

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE CHAMPDOR-CORCELLES



**Deuxième réunion Publique  
02 Mai 2018**

## Rappel: Qu'est-ce qu'un PLU?

---

- Le PLU est le principal **document d'urbanisme de planification et d'aménagement du territoire communal**
- Il remplace le **Plan d'occupation du Sol (POS)** depuis la loi SRU de 2000
- Il exprime un **projet, une stratégie de développement de territoire communal** qui engage l'avenir de la commune pour la **décennie à venir**
- Il définit le **droit et l'usage du sol**

# Rappel: Qu'est-ce qu'un PLU?

## 1. Le rapport de présentation:

- Il expose le diagnostic territorial, fait ressortir les enjeux du territoire et justifie les choix du projet

## 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):

- « Clé de voute » du document d'urbanisme, il constitue la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la commune pour les années à venir.

## 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- Elles sont obligatoires dans les zones d'urbanisation future.
- Elles définissent des principes d'aménagement sur certains secteurs de développement en termes d'habitat, de déplacement, d'équipements, d'environnement...
- Il s'agit d'un document opposable

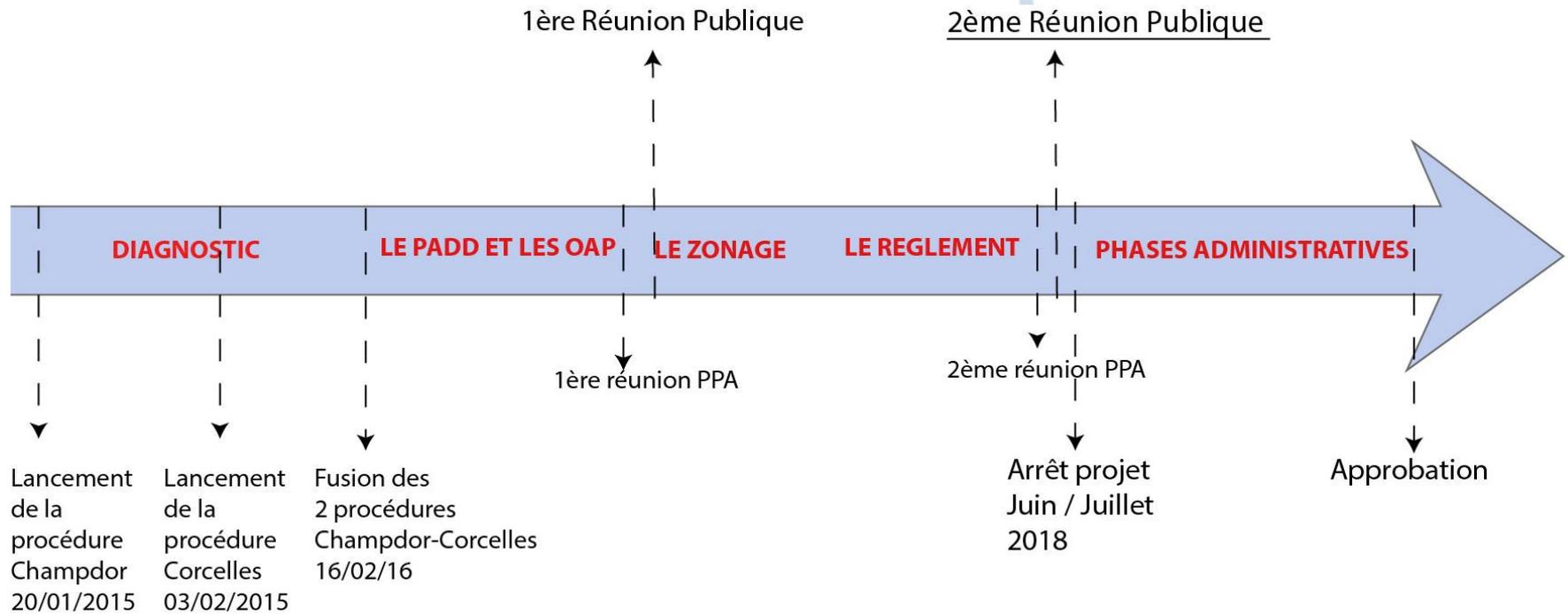
## 2. Le Règlement graphique (plan de zonage) et écrit:

- Ils déterminent les zones identifiées sur le territoire communal et détermine les règles de construction correspondantes

## 3. Les Annexes:

- Périmètre du droit de préemption urbain, plans des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement, servitudes d'utilité publique..

# Le phasage





## Rappel sur les OAP

# Localisation des 3 OAP

## Corcelles



## Champdor



## OAP « Sous le Clos » à Corcelles

- Tènement d'une surface de 1,8 ha
- Création de minimum 22 logements répartis entre logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires et logements collectifs.
- Création de logements sociaux sur ce secteur car situé proche des équipements publics: **servitude de mixité de 10%**
- Densité: 12 logement à l'hectare
- Réalisation d'un cheminement piéton permettant de relier l'école
- Arbres remarquables à conserver



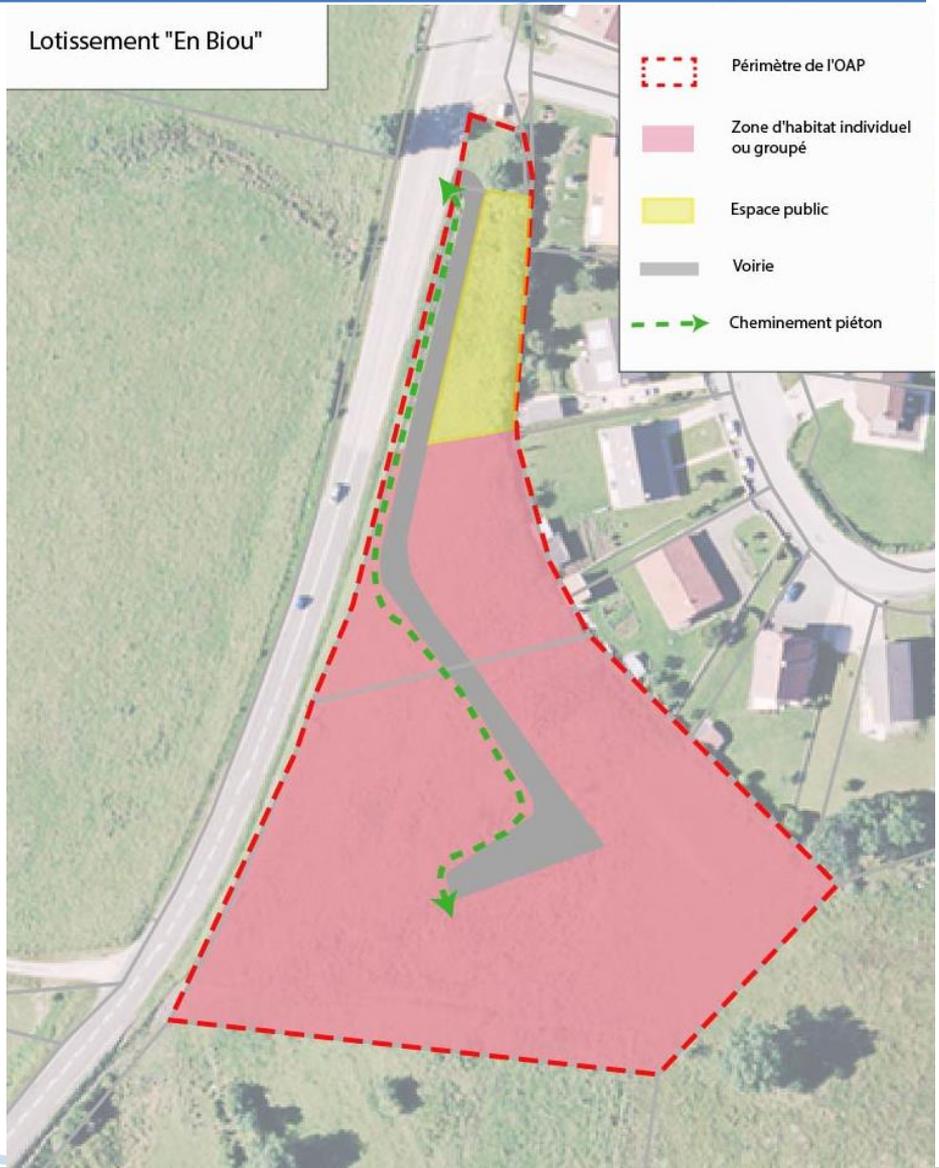
# OAP Champdor « Tres Chez Michaud »

