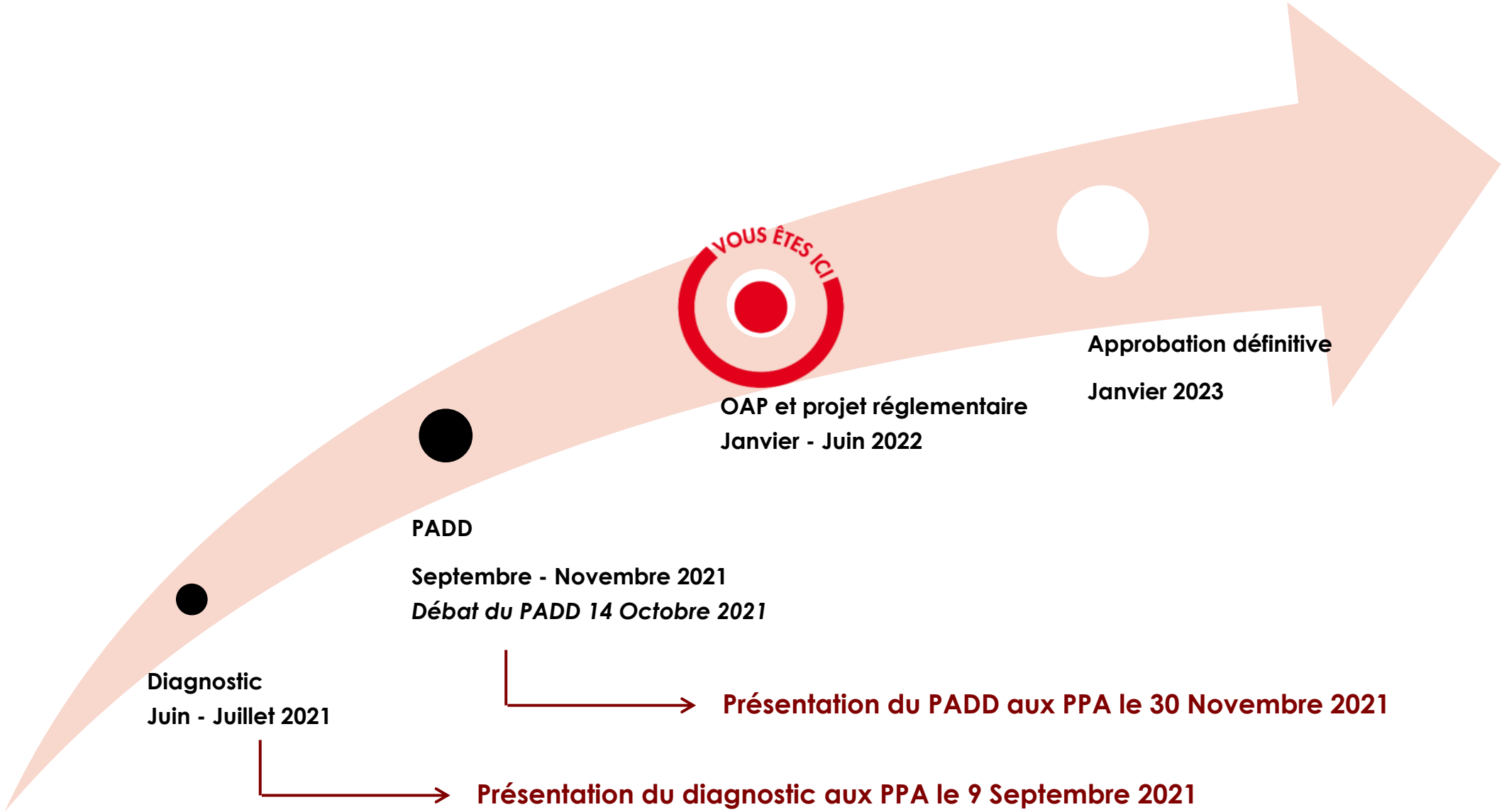
Commune de Thurins

Plan Local d'Urbanisme

Règlement et zonage

Jeudi 14 Avril 2022

LE PLANNING DE LA RÉVISION



Diagnostic
Juin - Juillet 2021

→ **Présentation du diagnostic aux PPA le 9 Septembre 2021**

PADD

Septembre - Novembre 2021
Débat du PADD 14 Octobre 2021

→ **Présentation du PADD aux PPA le 30 Novembre 2021**

OAP et projet réglementaire
Janvier - Juin 2022

Approbation définitive

Janvier 2023

ECRITURE DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

Quatre réunions pour élaborer le règlement écrit et graphique du PLU

- **14 Avril 2022 : Destinations, sous-destinations, mixité sociale et fonctionnelle**

- 12 Mai 2022 : Densités (hauteurs, implantations, emprise au sol) & stationnement

- 16 Juin 2022 : Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale

- ***A FIXER*** **: Les trames de sur-zonage**
  - *Emplacements réservés,*
  - *Changements de destination,*
  - *Espaces verts à protéger,*
  - *Zones humides,*
  - **…**

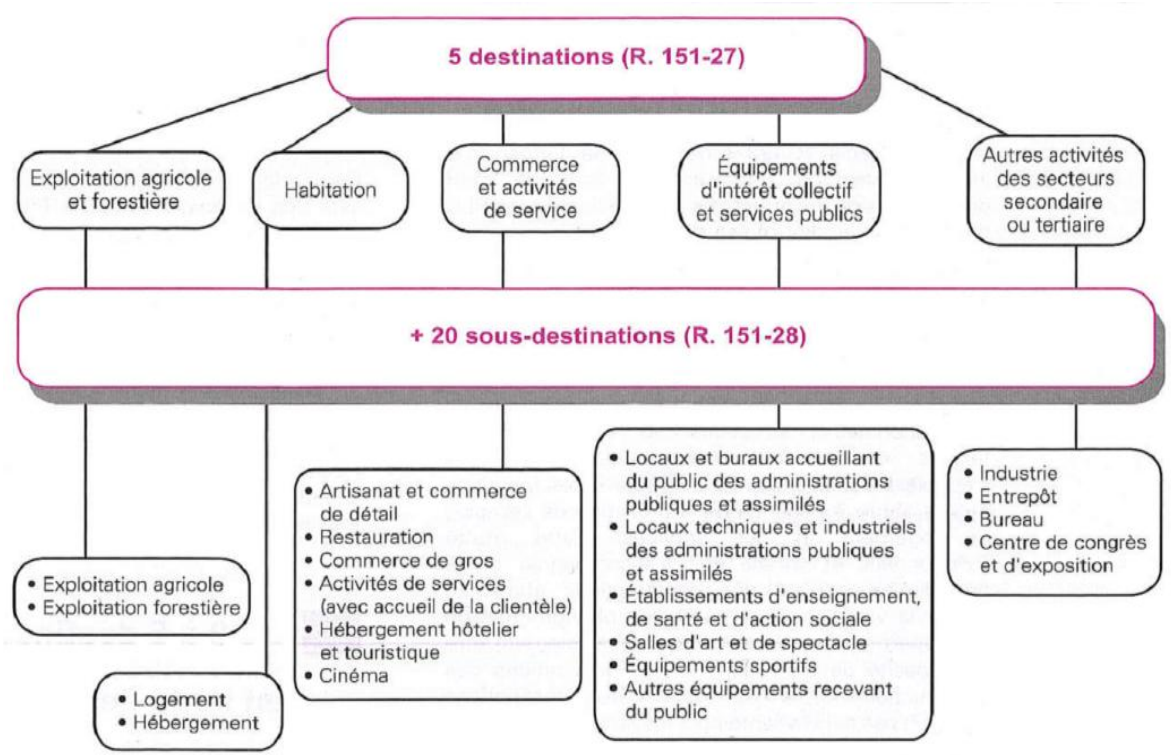
ECRITURE DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

