

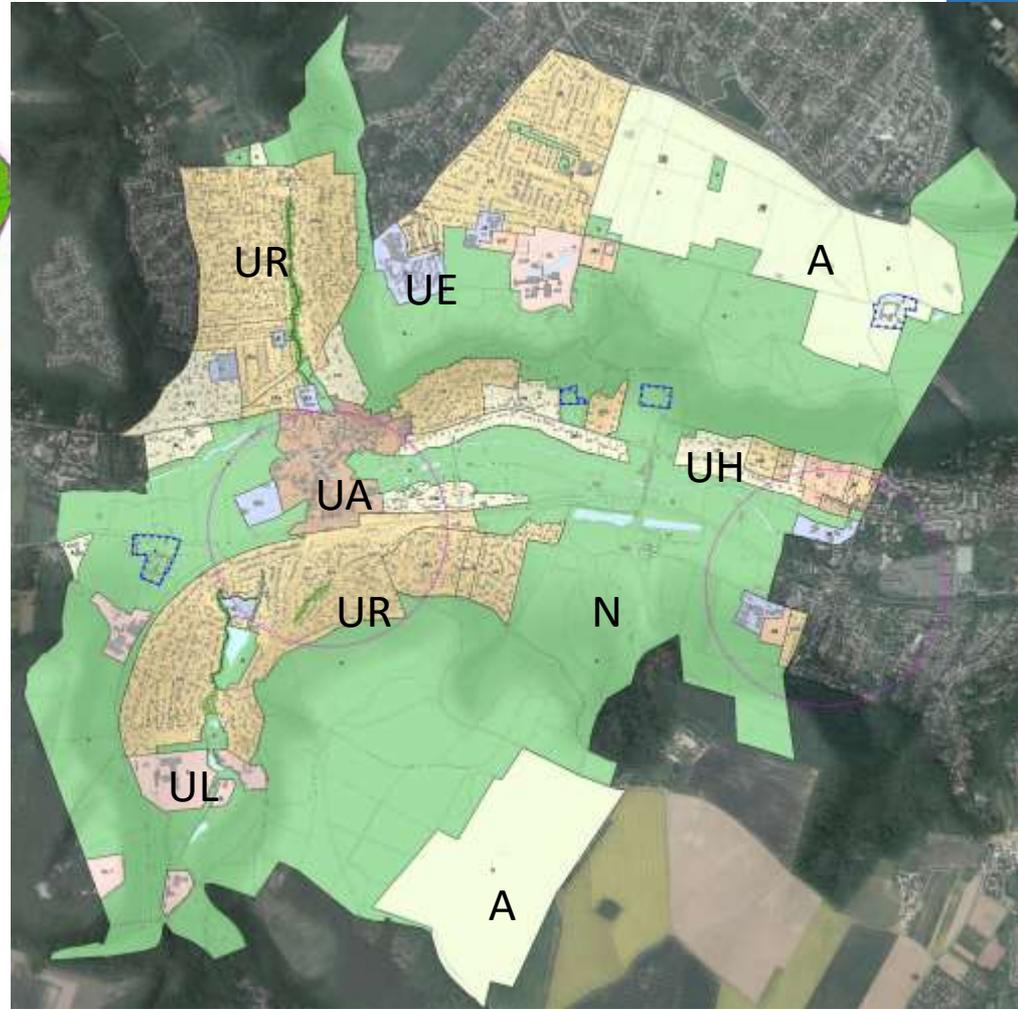
## Révision du Plan Local d'Urbanisme

# « Vers les outils règlementaires du PLU »



1<sup>er</sup> juillet 2016

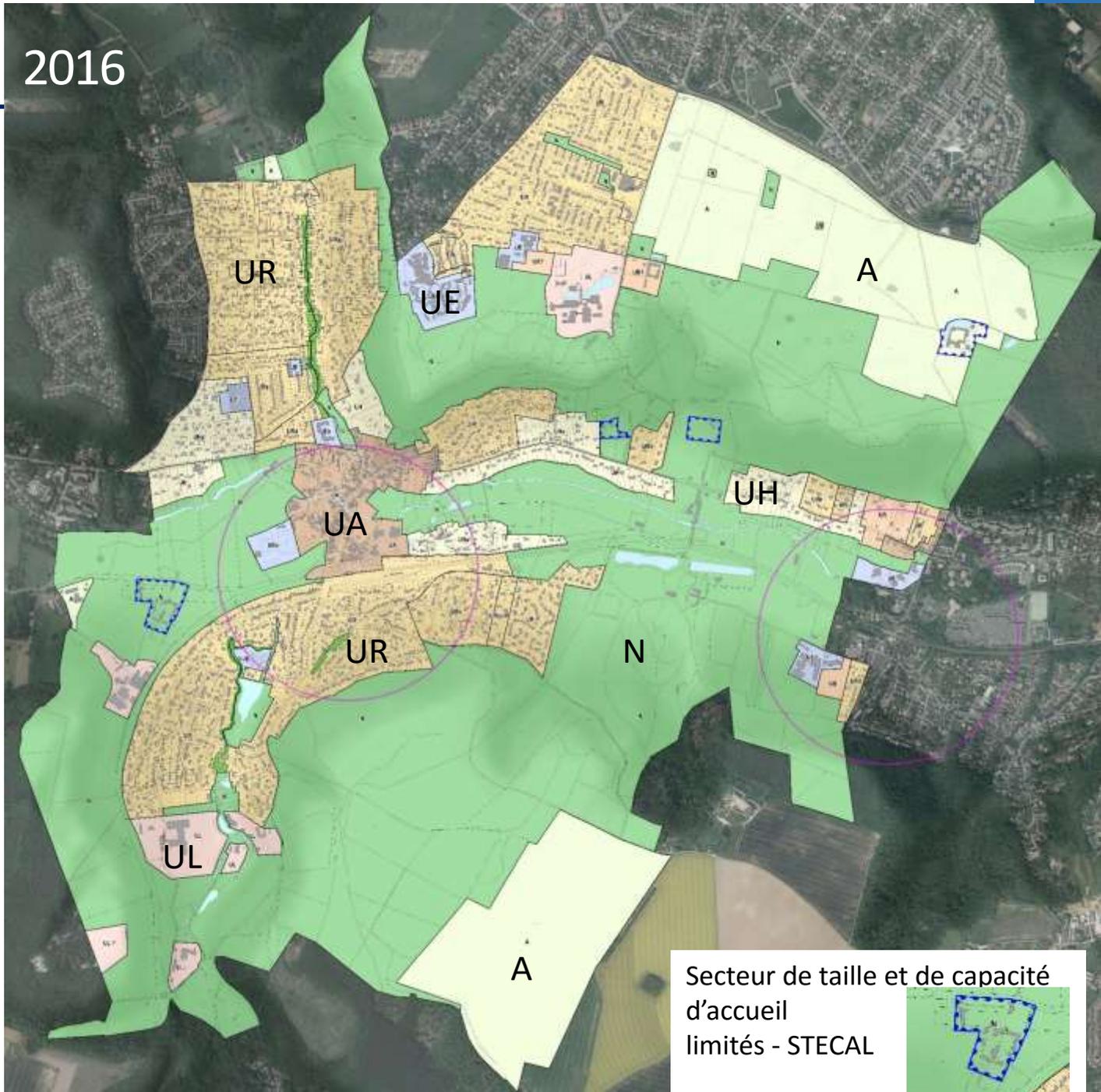
# Comparaison des plans de zonage 2010 / projet 2016



