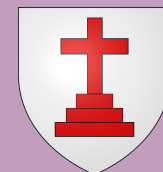


RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉUNION PUBLIQUE N°2

18 Décembre 2017



Le calendrier du PLU et la suite de la procédure

Lancement des études SEPTEMBRE 2016

Janvier 2018

Juin /
septembre
2018

CONCEPTION DU PROJET

CONSULTATION

Diagnostic

Projet
d'aménagement et
de développement
durables
(PADD)

Plan de Zonage
Règlement
OAP

Consultation des
Personnes
Publiques
Associées

Enquête Publique

Réunion
publique

Réunion
publique

PPA
n°1

PPA
n°2

Délibération
n°1 de
Prescription du
PLU

Débat sur les
Orientations du
PADD

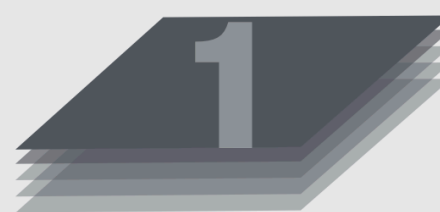
Délibération
n°2
d'Arrêté du
Projet de PLU

Délibération
n°3
d'Approbation
du PLU

PLU

Rapport de Présentation

Tome 1 - Diagnostic / Etat initial de l'environnement
Tome 2 - Justification des choix
Tome 3 - Evaluation environnementale



Documents d'études et d'analyse
de la cohérence interne du PLU, du
respect du code de l'urbanisme et
du SCOT notamment

PADD

Projet d'aménagement et de développement durable



Document qui affirme l'ambition,
les objectifs et les choix politiques
du PLU

Règlement



Plan de zonage



OAP

Orientations d'aménagement et de programmation



Documents qui
traduisent les
objectifs et choix
politiques du PADD
en DROIT
OPPOSABLE AU TIERS

Annexes

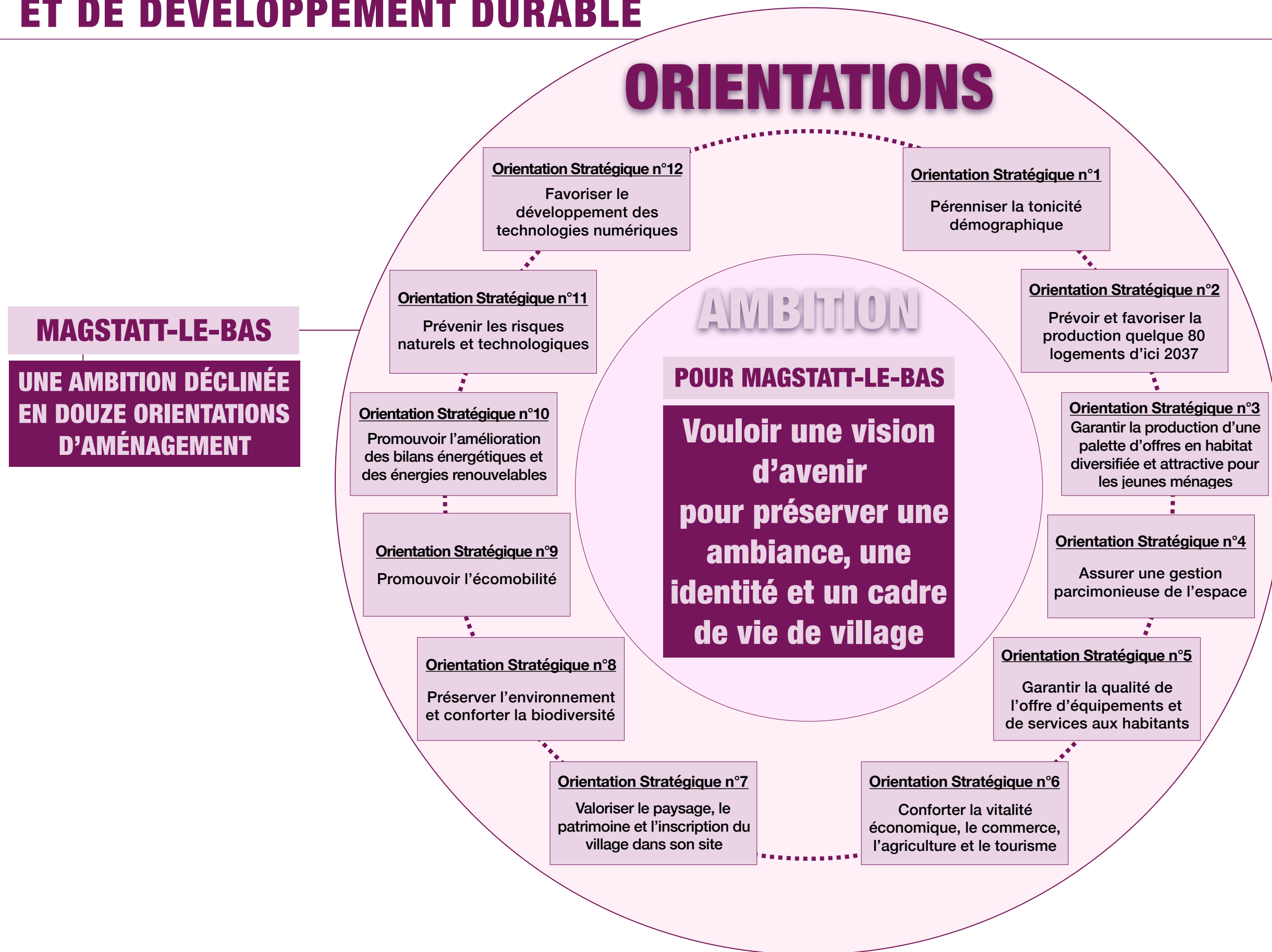
Annexes sanitaires, Plan des servitudes....