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



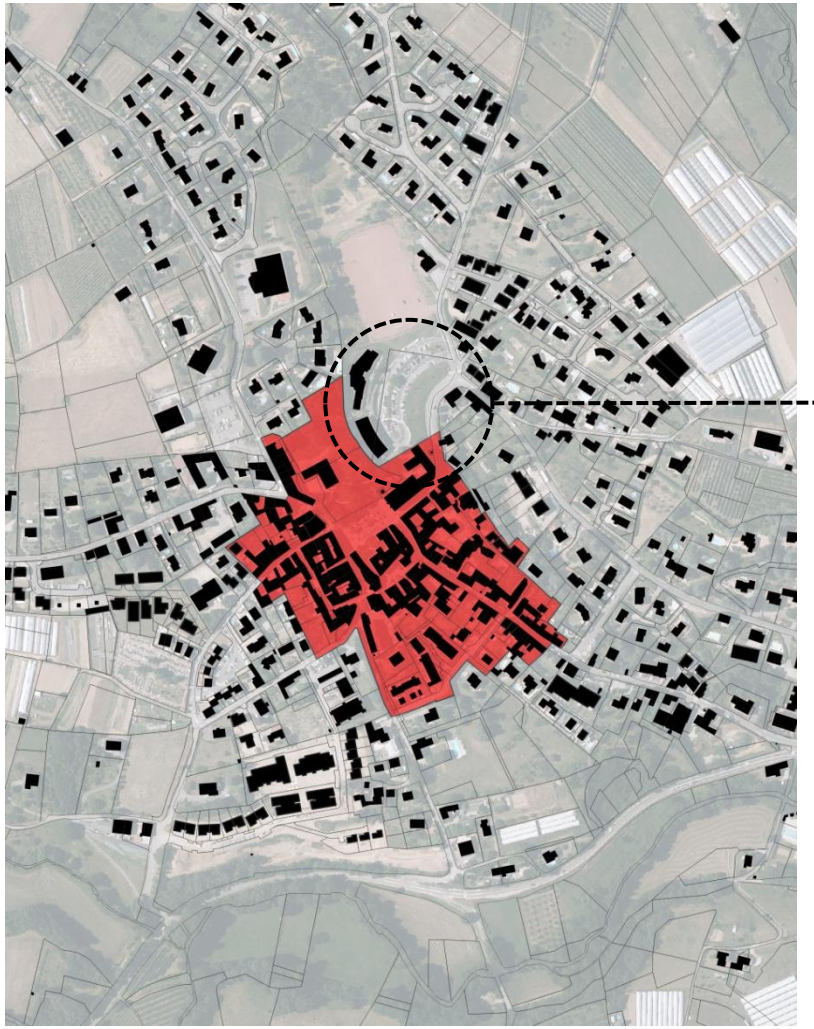
LE REGLEMENT & LE ZONAGE

Présentation des zones et des règles associées : **propositions**

ZONE DE CENTRE ANCIEN : LE ZONAGE

Proposition n°1

Proposition n°2



Objectif de la zone : préserver la qualité urbaine et architecturale du bâti, maintenir la mixité des fonctions du centre (commerces, services, …)

L'école et la médiathèque pourraient aussi être inscrites dans une zone spécifique d'équipement comme dans le PLU en vigueur.

ZONE DE CENTRE ANCIEN : LE RÈGLEMENT

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	?
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

X : Destination interdite
V* : Destination autorisée sous condition
V : Destination autorisée

Artisanat et commerce de détail
Sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher
=> Une règle déjà existante dans votre PLU en vigueur. Cette règle permet de favoriser le petit commerce de proximité.

Industrie
Pour rappel, l'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 (construction automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, …)

=> Souhaitez-vous :

- Limiter cette destination aux seuls extensions des constructions existantes ? Les nouvelles constructions à usage d'industrie sont ainsi interdites.
- Autoriser les nouvelles constructions à usage d'industrie mais limiter leur surface de plancher (comme pour la destination artisanat et commerce de détail) ?
- Souhaitez-vous autoriser sans condition ou interdire cette sous-destination ?

ZONE DE CENTRE ANCIEN : LE RÈGLEMENT

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 :

- ***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 supérieure à 500 m² de surface de plancher, 10% de la surface de plancher devra être affectée à des activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à de l'artisanat et commerce de détail

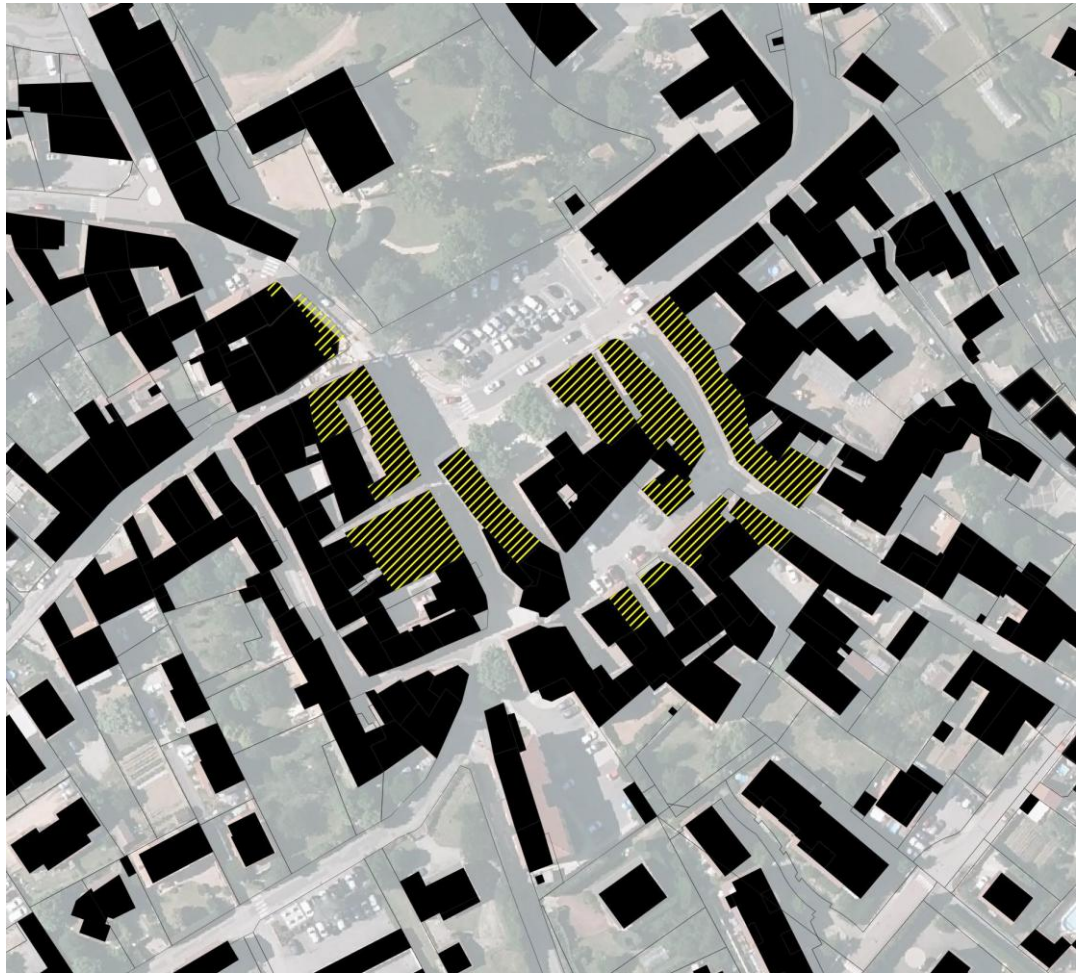
- ***Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur***
  Exemple : pour toute opération intégrant des activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ou de l'artisanat et commerce de détail en RDC, la hauteur des constructions pourra être majorée de 10%

- ***Définir des règles différenciées entre le RDC et les étages supérieurs des constructions***
  Exemple : interdire certaines destinations et sous-destinations (logements) en RDC dans un secteur ou sur un linéaire défini

- ***Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.***
  Exemple : Interdire le changement de destination des RDC commerciaux sur un linéaire défini

ZONE DE CENTRE ANCIEN : LE RÈGLEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE



PLU en vigueur

Le RDC des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphique comme « linéaires toutes activité à préserver » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

⇒Souhaitez-vous maintenir cette trame de protection ?
⇒ Si tel est le cas, quelle(s) règles souhaitez-vous inscrire en fonction des exemples ci-dessus ?
⇒ Le périmètre de protection doit éventuellement être revu et validé par les élus.

