

Révision Générale du PLU De SAINTE-JULIE



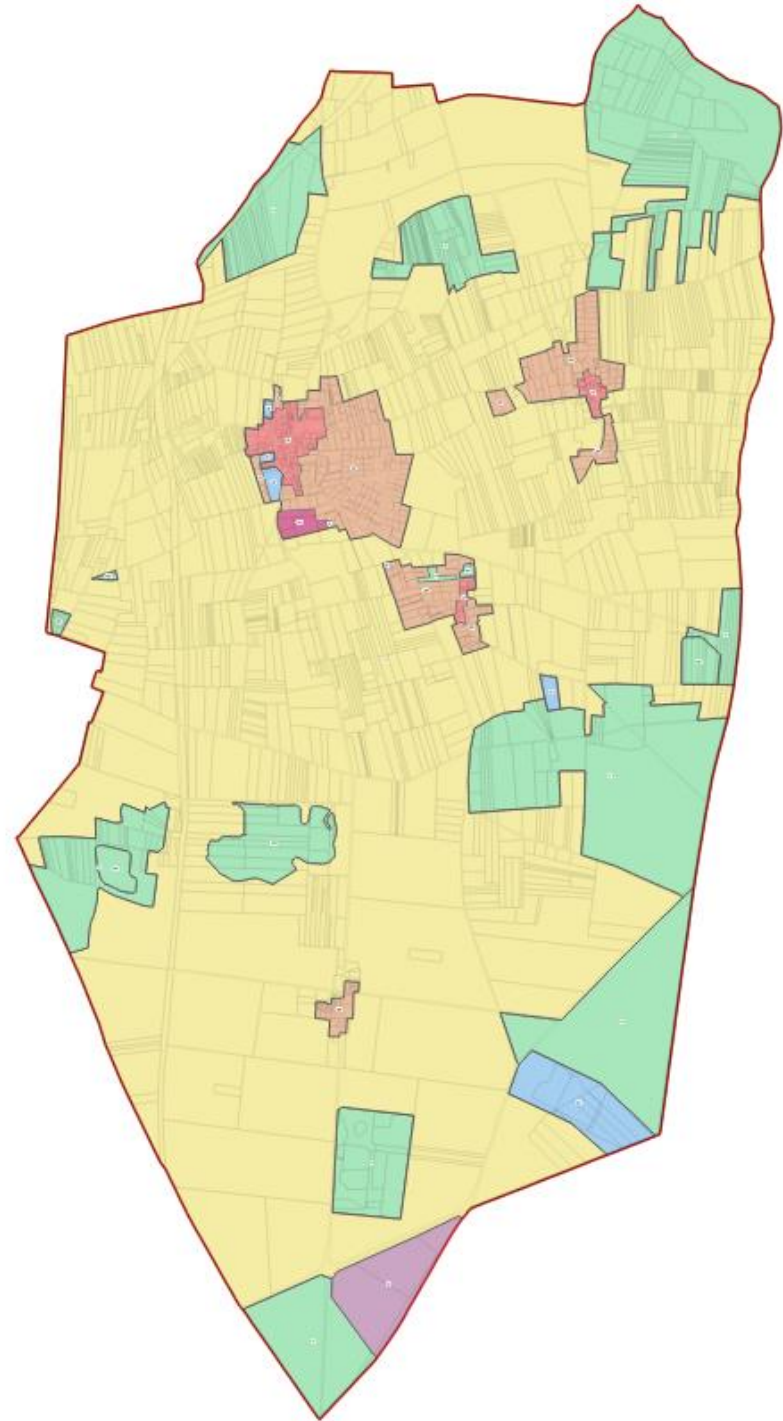
Règlement Atelier n°1 - zonage

Réunion du 10/04/2024

PLANNING

- Réunion PPA le 29/03/2024 : présentation du PADD et des OAP
- Atelier n°1 du règlement, ce jour : zonage du règlement graphique
- Prochaine réunion :
 - Atelier n°2 du règlement le **22/05/2024 à 19h00**
 - Atelier n°3 à définir (en juin si possible)
- Réunion à définir :
 - Réunion publique (PADD et OAP) ou en fin de procédure (+règlement) ?

Proposition de zonage
(sans prescriptions graphiques)



Zonage

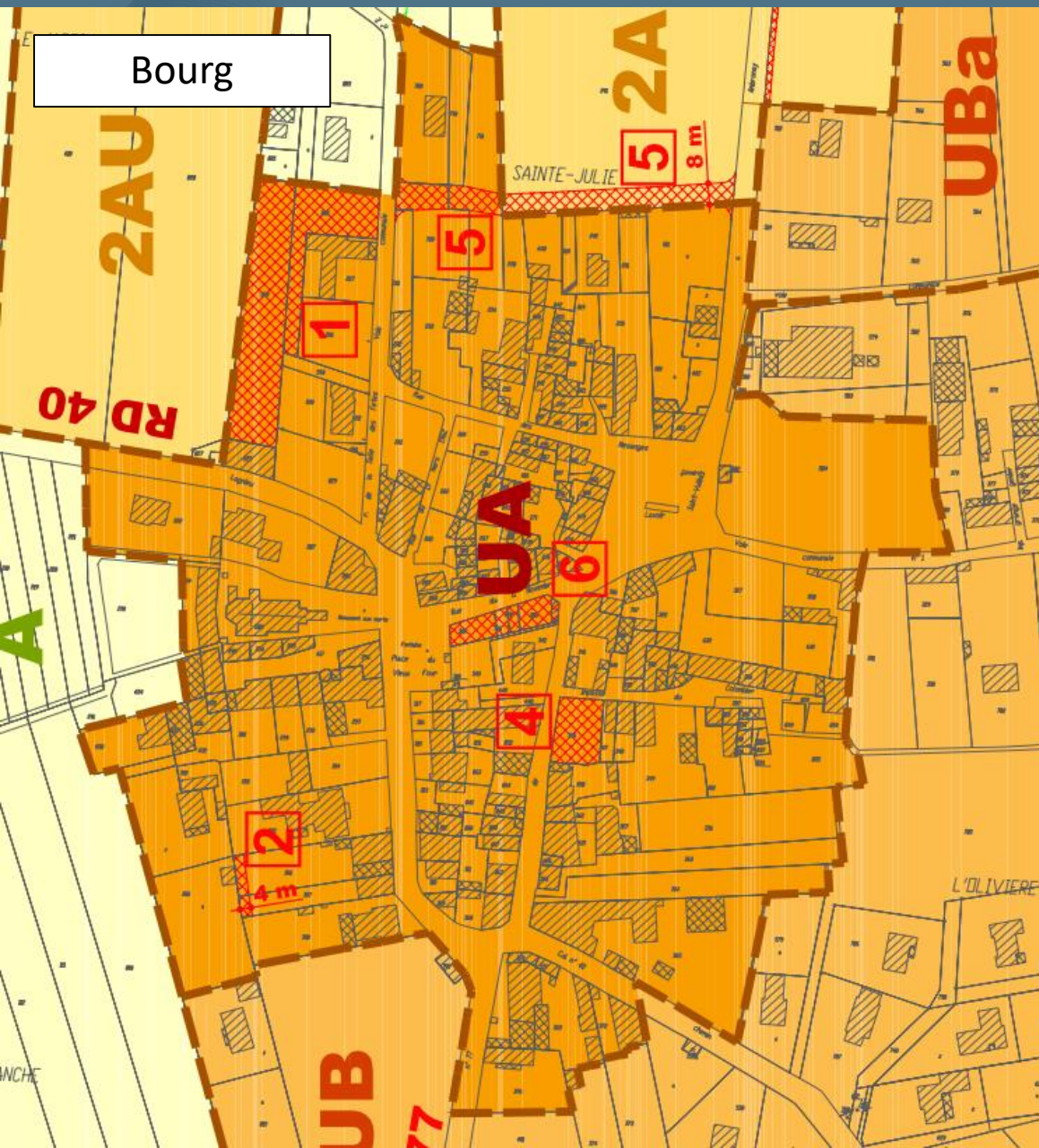
Zones existantes :

