

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

COMMUNE DE NIEVROZ

COMPTE RENDU REUNION N° 15

DU 09 MAI 2011

Présents :

M. BATTISTA Patrick	Maire
M. VEUILLET Franck	2 ^{ème} adjoint
Mme ARRIAZA-OLMO Patricia	3 ^{ème} adjointe
M. NARCISSE Didier	Conseiller Municipal
Mme LOVECCHIO Isabel	Conseillère Municipale
Mme BOYER Romany	Conseillère Municipale
Mme RAPHANEL Isabelle	Service urbanisme
M. RAMEL Jean Luc	Architecte urbaniste - AGENCE 2BR
Mlle BRIANCON Audrey	Urbaniste – AGENCE 2BR

THÈME : ZONAGE ET REGLEMENT – ZONE UI

- Le Maire a rencontré le Préfet afin d'aborder la problématique liée à l'aléa inondation affectant le territoire communal et remettant en question certains projets, notamment l'affirmation du camping, le développement d'une ferme solaire. Les projets communaux semblent avoir été bien perçus par le Préfet notamment dans le cadre du Plan Rhône, à condition que ceux-ci soient adaptés au risque.
Suite à cette rencontre, un courrier a été envoyé au Préfet afin d'avoir une réponse écrite quant aux décisions à prendre face à la nouvelle carte d'aléa et les nouvelles demandes de permis de construire.
- L'urbaniste poursuit la réunion par la présentation du règlement d'un PLU et des différences par rapport à un règlement de POS. Le règlement d'un PLU est constitué de 14 articles dont 2 obligatoires : articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions. L'urbaniste présente ainsi l'objet des 14 articles du règlement (cf. le support de présentation).
- L'urbaniste propose ensuite le nouveau zonage de la zone UX. Celui-ci devra être étendu jusqu'au rond point. Cette zone devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, élément devenu obligatoire avec le Grenelle 2.

- Les 5 premiers articles du règlement de la zone UX sont ensuite analysés. L'ensemble des remarques devant être prises en compte dans la rédaction du règlement figurent en rouge dans la partie PLU du document ci-joint.

PROCHAINES REUNIONS

Lundi 6 juin 2011 à 9 h 30 : règlement – zonage (UX et UA)

Lundi 4 juillet 2011 à 16h : règlement – zonage(UB)

Lundi 5 septembre à 9h30 : règlement – zonage (A)

Pièce jointe : support de présentation

Commune de Nievroz Plan Local d'Urbanisme

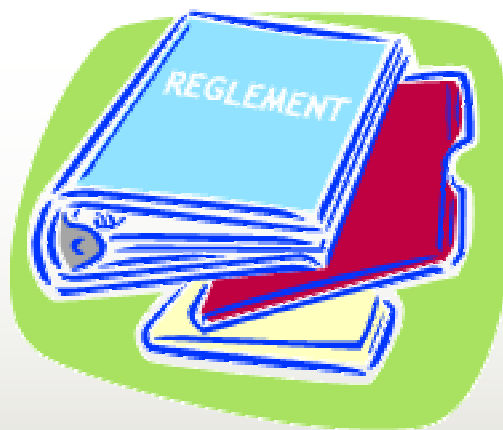


Révision du P.L.U.

Règlement et pré-zonage

Réunion n°15 du date 09 Mai 2011

Le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme



L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

- Cet article est relatif au règlement et **fixe les éléments que celui-ci peut contenir.**
- Modifié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'article R 123-9 CU **conditionne la rédaction de l'article 5** du règlement relatif à la superficie minimale des terrain et supprime l'article 15 relatif au dépassement de Coefficient d'Occupation du Sol.



L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

- Un règlement est établi pour **chaque zone définie au Plan Local d'Urbanisme**.
- Les règles édictées pour chaque zones peuvent cependant être différentes au sein de la même zone en fonction des **9 destinations** que réglemente le code de l'urbanisme:
 - l'habitation,
 - l'hébergement hôtelier,
 - les bureaux,
 - le commerce,
 - l'artisanat,
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole ou forestière,
 - la fonction d'entrepôt,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

