



**COMBLOUX**

360° mont blanc france

---

**RÉVISION DU PLU**

**PHASE**

**TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE**

**RÉUNION PUBLIQUE**

**16 SEPTEMBRE 2022**



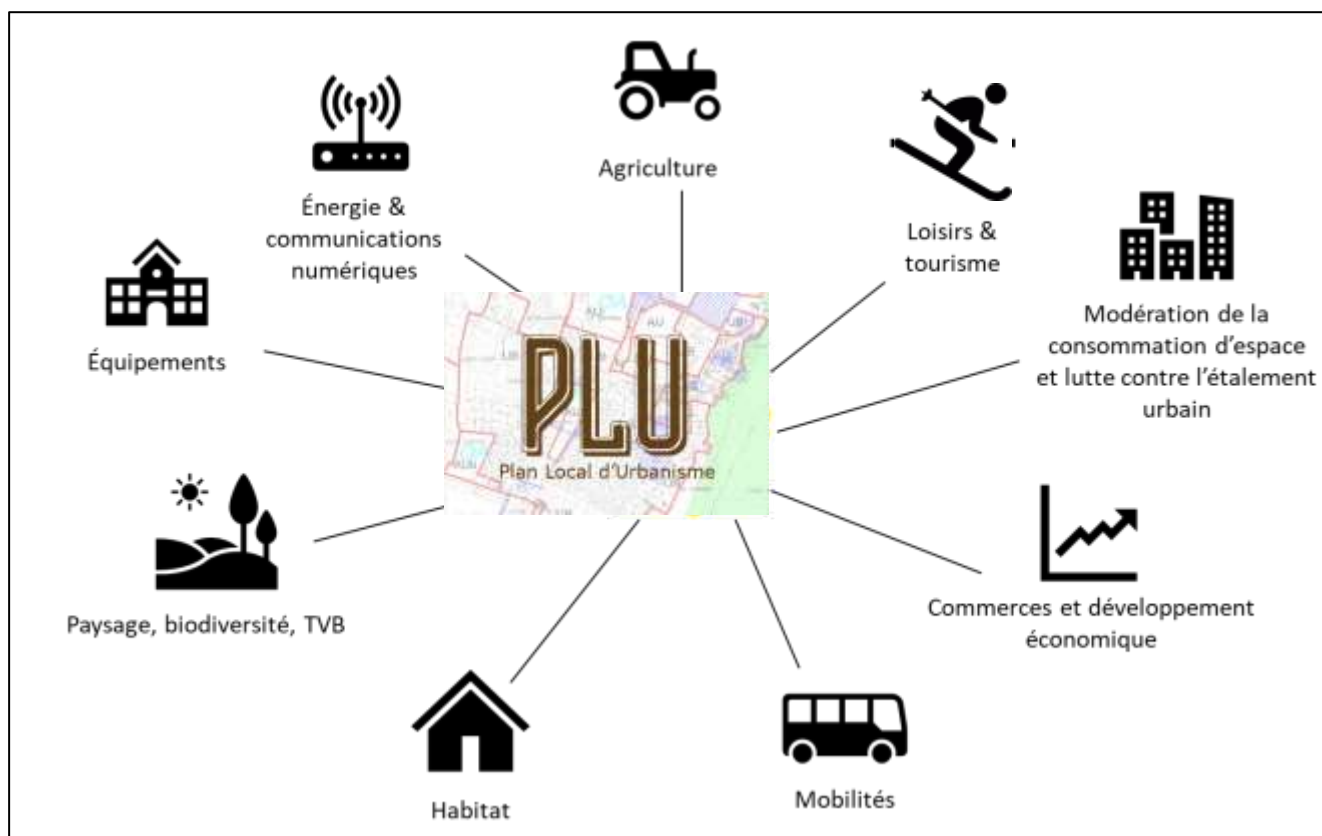
- 1. La démarche générale du PLU**
2. La composition du dossier de PLU
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. Échanges



# RAPPEL : QU'EST-CE QUE LE PLU

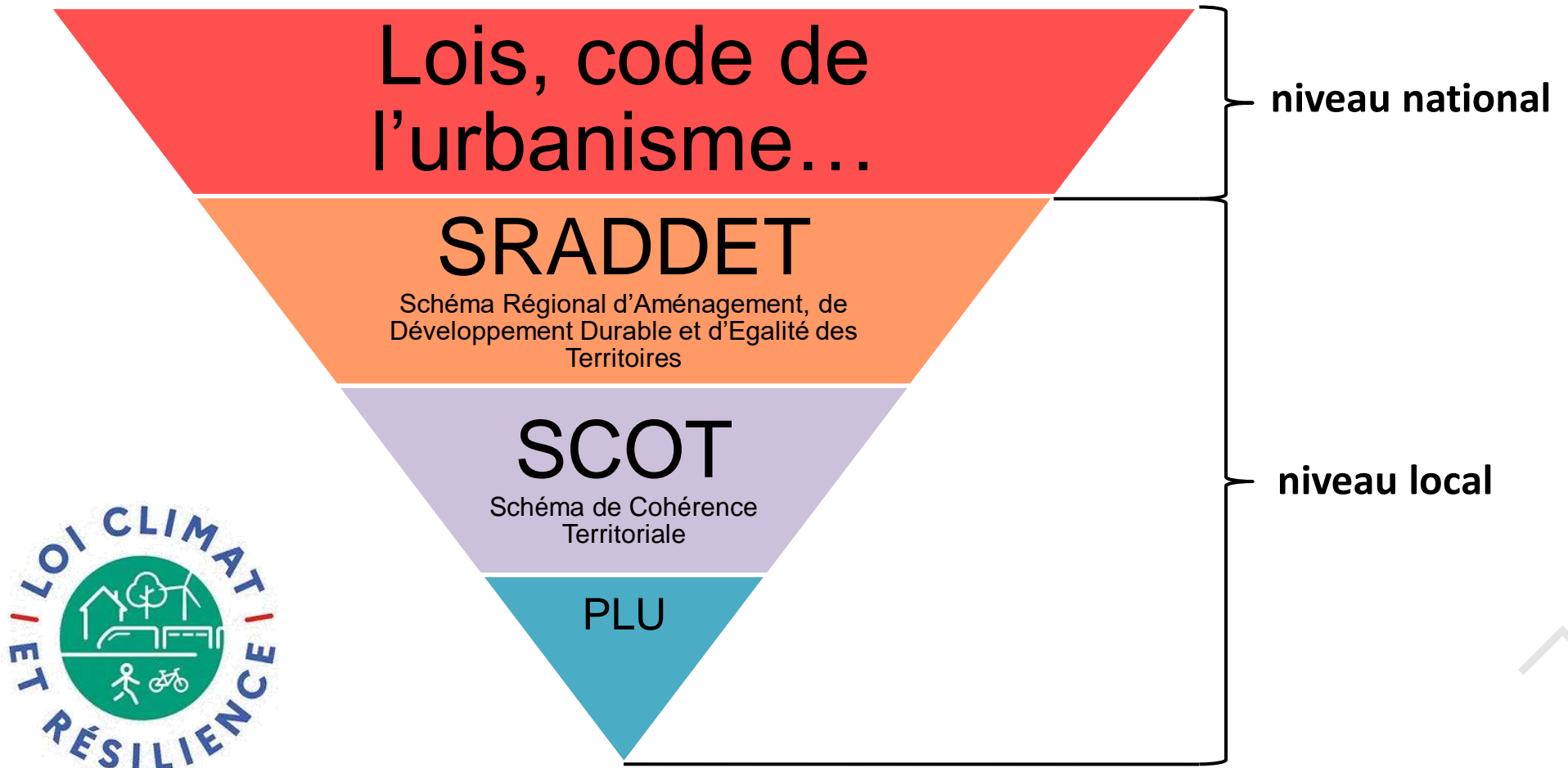
## UN DOCUMENT COMPLET

Document de planification et de projet qui fixe les **orientations d'aménagement** et les **règles d'urbanisme** du territoire de la commune pour les 10 prochaines années