ZONE DE CENTRE ANCIEN : LE RÈGLEMENT

MIXITÉ SOCIALE

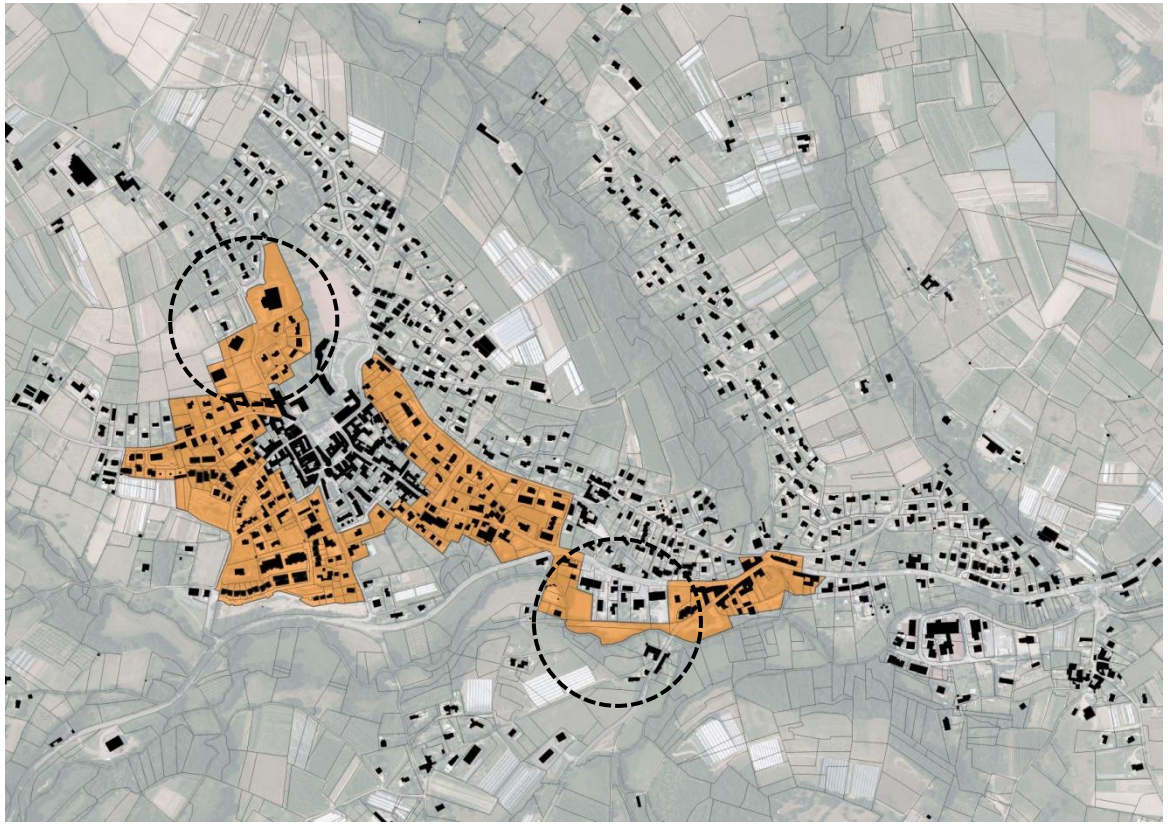
Le PADD affiche l'objectif suivant : *« Poursuivre les efforts engagés en faveur de la production de logements abordables en accueillant des programmes de logements locatifs aidés hauteur de 33% ».*

=> Reprise de la règlement en vigueur dans le PLU actuel :
En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et pour tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m², 30% minimum de la surface de plancher doit être affectés à des logements locatifs sociaux.

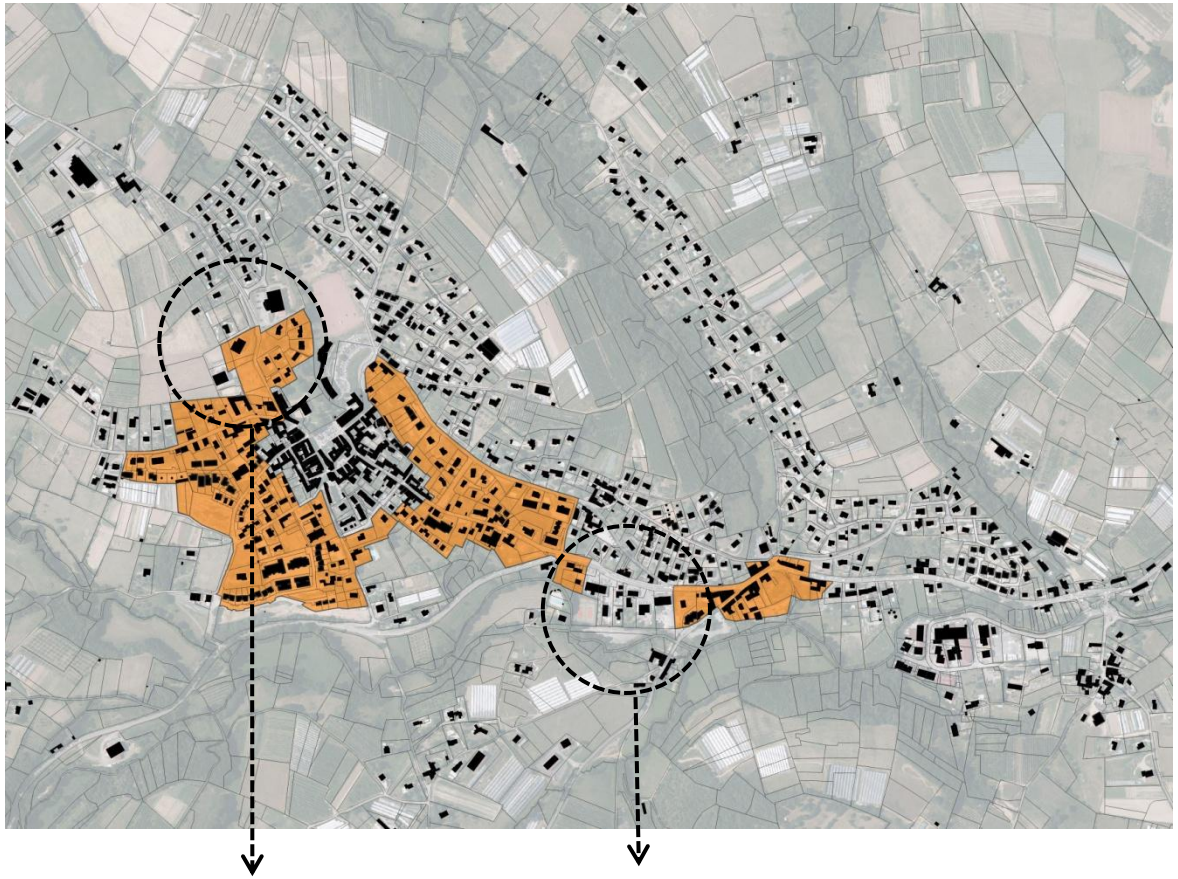
ZONE D'EXTENSION MIXTE : LE ZONAGE

Objectif de la zone : permettre une densification raisonnée et cohérente.