Documents complémentaires

**LES SIX
DOCUMENTS
QUI
COMPOSENT
LE PLU**

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PLUi

LES TROIS DOCUMENTS QUI FIXENT LE DROIT OPPOSABLE AU TIERS

RÈGLEMENT

3

- ➔ Définit des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire
- ➔ Définit des règles propres à 4 catégories de zones :
 - U
 - AU
 - A
 - N
- ➔ Définit pour chaque zone et secteur
 - Les destinations autorisées ou interdites
 - Les modalités et conditions d'implantation des constructions

Chaque zone peut être subdivisée en secteurs spécifiques selon les besoins de différenciation

PLAN DE ZONAGE

4

- ➔ Délimite, sur la base du fond cadastral, les zones qualifiées dans le Règlement

- ➔ Autrement dit, le Plan de Zonage « dit » à quelle zone et quel secteur appartient un terrain et le Règlement « dit » le droit qui s'applique dans la zone et le secteur concerné.

OAP

5

- ➔ Fixe les objectifs à atteindre lors de la réalisation des sites d'extensions urbaines (zone AU) :
 - Les modalités de desserte des sites
 - Les modalités d'intégration urbaine et paysagère
 - Les conditions de concrétisation de la palette d'offre en habitat
 - Les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- ➔ Définit des objectifs thématiques d'aménagement, notamment en matière éco-paysagère

LE RÈGLEMENT DU PLU

UN STRUCTURE SIMPLIFIÉE

UN PLAN DE ZONAGE STRUCTURÉ EN 4 ZONES

- **La zone U**
- **La zone AU**
- **La zone A**
- **La zone N**

**Chaque zone sera
déclinée en secteurs
spécifiques selon
les besoins de
différenciation**

UN RÈGLEMENT CONDENSÉ EN 6 ARTICLES, SANS PERDRE DE POSSIBILITÉS DE BIEN SPÉCIFIER LES RÈGLES AU CONTEXTE LOCAL

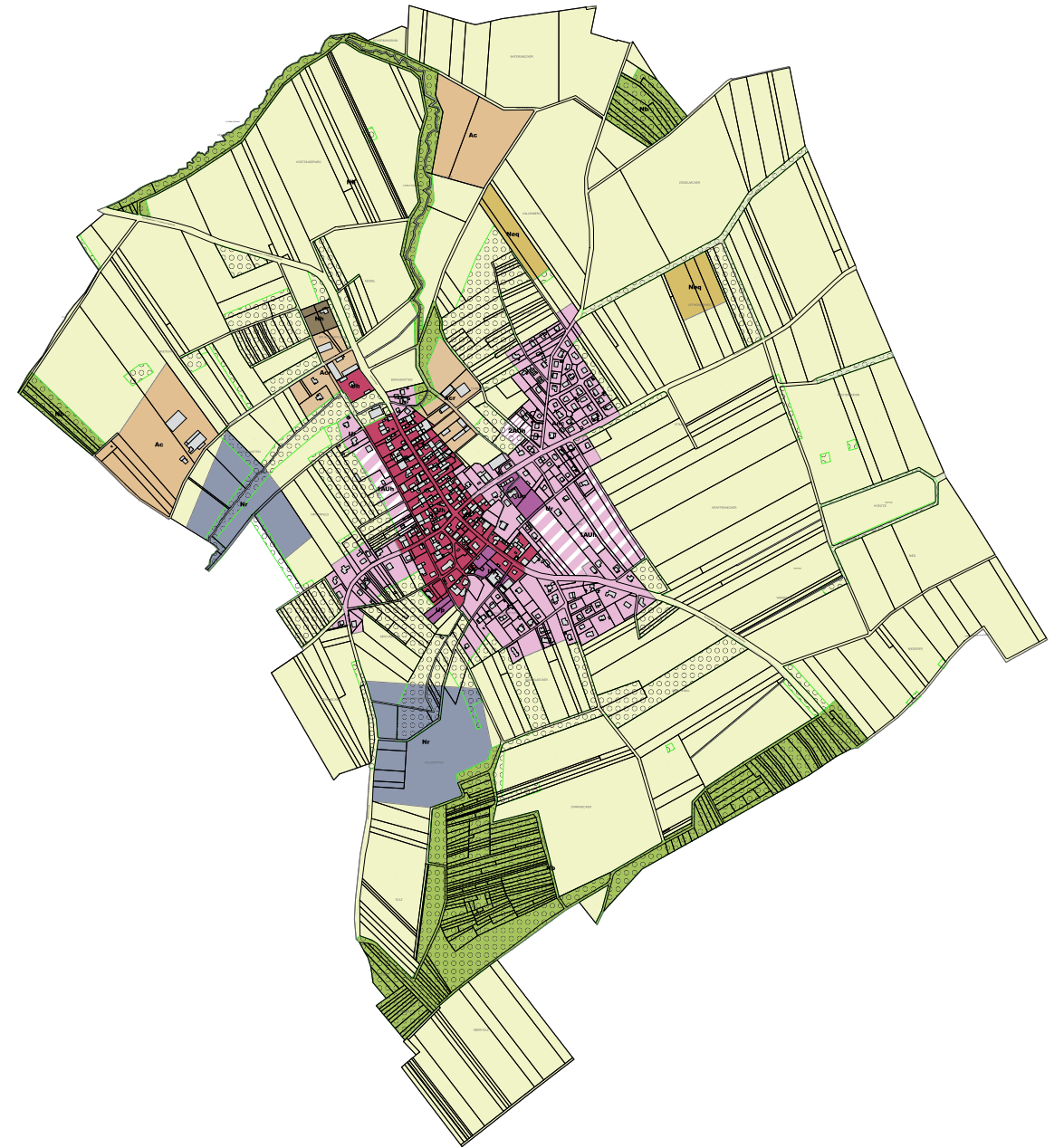
- **4 zones**
- **6 articles par zones**
- **24 articles, en plus des
Dispositions Générales**