# LA HIERARCHIE DE NORMES

UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE TRÈS NORMÉ



## ZOOM SUR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE DU 22 AOUT 2021

**Diviser par deux le rythme d'artificialisation** des sols sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente d'ici 2030, dans le but d'atteindre la **zéro artificialisation nette d'ici 2050** (article 183)



**→ La loi demande aux SCoT et aux PLU de traduire ces objectifs localement dans les 2 ans à venir**

# LE CALENDRIER

ASSOCIATION ET CONCERTATION DE LA POPULATION

PHASE ADMINISTRATIVE

Diagnostic territorial

Définition du PADD

Traduction réglementaire  
(plan, OAP, règlement)

**ARRÊT PROJET**

Consultation PPA

Enquête publique

Appro-  
bation

RÉUNION PUBLIQUE  
11 Octobre 2021

RÉUNION PUBLIQUE  
16 Septembre 2022

Durée :  
3 mois

Durée :  
1 mois

Délibération de prescription  
21 Décembre 2015

Débat du nouveau PADD au conseil municipal  
Juin 2021

Arrêt du PLU par le conseil municipal  
Hiver 2023

Approbation du PLU par le conseil municipal  
Été 2023

- ✓ Réunions publiques : Diagnostic/PADD et traduction réglementaire
- ✓ L'actualité et les documents du PLU sur le site internet : [www.mairie-combloux.fr](http://www.mairie-combloux.fr)

**LA RÉUNION D'AUJOURD'HUI N'A PAS POUR OBJECTIF DE RECUEILLIR LES DEMANDES PARTICULIÈRES, POUR CELA VOUS POUVEZ :**

- ✓ **Ecrire dans le registre de consultation** disponible en Mairie
- ✓ **Ecrire à Monsieur le Maire**
- ✓ Formuler vos remarques durant l'**enquête publique** prévue courant 2023 (encadrée par un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif)

**Le Conseil municipal tirera un bilan de la concertation par délibération**

## RAPPEL DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

**Le projet de Plan Local d'Urbanisme, repris en 2020 par l'équipe municipale, vise plusieurs grands objectifs :**

- 1. Ralentir le rythme de construction à Combloux**
- 2. Préserver l'identité architecturale et paysagère du village**
- 3. Renforcer la vie au cœur du village grâce à un parti d'aménagement clairement exprimé**
- 4. Permettre le déploiement de logements à l'année**
- 5. Favoriser, dans le développement touristique, le renforcement des lits chauds et la diversification**
- 6. Encourager la transition écologique et préserver l'environnement.**



1. La démarche générale du PLU
- 2. La composition du dossier de PLU**
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. Échanges



## UN DOCUMENT COMPLET



### Rapport de présentation

- Diagnostic
- Justificatifs du PADD et des pièces réglementaires
- Evaluation environnementale, ...

### PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Horizon 10 ans

### Règlement écrit & graphique

Plan de zonage et règlement qui cadrent les autorisations

### OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sectorielles  
Thématiques

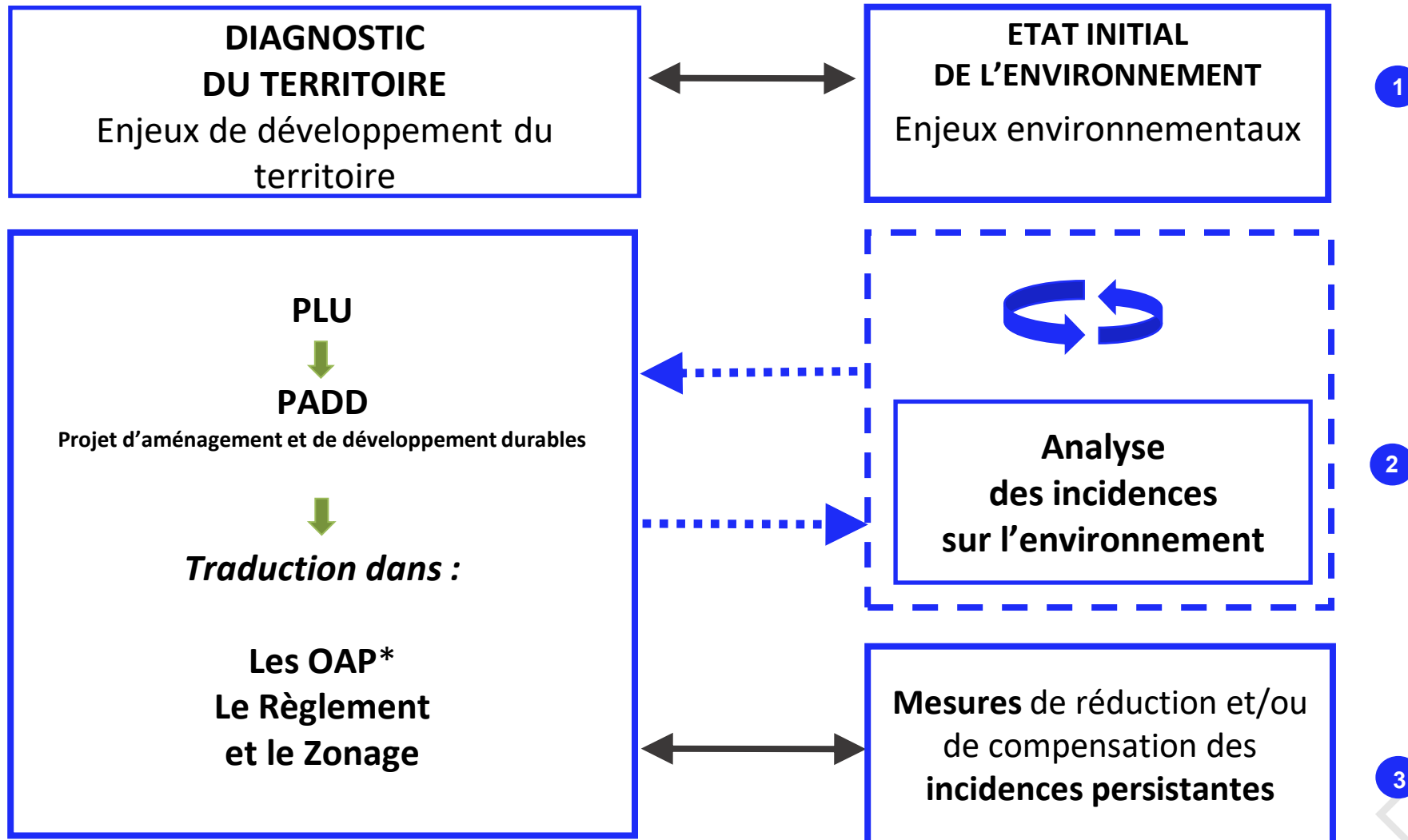
### Annexes

Annexes sanitaires

Servitudes d'utilité publiques,...

# LE CONTENU D'UN PLU

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



\* OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **présente le diagnostic** : *démographie, économie, aménagement de l'espace, environnement, biodiversité, agriculture, préservation du potentiel agronomique, équilibre social de l'habitat, transports, équipements et de services.*
- explique les **choix retenus pour établir le PADD** (...)
- **identifie les espaces dans lesquels le PLU doit analyser les capacités de densification et de mutation**, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural,
- **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années**
- **justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation**
- décrit **l'articulation du plan avec les documents supra-communaux.**

## QU'EST-CE QUE LE PLAN DE ZONAGE

→ **Document graphique du PLU**, opposable aux tiers, sous forme de carte, répartition des zones sur un fond de plan parcellaire. Il fait aussi apparaître: servitudes, éléments à protéger... Le zonage distingue les zones selon leur destination.