- UA : centres denses (dans le bourg et les hameaux)
- UB : secteurs périphériques moins denses du bourg et hameaux
 - sous-secteur Uba : secteur peu dense
- UC : STEP et centre de gestion des ordures ménagères
- A : agricole
- N : naturelle
- 1AU : à urbaniser
- 1AUx : à urbaniser PIPA
- 2AU : à urbaniser

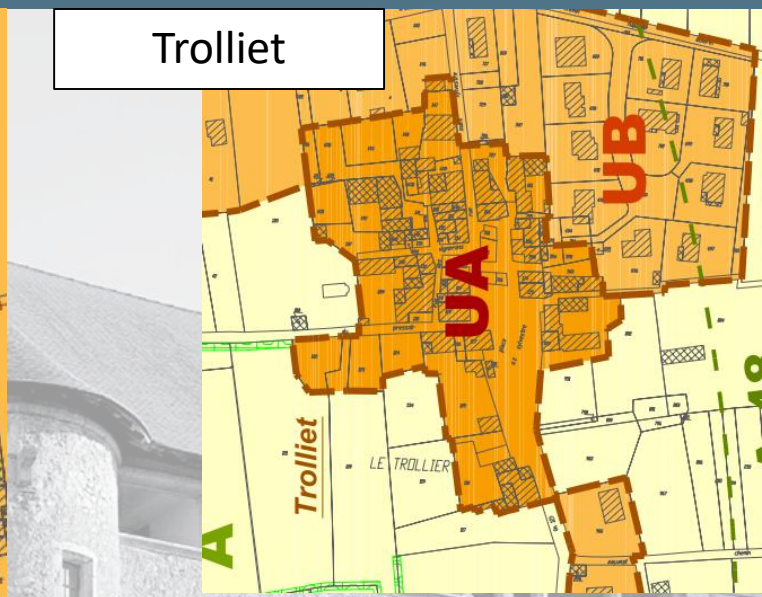
Zones proposées :

- UA : centres denses (dans le bourg et les hameaux)
- UB : secteurs périphériques moins denses du bourg
 - sous-secteur UBh : secteurs moins denses dans les hameaux
- UE : équipements publics
- UX : PIPA
- A : agricole
- N : naturelle
 - sous-secteur Nzh : zones humides
- 1AU : à urbaniser

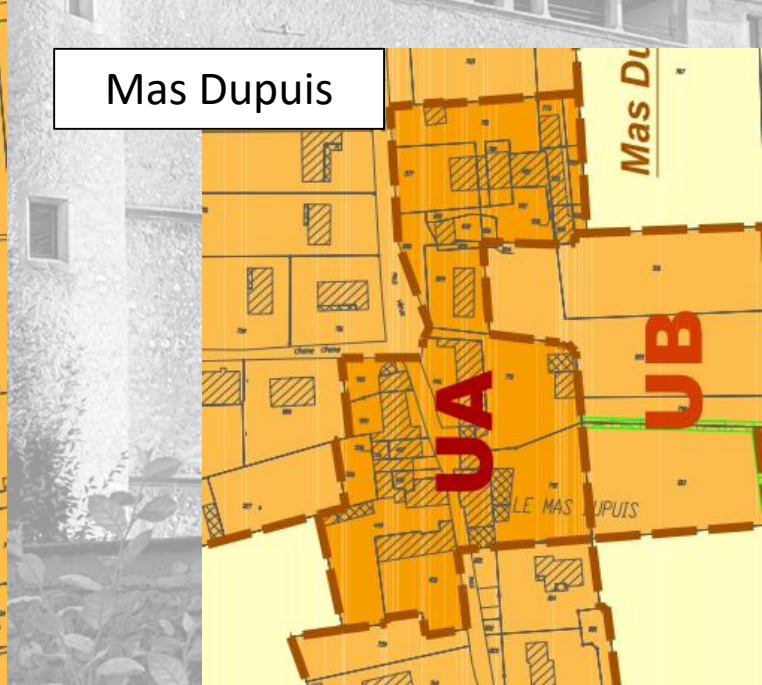
Zone UA en vigueur



Bourg



Trollet



Mas Dupuis

Zone UA en vigueur

Destinations :

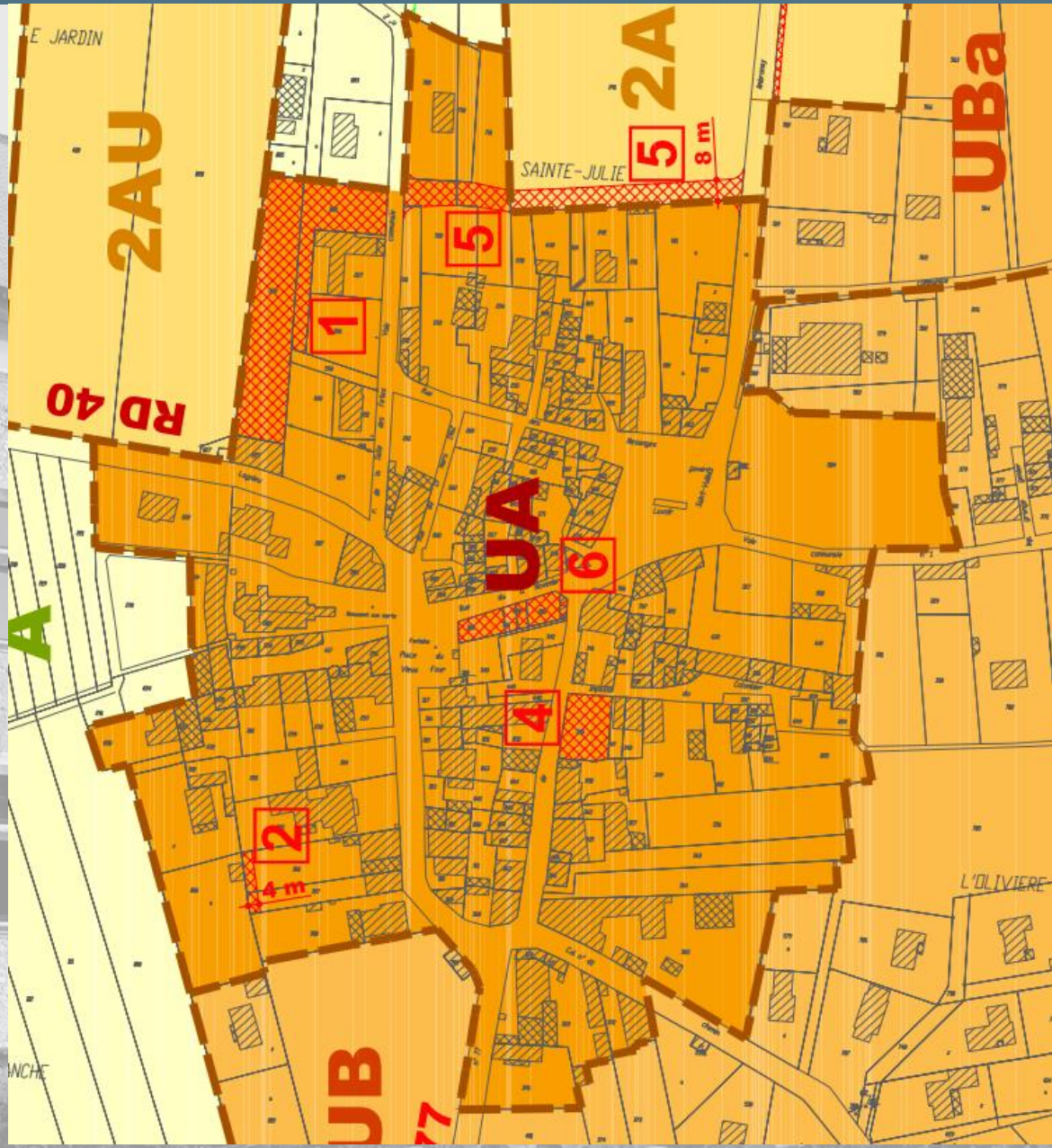
- Habitations
- Commerces
- Services
- Activités éco compatible avec l'habitat
- Équipements publics