- La municipalité n'est pas obligée de faire figurer tous les articles dans le règlement
- Les seuls articles obligatoires sont ceux relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies (Articles 6 et 7)
- Trois dispositions « d'ordre public » et issues du Règlement National d'Urbanisme restent applicables même dans les communes dotées d'un PLU :
 - L'article R 111-2 CU *protège la salubrité ou la sécurité publique ;*
 - L'article R 111-4 CU *protège les sites et vestiges archéologiques ;*
 - L'article R 111-21 CU *permet de refuser le permis ou d'imposer des prescriptions spéciales pour des raisons d'esthétique.*

Les articles 1 et 2 : *occupations et utilisations du sol*

- Ces articles permettent de savoir quelles sont les occupations et utilisations du sol possibles dans la zone :
 - L'article 1 précise tout ce qui est interdit
 - L'article 2 précise tout ce qui est autorisé mais sous conditions



Exemple:

L'article 1 du règlement de la zone UB interdit les constructions à usage agricole et l'article 2 autorise sous condition les bâtiments à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface maximum de 250m². Puis-je ouvrir une boulangerie?

Réponse: Oui dans la mesure où les activités commerciales ne sont pas mentionnées aux articles 1 et 2.



Les articles 3 et 4 :

Voiries et réseaux

- Ces articles renvoient aux **conditions de desserte des terrains** par les voies et réseaux publics :
 - L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
 - L'article 4 précise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, eaux pluviales



L'article 5 :

superficie minimum

- Par principe, les PLU ne doivent pas imposer de **superficie minimale de terrain pour construire**.
- L'article L 123-1 du CU, laisse cette possibilité en justifiant la superficie minimale par contraintes techniques ou un souci de préservation :
 - Pour les **zones concernées par l'assainissement autonome**, la superficie minimale des terrains constructibles doit être conforme avec celle fixée par le règlement sanitaire
 - Pour **préserver une forme urbaine** mais dans ce cas, les secteurs concernés par cette disposition doivent être très limités et une étude doit démontrer l'urbanisation traditionnelle du secteur
 - Pour **préserver l'intérêt paysager**, mais là encore, seule une étude fine peut permettre d'apprécier l'intérêt particulier du secteur et la pertinence d'une superficie minimale. D'autres outils, plus appropriés, permettent de préserver le paysage (zone inconstructible pour préserver cônes de vue, instauration d'un Coefficient d'Occupation des sols, Espaces Boisés Classés, zone Naturelle...)



Les articles 6, 7 et 8 : *les prospects*

- Ces articles permettent de gérer l'implantation des constructions et de préserver la forme urbaine du secteur :
 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques => **OBLIGATOIRE**
 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives => **OBLIGATOIRE**
 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Des croquis accompagnant les articles peuvent être ajoutés pour une meilleure compréhension de la règle.

L'article 9 : *le CES*

- Cet article règlemente **l'emprise au sol** d'une construction :
 - Surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain
 - Projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons
 - Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude



Exemple:

Vous désirez faire l'extension d'une maison dont l'emprise au sol est de 40 m². Le règlement de votre zone spécifie que l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain (256,5 m²).

Emprise au sol maximum autorisée :

$$\frac{256,5 \times 40}{100} = 102,6 \text{ m}^2$$

Emprise au sol susceptible d'être encore utilisée :

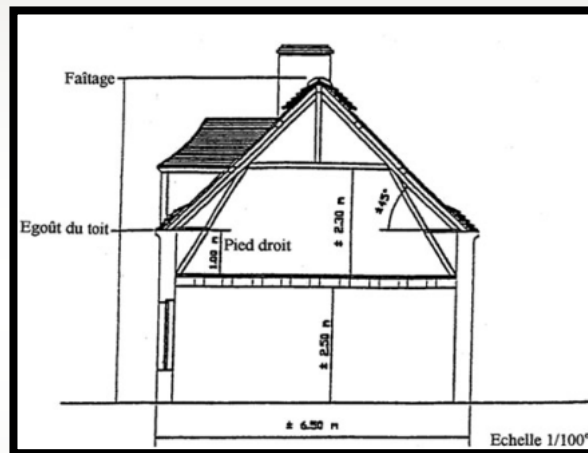
$$102,6 - 40 = 62,6 \text{ m}^2$$

Il vous est donc possible de construire sur une surface de terrain supplémentaire couvrant jusqu'à 62,6 m², dans la limite du COS.



L'article 10 : *la hauteur*

- Le règlement doit expliquer le **mode de calcul de la hauteur** : égout de toit ou faîtage?



