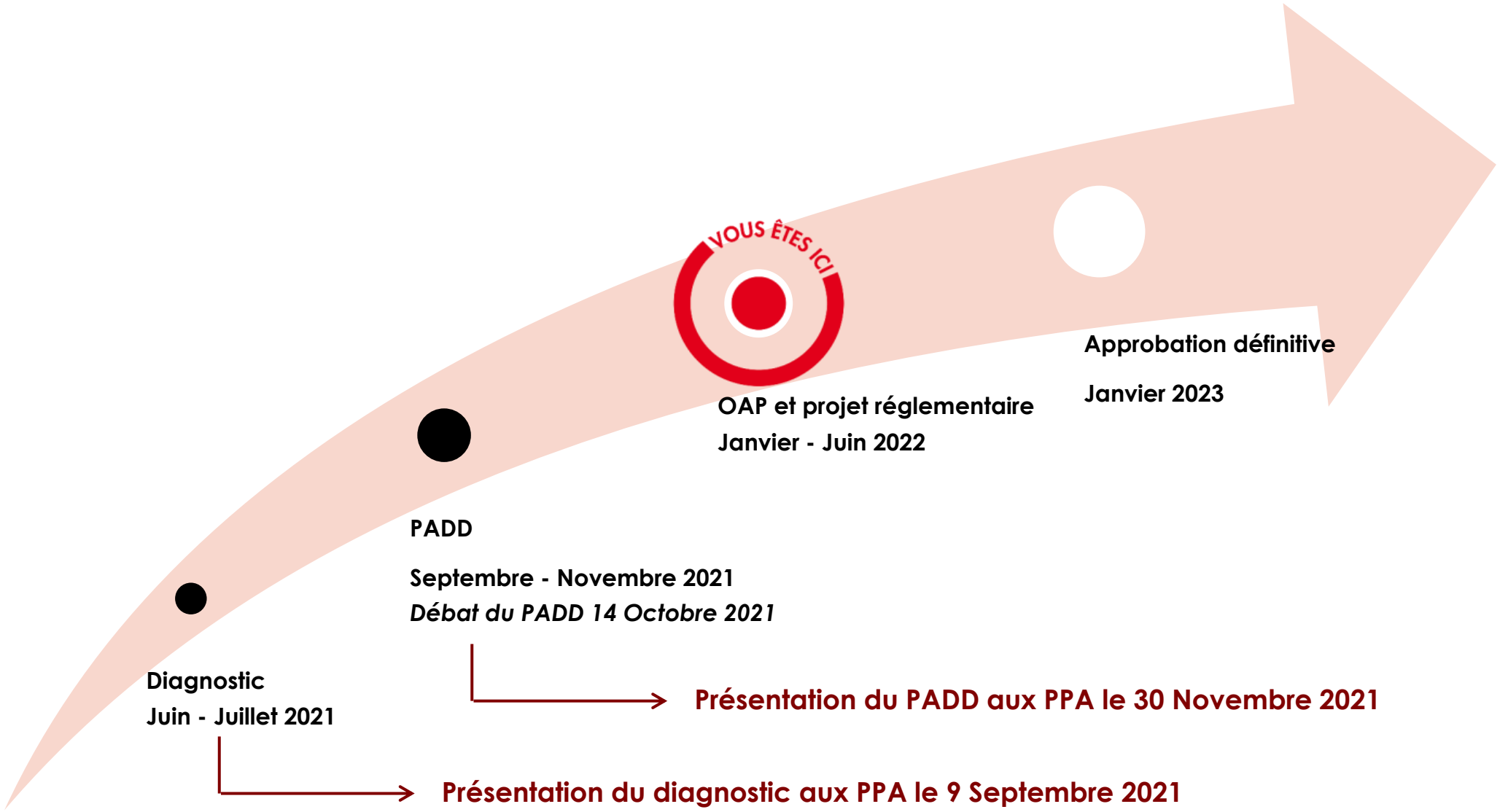
Commune de Thurins

Plan Local d'Urbanisme

Règlement et zonage

Mardi 15 Mars 2022

LE PLANNING DE LA RÉVISION



Diagnostic

Juin - Juillet 2021

PADD

Septembre - Novembre 2021

Débat du PADD 14 Octobre 2021

OAP et projet réglementaire

Janvier - Juin 2022

Approbation définitive

Janvier 2023

Présentation du diagnostic aux PPA le 9 Septembre 2021

Présentation du PADD aux PPA le 30 Novembre 2021

LE ZONAGE

Un zonage qui se compose de 4 zones principales

Les zones urbaines dites les zones U comprennent les secteurs déjà urbanisés et 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 sont immédiatement constructible sous conditions énumérées au règlement écrit de la zone.

Immédiatement constructible

LE ZONAGE

Un zonage divisé en p**lusieurs zones U** (UA, UB, UC, UE, …) déterminées à partir des fonctions urbaines existantes ou attendues dans chaque quartier et des formes urbaines existantes ou attendues.

