

PLU

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle du Malesherbois

Traduction réglementaire

4 février 2020



SOMMAIRE

1. Organisation sur la réunion
2. Présentation des 3 règles essentielles de volumétrie
3. Travail sur table

1. Organisation de la réunion

P L U i

Organisation de la réunion

1. Présentation des règles de volumétries
 - ▶ Emprise au sol des constructions
 - ▶ Hauteur
 - ▶ Implantation des constructions sur une parcelle
2. Synthèse des éléments proposés
3. Travail avec les communes : discuter des secteurs de la zone nécessitant une différenciation des règles de volumétrie.

Documents supports :

- ▶ Tableau de synthèse des règles proposées et leur justifications.
- ▶ Rédaction provisoire de la suite du règlement

P L U i

2. Présentation des 3 règles essentielles de volumétrie

Rappel important : Il n'y a aucune obligation de réglementer.

La volumétrie se définit par :

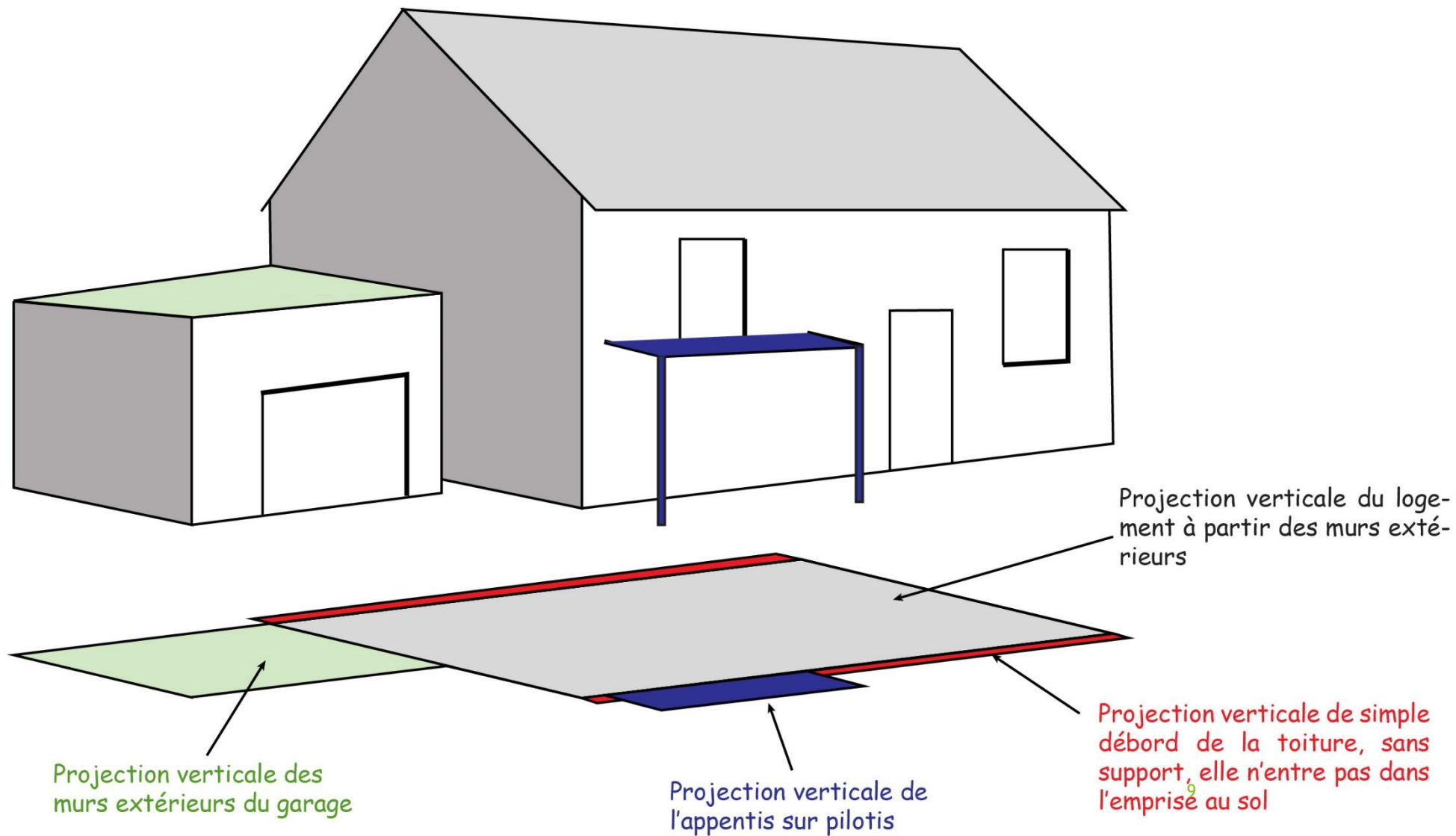
- ▶ L'emprise au sol des constructions.
- ▶ La hauteur des constructions.
- ▶ L'implantation des constructions sur la parcelle.

L'emprise au sol

L'emprise au sol

- ▶ **Définition de l'emprise au sol (R.420-1 du code de l'urbanisme) :** *L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*
- ▶ **Précision du guide du CEREMA** (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) : *« Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. [...] les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise. »*
- ▶ **L'emprise au sol est aussi appelée depuis la loi ALUR de 2014, le CES :**
Coefficient d'Emprise au sol.
- ▶ **Elle s'exprime généralement en pourcentage (%).**

L'emprise au sol



▶ Quelle est son utilité ?

- ▶ Travailler sur la densité attendue des constructions sur une même unité foncière.

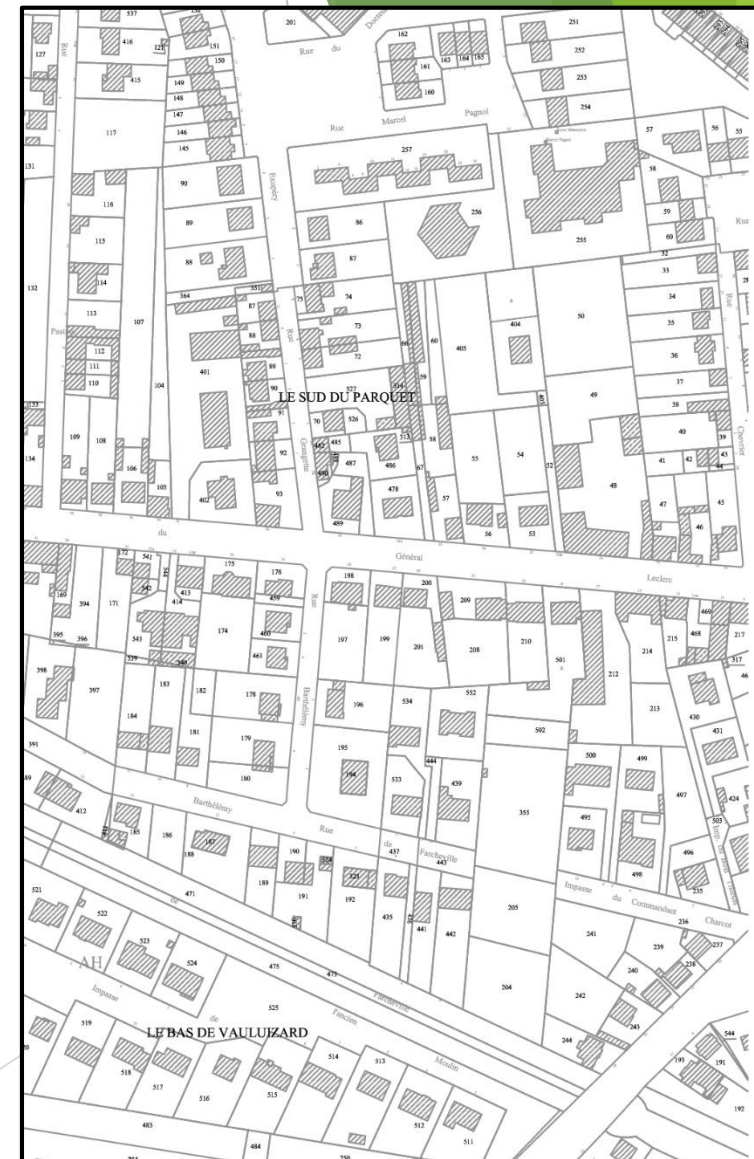
▶ Comment définir le CES ?

