



PLU

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle du Malesherbois

Traduction réglementaire

11 octobre 2019



SOMMAIRE

1. Rappel du planning et de l'organisation
2. Destinations réglementées par le code et autres outils
3. Nomenclature des zones
 - Zone A*
 - Zone N*
 - Zone AU*
 - Zone U*
 - Autres outils*

1. Rappel du planning et de l'organisation

P L U i

Rappel du planning et de l'organisation

- ▶ Un travail **conjoint règlement-zonage et OAP** (orientations d'aménagement et de programmation).
- ▶ Des **temps individuels par commune** : en octobre sur le zonage
- ▶ Un travail **thématique** :
 - ▶ La nomenclature des zones : à quoi servent les zones? Que veut-on y voir s'implanter ? Que veut-on interdire ? Comment limiter les nuisances ? Les risques (défense incendie)? Quelles conditions pouvons-nous imposer pour autoriser une implantation ?
 - ▶ La faisabilité des zones de projets (extension et cœurs d'îlots) : comment aménage t-on ? Quels sont les enjeux de ces zones en matière de cheminement doux ? De création d'équipements ? De typologie d'habitat ? ➡ travail à la fois sur le règlement et sur les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
 - ▶ L'encadrement de l'activité commerciale (déclinaison du SCOT) : orientations d'aménagement et de programmation thématiques
 - ▶ La volumétrie des constructions : quelles densité ? Quelle hauteur ? Quelles implantations ?
 - ▶ La qualité du cadre de vie : quelle architecture ? Quelle réflexion sur le stationnement ? Quel traitement végétal ? ➡ travail à la fois au travers du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation thématiques
 - ▶ Les autres outils graphiques au service de la politique du PADD : Eléments de paysage à conserver, Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, servitudes etc...

P L U i

2. Destinations réglementées par le code et autres outils

Destinations réglementées par le code ...

Avant la loi ALUR de 2014 : 9 destinations.

Après la loi ALUR de 2014 : 5 destinations principales et 20 sous-destinations.

Au travers du règlement (graphique et écrit), les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations, sous destinations et selon certains types d'activité :

Article 1 : Constructions interdites

Article 2 : Constructions autorisées sous-condition (s)

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service

- 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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire "

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition.

Destinations réglementées par le code ...

► Les 20 nouvelles **sous-destinations**

Pour les définitions, se reporter au glossaire distribué

... et autres éléments possibles de réglementer (Code de l'Urbanisme)

- ▶ Il n'est pas possible de réglementer ce qui dépend d'une autre autorité ou d'un autre code.

Exemples :

- ▶ Les **ICPE** (Installations Classées pour l'Environnement) qui relève d'une compétence Etat.
- ▶ Les **types de cultures** ou de **filières des zones agricoles** (Code rural)
- ▶ Les **prospects régis par le code civil** etc...

P L U i

3. Nomenclature des zones

4 familles de zone :

- ▶ Zones A : Agricoles
- ▶ Zones N : Naturelles
- ▶ Zones AU : A Urbaniser
- ▶ Zones U : Urbaines

Zone A

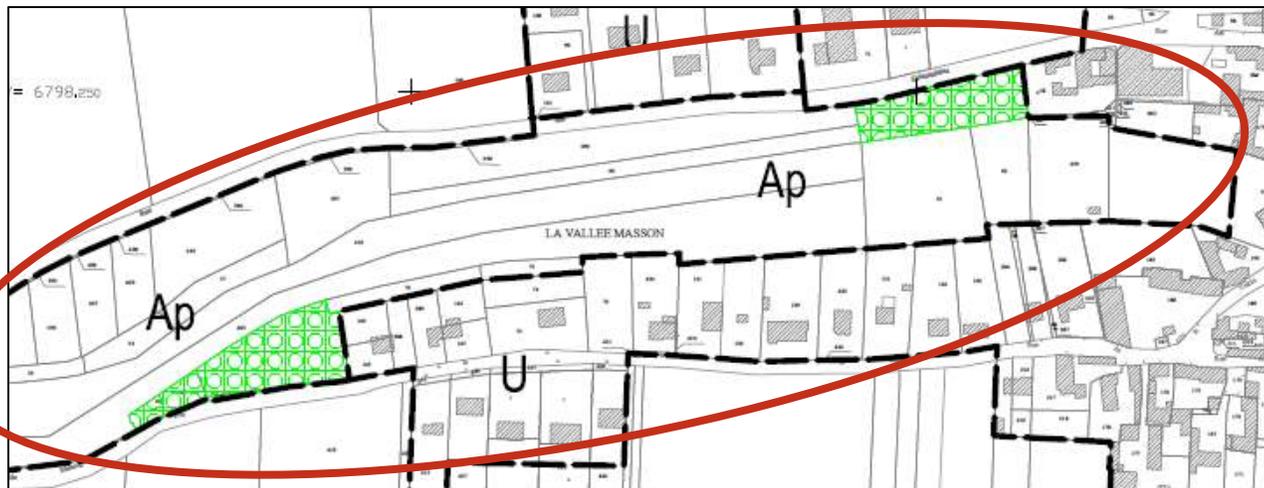
La zone agricole (A)

