

PLU Neuvecelle

révision du Plan Local d'Urbanisme

2^e REUNION PUBLIQUE

Présentation des éléments de
règlements

15 septembre 2022



1. Calendrier de la révision du PLU

2. Traduction réglementaire du PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

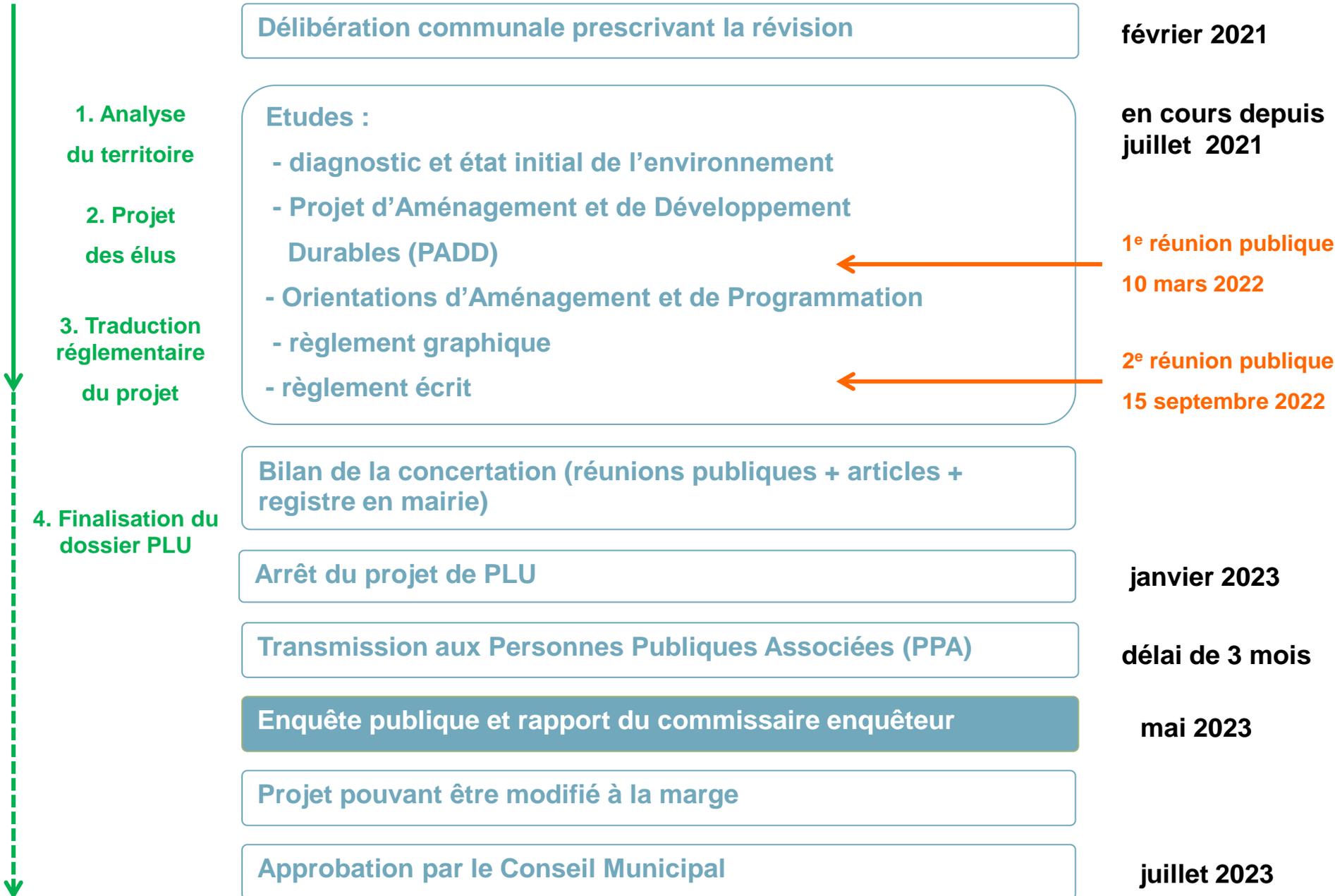
3. Questions de l'auditoire

1.