- ▶ Observer le tissu existant et s'interroger sur les problématiques/enjeux éventuel(le)s existant(e)s :
 - ▶ Problème d'imperméabilisation des sols ?
 - ▶ Densité entraînant des conflits d'usage ?
 - ▶ Consommation d'espace trop importante et besoin de lever les contraintes de sous-densité ?
- ▶ Trouver un équilibre en réponse à ces problématiques.

▶ **De façon globale, le BE propose une règle alternative pour les constructions et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif et en secteur UBe (= pas de règle).**

L'emprise au sol

Zone de faubourgs à Malesherbes



Lotissement à Manchecourt



Hypercentre de Malesherbes

L'emprise au sol

Ecart bâti à Mainvilliers



Zone d'activités à Malesherbes



L'emprise au sol

NB : il est tout à fait envisageable de recréer des catégories en fonction d'enjeux particuliers.

Enjeux	Forte densité du tissu existant mais souhait de limiter l'imperméabilisation des sols.	Densité moyenne à faible avec volonté d'encourager le phénomène de densification	Optimiser le foncier des zones d'activités	Pas d'enjeux spécifique d'emprise au sol pour la zone mais enjeux des STECAL et des habitations
Emprise au sol	70%	60% en zone UB et AU	70%	Pas de règle pour la zone SAUF les STECAL* et les habitations : • 30% d'extension des habitations existantes. • 40 m² pour les nouvelles annexes à usage d'habitation. • 75 m² pour les piscines.
Zones concernées - Secteurs éventuels à créer	Zone U ⇄ Zone UA à créer pour les hyper centre.	Zone U/AU ⇄ Zone UB à créer pour les faubourgs, urbanisation d'après guerre.	Zones UI, Ula AUI, Ulc.	Zones A (Agricole) Zone N (Naturelle)
Exemples	<i>Superficie du terrain : 500m²</i> <i>Emprise au sol totale autorisée par le PLU (70%) : 350m²</i> <i>Emprise au sol des bâtiments existants : 100m²</i> <i>Emprise au sol autorisée par le PLU en plus de l'existant : 250m²</i>	<i>Superficie du terrain : 500m²</i> <i>Emprise au sol totale autorisée par le PLU (50%) : 250m²</i> <i>Emprise au sol des bâtiments existants : 100m²</i> <i>Emprise au sol autorisée par le PLU en plus de l'existant : 150m²</i>	<i>Superficie du terrain : 500m²</i> <i>Emprise au sol totale autorisée par le PLU (70%) : 350m²</i> <i>Emprise au sol des bâtiments existants : 100m²</i> <i>Emprise au sol autorisée par le PLU en plus de l'existant : 250m²</i>	/

* STECAL définis dans la diapo suivante.

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

Nature des STECAL	Aa (Activité économique isolée)	Ac (activité commerciale)	Nt (activité touristique)
Emprise au sol	30% en extension et annexe par rapport aux constructions existantes.	30% en extension et annexe par rapport aux constructions existantes.	% défini par rapport au STECAL.

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

Aa
(Activité
économique isolée)

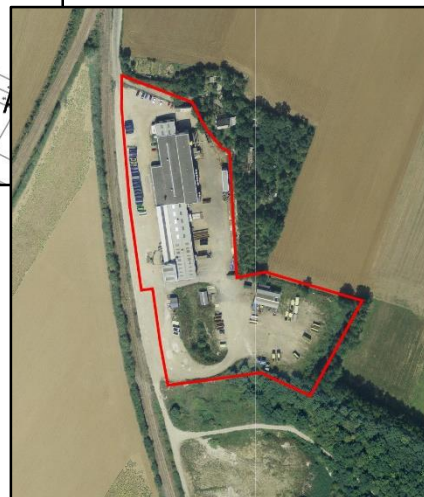
30% en extension et
annexe par rapport
aux constructions
existantes.



SECTEUR Aa : activités économique isolée

Exemple : **Commune de COUDRAY**

Description : artisanat - Chaudronnerie



Références cadastrales

ZD n°28 et 30

Superficie du secteur

22 950 m² environ

Emprise au sol des
bâtiments existants

3 710 m² environ

Emprise au sol autorisée
par le PLU

**30% de 3710 m² environ
soit 1 113 m²**

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

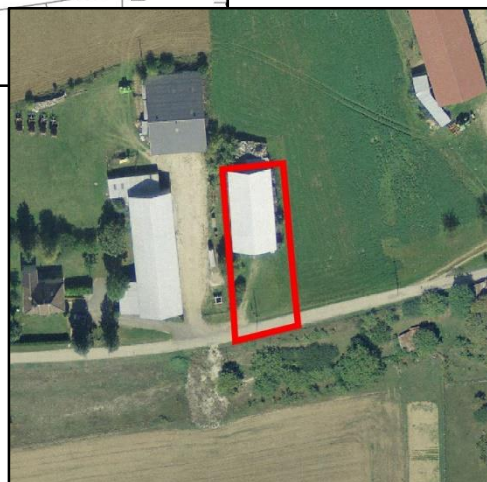
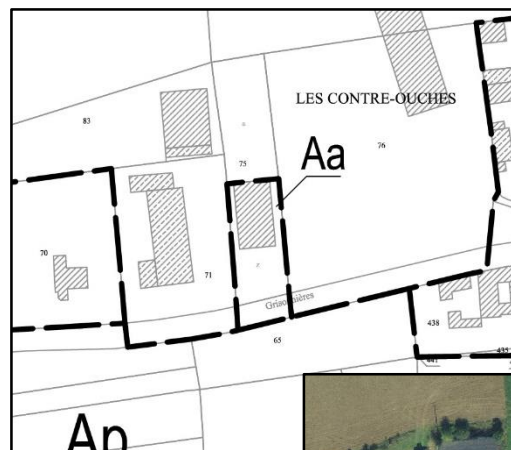
Aa
(Activité
économique isolée)

30% en extension et
annexe par rapport
aux constructions
existantes.