- Tènement d'une surface de 1,5 ha situé dans l'enveloppe urbaine
- Densité : 12 logt/ha
- Réalisation de minimum 18 logements répartis entre logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaire et logements collectifs
- Création de logements sociaux sur ce secteur car situé proche des équipements publics: **servitude de mixité de 10%**
- Réalisation d'un cheminement piéton permettant de relier l'école et la mairie
- Arbres remarquables à conserver
- Création d'une voirie avec aire de retournement



## OAP Champdor « En Biou »

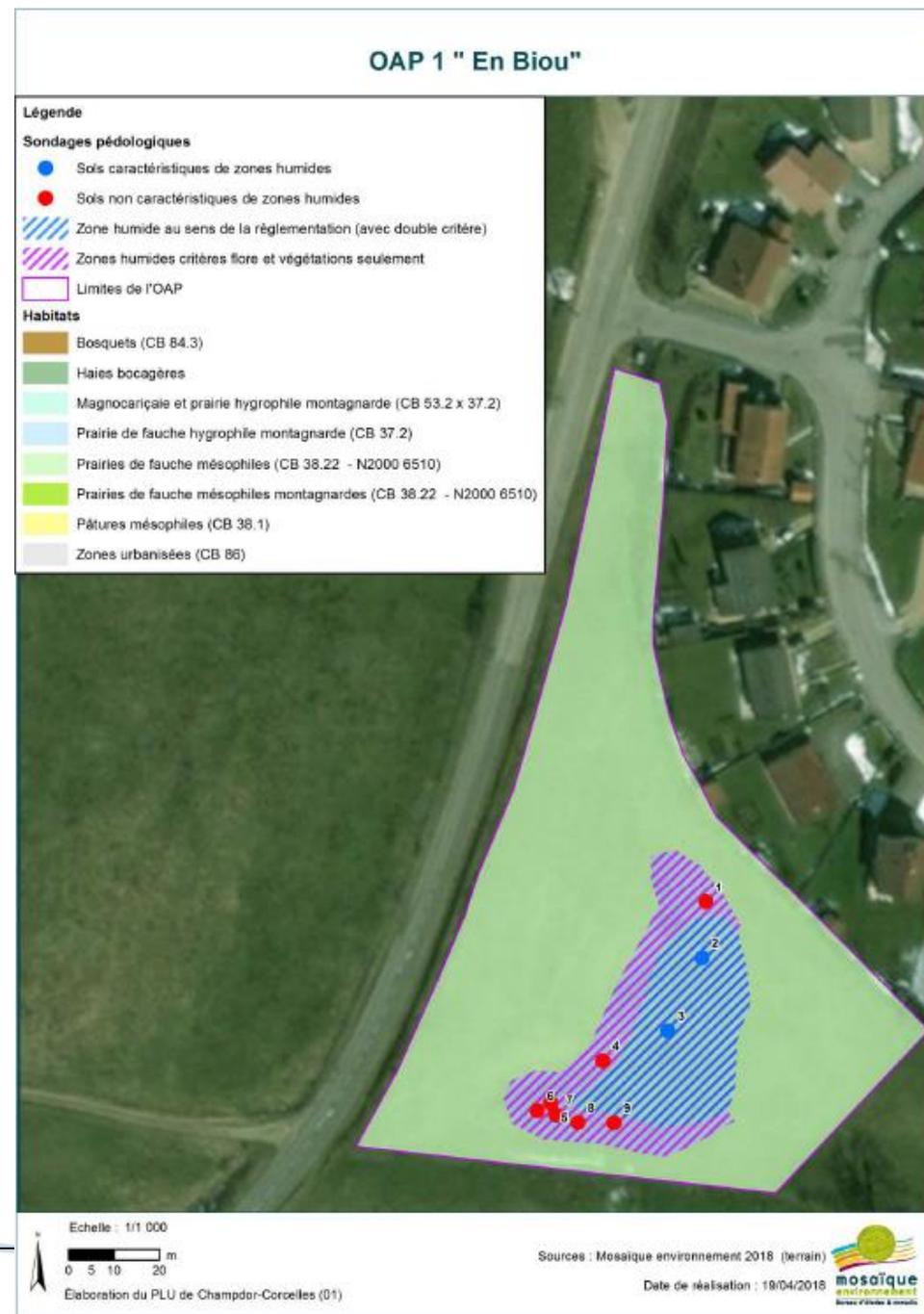
- ✓ Tènement d'une surface de 9300 m<sup>2</sup>
- ✓ En extension de l'enveloppe urbaine
- ✓ Programmation: Minimum 11 logements
- ✓ Densité : environ 12 logement /ha
- ✓ Création d'un espace public au Nord du tènement
- ✓ Réalisation d'un cheminement piéton



# OAP Champdor « En Biou » : présence d'une zone humide

## ➤ Plusieurs solutions:

- Rechercher un nouveau terrain pour le développement de la commune
- Prendre des mesures de compensation pour la destruction de la zone humide: soit prévoir la restauration d'une zone humide équivalente à celle détruite sur le plan de la biodiversité; soit compensation des zones humides à hauteur de 200%.





