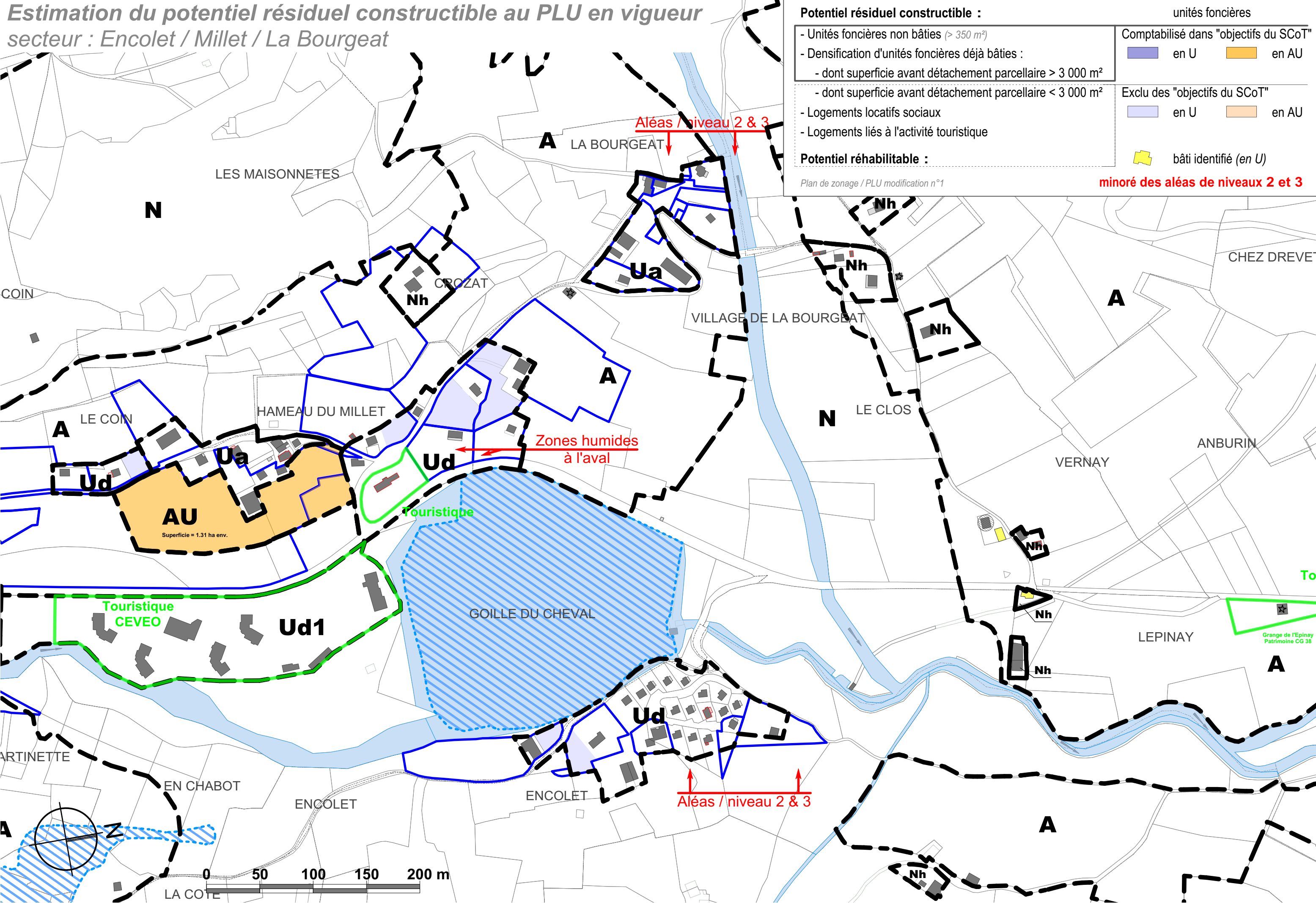
bâti identifié (en U)

Plan de zonage / PLU modification n°1

minoré des aléas de niveaux 2 et 3



Estimation du potentiel résiduel constructible au PLU en vigueur
secteur : Encolet / Millet / La Bourgeat



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

Plan de zonage / PLU modification n°1

unités foncières

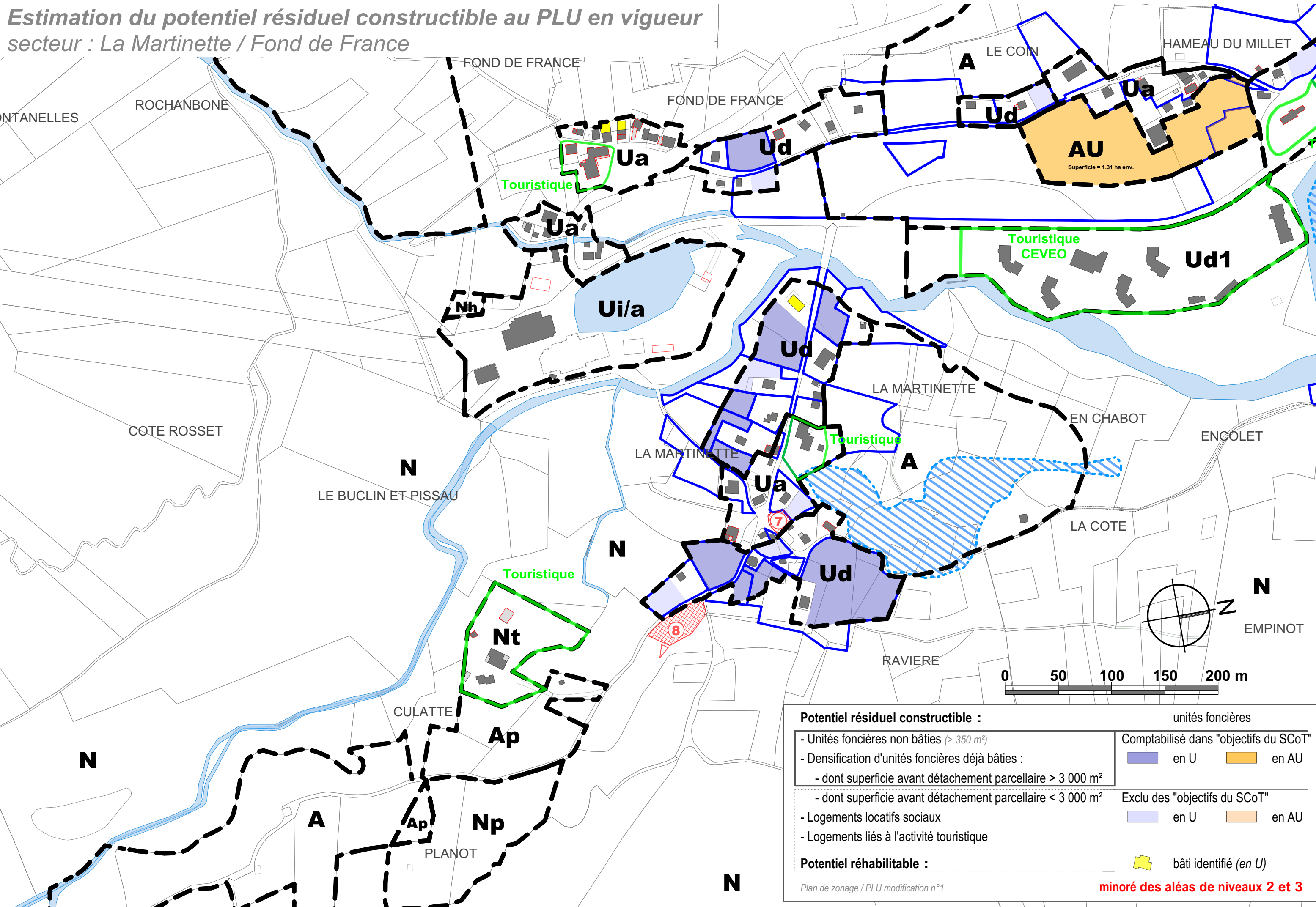
Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"	
en U	en AU

Exclu des "objectifs du SCoT"	
en U	en AU

bâti identifié (en U)

minoré des aléas de niveaux 2 et 3

Estimation du potentiel résiduel constructible au PLU en vigueur
secteur : La Martinette / Fond de France



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

unités foncières

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

en U en AU

Exclu des "objectifs du SCoT"