SECTEUR Aa : activités économique isolée Exemple : Commune de ORVEAU-BELLESAUVE

Description : Objet à préciser



Références cadastrales

L n°75p

Superficie du secteur

1 100 m² environ

Emprise au sol des
bâtiments existants

350 m² environ

Emprise au sol autorisée
par le PLU

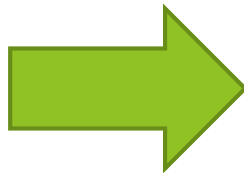
**30% de 350 m² environ
soit 105 m²**

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

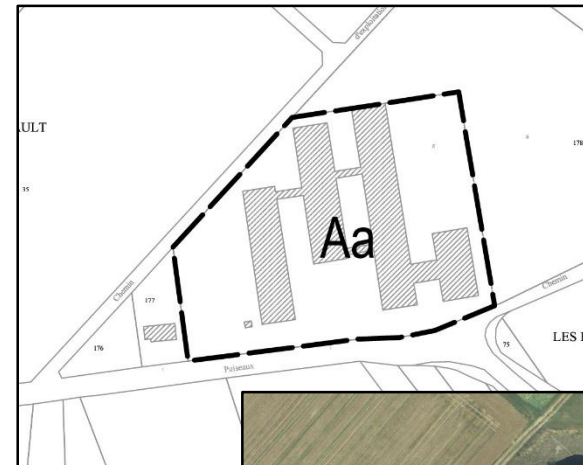
Aa
(Activité
économique isolée)

30% en extension et
annexe par rapport
aux constructions
existantes. A valider.



SECTEUR Aa : activités économique isolée Exemple : Commune de MANCHECOURT

Description : artisanal - Fabricant de menuiseries



Références cadastrales

ZI n°178p

Superficie du secteur

12 260 m² environ

Emprise au sol des
bâtiments existants

3 870 m² environ

Emprise au sol autorisée
par le PLU

**30% de 3 870 m² environ
soit 1 161 m²**

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

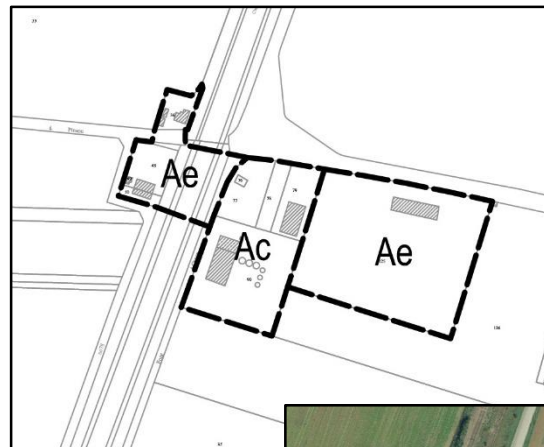
Ac
(Activité commerciale)

30% en extension et annexe par rapport aux constructions existantes.



SECTEUR Ac : activité commerciale Exemple : Commune de MALESHERBES

Description : silos agricoles



Références cadastrales	ZN n°76, 77, 78, 79 et 90
Superficie du secteur	6 380 m ² environ
Emprise au sol des bâtiments existants	630 m² environ
Emprise au sol autorisée par le PLU	30% de 630 m² environ soit 189 m²

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

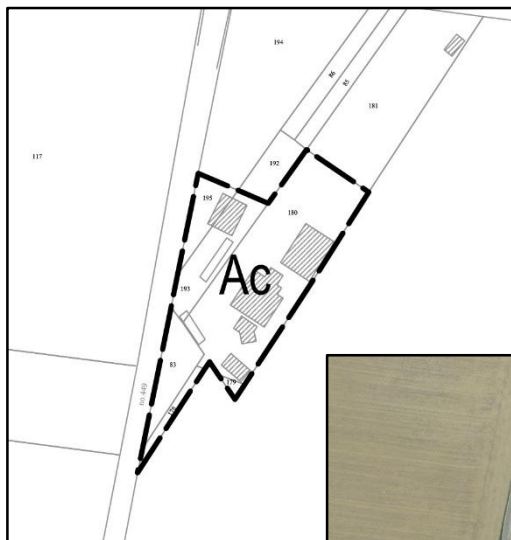
Ac
(Activité commerciale)

30% en extension et annexe par rapport aux constructions existantes.



SECTEUR Ac : activité commerciale
Exemple : Commune de MAINVILLIERS

Description : silos agricoles



Références cadastrales

**C n°83, 178, 179, 180,
193 et 195**

Superficie du secteur

6 020 m² environ

Emprise au sol des bâtiments existants

1 050 m² environ

Emprise au sol autorisée
par le PLU

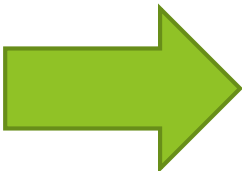
**30% de 1 050 m² environ
soit 315 m²**

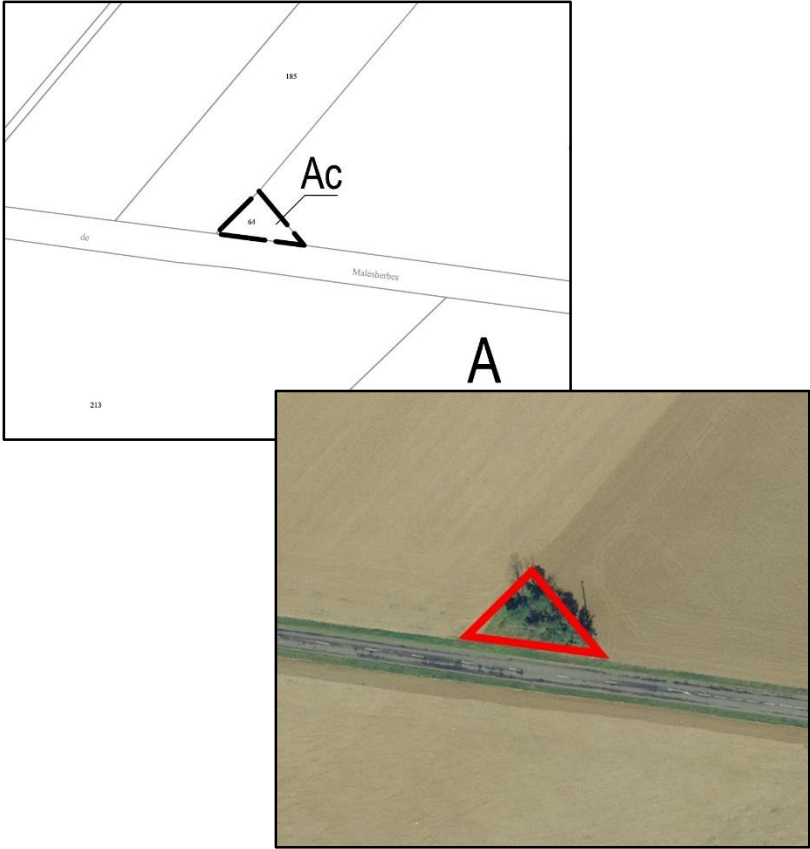
L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

Ac
(Activité commerciale)

A définir



SECTEUR Ac : activité commerciale Exemple : Commune de MAINVILLIERS		
Description : Objet à préciser		
	Références cadastrales	C n°64
	Superficie du secteur	340 m² environ
	Emprise au sol des bâtiments existants	0 m²
	Emprise au sol autorisée par le PLU	-

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

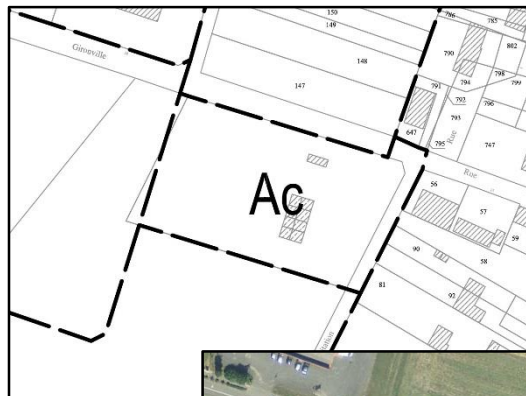
Ac
(Activité commerciale)

30% en extension et annexe par rapport aux constructions existantes.