Proposition n°1

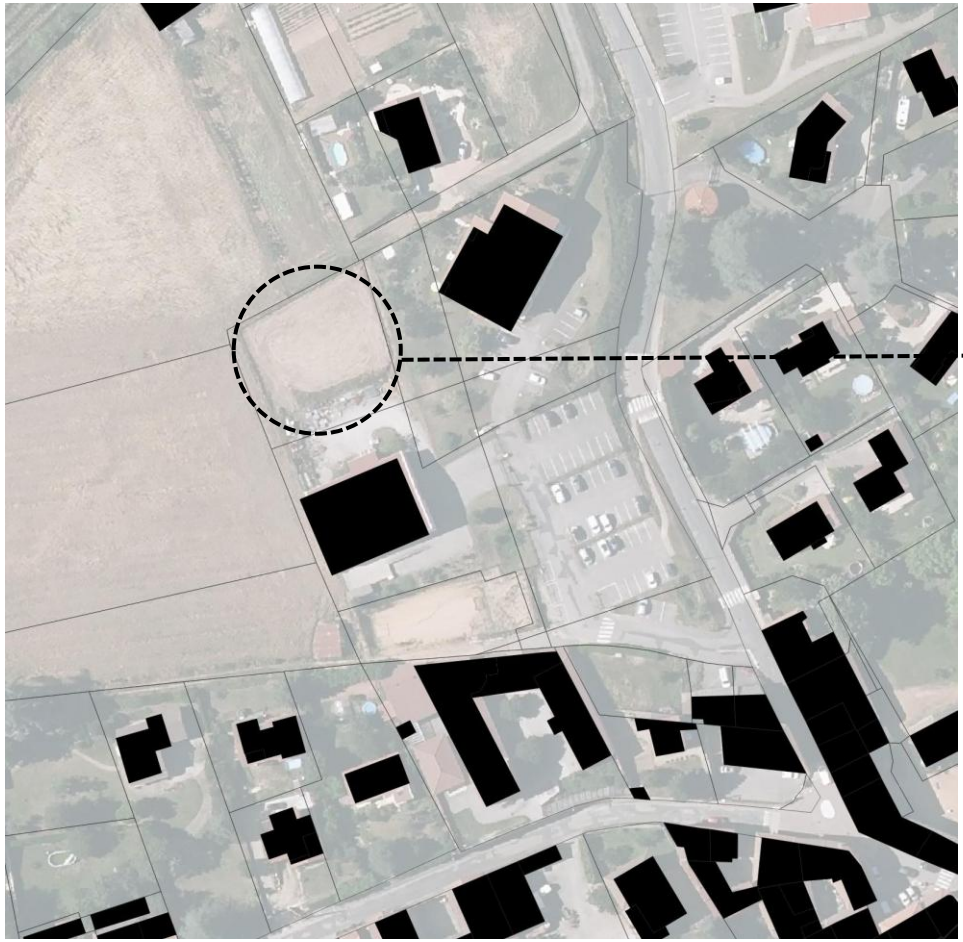


Proposition n°2



La salle de sport, le centre technique, la piscine, le tennis, … seraient alors inscrits dans une zone spécifique d'équipements, au même titre que l'école et la médiathèque.

ZONE D'EXTENSION MIXTE : LE ZONAGE

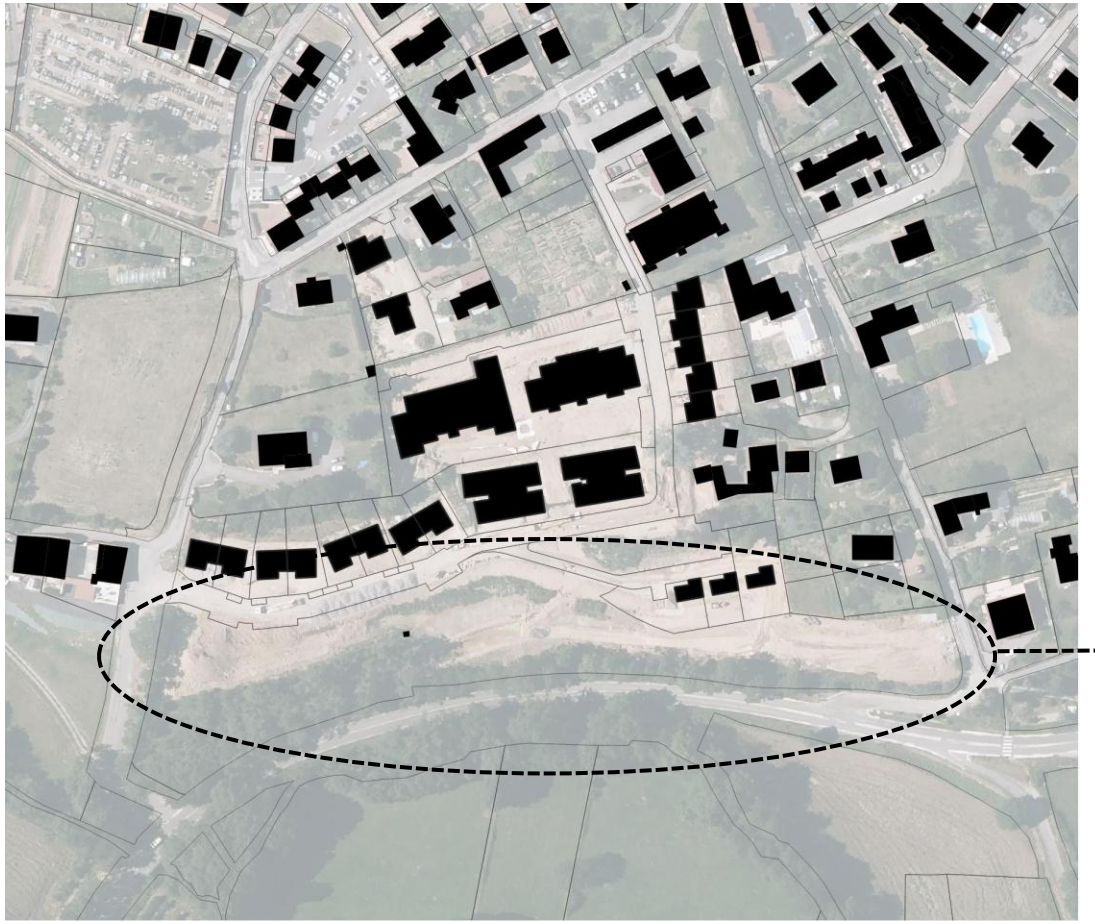


Ce tènement derrière le centre technique doit-il être inscrit en zone U (propriété communale) ?

ZONE D'EXTENSION MIXTE : LE ZONAGE

Zoom sur le parc du Mathy

Quel zonage pour ce secteur ?



Un classement en zone Naturelle de loisirs pour marquer la vocation du parc (NL) ?

ZONE D'EXTENSION MIXTE : LE RÈGLEMENT

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	?
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	?
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

X : Destination interdite
V* : Destination autorisée sous condition
V : Destination autorisée

Artisanat et commerce de détail
Sont autorisées les extensions des commerces existants dans la limite de X m² de surface de plancher.
=> *Par conséquent, aucune nouvelle construction artisanale ou de commerce ne peut s'installer. En revanche, l'existant peut évoluer.*

Equipements sportifs
Si la zone d'extension mixte comprend la salle de sport, la piscine, le terrain de tennis, … (proposition n°1), il conviendrait d'autoriser cette sous-destination. Dans le cas contraire (proposition n°2) il n'est pas nécessaire de l'autoriser.

Industrie
Pour rappel, l'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 (construction automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, …)

=> Souhaitez-vous :

- Limiter cette destination aux seuls extensions des constructions existantes ? Les nouvelles constructions à usage d'industrie sont ainsi interdites.
- Autoriser les nouvelles constructions à usage d'industrie mais limiter leur surface de plancher ?
- Souhaitez-vous autoriser sans condition ou interdire cette sous-destination ?

ZONE D'EXTENSION MIXTE : LE RÈGLEMENT

MIXITÉ SOCIALE

Le PADD affiche l'objectif suivant : *« Poursuivre les efforts engagés en faveur de la production de logements abordables en accueillant des programmes de logements locatifs aidés hauteur de 33% ».*