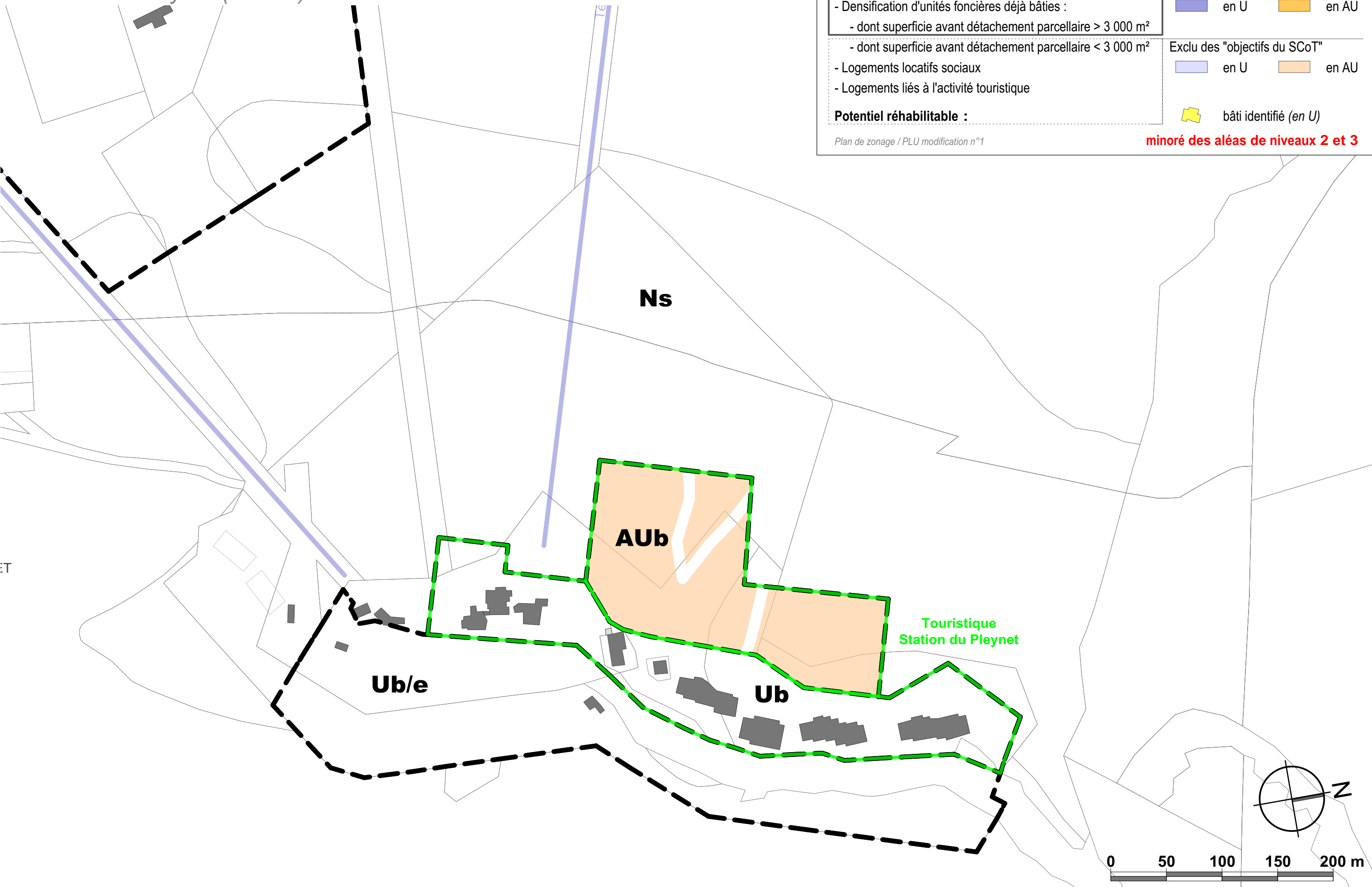
en U en AU

bâti identifié (en U)

Plan de zonage / PLU modification n°1

minoré des aléas de niveaux 2 et 3

Estimation du potentiel résiduel constructible au PLU en vigueur
secteur : Le Pleynet (station)



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

unités foncières

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

en U

en AU

Exclu des "objectifs du SCoT"

en U

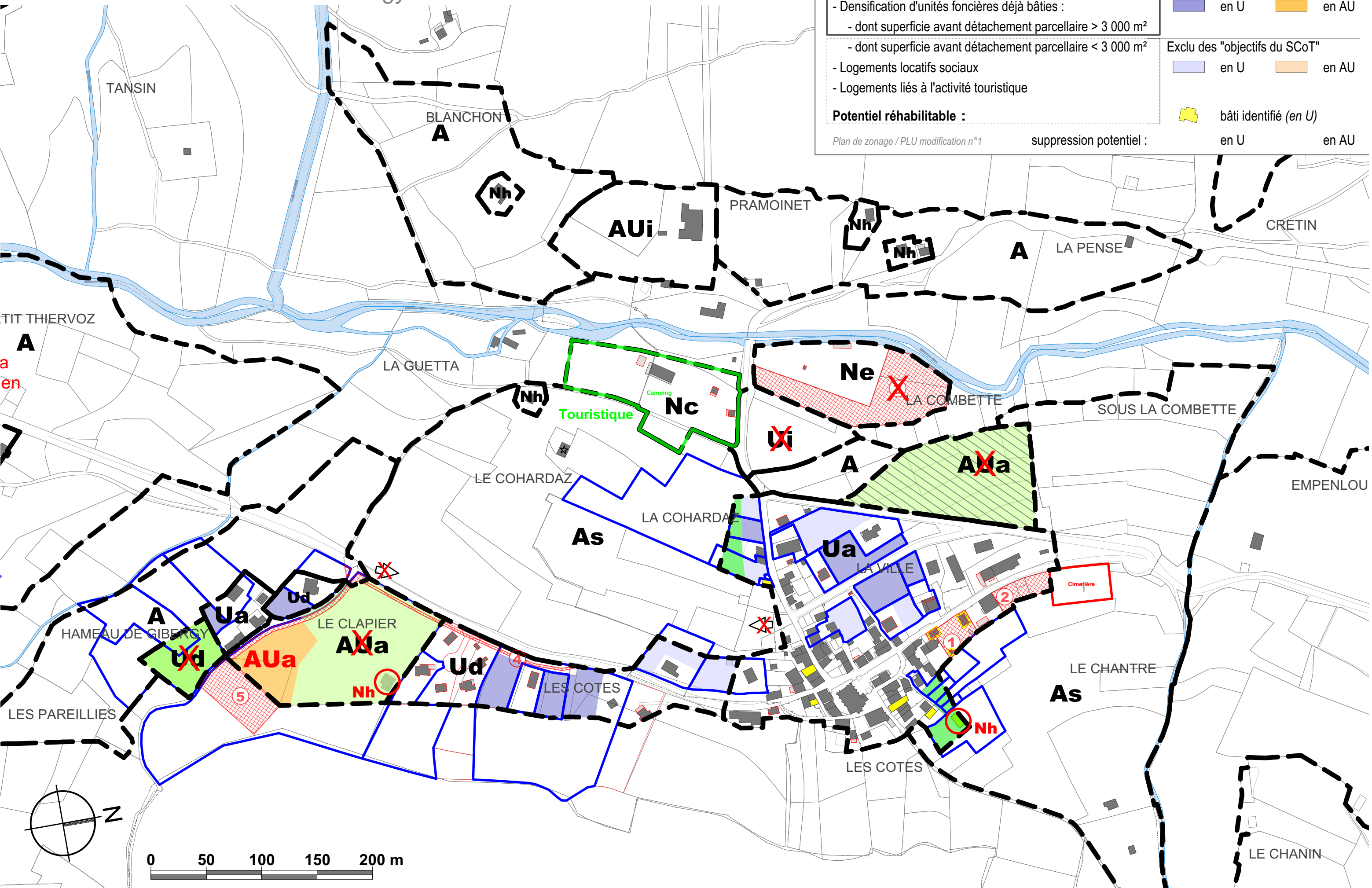
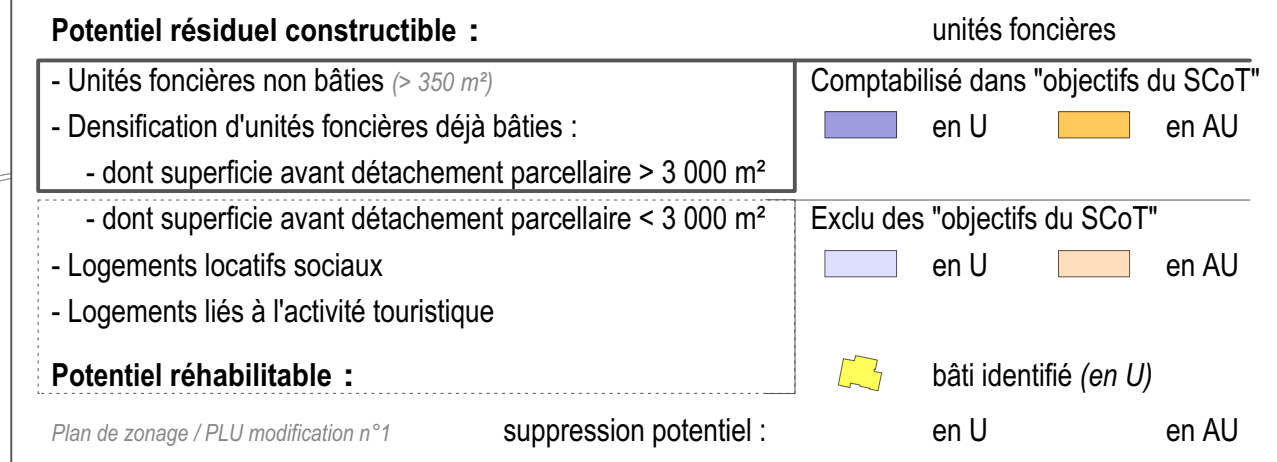
en AU

bâti identifié (en U)