=> Le zonage en vigueur sur le territoire communal est divisé en plusieurs zones U.

Zone Um : partie centrale ancienne
Sous secteur Um1 qui correspond à l'orangerie

Zone Ump : zone urbaine à vocation principale d'habitat : elle couvre le château et son parc.

Zone Ua : zone urbaine mixte

Zone Ub : zone urbaine à vocation principale d'habitat

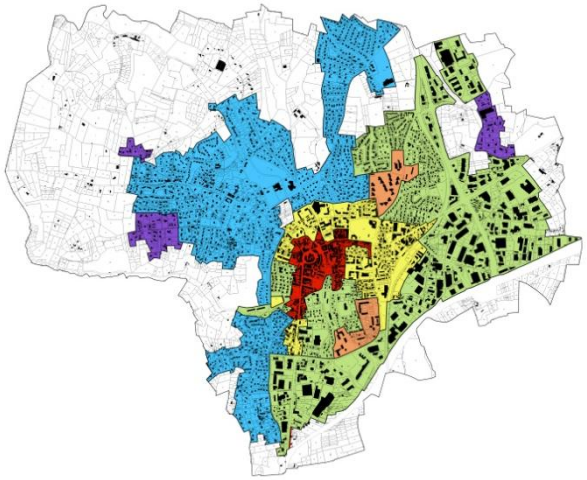
Zone Ue : zone d'équipements

Zone Usl : zone d'équipements sportifs et de loisirs

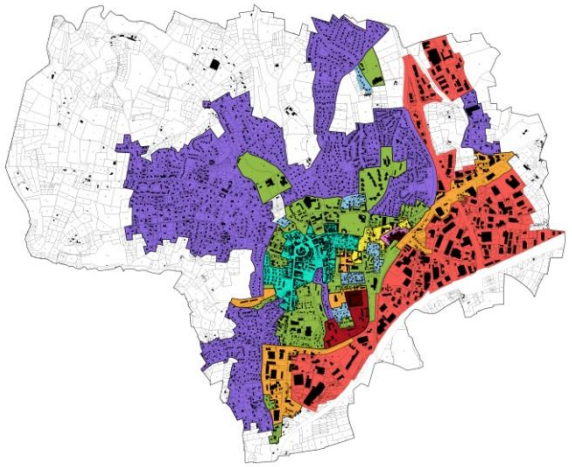
Zone Ux : zone d'activités artisanales, de bureaux

LE ZONAGE

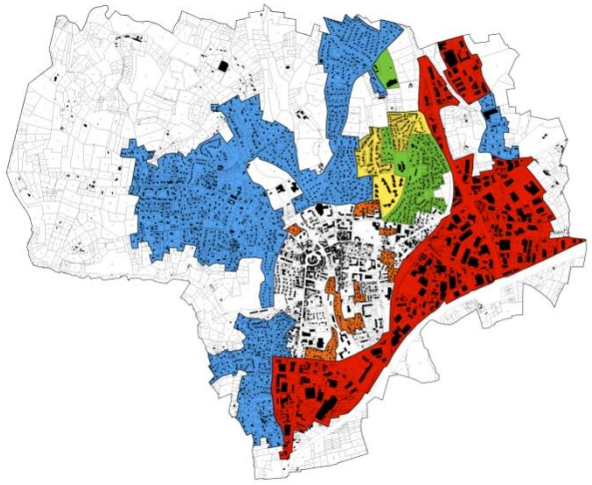
Un zonage qui ne contient qu'u**ne seule zone U générale accompagnée de cartes thématiques** pour les dispositions différant d'un quartier à l'autre : carte thématique sur la mixité fonctionnelle, sur la mixité sociale, sur la volumétrie et les formes urbaines, sur les densités …