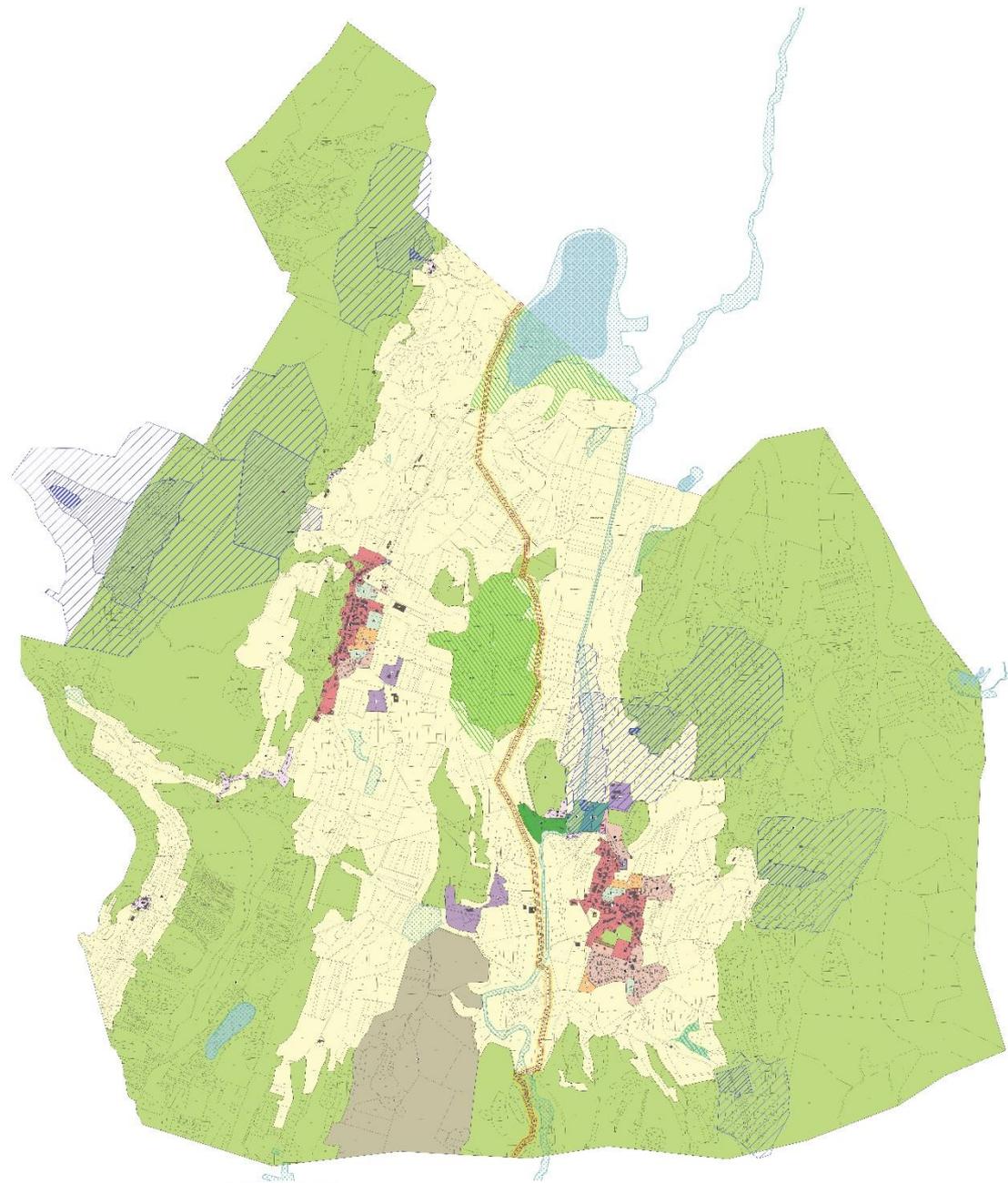
# Le règlement écrit et graphique

- ✓ Le règlement délimite les **zones urbaines (U)**, les **zones à urbaniser (AU)**, les **zones agricoles (A)** et les **zones naturelles et forestières (N)**
- ✓ Il fixe les **règles applicables** à l'intérieur de chacune des zones
- ✓ Le règlement se compose de 3 chapitres:
  - ❖ **Chapitre 1: Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités:**
    - ❖ Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités
    - ❖ Mixité fonctionnelle et sociale
  - ❖ **Chapitre 2: Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, et paysagères**
    - ❖ Volumétrie et implantation des constructions
    - ❖ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - ❖ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - ❖ **Chapitre 3: Equipements et réseaux**
    - ❖ Desserte par les voies publiques ou privées
    - ❖ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
    - ❖ Desserte par les réseaux

# Plan de zonage général

## Zonage

	UA: Zone urbaine centrale
	UB: Zone urbaine pavillonnaire
	UH: Zone urbaine de hameau
	UJ: Zone urbaine de jardins
	UY: Zone urbaine d'activité
	AU: Zone à urbaniser
	A: Zone agricole
	N: Zone naturelle
	Nc: Zone naturelle de carrière
	Neq: Zone naturelle d'équipement
	NI: Zone naturelle de loisir