### ZONES URBAINES (art. R151-18)

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

**Les zones U peuvent être réparties selon l'usage qu'elles supportent :**

- **Habitat**
- **Activités artisanales, industrielles**
- **Commerces, bureaux**
- **Hébergement hôtelier**
- **Equipements**

### ZONES À URBANISER (art. R151-20)

- **1AU indicées** lorsque les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions
- **2AU** lorsque les réseaux existants, à la périphérie immédiate, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions : **ces zones sont donc bloquées** (sauf modification future du PLU)

Des OAP sont nécessaires pour ces zones à urbaniser.

## QU'EST-CE QUE LE PLAN DE ZONAGE

### ZONES AGRICOLES (art. R151-22)

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

#### Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage /entretien de matériels agricoles
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les évolutions de l'habitat existant

### ZONES NATURELLES (art. R151-24)

Les secteurs **équipés ou non**, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique)
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### Sont autorisés :

- Les constructions agricoles ou forestières
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les évolutions de l'habitat existant

## QU'EST-CE QUE LE RÉGLEMENT ÉCRIT ?

Chacune des zones présentes au zonage a un règlement organisé de cette façon et opposable aux tiers :

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

## QUE SONT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ?

Ce sont des **schémas accompagnés de texte** qui doivent :

- Être mis en place dans les **secteurs stratégiques**
- Imposer une **densité de logements** à l'hectare (pour l'habitat)
- **Organiser l'urbanisation future en espace et en temps**
- Définir les **espaces paysagers, la protection de l'environnement, la voirie...**

Les **OAP** sont opposables aux tiers et tout projet en secteur OAP doit être compatible avec celles-ci.



# LE CONTENU DU PLU / LES OAP

## QUE SONT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ?

Un outil pour aménager le territoire qui fixe les principes souhaités

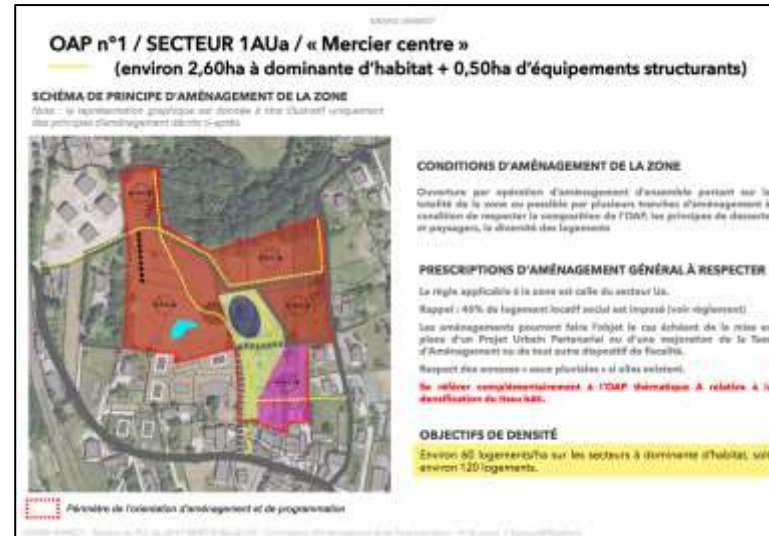


- 1) l'aménagement,
- 2) l'habitat,
- 3) les transports, les déplacements

► doivent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

► peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

► notion de compatibilité et non de conformité



## QUE SONT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES ?

Au sein du PLU, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur un secteur donné du territoire (**OAP dites « sectorielles »**) ou permettent d'avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (**OAP dites "thématiques"**).

**Une OAP thématique permet d'insuffler une dynamique de projet et une vision prospective du territoire. C'est un volet stratégique conçu comme un outil de traduction des politiques phares d'aménagement à long terme complémentaire au règlement et à son caractère normatif.**

### **OAP thématiques proposées (à travailler)**

- **Accès agricole**
- **Climat Energie**
- **Patrimoine bâti et paysager**

1. La démarche générale du PLU
2. La composition du dossier de PLU
- 3. Les principes de la traduction réglementaire**
4. Échanges



## CONCERNANT LES ZONES D'HABITAT

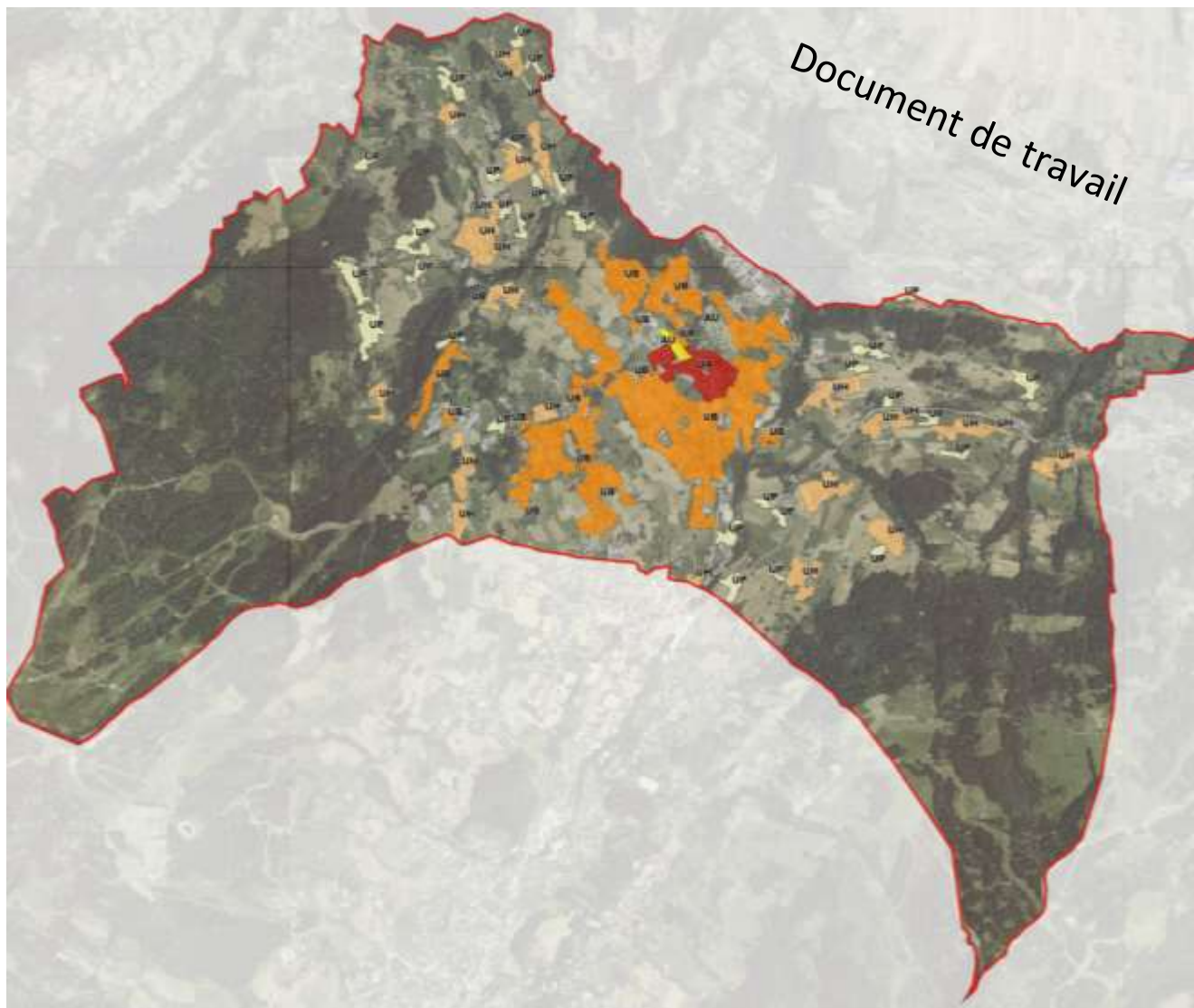
**ZONE UA** : zone dense correspondant au centre du village