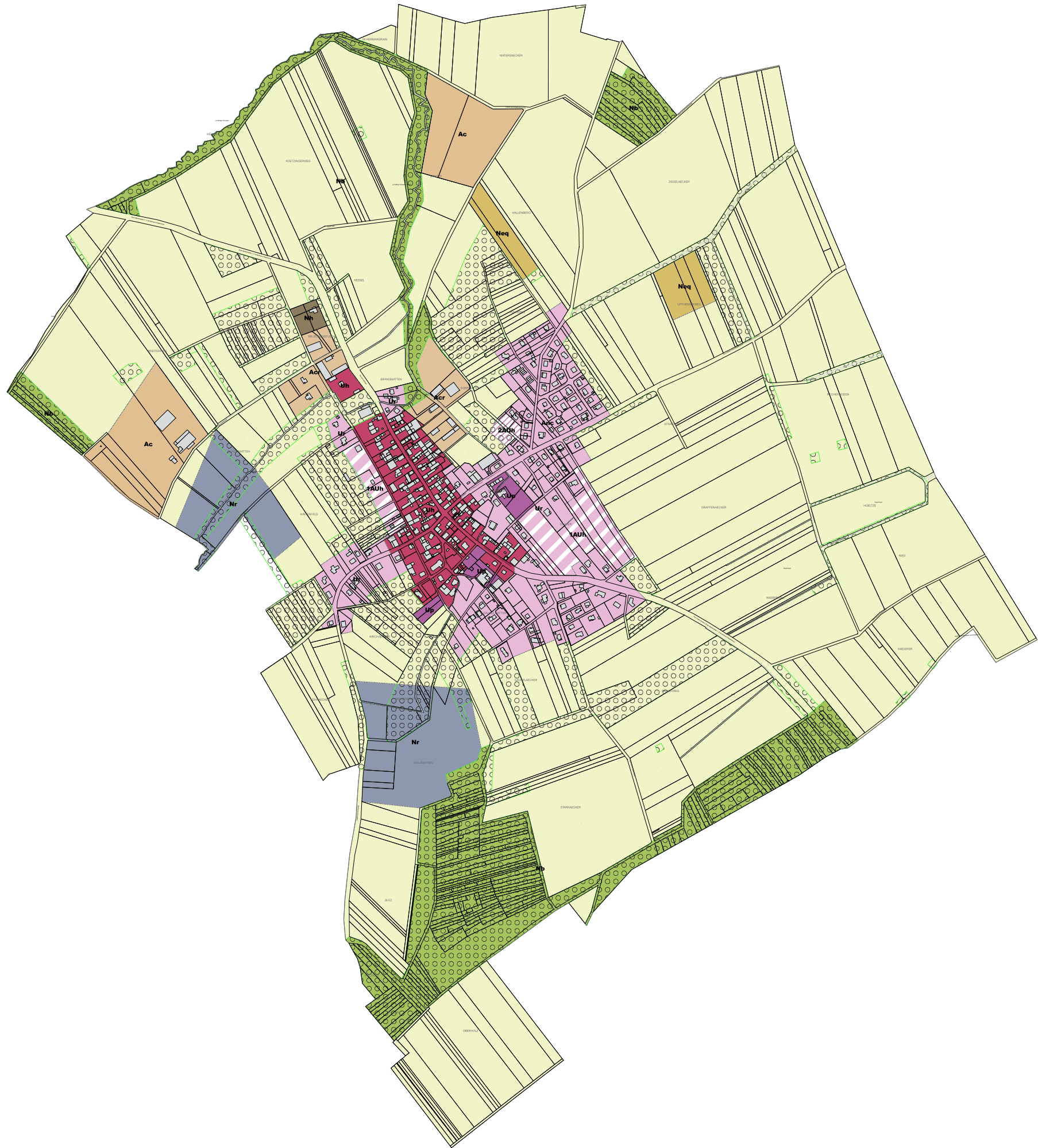
LE PLAN DE ZONAGE DU PLU

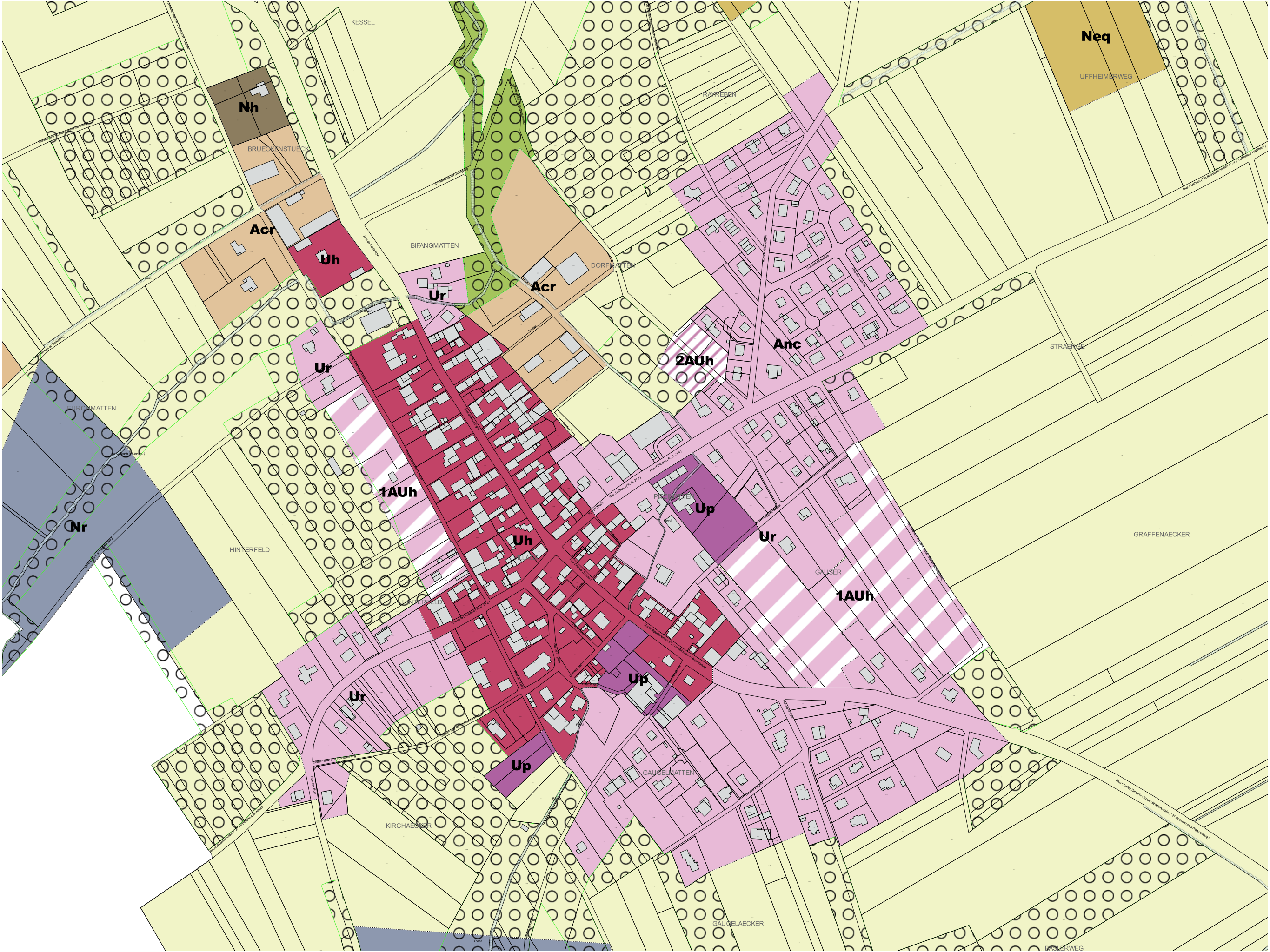
-  Ac - Espace agricole constructible
-  Acr - Espace agricole à constructibilité restreinte
-  Anc - Espace agricole inconstructible
-  Nb - Espace naturel boisé
-  Neq - Espace naturel autorisant les activités équestres
-  Nh - Espace naturel habité
-  Nr - Espace naturel autorisant les bassins de retenue d'eau
-  Uh - Village ancien
-  Up - Equipements publics
-  Ur - Quartiers résidentiels

-  1AUh - Site d'extension urbaine
-  2AUh - Site d'extension urbaine à moyen et long terme

-  Emplacements réservés
-  Protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme











299

313

317

318

307

309

311

314

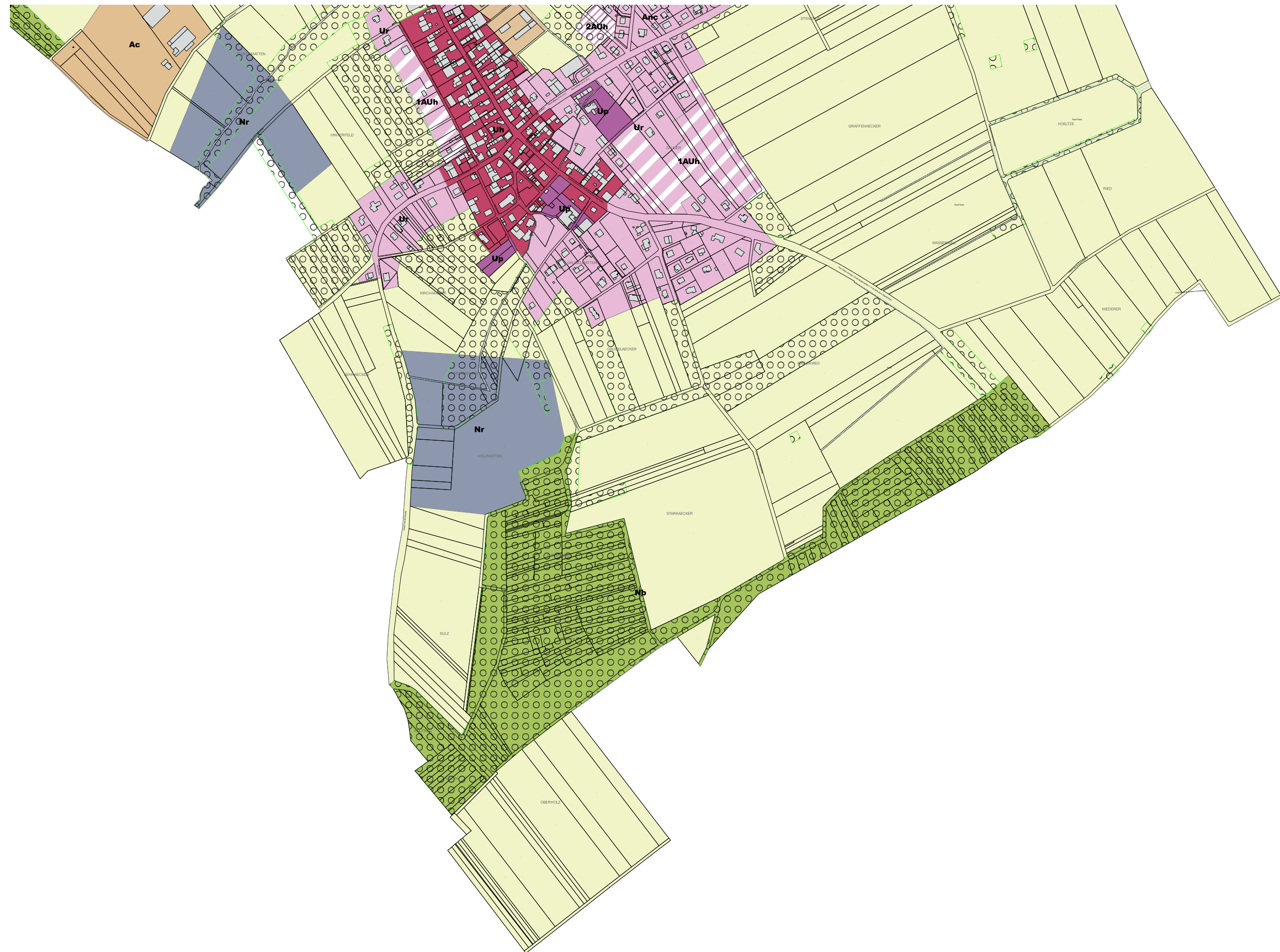
316

317

230 m

320

320



LE RÈGLEMENT DU PLU

UN STRUCTURE SIMPLIFIÉE

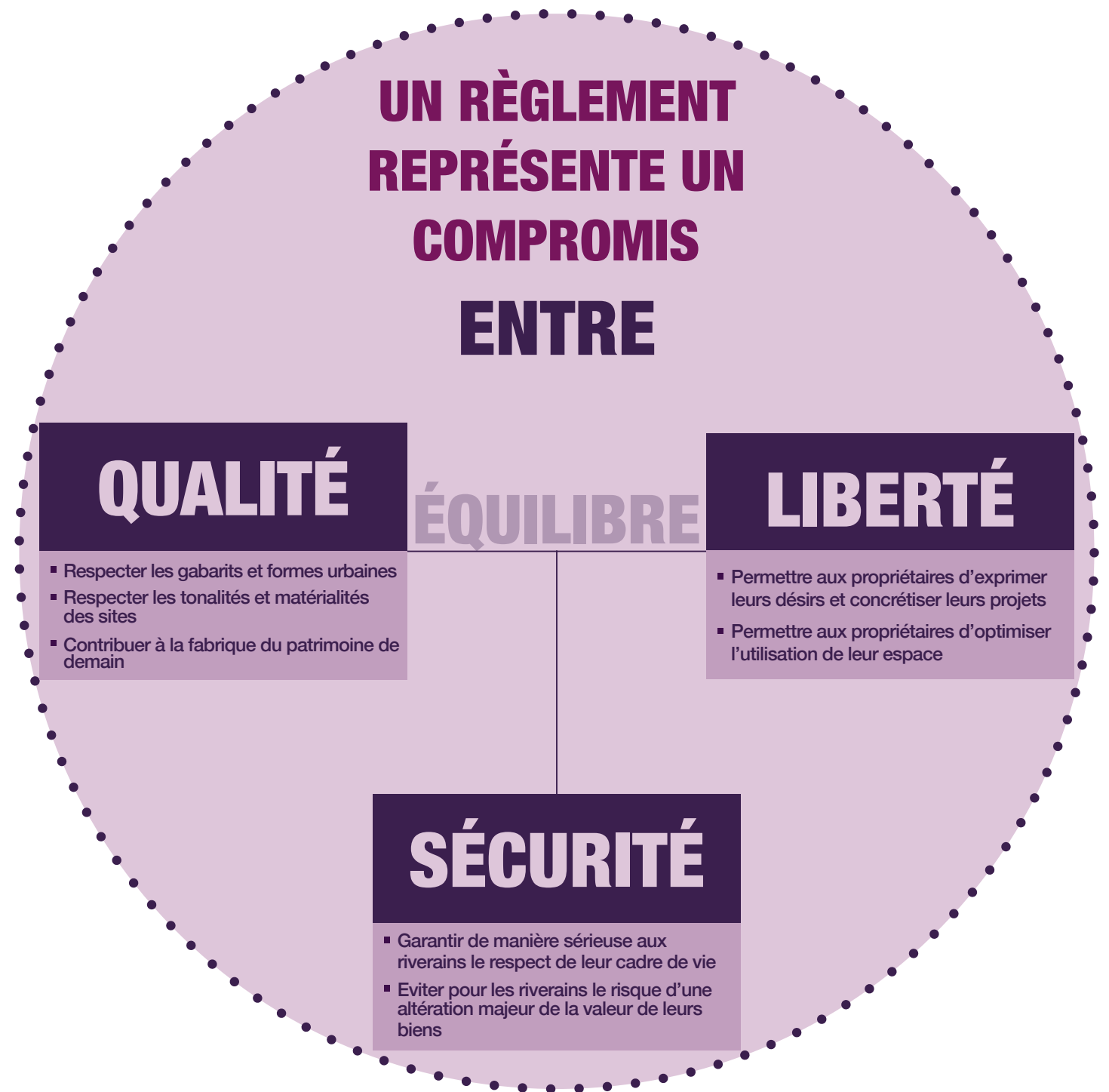
UN RÈGLEMENT CONDENSÉ EN 6 ARTICLES, SANS PERDRE DE POSSIBILITÉS DE BIEN SPÉCIFIER LES RÈGLES AU CONTEXTE LOCAL

