

RÉUNION N°32

18 & 20 DÉCEMBRE 2018

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL du Confolentais

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHARENTE LIMOUSINE

> RÉUNION PUBLIQUE <



at |

[www.documentdurbanisme.net](http://www.documentdurbanisme.net) - 19 rue Pierre et Marie Curie - Limoges



# DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION



**1- RAPPEL SUR LE PLUI**

**2- LE PLUI : MODE D'EMPLOI**

**3- EXPLICATIONS DES PRINCIPALES ZONES**

**4- POINTS IMPORTANTS DU RÈGLEMENT**



# 1 - RAPPEL SUR LE PLUI

## Le PLUi est



L'expression d'**un projet politique intercommunal** fixé sur **10 à 15 ans** en matière d'habitat, économie, d'environnement, etc.



Un **document réglementaire légal** fixant le droit des sols sur l'ensemble du territoire

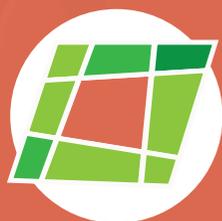


Le fruit d'une démarche **concertée** (avec les habitants) et **partenariale** (avec les partenaires institutionnels)

▶ Il est **opposable aux tiers** lors de l'instruction des demandes d'urbanisme :

- Permis de construire,
- Permis d'aménager,
- Déclaration préalable.

## Le PLUi n'est pas



Une simple **distribution de droit à construire** !



Une somme d'intérêts particuliers !

▶ Le PLUi doit s'inscrire dans la poursuite de :

- L'**intérêt général**.
- Le respect des **objectifs de développement durable** fixés par le Code de l'urbanisme (L.101-1 et 101-2).
- L'équité de droit des administrés.



# 1 - RAPPEL SUR LE PLUI

## Votre PLUi doit poursuivre un certain nombre d'orientations nationales / locales :



**Se conforter au Code de l'Urbanisme et le respect du cadre réglementaire**

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000

Loi Grenelle de l'Environnement en 2010

Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014

**De nombreux dispositifs / documents locaux qui déclinent localement les lois :**

SRADDT, SRCE, SRCAE, SRE, SDAGE, SAGE, SRC, etc.



**S'inscrire dans la poursuite des Orientations nationales**

- Lutter contre les **impacts négatifs les milieux naturels**, les corridors écologiques (trames verte et bleue), les paysages...
- Protéger les terres agricoles.
- **Limiter de la consommation foncière** et mobiliser les logements vacants.
- **Densifier les tissus déjà urbanisés des bourgs.**
- Agir pour une efficacité des dépenses publiques.



**Un contrôle renforcé sur le projet de PLUi**

Personnes Publiques Associées (PPA)

L'évaluation environnementale

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Les représentants de l'État,
- La Direction Départementale des Territoires (DDT),
- La Chambre d'Agriculture,
- La DREAL,
- Le Département, la Région, les chambres consulaires, etc.



# 1 - RAPPEL SUR LE PLUI

## De quoi se compose le PLUi ? A quoi servent ces différentes pièces ?

**Pourquoi ?**

*Pourquoi le PLUi organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?*

**Rapport de présentation**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

**Où ?**

*Où puis-je construire ?*

**Le Zonage**

**Quoi ?**

*Qu'est-ce que je peux construire ?*

**Le Règlement**

**Comment ?**

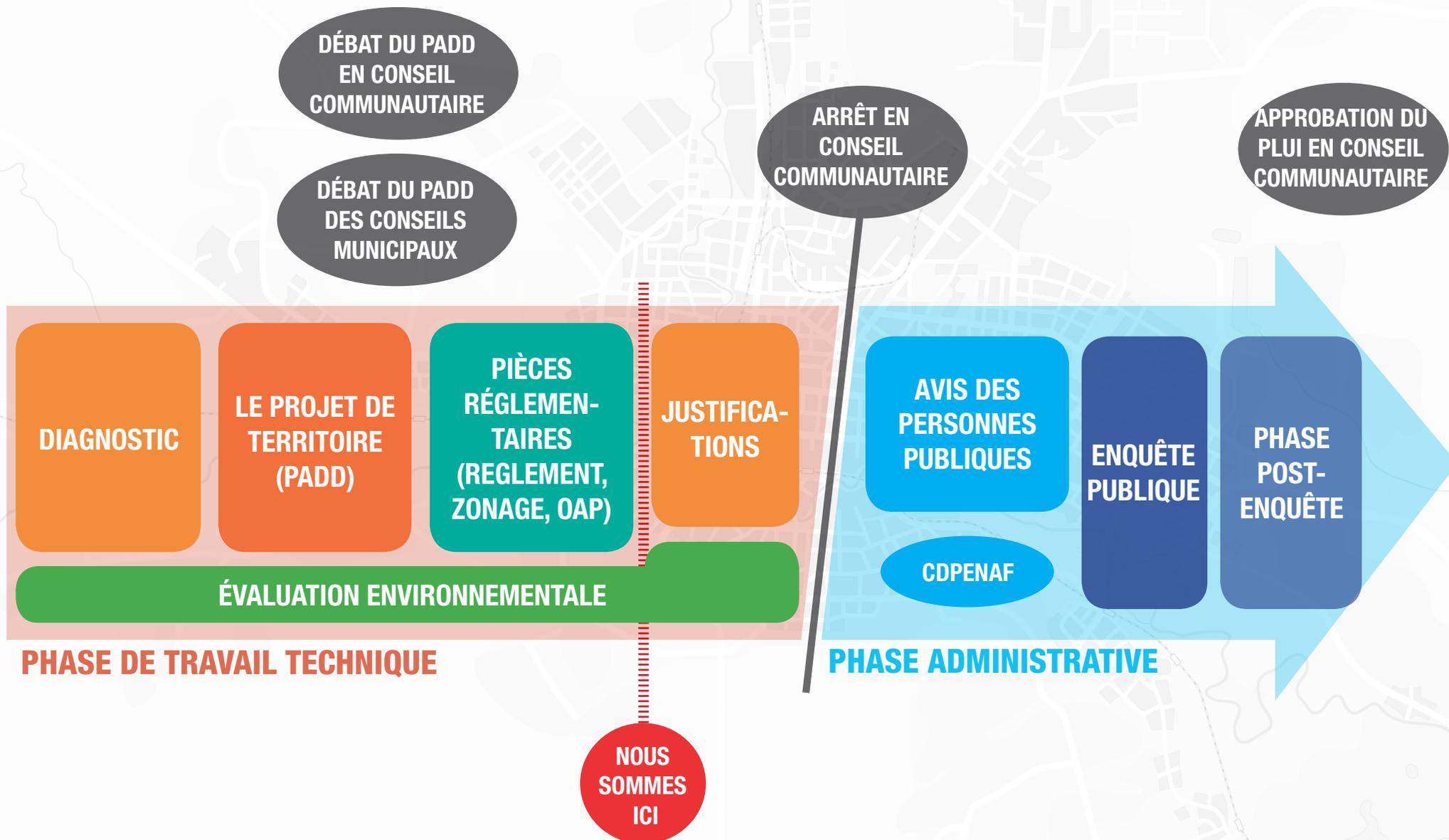
*Comment puis-je construire ?*

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**Pièces opposables**



# 1 - RAPPEL SUR LE PLUI



## 2 - LE PLUI : MODE D'EMPLOI

Où ?