PLU 2010 : des zones Naturelles  
1N et 2 N constructibles...

# Projet de zonage 2016

- Ajustements ponctuels du périmètre du centre-ville (Av GI Leclerc, rue Ditte) (UA)
- Des sites de projets à encadrer (zones UB)
- Faciliter requalification et aménagement des équipements collectifs (zone UE)
- Préserver le caractère des zones résidentielles (UH et UR)
- Préserver les zones agricoles et les zones naturelles



Secteur de taille et de capacité  
d'accueil  
limités - STECAL

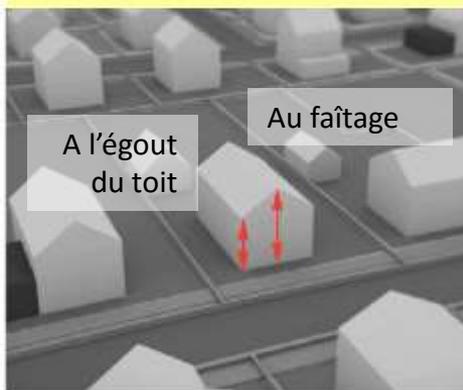


# Les outils du PLU

- Un règlement spécifique à chaque zone, pour instruire les futurs permis de construire en prenant en compte les particularités de chaque zone et éventuelles sous-zones
- Des éléments à protéger repérés sur le plan de zonage : bâtiments et arbres remarquables, Espaces Verts Protégés (travail en cours), linéaires commerçants, alignements et reculs spécifiques...
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur ou thématique (à venir)