Disposition générale	Article 1	Article 2	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6
• Champ d'application territorial du PLU • Portée du règlement à l'égard d'autres législations • Dispositions applicables à certains travaux • Dispositions relatives au métabolisme urbain • Dispositions relatives au bâti, naturel et paysager • Dispositions relatives à la mise en oeuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation • Conditions de desserte par la voirie et les réseaux	L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.	L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.	L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.	L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.	L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.	L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.

LE RÈGLEMENT DU PLU

**TROUVER LE
BON ÉQUILIBRE**

**ADAPTER LES
SOLUTIONS À
CHAQUE CONTEXTE
QUI LE NÉCESSITE**



LE RÈGLEMENT DU PLU

ARTICLE U1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES***		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
SECTEUR Uh	<u>Sont interdits :</u> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, • Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	<u>Sont interdits :</u> • La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées : • à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ; • aux activités de service (<i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>) ; • aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	<u>Sont autorisés sous conditions :</u> • Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m2. • Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires ou n'aggrave pas les périmètres sanitaires existants.
SECTEUR Ur			
SECTEUR Up		<u>Sont interdits :</u> • La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées : • aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
SECTEUR Uh	• Le bâtiment principal doit être implanté dans le respect de la ligne des constructions mitoyennes, c'est-à-dire avec un recul minimum équivalent à celui de la construction (principale) riveraine implantée le plus proche de l'emprise publique. • Dans le cas d'un bâtiment comportant un décroché, au moins 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus. • Dans le cas d'une constructions sur limite, les débords de toitures ou de corniches sur l'espace publique sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,7 mètres et à la condition d'être situés à plus de 5 mètres du niveau du sol. • Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite, sauf impératif de sécurité, un débord sur l'emprise publique est autorisé pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction. • Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction, ceci sans être contraint par les deux alinéas ci-dessus. • Pour finir, si une première construction principale respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.	• En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 2 et 5 mètres.
SECTEUR Ur	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.	
SECTEUR Up	• Les constructions peut être implantée au droit des voies et emprises publiques ou en recul de celles-ci.	

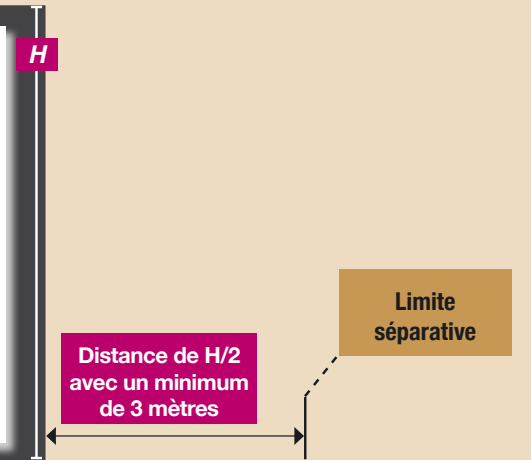
U2b

ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES°

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

De plus, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit également, en tout point des constructions, être supérieur à la hauteur de chaque point considéré par rapport au terrain naturel divisée par 2.



- L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieur ou égal à celle du bâtiment agrandi.
- Un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite (*Schlupf*) peut se substituer à la limite séparative. Dans ce cas, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.
- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé.
- Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

SECTEUR
Uh - Ur
Up

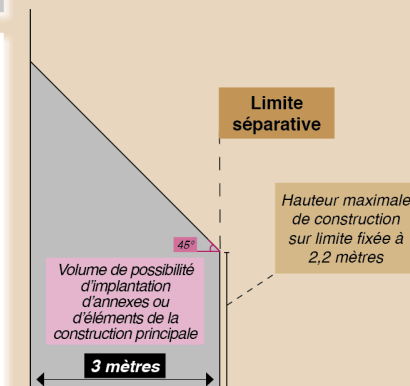
- Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospectes selon le schéma présenté ci-contre.