*Où puis-je construire ?*

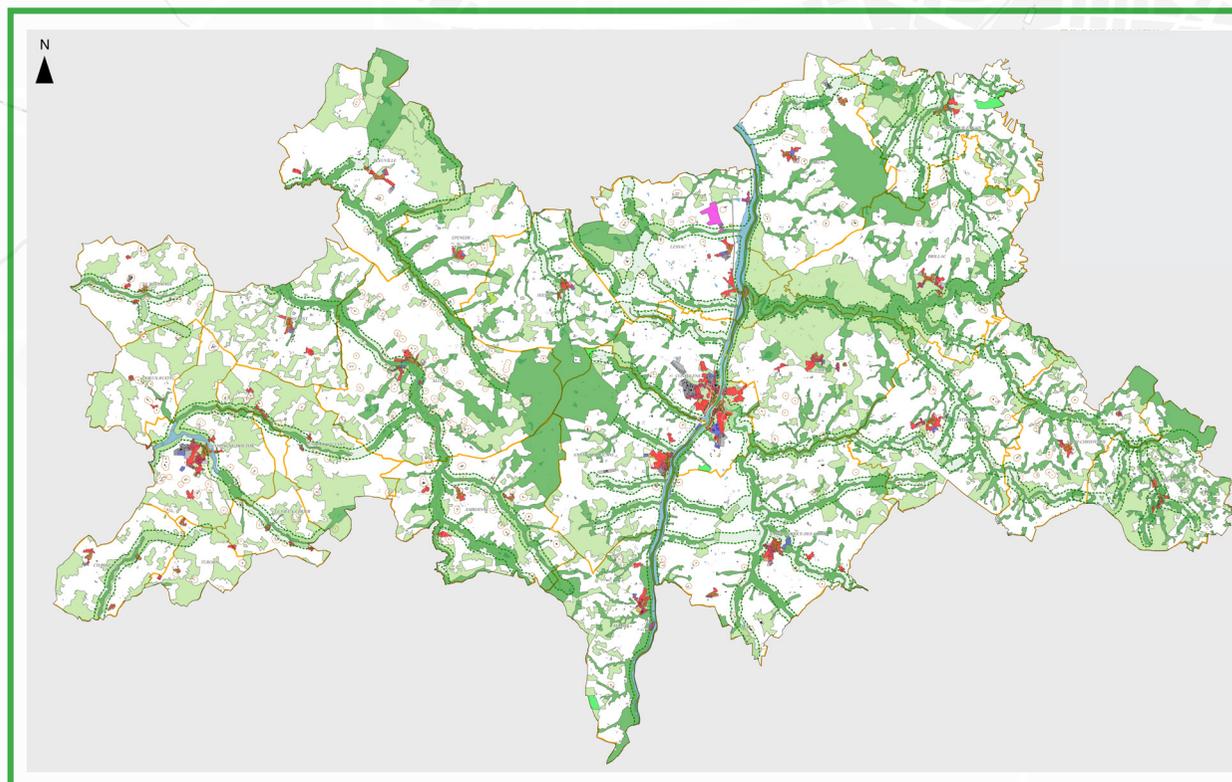
Le Zonage

Quoi ?

*Qu'est-ce que je peux construire ?*

Le Règlement

Pièces  
opposables



Le territoire est réparti en 4 zones principales :

**U**

Urbaine

**AU**

À urbaniser

**A**

Agricole

**N**

Naturelle

# 2 - LE PLUI : MODE D'EMPLOI

Où ?

*Où puis-je construire ?*

Le Zonage

Quoi ?

*Qu'est-ce que je peux construire ?*

Le Règlement

Pièces  
opposables

5 destinations et 20 sous-destinations :

**Exploitation  
agricole et  
forestière**



**Habitation**



**Commerce et  
activités de  
service**



**Équipements  
d'intérêt  
collectif et  
services  
publics**



**Autres activités  
des secteurs  
secondaire et  
tertiaire**



# 2 - LE PLUI : MODE D'EMPLOI

Comment ?

Comment puis-je construire ?

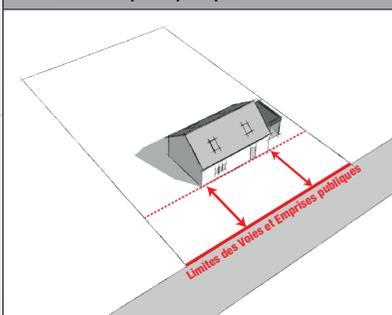
Le Règlement

Pièces opposables

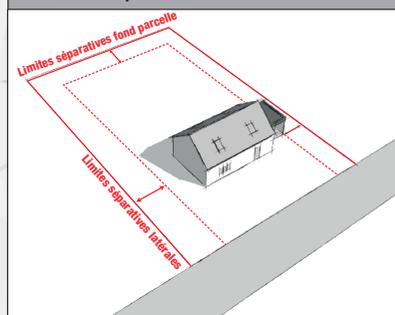
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## Les règles d'implantation et de gabarit :

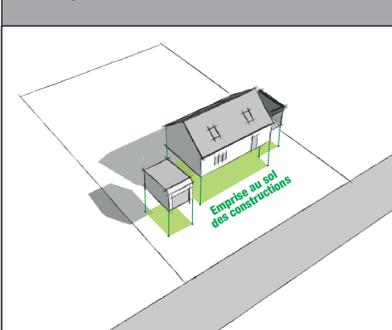
2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



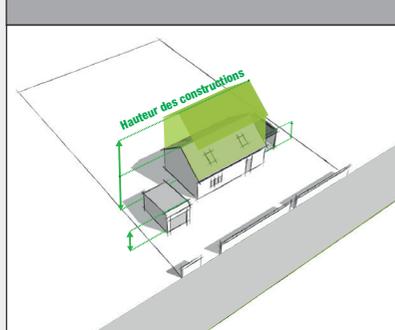
2.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