SECTEUR Ac : activité commerciale Exemple : Commune de MANCHECOURT

Description : silos agricoles



Références cadastrales

ZK n°78p et 79p

Superficie du secteur

6 380 m² environ

Emprise au sol des bâtiments existants

220 m² environ

Emprise au sol autorisée par le PLU

**30% de 220 m² environ
soit 66 m²**

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

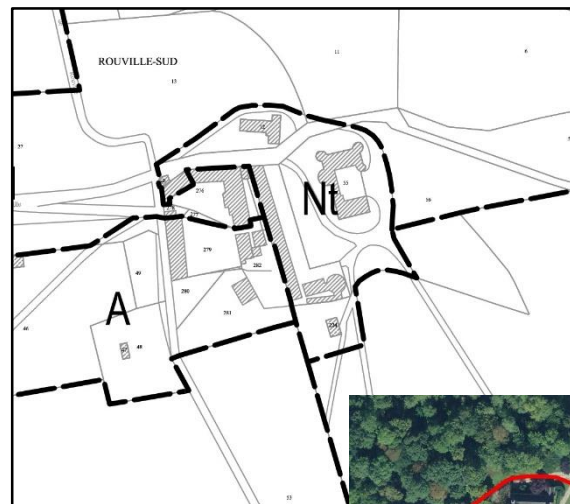
Nt
(Activité touristique)

22% du STECAL



SECTEUR Nt : activité touristique Exemple : Commune de MALESHERBES

Description : Objet à préciser



Lieu-dit

Château de Rouville

Superficie du secteur

8 940 m² environ

Emprise au sol des
bâtiments existants

1 720 m² environ

Emprise au sol autorisée
par le PLU

**22% de 8940 m² environ
soit 247 m² en plus des
1720 m² existantes**

L'emprise au sol

Rappel : les STECAL sont des secteurs de taille **ET DE CAPACITE** limitées

Nt
(Activité touristique)

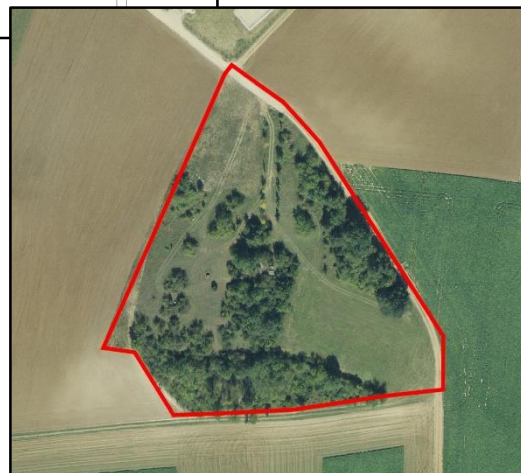
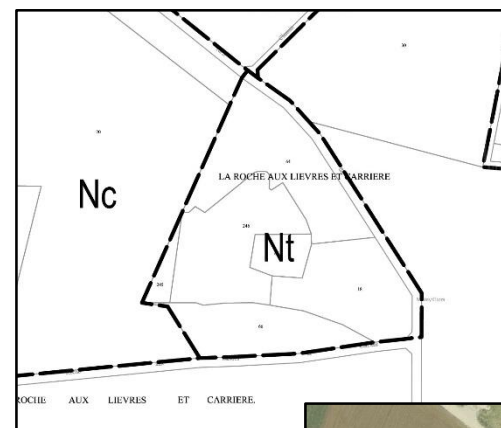
Emprise au sol à
définir



SECTEUR Nt : activité touristique

Exemple : **Commune de ORVEAU-BELLESAUVE**

Description : Objet à préciser



Références cadastrales

**M n°64, 65, 66, 245, 246
et ZK n°18**

Superficie du secteur

19 220 m² environ

Emprise au sol des
bâtiments existants

0 m²

Emprise au sol autorisée
par le PLU

-

La hauteur

- ▶ **Définition du guide du CEREMA : La hauteur totale** d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur..
- ▶ **Précision du guide du CEREMA** (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) : « Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). [...] [les règles] peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes. »

► Quelle est son utilité ?

- Travailler sur la densité attendue du tissu et la cohérence des constructions par rapport au site existant.

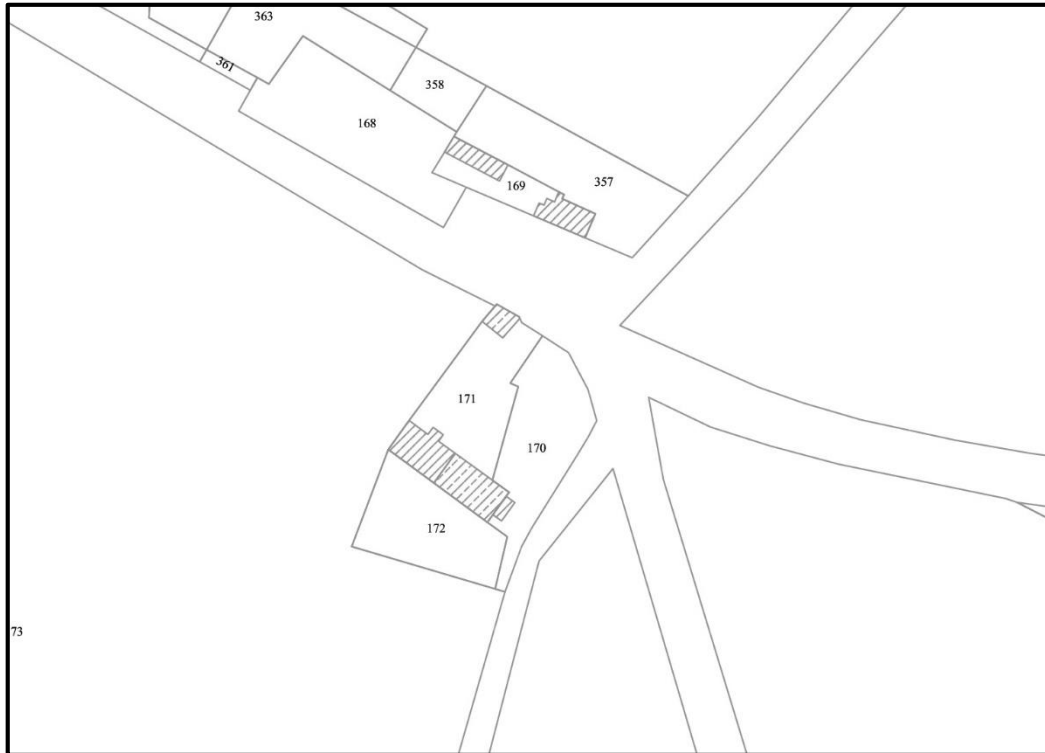
► Comment définir la hauteur ?

- Observer le tissu existant et s'interroger sur les problématiques/enjeux éventuel(le)s existant(e)s :
 - Hauteur des constructions anciennes dans les centres ? Les faubourgs ?
 - S'interroger sur les constructions de demain aux architectures différenciée : même règle pour des constructions à pans ? Toiture plates ?
 - Impact dans le paysage ,
 - Problématique de pente des sites ?
- Trouver un équilibre en réponse à ces problématiques.