PLU	Destination de la zone
Zones Agricoles (Zone A)	<p>Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, - les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, - le changement de destination sous conditions spécifiques et avis de la CDPENAF (Art. L151-11 du CU) <p>Peuvent également être autorisés des <u>Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL)</u> définis à titre « exceptionnel » dans lequel des possibilités de constructions sont admises après avis simple de la CDPENAF. (Art. L.151-13 du CU)</p>

La zone agricole (A) : les secteurs de zones

- Protéger des cônes de visibilité : **secteur Ap**

Orveau-Bellesauve



Nangeville



Les activités économiques agricoles en zone agricole (A)

- Les bâtiments liés et nécessaire à l'activité agricole (*le logement est considéré logement de fonction et donc doit être nécessaire et lié à l'activité*).
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. (Nouveauté de la loi ELAN)
- *NB : les bâtiments de stockage de matériel gérés par les CUMA, les unités de méthanisation sont considérés comme des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.*

Les activités économiques en zone agricole (A)

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Accompagner la pluriactivité autre que celle prévue dans la loi ELAN :

- Gîtes = destination habitat = étoile noire
- Artisanat (location d'un hangar) = étoile rose
- Commerce (boutique à la ferme avec vente de produits autres que ceux du site) = étoile rose au plan



A définir par les élus sur les plans de zonage

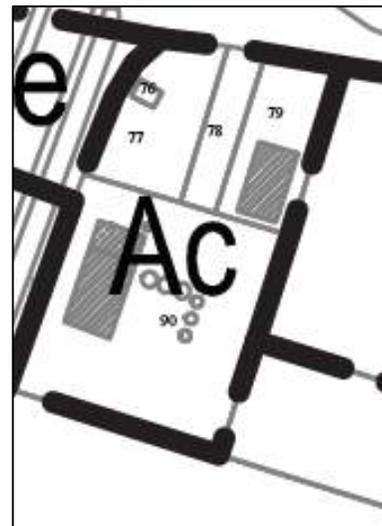
Les activités économiques isolées en zone agricole (A) - STECAL - secteurs de taille et de capacité limitée

- Les **activités artisanales** seules autorisées (annexes et extensions limitées) : **Aa** ☞ (entreprise Manchecourt - Invault, entreprise Coudray - Filay)
- Les **activités commerciales** seules autorisées (annexes et extensions limitées) : **Ac** ☞ *Silos commerciaux (Mainvilliers, Manchecourt et Malesherbes)*