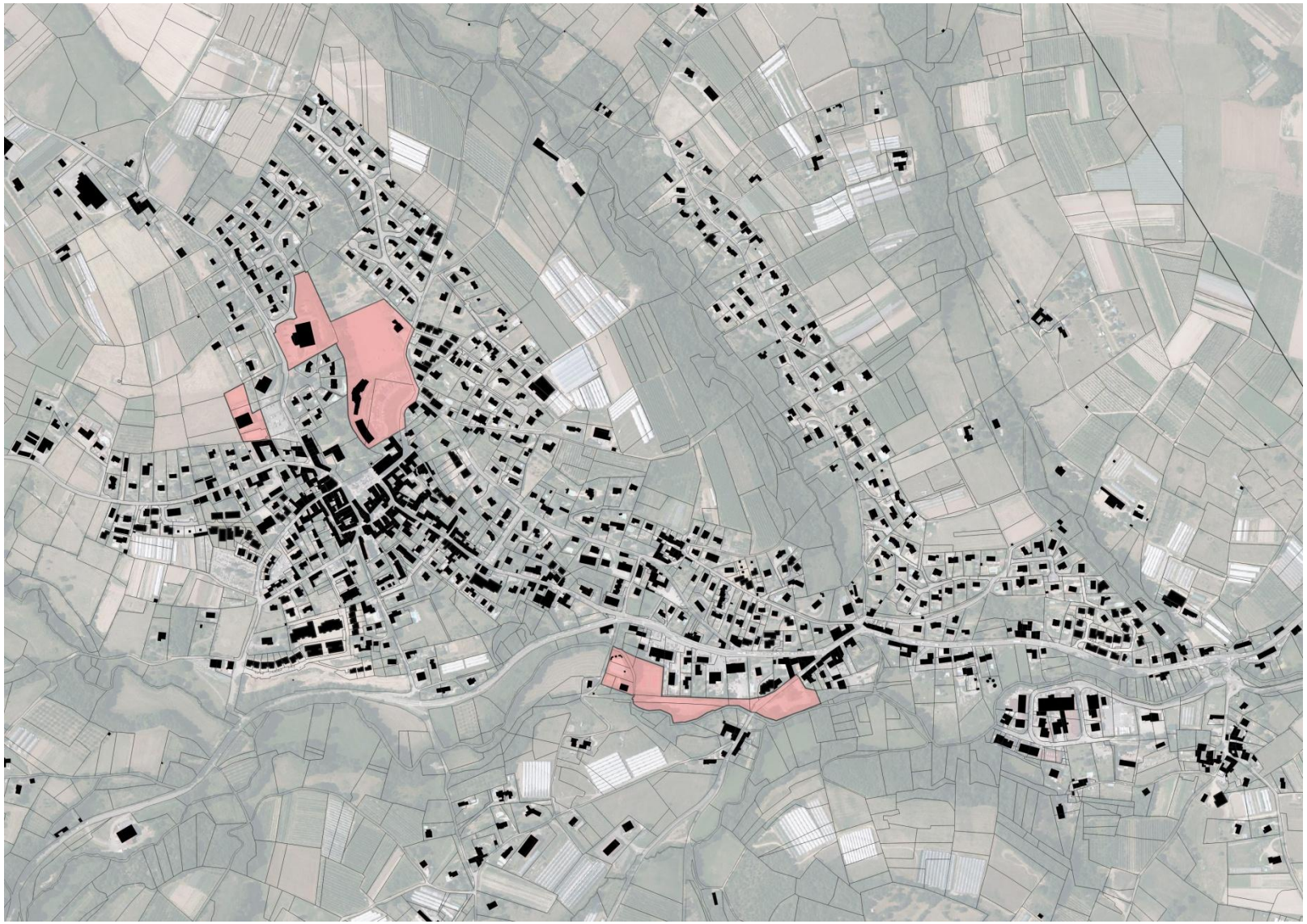
=> Reprise de la règlement en vigueur dans le PLU actuel :
En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et pour tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m², 30% minimum de la surface de plancher doit être affectés à des logements locatifs sociaux.

De plus, les parcelles repérées au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé qui imposera la réalisation d'un programme de logements dont :

- *Pour le secteur n°1 (secteur de la ferme) 50% du programme soit dédiés à des logements locatifs sociaux.*
- *Pour le secteur n°2 (secteur de la MJC) 100% du programme soit dédiés à des logements locatifs sociaux (BRS)*

Nécessité d'inscrire une règle spécifique sur le site de l'ancienne école.

ZONE D'ÉQUIPEMENTS : LE ZONAGE



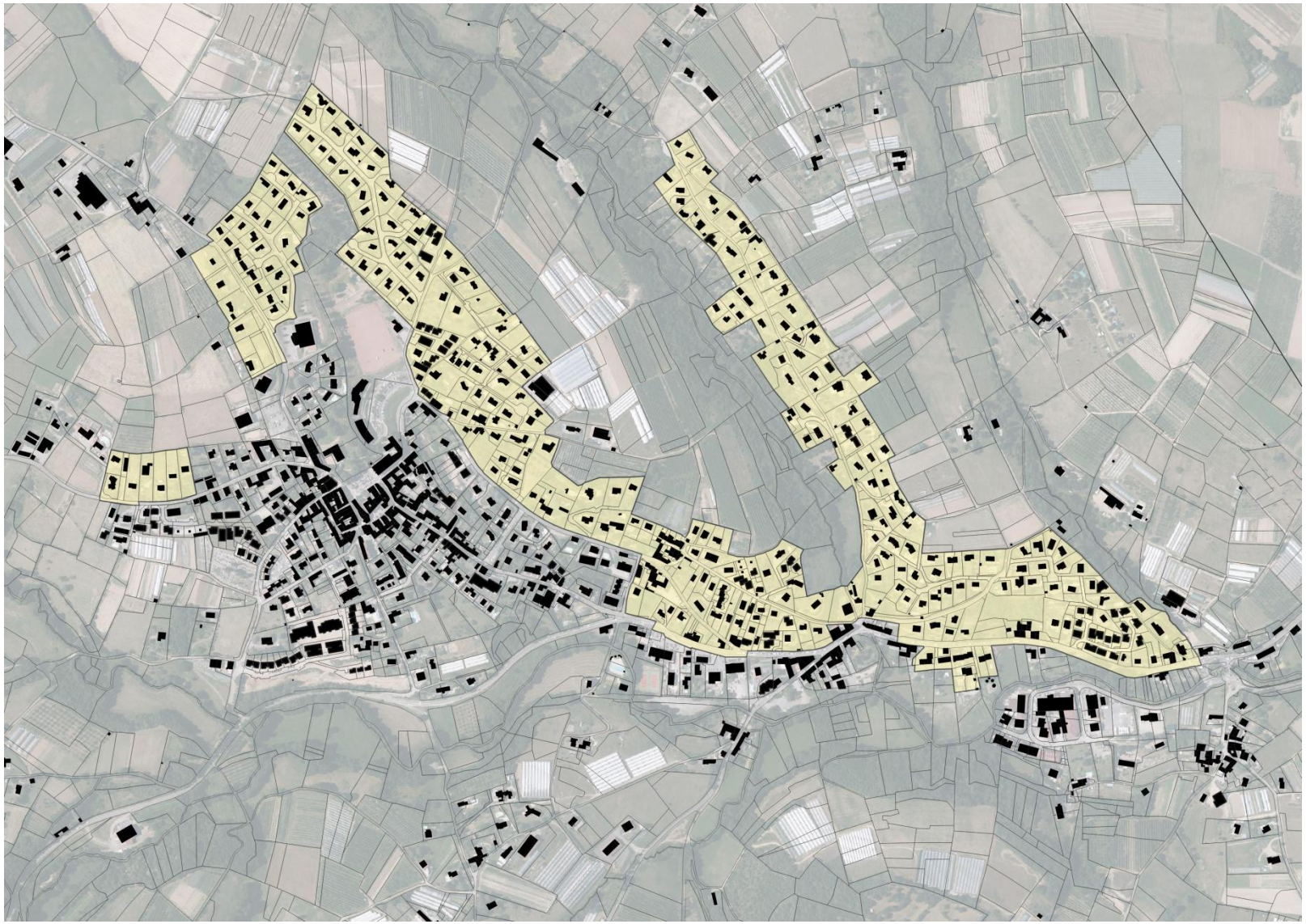
ZONE D'ÉQUIPEMENTS: LE RÈGLEMENT

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

X : Destination interdite
V* : Destination autorisée sous condition
V : Destination autorisée

ZONE RÉSIDENTIELLE : LE ZONAGE



Objectif de la zone : encadrer la densification.

ZONE RÉSIDENTIELLE : LE RÈGLEMENT

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	?
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

X : Destination interdite
V* : Destination autorisée sous condition
V : Destination autorisée

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement.
=> Cette règle permet l'installation de locaux de professions libérales (avocat, architecte, médecin, …)

Industrie
Existe-t-il des artisans dans la zone résidentielle ?
Si tel est le cas, souhaitez-vous :

- Limiter cette destination aux seuls extensions des constructions existantes ? Les nouvelles constructions à usage d'industrie sont ainsi interdites.
- Autoriser les nouvelles constructions à usage d'industrie à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement déjà existante et dans la limite d'une certaine surface de plancher ?
- Souhaitez-vous autoriser sans condition ou interdire cette sous-destination ?