**ZONE UB** : zone de densité moyenne, en première périphérie

**ZONE UH** : zone des hameaux avec possibilité d'urbanisation limitée (dents creuses)

**ZONE UP** : zone urbanisée à forte sensibilité paysagère, environnementale ou agricole (pas de construction nouvelle)

**ZONE 1AU** : zone d'urbanisation future pour l'équipement et l'habitat permanent



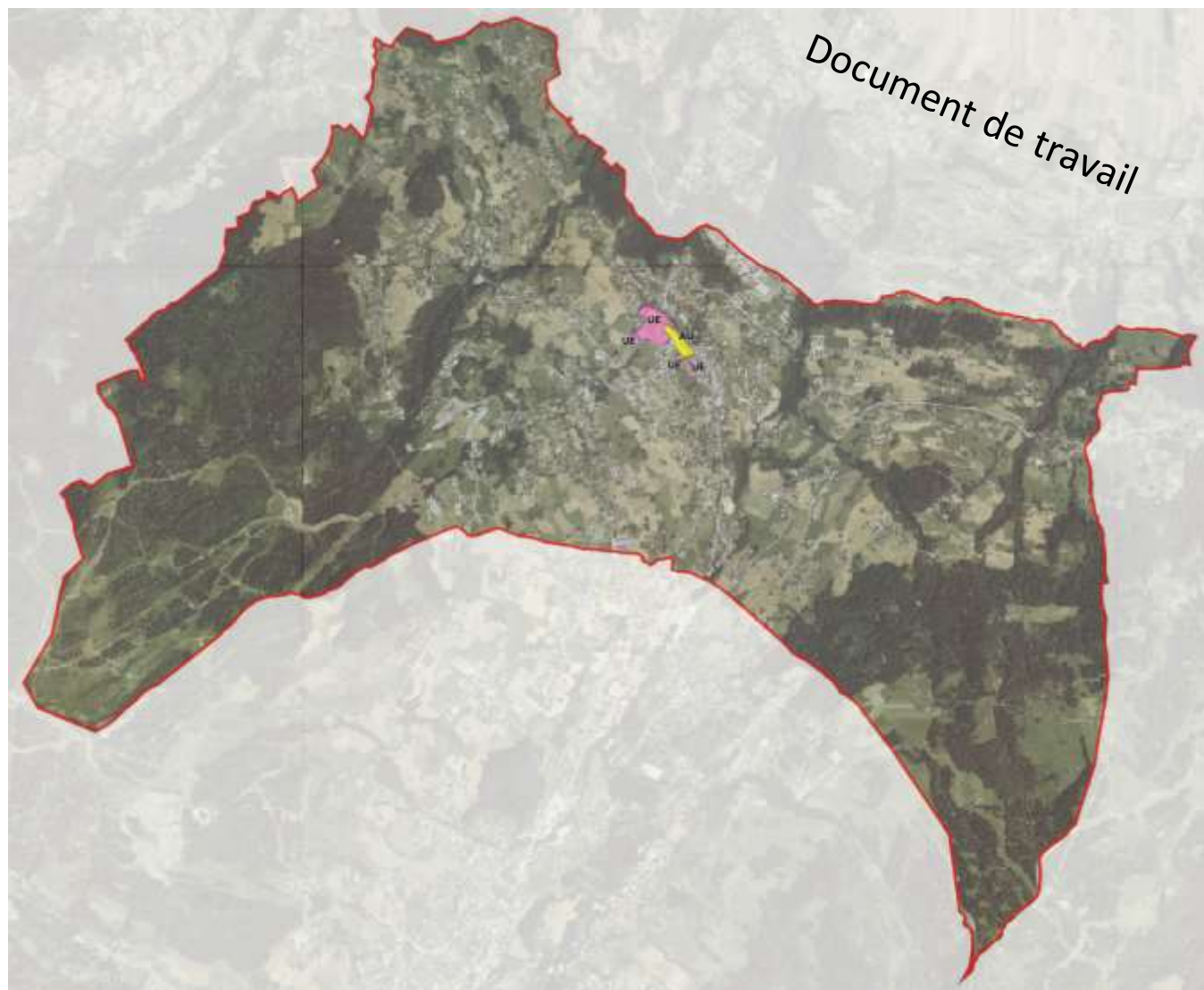
## CONCERNANT LES ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

### ZONE UE :

Secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif

### ZONE 1AU :

Zone d'urbanisation future pour l'équipement et l'habitat permanent



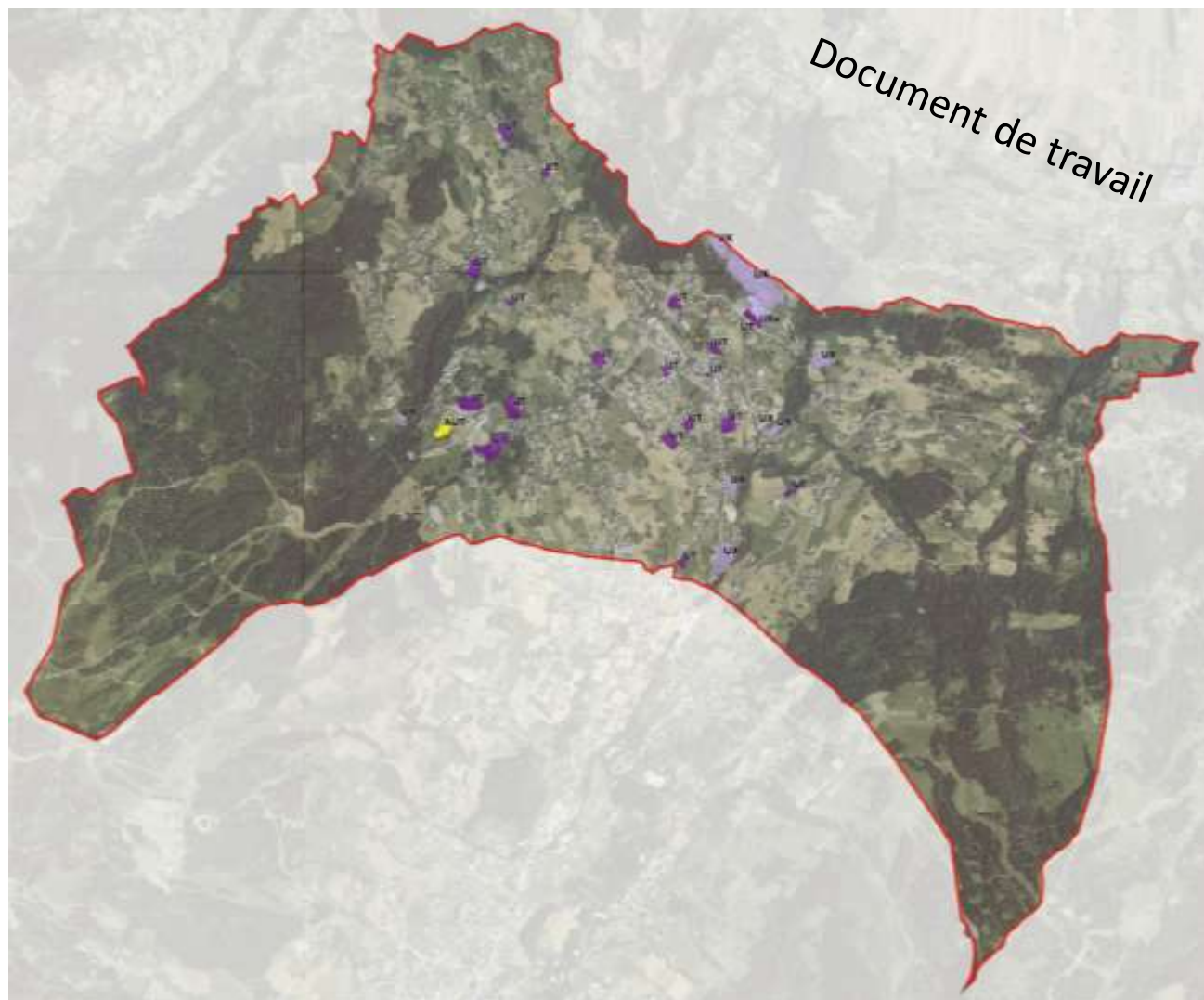
## CONCERNANT LES ZONES ÉCONOMIQUES

**ZONE UX** : secteur dédié aux activités économiques, artisanales et industrielles

**ZONE UBX** : secteur mixte (activité/logement) pour renouvellement urbain

**ZONE UT** : secteur urbanisé, à destination d'équipements touristiques hôteliers

**ZONE 1AUT** : secteur à urbaniser, à destination d'équipements touristiques



## GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N

**Interdiction de « pastiller » les constructions en zones agricoles ou naturelles pour lutter contre le mitage  
=> plus de repérage au plan de zonage mais gestion via le règlement de la zone agricole ou naturelle**