Calendrier de la révision du PLU



Le calendrier de la procédure de révision du PLU

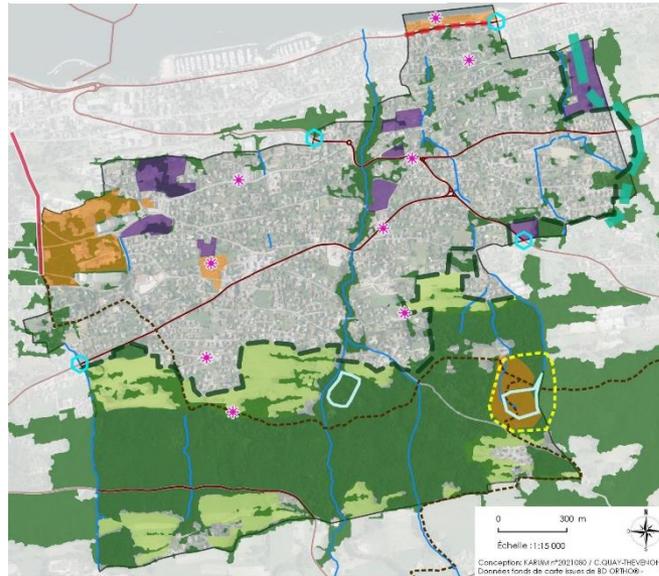


2. Traduction réglementaire du PADD (projet d'aménagement et de développement durables)



Rappel des 6 objectifs d'aménagement du PADD

Carte des objectifs 1 et 2



Carte des objectifs 3, 4 et 5



1/ Préserver et valoriser le paysage exceptionnel et conforter la qualité urbaine du territoire

2/ Préserver, renforcer et valoriser la biodiversité

3/ Structurer l'urbanisation continue, grâce à un développement stratégique selon une croissance modérée de la population

4/ Diversifier les mobilités pour limiter l'impact croissant du trafic automobile

5/ Renforcer le dynamisme économique du territoire en lien avec ses fortes caractéristiques géographiques

6/ Préserver les ressources naturelles tout en composant avec les effets du dérèglement climatique ainsi qu'avec les risques et les nuisances du territoire

Le règlement graphique

Rappel des directives du SCoT et de la CCPEVA :

- 3,5 ha **MAXIMUM** à urbaniser en extension urbaine et sur des tènements supérieurs à 2500 m²