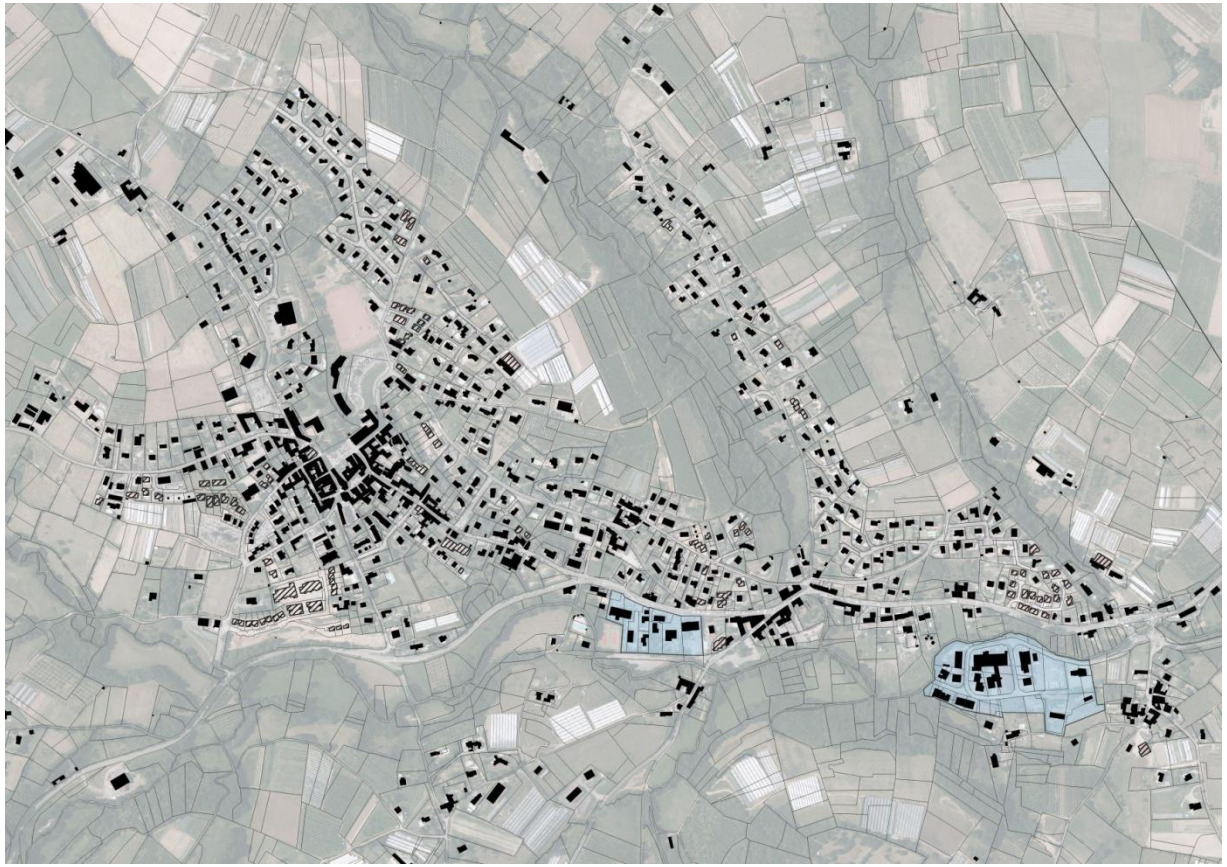
ZONE RÉSIDENTIELLE LE RÈGLEMENT

MIXITÉ SOCIALE

Le PADD affiche l'objectif suivant : *« Poursuivre les efforts engagés en faveur de la production de logements abordables en accueillant des programmes de logements locatifs aidés hauteur de 33% ».*

=> Reprise de la règlement en vigueur dans le PLU actuel :
En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et pour tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m², 30% minimum de la surface de plancher doit être affectés à des logements locatifs sociaux.

ZONE D'ACTIVITÉS : LE ZONAGE

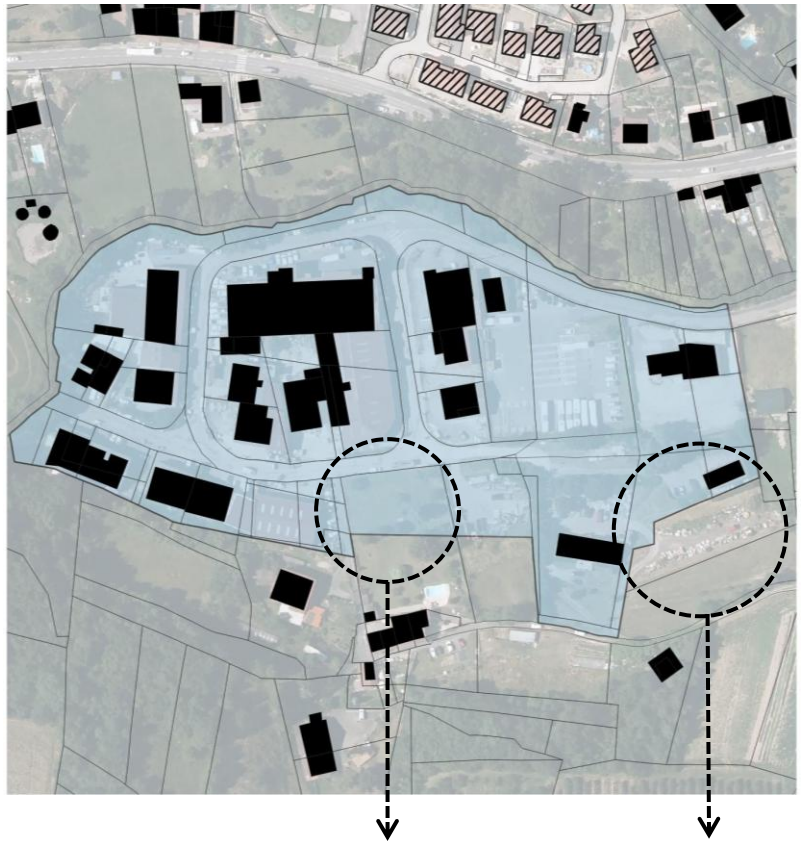


Zone Près de la Cour

Zone de la Tuilière

ZONE D'ACTIVITÉS : LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

PLU 2015



Cette parcelle a-t-elle vocation a recevoir des constructions industrielles ?

Intégration de ce secteur à la zone d'activités d'après l'usage du sol.