Mainvilliers - Oinville



Malesherbes



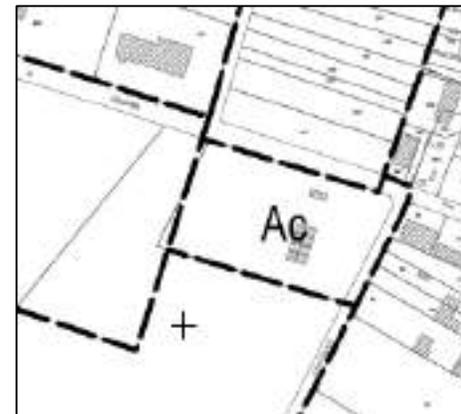
Manchecourt - Invault



Coudray - Filay



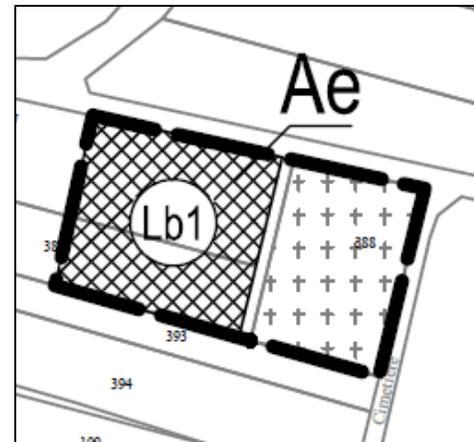
Manchecourt



Les équipements en zone agricole (A)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* :
 - ➔ Conditions de faible emprise (cimetière, transformateur, stationnement, station de pompage, défense incendie etc...)
 - ➔ Secteurs dédiés : **Ae - équipement**

Labrosse



Malesherbes



L' habitat en zone agricole (A)

- Nouvelles constructions principale à usage d'habitat **INTERDITES** ! ☞ *pas de possibilité de diviser pour vendre un terrain à bâtir.*
- **Les extensions et les annexes autorisées** sous condition à définir dans le règlement.

Exemple : distance maximale de 30 m, 30% d'extension supplémentaire, 40 m² d'annexes supplémentaires (emprise au sol), 75 m² de piscine supplémentaire (emprise au sol).

- **L'habitation de l'exploitant est autorisée à conditions :**
 - D'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole
 - D'observer un regroupement architectural avec les bâtiments existants.

En résumé - La zone agricole (A)

- Des changements de destination matérialisées par des étoiles - **à définir**
- Des extensions et des annexes autorisées pour les constructions à usage d'habitations

Aa	Ac	Ae	Ap
STECAL Activités artisanales, de services	STECAL Activités commerciales	Secteurs Equipements	Secteur protégé pour des raisons paysagères

Zone N

La zone Naturelle (N)

PLU	Destination de la zone
Zones Naturelles (Zone N)	<p>Secteurs , équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, - les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, - le changement de destination sous conditions spécifiques et avis de la CDPENAF (Art. L151-11 du CU) <p>Peuvent également être autorisés des Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) définis à titre « exceptionnel » dans lequel des possibilités de constructions sont admises après avis simple de la CDPENAF. (Art. L.151-13 du CU)</p>

La zone Naturelle (N) : les secteurs de zones

- ▶ Les zones de risques/ nuisances : **N**
- ▶ **Quels objectifs ?** Ne pas exposer une nouvelle population dans ces secteurs.
- ▶ **Qu'est-ce qui est autorisé ?** les équipements de faible emprise sont autorisés, les annexes, les constructions agricoles (après validation).

