

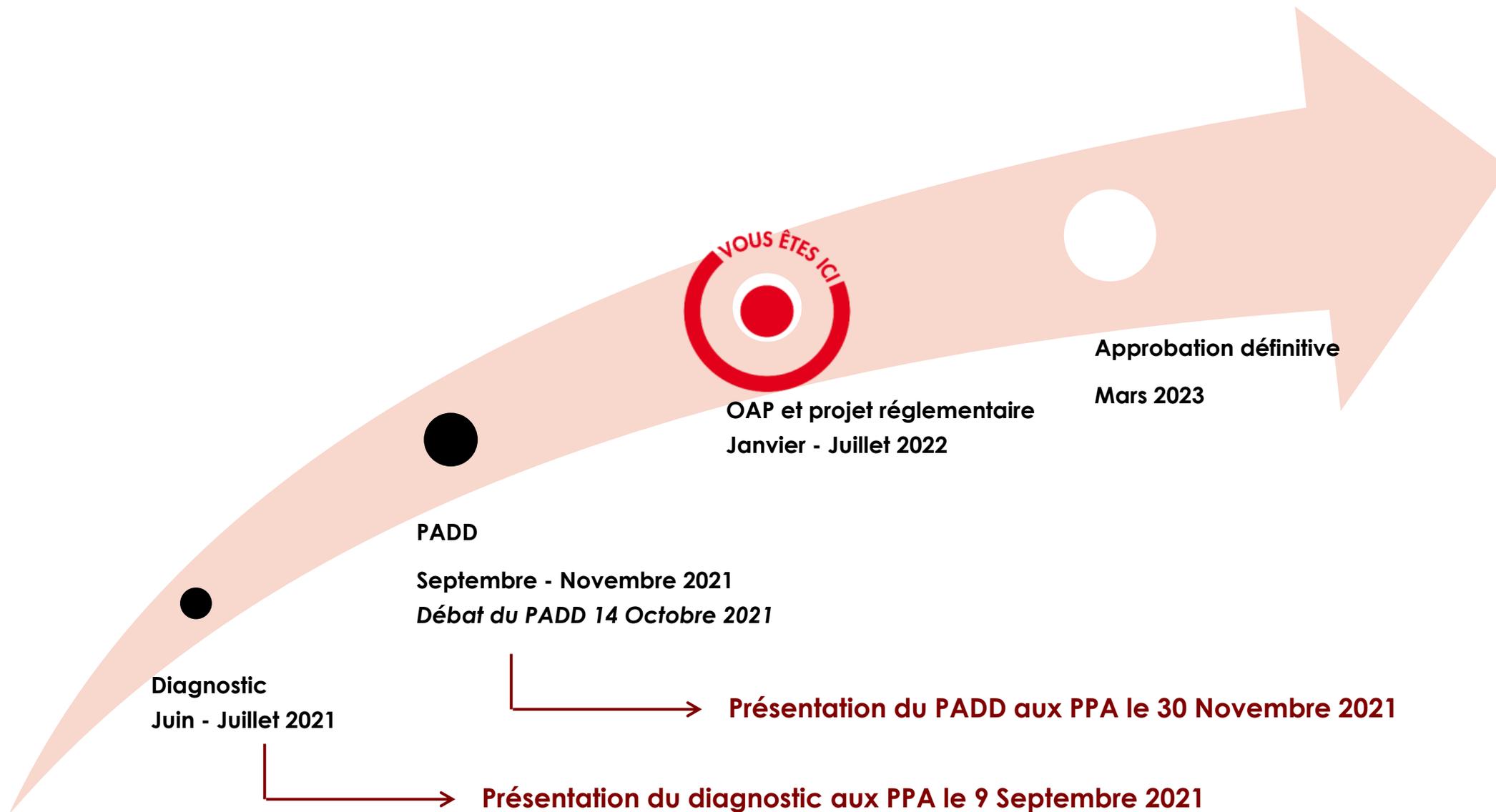
Plan Local d'Urbanisme

Règlement et zonage

Jeudi 12 Mai 2022



LE PLANNING DE LA RÉVISION



- **Le maintien de la trame de protection des rez-de-chaussée commerciaux : un linéaire à revoir par rapport à celui établi dans le PLU en vigueur**
- **La définition de règles différenciées entre le RDC et les étages supérieurs des constructions : un linéaire à définir**
 - *En cas de changement de destination, le RDC doit être commercial*
 - *En cas de construction neuve de plus de 400 m² de surface de plancher créée à destination de logements, le RDC doit être commercial*
- **La zone agricole protégée : une reprise du dessin de la zone**
- **La mise en place d'un STECAL autour de l'usine Valansot et du camping à la ferme : des projet à préciser**

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,*
- ...

Réunion publique : 23 Juin à 19h

=> **Fixer une date de réunion** pour la présentation des pièces réglementaires aux PPA.