PLU 2022

Pas d'évolution de zonage sur la zone Près de la Cour

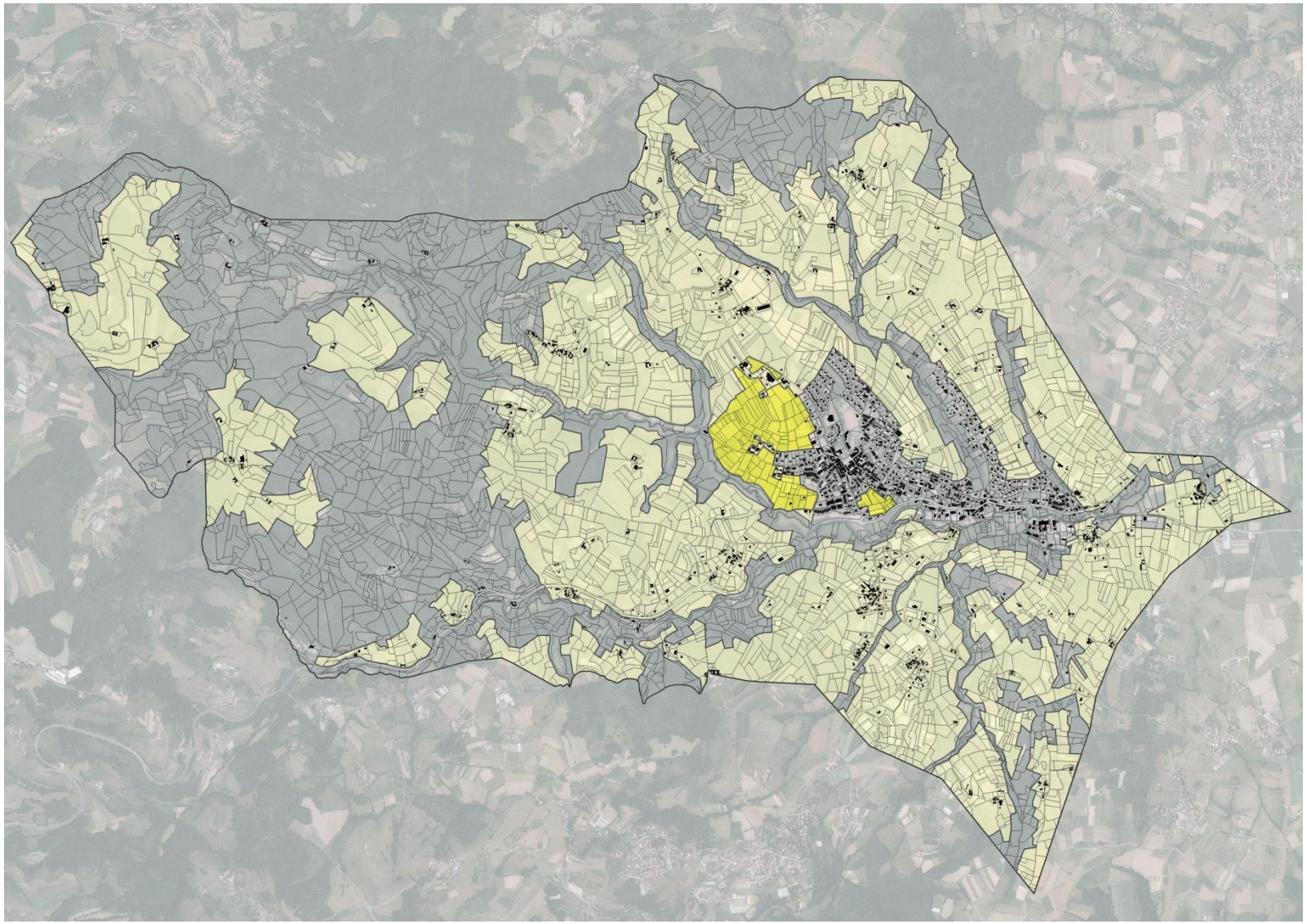
ZONE D'ACTIVITÉS : LE RÈGLEMENT

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

X : Destination interdite
V* : Destination autorisée sous condition
V : Destination autorisée

ZONE AGRICOLE : LE ZONAGE

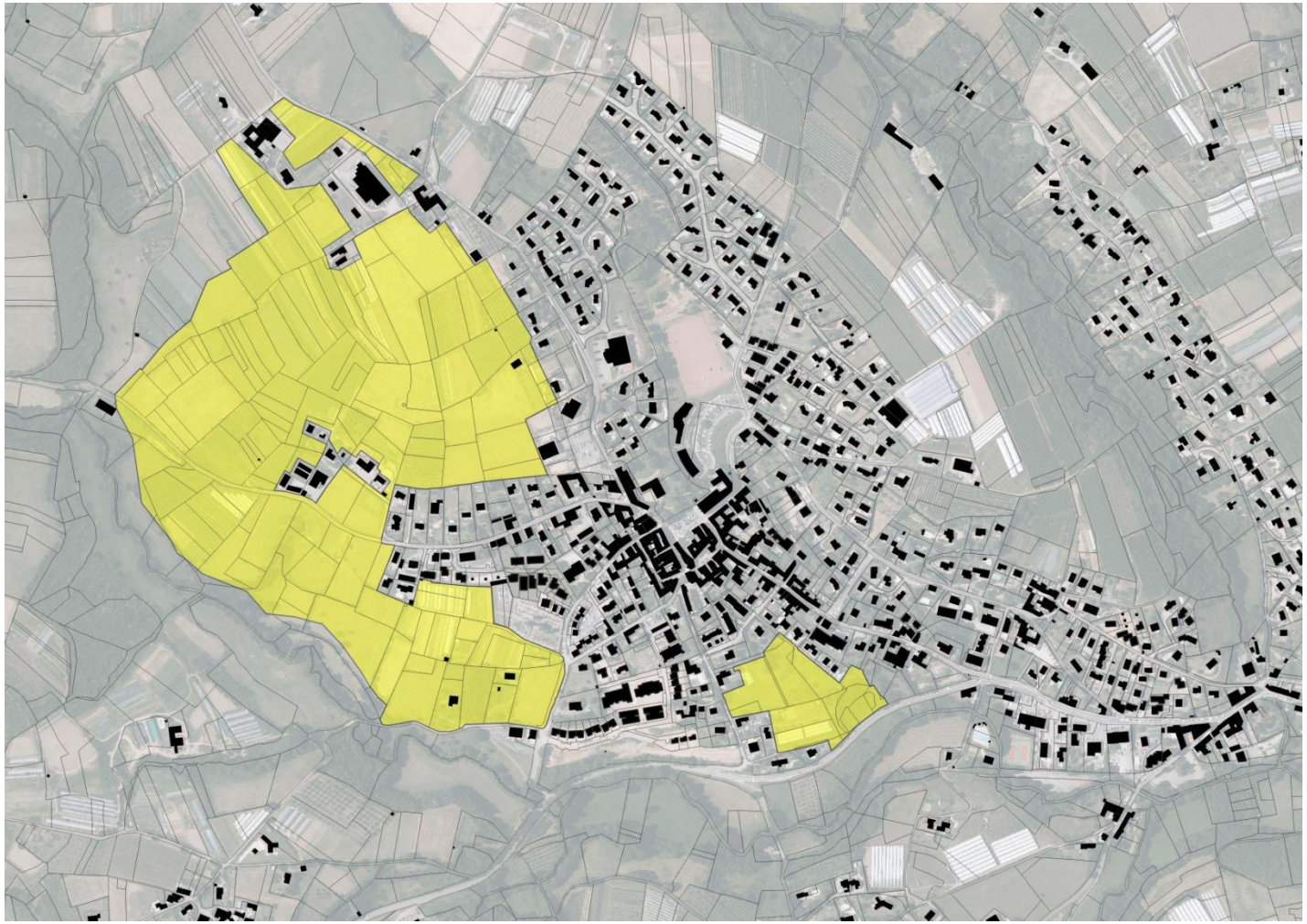


Objectif de la zone
La zone A correspond à une zone agricole, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin d'affirmer la vocation agricole des terres et de favoriser le développement de l'activité.

ZONE AGRICOLE : LE ZONAGE

Zoom sur la zone As du PLU de 2015

Un périmètre à revoir comme évoqué au cours de la réunion du mois de Mars ?



ZONE AGRICOLE : LE RÈGLEMENT

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Zone A	Zone As
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitations agricoles	V	X
Exploitations forestières	X	X
HABITATIONS		
Logement	V*	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

X : Destination interdite
V* : Destination autorisée sous condition
V : Destination autorisée

DANS LA ZONE A

Logements
Conformément à la loi, le règlement du PLU peut autoriser les logements à condition que ces derniers soient nécessaires et liés à l'exploitation agricole. Par ailleurs le règlement peut autoriser les évolutions du bâti à usage d'habitation existant non liés à l'activité agricole (extensions et annexes) dans la limite des règles fixées par le règlement.