!!! Pas de nouvelles construction principale

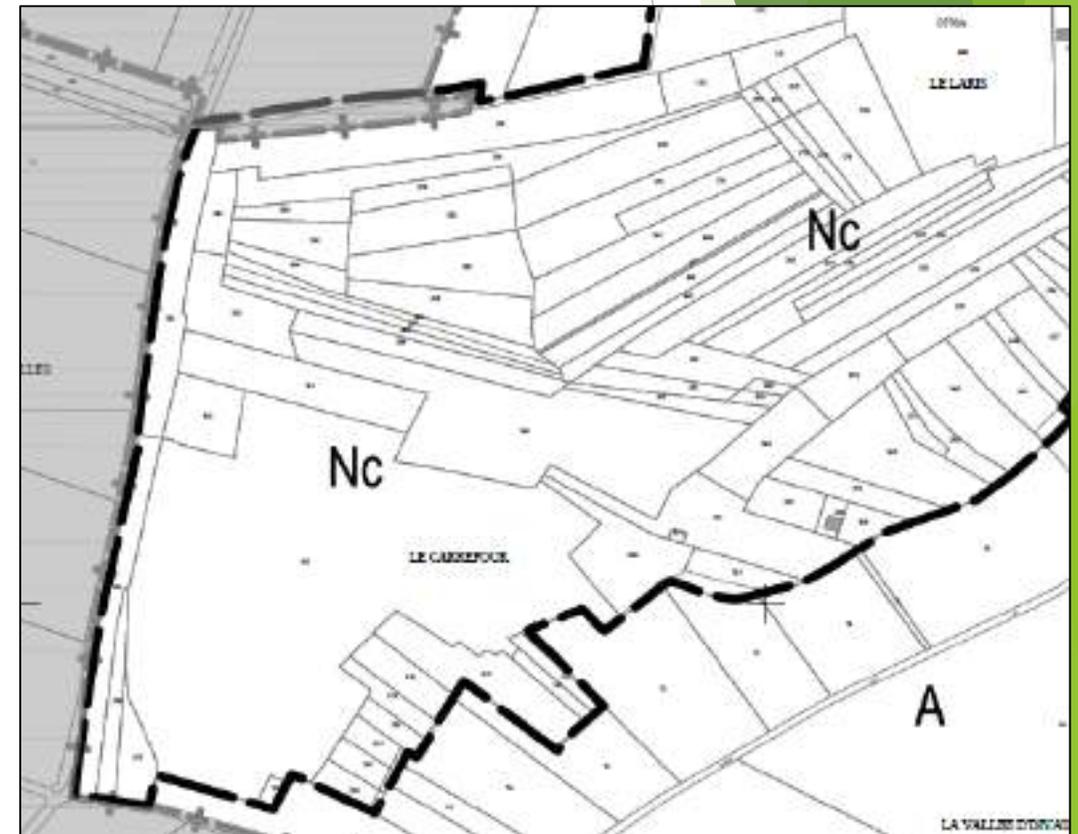
Malesherbes



La zone Naturelle (N) : les secteurs de zones

- ▶ Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame verte et bleue : N ou Nc
- ▶ **Quelle différence ? Le degré de protection**
 - ▶ En zone N les équipements de faible emprise sont autorisés, les annexes, les constructions agricoles (après validation).
 - ▶ En zone Nc aucune installation ou construction n'est autorisée
- ▶ **Quels objectifs ? Protéger ces espaces sensibles.**

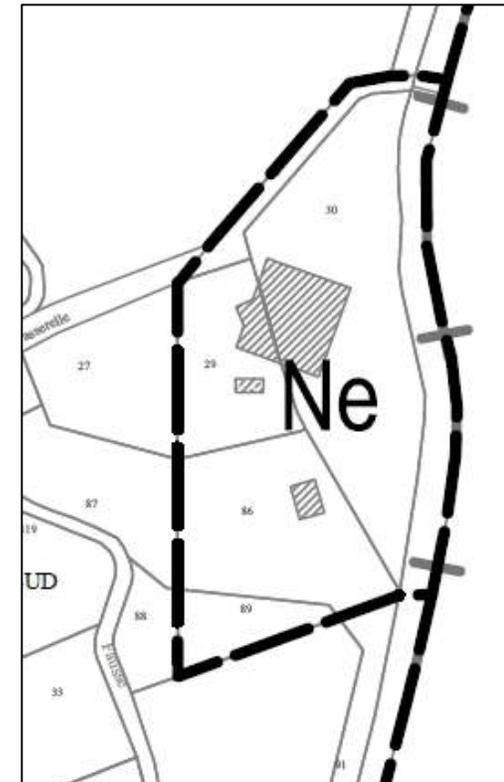
Labrosse



Les équipements en zone Naturelle (N)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :*
 -  conditions de faible emprise (transformateur, station de pompage, bête incendie etc...)
 -  Secteurs dédiés : **Ne - équipement**

