

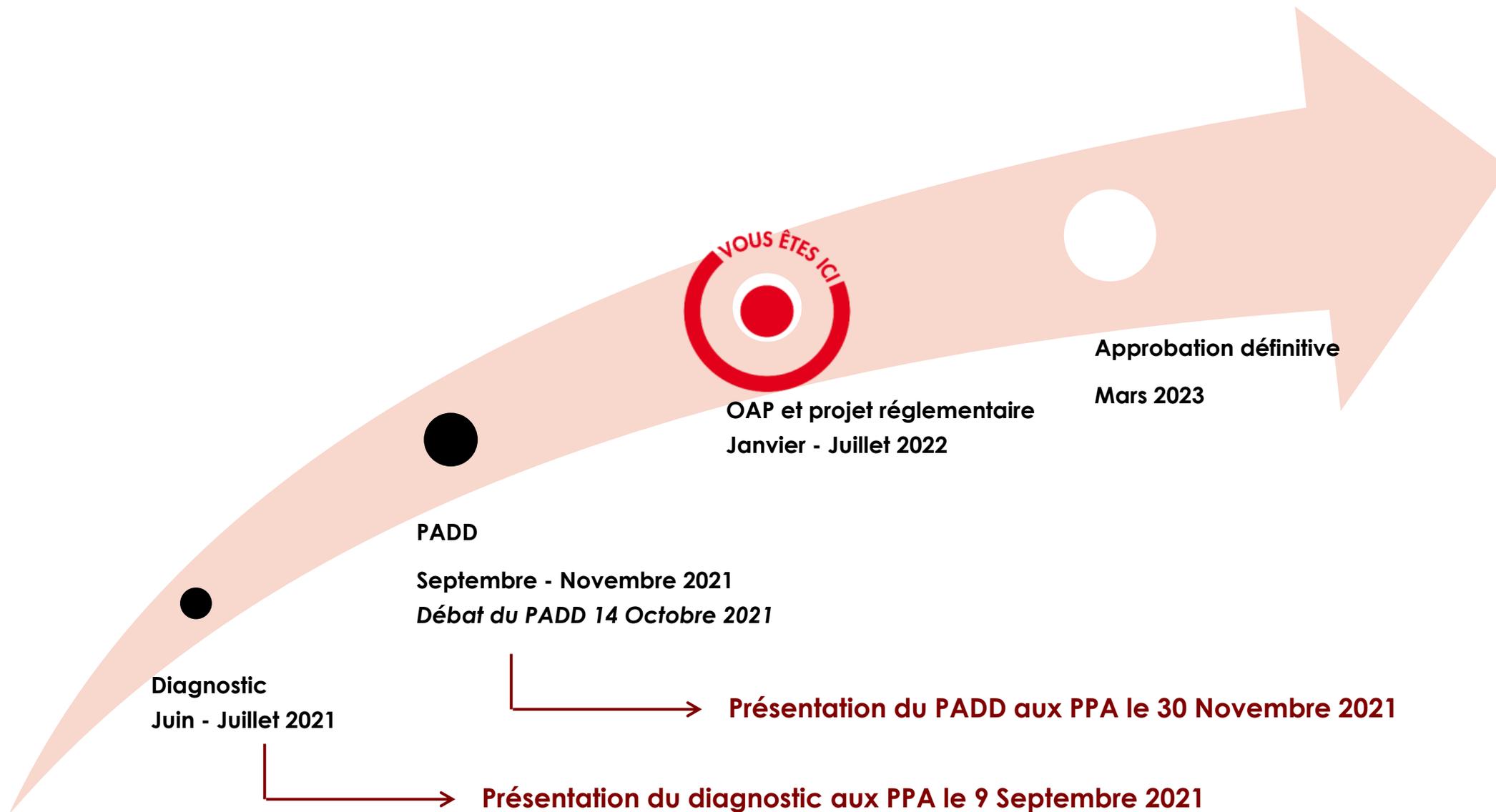
## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement et zonage

Jeudi 16 Juin 2022



# LE PLANNING DE LA RÉVISION



- **Projets de STECAL**

- **Concernant la problématique de l'orientation des lignes de faîtage par rapport aux courbes de niveau**, le bureau d'études propose la formulation suivante : « "Dans le cas d'un terrain en pente, la ligne de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel. Cependant, en fonction de la forme du bâti et de la pente du terrain, une implantation différente pourra être autorisée si l'intégration du bâti à l'environnement et au paysage est assuré.»