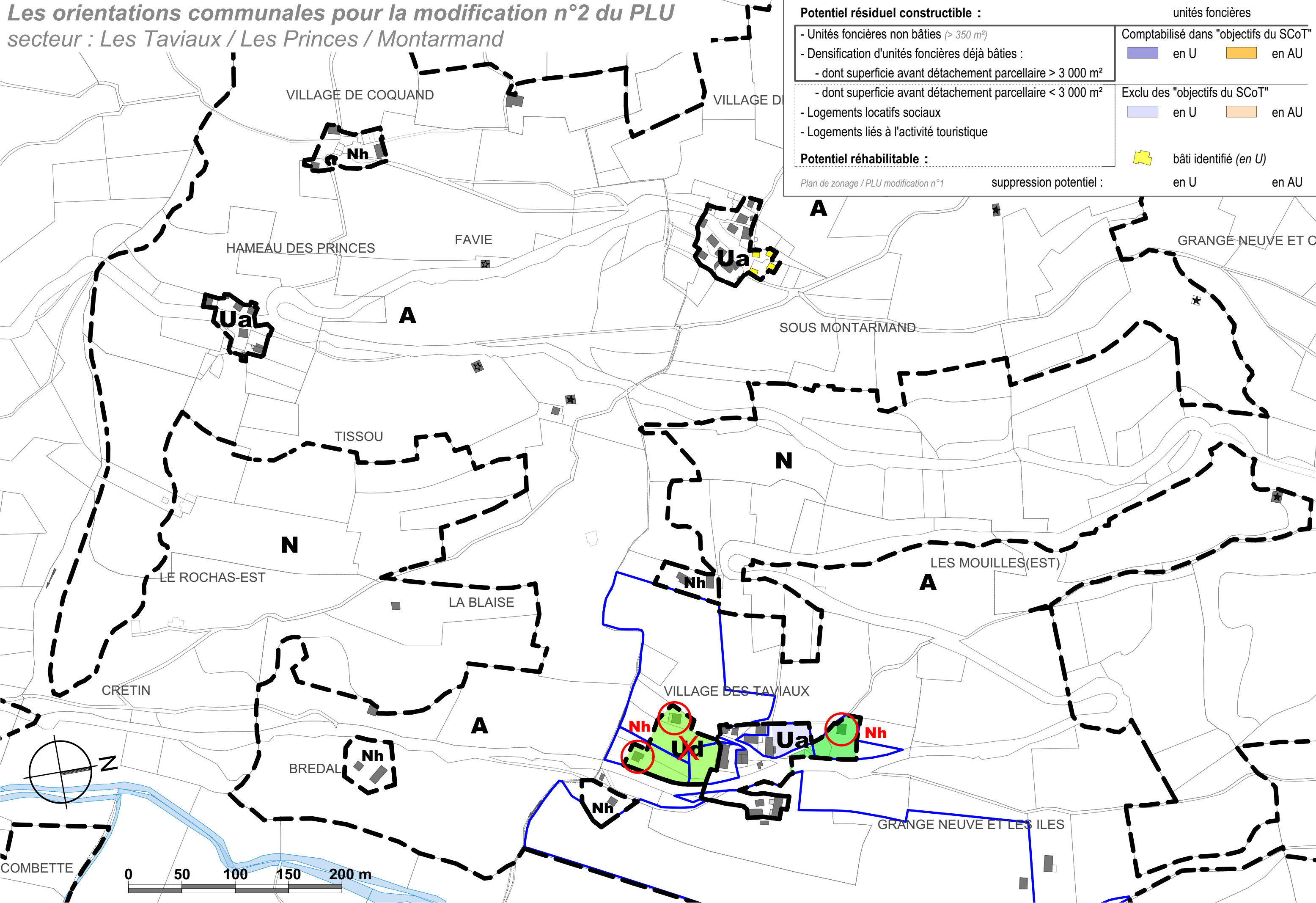
Plan de zonage / PLU modification n°1

minoré des aléas de niveaux 2 et 3

Les orientations communales pour la modification n°2 du PLU ***secteur : La Ville / Les Cotes / Gibergy***



Les orientations communales pour la modification n°2 du PLU
secteur : Les Taviaux / Les Princes / Montarmand



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

unités foncières

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

en U en AU

Exclu des "objectifs du SCoT"

en U en AU

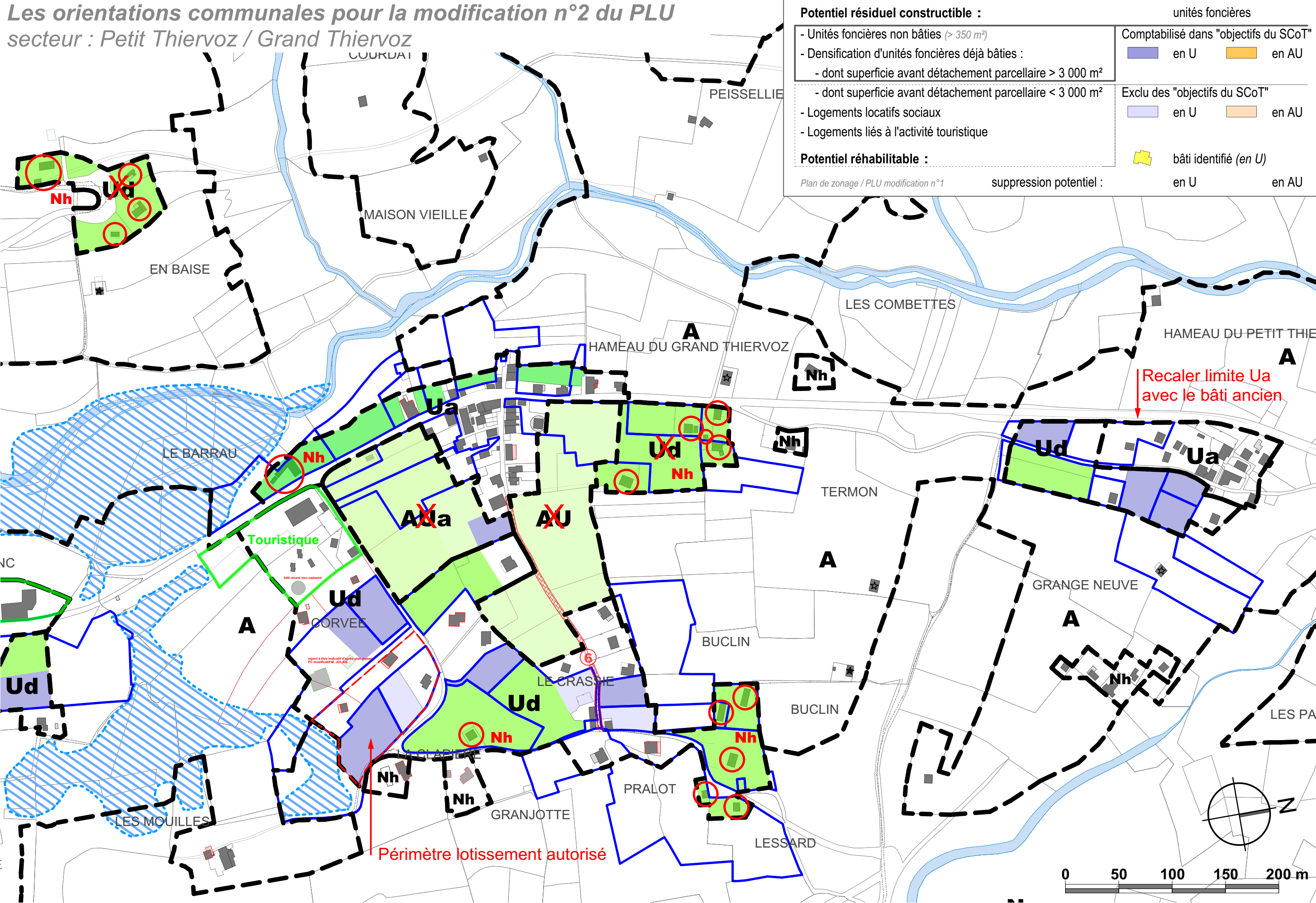
bâti identifié (en U)