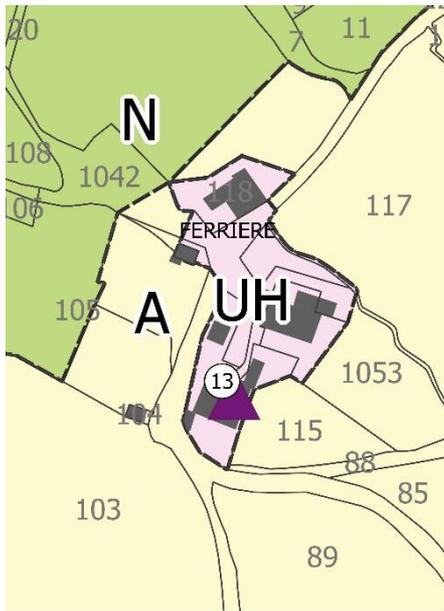


# Les zones urbaines: les hameaux situés à Corcelles

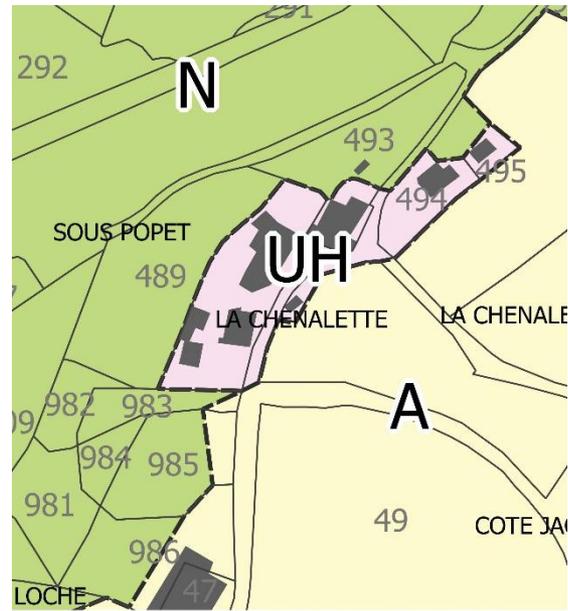


UH: Zone urbaine de hameau

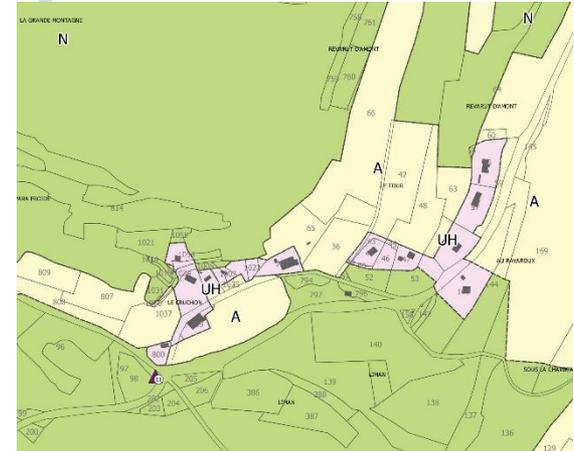
## ➤ Hameau de Ferrière



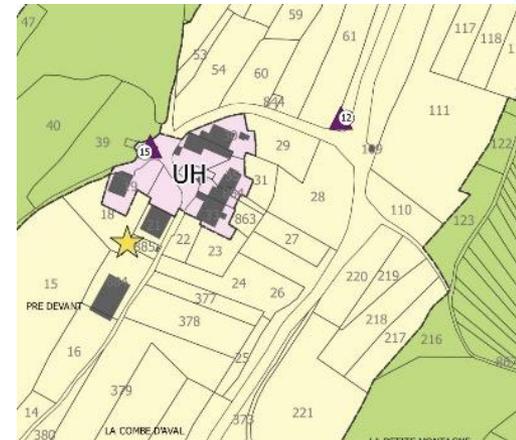
## ➤ Hameau de la Chenalette



## ➤ Hameau du Cruchon



## ➤ Hameau de Cleon



# Les zones urbaines: le centre-bourg de Champdor

## Zonage



UA: Zone urbaine centrale



UB: Zone urbaine pavillonnaire



UH: Zone urbaine de hameau