2.2 Emprise au sol des constructions

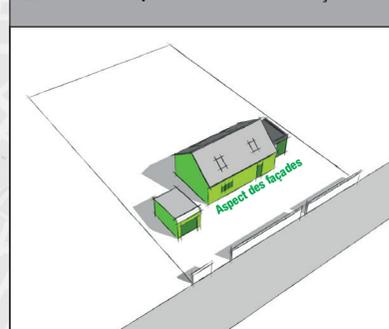


2.2 Hauteur des constructions

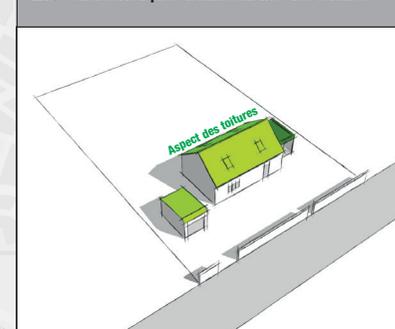


## Les règles «qualitatives» :

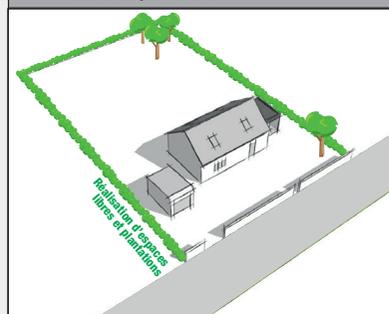
2.3 Caractéristiques architecturales des façades



2.3 Caractéristiques architecturales des toitures



2.4 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations



2.5 Obligation en matière de stationnement



# 2 - LE PLUI : MODE D'EMPLOI

Comment ?

Comment puis-je construire ?

Le Règlement

Pièces opposables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Faire appliquer des principes d'aménagement aux futurs secteurs de développement :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 2. OAP Sectorielle

7 COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 7 : PRÉ DE L'ÉTANG - Sectorielle économique

### B. ORIENTATIONS RETENUES

#### Formes urbaines et fonctions urbaines

- **Phase de réalisation :**
  - Secteur A : Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
  - Secteur B : Opération d'aménagement d'ensemble.

#### Type de construction :

- Construction à vocation économique : artisanat et le commerce sur l'ensemble du secteur (A+B) ;
- Secteur dédié à l'habitat (en cours d'aménagement).

#### Principe de densité :

- Secteur A : 8 lots à minima sont demandés correspondant à une surface d'environ 2500 m<sup>2</sup> par entreprise.
- Secteur B : 10 lots à minima sont demandés correspond à une surface d'environ 5000 m<sup>2</sup> par entreprise.

#### Déplacements, transports et dessertes

##### • Voies et accès :

- Secteur A : Une voirie traversant le secteur selon un axe Nord-Sud à travers les parcelles 248, 587 et 634. Cette desserte prendra appui sur les voiries en attentes localisées au Nord (entre les parcelles 531 et 532) et au Sud (parcelle 587).

##### • Secteur B :

- Une voirie desservant la zone selon un sens Sud-Nord longera la RN 948 à travers les parcelles 591, 590, 90 et 85. Une zone de stationnement sera préservée entre cette voirie interne et la RN948.
- La voirie interne devra prendre appui sur le carrefour giratoire existant. Ce dernier devra faire l'objet d'une modification afin d'intégrer cette nouvelle voirie.

- L'accès de la voie communale n°314 (VC314) aboutissant sur la RN948 devra être supprimé. Cependant l'aménagement devra permettre l'accès à l'écart «Chez Ringoon» en recréant un accès à la VC 314 depuis la voirie interne.

- Le principe de voirie de l'ensemble du secteur (A+B) doit privilégier un sens de circulation permettant de fluidifier le futur trafic (voir schéma de principe).

##### • Liaisons douces :

- Favoriser la mise en place d'une liaison douce de l'intérieur du périmètre d'OAP entre les différents espaces (Bord de Vième, EHPAD, zones commerciales, résidences de la Gendarmerie). Cette liaison douce doit recevoir un traitement particulier pour traverser la RN948. Afin d'en sécuriser le franchissement un passage piéton doit être implanté afin de relier le secteur A au secteur B.

#### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

##### • Traitement paysager

- Secteur A : La voirie devra recevoir un traitement paysager poussé (végétal et terrassement) afin d'instaurer une réelle différenciation entre l'espace résidentiel à l'ouest et la partie commerciale/artisanale à l'Est du secteur.

##### • Secteur B :

- La voirie devra faire l'objet d'un traitement paysager notamment sur sa bordure Ouest. Les limites de la zone devront faire l'objet d'une insertion paysagère (voir schéma de principe).

##### • Stationnement :

- La création d'une zone commerciale implique l'implantation de stationnement.

##### Secteur A :

- Rendre possible le stationnement à la parcelle et le long de la voirie.

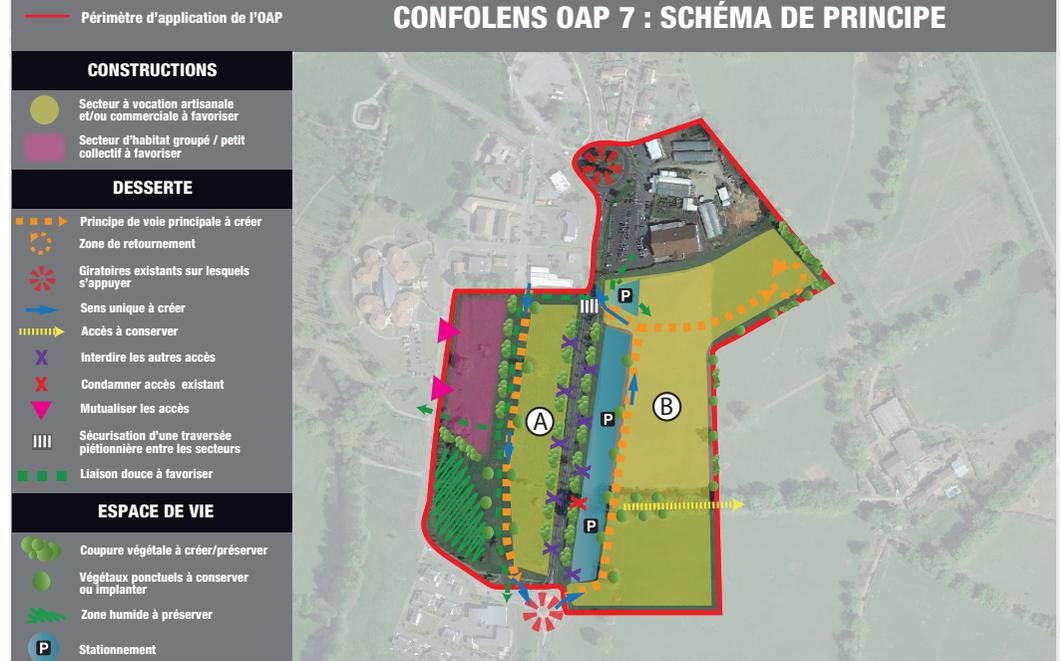
##### Secteur B :

- Stationnement possible à la parcelle et stationnement à favoriser entre la voirie de desserte et la RN 948.