Hauteur :

- En lien avec le bâti existant

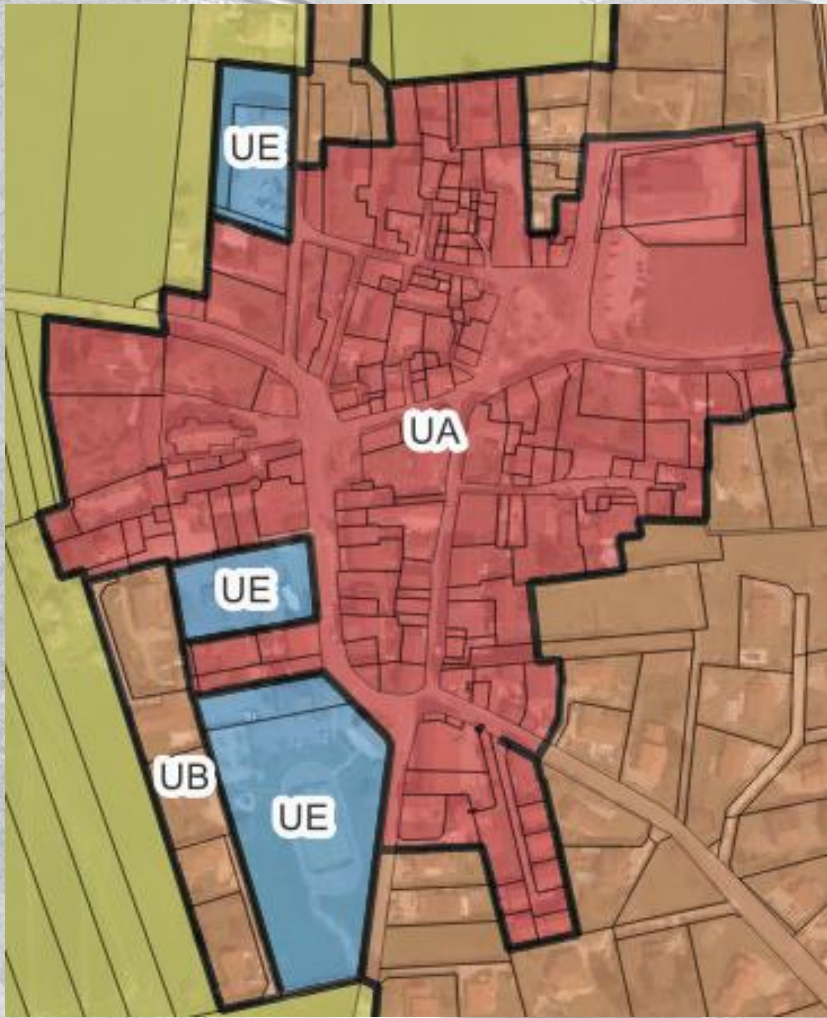
Implantations :

- En limite de voies et emprises publiques, sauf harmonie avec l'existant
- En limite séparative ou retrait min de 3m



Zone UA - proposition

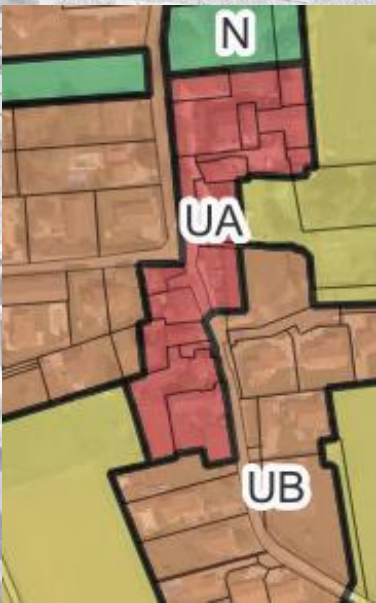
Bourg



Trollet



Mas Dupuis



Zone UA - proposition

Destinations :

- Habitations
- Commerces
- Services
- Activités éco compatible avec l'habitat
- Équipements publics
- Bureaux

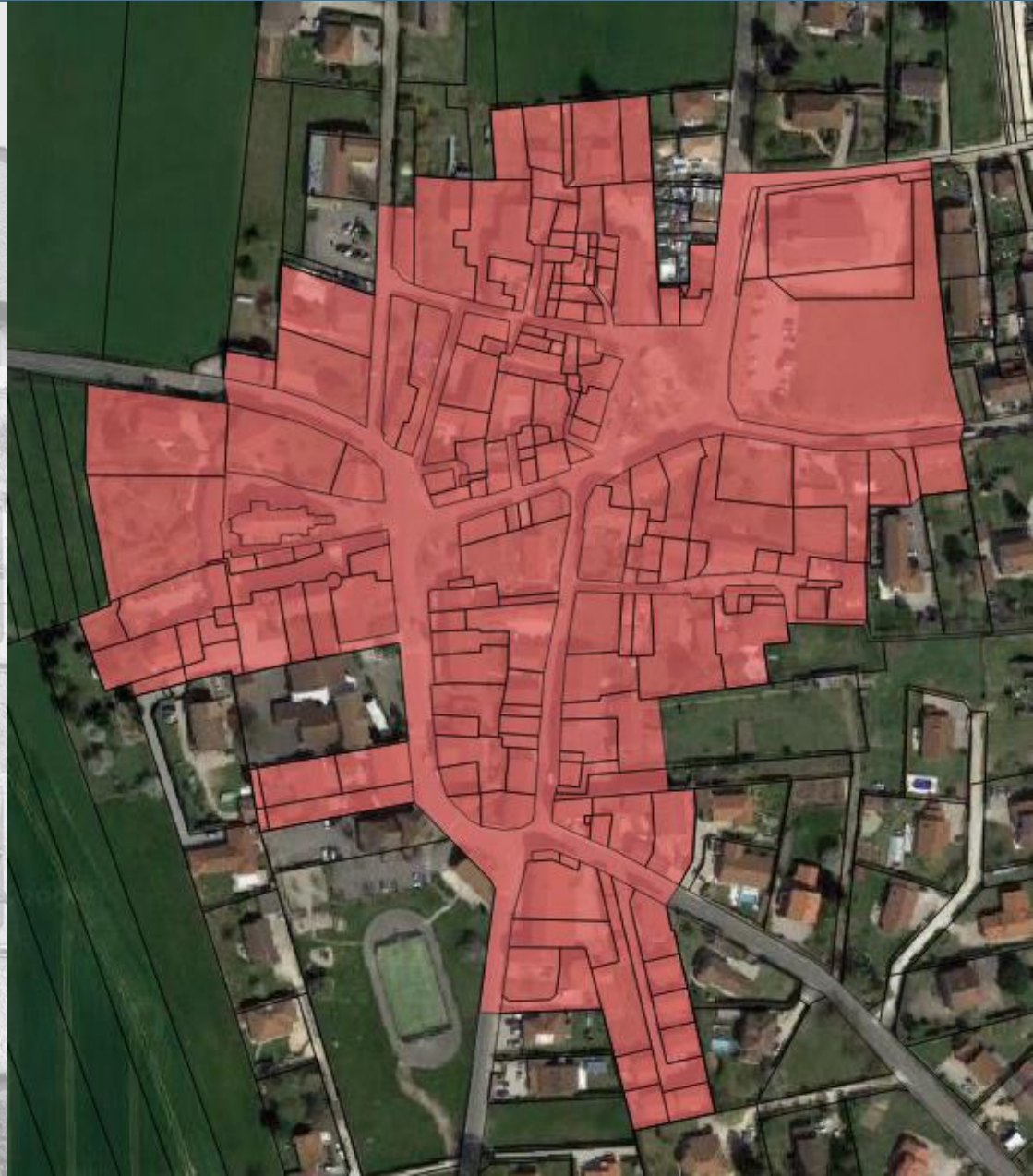
Hauteur :