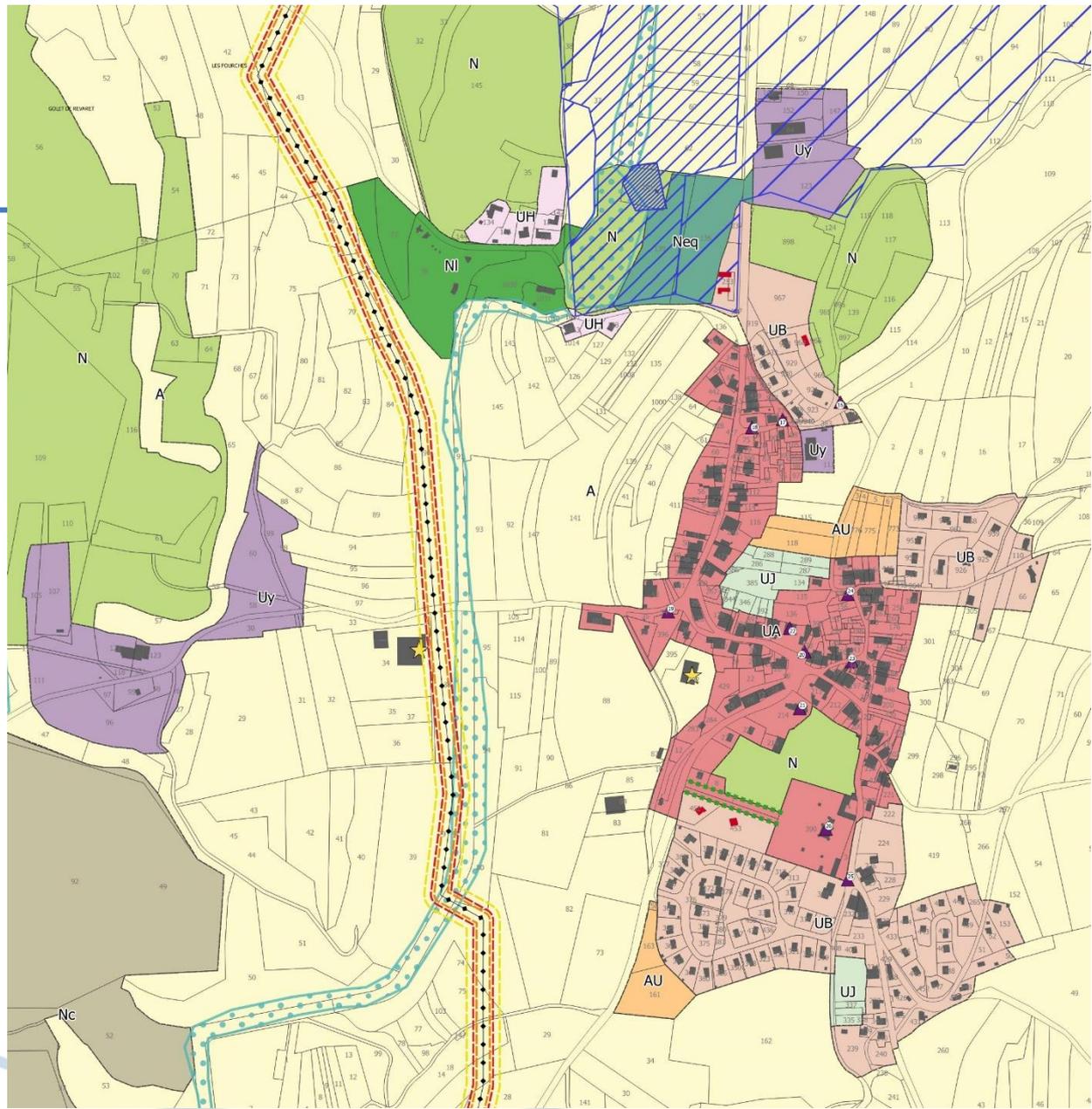
UJ: Zone urbaine de jardins



UY: Zone urbaine d'activité

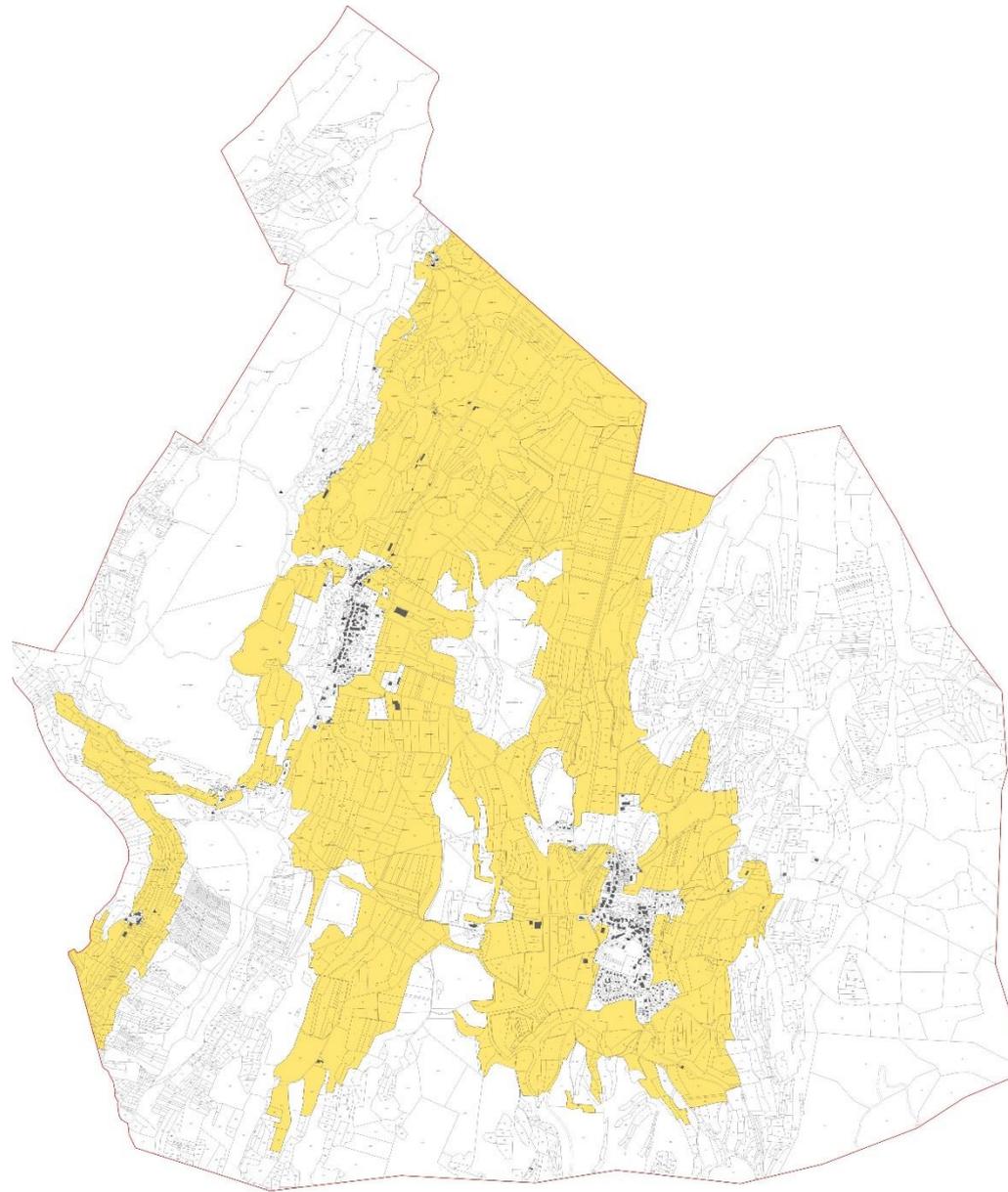


AU: Zone à urbaniser



## La zone agricole

- Une zone agricole de **1100 ha** (1010 ha) sous le POS .
- Les constructions agricoles sont autorisées, ainsi que les annexes et les extensions des constructions existantes.

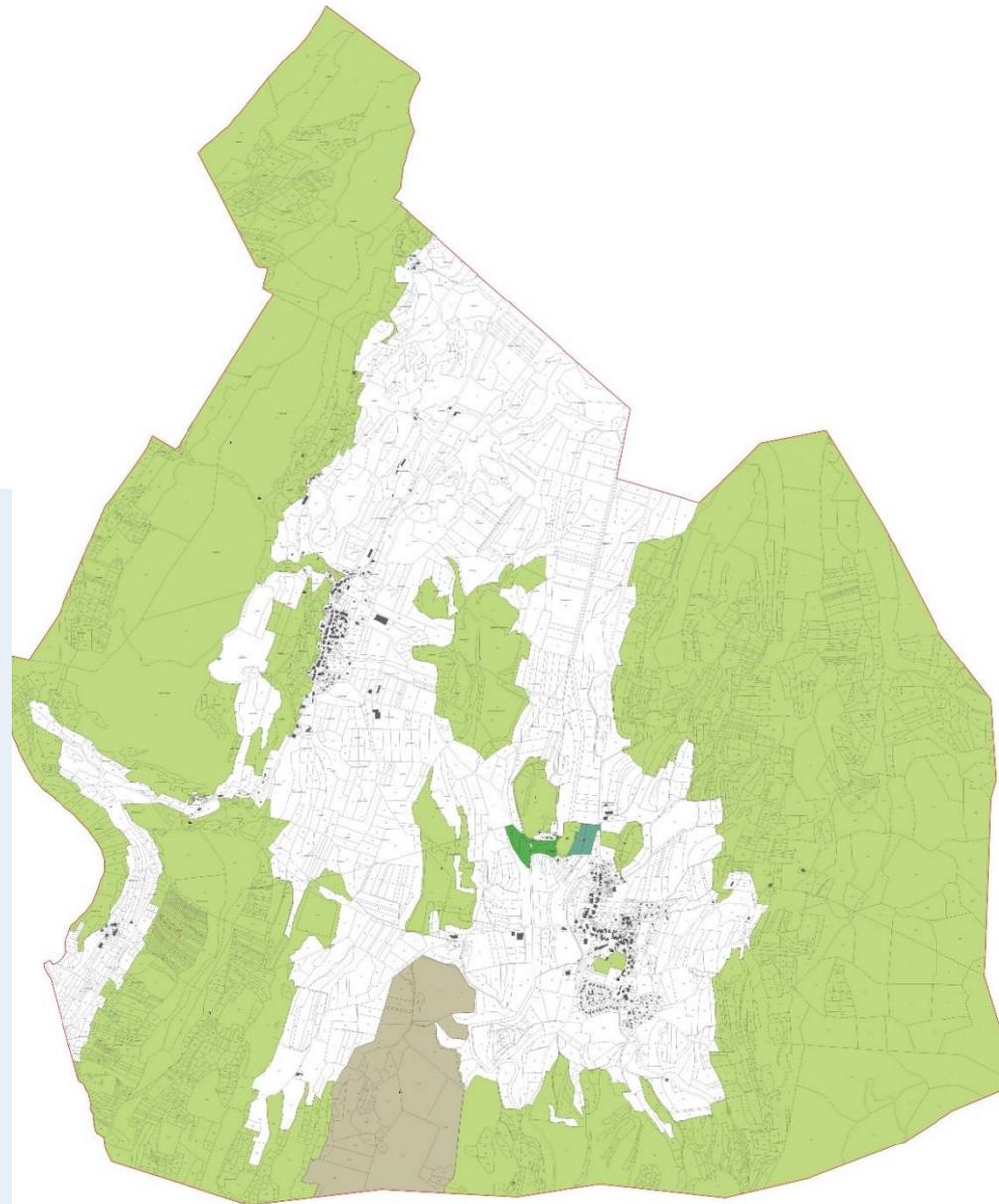


## Les zones naturelles

	N: Zone naturelle
	Nc: Zone naturelle de carrière
	Neq : Zone naturelle d'équipement
	NI: Zone naturelle de loisir