- **De façon globale, le BE propose une règle alternative pour les constructions et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif (= pas de règle).**
- **Il existe aussi une règle dérogatoire en cas d'extension des constructions existantes ne respectant la règle en application.**

La hauteur

Ecart bâti à Mainvilliers



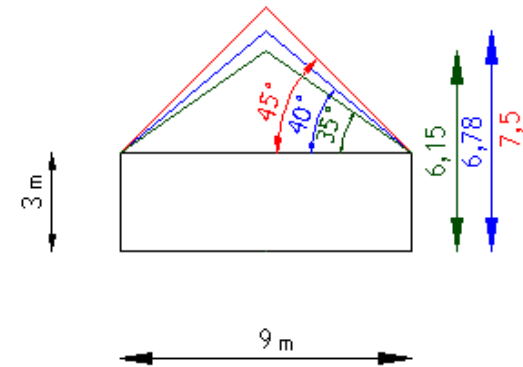
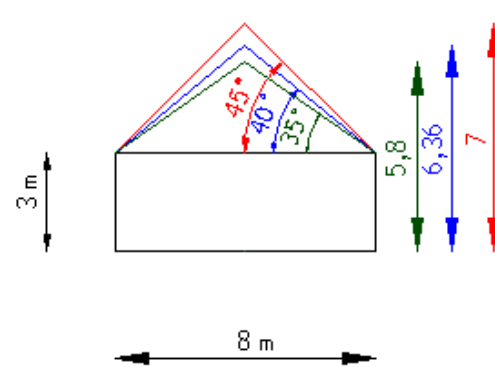
Zone d'activités à Malesherbes



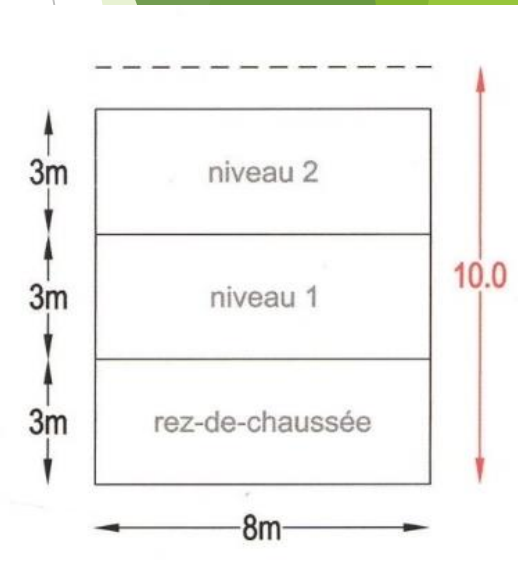
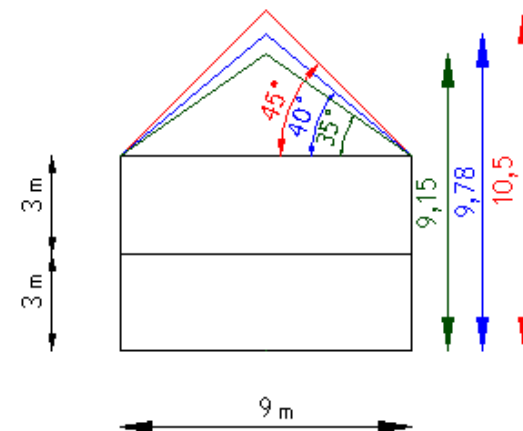
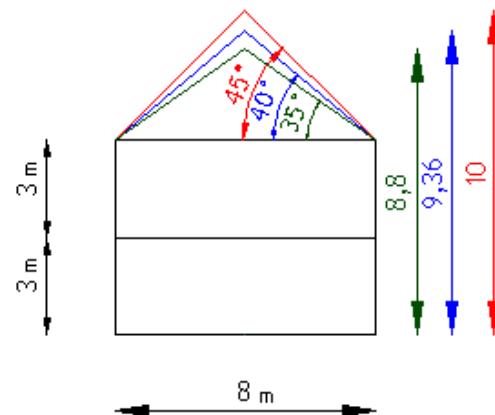
La hauteur

Hauteur Construction

Construction
sans étage

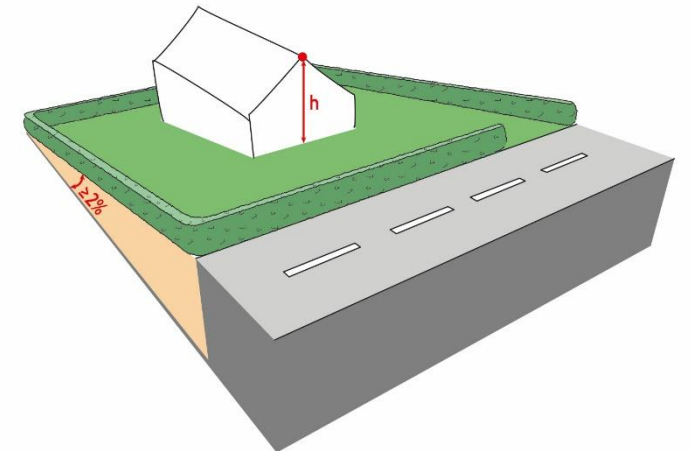
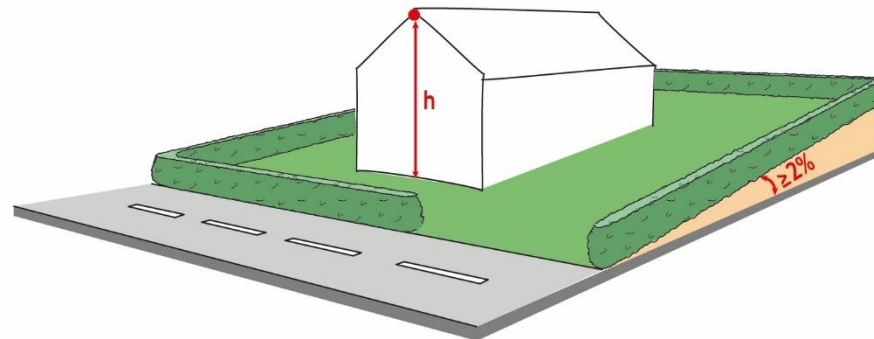
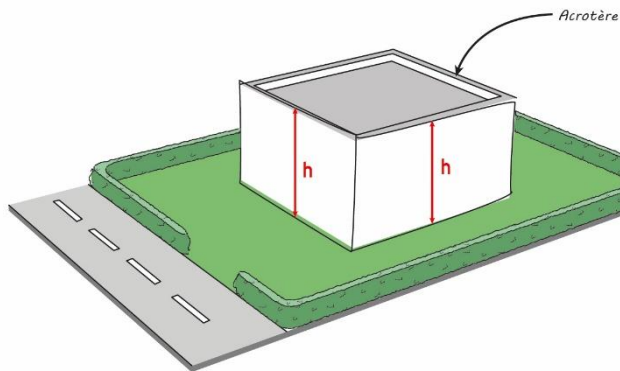
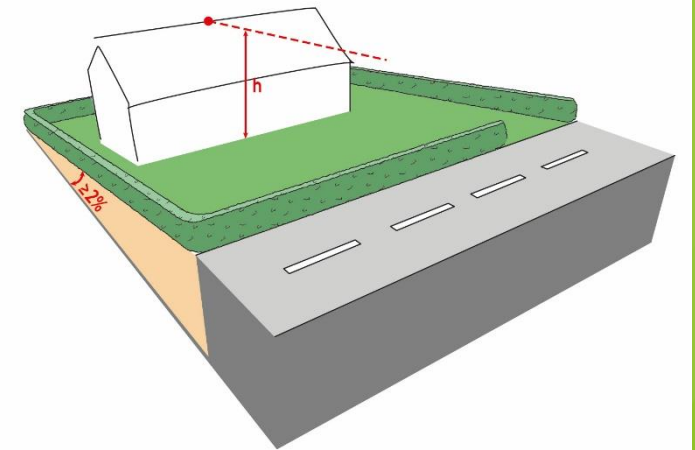
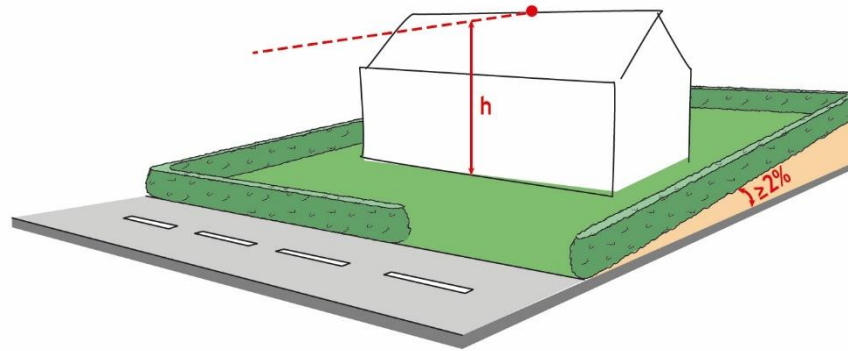
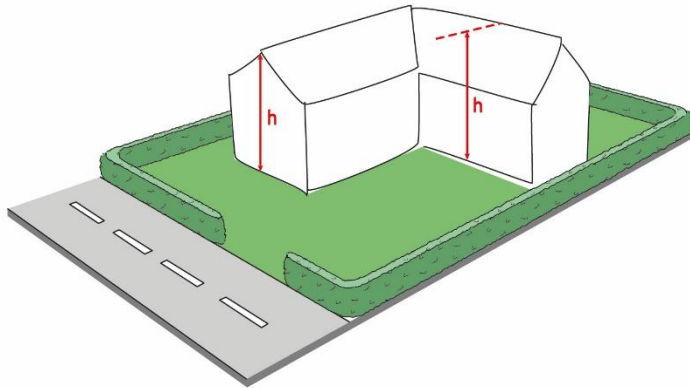