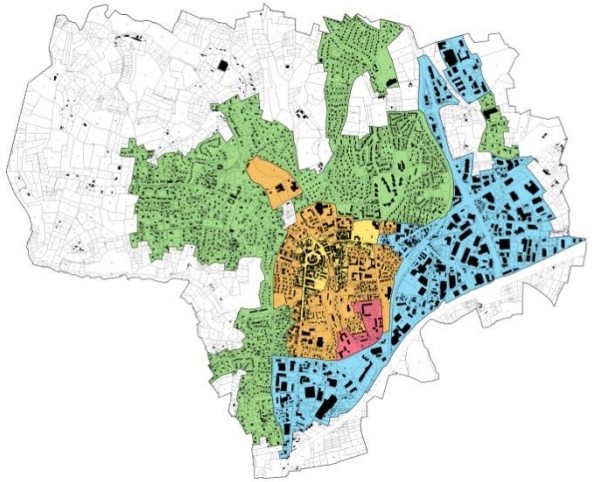
Implantation des constructions



Hauteur des constructions



Emprise au sol des constructions



Stationnement

LE ZONAGE

Un zonage qui se compose de 4 zones principales

Les zones à urbaniser dites les zones AU comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

•Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

• Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Immédiatement constructible ou constructibilité conditionnée à l'aménagement des réseaux

LE ZONAGE

Un zonage qui se compose de 4 zones principales

Les zones agricoles dites les zones A correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Peuvent être autorisées en zone agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole
- Les extensions et/ou annexes aux bâtiments d'habitation existants

Le pastillage des zones A en zone Ah par exemple n'est aujourd'hui plus autorisé.

Uniquement constructible pour les bâtiments agricoles

Les zones naturelles et forestières dites les zones N correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, des paysages.

Peuvent être autorisées en zone agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les extensions et/ou annexes aux bâtiments d'habitation existants

Le pastillage des zones N en zone Nh par exemple n'est aujourd'hui plus autorisé.

En principe strictement inconstructible sauf cas particuliers

LE RÈGLEMENT

Un document qui a évolué depuis la recodification du Code de l'Urbanisme intervenue au 1er Janvier 2016

Le règlement AVANT

1. Occupations et utilisations des sols admises
2. Occupations et utilisations des sols interdites
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ***
7. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ***
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur des constructions
12. Stationnement
13. Espaces libres et plantations
14. Coefficient d'occupation du sol
15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol

* *Articles obligatoirement réglementés*

Le règlement AUJOURD'HUI

- Aucun article obligatoire => Objectif : permettre plus de souplesse
- Distinction entre les constructions nouvelles et le bâti existant
- Possibilité de définir des règles quantitatives et qualitatives
- Structuration autour de **trois grandes parties**

1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

=> « *Que puis-je construire ?* »

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

=> « *Comment puis-je construire ?* »

3. Equipements et réseaux

=> « *Comment dois-je me raccorder ?* »