## Les principales règles d'implantation et de gabarit

### La hauteur



### L'implantation des bâtiments



*Implantation par rapport  
à la voie publique*

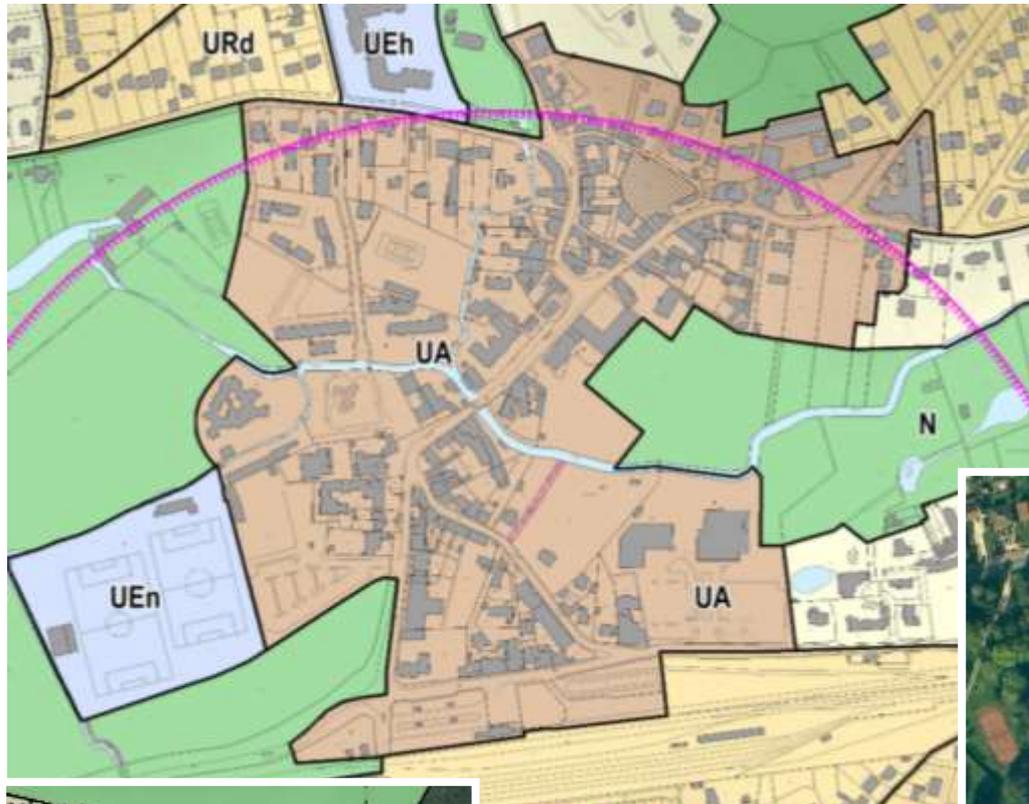


*Implantation par rapport  
aux limites séparatives*

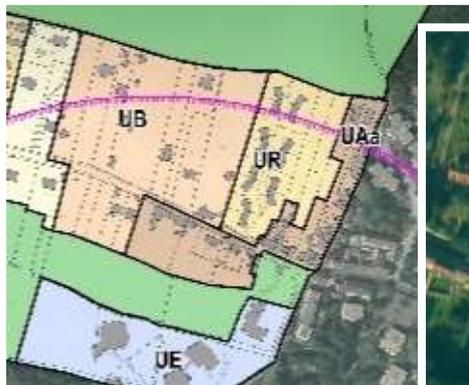
### L'emprise au sol



# Zone UA : Centre-ville (+ entrée de ville)

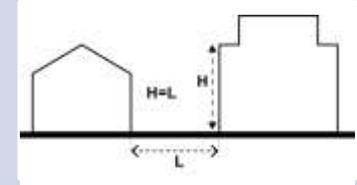


- Zone de centralité, mixte, avec un tissu ancien compact le long des voies (bâti à l'alignement et mitoyen) et des espaces libres à l'arrière
- A proximité immédiate de la gare (*exigences SDRIF*)

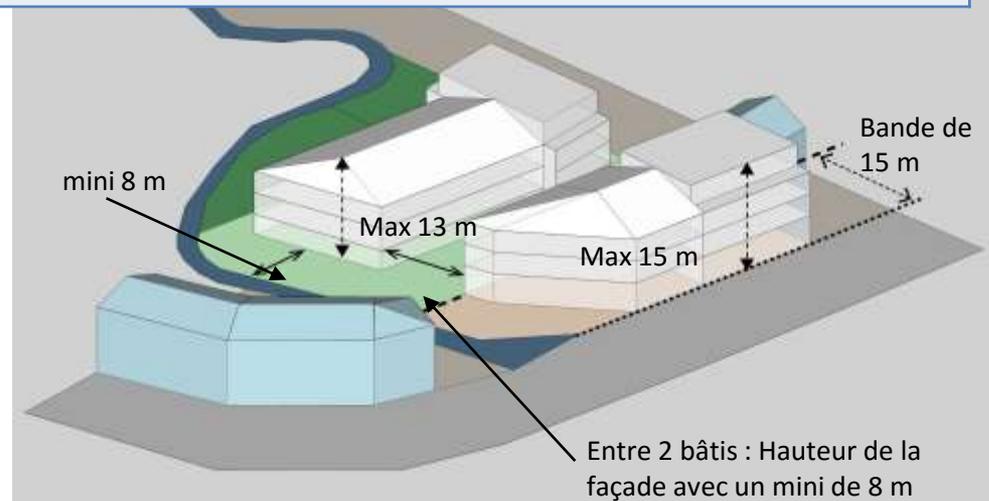
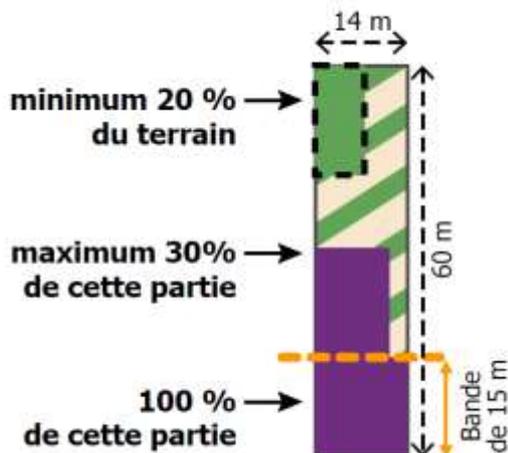


# Zone UA : projets de règles pour le Centre-Ville

<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces/services, artisanat, activité/bureaux, logement/hébergement, équipements,</li> <li>• Linéaires pour protéger / obliger le maintien de « commerces-artisanat-services »</li> </ul>
<b>Implantations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'alignement sur l'espace public (<i>retrait clôt si logement en RdC ?</i>)</li> <li>• Au moins sur 1 limite séparative</li> <li>• Retrait minimum de 8 m vis-à-vis des cours d'eau</li> <li>• Distance entre constructions sur un même terrain : en fonction</li> <li>• de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 m</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 100% dans une bande de 15 m comptés depuis l'emprise publique</li> <li>• Au maximum 30% de la partie située au-delà de la bande de 15 m</li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 13 m : RdC+2 étages + comble (toit à pentes) ou attique (retrait)</li> <li>• Majoration de 1 ou 2 m en cas de RDC commercial ou en zone inondable</li> </ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 20% d'espaces verts, dont X % de pleine terre ?</li> </ul>