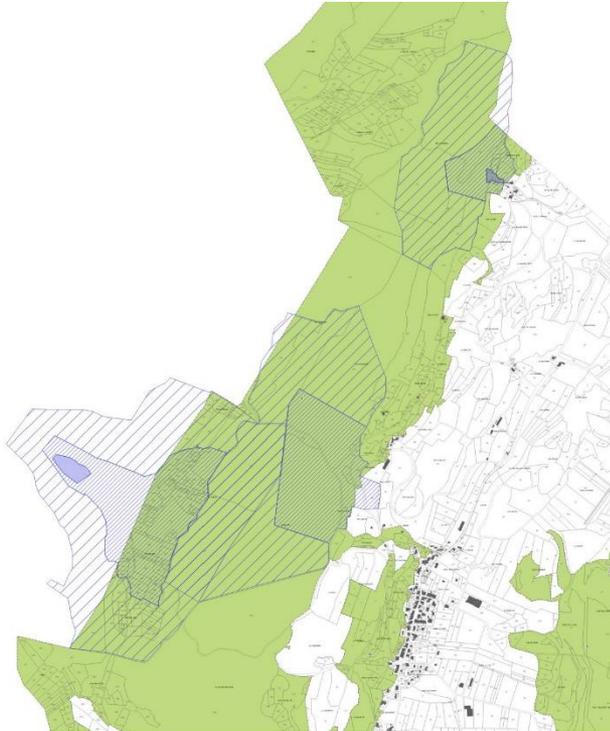
➤ Zone N (sauf Nc, Neq et NI), sont autorisées:

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes
- Les travaux de restauration de milieux naturels,
- Les occupations du sol liées aux activités des exploitations forestières



## La zone naturelle (N)

- Concernée par les périmètres de captage des eaux: toutes les zones de protection immédiate sont classées en N