- 9m de façade, équivalent R+2

Implantations :

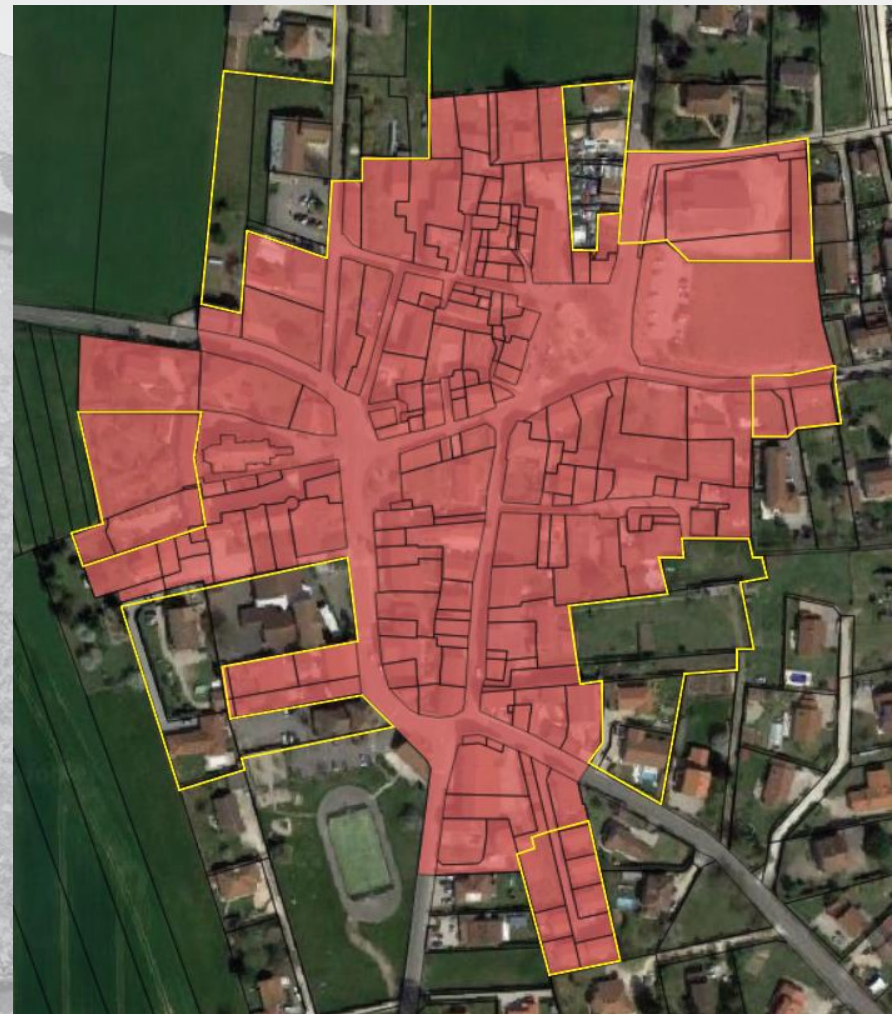
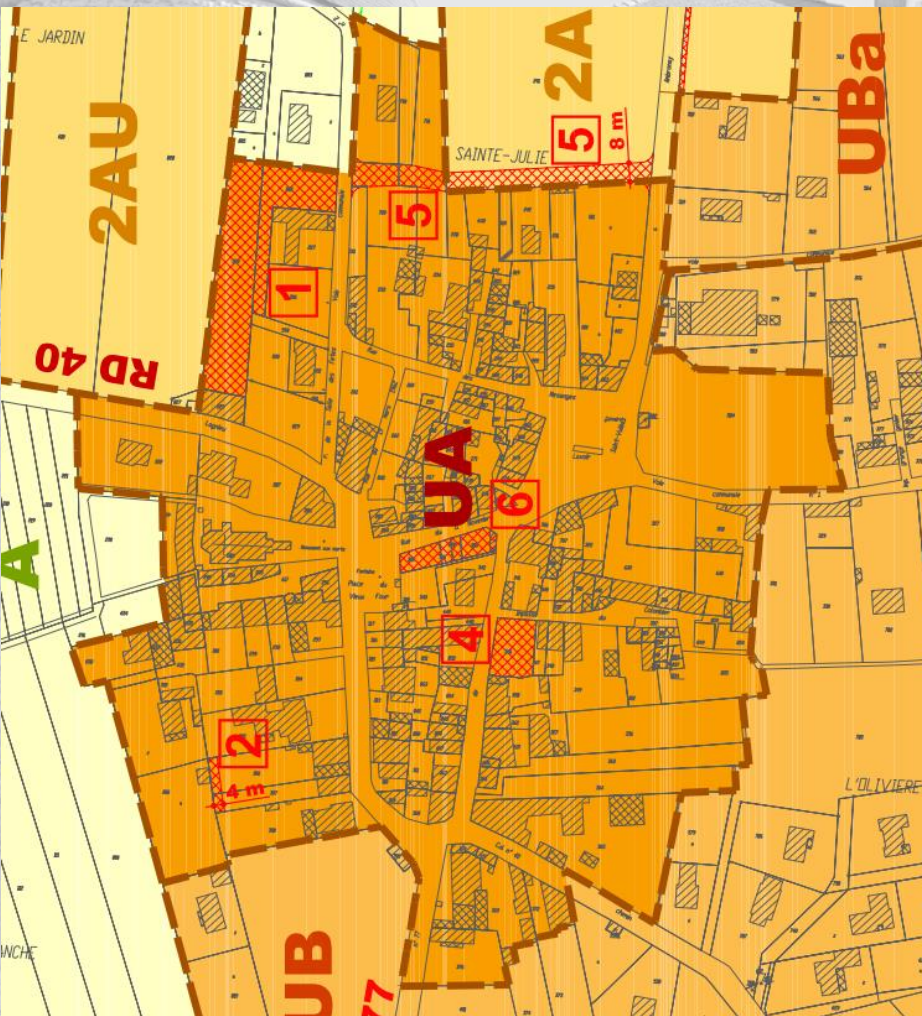
- En limite de voies et emprises publiques, sauf harmonie avec l'existant
- En limite séparative ou retrait min de 3m

Espaces de pleine terre ou emprise au sol ?