Malesherbes - piscine



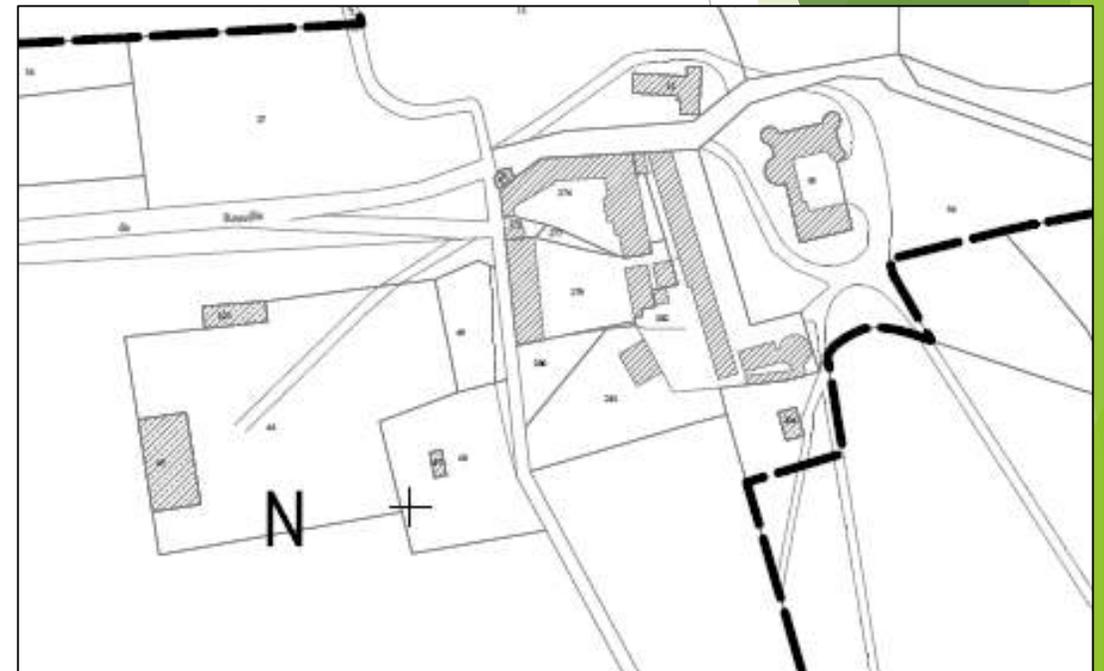
L' habitat en zone naturelle (N)

Nouvelles constructions principale à usage d'habitat **INTERDITES** ! ➡ *pas de possibilité de diviser pour vendre un terrain à bâtir.*

- **Les extensions et les annexes autorisées** sous condition à définir dans le règlement.

Exemple : distance maximale de 30 m, 30% d'extension supplémentaire, 40 m² d'annexes supplémentaires (emprise au sol), 75 m² de piscine supplémentaire (emprise au sol).

Malesherbes



En résumé - La zone naturelle (N)

- Des extensions et des annexes autorisées pour les constructions à usage d'habitations
- Des activités agricoles si le règlement le permet.

Nc	Ne
Corridors et réservoirs de biodiversité	Secteurs Equipements

Zone AU

Les zones d'extension (AU)

PLU	Destination de la zone
Zone à urbaniser (Zone AU) R.151-20	<p>Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone AU desservie par les réseaux (1AU) pour l'ensemble de la zone (voirie, eau, électricité et assainissement) : les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement. • Zone AU non desservie ou réseaux insuffisants (2AU) : ouverture à l'urbanisation qui peut être subordonnée à une modification ou révision du PLU + définition d'OAP.

!! Le chiffre devant l'intitulé « AU » ne signifie en rien une programmation ou une priorisation dans le temps. Si les élus souhaitent donner un ordre d'aménagement il faudra envisager une PROGRAMMATION. Le chiffre 1 ou 2 n'indique que si oui ou non les réseaux sont aujourd'hui présents et en capacité.

Les zones d'extension (AU) :

- ▶ Aujourd'hui **toutes les zones sont en AU sans le 1 ou le 2** car la vérification des réseaux sera faite au moment de la réflexion sur les OAP (*Orientations d'Aménagement et de Programmation*).
- ▶ Les zones AU feront toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (obligation du code de l'urbanisme).