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

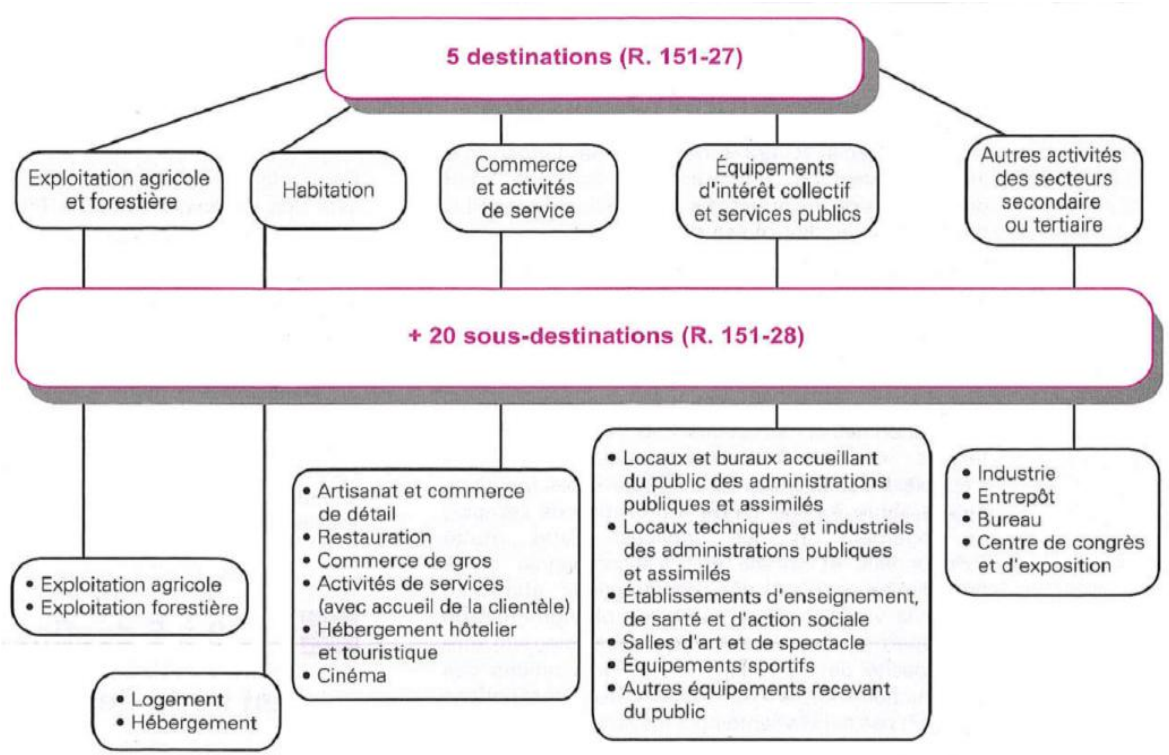
Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1. Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale.

L'arrêté du 10 Novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU. Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs du PLU à édicter leurs propres définitions.



Définitions des destinations et sous-destination

1. Exploitations agricoles et forestières

La sous-destination **« exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination **« exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (maisons forestières, scieries).

Définitions des destinations et sous-destination

2. Habitation

La sous-destination **« logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à tire gratuit, ... Cette sous destination recouvre également les "résidences démontables" constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (exemple des yourtes), ainsi que les chambres d'hôtes limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.

La sous-destination **« hébergement »** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences autonomie.

Définitions des destinations et sous-destination

3. Commerces et activités de services

La sous-destination **«artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle (boulangeries, les charcuteries, les poissonneries) ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (cordonnerie, salon de coiffure, ...). Cette destination recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, ...)

La sous-destination **« restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination **« commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination **« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle regroupe ainsi toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, ...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms", ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie.

La sous-destination **« hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial : hôtels, les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, ...

La sous-destination **« cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Définitions des destinations et sous-destination

4. Equipements d'intérêts collectif et services publics

La sous-destination **« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions permettant les fonctions régaliennes de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, ...) Elle s'appliquent également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un servie public administratif (URSSAF), ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transport public, ...)

La sous-destination **« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, ...) les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination **« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les maisons de santé sont classées dans la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

La sous-destination **« salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination **« équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination **« autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Définitions des destinations et sous-destination

5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

La sous-destination **« industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...

La sous-destination **« entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination **« centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1. Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

Exemple : pour toute opération supérieur à 500 m² de surface de plancher, 10% de la surface de plancher devra être affectée à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à de l'artisanat et commerce de détail.