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

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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. Obligations en matière de stationnement automobile et de deux roues

Chapitre 3. Equipements et réseaux



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

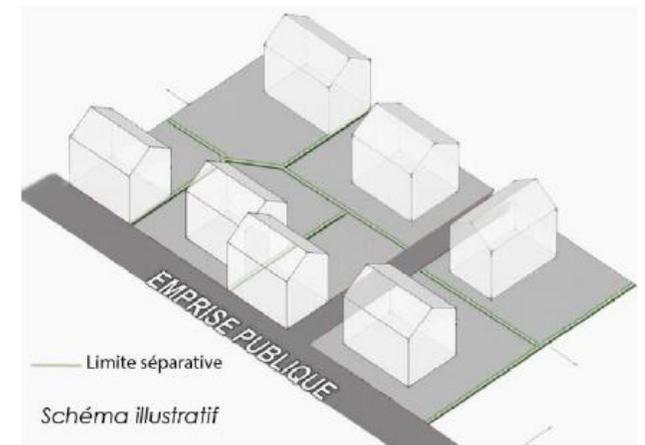
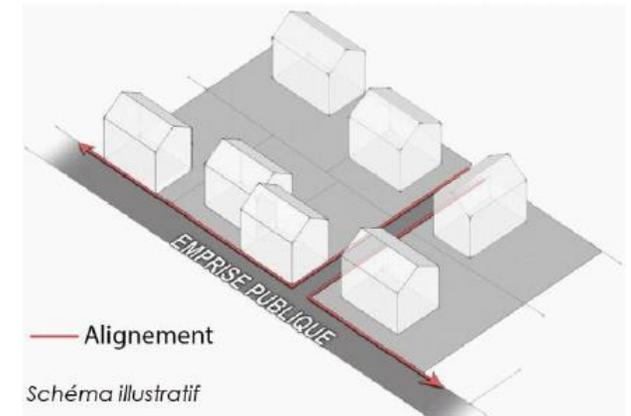
Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites dans cette article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

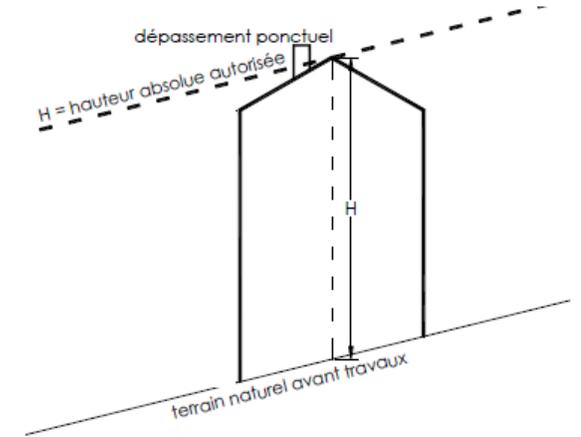
Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.





Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



Emprise au sol

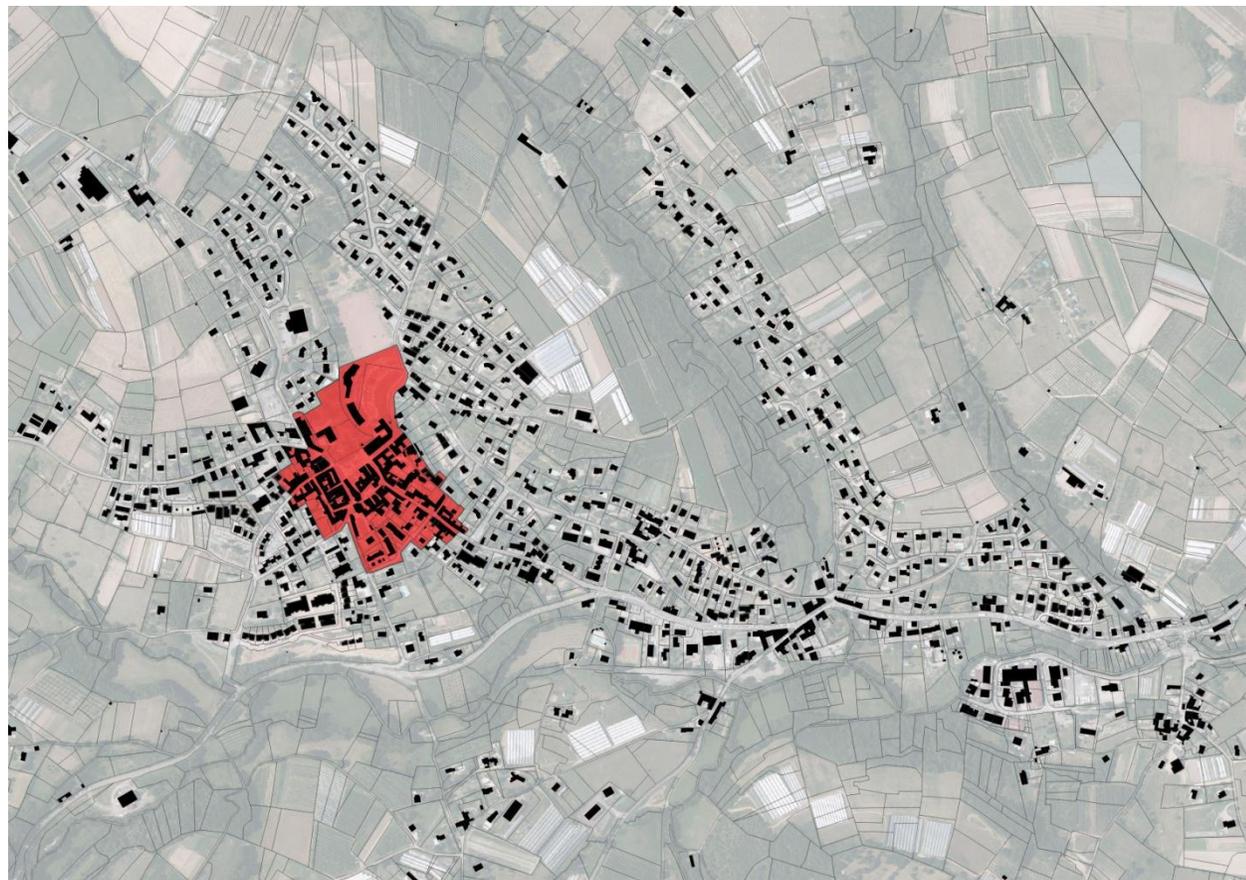
L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Sont toutefois exclus de ce calcul, les éléments de la modénature, les clôtures et les simples débords de toitures.



