

La Léchère

Plan Local d'Urbanisme

Présentation du règlement



24 Octobre 2023

La traduction réglementaire du PLU

Trois outils permettent de d'assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le **règlement graphique** qui divise le territoire en plusieurs zones

Le **règlement écrit** qui accompagne le zonage et fixe les règles applicables pour chacune des zones précédemment définies.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis et stratégiques ou sur des thématiques

Documents qui déterminent les droits à construire sur tout le territoire communal

Le règlement écrit : un document qui a évolué depuis la recodification du Code de l'Urbanisme de 2016

Le règlement AVANT

1. Occupations et utilisations des sols admises
2. Occupations et utilisations des sols interdites
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ***
7. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ***
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur des constructions
12. Stationnement
13. Espaces libres et plantations
14. Coefficient d'occupation du sol
15. Dépassement du coefficient d'occupation du sol

* Articles obligatoirement réglementés

Le règlement AUJOURD'HUI

- Aucun article obligatoire => Objectif : permettre plus de souplesse
- Distinction entre les constructions nouvelles et le bâti existant
- Possibilité de définir des règles quantitatives et qualitatives
- Structuration autour de **trois grandes parties**

1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

↳ « *Que puis-je construire ?* »

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

↳ « *Comment puis-je construire ?* »

3. Equipements et réseaux

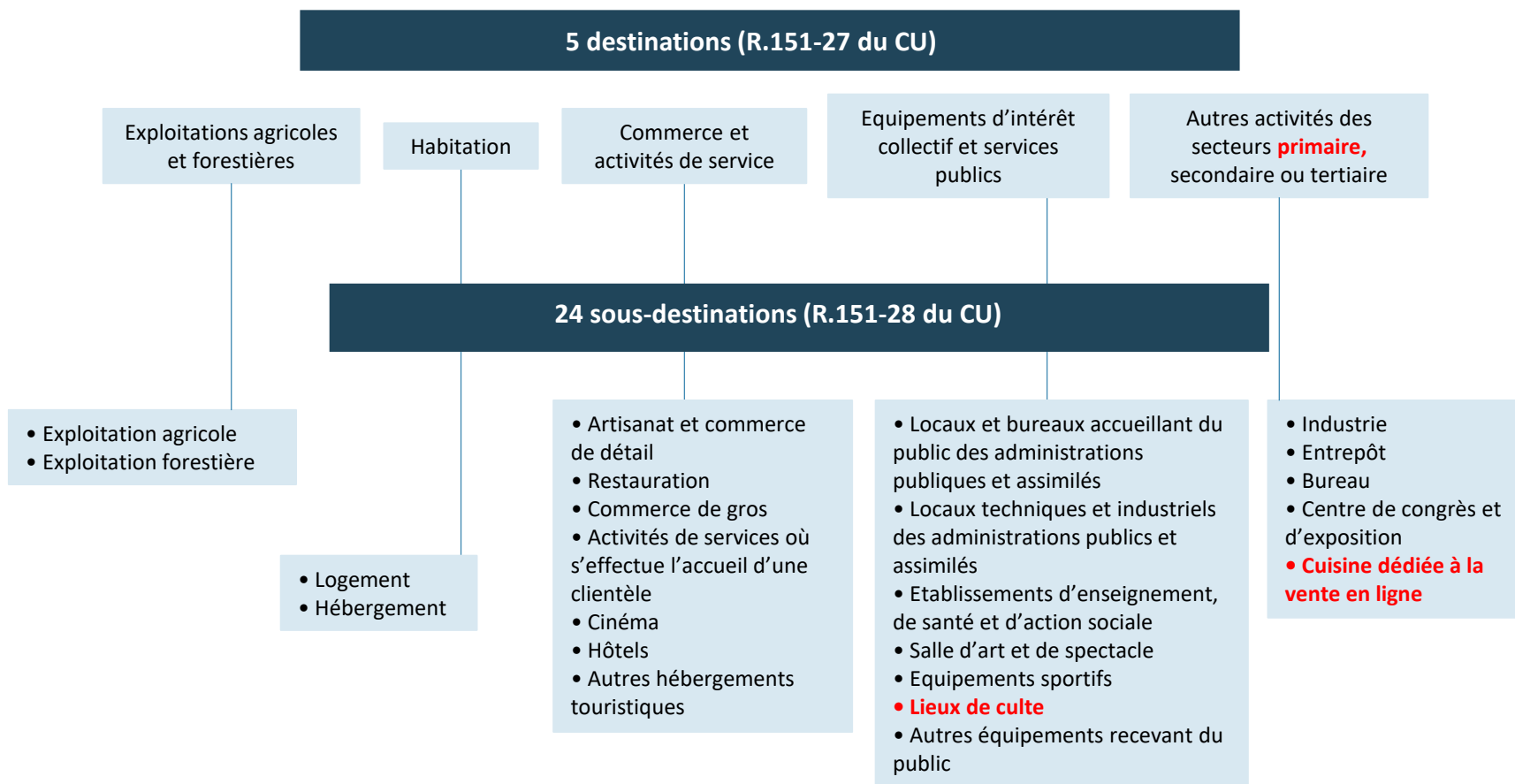
↳ « *Comment dois-je me raccorder ?* »

CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1. Destinations et sous destinations

Article 2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale



L'arrêté du 10 Novembre 2016, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023, définit les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU. Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs du PLU à édicter leurs propres définitions.