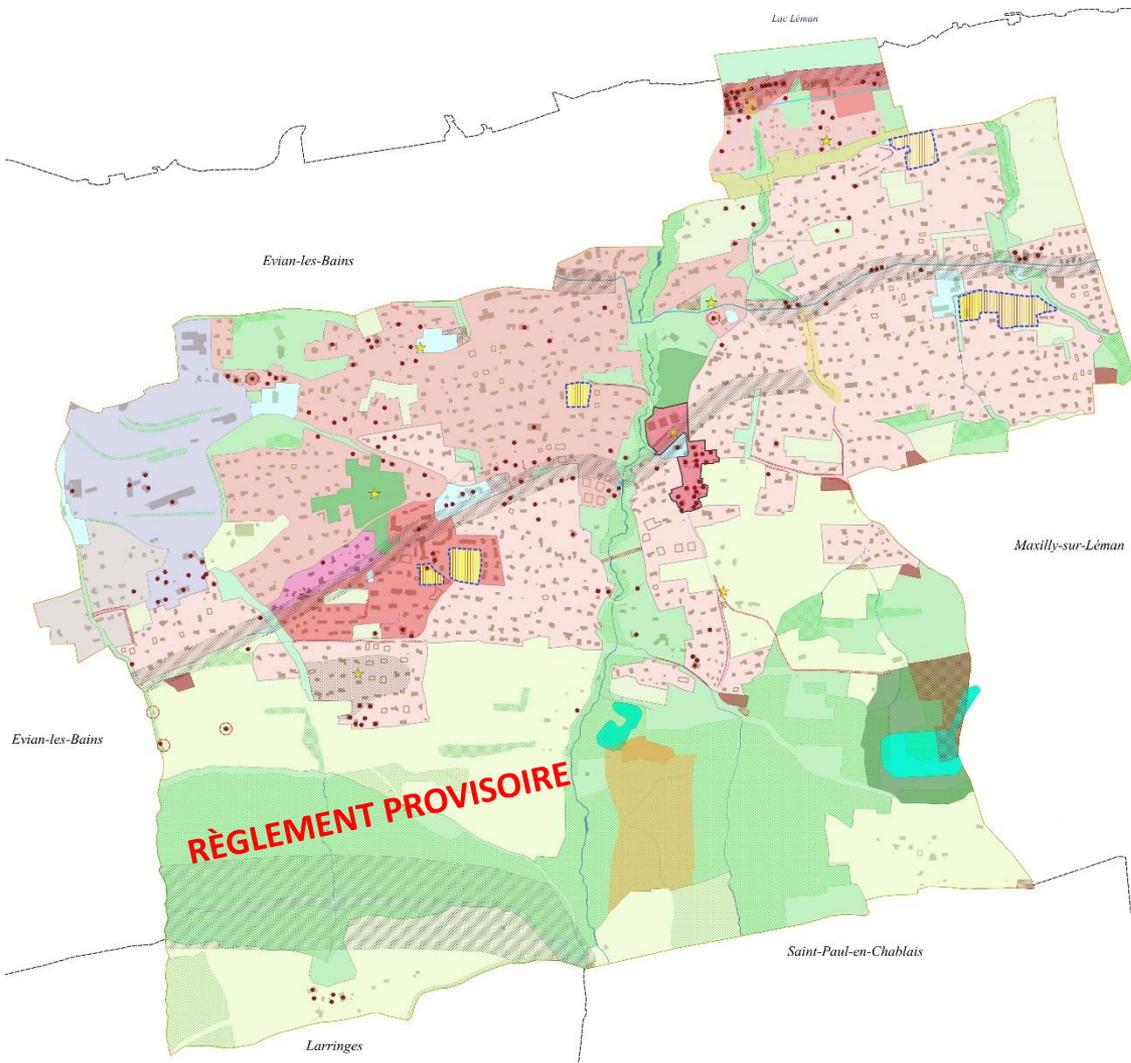
- densité bâtie **MINIMUM** de 20 logements/ha dans ces secteurs de développement