Plan de zonage / PLU modification n°1

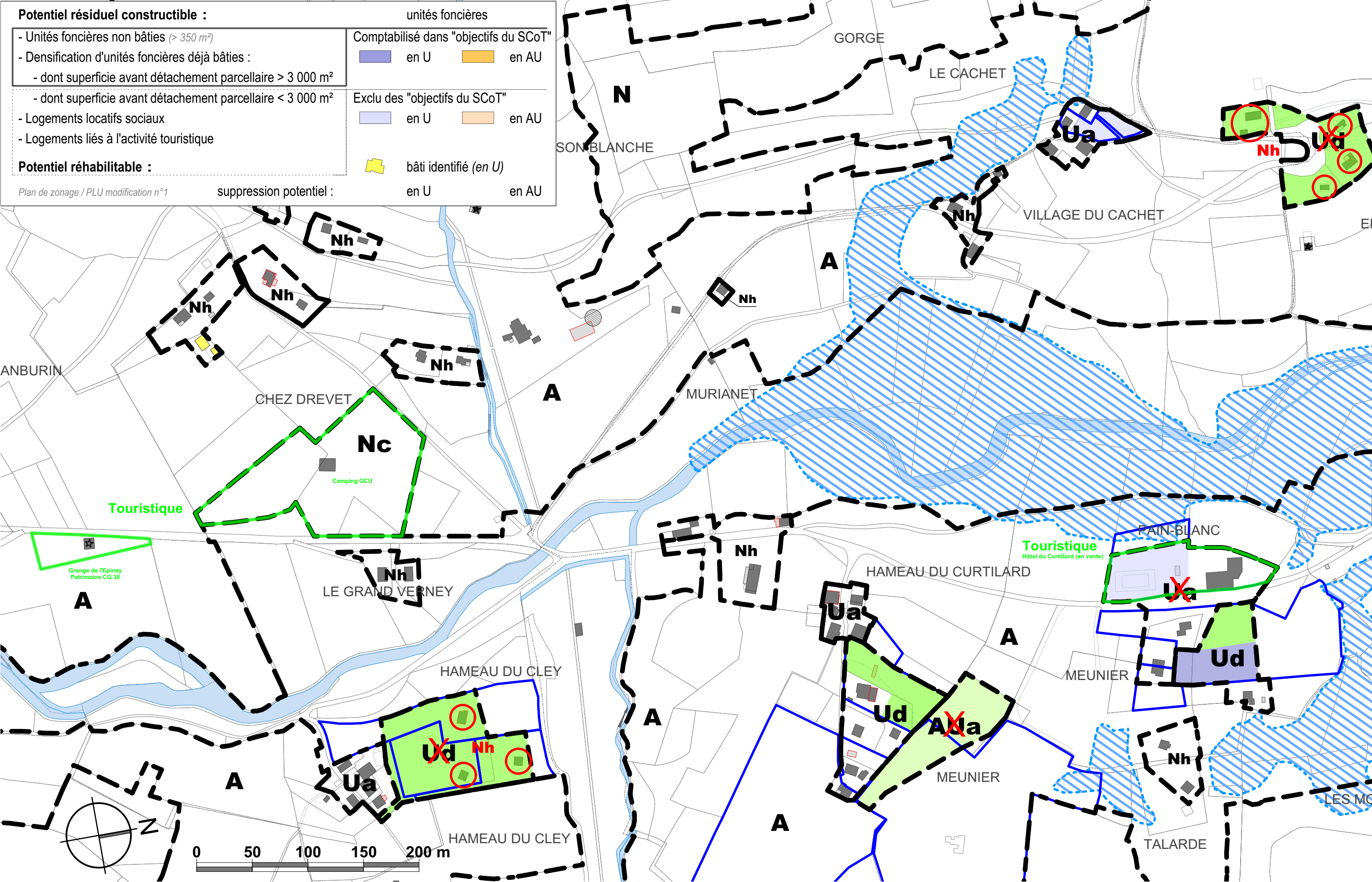
suppression potentiel :

en U en AU

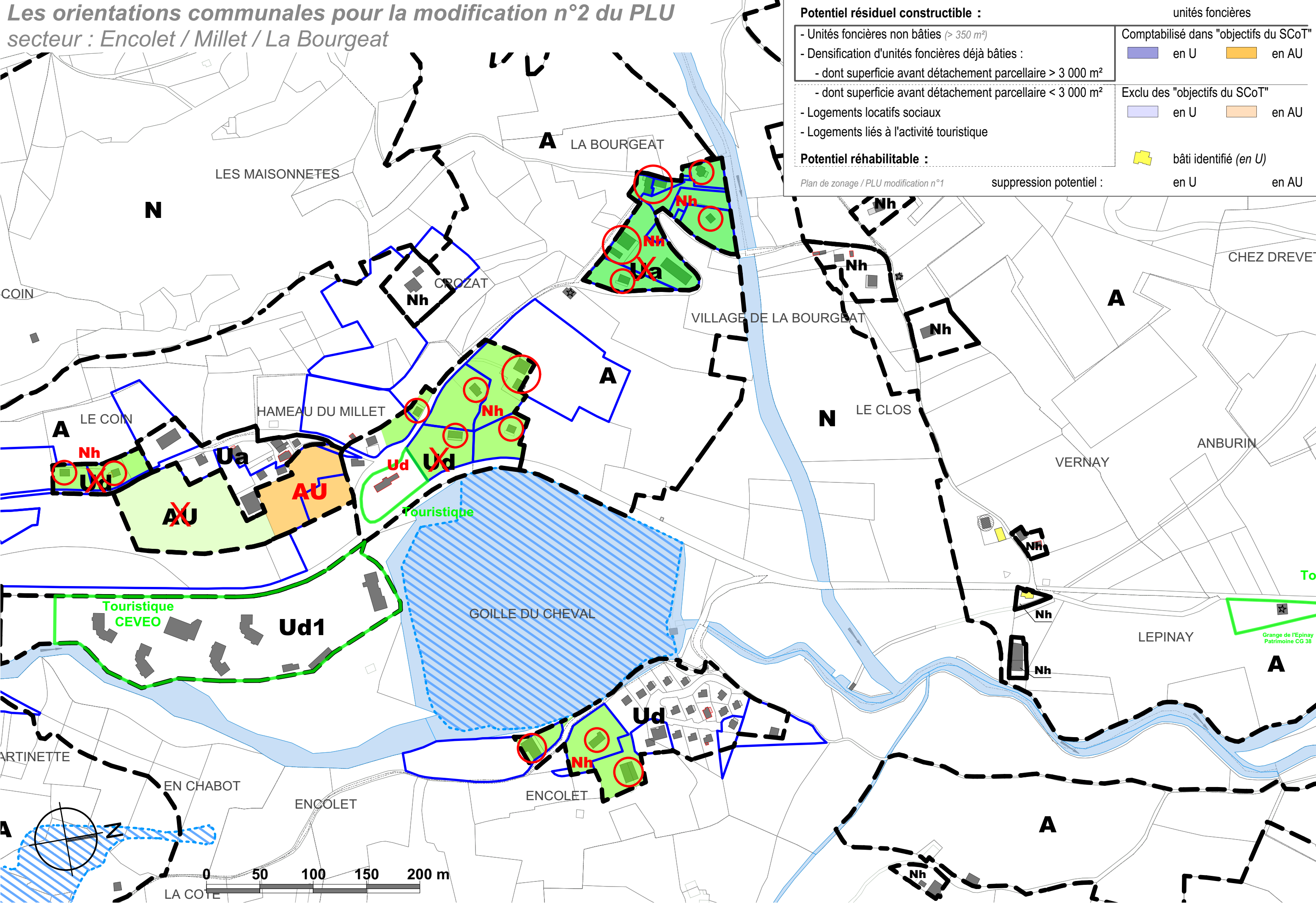
Les orientations communales pour la modification n°2 du PLU
secteur : Petit Thiervoz / Grand Thiervoz



Les orientations communales pour la modification n°2 du PLU
secteur : Pain Blanc / Curtillard / Cley / Cachet



Les orientations communales pour la modification n°2 du PLU
secteur : Encolet / Millet / La Bourgeat