Construction
avec étage



La hauteur

- Le bureau d'étude propose de travailler **en hauteur totale** (hauteur maximale) tel que le guide du CEREMA le propose.
- Lorsque les terrains observent **des pentes de + de 2%**, une bonne intégration est exigée.



La hauteur

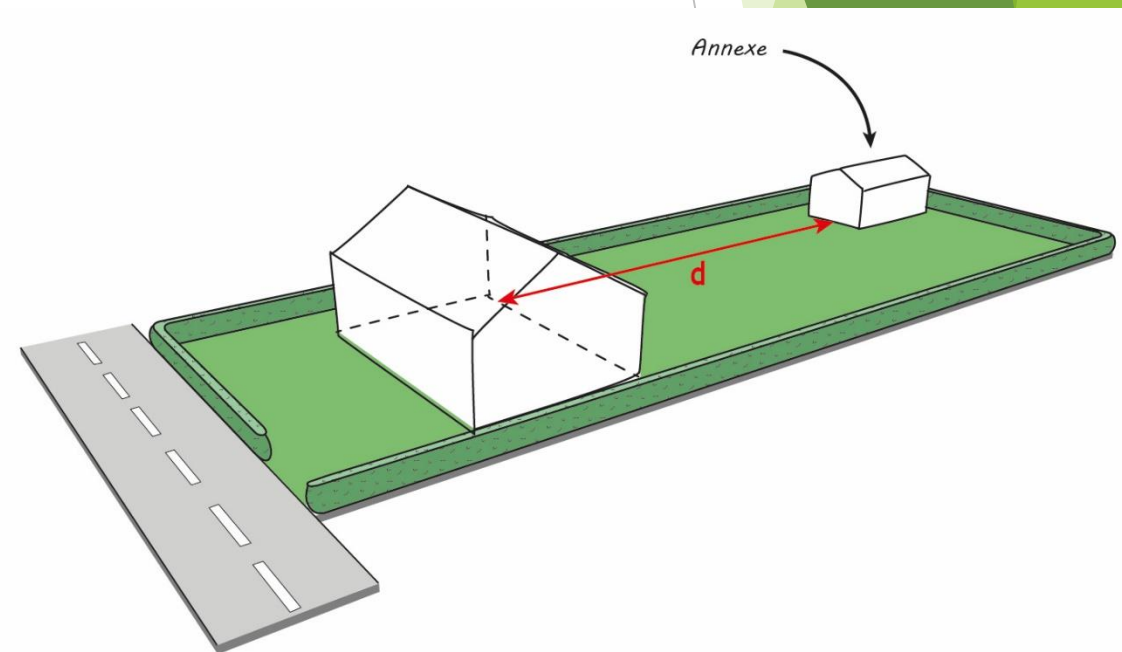
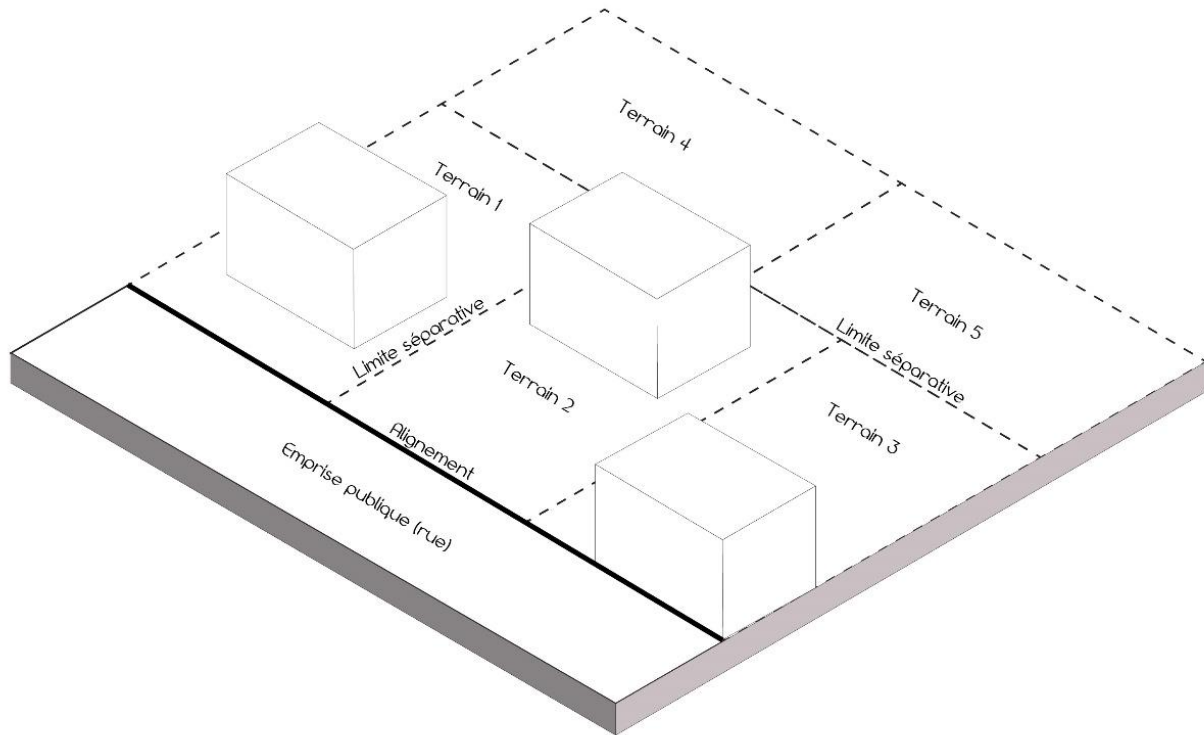
Enjeux	Hauteur plus importante dans le centre ville de Malesherbes que dans les centres villages	Définir des quartiers avec des grandes hauteurs pour les logements collectifs ?	Hauteur moyenne dans les centres bourg des communes plus rurales, hameaux, faubourg, tissu d'après-guerre.	Permettre un développement de l'économie tout en garantissant une bonne insertion dans l'environnement	Les constructions en milieu Naturel et Agricole
Hauteur	10 mètres maximum pour les toitures à pans 7.50 mètres pour les toitures plates (si elles sont autorisées)	15 mètres maximum (équivalent à 5 étages environ)	8.50 mètres maximum pour les toitures à pans 7.50 mètres pour les toitures plates (si elles sont autorisées)	20 m pour les zones UI/AUI/Ulc de Malesherbes destinés à accueillir de l'industrie et de la logistique 15 m pour les zones artisanales Ula/ Uic	<u>Agricole</u> : 10 m maxi à l'exception des silos pour lesquels il n'est pas fixé de règle. <u>Commerce/Industrie/Artisanat</u> : 15 m
Zones concernées - Secteurs éventuels à créer	Zone U ⇌ Zone UA à créer pour les hyper centre	Zone U ⇌ Zone UAc à créer pour les espaces dédiés aux collectifs de grande hauteur.	Zone U/AU ⇌ Zone UB à créer !! Gestion des zones AU de Malesherbes	Zones Ula, AUI, AUla, Ulc.	Zones A (Agricole) Zone N (Naturelle)
Illustrations	 MALESHERBES	 MALESHERBES	 COUDRAY	 MALESHERBES	 COUDRAY