N: Zone naturelle



Zone de protection immédiate de captage d'eau potable



Zone de protection rapprochée de captage d'eau potable

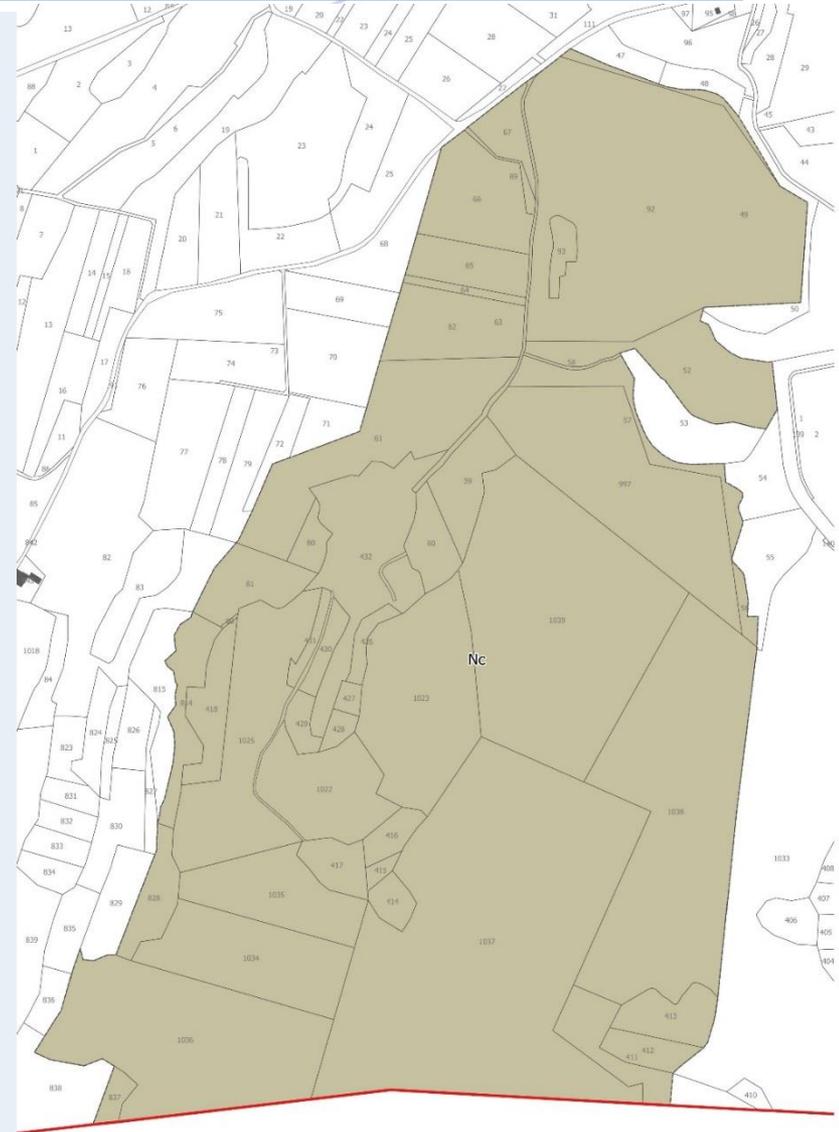


Zone de protection éloignée de captage d'eau potable



## La zone naturelle de carrière

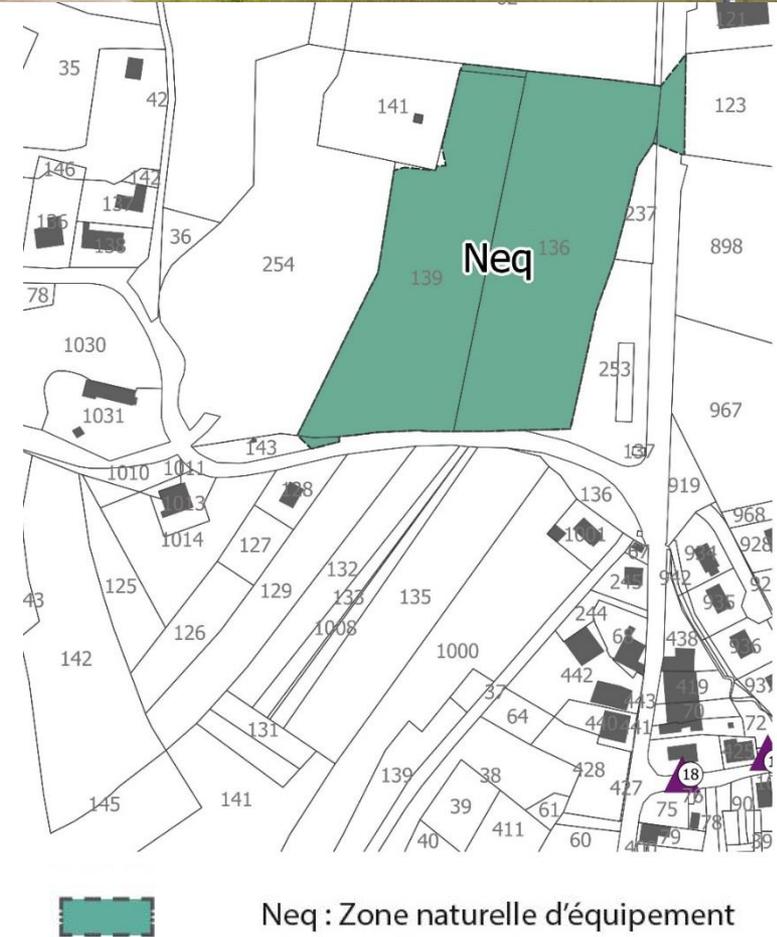
- Zone Nc: zone correspondant au secteur des carrières
- Sont autorisés dans la zone:
  - les installations nécessaires aux besoins de l'exploitation des carrières,
  - Les bureaux liés aux activités de carrière
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux activités de carrière
  - Les activités photovoltaïques



Nc: Zone naturelle de carrière

## La zone naturelle d'équipement

- Zone Neq: zone naturelle destinée aux équipements publics sportifs et de loisirs
- Sont autorisés dans la zone:
  - Les installations et ouvrages liés aux activités de sport et de loisirs
  - Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs à condition de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité environnementale et hydrologique des lieux
  - Les aires de stationnement en lien avec les constructions existantes



## La zone naturelle de loisirs

- Zone NI: zone naturelle de loisir correspondant au camping municipal de Champdor
- Sont autorisés dans la zone:
  - Les **activités de service** ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle, complémentaire à l'activité du camping
  - Le **logement**, sous réserve qu'il s'agisse d'un logement de fonction lié à l'activité de camping
  - L'**hébergement hôtelier et touristique** sous réserve d'être lié à l'activité de camping
  - Les annexes sanitaires

CHASIERE  
ES FOURCHE

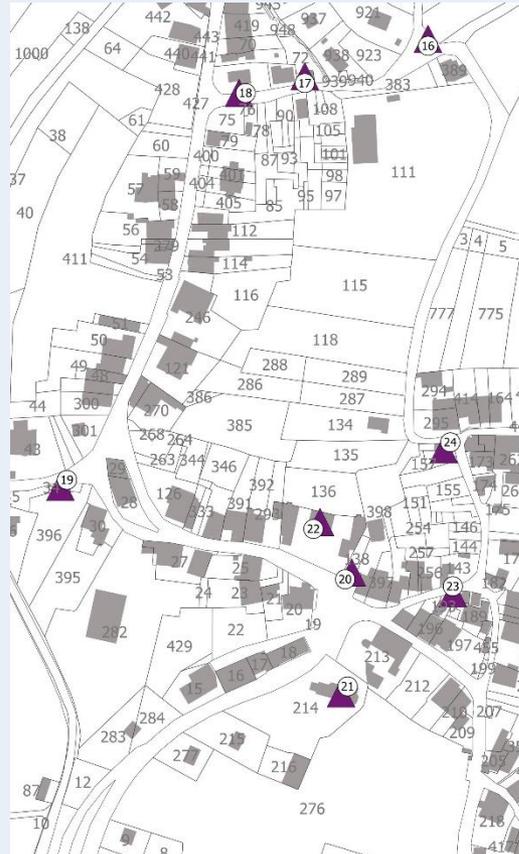




# Le patrimoine bâti à protéger

## Liste du patrimoine à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

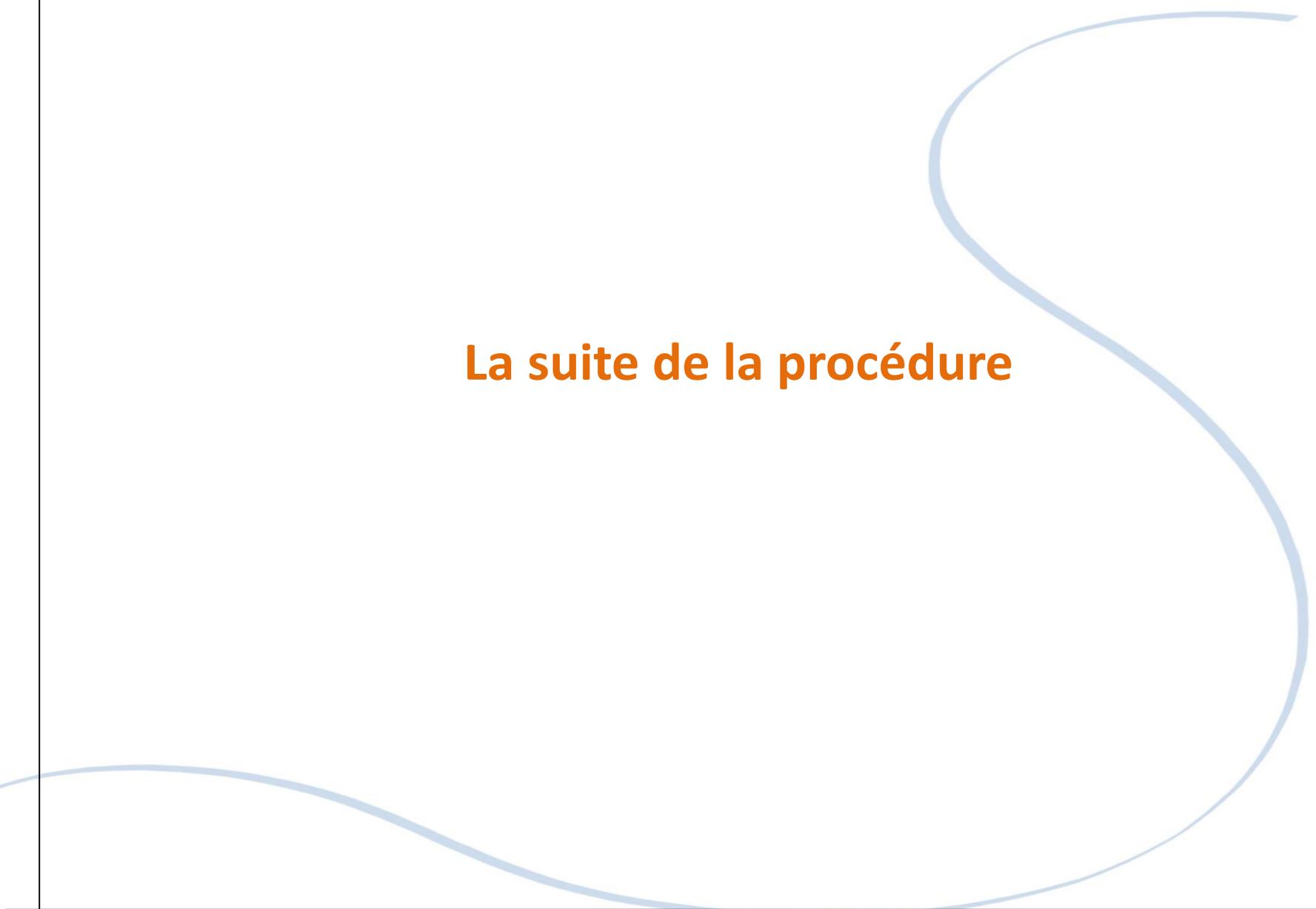
1	Croix entrée Nord du village de Corcelles
2	Fontaine
3	Vierge la Grande Montagne
4	Eglise
5	Croix du Col de Pisseloup
6	Bac
7	Ecole-Mairie de Corcelles
8	Monument aux morts
9	Bassin
10	Croix Col de Cruchon
11	Croix Hameau de Cleon
12	Chapelle de Ferrière
13	Bac maison Guillermet
14	Lavoir hameau de Cleon
15	Vierge - La Grande Montagne
16	Croix
17	Lavoir Champdor
18	Bassin-Fontaine
19	Lavoir
20	Monument aux morts
21	Eglise de Champdor
22	Ecole-Mairie de Champdor
23	Fontaine
24	Four
25	Lavoir
26	Lavoir
27	Château de Champdor