**UA :**  
**proportions**  
**sur un terrain**  
**de 840 m<sup>2</sup>**



# Zone UB : secteurs résidentiels à développer

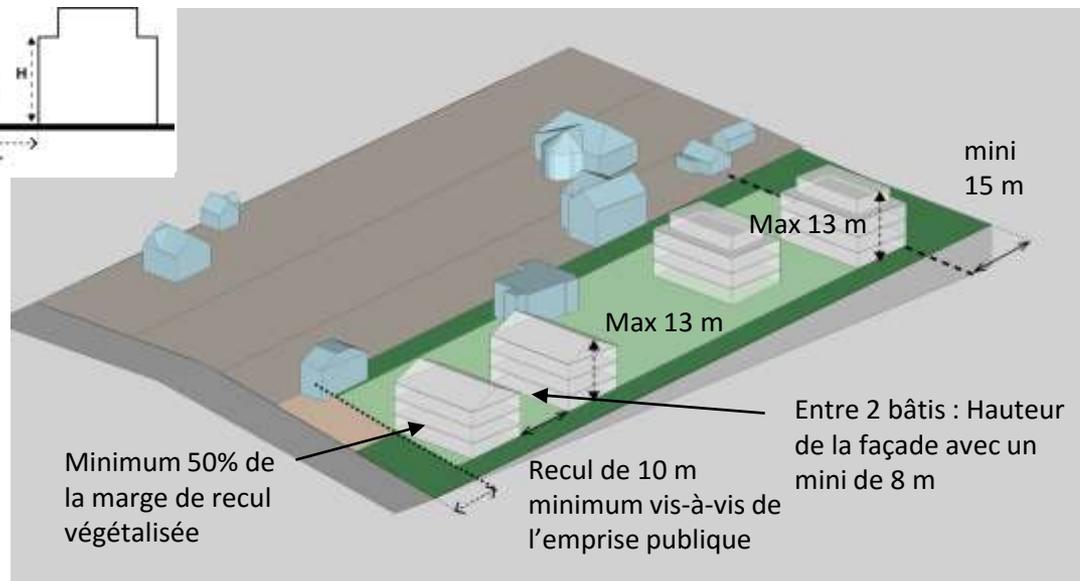
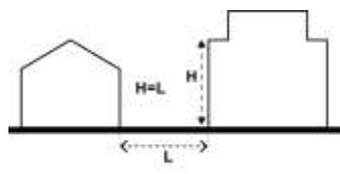


- Destinées à accueillir du logement notamment à proximité de la gare de Courcelle, sous forme de petits plots dans un cadre verdoyant.
- + Accompagner la délocalisation des services techniques
- Site « Chevincourt » : encadrer un projet conciliant offre de logement et protection de patrimoines bâtis

# Zone UB : grands principes réglementaires à l'étude

<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement/hébergement, équipements</li> </ul>
<b>Implantations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En recul minimum de 10 m</li> <li>En retrait des limites séparatives : recul minimum de 4 m sans baie. <b>En cas de baie : moitié de la hauteur avec un minimum de 6 m.</b></li> <li>Retrait minimum de 15 m vis-à-vis des espaces boisés (limites de fond)</li> <li>Distance entre constructions sur un même terrain : en fonction de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 m</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au maximum 20 % de la surface du terrain</li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximum 13 m : RdC+2 étages + comble (toit à pentes) ou attique (retrait)</li> </ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins <b>40%</b> d'espaces verts de pleine terre</li> <li>Au minimum 50% de la marge de recul végétalisée (côté rue)</li> </ul>

**UB :**  
**proportions**  
**sur un**  
**terrain de**  
**5 850 m<sup>2</sup>**

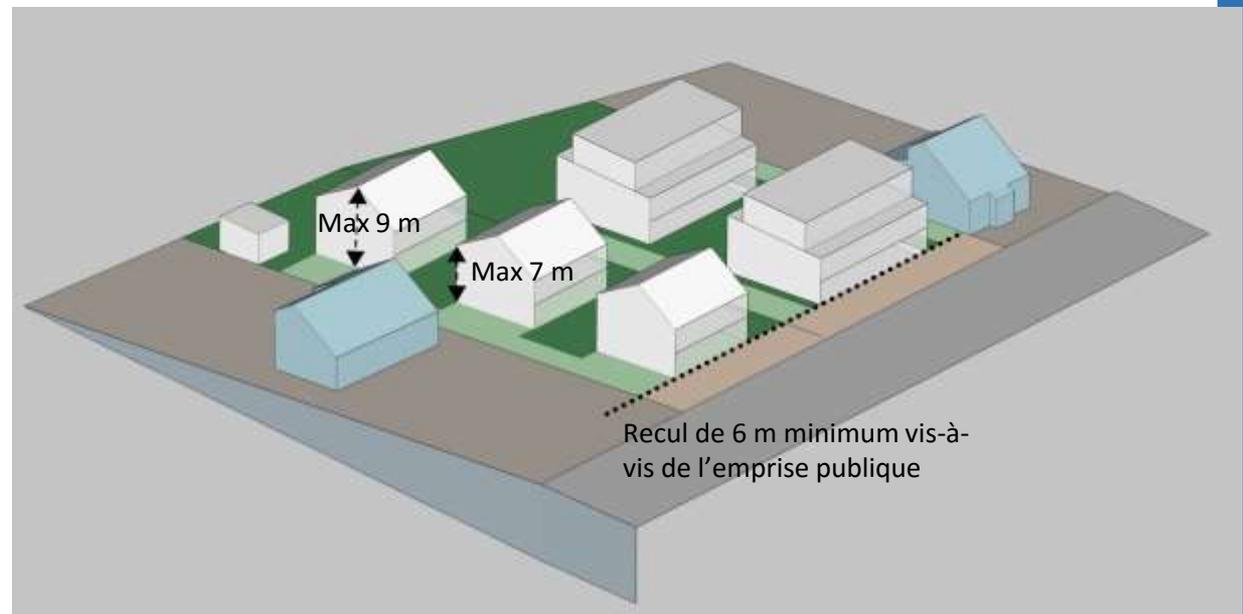
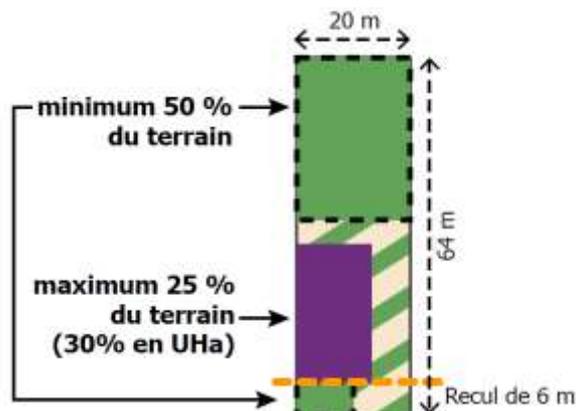