LE REGLEMENT & LE ZONAGE

Présentation des zones et des règles associées : propositions

ZONE DE CENTRE ANCIEN



REGLEMENT

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

=> Souhaitez-vous autoriser un retrait des constructions si l'alignement est assuré par un mur ?

** Le PLU en vigueur demande une implantation dans une bande de 0 à 5 mètres*

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

REGLEMENT

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives latérales (ordre continu)
- soit sur au moins une limite séparative (ordre semi continu). Dans ce cas, une distance minimum de 3 mètres devra être observée entre la limite séparative et la construction. La continuité du bâti sera alors assurée par un mur de clôture.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementée

REGLEMENT

• Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres.

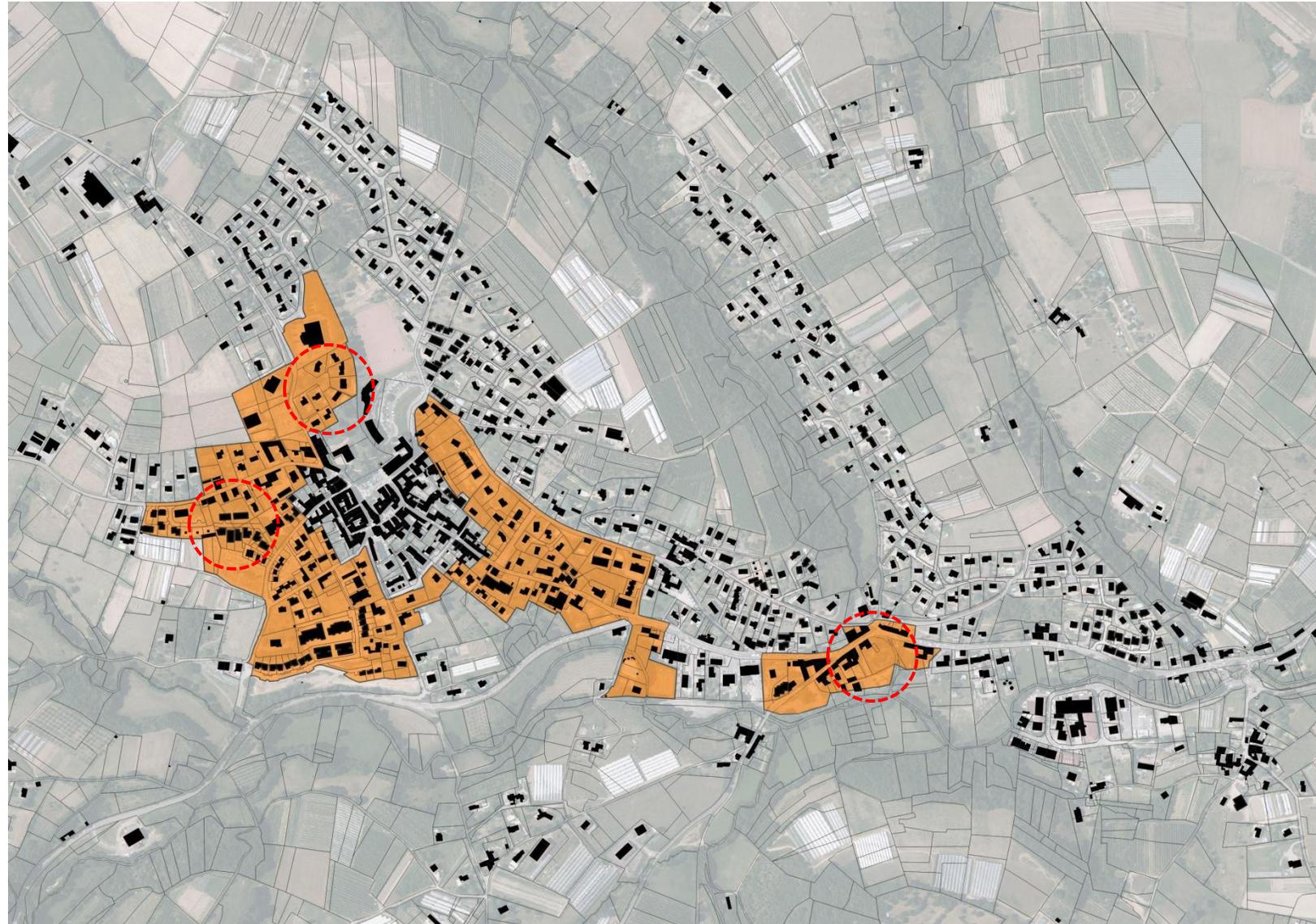
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