##### • Équipements et réseaux :

- L'assainissement collectif et l'AEP bordent le secteur d'OAP.

### CONFOLENS OAP 7 : SCHÉMA DE PRINCIPE



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

1

## ZONE URBAINE ANCIENNE (UA)

### ZONE UA URBAINE ANCIENNE

- Cœur historique des bourgs du territoire
- Mixité des usages (habitat, commerces, services et équipements)
- Qualité architecturale
- Mitoyenneté



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

## 2 ZONE URBAINE RÉCENTE (Ub)

### ZONE UB URBAINE RÉCENTE

- Extension urbaine de type pavillonnaire
- Lotissement
- Principalement à vocation d'habitat
- Recul des constructions



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

3

## ZONE URBAINE MIXTE (Uc)

### ZONE UC URBAINE MIXTE

- Extension des faubourgs
- Mixité des usages
- Alignement ou recul des constructions
- Architecture diversifiée



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

## 4 ZONE À URBANISER HABITAT (1AU)

### ZONE 1AU

#### À URBANISER HABITAT

- Zone de projet à court ou moyen terme.
- **Phasage de l'ouverture à l'urbanisation si + 2 zones par commune.**

### ZONE 2AU

#### À URBANISER HABITAT

- Zone à urbaniser à long terme
- Réserve foncière
- **Ouverture soumise à révision du PLUi**

### Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation expriment, en amont de la règle, les attentes de la collectivité en terme de programme (ex : densité minimale) et de qualité urbaine, en laissant une certaine liberté de conception : c'est l'esprit des OAP qui doit être respecté (notion de compatibilité).



Agir sur l'implantation des constructions va permettre de :

- réduire la taille moyenne des parcelles en vue de limiter l'étalement urbain ;
- diversifier les ambiances urbaines en variant l'implantation du bâti par rapport aux espaces publics ;
- maîtriser la consommation en énergie.

# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

5

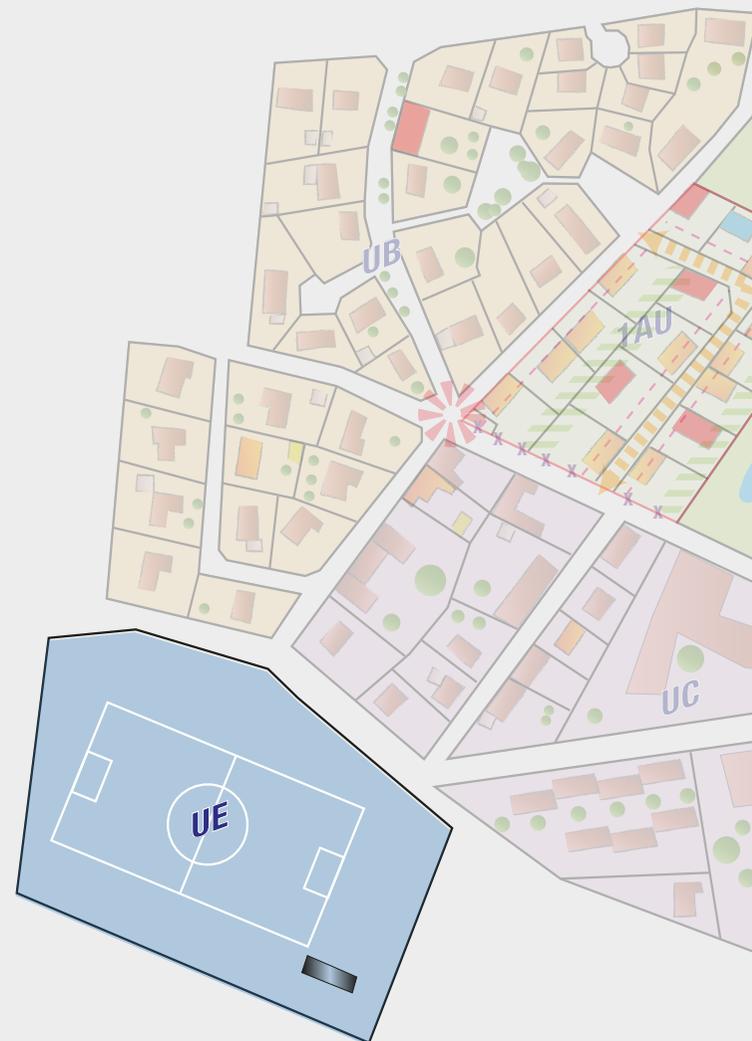
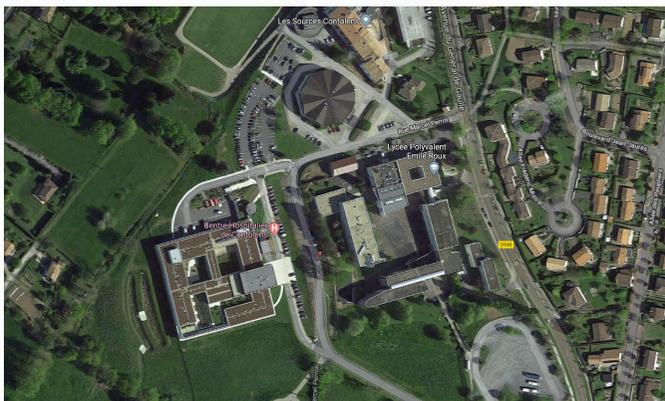
## ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS (UE)

### ZONE UE URBAINE ÉQUIPEMENT

- Dédié aux zones d'équipements en périphérie urbaine
- Exemple : stade, salle des fêtes, hôpital...

#### Détails des grands principes existants :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Laisser une liberté : aucun encadrement vis-à-vis des implantations, hauteur, emprise au sol... garantie de bonne gestion de la collectivité



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

## 6 ZONE URBAINE TOURISTIQUE (UT) / ZONE NATURELLE DE LOISIRS (NL)

### ZONE UT

#### URBAINE TOURISME

- Dédié aux équipements, infrastructures d'hébergement touristique
- Exemple : camping, parc résidentiel de loisirs, hôtel...

### ZONE NL

#### NATURELLE LOISIRS

- Activités de loisirs existantes ou en projet en zone naturelle
- Exemple : camping rural, parc animalier, village gaulois...