# Zone UH : grands principes réglementaires

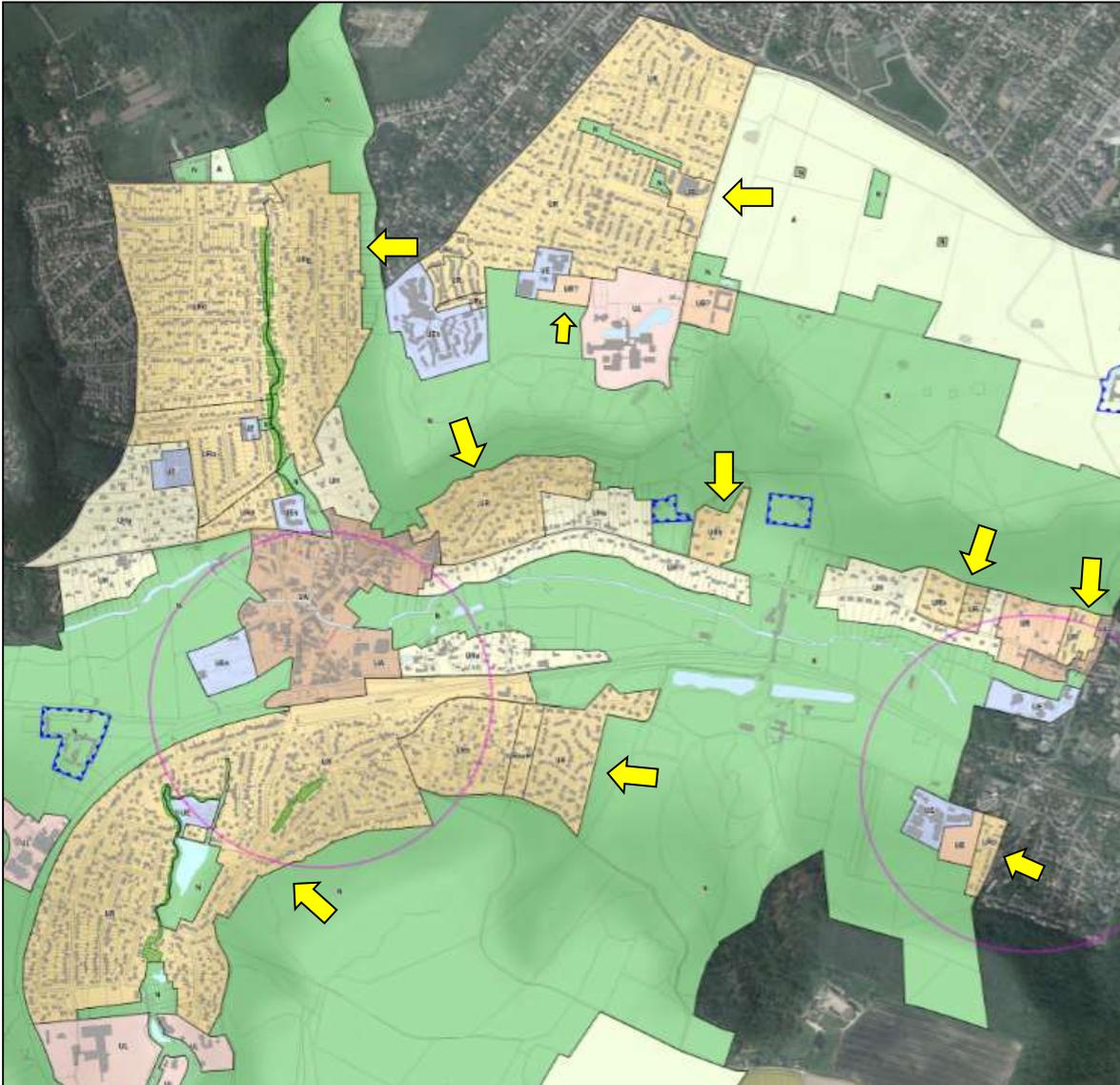
<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Logement/hébergement, artisanat (?)</li></ul>
<b>Implantations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En recul minimum de 6 m</li><li>• En retrait des limites séparatives (sauf annexe) – Uha : implantation possible sur 1 limite séparative au maximum</li></ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Au maximum 25 % de la surface du terrain, 30 % en Uha (dont 1 annexe maximum)</li></ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maximum 7 m à l'égout du toit/acrotère et 9 m au faîtage (RdC+1 étage + comble ou attique). Y compris dans les secteurs en forte pente.</li></ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins 50 % d'espaces verts de pleine terre</li><li>• Au moins 50% de la marge de recul végétalisée (côté rue)</li></ul>