# Bilan des surfaces

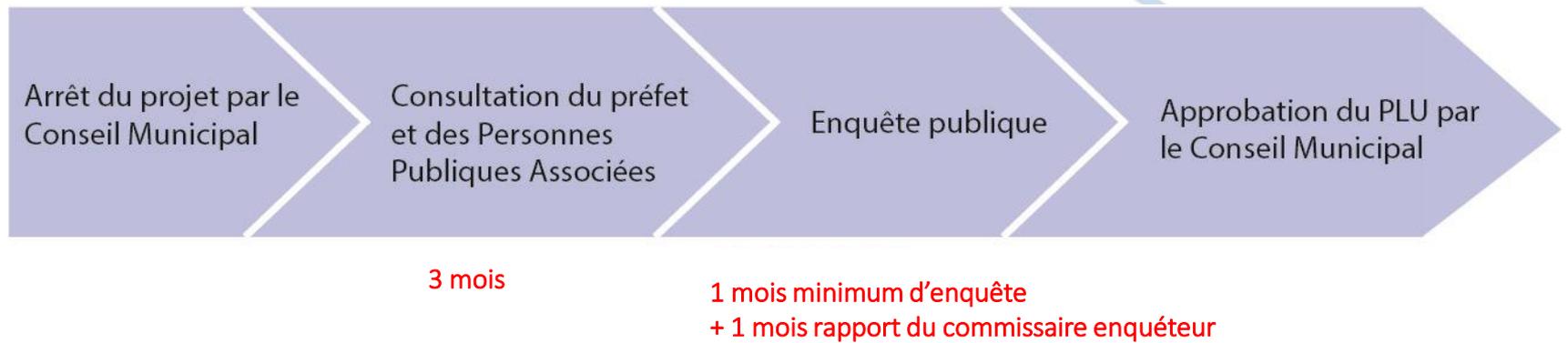
- Diminution des zones dédiées à l'urbanisation (U + AU)
- Augmentation des surfaces liées aux zones agricoles : 1100 contre 1010 sous le POS
- Légère diminution de la surface des zones naturelles

POS ancienne commune de Champdor et ancienne commune de Corcelles			Projet de PLU (2018-2028)			Différence PLU en vigueur-PLU en projet	Evolution
ZONES	SURFACES (en ha)	%	ZONES	SURFACES (en ha)	%	en ha	en %
<b>Urbaines</b>			<b>Urbaines</b>				
UA	61,1	1,9	UA	29,4	0,9	-31,7	<b>-8,8</b>
UB	15,223	0,5	UB	21,6	0,7	6,4	
			UH	4,6	0,1	4,6	
			UJ	4,7	0,1	4,7	
UY	4,5312	0,1	UY	13,4	0,4	8,9	
<b>Sous-total</b>	<b>80,8</b>	<b>3</b>	<b>Sous-total</b>	<b>73,7</b>	<b>2,3</b>	<b>-7,1</b>	
<b>A urbaniser (logement)</b>							
1NA	16,0	1,1	AU	4,34	0,1	-11,7	<b>-87,2</b>
2NA	17,9					-17,9	
<b>Sous-total</b>	<b>33,9</b>	<b>1,1</b>	<b>Sous-total</b>	<b>4,34</b>	<b>0,1</b>	<b>-29,5</b>	
<b>A urbaniser (activités)</b>							
1NAI	6,8					-6,75	<b>-100,0</b>
1NAY	10,4					-10,40	
<b>Sous-total</b>	<b>17,2</b>	<b>0,5</b>	<b>Sous-total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-17,15</b>	
<b>Agricoles</b>			<b>Agricoles</b>				
NC	1002,0	31,8	A	1100,7	34,9	98,7	<b>9,0</b>
NCc	8,2	0,6				-8,2	
<b>Sous-total</b>	<b>1010,2</b>	<b>32,1</b>	<b>Sous-total</b>	<b>1100,7</b>	<b>34,9</b>	<b>90,5</b>	
<b>Naturelles</b>			<b>Naturelles</b>				
NB	4,7	0,1	N	1859,4	59,0	418,0	<b>-1,8</b>
			Nc	106,5	3,4		
ND	1900,8	60,3	Neq	2,6	0,1	3,00	
NDc	103,5	3,3	NI	3,9	0,1	23,90	
<b>Sous-total</b>	<b>2009,0</b>	<b>63,8</b>	<b>Sous-total</b>	<b>1972,4</b>	<b>62,6</b>	<b>-36,6</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>3151,1</b>	<b>100,0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3151,1</b>	<b>100</b>		



## La suite de la procédure

## Phases administratives





**Merci de votre attention**