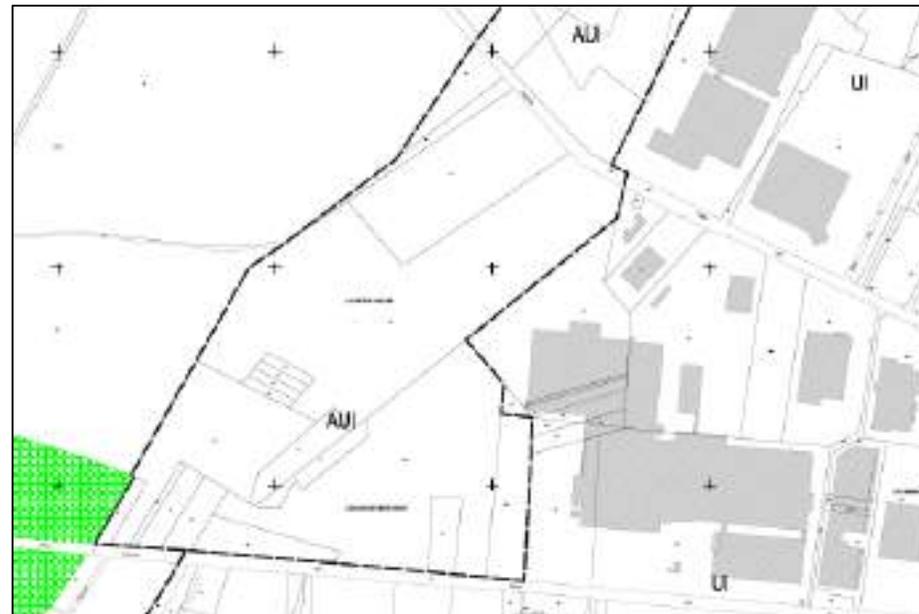
Les zones d'extension (AU) :

- ▶ Deux catégories :
 - ▶ Majorité habitat et mixité fonctionnelle : **AU**
 - ▶ Activités économiques : **AUI** (zone structurante de Malesherbes) - **AUIa** (zone de proximité de Manchecourt)

Manchecourt



Malesherbes



Zone U

La zone urbaine (U)

PLU	Destination générale des zones urbaines
Zones urbaines (Zone U) R.151-18	Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ↘ 3 critères essentiels déterminent le classement en zone U : la desserte par les réseaux, la desserte par la voirie et <u>l'insertion dans le contexte urbain.</u>

!! La jurisprudence indique que les partis agglomérés doivent être zonés en zone U. La commune se doit donc de fournir les réseaux obligatoires (eaux et électricité au titre du Code de l'urbanisme - défense incendie obligatoire au titre du Code des collectivités).

!! Bien vérifier la capacité des réseaux ou les capacité de financement de ces réseaux pour les renforcements.

La zone urbaine (U)

- ▶ L'habitat :
 - ▶ En zone U je peux faire construire, diviser mon terrain, faire des annexes etc... (selon les critères définis au règlement).
 - ▶ **Quel est l'objectif** : Eviter un doublement de la population sur ces secteurs avec la caducité des règlements de lotissement et la possibilité de diviser.