!! Il est possible de différencier la hauteur maximale des annexes et des constructions principales. Ici, le bureau d'étude ne l'a pas proposé pour ne pas complexifier les règles.

L'implantation des constructions par rapport à l'unité foncière

L'implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.

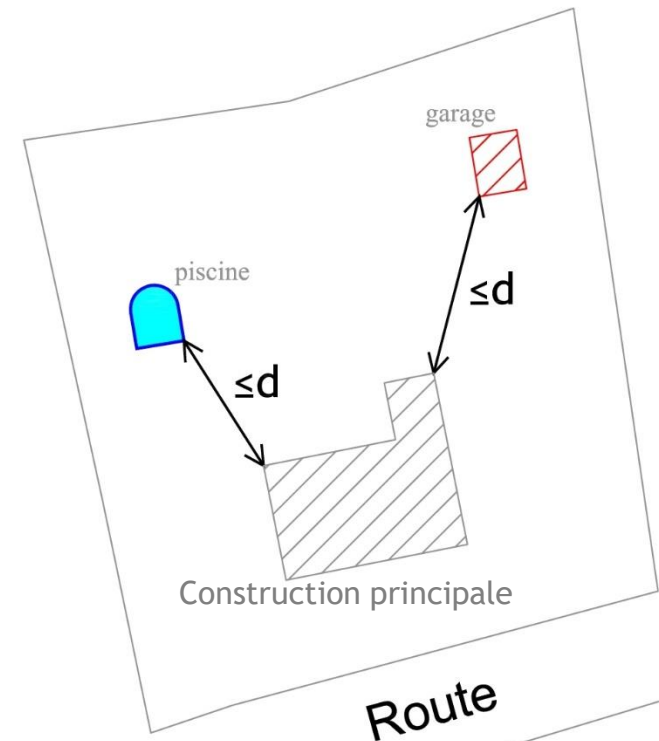
- ▶ L'implantation des constructions par rapport à l'unité aborde 3 points :
 - ▶ La distance par rapport **aux voies et emprises publiques** (notion d'alignement au code civil)
 - ▶ La distance par rapport **aux limites séparatives**.
 - ▶ La distance **entre les constructions** sur une même unité foncière.



L'implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.

► Définition du guide du CEREMA :

- **Les voies et emprises publiques** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
- **Les limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les distances entre constructions sur une même parcelle on parlera **de distance entre la construction principale et le point le plus proche de la construction projetée.**



L'implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.

► Quelle est son utilité ?

- Travailler sur la densité attendue du tissu et la cohérence des constructions par rapport au site existant.

► Comment définir cette implantation ?

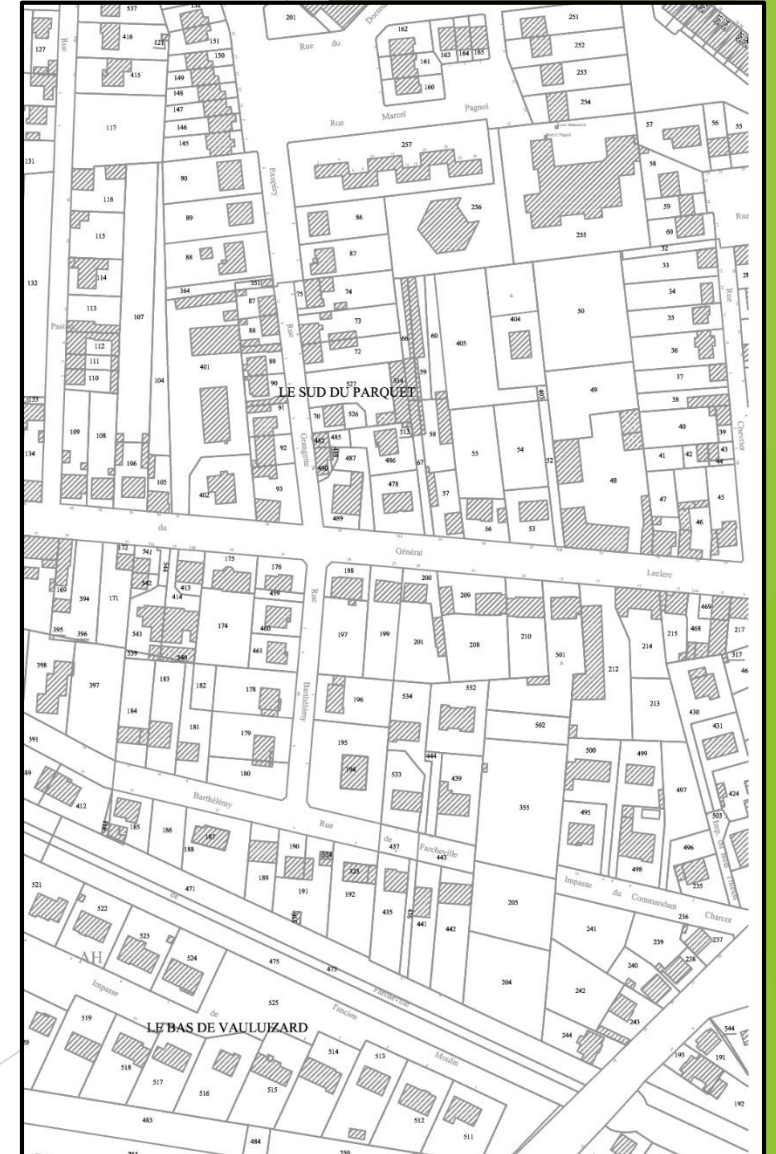
- Observer le tissu existant et s'interroger sur les problématiques/enjeux éventuel(le)s existant(e)s :
 - Dans les cœurs de villages et villes : maintenir un tissu minéralisé historique avec des alignements.
 - Dans les faubourgs, les hameaux, les constructions d'après-guerre : maintenir des espaces publics plus aérés et végétalisés (recul par rapport à l'alignement, clôture plus transparente) MAIS permettre un retour aux orientations traditionnels = système de cour, alignement, orientations perpendiculaire aux voiries etc....
 - Dans les zones Naturelles et Agricoles : imposer le regroupement architectural (exception faite pour les hangars agricoles) pour limiter le mitage.