## UH : proportions sur un terrain de 1 280 m<sup>2</sup>



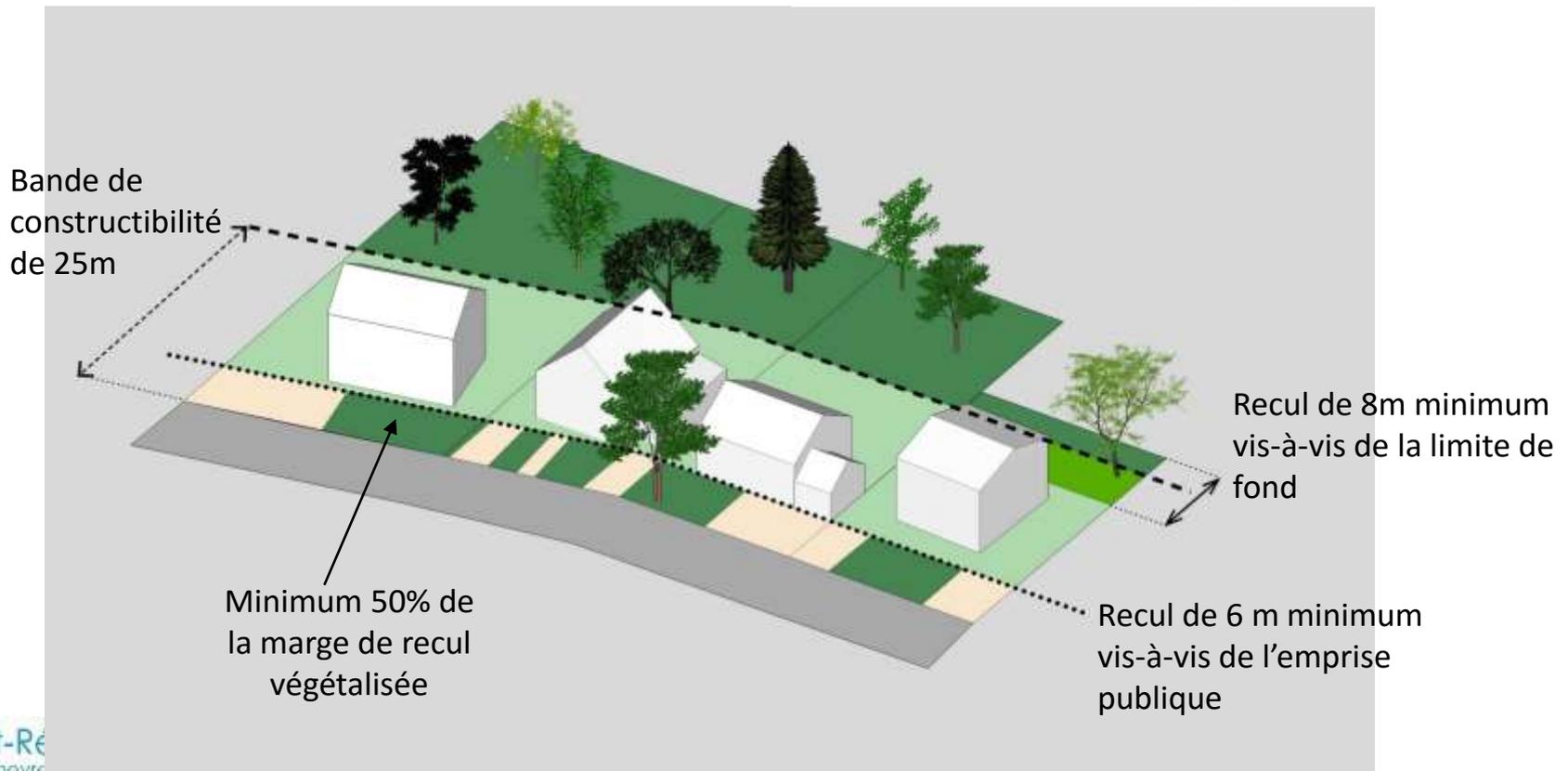
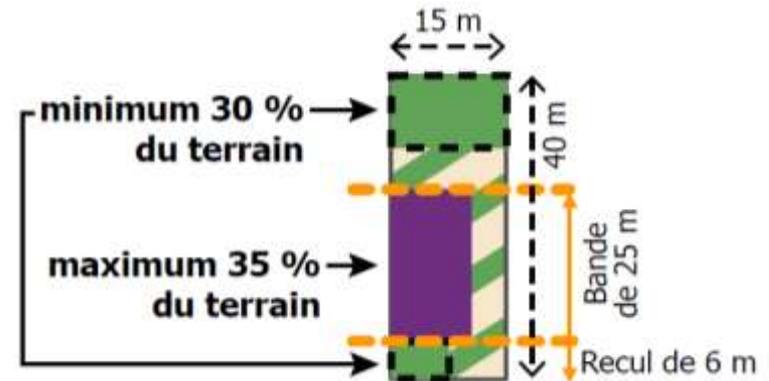
# Zone UR : Quartiers résidentiels

- Zones destinées à accueillir du logement de type pavillonnaire
- A moduler en fonction de sous-secteurs, en prenant notamment en compte les spécificités des lotissements du Rhodon, de Moc-Souris, ...