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-contre

La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 8 mètres par côté (*limite séparative droite, gauche ou arrière*)

Concernant la partie des constructions qui respecte les prospectes de 3 mètres et de H/2 elle n'est pas prise en compte dans le calcul.

Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 8 mètres le long d'une même limite séparative.



U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh	Les toitures doivent comprendre : • Au-moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondie. • De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	• La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. • Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
SECTEUR Ur	Les toitures doivent comprendre : • Au-moins deux et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. ou • Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse.. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. ou • Combiner toitures à pans et toitures terrasses • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	• La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 12 mètres au faîtage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. • La hauteur maximale des constructions ou partie de construction traitées en toit terrasse est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. • Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne son pas prise en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR Up	• Les toitures doivent comprendre au moins deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45°ou être traitées en toits plats ou toitures terrasses.	• La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas prise en compte dans la règle générale de hauteur.
Ensemble de la zone U	-	• En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
ZONES U	Logements	<u>Véhicules motorisés :</u> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondie au nombre entier inférieur). • Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. • Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : • soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; • soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. <u>Vélos :</u> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes : • Le nombre d'emplacements minimal à créer par logement est de 2 ; • Chaque emplacement doit représenter une surface d'au-moins 1,5 mètres carrés.
	Commerces	<u>Véhicules motorisés :</u> • Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
	Restaurant	<u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hôtel et hébergement touristique	<u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Artisanat	<u>Véhicules motorisés :</u> • Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
	Bureaux et activités de services	<u>Vélos :</u> • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,5 mètres carrés .
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	• Non réglementé

U5	ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT
CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	• Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. • L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établit en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. • De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	• Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	• L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. • Le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètres.
ESSENCES VÉGÉTALES	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : • une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE RT L'ADAPTATION CLIMATIQUE	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
EMERGENCES ACOUSTIQUES	• Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE U6

BIODIVERSITÉ

U6	BIODIVERSITÉ		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR Uh	0,4	0,5	- L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. - Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés. - Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. - Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ; - en secteur Uh, Ur, pour une extension inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
SECTEUR Ur			
SECTEUR Up	0,2	0,2	- en secteur Up pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. - La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS).

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

CBS =

Surface éco-aménagé

Surface de la parcelle

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétal	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