Légende

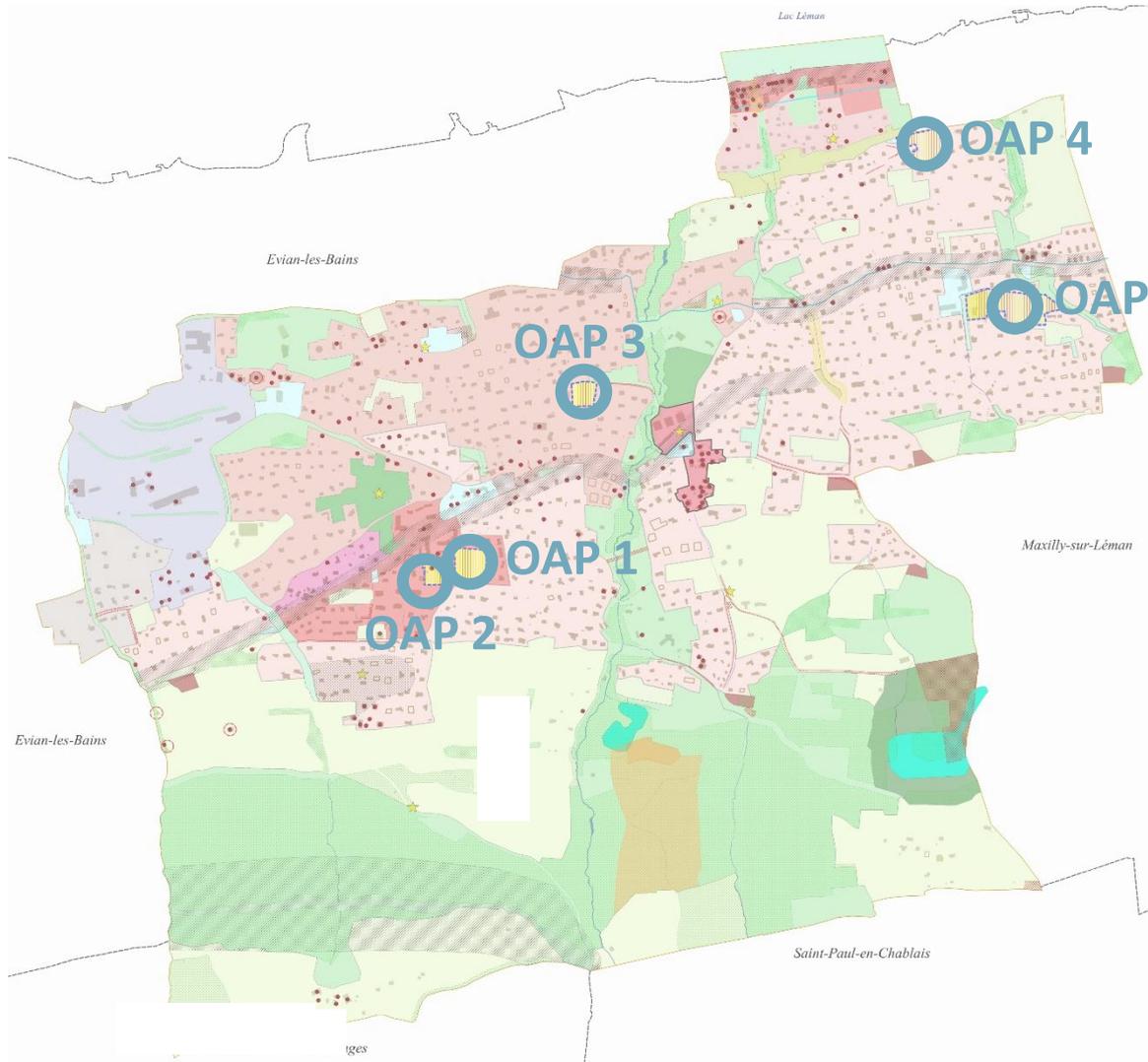
- Ua
 - Uav
 - Ub
 - Uc
 - Ucm (lotissement des Mateirons)
 - Ut
 - Ue
 - 1AU
 - 2AU
 - A
 - N
 - Nzh
 - Ns
 - Nj
 - Nrer
 - Ngv (plusieurs options à étudier)
- Zones U**
- Zones AU**
- Zone A**
- Zones N**

Éléments graphiques complémentaires

- Espaces boisés classés (article L.121-27 loi littoral)
- Espaces boisés classés (article L.113-1)
- Bande littorale de 100 m
- Limite de l'espace proche du rivage
- Emplacement réservé
- Captage d'eau potable – périmètre de protection immédiat
- Captage d'eau potable – périmètre de protection rapproché
- Secteur d'OAP
- Mixité sociale
- Bâti à valeur patrimoniale
- Points de vue
- Changement de destination
- Isolation acoustique
- Trame risques glissements de terrains (aléas moyens)
- Cours d'eau busé = trame risques



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles



Dans la composition du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent obligatoires avec la Loi Grenelle de 2010.

Elles définissent des principes d'aménagement, avec lesquels les futurs permis de construire et permis d'aménager devront être compatibles.

5 OAP sectorielles sont définies au PLU, elles s'appliquent sur des sites spécifiques.

- OAP 1 sur la zone 1AUa de Milly
- OAP 2 sur la zone 1AUb de Milly
- OAP 3 sur la zone 1AUc du Flon
- OAP 4 sur la zone 2AU de Grande Rive
- OAP 5 sur les zones 1AUd et 2AU du Pré de l'Abbaye

OAP n°1 : renforcer la centralité de Milly et compléter les espaces publics



- Prévoir un seul accès au nord-ouest
- Regrouper les logements pour dégager un parc central
- Regrouper les stationnements vers l'accès au nord du site
- Prévoir un chemin piéton traversant le site du nord au sud
- Prévoir un réseau de chaleur urbain pour les nouveaux logements et pour les équipements publics et logements existants à proximité.