**Pour les constructions existantes sont autorisées :**

- o les réhabilitations, uniquement à usages (un ou plusieurs) d'habitat, d'artisanat, de bureaux, d'activités ouvertes au public, d'hébergement hôtelier et touristique
- o Les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU .
- o Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 1 annexe maximum par bâtiment principal qui sera d'une superficie maximale de 50% de la surface de plancher existante et n'excédant pas 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Les piscines et spa sont interdits. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.

## COMPOSITION DU REGLEMENT

Le futur règlement du PLU sera composé en plusieurs parties :

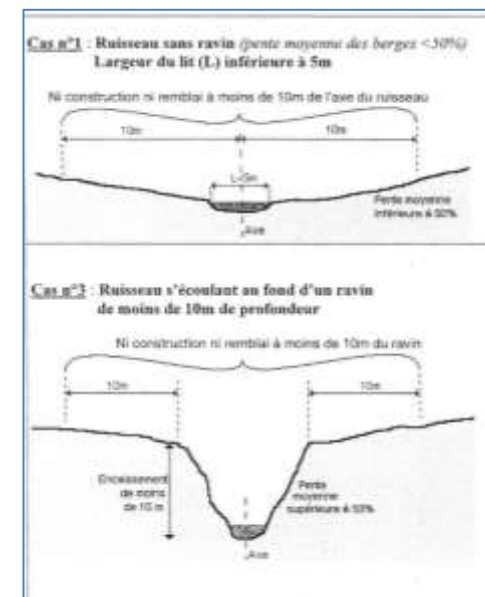
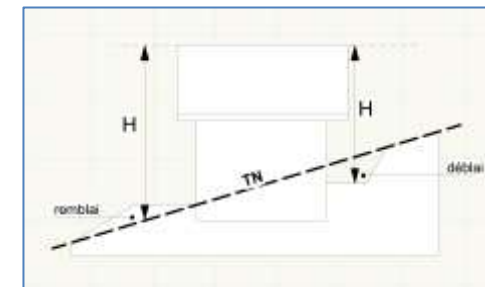
1- Glossaire et définitions des termes utilisés

2- Modalités de calculs pour certaines règles (avec schémas explicatifs) : hauteur, emprise au sol, stationnement

3- Dispositions générales

4- Dispositions applicables à chaque zone

**But => faire du règlement un outil compréhensible et fonctionnel**





## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

### Les reconstructions à l'identique (Article L.111-15 du Code de l'urbanisme)

- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est possible si : sa construction était régulière, que cela est fait dans l'enveloppe du volume ancien, que sa destination soit conservée, qu'il soit conforme aux normes du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

### Les adaptations mineures (Article L.152-3 du Code de l'urbanisme)

- Elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Il s'agit d'une décision explicite et motivée.
- L'adaptation mineure est un **assouplissement**, un **faible dépassement** de la norme, qui ne change pas le type d'urbanisation.

## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

### Les clôtures :

Soumises à déclaration préalable,  
Edifiées en respect du plan d'alignement du domaine public annexé au zonage.

### Les constructions non conformes au nouveau règlement (mais édiée régulièrement) :

Ne sont autorisés, sur ces constructions, que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux nouvelles règles ou qui sont sans effet à cet égard.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Des modifications au PC peuvent être demandées pour améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation aux terrains.



## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

Les autorisations ne peuvent s'opposer :

- A l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- A l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Un plan de délimitation des abords des monuments historiques sera annexé au PLU.



## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

### Dérogations aux règles de volumétries :

Sont admises :

- La réfection de toiture pour des raisons de sécurité et d'étanchéité
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation.
- Les implantations dans les marges de recul uniquement dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité et amélioration thermique.

### Sécurité des accès :

- Un projet pourra être refusé si les voies qui le desservent ne correspondent pas à son importance et si elles rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie
- Il pourra être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant cet accès.
- Le nombre d'accès peut être limité pour des raisons de sécurité.
- Les voies nouvelles en impasse doivent disposer d'une aire de retournement pour les véhicules privés et les services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déneigement) et présenter un pente inférieure à 7%.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU PROJET DE RÉGLEMENT

### Lotissements de moins de 10 ans :

- Les règles contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au bout de 10 ans si à cette échéance, le lotissement est couvert par un PLU.
- Si les colotis ont demandé le maintien des règles contenues dans les documents du lotissement, elles cessent de s'appliquer dès lors que celui-ci est couvert par un PLU.
- Ces règles ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis, ni le mode de gestion des parties communes.
- Lorsque qu'un lotissement a fait l'objet d'un PA, le PC ne peut être refusé ou assorti de prescriptions sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du PA, et ce pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux.

## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

### Prise en compte des risques naturels :

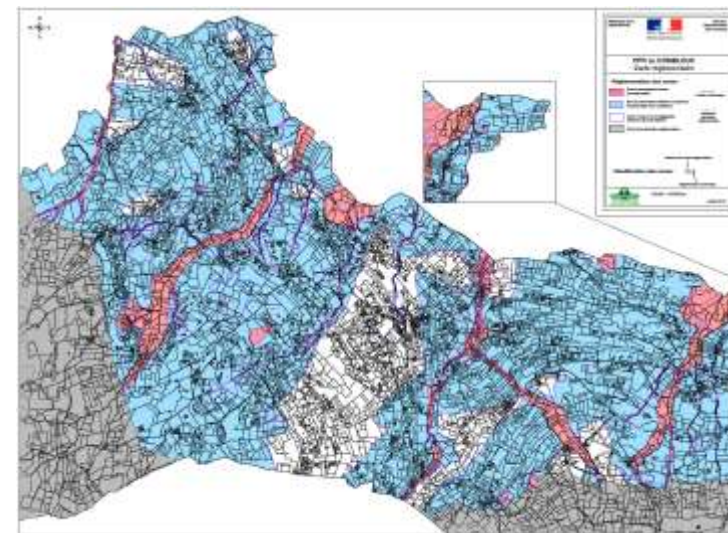
- La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels qui comporte des dispositions auxquelles il convient de se reporter. Il est annexé au PLU.

### Prise en compte des risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses :

- Dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, la canalisation de gaz ou assimilé et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont admis. Pour la sécurité des installations et l'intégration paysagère, toute réalisation nouvelle de réseau ne pourra se faire qu'en souterrain. L'édification aérienne est interdite.

### Mesures conservatoires le long des cours d'eau :

- Grand principe : les rives naturelles doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai.



## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

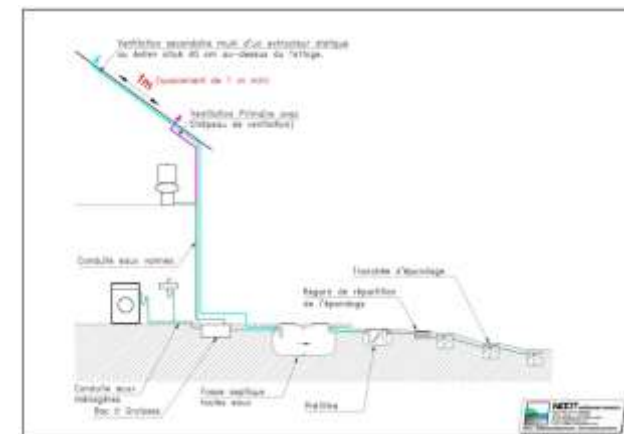
**Eau potable** : toute nouvelle construction doit être raccordé au réseau public d'eau potable. Le raccordement à une source privée est autorisé pour un usage unifamilial.