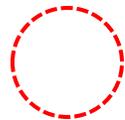
• Emprise au sol des constructions

Non réglementée

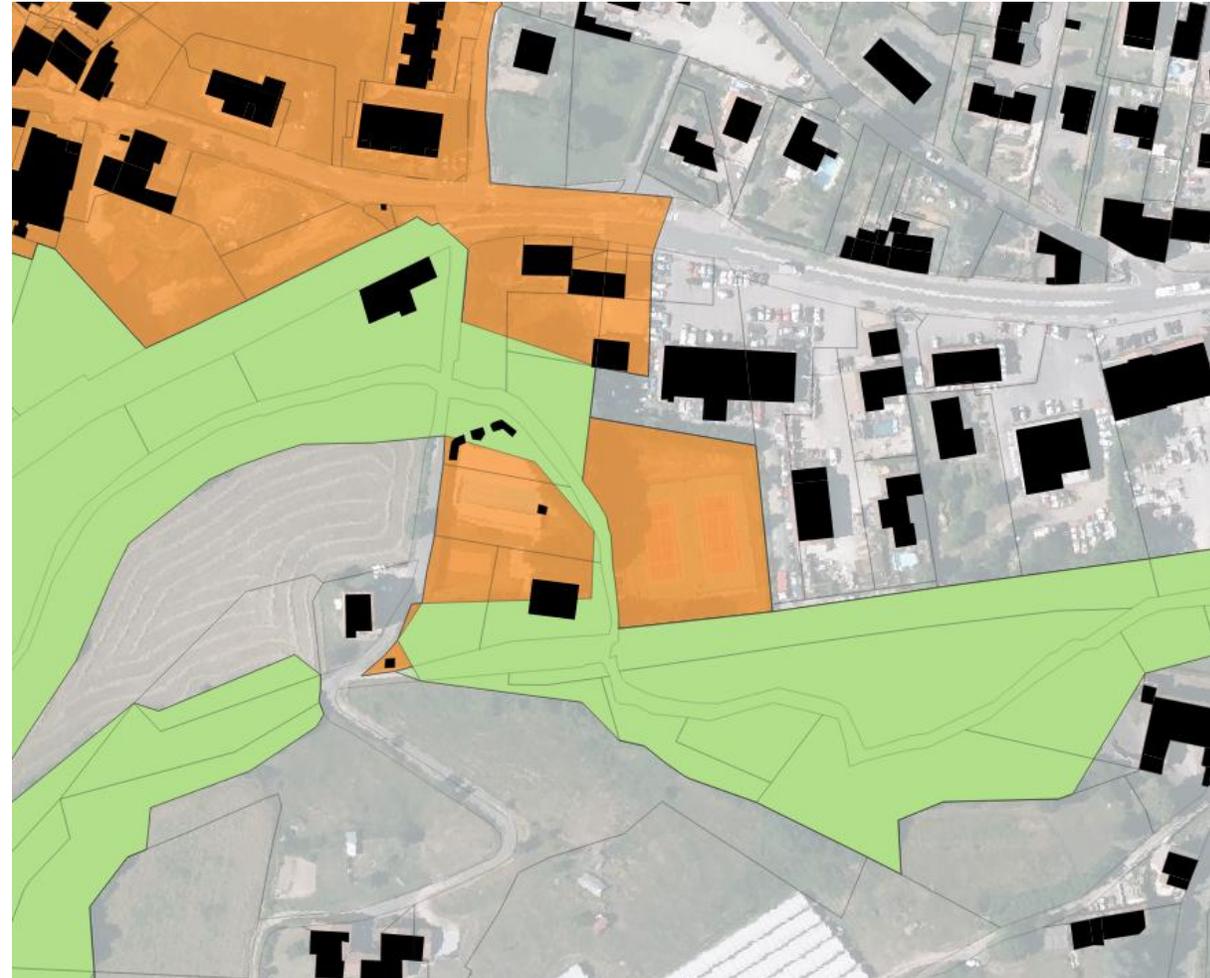
ZONE D'EXTENSION MIXTE



Au cours de la réunion du mois d'Avril, les élus se sont questionnés sur le classement de plusieurs secteurs qui pourrait être intégrés à la zone résidentielle



ZONE D'EXTENSION MIXTE



Les terrains de tennis et la piscine sont classés en zone rouge du PPRI. De plus, ce secteur est traversé par la trame verte et bleue du Garon. Souhaitez-vous classer ce secteur en zone d'extension mixte et mettre en place une trame verte de protection du Garon et de sa ripisylve OU l'intégrer directement à la zone naturelle ?

REGLEMENT

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

** Le PLU en vigueur demande une implantation en retrait minimum de 5 mètres.*

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative (ordre semi continu),
- soit en respectant un retrait minimum de 5 m

** Le PLU en vigueur indique que les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative lorsque la hauteur sur ladite limite n'excède pas 4 mètres, soit en retrait de 3 mètres minimum.*