- **Clôtures** : autoriser ou non les murs pleins de 1,80 m de hauteur ?

- **Des points supplémentaires à apporter quant aux dispositions concernant la réglementation des enrochements et des gabions** (Cf CR de la réunion du 16-06-2022).

## 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

## Principe général

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favorisant le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants
- de la topographie et de la configuration du terrain
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant
- de la situation du bâti sur le terrain

## 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

Zone	Emprise au sol	Coefficient de pleine terre
Zone centre ancien	-	50% de la surface non bâtie
Zone mixte	60%	50% de la surface du tènement
Zone résidentielle	40%	50% de la surface du tènement

## Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront à minima être aménagées avec des revêtement perméables.

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

*Le PLU en vigueur indique :*

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations*
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations*
- Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte ou aires de stationnement*

## 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



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.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

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 200 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 200 mètres.

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.

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

HABITATIONS	
<b>LOGEMENT</b>	<p><b>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</b></p> <p><b>Dans la zone de centre ancien</b></p> <p><u>Pour les constructions neuves</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour une superficie de 0 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement</li><li>• Pour une superficie de 30 à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement</li><li>• Pour une superficie supérieure à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement</li></ul> <p>Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour 3 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.</p> <p><b><i>Le PLU en vigueur indique « Cependant, si la construction comprend en rez-de-chaussée des locaux à usage commercial, il ne sera pas demandé de place de stationnement pour les logements ».</i></b></p> <p><b><i>=&gt; Souhaitez-vous maintenir cette règle ?</i></b></p> <p><u>En cas d'extension de construction existante créant du logement</u> : 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b><i>=&gt; Souhaitez-vous harmoniser la surface de plancher avec la règle pour les constructions neuves ?</i></b></p> <p><u>En cas de changement de destination</u> : 1 place de stationnement par logement créé</p> <p>Les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité technique.</p>

HABITATIONS	
<b>LOGEMENT</b>	<p><b>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</b></p> <p><b>Dans la zone d'extension mixte et la zone résidentielle</b></p> <p><u>Pour les constructions neuves</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour une superficie de 0 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement</li><li>• Pour une superficie de 30 à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement</li><li>• Pour une superficie supérieure à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement</li></ul> <p><b><i>Autre proposition : vous avez la possibilité d'imposer la création de 2 places de stationnement par logement sans distinction de surface.</i></b></p> <p>Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour 3 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.</p> <p><u>En cas d'extension de construction existante créant du logement</u> : 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b><i>=&gt; Souhaitez-vous harmoniser la surface de plancher avec la règle pour les constructions neuves ?</i></b></p> <p><u>En cas de changement de destination</u> : 1 place de stationnement par logement créé</p>

Remarques formulées par le service urbanisme :

Réaménagement d'un bâtiment (une habitation) en centre bourg avec création de plusieurs logements ... Autoriser uniquement lorsque le stationnement est possible sur la parcelle ?

En zone U, lors de réaménagement ou division d'un bâtiment existant, demander au moins un stationnement lorsqu'il a un rez-de-chaussée accessible par une voirie ?

HABITATIONS	
LOGEMENT	<p><b>LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</b></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 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> 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><b>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.</b></p>

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
<b>ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</b>	<p><b>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</b></p> <p><b>Dans la zone de centre ancien</b></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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i></p> <p><b>Dans la zone d'extension mixte</b></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><b>=&gt; Ainsi, souhaitez-vous imposer un nombre de place de stationnement pour cette sous-destination ?</b></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	
ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	<p><b>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</b></p> <p><b>Dans la zone de centre ancien</b></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><b>Dans la zone d'extension mixte</b></p> <p>Il est attendu 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Dans la zone résidentielle</b></p> <p><i>* Pour rappel, les constructions neuves à usage d'activités de services sont autorisées à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation. De plus, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante.</i></p> <p><i>=&gt; Souhaitez-vous imposer un nombre de place de stationnement pour cette sous-destination dans la zone résidentielle ?</i></p>
HEBERGEMENT 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.
CINEMA	

EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	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.
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
<b>Équipements sportifs</b>	
<b>Autres équipements recevant du public</b>	

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<b>INDUSTRIE</b>	Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
<b>ENTREPOTS</b>	
<b>BUREAU</b>	<p><b>LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTOTISÉS</b></p> <p>Il est attendu 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans la zone de centre ancien.</p> <p><i>* Pour rappel cette sous-destination est autorisée dans la zone de centre ancien, d'extension mixte et dans la zone économique.</i></p> <p><b>LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES</b></p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION</b>	Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

## 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

**Article 8.** Desserte par les voies publiques ou privées

**Article 9.** Desserte par les réseaux

### Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration des lieux** dans lesquels s'insère l'opération ou la construction
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes
- **le type de trafic généré** par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...)
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

### Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissement et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

*Reprise du PLU en vigueur*

### Les éléments de sur-zonage à intégrer au PLU

- **Prise en compte des enjeux environnementaux (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**
- **Délimitation des emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)**
- **Identification des changements de destination (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)**
- **Identification des éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

## Prise en compte des enjeux environnementaux

⇒ **Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

### Concernant la trame bleue liée aux cours d'eau

Dans ces secteurs, toute construction est interdite. Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. Les ripisylves (ou boisements rivulaires) ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Il est préconisé :

Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;

Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;

Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

## Prise en compte des enjeux environnementaux

⇒ **Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

### Concernant les zones humides (dont mares)

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

### Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;

Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.

Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

## Prise en compte des enjeux environnementaux

⇒ **Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

### Concernant les pelouses sèches

Toute pelouse sèche identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

## Prise en compte des enjeux environnementaux

⇒ Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

### Concernant le corridor écologique contraint de la zone d'activité

Dans ce secteur, toute construction est interdite. Les éléments arborés existants seront préservés (maintien des haies et des boisements). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichage n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. La perméabilité des sols devra être maintenue. Les éventuelles clôtures mises en place devront être perméables aux déplacements de la petite faune.

**⇒ Proposition à valider avec la Communauté de communes**

## Les emplacements réservés



Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

*Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme*

**L'emplacement réservé permet de geler une emprise. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conforme au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.**

Le PLU en vigueur identifie 20 emplacements réservés pour voirie et neuf emplacements réservés pour équipements publics.

A partir de cette base, les élus doivent indiquer les emplacements réservés à conserver, à supprimer et les nouveaux qu'il est nécessaire de mettre en place.

## Les changements de destination



Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme*

Le PLU en vigueur identifie 24 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (CF page 109-110 du rapport de présentation du PLU en vigueur).

Ces bâtiments remplissent les critères suivants :

- La qualité architecturale ou patrimoniale (matériaux en dur et couverture tuile et architecture traditionnelle rurale)
- Absence de vocation agricole du bâtiment
- Réseaux d'eau potable et d'électricité
- Réseau d'assainissement ou possibilité de réaliser un assainissement autonome
- Accessibilité pour les véhicules
- Absence de risque géologique
- Absence de nuisance pour l'activité agricole

A partir de cette base, les élus doivent indiquer les changements de destination à conserver, à supprimer et les nouveaux bâtiments qu'il est nécessaire d'identifier.

## Les changements de destination

**=> Encadrer les changements de destination par le règlement**

Le PLU en vigueur indique : « l'aménagement d'un bâtiment identifiés comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination [...] peut être autorisé [...] dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour la zone N, il est inscrit « le changement de destination des constructions identifiés est autorisé dans le volume existant à la date d'approbation du PLU ».

**=> Les élus souhaitent-ils maintenir les règles en place dans le PLU en vigueur**

## Les éléments du patrimoine à protéger



Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser les quartiers, îlots, espaces publics [...] à protéger, requalifier ou mettre en valeur [...] et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...]

*Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

**Plusieurs éléments du patrimoine bâti ont été identifiés par les élus**

**=> éléments transmis au bureau d'études et à intégrer dans le PLU.**

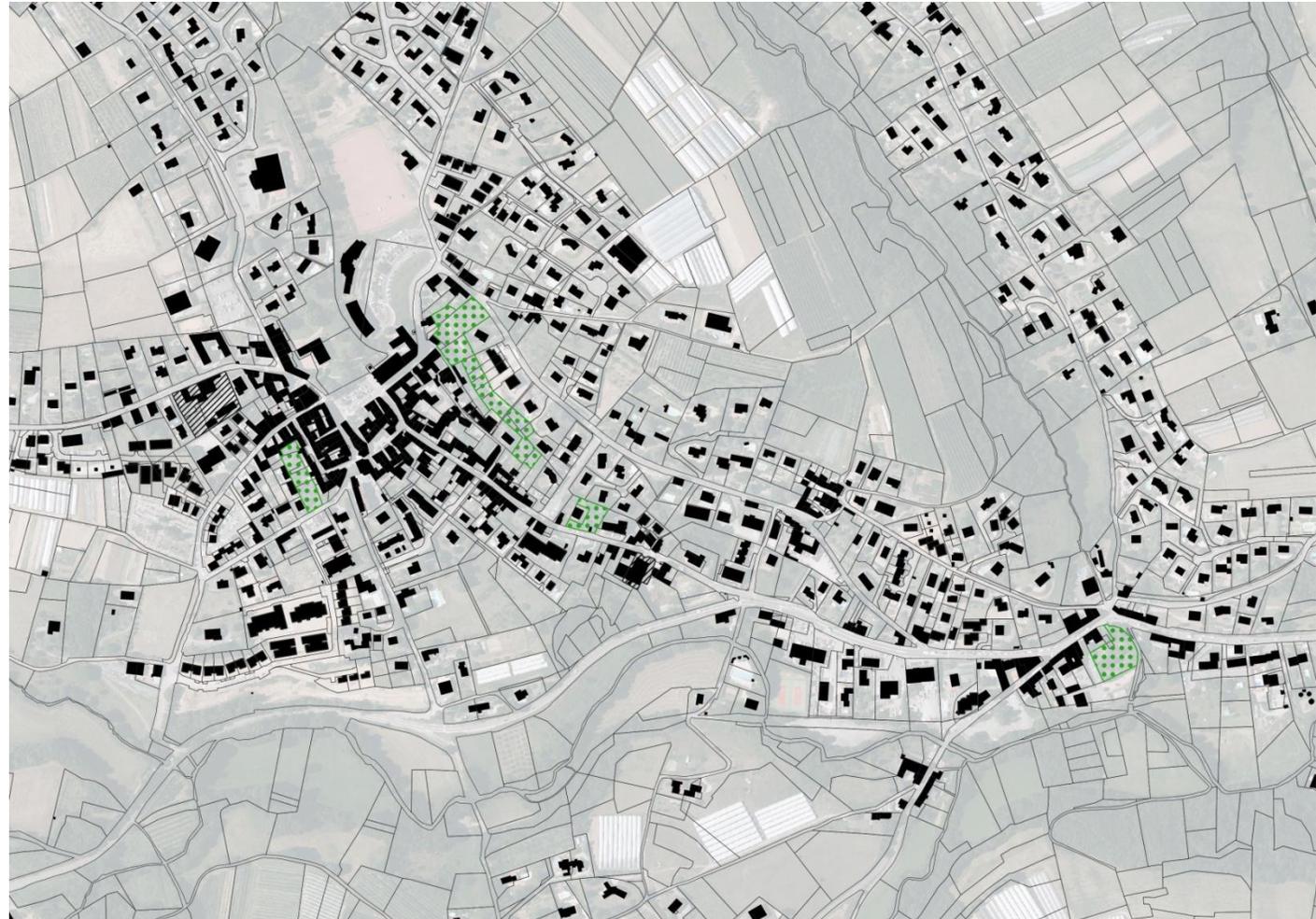
**Plusieurs éléments du patrimoine naturel (arbres remarquables) ont été identifiés par les élus**