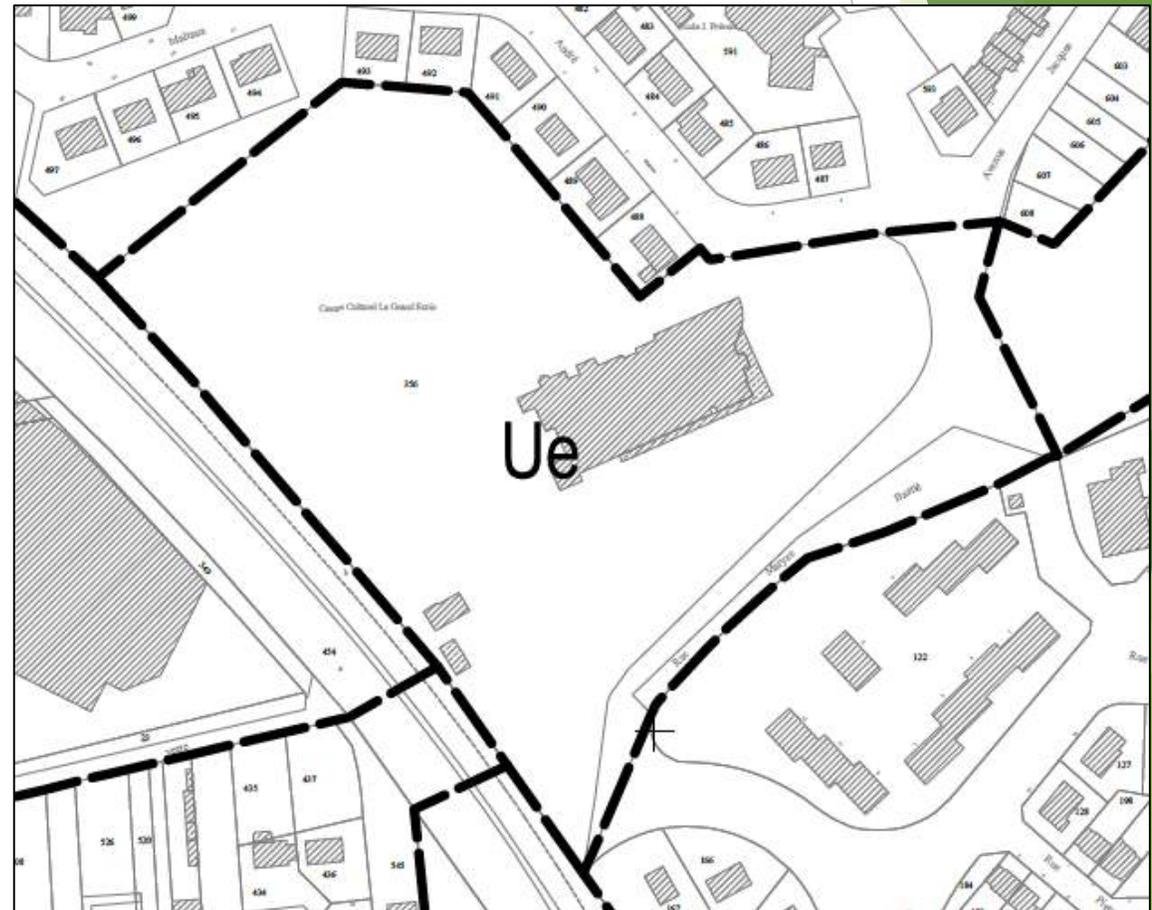
Manhecourt



La zone urbaine (U)

- ▶ Les équipements :
 - ▶ En zone U les équipements d'intérêt collectif ou nécessaires au service public sont autorisés.
 - ▶ Néanmoins sur de grands secteurs et regroupés ils ont fait l'objet d'un secteur particulier : **Ue**

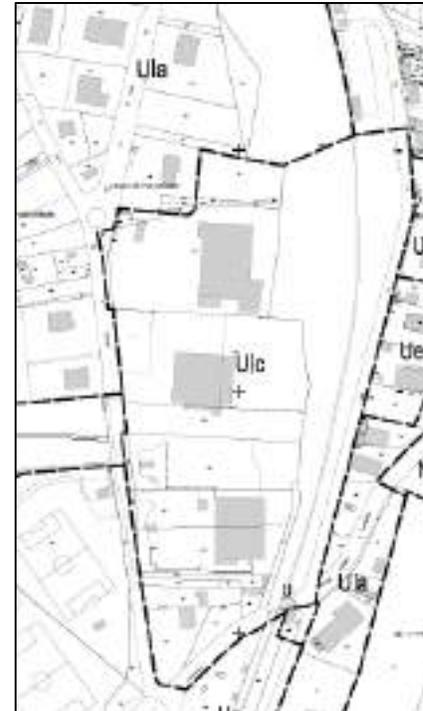
Malesherbes



La zone urbaine (U)

► Les activités :

- Non nuisantes : dans le tissu mixte de **la zone U**.
- Nuisantes : dans le tissu réservés aux activités sans habitat : **les zones UI/Ula**
- **Quelle est la différence entre UI et Ula ?**
 - **UI** : zone d'activité structurantes de Malesherbes : Accueille les industries et les entrepôts par exemple
 - **Ula** : zones d'activités de proximité de Malesherbes sud et Manchecourt. Pour des activités moins nuisantes, ne nécessitant pas les mêmes infrastructures : artisanat, services, bureaux.
- Commerciales : dans le tissu réservés aux activités commerciales : **les zones Uic et au sein du tissu U pour certaines. La thématique « commerce » sera retravaillé plus précisément ultérieurement.**



Malesherbes



La zone urbaine (U)

▶ Au final la zone U accueille quelles destinations ?

- ▶ Habitation
- ▶ Commerce et activités de service (!! Concernant les commerces, le SCOT conditionne leur implantation).
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ▶ Bureau (sous-destination)
- ▶ Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

▶ Au final la zone U interdit quelles destinations ?