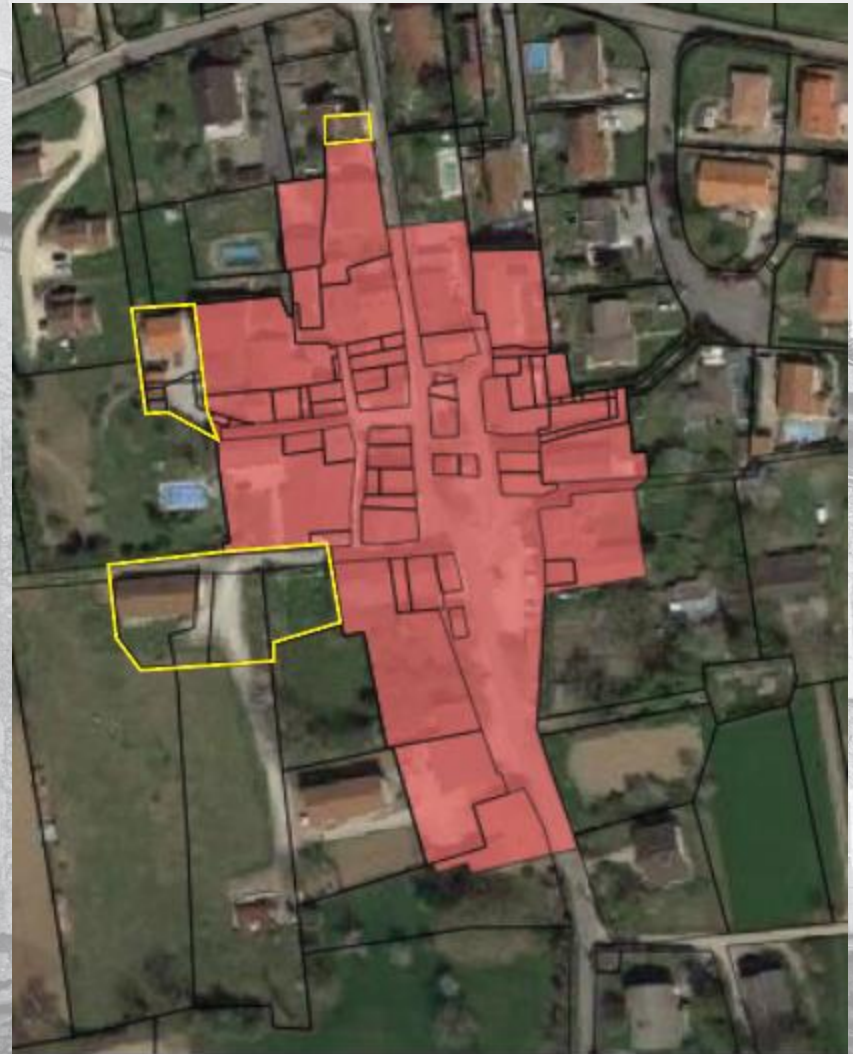
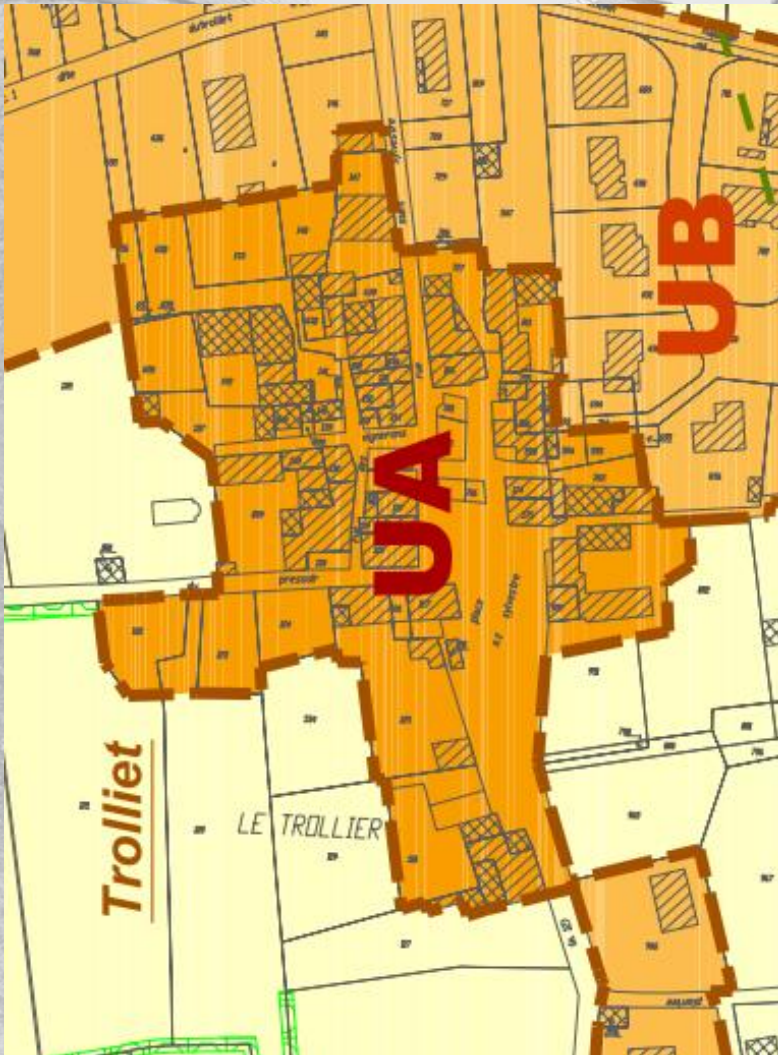
Zone UA – zones modifiées