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

Exemple : pour toute opération intégrant des activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ou de l'artisanat et commerce de détail en rez-de-chaussée, la hauteur des constructions pourra être majorée de 10%

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1. Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle, le règlement peut :

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions;

Exemple : interdire certaines destinations et sous-destinations (logement) en rez-de-chaussée dans un secteur ou sur un linéaire défini

4° Identifier et délimiter, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif;

Exemple : interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur un linéaire défini

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1. Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale, le règlement dispose de deux outils :

• **Imposer une part de la surface de plancher à du logement social pour toute opération supérieure à X logements** *article L.151-15 du CU*

Exemple : toute opération comptant au moins 4 logements et plus devra comporter au moins 25% de la surface de plancher dédié à du logement locatif social

• **Imposer une part de surface de plancher dédiée à du logement social pour toute opération** *L.151-41-4 du CU*

Exemple : toute opération devra comporter au moins 30% de surface de plancher dédiée à du logement locatif social.

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

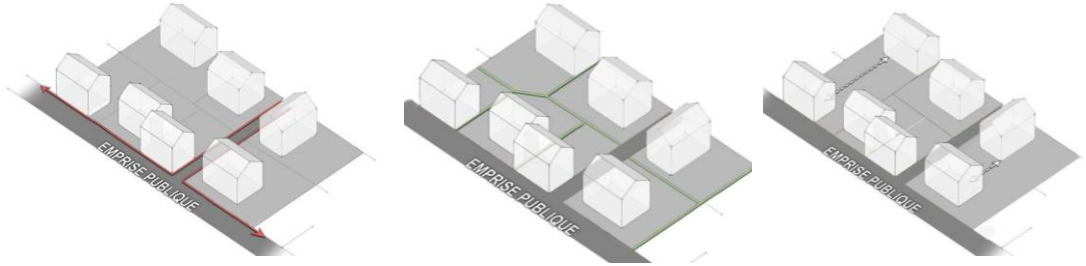
Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7. Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

Implantation

L'article 4, permet de règlementer :
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- l'implantation de deux constructions sur un même tènement



Volumétrie

L'article 4 permet également de règlementer
- la hauteur des constructions
- l'emprise au sol des constructions

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7. Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

L'article 5, permet de règlementer :
• la volumétrie des constructions afin de satisfaire à une insertion dans le contexte,
• l'aspect extérieur des constructions : façades, toitures et couvertures, …
• la performance énergétique et environnementales des constructions

L'article 6, permet de règlementer :

• les clôtures
• l'aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres ou des espaces verts

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7. Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

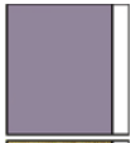
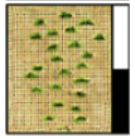
Zoom sur le coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est un coefficient qui décrit la **proportion des surfaces favorables à la biodiversité** (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) introduit le coefficient de biotope.

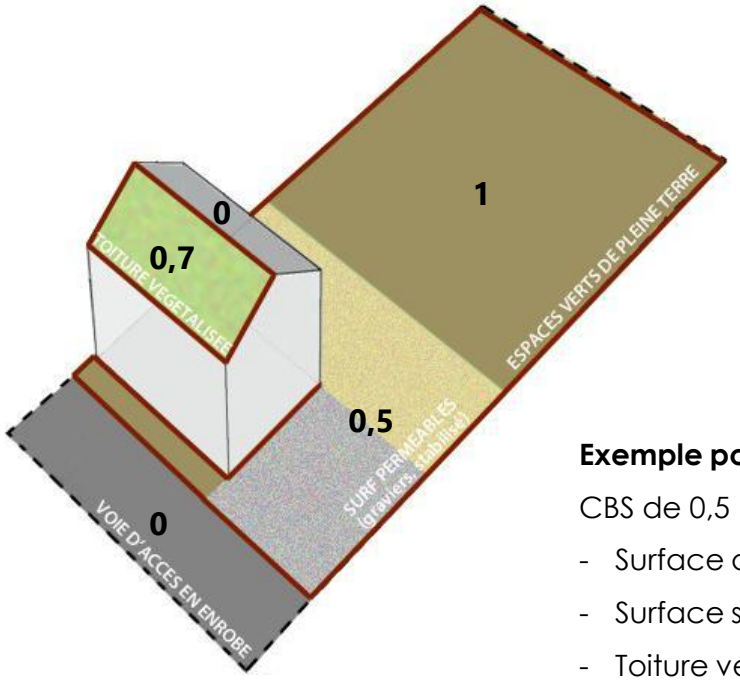
Le règlement du PLU peut **imposer une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la « nature en ville ».**