Les dispositions du décret du 22 mars 2023 entrent en vigueur le 1 juillet 2023 et ne s'appliquent pas aux plans locaux d'urbanisme dont les procédures d'élaboration ont été engagées avant cette date, sauf si la commune décide délibérément d'en faire application

1. Exploitations agricoles et forestières

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (maisons forestières, scieries).

2. Habitation

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, ... Cette sous destination recouvre également les "résidences démontables" constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (exemple des yourtes), ainsi que les chambres d'hôtes limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. *Boulangeries, charcuteries, poissonneries, cordonnerie, salon de coiffure, épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, drive, ...)*

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle regroupe ainsi toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, ...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions professionnelles ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms", ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergement touristique** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4. Equipements d'intérêts collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions permettant les fonctions régaliennes de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, ...) Elles s'appliquent également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF), ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transport public, ...)

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, ...) les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les maisons de santé sont classées dans la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

5. Autres activités des secteurs **primaire**, **secondaire** ou **tertiaire**

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...

La sous-destination « **entrepôt** » à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Les data-center entrent dans la sous-destination « entrepôt » ;

La sous-destination « **bureau** » les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1. Destinations et sous destinations

Article 2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

Exemple : pour toute opération supérieure à 500 m² de surface de plancher, 10% de la surface de plancher devra être affectée à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à de l'artisanat et commerce de détail.

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

Exemple : pour toute opération intégrant des activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ou de l'artisanat et commerce de détail en rez-de-chaussée, la hauteur des constructions pourra être majorée de 10%

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions;

Exemple : interdire certaines destinations et sous-destinations (logement) en rez-de-chaussée dans un secteur ou sur un linéaire défini

4° Identifier et délimiter, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif;

Exemple : interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur un linéaire défini

CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

- ↳ Hauteur des constructions
- ↳ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ↳ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ↳ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ↳ Emprise au sol des constructions

Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- ↳ Mouvements de terrain et intégration des constructions
- ↳ Aspect extérieur des constructions
- ↳ Performance énergétique et environnementale des constructions

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

- ↳ Traitement des espaces libres
- ↳ Clôtures

Article 7. Obligations en matière de stationnement automobile et de deux roues

CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

- ↳ Hauteur des constructions
- ↳ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ↳ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ↳ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ↳ Emprise au sol des constructions

Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- ↳ Mouvements de terrain et intégration des constructions
- ↳ Aspect extérieur des constructions
- ↳ Clôtures
- ↳ Performance énergétique et environnementale des constructions

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

- ↳ Traitement des espaces libres
- ↳ Clôtures

Article 7. Obligations en matière de stationnement automobile et de deux roues

Zoom sur le coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est un coefficient qui décrit la **proportion des surfaces favorables à la biodiversité** (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) introduit le coefficient de biotope.

Le règlement du PLU peut **imposer une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la « nature en ville »**.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du micro-climat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Exemple du PLU de Chambéry

FICHE 4

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

CALCULER LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le calcul se déroule en 2 étapes : le calcul de la surface éco-aménageable puis le calcul du CBS.

1 - CALCUL DE LA SURFACE ÉCO-AMÉNAGEABLE :

$$\text{Surface éco-aménageable (m}^2\text{)} = \frac{\text{somme de chaque type de surface en m}^2 \times \text{son facteur de pondération}}$$

Chaque type de surface est multiplié par un facteur de pondération qui définit son potentiel selon le tableau suivant :

	Facteur de pondération
1 SURFACES IMPERMÉABLES Revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation. Exemples : espaces bétonnés, enrobés, toitures...	0
2 SURFACES SEMI-PERMÉABLES Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie. Exemples : dalles-gazon, caillbotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillons...	0,5
3 ESPACES VERTS VERTICAUX ≥ 10 m Végétalisation des murs sur une hauteur de 10 m minimum.	0,5
4 ESPACES VERTS SUR DALLE < 50 cm Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de substrat inférieure à 50 cm.	0,5
5 ESPACES VERTS SUR DALLE > 50 cm Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm.	0,7
6 TOITURES VÉGÉTALISÉES < 50 cm Toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat inférieure à 50 cm.	0,5
7 TOITURES VÉGÉTALISÉES > 50 cm Toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm.	0,7
8 ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE Espace répondant aux conditions cumulatives suivantes : • il est perméable et végétalisé, • sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.	1