Bourg



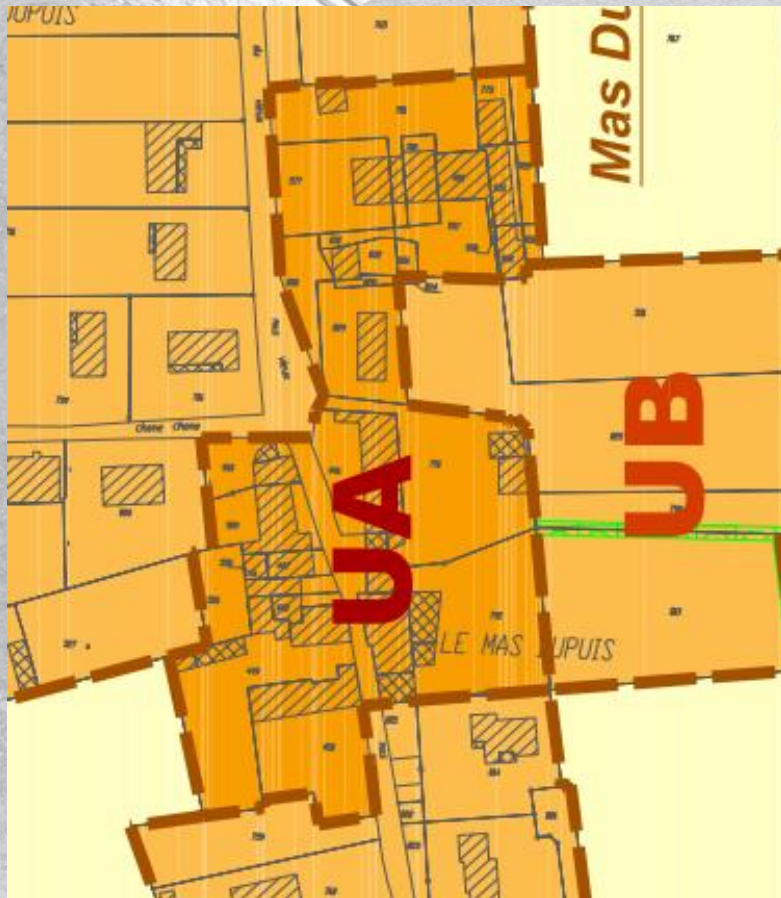
Zone UA - zones modifiées

Trolliet



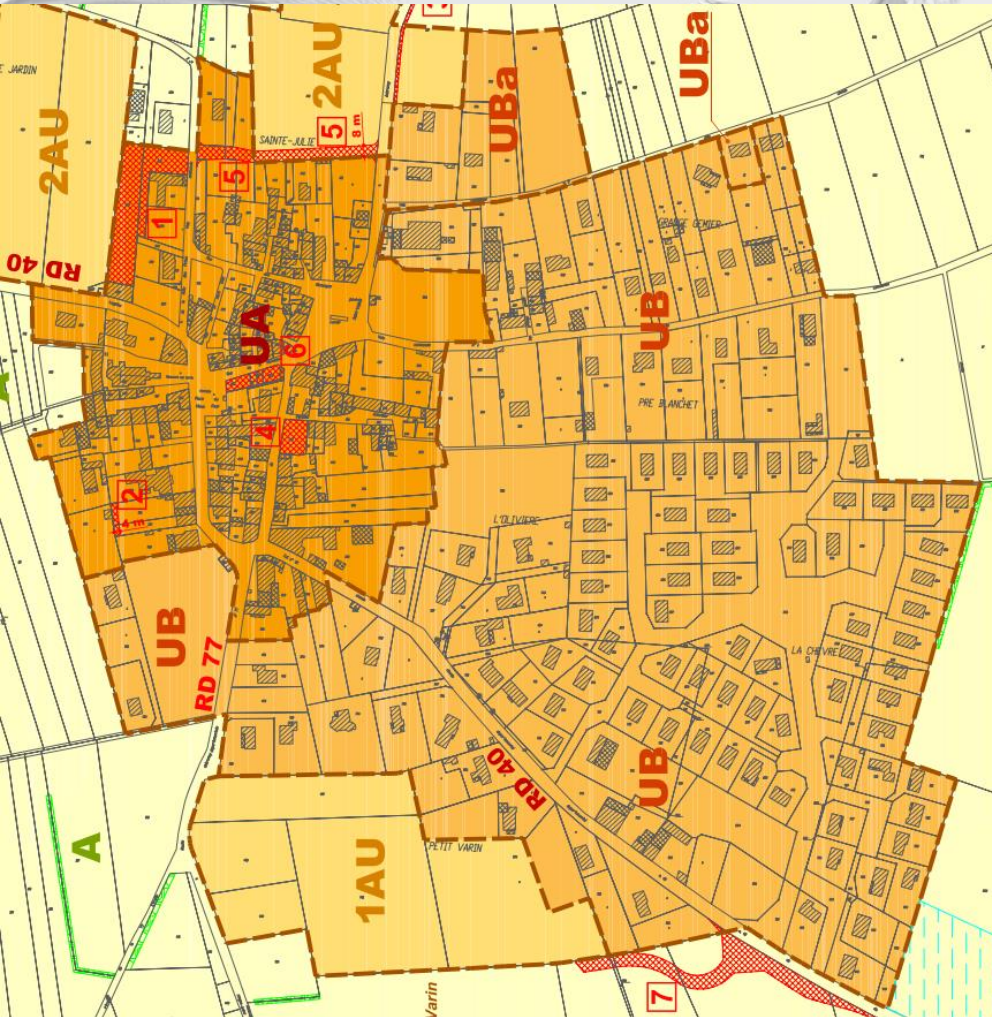
Zone UA - zones modifiées

Mas Dupuis

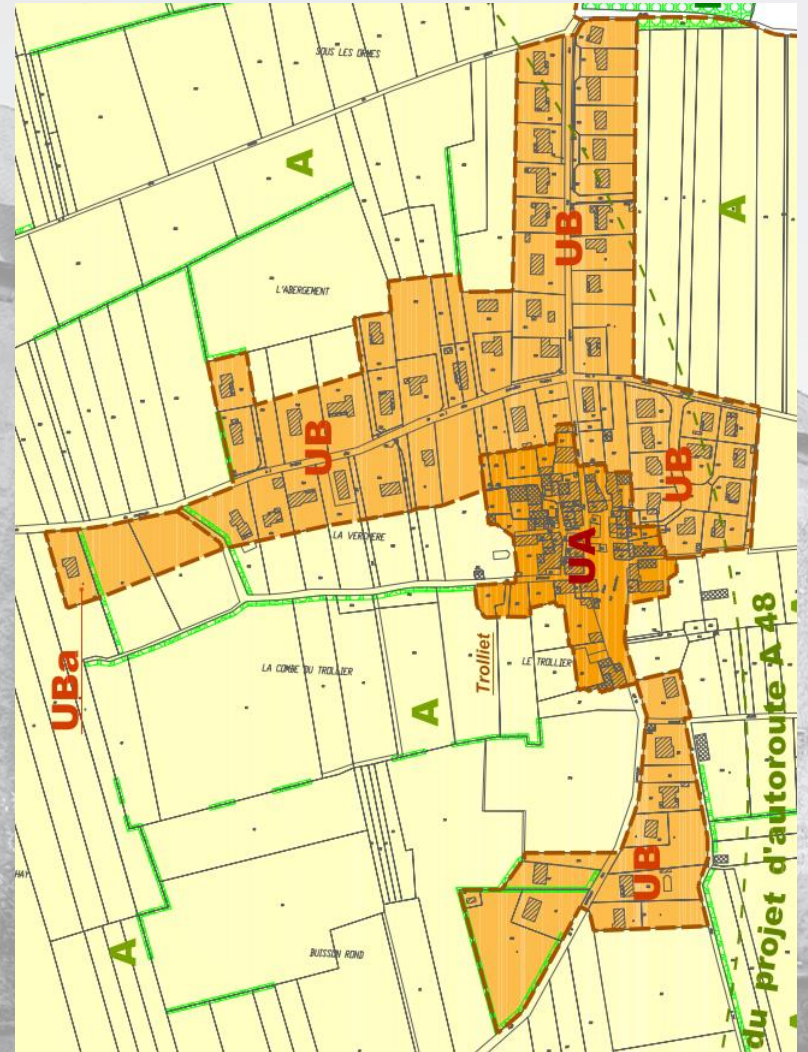


Zone UB en vigueur

Bourg



Trollet



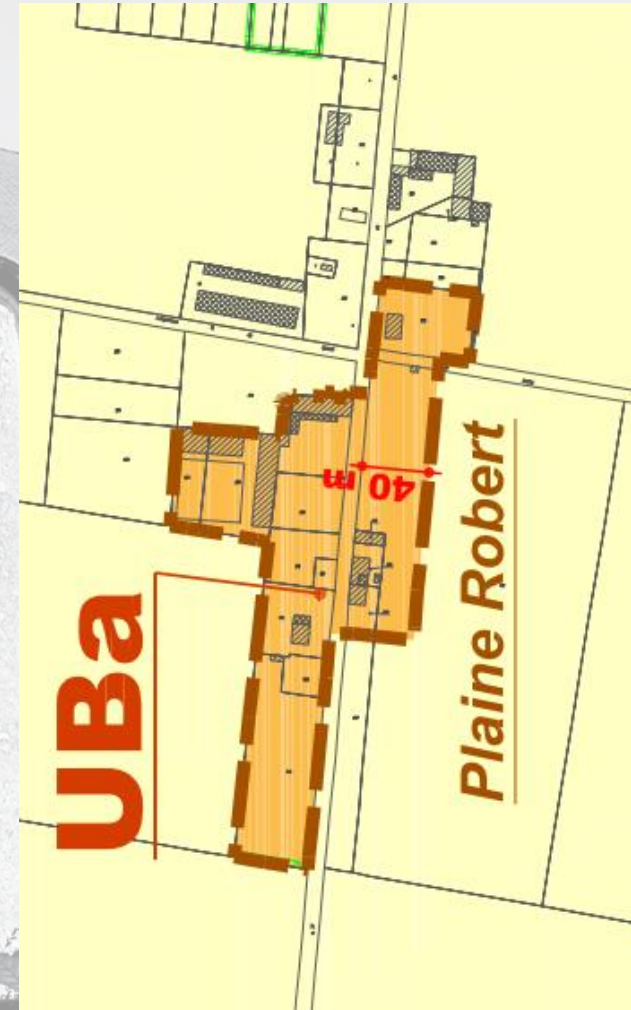
Sous-secteur UBa : uniquement pour différenciation du COS

Zone UB en vigueur

Mas Dupuis



Plaine Robert



Zone UB en vigueur

Destinations :