#### UT :

- Hébergement Hôtelier et Touristique (sans limitation)
- Ensemble des constructions à vocation touristique (résidences de tourisme, village vacances, camping...)
- Restauration

**Structure d'importance & permanente**

#### NL :

- Camping rural ou aire naturelle
- Habitations légères de loisirs
- Parcs résidentiels de loisirs
- Abris pour animaux (parc animalier)

**Structure démontable / transportable**



**Gîtes ruraux / Chambres d'hôtes / Meublé de tourisme = LOGEMENT si :**

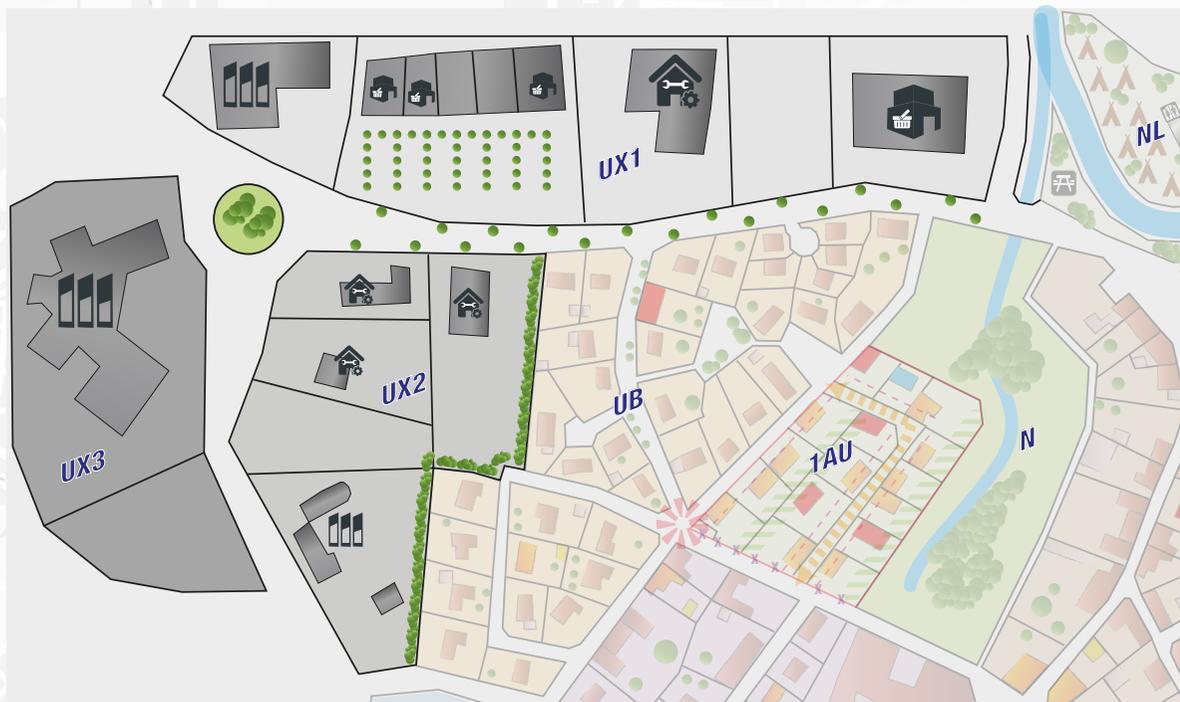
- < à 5 chambres / capacité max de 15 personnes ;
- pas de prestations hôtelières.

# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

## 7 ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (Ux)

### ZONE UX URBAINE ÉCONOMIQUE

- Dédié à l'activité économique
- Exemple : industrie, entrepôt, commerces, services...



### Hierarchisation des zones d'activités en trois catégories : Ux1 / Ux2 / Ux3

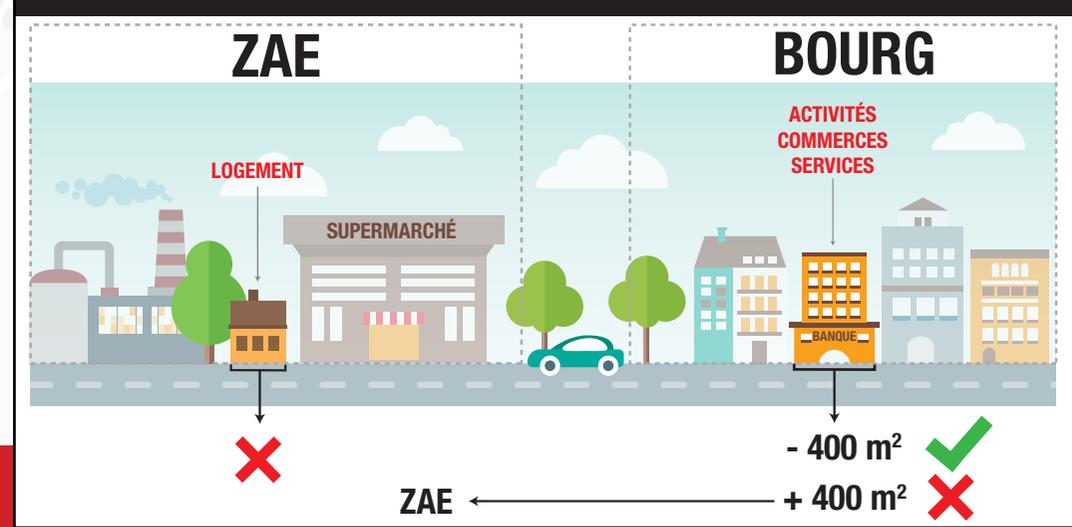
Ux1 = zones d'activités mixtes principales d'intérêt intercommunal