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

Plan de zonage / PLU modification n°1

suppression potentiel :

unités foncières

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

en U en AU

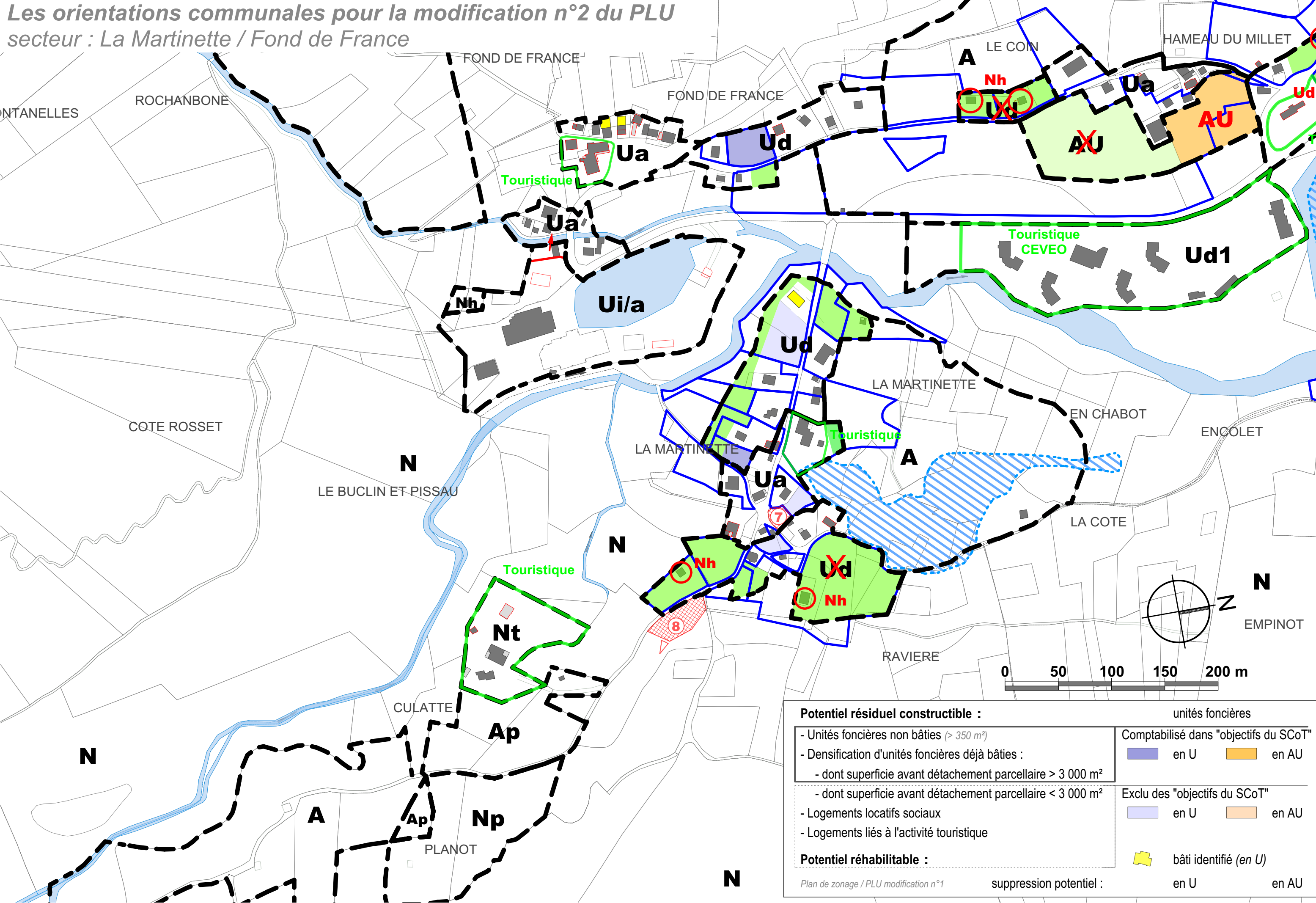
Exclu des "objectifs du SCoT"

en U en AU

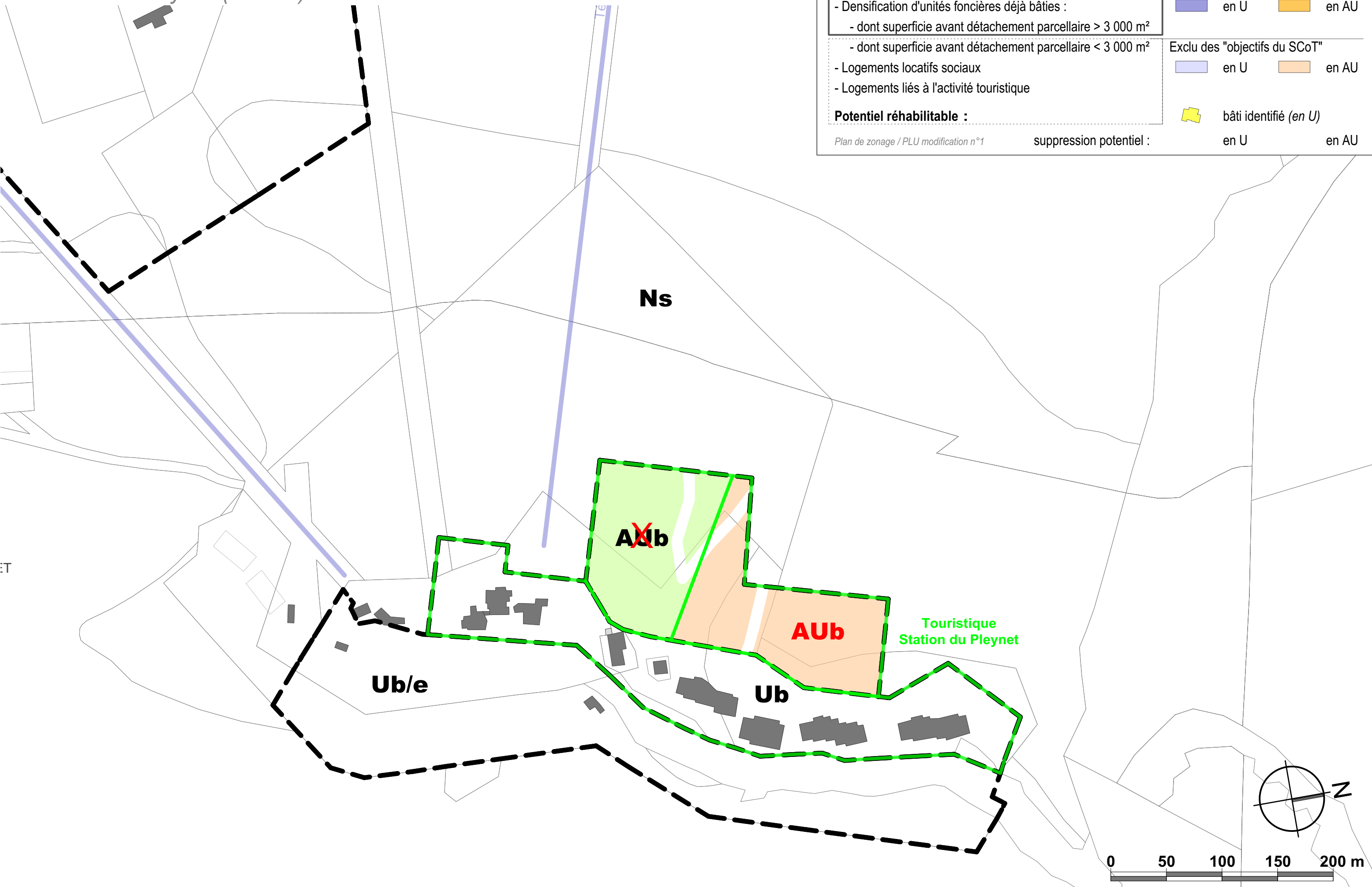
bâti identifié (en U)

en U en AU

Les orientations communales pour la modification n°2 du PLU ***secteur : La Martinette / Fond de France***



Les orientations communales pour la modification n°2 du PLU
secteur : Le Pleynet (station)



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²
 - dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Potentiel réhabilitable :

Plan de zonage / PLU modification n°1

unités foncières

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

en U

en AU

Exclu des "objectifs du SCoT"

en U

en AU

bâti identifié (en U)

suppression potentiel :

en U

en AU

Tableaux récapitulatifs : bilans chiffrés

■ Estimation du potentiel au PLU en vigueur / modification n°1 → minoré des aléas de niveaux 2 et 3

Zonage au PLU (modif n°1)	estimation potentiel foncier constructible	dont potentiel inclus dans objectifs du SCoT	dont potentiel exclu des objectifs du SCoT	potentiel réhabilitable (<i>exclu des objectifs du SCoT</i>)
Ua	1,8 ha	0,6 ha	1,2 ha	12 bât.
Ub	0,0 ha		0,0 ha	
Ud	8,2 ha	3,5 ha	4,7 ha	1 bât.
Ud1	0,0 ha		0,0 ha	
Sous-total zones U	10,0 ha	4,1 ha	5,9 ha	13 bât.
AUa	4,4 ha	3,3 ha	1,1 ha	
AUb	2,9 ha		2,9 ha	
AU	3,1 ha	3,1 ha	0,0 ha	
Sous-total zones AU	10,3 ha	6,4 ha	3,9 ha	
Total zones U + AU	20,4 ha	10,5 ha	9,8 ha	

■ Estimation du potentiel sur la base des orientations communales pour la modification n°2