# Prise en compte du patrimoine végétal et arboré dans le PLU

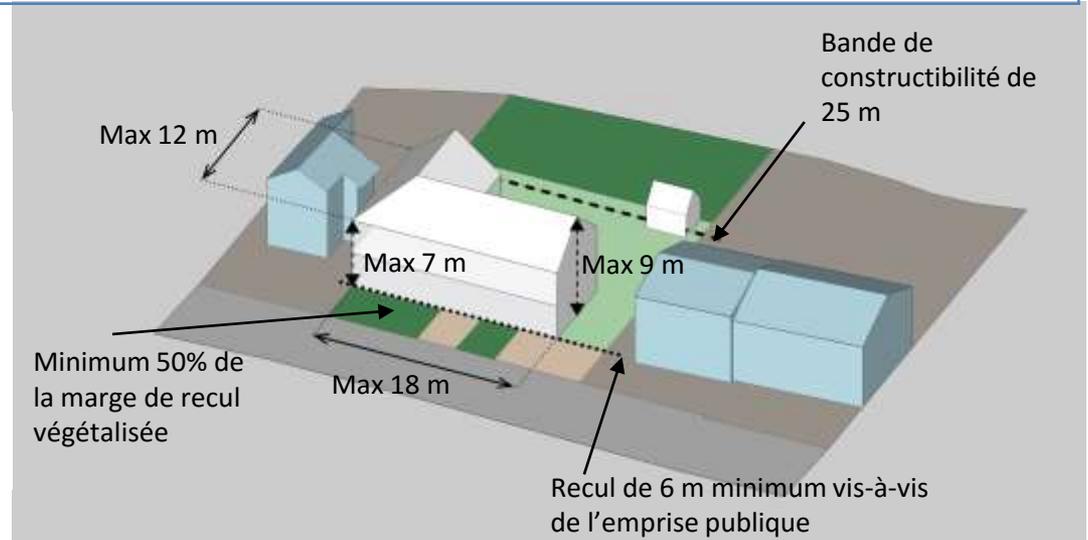
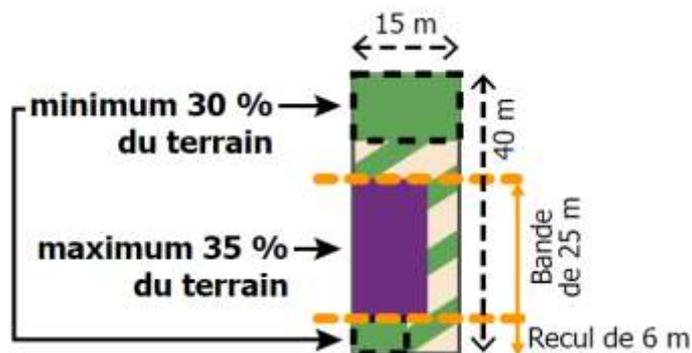
Exemple de la zone résidentielle à caractère pavillonnaire



# Zone UR : grands principes réglementaires

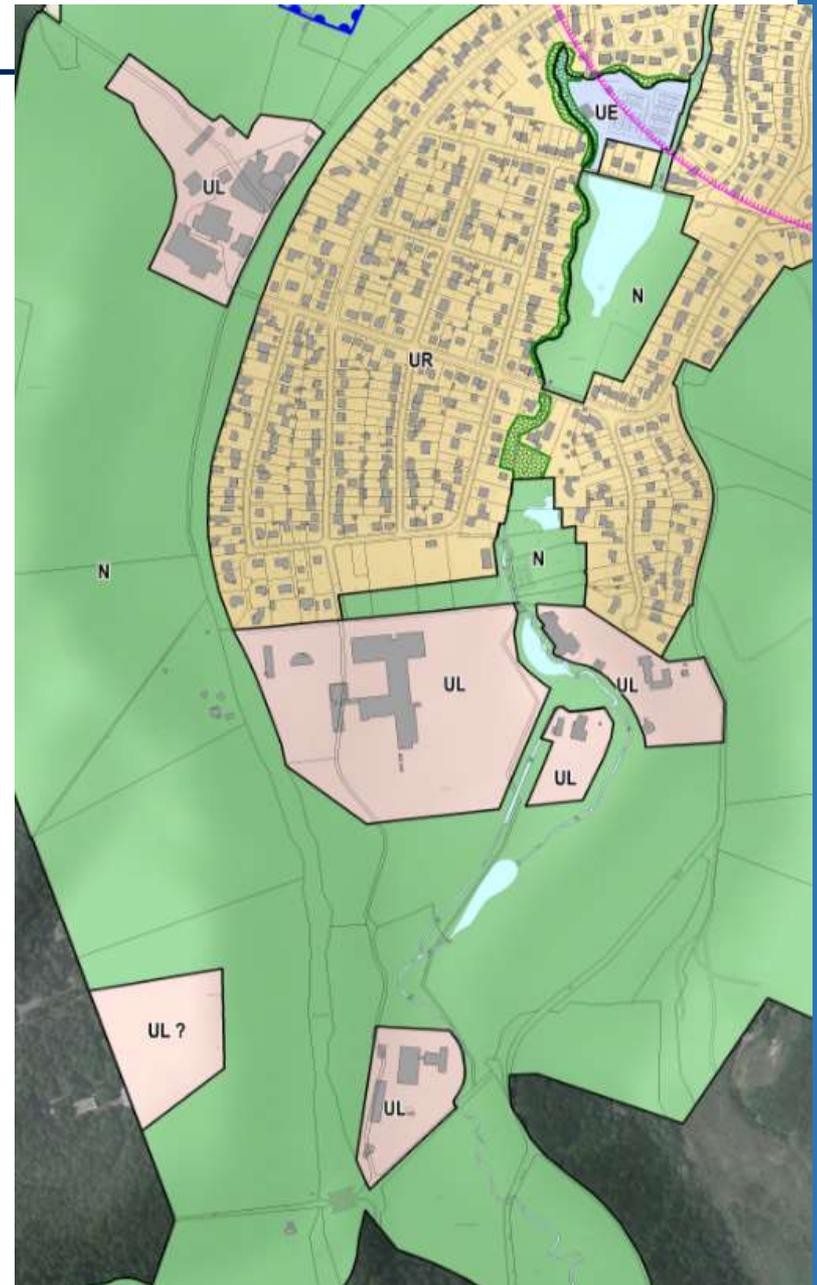
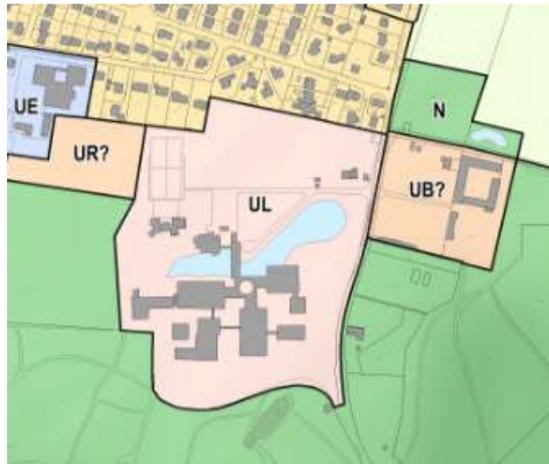
<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement, artisanat (?)</li> </ul>
<b>Implantations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En recul minimum de 6 m</li> <li>• Au maximum sur une limite séparative, longueur de façade limitée à 18 m</li> <li>• Retrait minimum de 8 m vis-à-vis de la limite de fond</li> <li>• Mur pignon en limite séparative limité à 12 m de longueur</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35 % de la surface du terrain, dont une annexe maximum</li> <li>• Bande de constructibilité de 25 m (possibilité d'implanter les piscines dans une bande de 30 m)</li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit (RdC+1 étage + comble ou attique)</li> </ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 30% d'espaces verts de pleine terre</li> <li>• Au minimum 50% de la marge de recul végétalisée</li> </ul>