Ux2 = zones d'activités mixtes secondaires d'intérêt communal

Ux3 = zones industrielles hors Ux1 et Ux2



### ENCADRER L'ADAPTATION ET L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

8

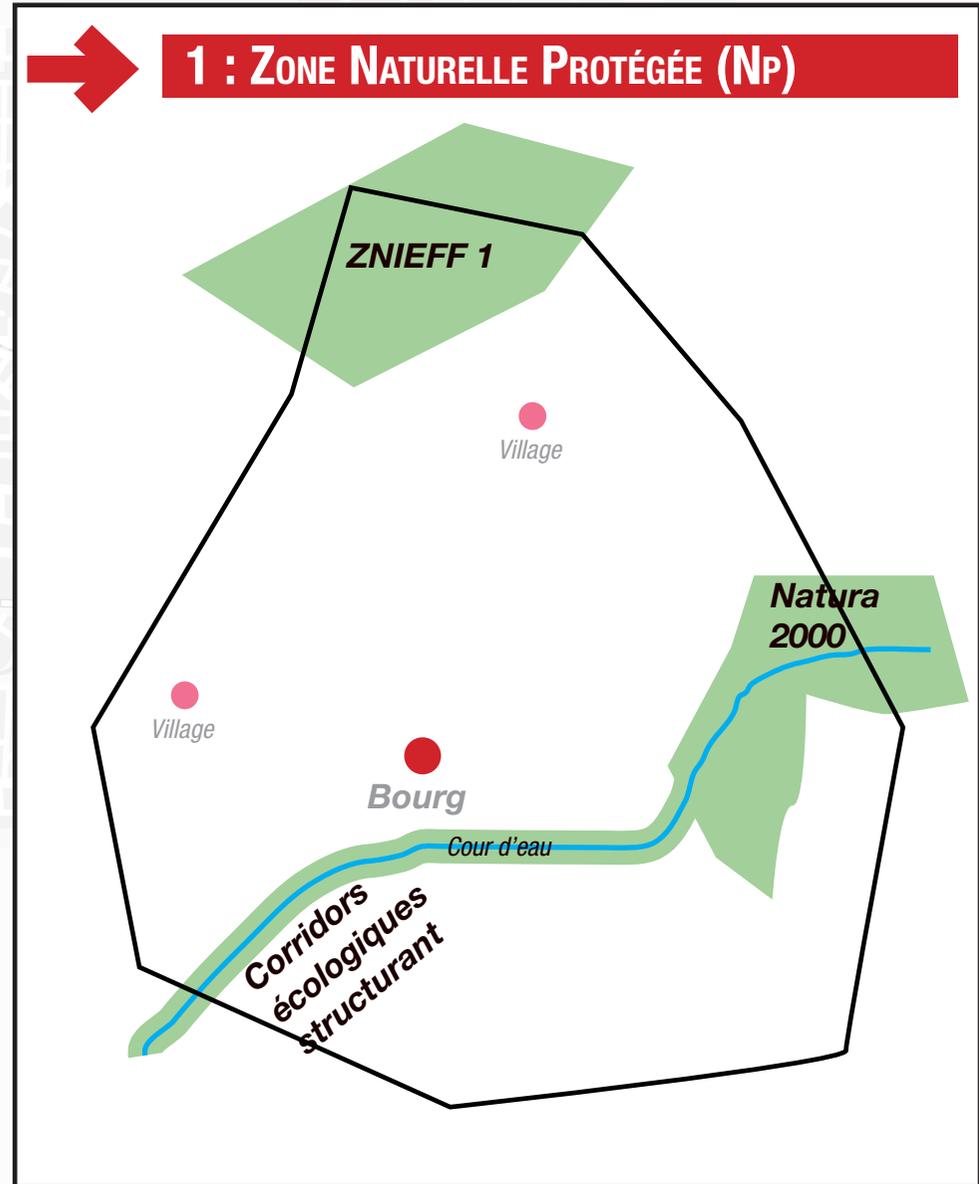
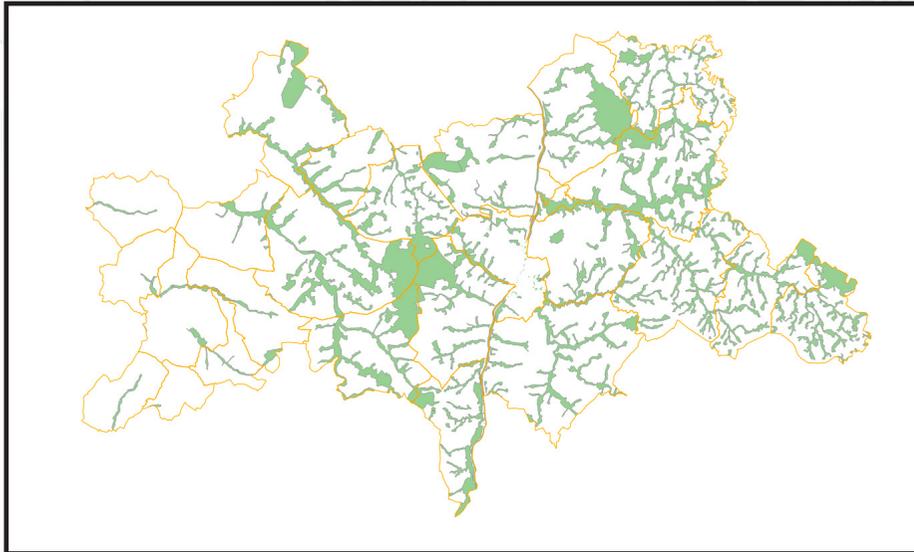
## ZONE NATURELLE PROTÉGÉE (Np)

### ZONE NP NATURELLE PROTÉGÉE

- Milieu naturel de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte.

#### Détails des grands principes existants :

- NATURA 2000
- ZNIEFF type 1
- Cours d'eau en général
- Réseaux zones humides structurants
- Cœur de biodiversité
- Corridors écologiques structurants
- Atlas des zones inondables (sans bâti)