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

REGLEMENT

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée

• Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

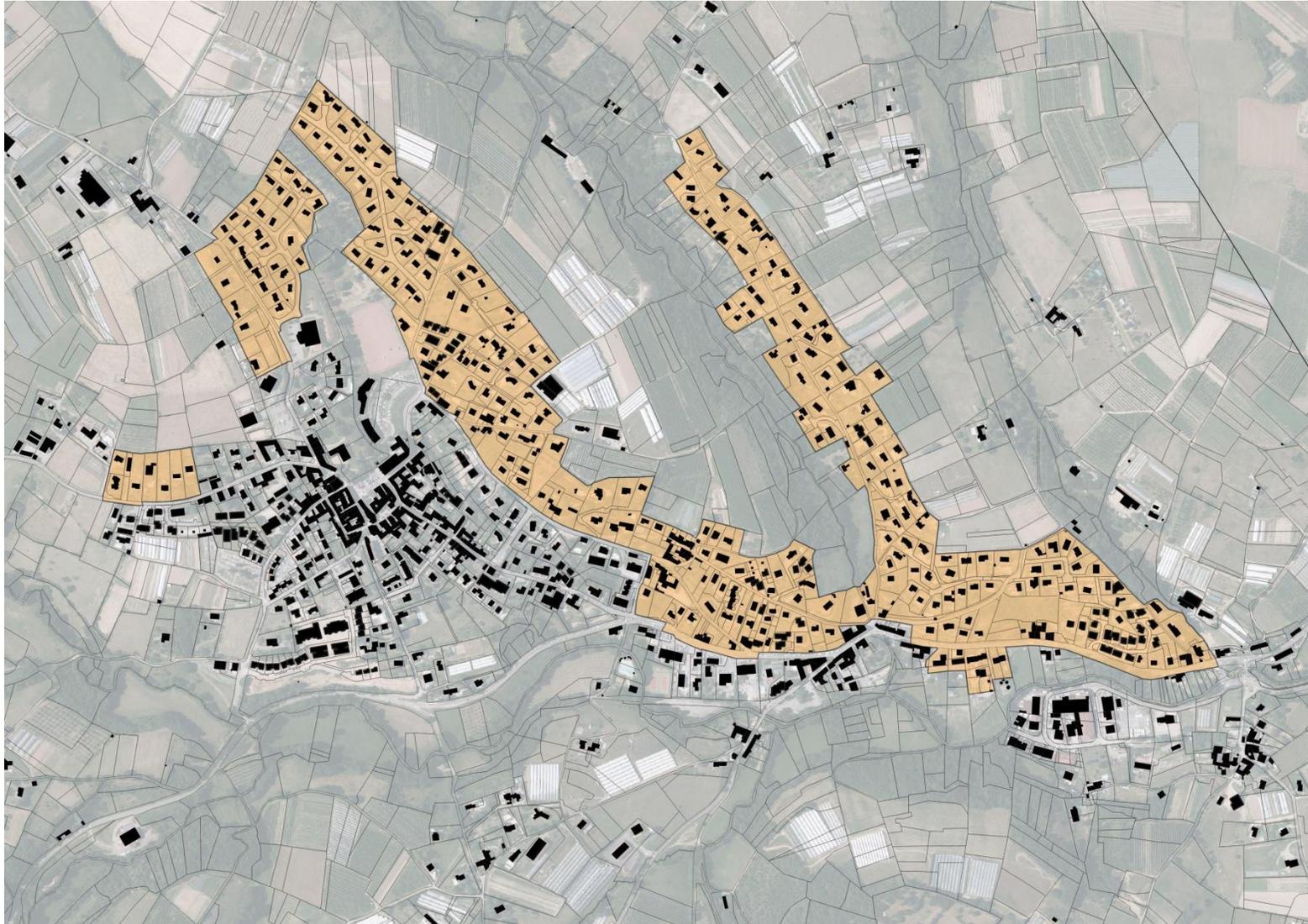
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

• Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%

** Le PLU en vigueur ne réglemente pas l'emprise au sol*

ZONE RÉSIDENTIELLE



REGLEMENT

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

** Le PLU en vigueur indique que les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative lorsque la hauteur sur ladite limite n'excède pas 4 mètres, soit en retrait de 3 mètres minimum.*

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

REGLEMENT

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée

• Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres.

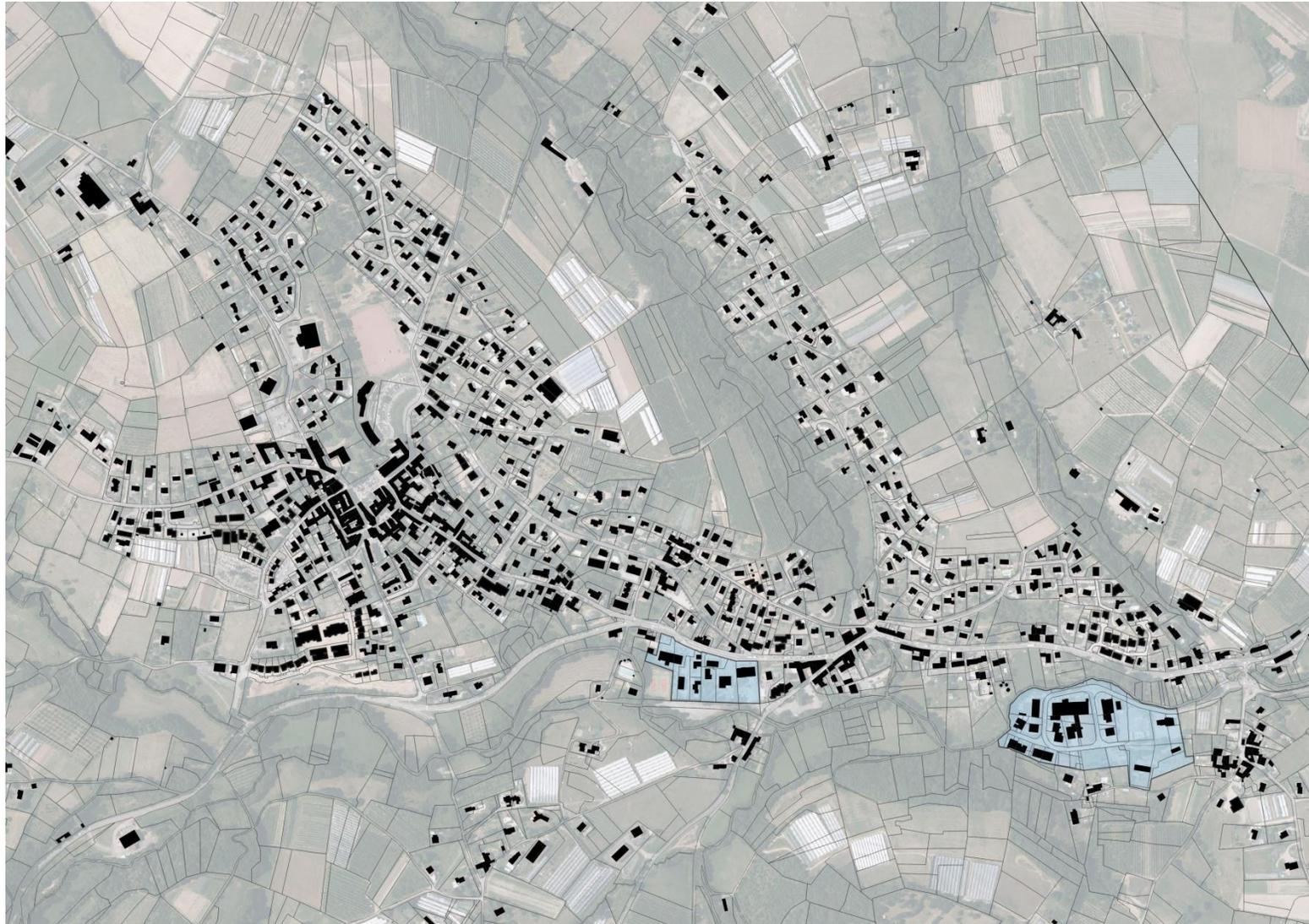
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

• Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%

ZONE D'ACTIVITÉS



REGLEMENT

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée

Proposition : Toutefois, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

REGLEMENT

•Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

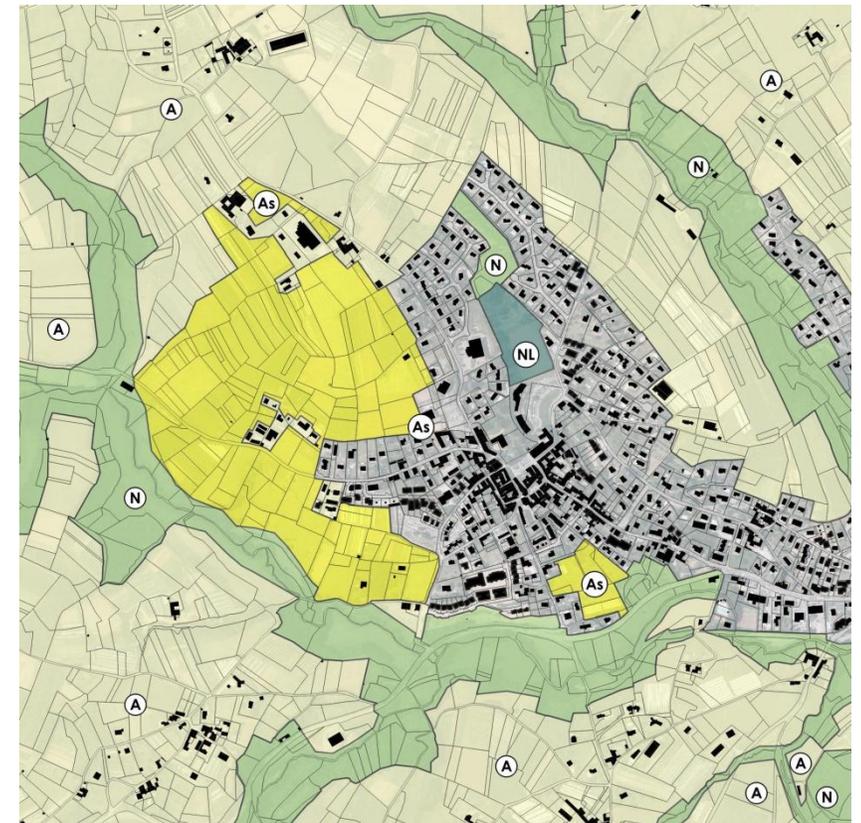
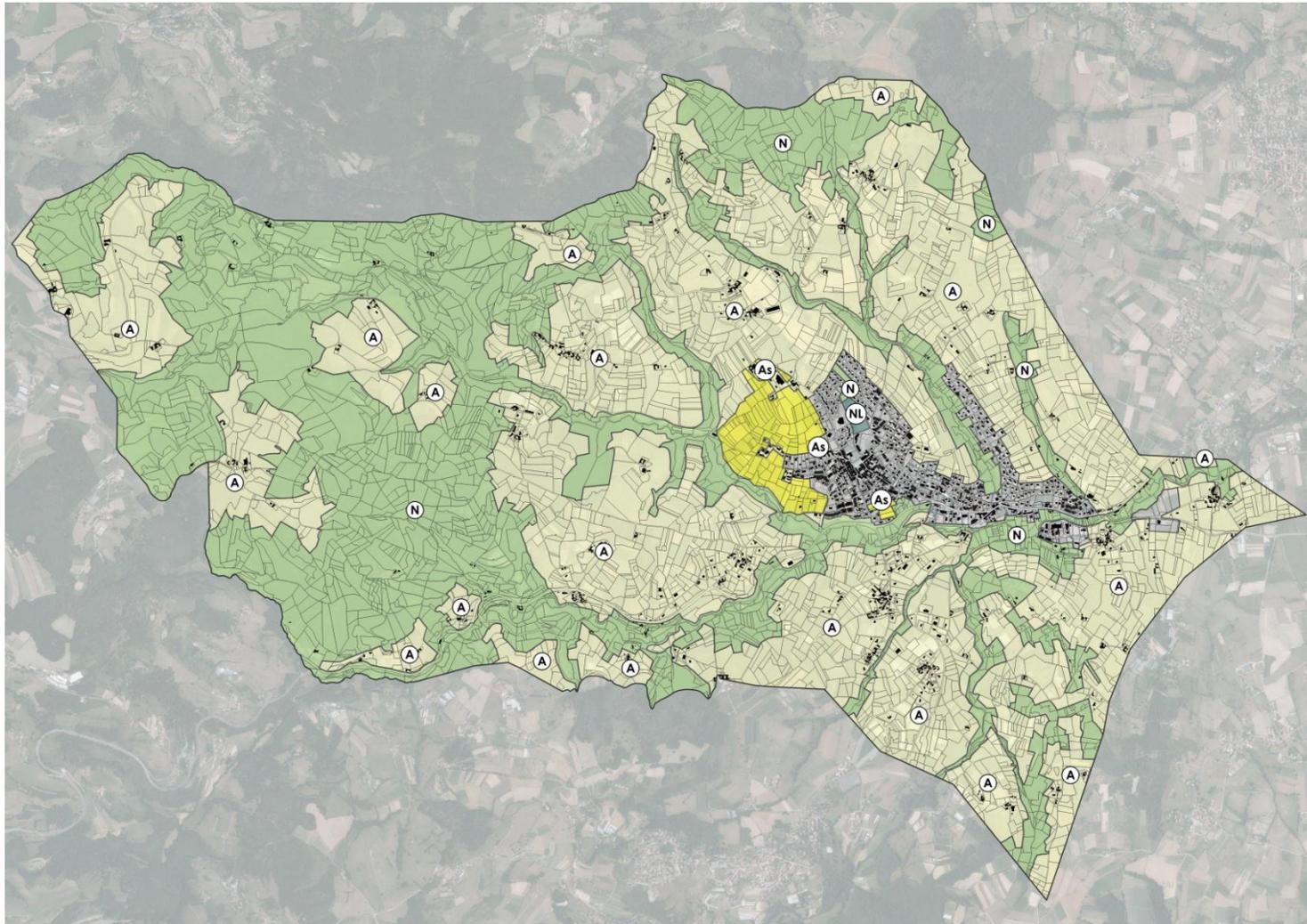
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