► De façon globale, le BE propose une règle alternative pour les constructions et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif (= pas de règle).

► Il existe aussi des règles dérogatoires en cas d'extension des constructions existantes ne respectant la règle en application, si le terrain concerné ne permet pas l'alignement, lorsqu'il existe plusieurs alignements qui s'imposent.

L'implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.

Zone de faubourgs à Malesherbes



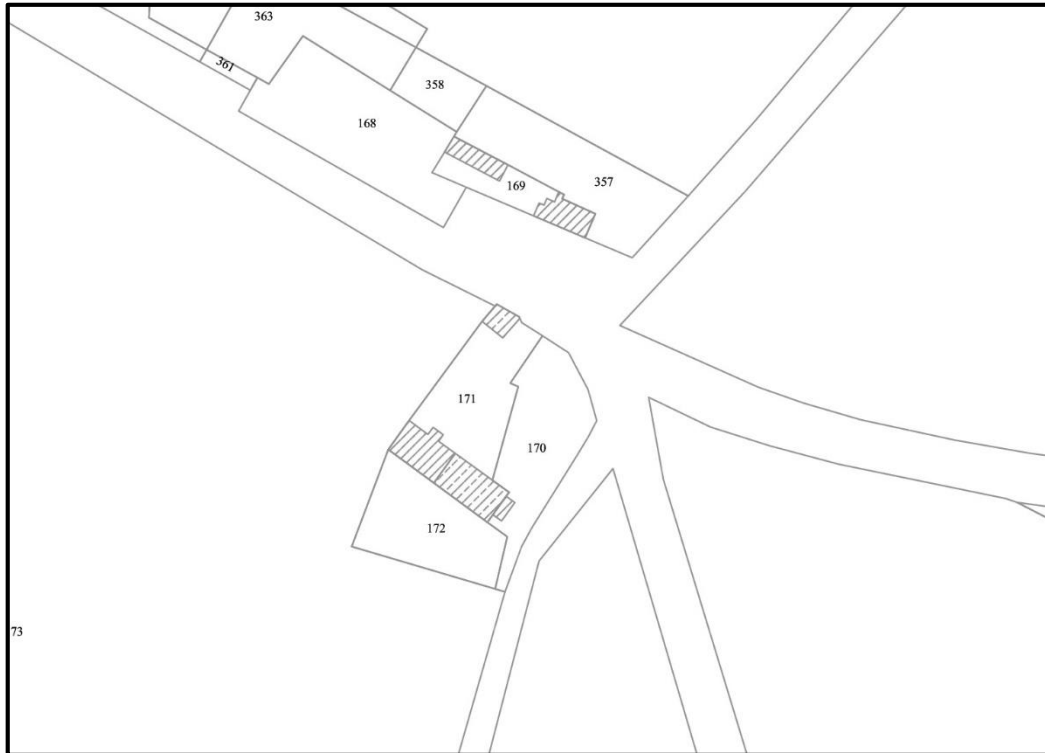
Lotissement à Manchecourt



Hypercentre de Malesherbes

L'implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.

Ecart bâti à Mainvilliers



Zone d'activités à Malesherbes



L'implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.

- Le bureau d'étude propose une règle dérogatoire pour les **constructions de moins de 12 m²** (petits abris de jardins) en ne leur fixant **aucune règle en matière d'implantation** dans les zones urbaines pour se libérer des contraintes en la matière. ➡ **A valider par les élus.**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Enjeux	Les hypers centres : aspect minéral des hyper centre à maintenir	Végétalisation des voiries avec la perméabilité des clôtures, luminosité à maintenir + possibilité de retour au système de cour - économie du foncier	Avoir une logique économique du foncier tout en préservant les constructions environnantes de nuisance.	Pas d'enjeu particulier (Hormis pour les constructions agricoles ?)
Implantation	- Alignement - Possibilité d'alignement partiel complété de murs de clôture	- Alignement - Recul de 5 mètres <i>(A définir avec les élus, si c'est un recul mini/ maxi)</i>	7 mètres de recul (en complément végétalisation des 7 m)	- Pas de règle. - Constructions à usage agricole : retrait de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ?
Zones concernées - Secteurs éventuels à créer	Zone U ⇌ Zone UA à créer pour les hyper centre	Zone U/AU ⇌ Zone UB à créer	Zones UI/Ula/Ulc/AUI/AUIa	Zones A (Agricole) Zone N (Naturelle)
Illustrations	 MAINVILLIERS	 COUDRAY	 MANHECOURT	 MANHECOURT

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Enjeux	Les hypers centres : aspect minéral des hyper centre à maintenir	Optimisation du foncier. Ne pas accroître les conflits d'usage.	Avoir une logique économique du foncier tout en préservant les constructions environnantes de nuisance.	Pas d'enjeu particulier (Hormis pour les constructions agricoles ?)
Implantation	- Au moins sur une limite. - Recul de 3 mètres minimum pour les autres limites	- Limite séparative - Recul de 3 mètres	5 mètres de recul - Recul porté à 10 mètres à proximité d'une zone d'habitat (en complément végétalisation des 5 à 10 m)	Recul des constructions agricoles à 5 mètres porté à 10 mètres à proximité d'une zone d'habitat
Zones concernées - Secteurs éventuels à créer	Zone U ⇄ Zone UA à créer pour les hyper centre	Zone U/AU ⇄ Zone UB à créer	Zones UI/Ula/Ulc/AUI/AUIa	Zones A (Agricole) Zone N (Naturelle)
Illustrations	 MALESHERBES	 MANCHECOURT	 MALESHERBES	 COUDRAY

Les distances entre constructions

Enjeux	Pas d'enjeu particulier sur dans le tissu urbanisé ou à urbaniser.	Les constructions en milieu Naturel et Agricole : • S'assurer que les habitations liées aux exploitations agricoles sont regroupées avec les bâtiments. • Limiter le mitage des annexes d'habitations.
Distance	Pas de règle.	• Les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront observer un regroupement architectural. • 30 m maximum entre la construction principale et les annexes (dont piscines)
Zones concernées - Secteurs éventuels à créer	Les zones U et AU	Zones A (Agricole) Zone N (Naturelle)

P L U i

3. Travail sur table

Déroulé :

- ▶ Chaque commune observe son tissu urbain et s'interroge sur la nécessité à créer des sous-secteurs pour obtenir un résultat cohérent avec l'existant.
- ▶ Chaque commune dessine son secteur.
- ▶ Le Bureau d'Etudes passe et discute des limites des secteurs, modifie éventuellement en justifiant, le travail des élus.

Une saisine informatique sera effectuée pendant février pour une transmission aux communes début avril.

Merci de votre attention