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

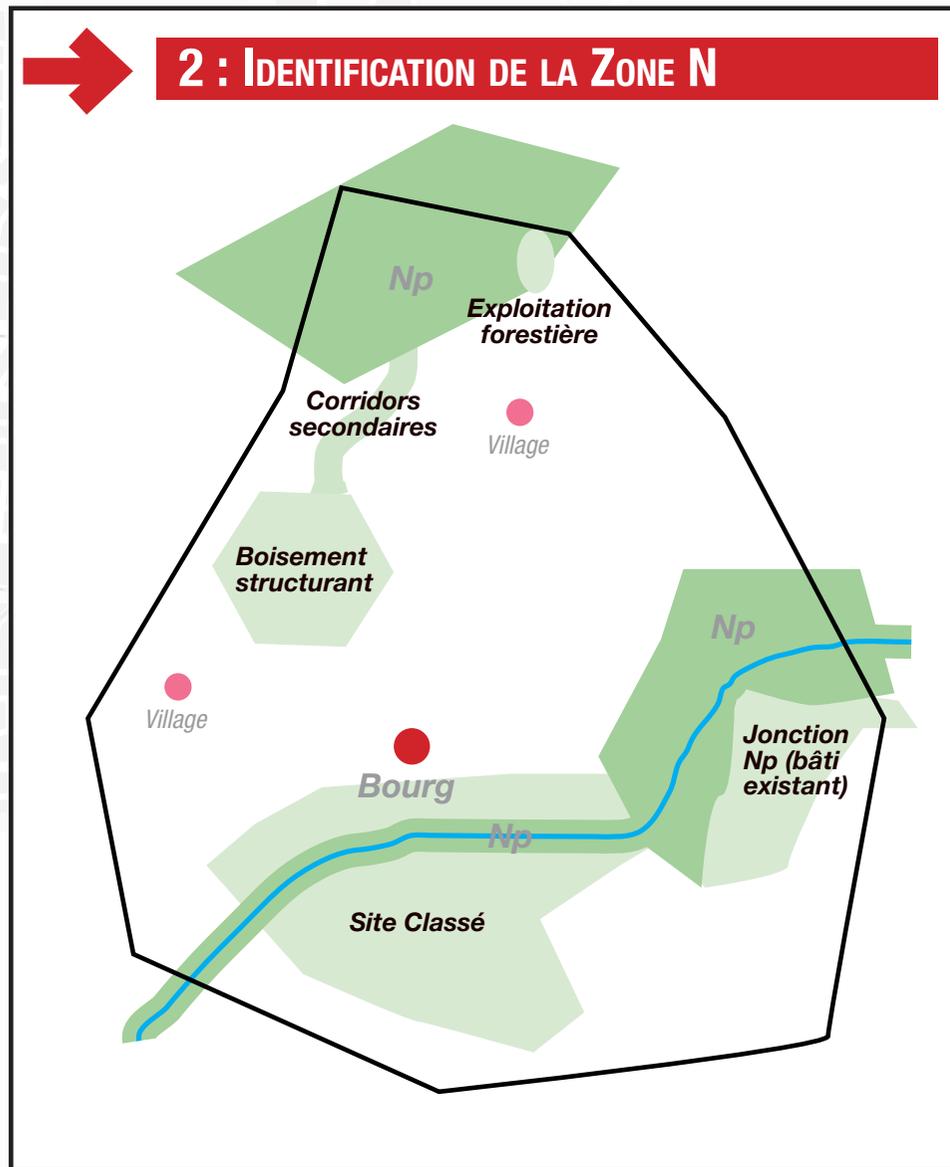
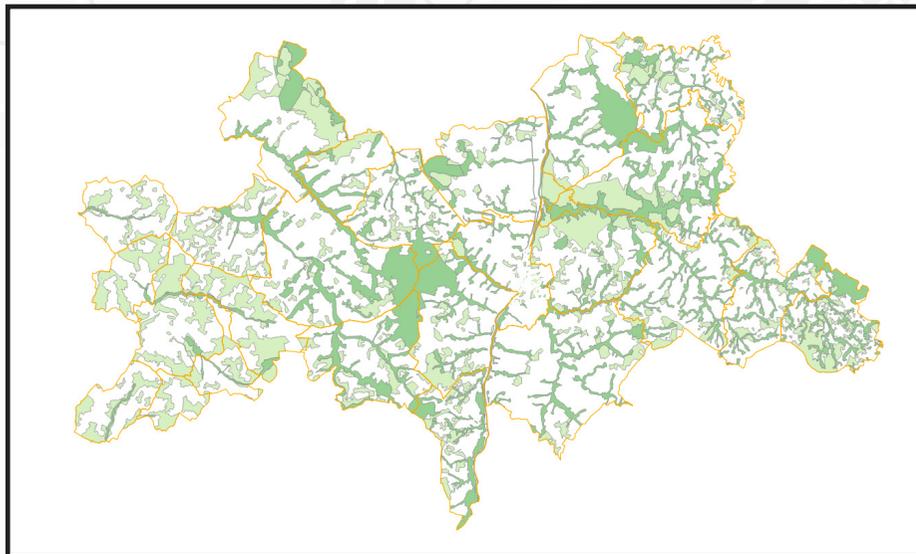
## 9 ZONE NATURELLE (N)

### **ZONE N** NATURELLE

- Espace à caractère naturel du territoire
- Présence de tiers : même encadrement qu'en A
- Présence d'exploitation agricole ou forestière : règle qualitative ajoutée

#### Détails des grands principes existants :

- Boisements structurants + liaison
- Jonction avec le Np (bâti existant)
- Zones humides non structurantes
- Sites Classés
- Corridors écologiques secondaires
- Exploitation forestière



# 3 - EXPLICATION DES PRINCIPALES ZONES

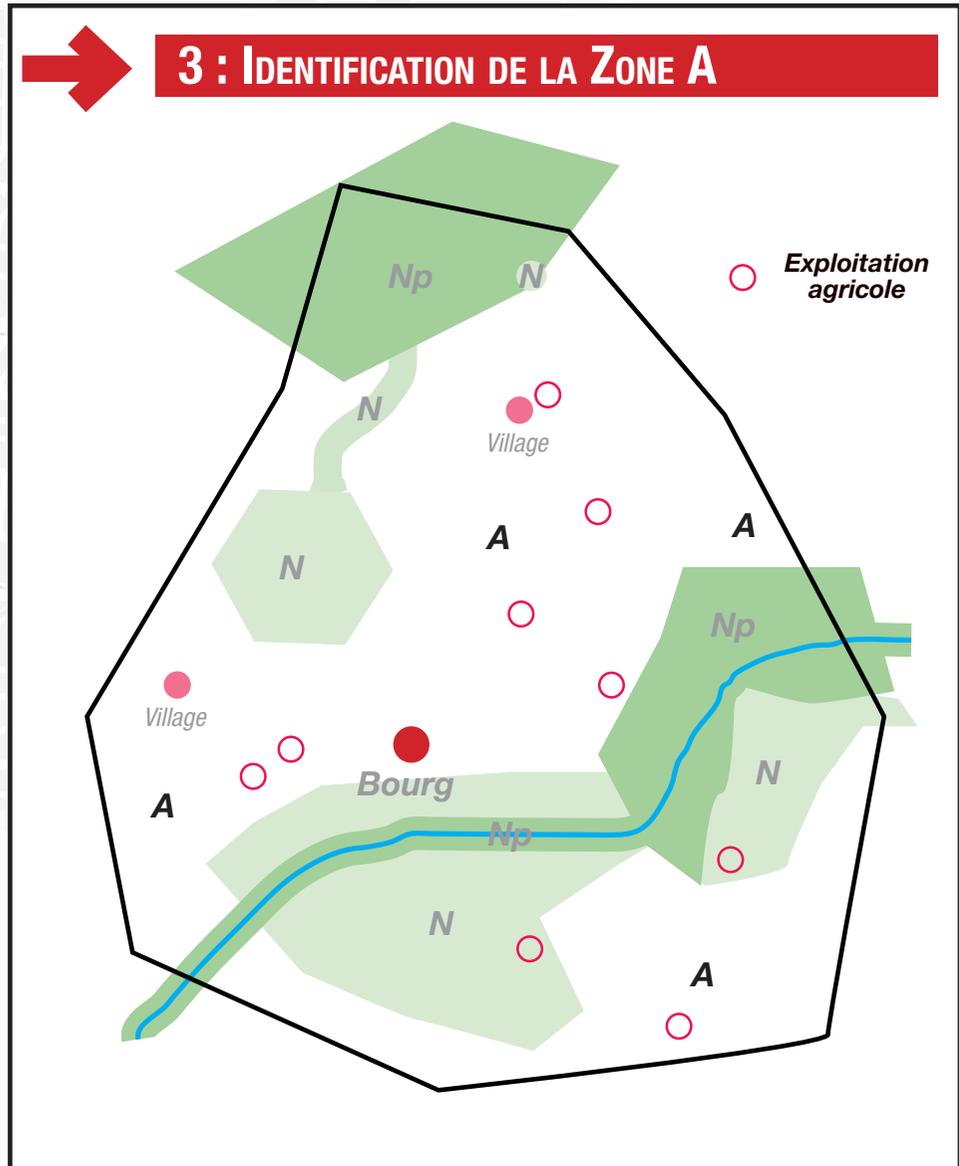
## 10 ZONE AGRICOLE (A)