Surface éco-aménagé = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

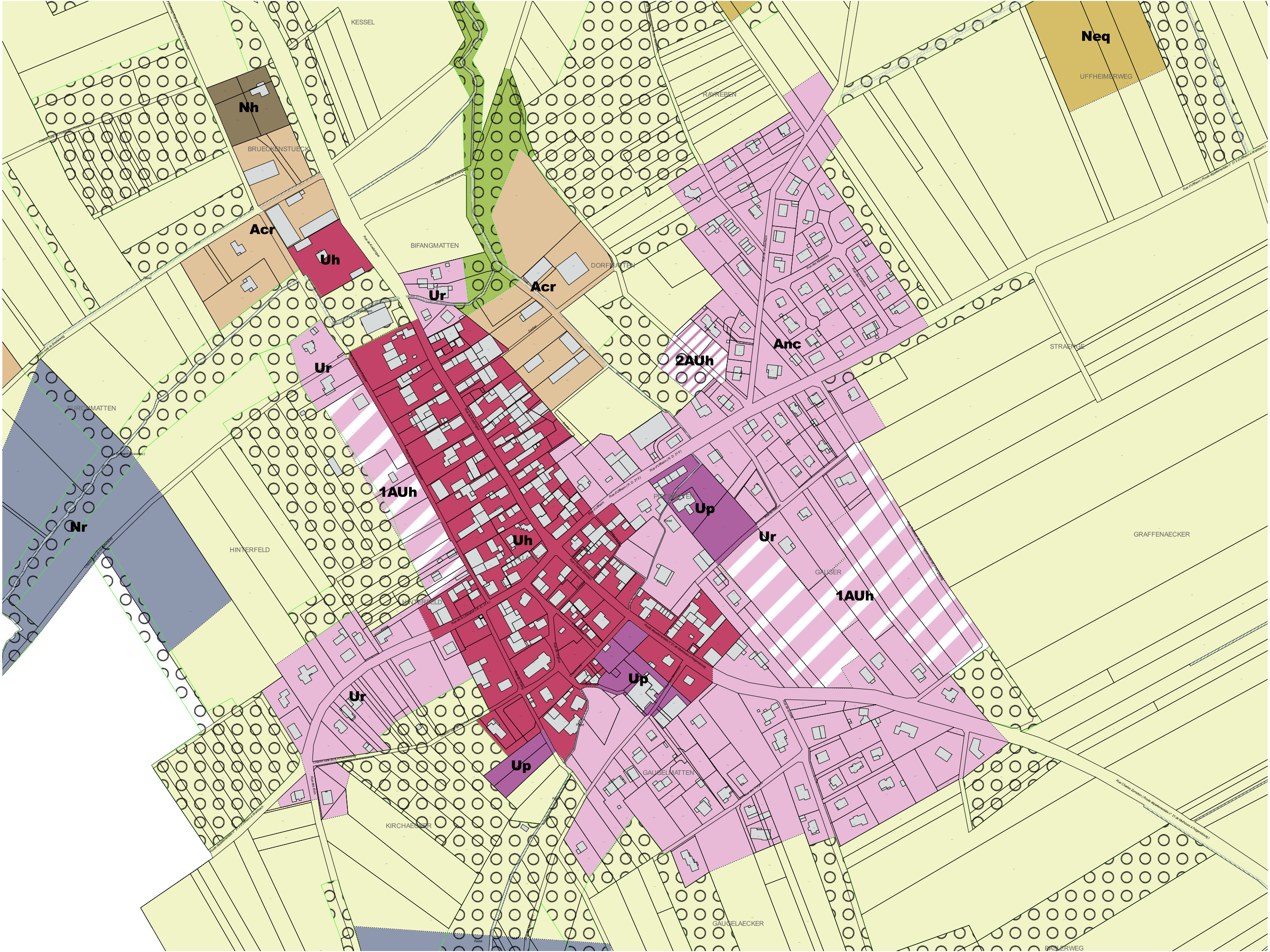
PLT =

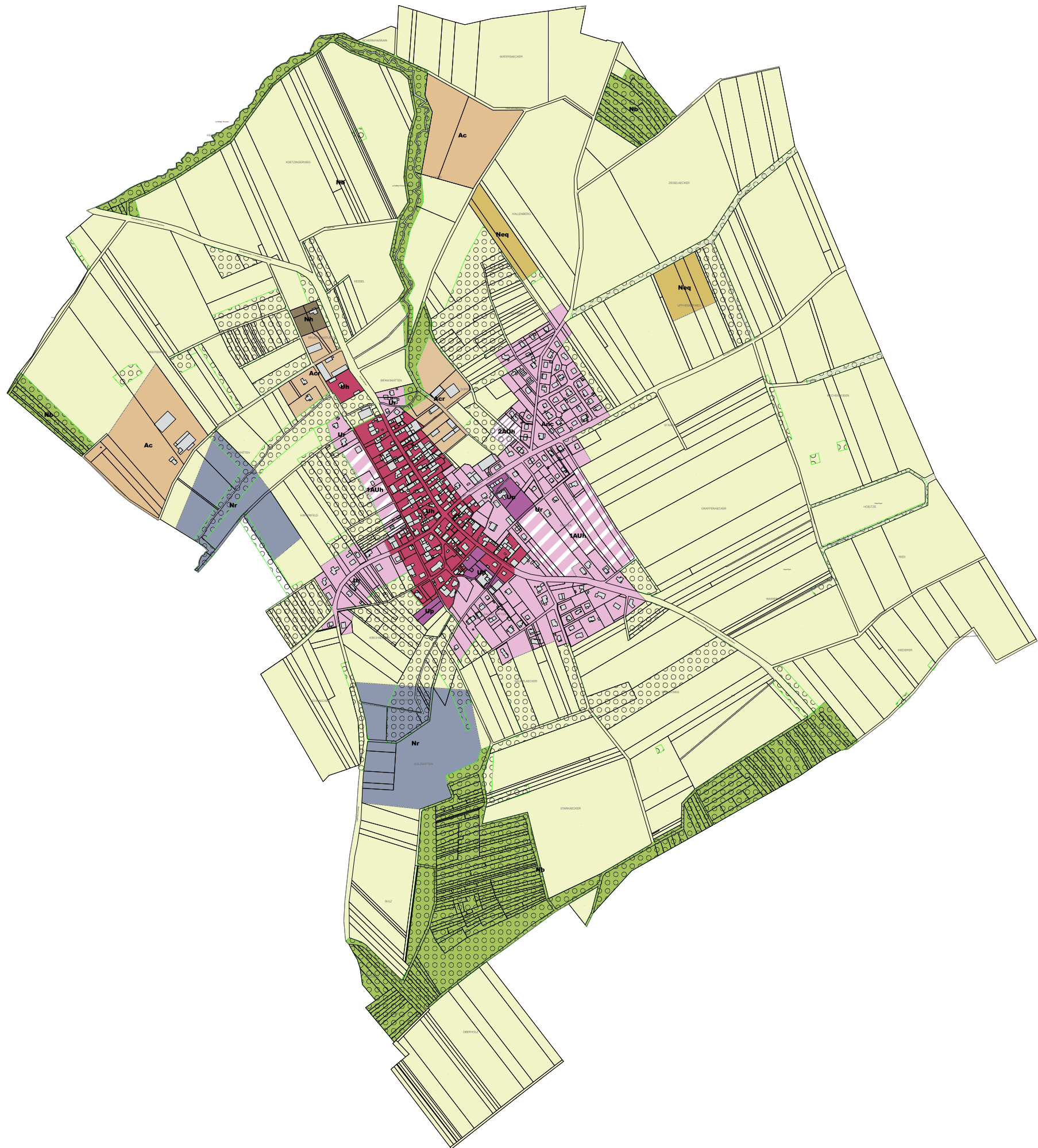
Espaces verts en pleine terre

Surface de la parcelle

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	245
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0	
Murs végétal	0,2	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	PLT 0,40	CBS 0,58





RÉUNION PUBLIQUE N°2

18 Décembre 2017

ÉCHANGE ET DÉBAT