• Emprise au sol des constructions

** Le PLU en vigueur limite l'emprise au sol des constructions à 70%. Souhaitez-vous maintenir cette règle ?*

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE



REGLEMENT

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la limite séparative jouxte une zone U, cette distance est portée à 10 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

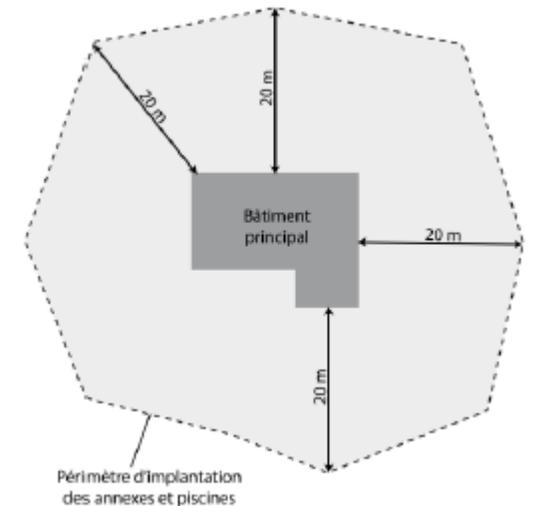
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

REGLEMENT

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Les constructions agricoles doivent être implantées à proximité du siège d'exploitation.
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

Les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitations existantes et les piscines doivent être implantées dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal dont elles dépendent. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



REGLEMENT

•Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

REGLEMENT

• Emprise au sol

RAPPEL

Dans la zone A uniquement, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que ces dernières soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite

- d'une extension par tènement*
- de 40 m² de surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante*
- dans la limite de 200 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 ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement. Les piscines sont autorisées lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.

	Centre ancien	Extension mixte	Résidentielle	Activités économiques	Agricole et Naturelle
Implantation p/r aux voies	A l'alignement	Dans une bande de 0 à 5 m	5 mètres	4 mètres	5 mètres
Implantation p/r aux limites séparatives	Soit en ordre continu Soit en ordre semi continu	Soit sur une limite Soit en retrait de 5 m	5 mètres	Soit sur une limite Soit en retrait de 4 m	5 mètres ou 10 mètres lorsque jouxte la zone U
Implantation sur un même tènement	-	-	-	-	Annexe = 20 m
Hauteur	12 mètres	12 mètres	9 mètres	12 mètres	Constructions agricoles : 12 m Habitation : 9 m Annexes : 4 m
Emprise au sol	-	60%	30%	?	-

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

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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. Obligations en matière de stationnement automobile et de deux roues

Chapitre 3. Equipements et réseaux



STATIONNEMENT



Cet article permet de **réglementer le stationnement privé** en imposant aux constructeurs **des normes minimales** (plancher) **ou des 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.**