### **ZONE A** **AGRICOLE**

- Exploitations et terres agricoles
- Possibilité de retrouver des tiers au sein de la zone : encadrement des annexes et extensions autorisées

#### Détails des grands principes existants :

- Aide à localisation avec terres PAC
- Reprise recensement agricole
- Vérification des bâtiments agricoles



# 4 - POINT IMPORTANT DU RÈGLEMENT

## Délimitation des zones A / N et rédaction du règlement écrit

Utilisation de l'Art. L151-12 du CU permettant, **dans les zones A et N** aux **bâtiments d'habitation existants** de **faire l'objet d'extensions et d'annexes**.

Le règlement précise la **zone d'implantation** et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

*Extrait du règlement écrit de la zone A*

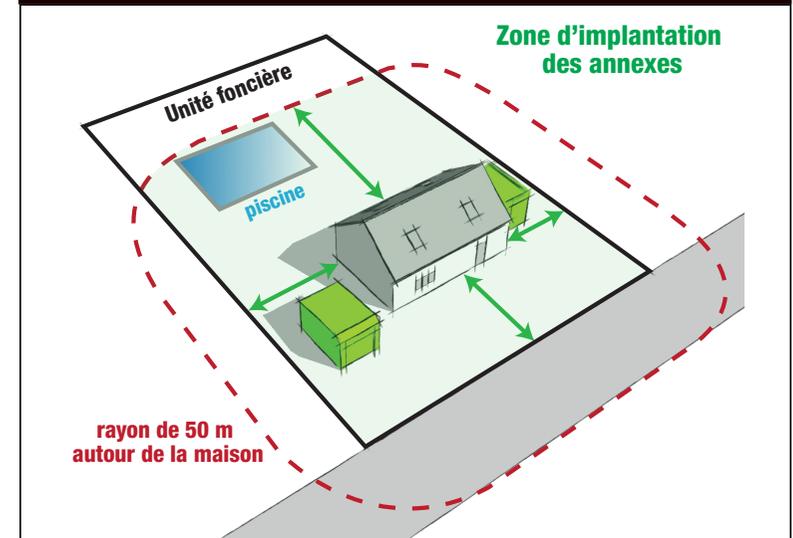


- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

*Règle générale*

- Les annexes des «*Logements*» doivent intégralement être implantées dans un rayon de 50 mètres autour de la construction principale existante sur une même unité foncière.

**Illustration de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**



# 4 - POINT IMPORTANT DU RÈGLEMENT

## Identification des changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières

Utilisation de l'art. R.151-35 du CU en **identifiant les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### RÉFÉRENCE AUX CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destination sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.

Extrait du règlement écrit des Règles communes

### 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

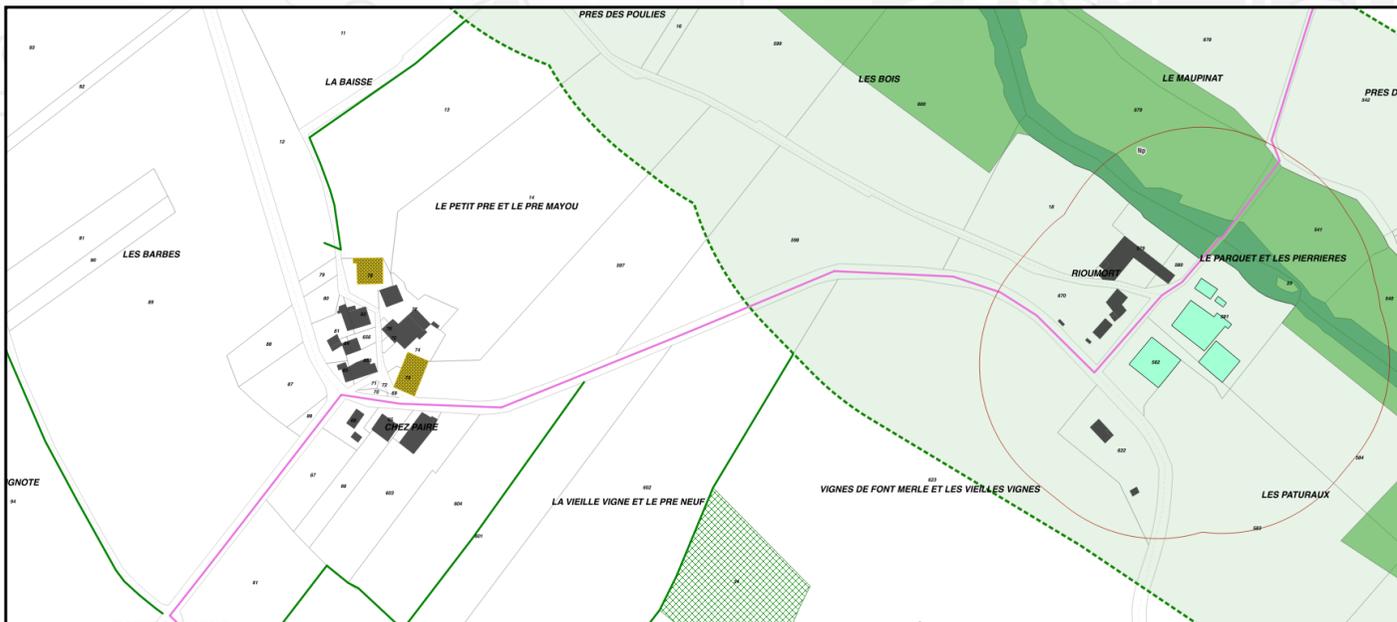
Règle générale

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles ou naturelles est admis pour une destination projetée d'«*Habitation*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement hôtelier et touristique*», «*Industrie*» ou de «*Bureau*».

En zone A : Avis conforme CDPENAF

En zone N : Avis conforme CDNPS

ALLOUE  
Extrait du zonage



176 bâtiments identifiés



**Tous les bâtiments agricoles ne peuvent pas être retenus :**

- Éloignement des exploitations agricoles ;
- Bâtiment n'ayant plus d'usage agricole ou n'en aura plus très prochainement ;
- Qualité architecturale du bâtiment ;
- Bâtiment indépendant d'une habitation ;
- Présence et suffisance des réseaux ...

**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