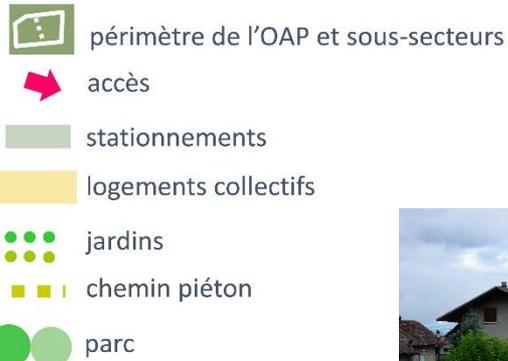
Sous-secteur A :

- Créer environ 20 logements collectifs, 100% des logements seront aidés
- Aménager un parc : verger, jardins privés, jardins partagés ... pour compléter les espaces publics de Milly

Sous-secteur B :

- Créer environ 20 logements collectifs, 100% des logements seront aidés. Aménager des jardins privés en continuité du parc.

> Zone 1AUa : opération d'ensemble



OAP n°2 : renforcer la centralité de Milly en prolongeant le vieux village

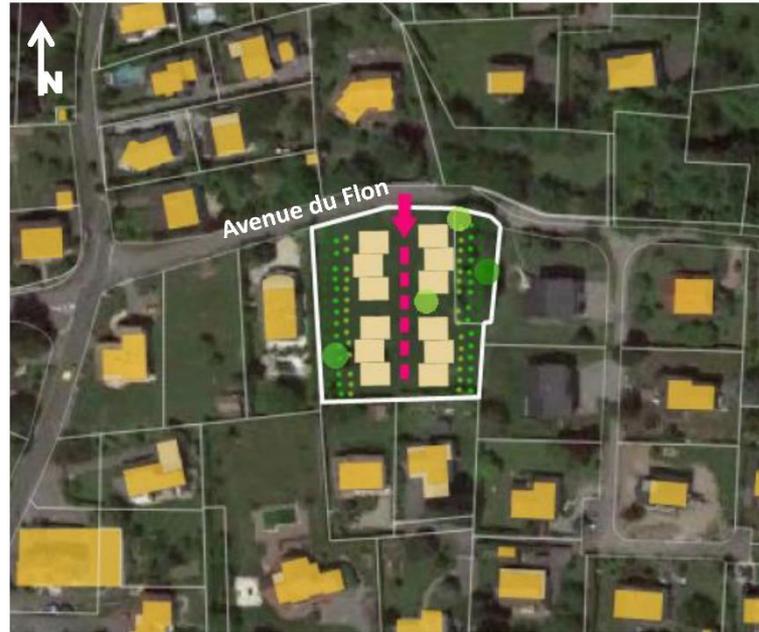


- Prévoir un seul accès au sud par l'avenue du Champ de la Croix
- Planter le bâtiment de logements en alignement sur l'avenue de Forchex pour dessiner la rue et prolonger le vieux village, en réhabilitant la maison vacante
- Créer environ 10 nouveaux logements collectifs et 2 logements réhabilités, 100% des logements seront aidés
- Regrouper les stationnements vers l'accès à l'ouest du site en surface semi-perméable
- Dégager un espace central entre le bâti et le parking pour aménager des jardins agrémentés d'arbres fruitiers
- Raccorder les logements au réseau de chaleur urbain qui est prévu dans l'OAP 1.

> Zone 1AUB : opération d'ensemble



OAP n°3 : optimiser un gisement foncier dans le quartier du Flon



- Prévoir un seul accès au nord par l'avenue du Flon et une nouvelle voie de desserte centrale nord/sud dessinée par le bâti de part et d'autre
- Implanter environ 10 logements individuels groupés, 70% des logements seront aidés
- Aménager des jardins privatifs en limites est et ouest de la zone
- Planter des arbres fruitiers.