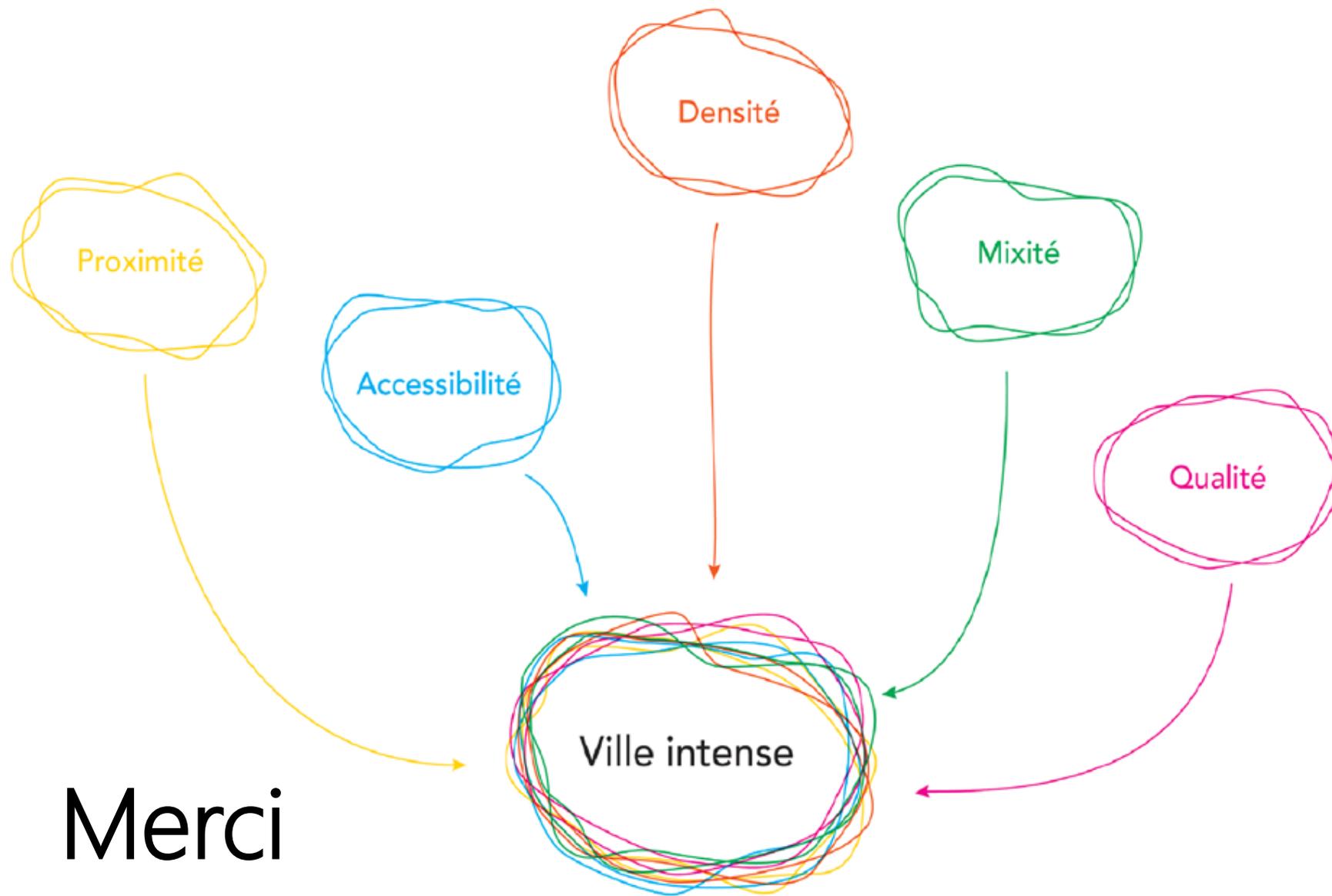
**=> les élus doivent transmettre les données au bureau d'études**

# LES ÉLÉMENTS DE SUR-ZONAGE

## Les éléments du patrimoine à protéger

Des espaces vert à protéger ont été identifiés (jardins)  
=> Secteur dans lesquels toute construction est interdite





**Merci**