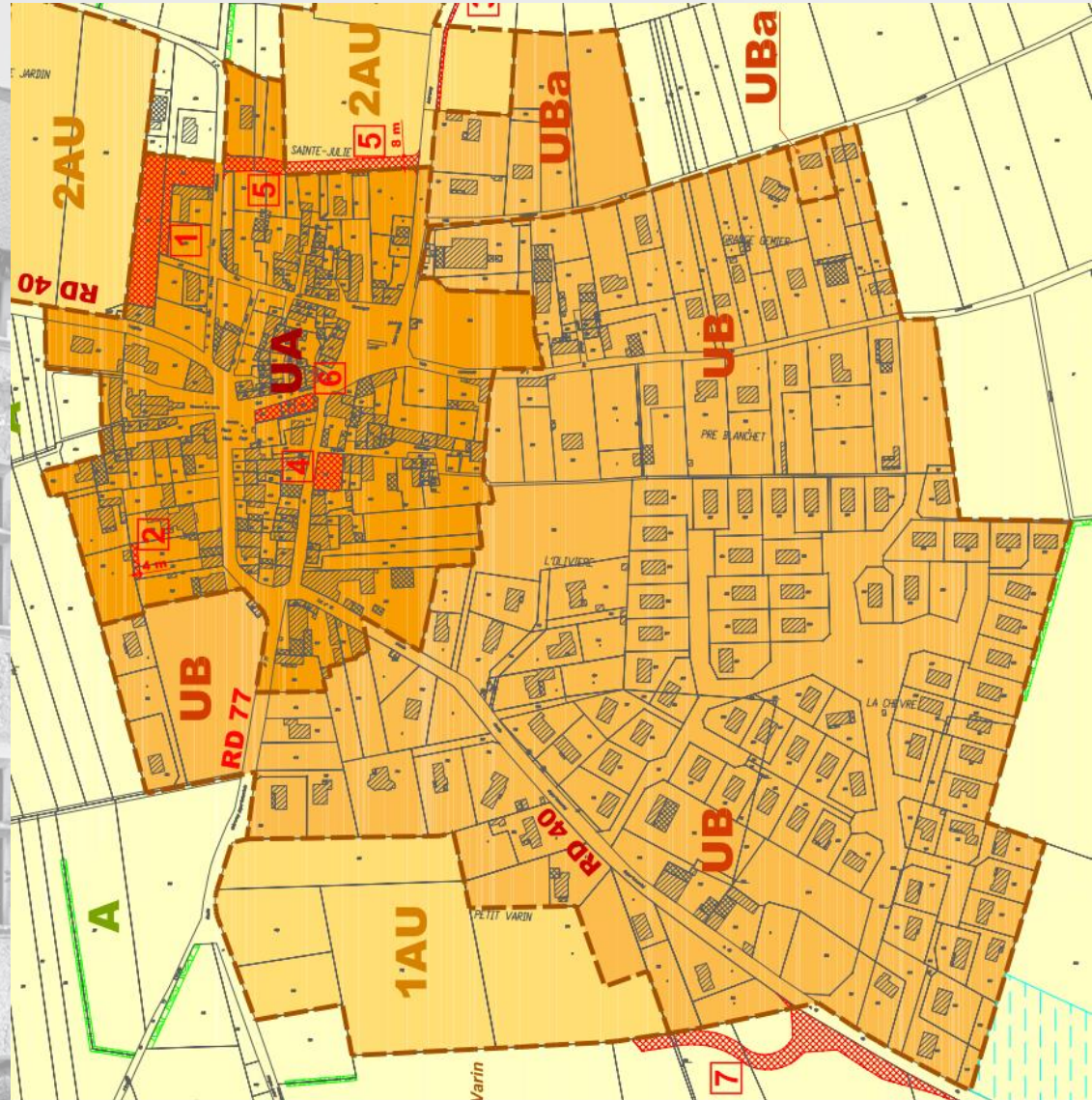
- Habitations
- Commerces
- Services
- Activités éco compatible avec l'habitat
- Équipements publics

Hauteur :

- 7m (jusqu'au faîtage)

Implantations :

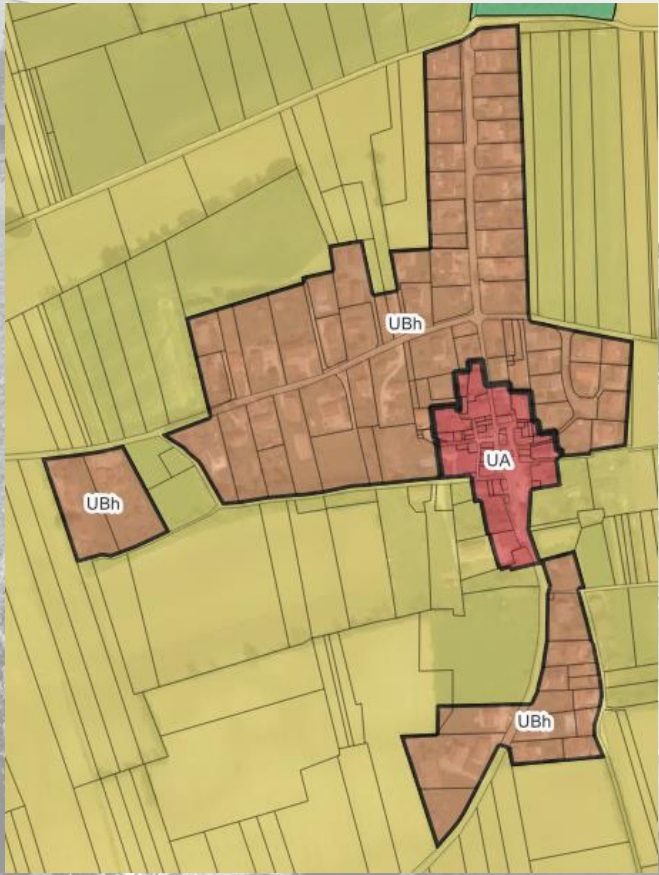
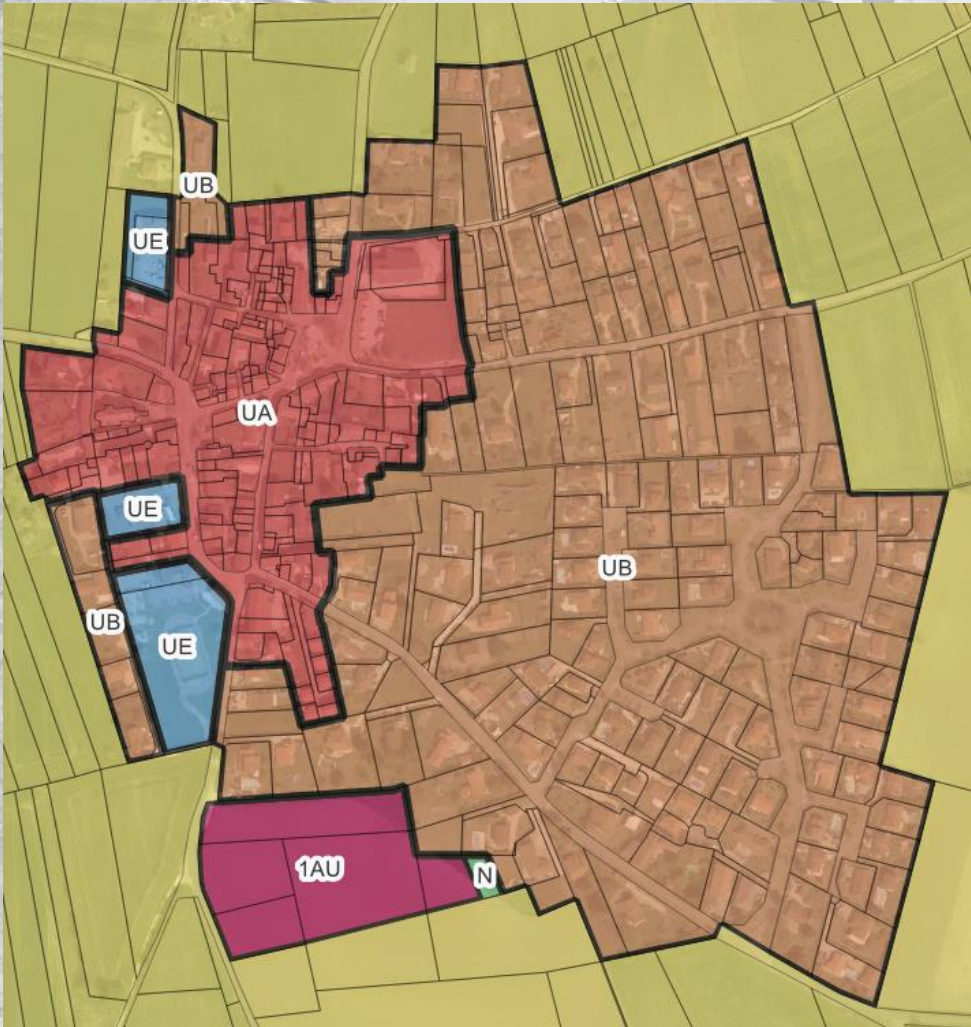
- En limite de voies et emprises publiques : min 8m d'une RD ou min 3m autres voies
- En limite séparative : retrait min de 3m