 périmètre de l'OAP

 accès

 voie de desserte

 logements individuels groupés

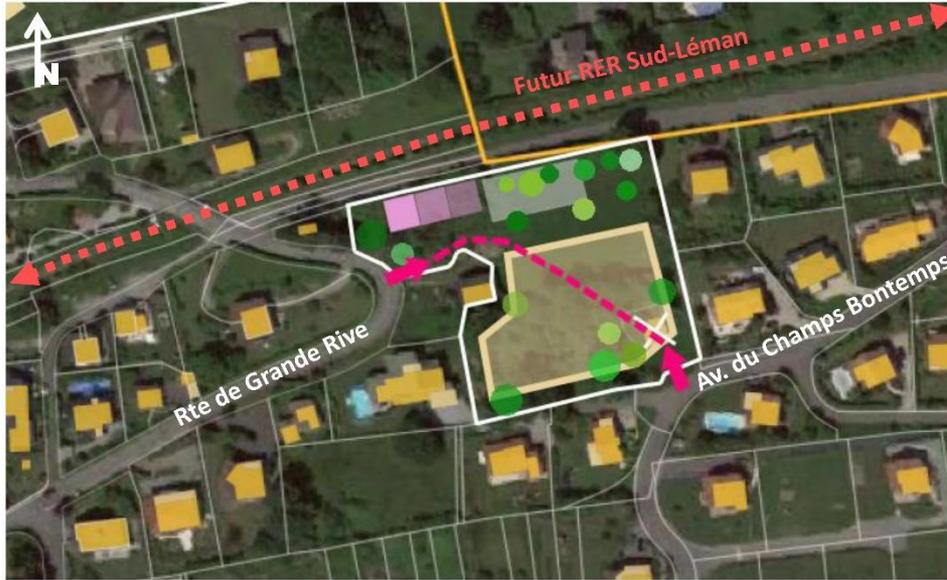
 jardins privatifs

 arbres

> Zone 1AUc : opération d'ensemble



OAP n°4 : développer un nouveau quartier vers une future gare de transport en commun



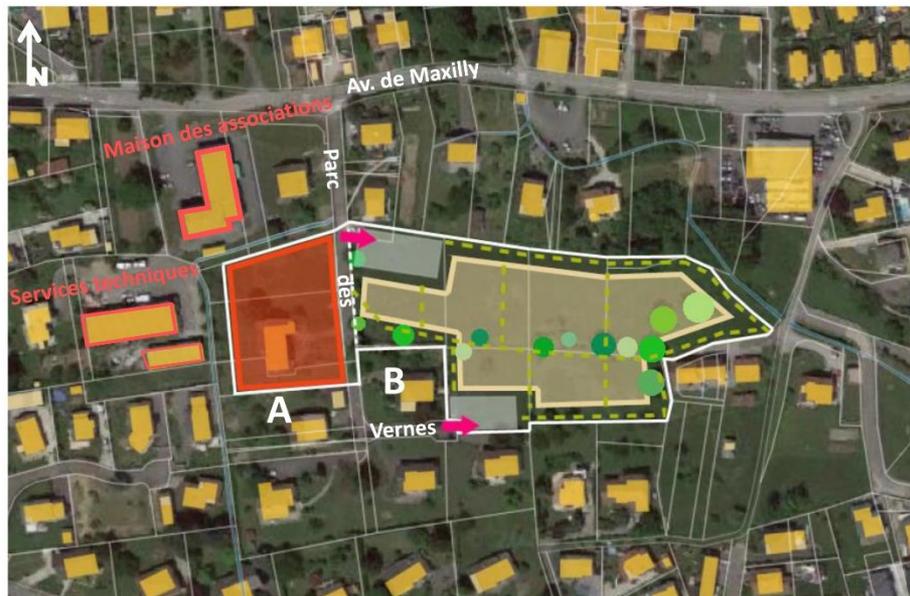
-  périmètre de l'OAP
-  démolition du bâti
-  accès
-  voie traversante
-  stationnements
-  halte ferroviaire
-  secteur de logements
-  arbres



- Prévoir un double accès à l'ouest par la route de Grande Rive et au sud-est par l'avenue du Champ Bontemps, reliés par une voie traversante (modes doux ?)
- Implanter une gare au nord le long de la future voie de transport en commun
- Vers la gare, implanter un parking pour les vélos, en surface semi-perméable et planté d'arbres pour atténuer les nuisances de la future voie RER
- Dans la partie sud implanter environ 15 logements intermédiaires, 100% des logements seront aidés
- Composer avec les arbres existants à valeur écologique et/ou paysagère.