Zonage au PLU (modif n°1)	estimation potentiel foncier constructible	dont potentiel inclus dans objectifs du SCoT	dont potentiel exclu des objectifs du SCoT	potentiel réhabilitable (<i>exclu des objectifs du SCoT</i>)
Ua	1,1 ha	0,5 ha	0,6 ha	12 bât.
Ub				
Ud	3,3 ha	1,6 ha	1,7 ha	1 bât.
Ud1	0,0 ha		0,0 ha	
Sous-total zones U	4,4 ha	2,1 ha	2,3 ha	13 bât.
AUa	0,3 ha	0,3 ha	0,0 ha	
AUb	1,5 ha		1,5 ha	
AU	0,5 ha	0,5 ha	0,0 ha	
Sous-total zones AU	2,3 ha	0,8 ha	1,5 ha	
Total zones U + AU	6,7 ha	2,8 ha	3,8 ha	

secteur : La Ville / Les Cotes / Gibergy

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

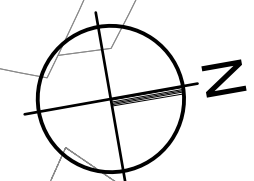
U		AU
		
dent creuse	extension	extension

Exclu des "objectifs du SCoT"

U

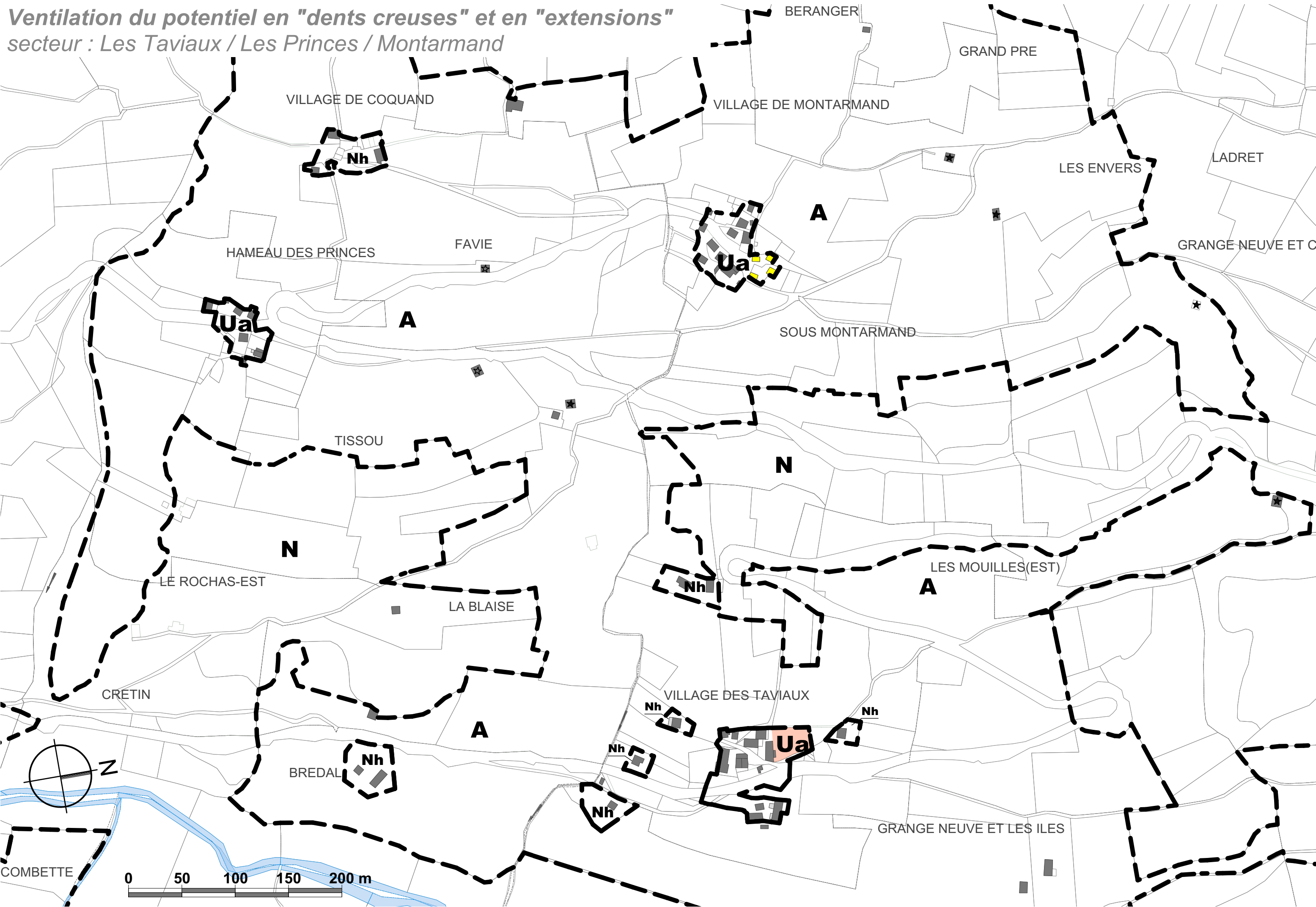
dent creuse	extension
-------------	-----------

(p.m. superficie AUA = 1.05 m²)