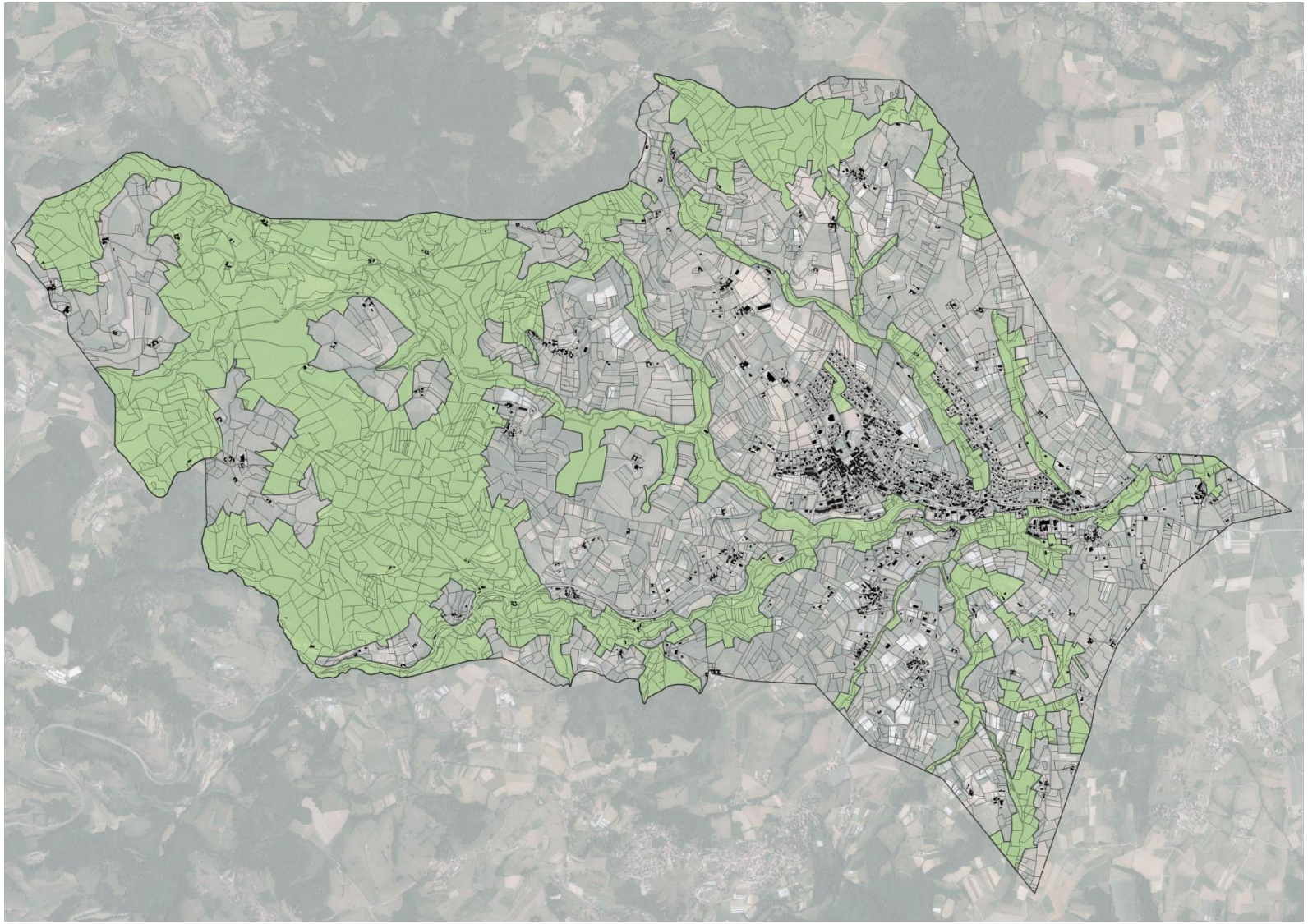
L'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite :
• d'une extension par tènement
• de 40 m² de surface de plancher de de 30% de l'emprise au sol de la construction existante
• dans la limite de 250 m² de surface de plancher total après travaux

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol de ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques
Sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

ZONE NATURELLE : LE ZONAGE



Objectif de la zone
La zone N correspond aux zones naturelle et forestières, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison, de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.

ZONE NATURELLE : LE ZONAGE

Zoom sur la zone NL du PLU de 2015

Un sous-secteur à maintenir ?

Le PLU en vigueur indique :

Sous-secteur dont la vocation est d'accueillir des activités de loisirs de pleine nature.

Sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

ZONE NATURELLE : LE ZONAGE

Zoom sur le secteur du Vallon

Quel zonage pour ce secteur en fonction des projets souhaitez par la commune ?

Proposition n°1

Proposition n°2

ZONE NATURELLE : LE RÈGLEMENT

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Zone N	Zone NL
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitations agricoles	X	
Exploitations forestières	X	
HABITATIONS		
Logement	V*	
Hébergement	X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	
Restauration	X	
Commerce de gros	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	
Cinéma	X	
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
Salles d'art et de spectacles	X	
Équipements sportifs	X	
Autres équipements recevant du public	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	
Entrepôt	X	
Bureau	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	

X : Destination interdite
V* : Destination autorisée sous condition
V : Destination autorisée

DANS LA ZONE N

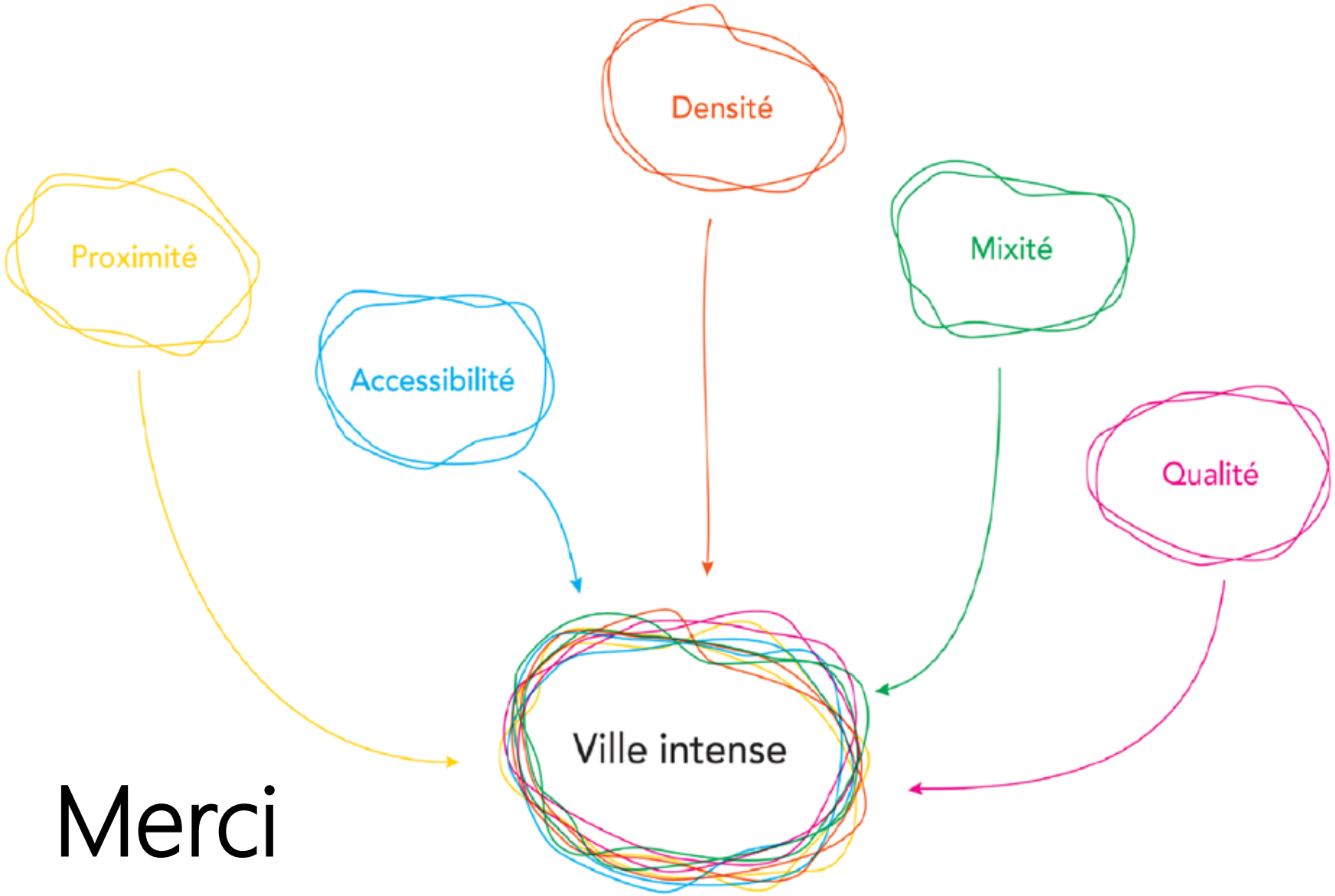
Logements
L'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite :

- d'une extension par tènement
- de 40 m² de surface de plancher de de 30% de l'emprise au sol de la construction existante
- dans la limite de 250 m² de surface de plancher total après travaux

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol de ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques
Sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

Merci


Densité
Proximité
Mixité
Accessibilité
Qualité
Ville intense