> Zone 2AU : aménagement à long terme

OAP n°5 : développer un écoquartier vers la Maison des associations



Sous-secteur A :

- Réhabiliter ou remplacer la maison existante pour créer un secteur équipements/services/locaux tertiaires, en accroche à la Maison des associations et créer des logts intergénérationnels aux étages
- Profiter du parking de la Maison des associations

Sous-secteur B :

- Implanter environ 40 logements intermédiaires, 70% des logements seront aidés
- Prévoir des accès à l'ouest par le parc des Vernes
- Limiter les stationnements au droit des accès en entrée de site et développer les accès aux logements en modes doux uniquement
- Aménager une coulée verte centrale parallèle aux courbes de niveaux
- Prévoir un réseau de chaleur urbain pour l'ensemble du site.

> Zone 1AUd : opération d'ensemble

> Zone 2AU : aménagement à long terme



**Un règlement pour chaque zone.
Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.**



Un règlement composé de 3 chapitres :

1. Usages du sol et destinations des constructions

- autorisé
- autorisé sous conditions
- interdit

2. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

- limites de prospect et de hauteur des constructions
- aspects des constructions et des clôtures
- traitement des abords
- règles minimales de stationnements

3. Equipement des terrains

- voies d'accès
- raccordements aux réseaux et gestion des eaux pluviales

Le nuancier colorimétrique

LE BORD DU LAC NEUVECELLE

PALETTE DE TONS CHAUDS ?



Si l'objectif est de préserver une ambiance, de conférer (redonner) à ce linéaire une identité il semble pertinent de lui associer une orientation de coloration générale à travers l'usage d'une palette de teintes pour les fonds de façades.



Extrait de la palette des couleurs existantes de fonds de façades

PROPOSITION

Palette restreinte pour les fonds de façades du secteur gravitant issues de 3 familles de tonalités /

- ocre rose
- ocre
- ocre jaune

FAUT-IL

- Une palette de teintes pour les fonds de façades ?

Si oui

- Des tons plus saturés, affirmés ? (points de vue depuis le lac ?)
- Ouvrir à des gris ? (accueillir la modernité ?)

42

Un nuancier pour chaque typologie urbaine :

- pavillonnaire contemporain
- logements collectifs
- habitat traditionnel
- bord de lac

Extraits (travail en cours) :

LES COLLECTIFS

A - NEUTRALITÉ DOUCE / COLORATION NUANCÉE

ÉLÉMENT DU DIAGNOSTIC



• TONS NEUTRES ET CLAIRS
Tons doux, discrets = blanc, gris + pastel

• Dominante / douce

• Secondaire / pastel ou bois

• Tonique / blanc

SYNTHÈSE DES COULEURS



Dominante (fond de façade) / Couleur chaude / neutre

Secondaire (moyenne surface) / affirmée ou neutre

Tonique (détails) / blanc, gris coloré

61

PALETTE GÉNÉRALE : LES FAÇADES L'HABITAT TRADITIONNEL



RÉFÉRENCES DES TEINTES

Nuancier NCS 1950

Fha 01	..... 4502-Y	Fhb 01	..... 3010-Y10R	Fhc 01	..... 2005-Y20R	Fhd 01	..... 3005-Y20R	Fhe 01	..... 2005-Y40R	Fhf 01	..... 2030-Y40R
Fha 02	..... 3502-Y	Fhb 02	..... 1030-Y10R	Fhc 02	..... 1020-Y20R	Fhd 02	..... 1515-Y30R	Fhe 02	..... 1510-Y40R	Fhf 02	..... 1515-Y40R
Fha 03	..... 2502-Y	Fhb 03	..... 1505-Y10R	Fhc 03	..... 1010-Y20R	Fhd 03	..... 1010-Y30R	Fhe 03	..... 1020-Y40R	Fhf 03	..... 1010-Y50R
Fha 04	..... 0500-Y	Fhb 04	..... 1005-Y10R	Fhc 04	..... 0603-Y20R	Fhd 04	..... 0505-Y30R	Fhe 04	..... 0505-Y50R	Fhf 04	..... 1002-Y50R

67

3. Questions de l'auditoire