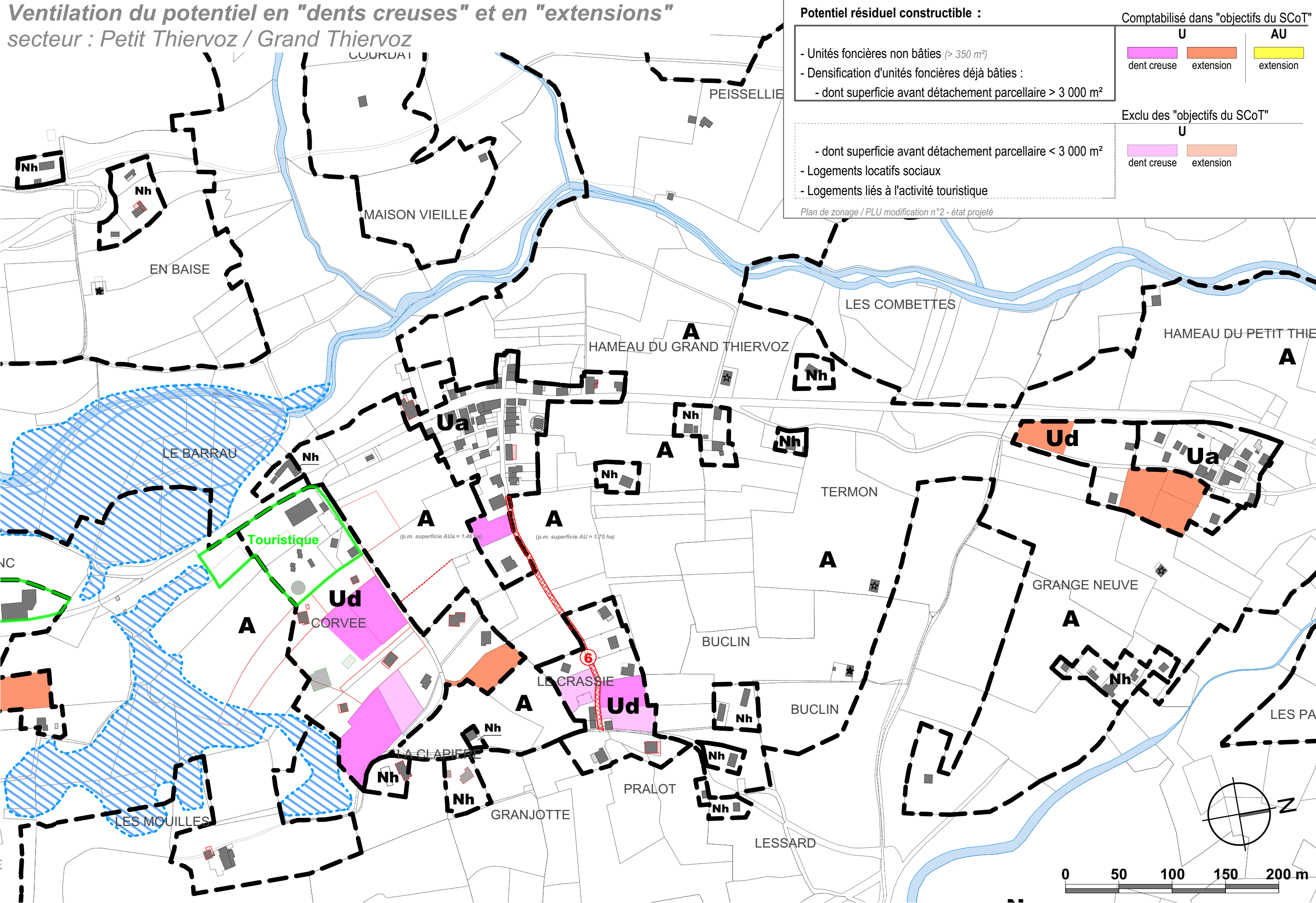


Phase ENQUETE PUBLIQUE

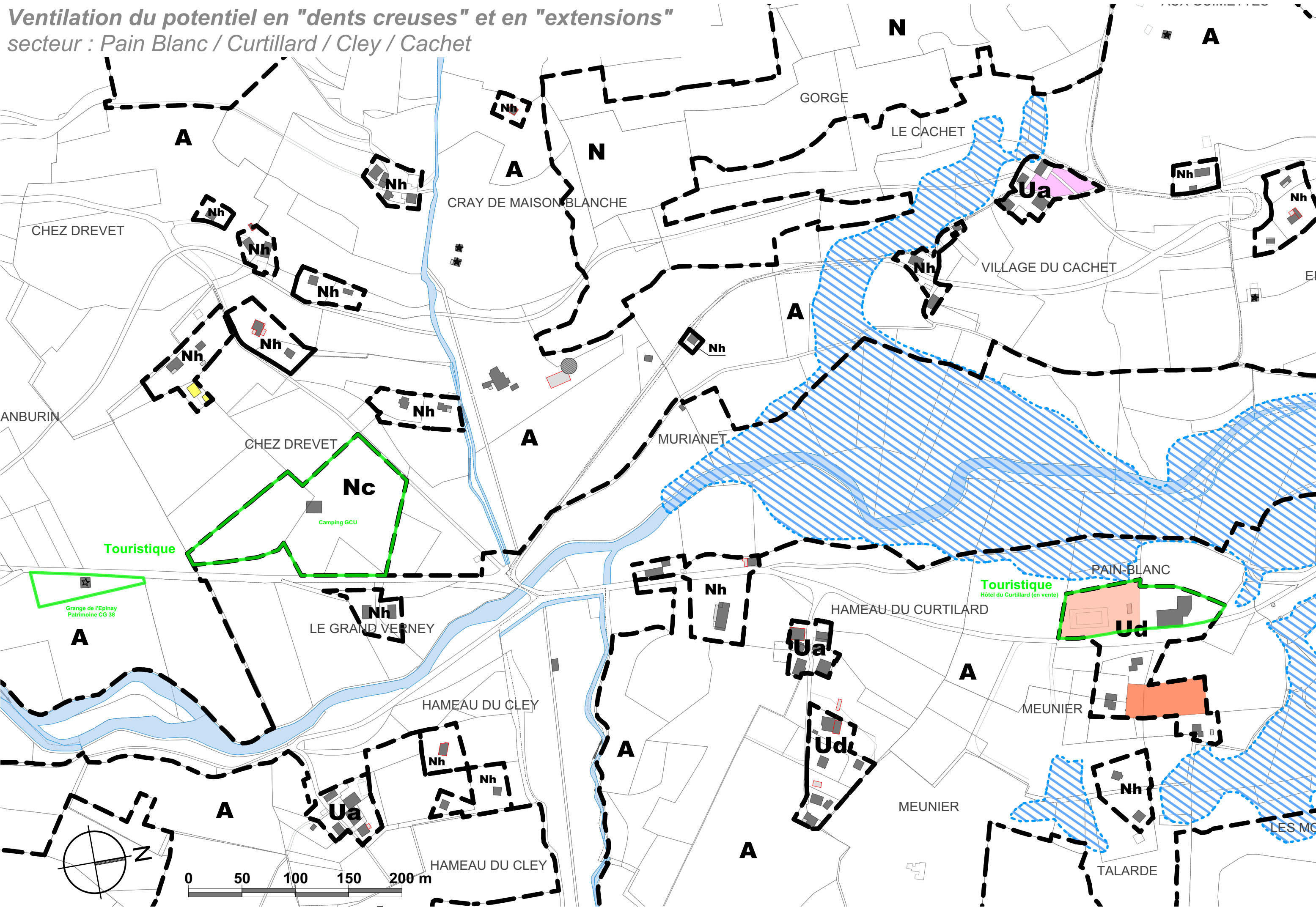
Ventilation du potentiel en "dents creuses" et en "extensions"
secteur : Les Taviaux / Les Princes / Montarmand



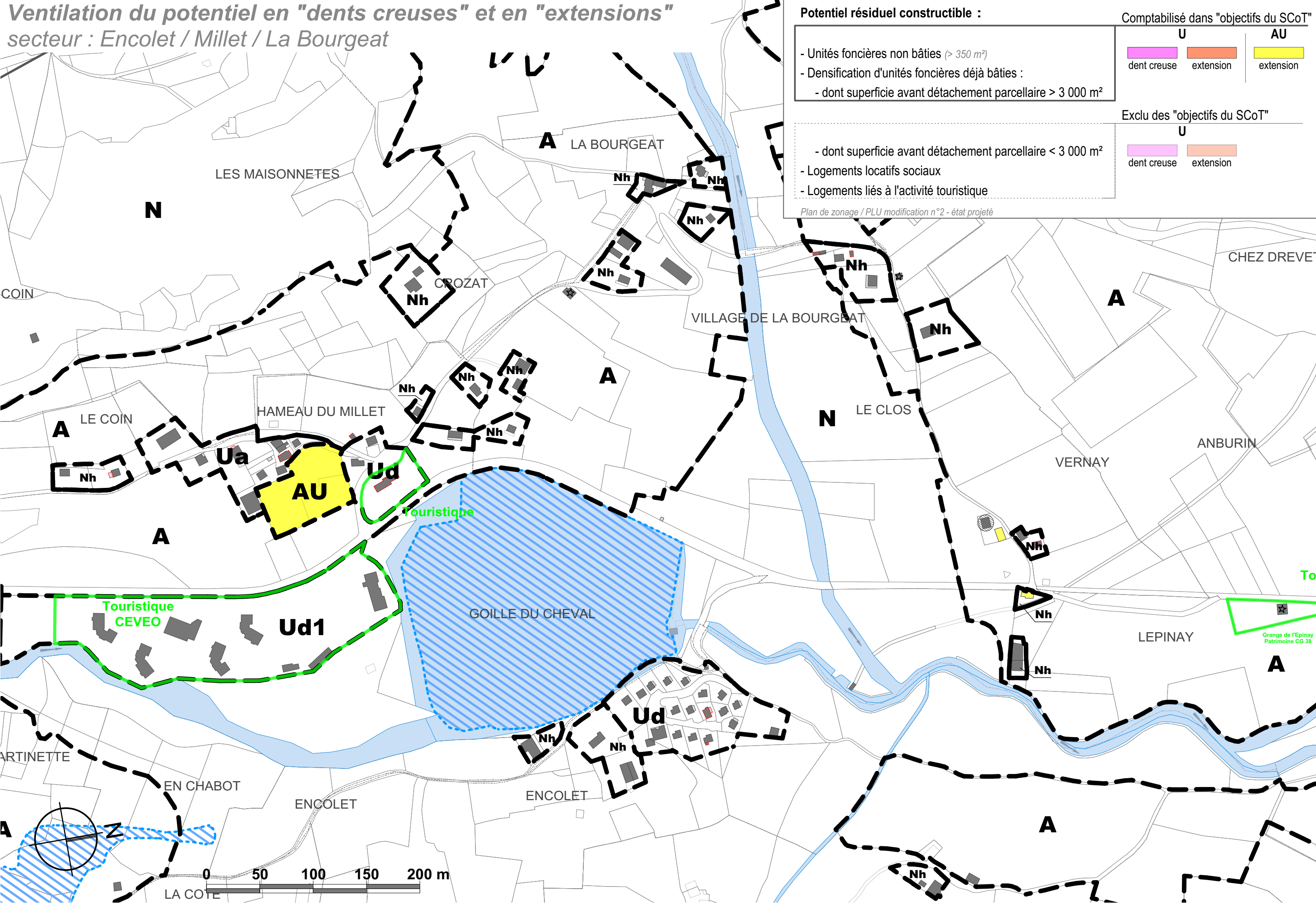
Ventilation du potentiel en "dents creuses" et en "extensions"
secteur : Petit Thiervoz / Grand Thiervoz



Ventilation du potentiel en "dents creuses" et en "extensions"
secteur : Pain Blanc / Curtillard / Cley / Cachet



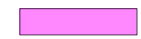
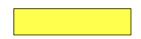
Ventilation du potentiel en "dents creuses" et en "extensions"
secteur : Encolet / Millet / La Bourgeat



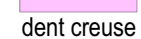
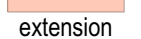
Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