## UR : proportions sur un terrain de 600 m<sup>2</sup>



# Zone UL : Zone économique

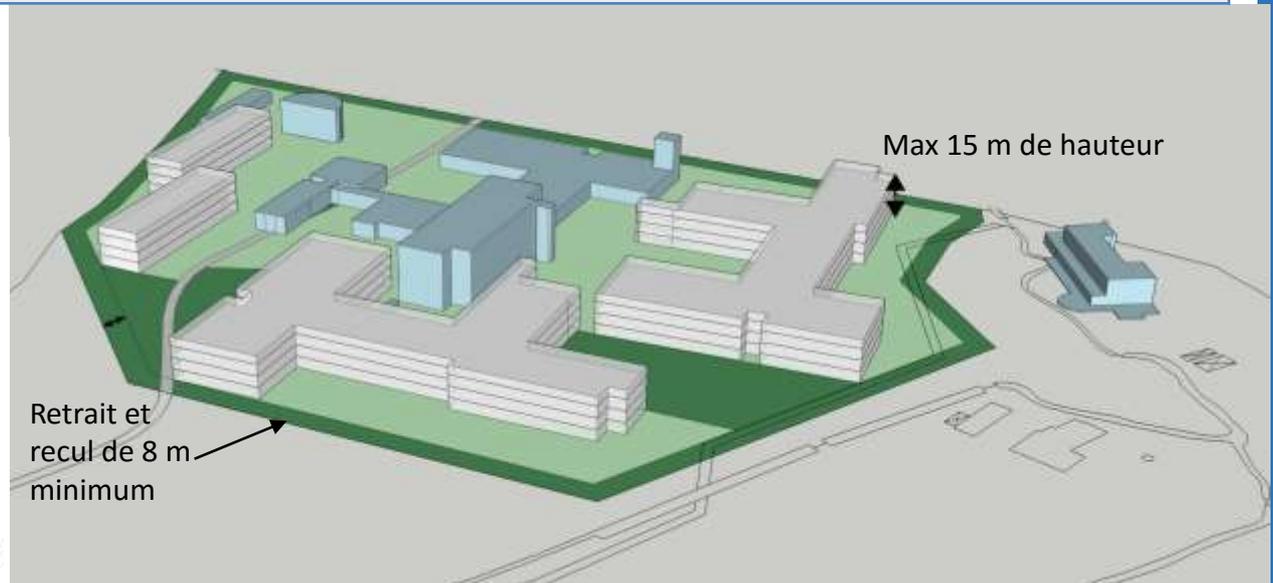
- Destinées à accueillir des activités économiques au sein des domaines d'activités existants
- Domaine de Saint-Paul, ateliers de Coubertin, GGT



# Zone UL : grands principes réglementaires

<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bureaux, artisanat, industrie, hébergements hôteliers, équipements, commerces/services (?)</li></ul>
<b>Implantations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En recul minimum de 8 m par rapport aux voies publiques /privées</li><li>• En retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 8 m</li><li>• Marge de recul de 15 m minimum vis-à-vis des cours d'eau et des zones humides</li></ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Au maximum 40 % de la surface du terrain</li></ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maximum 15 m au faîtage (RdC + 3 à 4 étages)</li></ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins 20% / 30% ? d'espaces verts de pleine terre</li><li>• Plantation de 50% minimum de la marge de recul</li></ul>

## UL : proportions sur un terrain de 20 000 m<sup>2</sup>



# Emprise au sol : comparaison des proportions