2 - CALCUL DU CBS :

$$\text{CBS (\%)} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

À NOTER

Lorsqu'une unité foncière intègre plusieurs zones du PLUI HD, les surfaces éco-aménageables sont à calculer zone par zone.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

EXEMPLE :

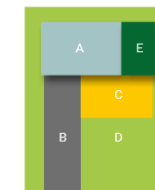
- Projet situé sur une unité foncière de 400 m².
- Emprise au sol de la construction : 150 m² (A + E) :
 - Dont 50 m² de toiture végétalisée (E)
 - Espaces libres : 250 m² (B + C + D) :
 - Dont 60 m² d'enrobé (B)
 - Dont 80 m² de pavés drainants (C)
 - Dont 110 m² d'espace de pleine terre (D)

Calcul de la surface éco-aménageable :

- Surface imperméable de la construction (A) : 100 X 0 = 0
- Toiture végétalisée avec épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm (E) : 50 X 0,7 = 35
- Surface d'enrobé (B) : 60 X 0,5 = 30
- Surface de pavés drainants (C) : 80 X 0,5 = 40
- Espaces verts de pleine terre (D) : 110 X 1 = 110

$$\text{Total de la surface éco-aménageable} = 0 + 35 + 0 + 40 + 110 = 185 \text{ m}^2$$

Calcul du CBS : 185 / 400 = 46 %
Le CBS de cet exemple est donc de 46 %



CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol des constructions

Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- Mouvements de terrain et intégration des constructions
- Aspect extérieur des constructions
- Clôtures
- Performance énergétique et environnementale des constructions

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

- Traitement des espaces libres
- Clôtures

Article 7. Obligations en matière de stationnement automobile et de deux roues

Zoom sur le coefficient de pleine terre

Le **coefficient de pleine terre** permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet en réponse à plusieurs objectifs :

- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique,
- développer les fonctions naturelles du sol,
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface

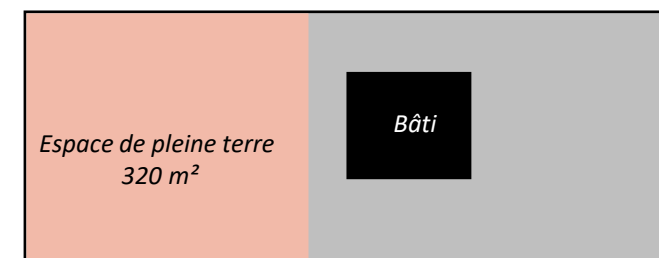
Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre et la surface de l'unité foncière ou à la surface non bâtie de l'unité foncière.

Le coefficient de pleine terre peut s'appliquer sur la surface totale du tènement ou de l'unité foncière.

Par exemple : au moins 40% de la surface du tènement ou de l'unité foncière doit être de la surface de pleine terre.

=> Règle adaptée aux secteurs pavillonnaires

Superficie totale de la parcelle : 800 m²



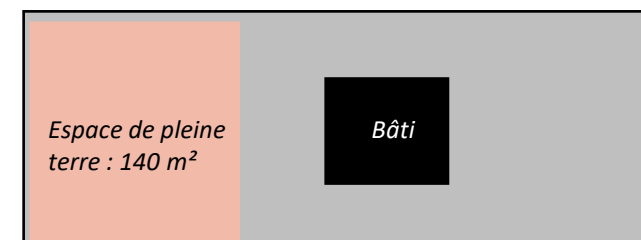
Le coefficient de pleine terre peut s'appliquer sur la surface non bâtie du tènement ou de l'unité foncière

Par exemple : au moins 20% de la surface non bâtie du tènement ou de l'unité foncière doit être de la surface de pleine terre.

=> Règle adaptée aux secteurs de centre ancien

Superficie totale de la parcelle : 800 m²

Superficie de la surface bâtie : 100 m²



CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol des constructions

Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- Mouvements de terrain et intégration des constructions
- Aspect extérieur des constructions
- Clôtures
- Performance énergétique et environnementale des constructions

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

- Traitement des espaces libres
- Clôtures

Article 7. Obligations en matière de stationnement automobile et de deux roues

Rappel de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Rappel de l'article L.1551-33 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Rappel de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
- 3° Des résidences universitaires

CHAPITRE 3. Equipements et réseaux

Article 8. Desserte par les voies et accès

- ↳ Voirie
- ↳ Accès

Article 9. Desserte par les réseaux

- ↳ Eau potable
- ↳ Assainissement des eaux usées
- ↳ Assainissement des eaux pluviales
- ↳ Electricité et réseaux numériques
- ↳ Déchets

MERCI DE VOTRE ATTENTION



80 Place des Passages
38920 CROLLES