### Assainissement des eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif : raccordement obligatoire. Dispositif particulier peut être demandé pour les activités artisanales ou commerciales.
- Dans les zones d'assainissement non collectif : un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous certaines conditions de mise en œuvre

### Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- Objectif général : toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Chaque opération devra se conformer à des dispositions spécifiques
- Il s'agit d'une problématique essentielle pour la sécurité de tous et pour la qualité des sols de manière générale.



## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

### **Electricité / téléphone / télédistribution :**

Les raccordements doivent être effectués en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **Collecte des déchets :**

Se référer au règlement en vigueur de la CCPMB.

Pour toute opération supérieure à 500m<sup>2</sup> de SDP ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs semi-enterrés.

### **Infrastructures et réseaux de communication électroniques :**

Toute construction devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement à ces réseaux. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments.

### **Prise en compte du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) :**

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les sentiers et itinéraires identifiés au PDIPR doivent être préservés. Leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires.





## DISPOSITIONS GENERALES DU PROJET DE REGLEMENT

### **Opérations d'aménagement touristique => obligation de conventionnement**

Combloux est située en zone de montagne et entre dans le champ d'application de l'article L. 342-1 du Code du tourisme : la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle de la commune. Cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

- Chaque opérateur doit contracter avec la commune,
- Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion.
- Les opérations d'aménagement touristique concernent notamment la création ou la réhabilitation d'hôtel ou de résidence de tourisme.

### **Domaine skiable**

- Les zones et secteurs compris dans l'enveloppe du domaine skiable sont ou pourront être aménagés en vue de la pratique du ski et pourront supporter les constructions et les aménagements nécessaires au fonctionnement du domaine skiable.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP sont des secteurs au sein desquels la collectivité souhaite définir un parti d'aménagement.

Ce sont donc des tènements qui sont constructibles à la condition que le porteur de projet entre en discussion étroite avec la Mairie pour développer le projet souhaité par le Conseil Municipal.

Au sein du projet de PLU présenté ce soir, les OAP reflètent la volonté municipale de mettre en œuvre un projet urbain permettant la densification du centre village au profit d'un aménagement de qualité : espaces publics, logements adaptés aux besoins de la population, développement de commerces, facilitation des modes de déplacement doux.

Certains secteurs d'OAP font actuellement l'objet d'une concertation publique, aussi, le parti d'aménagement ne pourra pas être présenté puisqu'il n'est pas encore clairement défini. Seuls les objectifs seront mis en avant.

## POUR MIEUX ENCADRER LES PROJETS ET LA DENSIFICATION

OAP n°1 – UB « Le Pelloux »

OAP n°2 - UA «Les Cristaux»

OAP n°3 - UA « OT / L'Fredj »

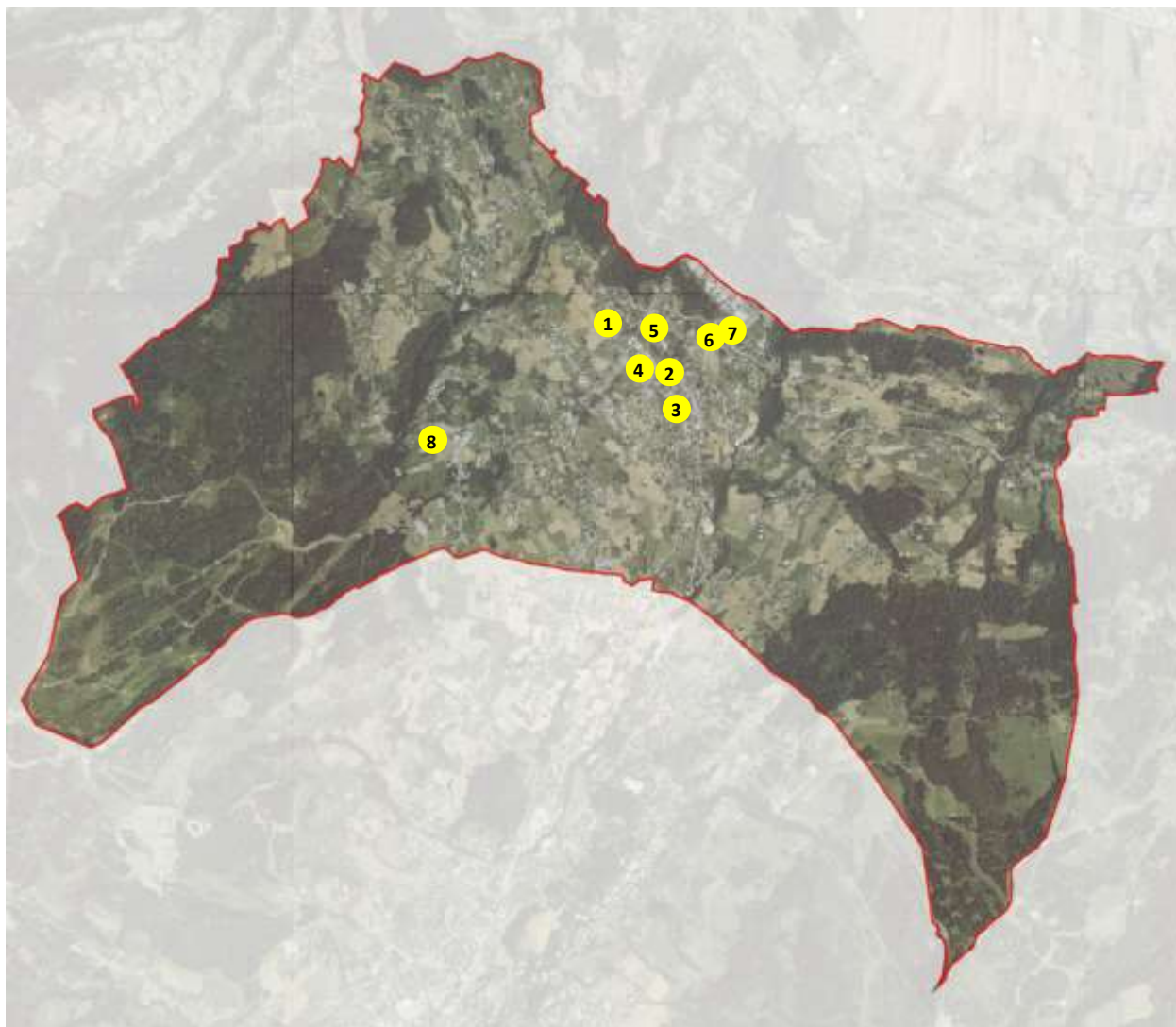
OAP n°4 - 1AU « Clos Lachenal »

OAP n°5 – UB « Les Chères »

OAP n°6 - UBX «Plan Mouillé»

OAP n°7 – UT « Plan Mouillé »

OAP N°8 – 1AUT Cry/Cuchet



# GRANDS PRINCIPES DES OAP

## OAP n°1 SECTEUR ROUTE DU PELLOUX



### Secteur constituant une dent creuse.

Volonté municipale de valoriser ce tènement pour la création de logements permanents (proximité des services publics : écoles, lycée, mairie ; des commerces ; des espaces publics).

Superficie : 3800 m<sup>2</sup>

6 à 12 logements permanents (collectif et intermédiaire), répartis entre 3 à 4 constructions.