- ▶ Les nouvelles exploitations agricoles et forestières
- ▶ Les industries et entrepôts (**autorisés en zone UI/Uia seulement**)

☞ *Globalement ce qui est source de nuisance ou de conflit d'usage et/ou est incompatible avec l'habitat.*

Quelques exemples :

- ▶ **Si je suis une entreprise** (sauf commerce):
 - ▶ Nuisante : je vais privilégier les zones UI ou AUI (lorsque ces dernières seront aménagées)
 - ▶ Non nuisante : je peux m'implanter en zone U ou en zone U1a/UI/AUI (lorsque ces dernières seront aménagées)
- ▶ **Si je suis une collectivité qui veut faire un équipement**, je peux le faire :
 - ▶ En zone U
 - ▶ En zone Ue
 - ▶ En secteur Ne ou Ae (sous certaines conditions)
 - ▶ En zone A et N à condition qu'il soit de faible emprise
- ▶ **Si je suis un habitant**, je peux :
 - ▶ En zone U : diviser pour réaliser un terrain à bâtir, faire des annexes, des extensions.
 - ▶ En zone N et A : faire des annexes et des extensions sous condition MAIS pas de division pour terrain à bâtir.

Autres outils

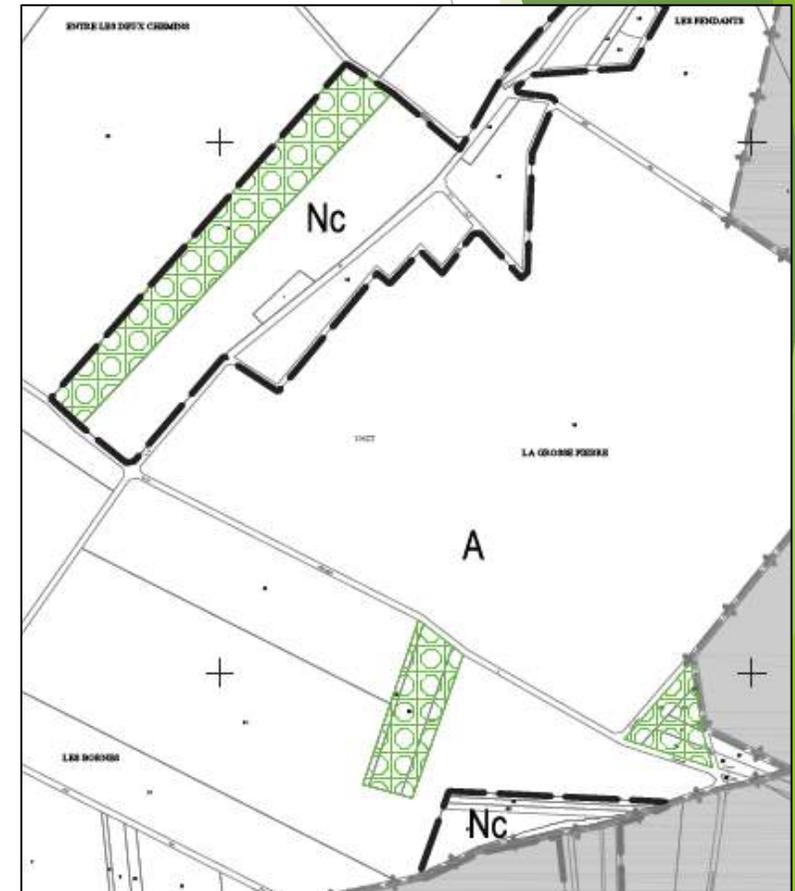
Outils déjà présents sur les plans distribués :

- ▶ Les **Espaces Boisés Classés** pour des motivations :
 - ▶ Paysagères (entrées de bourg)
 - ▶ De biodiversité (système de pas japonais dans le cadre des corridors en plaine agricole)
 - ▶ De risques (le long des grands axes de circulation pour atténuer le bruit)
- ▶ Les **emplacements réservés** (évoqués lors des ateliers de PADD)

Outils à préciser ultérieurement :

- ▶ Les **éléments du paysage à conserver** (non légendés sur les plans)

Coudray





Merci de votre attention