U	AU
 dent creuse	 extension
	 extension

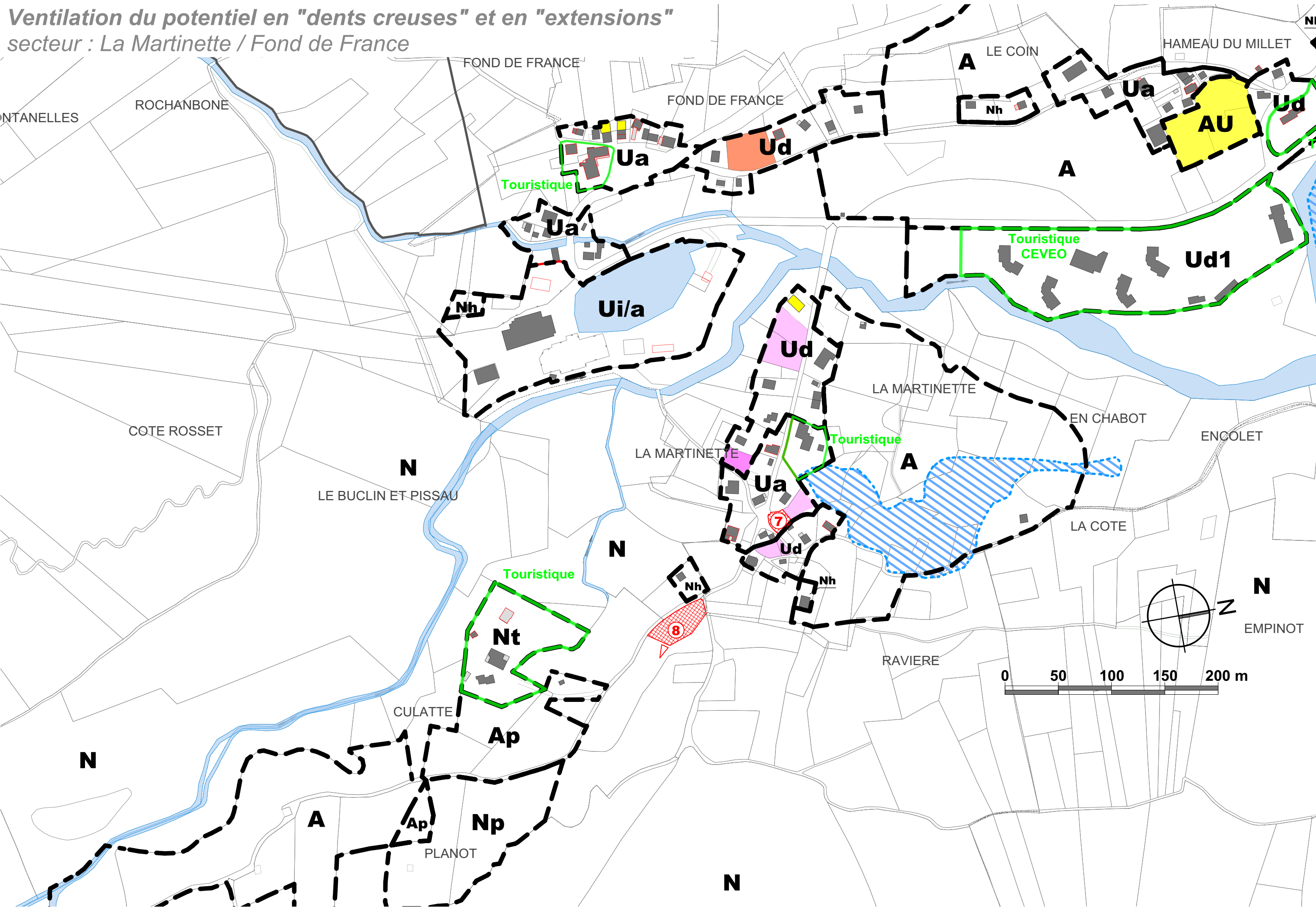
Exclu des "objectifs du SCoT"

U
 dent creuse
 extension

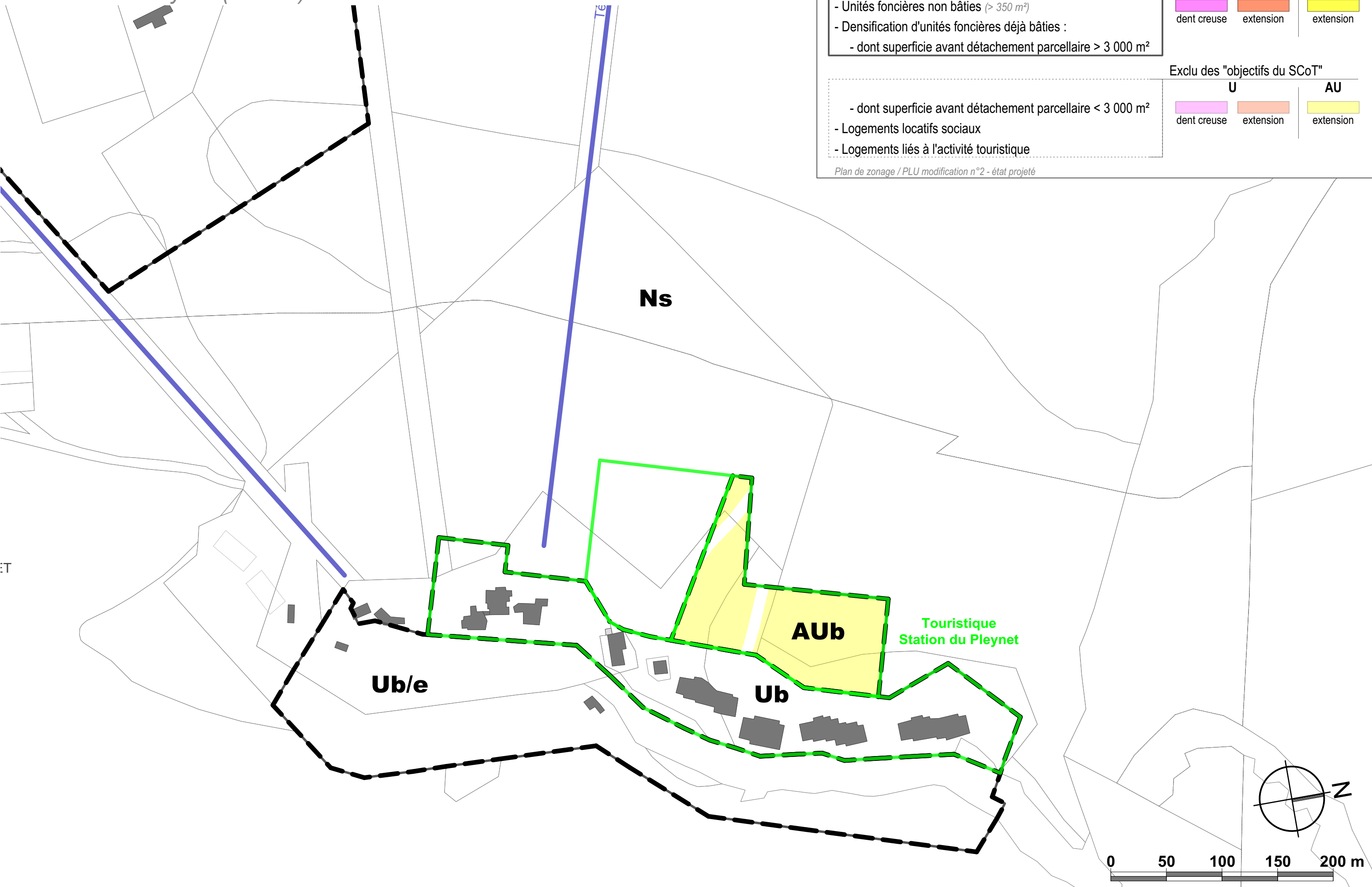
- dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Plan de zonage / PLU modification n°2 - état projeté

Ventilation du potentiel en "dents creuses" et en "extensions"
secteur : La Martinette / Fond de France



Ventilation du potentiel en "dents creuses" et en "extensions"
secteur : Le Pleynet (station)



Potentiel résiduel constructible :

- Unités foncières non bâties (> 350 m²)
- Densification d'unités foncières déjà bâties :
 - dont superficie avant détachement parcellaire > 3 000 m²

Comptabilisé dans "objectifs du SCoT"

U		AU
dent creuse	extension	extension

- dont superficie avant détachement parcellaire < 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux
- Logements liés à l'activité touristique

Exclu des "objectifs du SCoT"

U		AU
dent creuse	extension	extension

Plan de zonage / PLU modification n°2 - état projeté

Ventilation du potentiel en « dents creuses » et en « extensions »

■ Tableau récapitulatif / bilan chiffré :

Potentiel résiduel constructible :	en zone U			en zone AU	Total
	dent creuse	extension	sous-total	extension	
- compabilisé dans "objectifs du SCoT"	1,2 ha	0,8 ha	2,1 ha	0,8 ha	2,8 ha
- exclu des "objectifs du SCoT"	1,5 ha	0,8 ha	2,3 ha	1,5 ha	3,8 ha
Total	2,8 ha	1,6 ha	4,4 ha	2,3 ha	6,7 ha