Opération d'aménagement d'ensemble

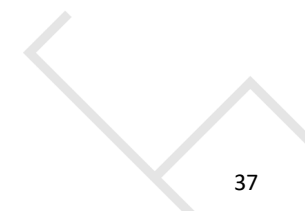
## OAP n°2 LES CRISTAUX



OAP en concertation publique.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- **Densification sans artificialisation des sols,**
- **Préservation des cônes de vue,**
- **Passage des stationnements en souterrain (environ 100 places),**
- **Création d'espaces publics (places),**
- **Développement d'une offre de logements et de commerces,**
- **Facilitation des modes de déplacements doux liaisonnant les secteurs Église / plan d'eau / office de tourisme,**
- **Volonté de disposer d'un véritable espace de vie de village, changeant l'image de Combloux en réduisant l'impact de la RD1212.**



## OAP n°3 : OFFICE DE TOURISME & L'FREDI



OAP en concertation publique.

Les objectifs de l'aménagement sont :

- Création d'une place de vie reliant la place de l'OT au secteur du Fredi,
- Valorisation des cônes de vue,
- Suppression des stationnements en surface pour quelques places publiques souterraines,
- Repenser le positionnement et l'avenir des bâtiments (Fredie / Boulangerie) en conservant les usages,
- Repenser les circulations,
- Liaisonner les différents secteurs : Cristaux, plan d'eau, Eglise / Mairie / Boucherie.
- Changer l'image de Combloux en réduisant l'impact de la RD1212.

# GRANDS PRINCIPES DES OAP

## OAP n°4 CLOS LACHENAL



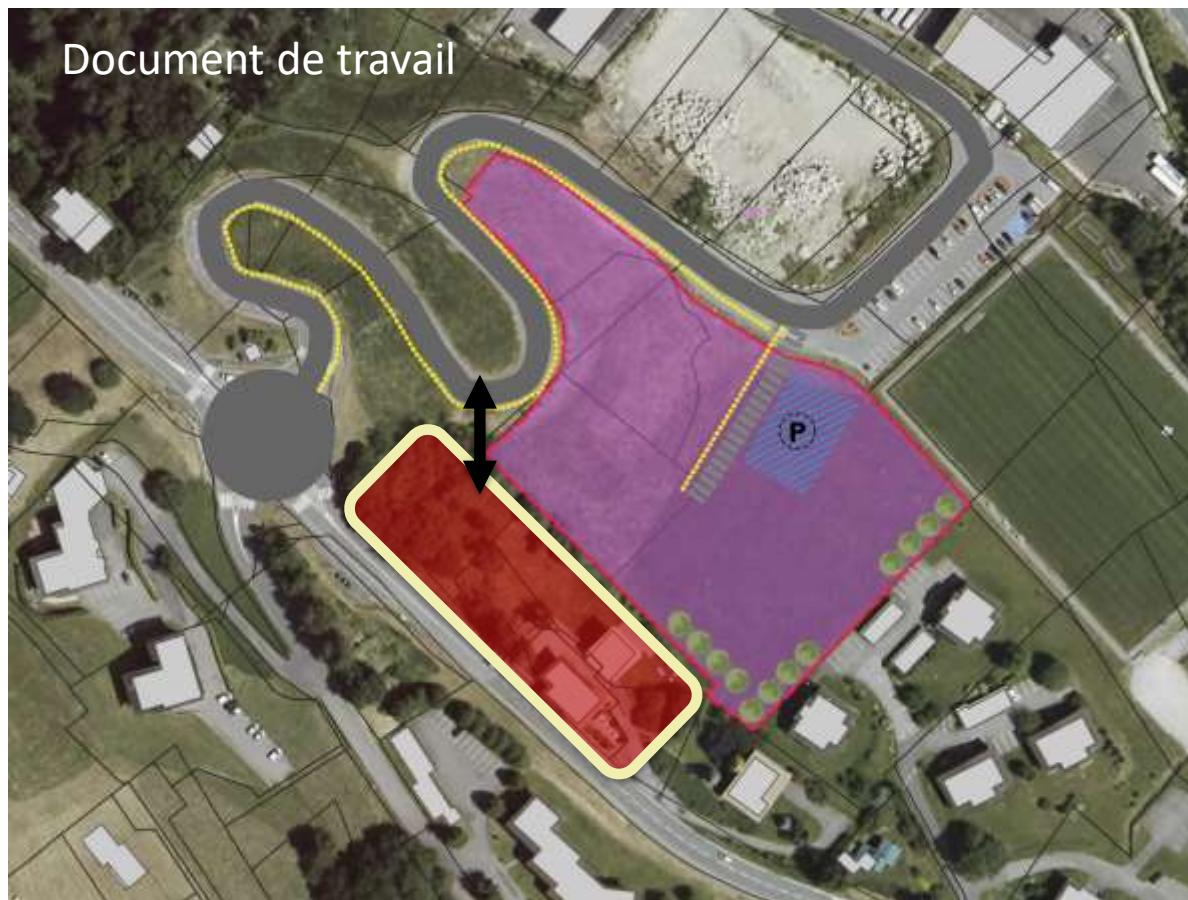
Secteur identifié par les élus comme stratégique et à préserver dans ce projet de PLU.

Seul un projet d'équipements et d'espaces publics (salle des fêtes sous le podium et jardin alpin avec cheminement piéton / cycle depuis les Cristaux) est envisagé. Volonté de la collectivité d'acquiescer ce tènement.

Souhait de voir se réhabiliter l'ancien hôtel Edelweiss dès que possible.

# GRANDS PRINCIPES DES OAP

## OAP N°5 et 6 PLAN MOUILLÉ

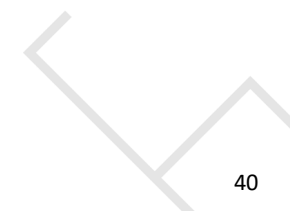


Secteur où permettre le développement, après conventionnement loi montagne, de la conversion de l'hôtel « Les Granits » en résidence de tourisme.

Partie communale (UT) pour développer un immeuble de logements saisonniers.

Sur ces deux points, accès commun souhaité.

Partie communale (UBX) pour accueillir deux à trois nouvelles entreprises le long de la route de Plan Mouillé.





# GRANDS PRINCIPES DES OAP

## OAP n°7 - SECTEUR LES CHERES



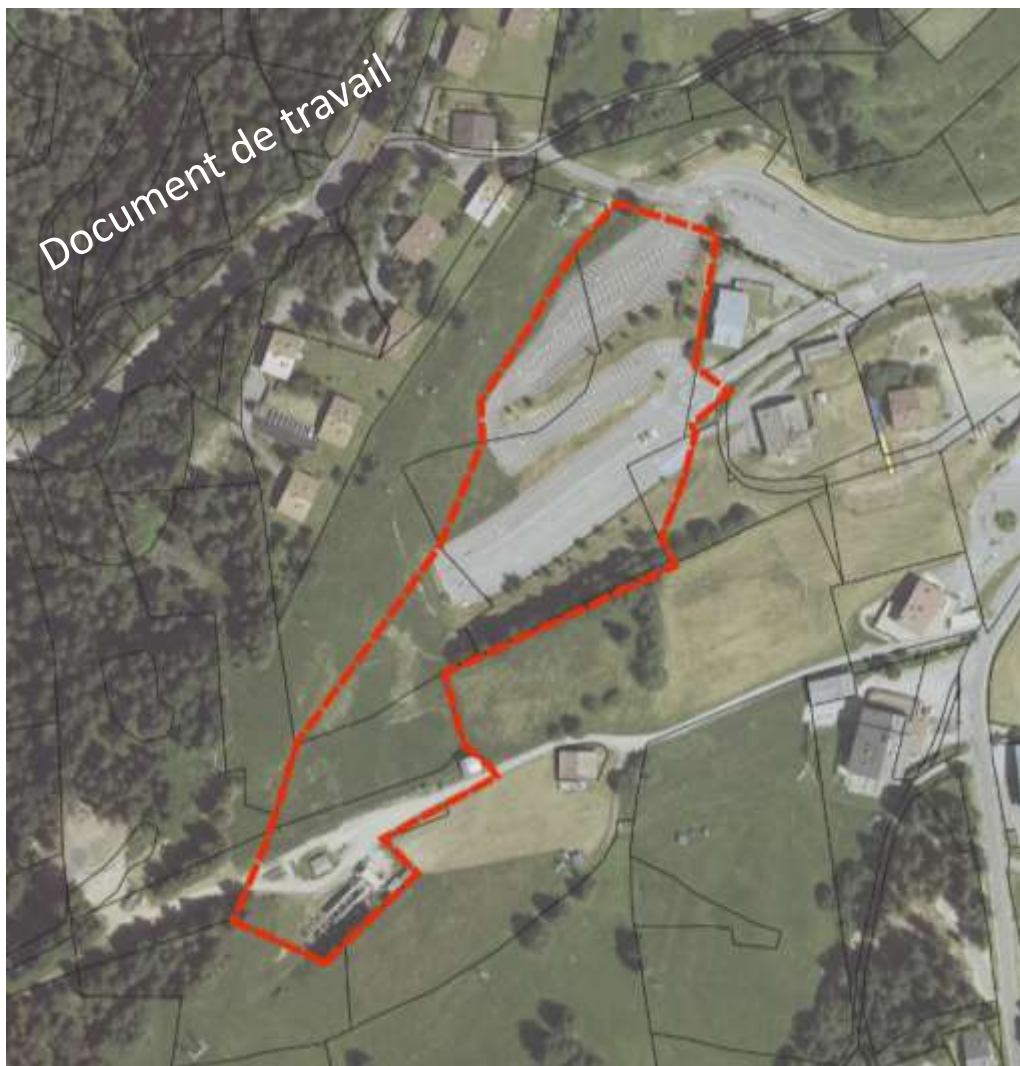
**Terrain communal à densifier, dans l'objectif de créer 12 logements en Bail Réel Solidaire (logements à l'année exclusivement).**