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du mirco-climat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces imperméables **0,0**	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes **0,5**	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle **0,7**	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
Espaces verts en pleine terre **1,0**	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m **0,5**	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture **0,7**	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Zoom sur le coefficient de biotope



Exemple pour une parcelle de 1000 m²

CBS de 0,5 (500 m²)

- Surface de pleine terre : 450 m²x1 = 450 m²
- Surface semi-ouverte : 300 m²x0,5 = 150 m²
- Toiture végétalisée : 50 m²x0,7 = 35 m²
- Accès imperméable : 150 m²x0 = 0
- Toiture imperméable : 50 m²x0 = 0

→ **CBS = 0,635 (635 m²)**

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7. Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

Zoom sur le coefficient de pleine terre

Le **coefficient de pleine terre** permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet en réponse à plusieurs objectifs :
- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique,
- développer les fonctions naturelles du sol,
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

Un espace libre est qualifiée « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface

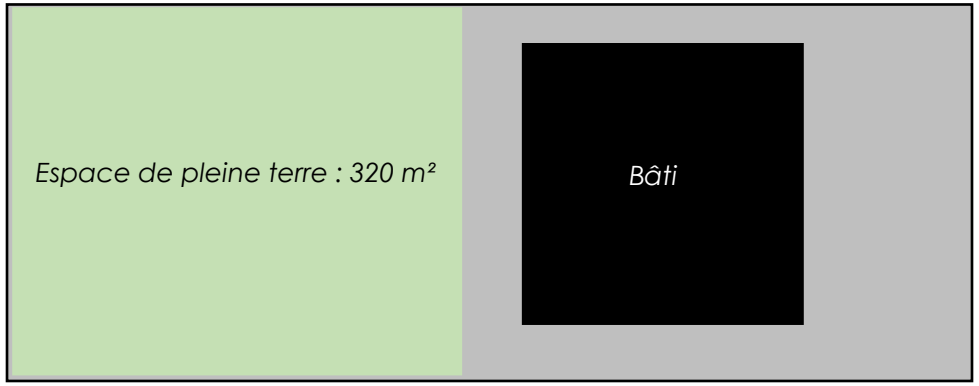
Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Zoom sur le coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre peut s'appliquer sur la surface totale du tènement ou de l'unité foncière.
Par exemple : au moins 40% de la surface du tènement ou de l'unité foncière doit être de la surface de pleine terre.
=> Règle adaptée aux secteurs pavillonnaires

Superficie totale de la parcelle : 800 m²



Le coefficient de pleine terre peut s'appliquer sur la surface non bâtie du tènement ou de l'unité foncière
Par exemple : au moins 20% de la surface non bâtie du tènement ou de l'unité foncière doit être de la surface de pleine terre.
=> Règle adaptée aux secteurs de centre ancien

Superficie totale de la parcelle : 800 m²
Superficie de la surface bâtie : 100 m²

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7. Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

Stationnement

L'article 7, permet de règlementer le stationnement privé en imposant aux constructeurs des normes minimales (plancher) ou de normes maximales (plafond), en fonction des différentes destinations et sous-destinations autorisées par le règlement.