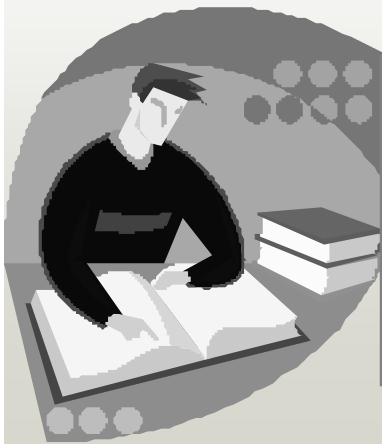
- Les hauteurs des constructions peuvent être différentes en fonction de la destination des constructions
- Des règles de hauteur relative peuvent être édictées en fonction de la largeur des voies

L'article 11: *l'aspect extérieur*

- L'article 11 ouvre la possibilité aux communes d'intégrer dans leur PLU le **principe d'ordre public** posé à l'article R.111-21 du CU et de fixer ainsi des règles relatives à « l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 ».



On ne peut plus s'opposer à l'utilisation de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, excepté dans les zones couvertes par une AVAP (ou ZPPAUP) d'après l'article L.111-6-2 du CU modifié par **la loi Grenelle 2**



L'article R.111-21 dispose que :

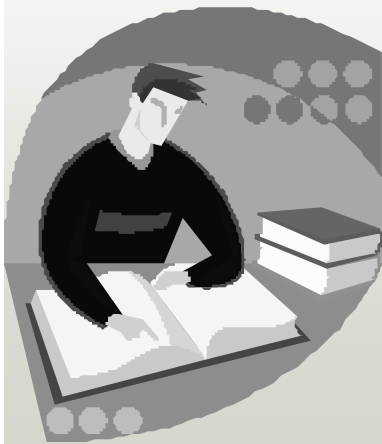
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'article 12 : *le stationnement*

- L'article 12 du règlement du PLU peut fixer des **normes de stationnement** différenciées selon :
 - les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol, les diverses destinations des constructions
 - Différents secteurs
 - Différents types de véhicules
- Les modes de stationnement peuvent également être réglementés (en surface, en sous-terrain, en silo....)
- Les dimensions des places de stationnement peut également être définies



Attention: lorsqu'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) existe, le PLU doit être compatible avec le PDU



L'article 12 :

le stationnement

A titre d'exemple, une rédaction possible de l'article 12 du règlement des PLU :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement et des espaces verts.

Des aires de stationnement sont exigées :

- a) pour les constructions d'habitation de type collectif, à raison de x places de stationnement par logement
- b) pour les maisons individuelles, x places au moins de stationnement doivent être aménagées sur la propriété
- c) pour les lotissements, x emplacements supplémentaires par lot
- d) pour les commerces, à raison d'une place de voiture pour x m² de surface de vente
- e) pour les constructions abritant des activités économiques ou des bureaux, à raison d'une place pour x m² de plancher hors oeuvre ou pour deux emplois
- f) pour les établissements hospitaliers et les cliniques, à raison d'une place de stationnement pour deux lits et pour les autres équipements publics, x places par emploi
- g) pour les hôtels et les restaurants, il doit être aménagé une place pour x m² de restaurant et une place par chambre
- h) dans les zones d'activités pour les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de x emplacements pour véhicules industriels.

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements sociaux .

NB : la fixation des normes éventuelles doit être examinée au cas par cas par chaque collectivité.



L'article 13 : *les espaces libres*

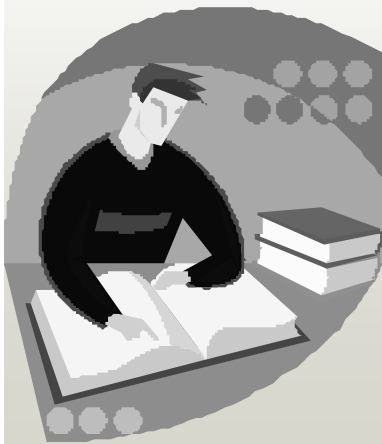
- Cet article concerne la **réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**
- La politique des espaces verts est notamment mise en œuvre dans cet article



ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- 10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts composés par au moins la moitié de plantations d'arbres de haute tige ou d'arbustes.
- Les espaces boisés classés*, figurés au plan sous un quadrillage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'un espace boisé classé* s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.