**Projet annoncé lors des réunions de quartier puis en réunion publique.**

**Règles d'accès sur la RD1212 et de hauteur à R+3 + Combles.**

**Insertion dans l'environnement bâti.**

## OAP n°8 SECTEUR LA CRY /LES BRONS



**Terrain à fort enjeu pour l'activité touristique**

**Aménagement du front d neige**

**Amélioration des remontées mécaniques et des flux skieurs**

**Réflexion sur les accès, les dessertes et stationnement**

**Développement de lits chauds**



## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (art. L151-41)


### Principes

C'est un tènement supportant une réservation concernant exclusivement des projets d'intérêt général (au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public).

### Sont concernés :

- Des voiries ou tronçons de voiries nécessaires à la desserte du village et des hameaux, à leur fluidité et aux échanges (élargissements, sentiers piétons, pistes cyclables,...).
- Des installations collectives et des espaces verts qui participent à l'amélioration de la vie sociale.
- Des programmes de logements aidés
- Des projets d'intérêt général

### Exemple de représentation au plan graphique

 Emprise de l'emplacement réservé



## SERVITUDE DE PROTECTION PATRIMONIALE L151-19



► Pour les éléments bâtis et urbains: cœur de Combloux, hameaux et bâtis patrimoniaux, chapelles, fours



## SERVITUDE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE L151-16



► Imposer la destination commerciale des linéaires identifiés que les commerces soient déjà existants ou non



## LA GESTION DES ACTIVITÉS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### Principes

Les zones agricoles et naturelles du PLU sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

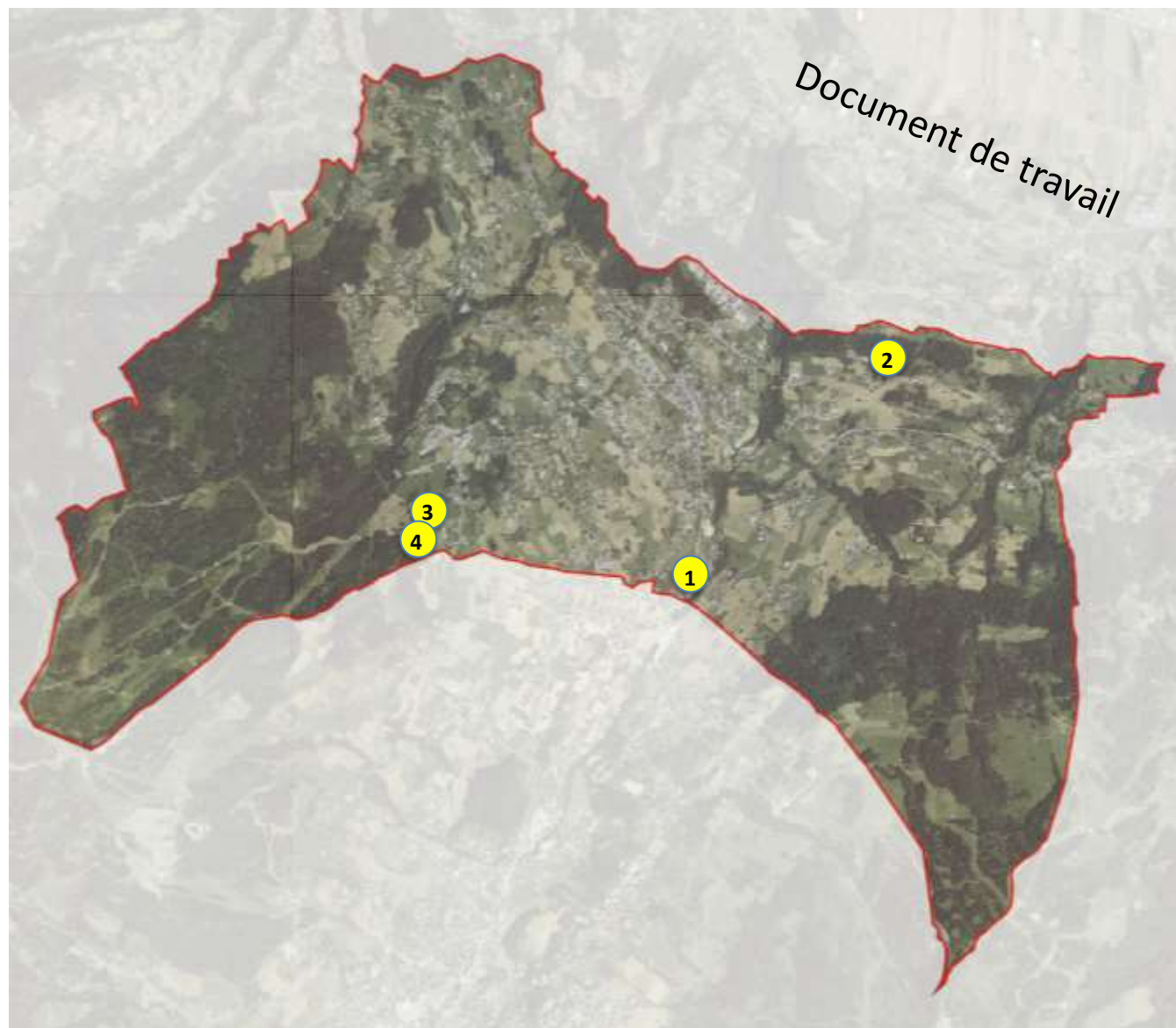
Aussi dans ces zones peuvent être délimitées, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

### Sont nécessaires :

- La mise en place de règles permettant d'encadrer la densité, les hauteurs, le raccordement aux réseaux, ...
- L'avis favorable de la CDPENAF

## ► PLUSIEURS STECAL EN COURS DE RÉFLEXION

- STECAL n°1, lié à l'aménagement du secteur du Feug
- STECAL n°2, lié à l'aménagement d'une activité artisanale
- STECAL n°3 lié au restaurant d'altitude
- STECAL n°4 lié au restaurant d'altitude



1. La démarche générale du PLU
2. La composition du dossier de PLU
3. Les principes de la traduction réglementaire
4. Échanges



  
**COMBLOUX**  
360° mont blanc france



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**