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

LA STRUCTURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

Chapitre 3. Equipements et réseaux

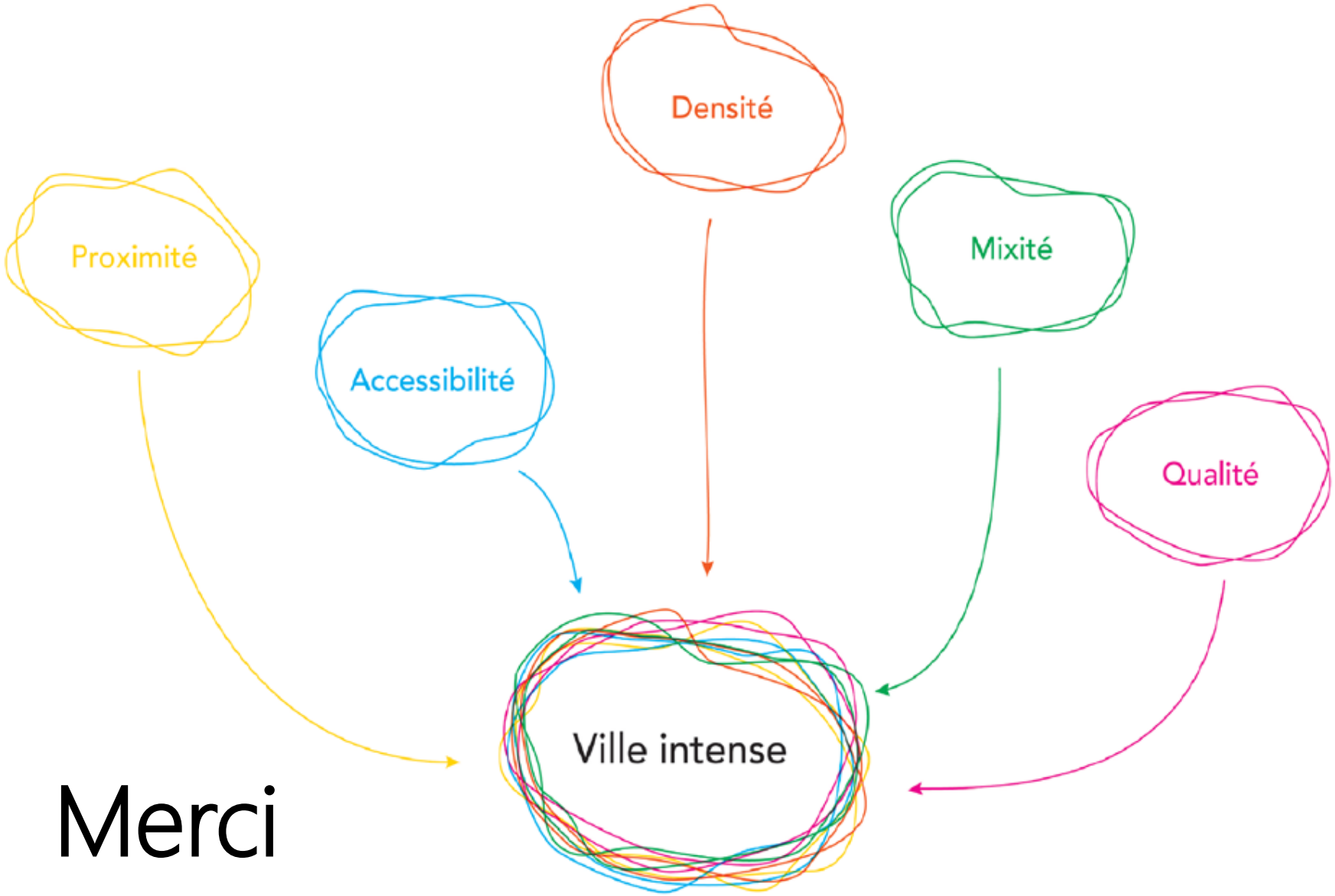
Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9. Desserte par les réseaux

L'article 8, permet de définir « les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Cet article a donc pour but de prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, d'intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

L'article 9 permet de règlement les conditions de desserte aux réseaux : assainissement, eau potable mais également au réseaux d'énergie.

Merci


Densité
Proximité
Mixité
Accessibilité
Qualité
Ville intense