L'article 14 :

le COS

- Avec le Grenelle 2, un dépassement de COS est possible dans certains cas:



Cas des logements sociaux (L 127-1 - CU)

Le conseil municipal peut sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie général du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. Cette majoration ne pouvant excéder 50 %.

Cas des bâtiments d'habitation (L 123-1-11 - CU)

Le conseil municipal peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines où un dépassement de COS jusqu'à 20% est autorisé pour les bâtiments d'habitation.

L'article 14 :

le COS

- Avec le Grenelle 2, un dépassement de COS est possible dans certains cas:

Cas des bâtiments à haute performance énergétique (L.128-1- CU)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 30 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération des eaux pluviales.

Cas des secteurs proches des transports en commun (L 123-1-5 – CU)

Le règlement peut dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmes, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction.



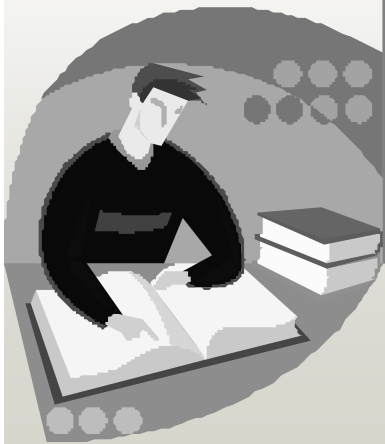
L'article 14 : *le COS*

- Le **COS résiduel** (Article L 123-1-1 CU)
 - Dans les zones soumises à un COS et lorsqu'une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire ont été partiellement utilisés ou en totalité, il ne pourra être construit que les droits à construire non utilisés.



Exemple :

Un terrain de 1000m² avec un COS de 1 soit 1000m² de droit à construire
Un bâtiment de 700m² a été édifié avant la division soit 70% des droits à construire
Division de ce terrain en 2 parcelles de 500m²
=> Le coefficient d'occupation des sols étant de 1, les droits à construire du propriétaire du second terrain sont égaux à la superficie de son terrain (500 m²) minorée du dépassement des droits à construire constaté sur le premier terrain (700 m² - 500 m² = 200 m²), soit 300 m² (500 m² - 200 m²).



L'article 14 :

le COS

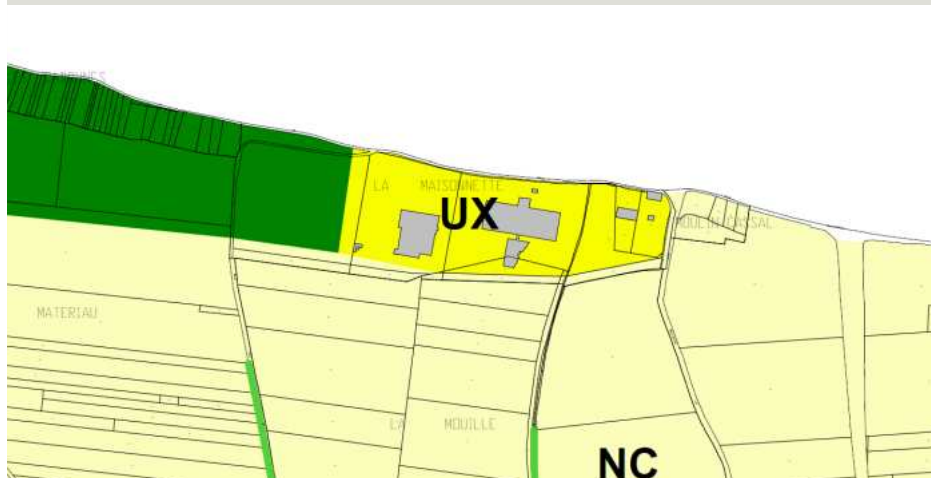
- Le **COS résiduel** (Article L 123-1-1 CU)
 - Cette disposition ne peut s'appliquer que si le PLU le mentionne.
 - Cette disposition est intéressante pour les secteurs des communes soumis à de fortes pressions foncières et où le marché crée un phénomène de sur-densification qui génère notamment des problèmes de circulation et de stationnements.