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

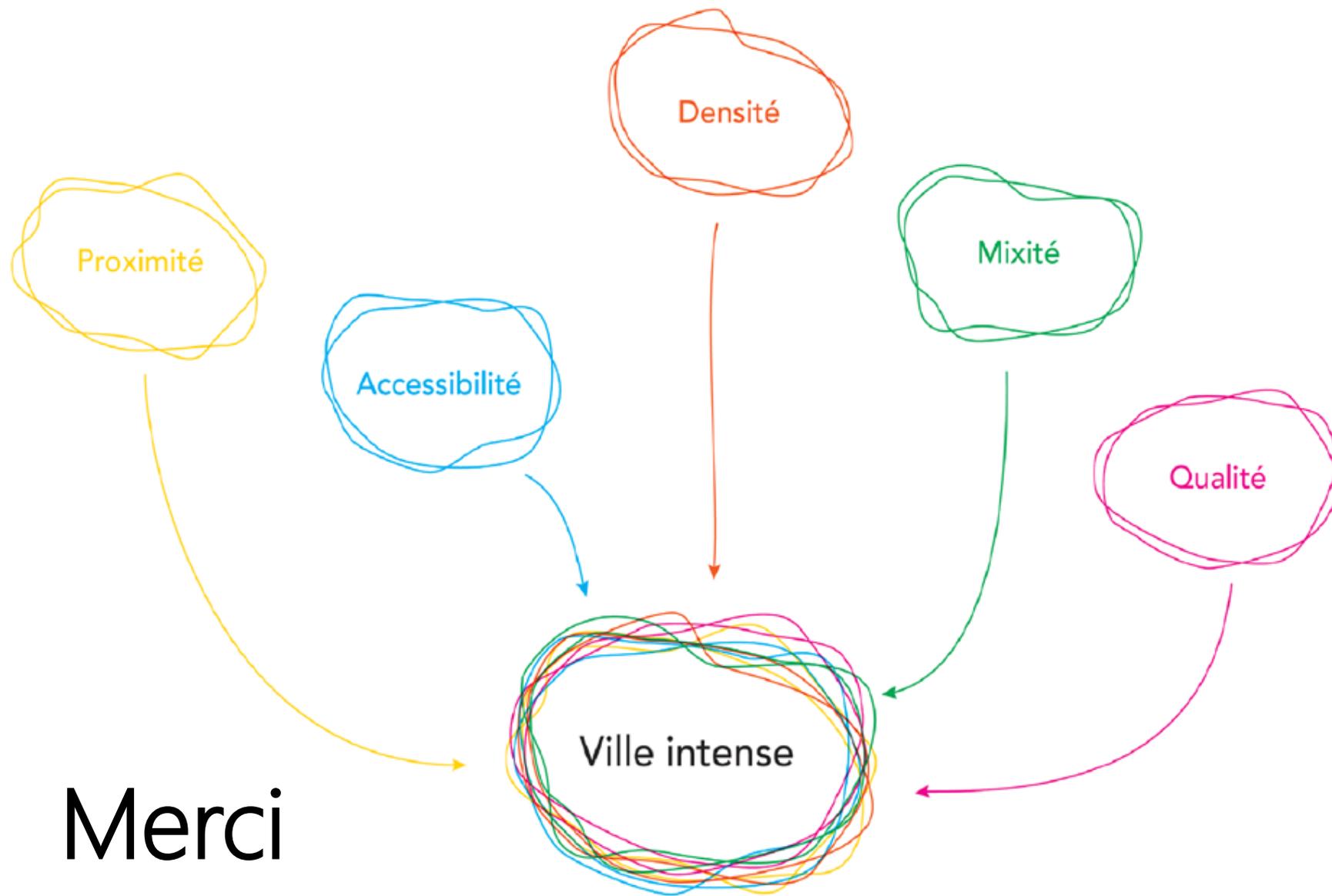
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Exploitations forestières	

HABITATIONS	
Logement	<p>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</p> <p>Dans la zone de centre ancien</p> <p>Pour les constructions neuves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure ou égale à 30 m² • 2 places de stationnement par logement dont la surface est supérieure à 30 m² <p>Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour 5 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Dans la zone d'extension mixte et la zone résidentielle</p> <p>Pour les constructions neuves, il est attendu 2 places de stationnement par logement</p> <p>Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour 5 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</p> <p>Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 01,75m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.</p> <p>Ainsi, il est attendu 1 emplacement minimum par logement.</p> <p>Si le nombre de place est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.</p>
Hébergement	<p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.</p>

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<p>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</p> <p>Dans la zone de centre ancien</p> <p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p> <p><i>* Pour rappel, la zone de centre ancien autorise les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher.</i></p> <p>Dans la zone d'extension mixte</p> <p><i>* Pour rappel, la zone d'extension mixte autorise seulement les extensions des constructions à usage de commerce et d'artisanat de détail dans la limite de 30% de la surface existante.</i></p> <p><i>=> Ainsi, souhaitez-vous imposer un nombre de place de stationnement pour cette sous-destination ?</i></p> <p>LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</p> <p><i>=> Souhaitez-vous imposer un nombre de place de stationnement deux roues pour cette sous-destination ?</i></p> <p><i>Par exemple : Il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrité et facilement accessibles depuis l'espace public en proportion adaptée à l'occupation et à l'usage des lieux.</i></p>

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Restauration	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</p> <p>=> <i>Souhaitez-vous imposer un nombre de place de stationnement pour cette sous-destination dans la zone de centre ancien et dans la zone d'extension mixte qui autorise cette sous-destination ?</i></p> <p>LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</p> <p>1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².</p>
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
Cinéma	

EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Entrepôt	
Bureau	<p>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</p> <p>Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.</p> <p>LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</p> <p>1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².</p>
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.



Merci