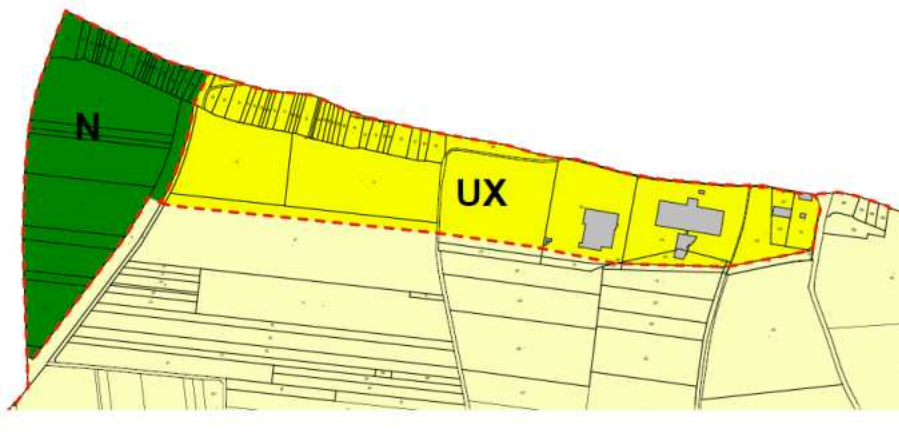
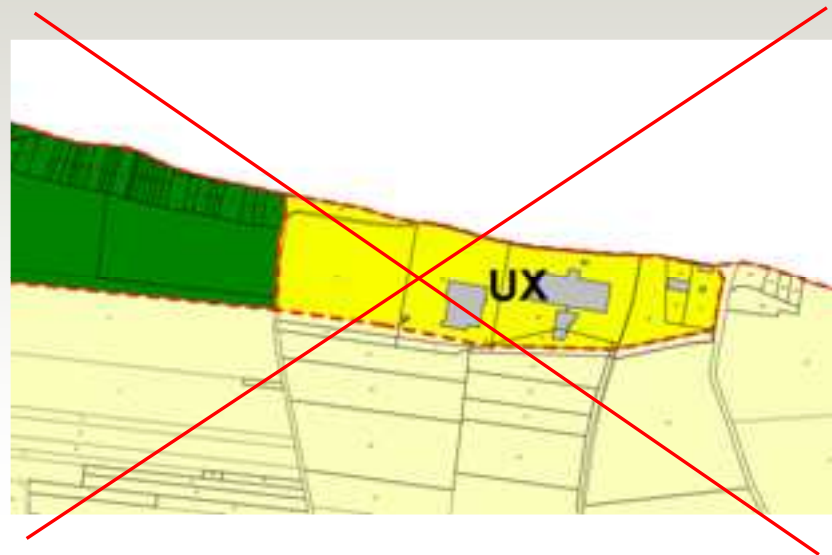
Proposition de zonage PLU

la zone UX

Zonage POS



Zonage PLU



Zone étendue

Le règlement de la zone UX

mention introductive

- **POS**

La zone U.X. est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service.

- **PLU**

La vocation de la zone ne change pas
La notion de « service » sera remplacée par « bureau » pour répondre à l'article L123-9 du code de l'urbanisme
Par rapport aux préconisations du Document d'Aménagement Commercial (DAC), les activités commerciales seront supprimées, exceptées celles liées à une activité de production autorisée dans la zone.

Le règlement de la zone UX

Art.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (facultatif)

• POS

1.) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation
 - . de commerce et d'artisanat
 - . de bureaux et services
 - . industriel
 - . d'entrepôts commerciaux
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- ~~L'aménagement des constructions existantes et leur changement de destination, dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.~~
- ~~La reconstruction à l'identique après sinistre.~~

3.) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.

• PLU

→ À mettre dans l'article 11

→ À mettre dans « les dispositions générales » du PLU

→ conserver

→ Conserver en limitant à un logement intégré au bâtiment d'activité

Le règlement de la zone UX

Art.3 Accès et voirie

- **POS**

1.) Accès :

~~- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.~~

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

2.) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- **PLU**

→ conserver

Les voies devront avoir une largeur de 8 m (chaussée et trottoirs compris)

Le règlement de la zone UX

Art.4 Desserte par les réseaux

- **POS**

1.) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

- **PLU**

conserver

Conserver et faire référence au schéma général d'assainissement

Ajouter un point sur les télécommunications

Le règlement de la zone UX

Art.5 caractéristiques des terrains

- **POS**

- Néant.

- **PLU**

Non réglementé