Zone UB - proposition

Bourg

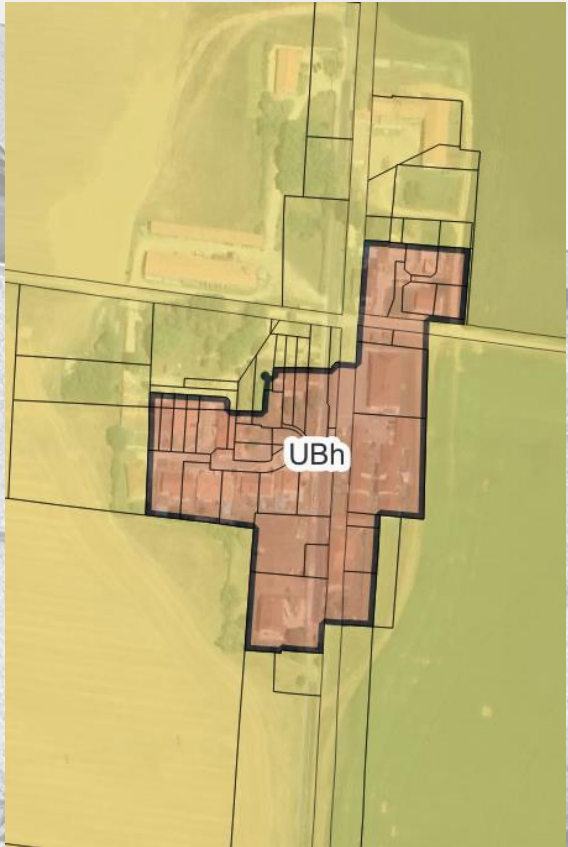
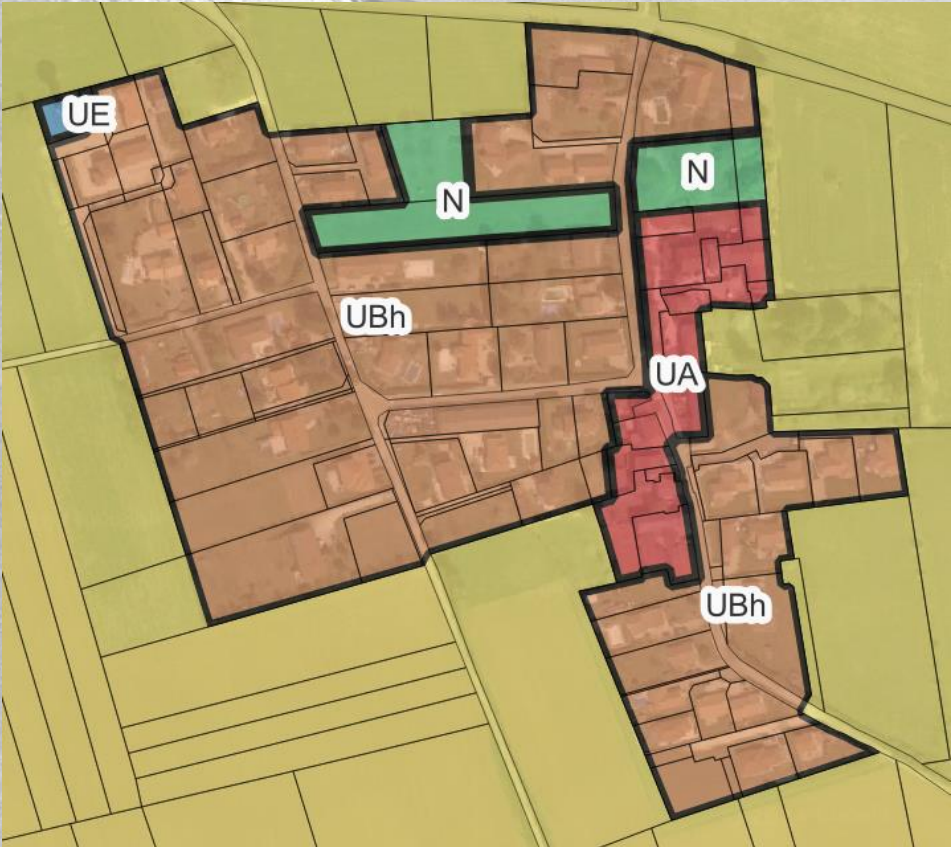
Trollet



Zone UB - proposition

Mas Dupuis

Plaine Robert



Zone UB - proposition

Sous-secteur UBa supprimé et création d'un sous-secteur Ubh pour les hameaux : densité plus faible grâce à un coefficient de pleine terre plus fort ou emprise au sol plus faible

Destinations :

- Habitations
- Commerces
- Services
- Activités éco compatible avec l'habitat
- Équipements publics
- Bureaux

Hauteur :

- 6m de façade, équivalent R+1

Implantations :

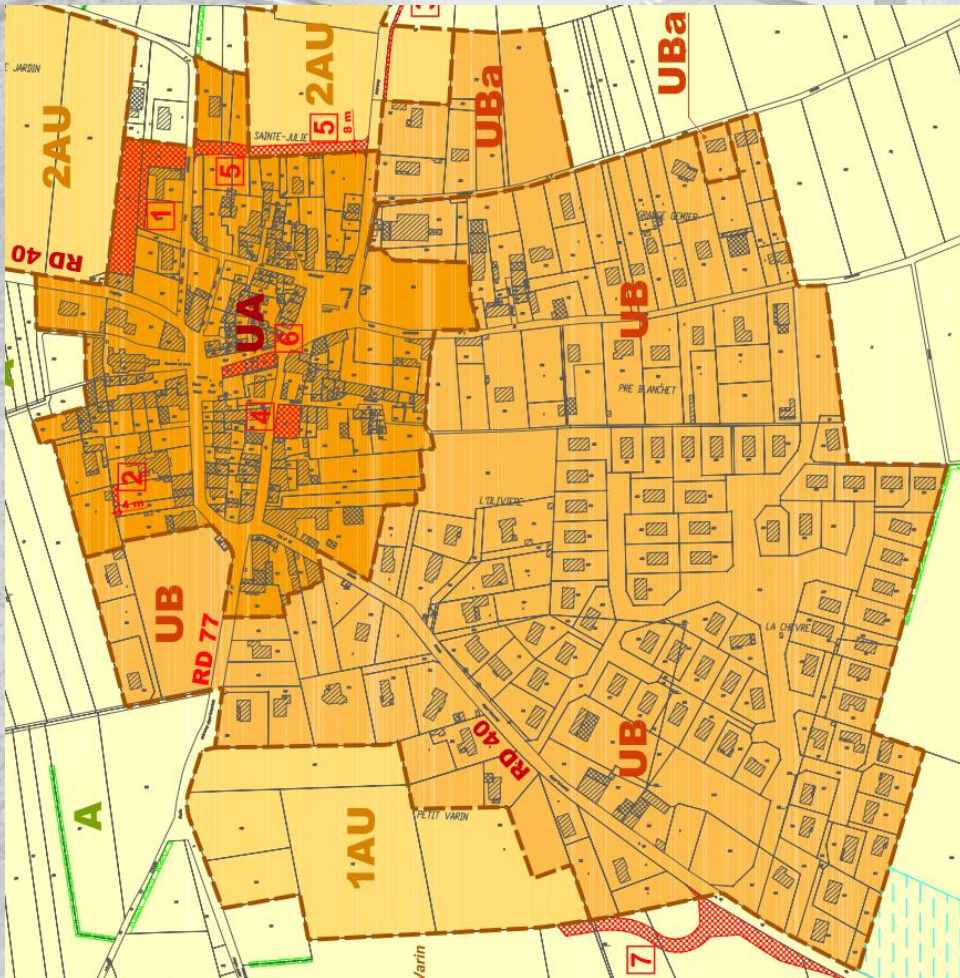
- En limite de voies et emprises publiques : min 8m d'une RD ou min 3m autres voies
- En limite séparative : retrait min de 3m

Espaces de pleine terre ou emprise au sol ?

- Différenciation entre UB et Ubh avec une densité plus faible en sous-secteur UBh

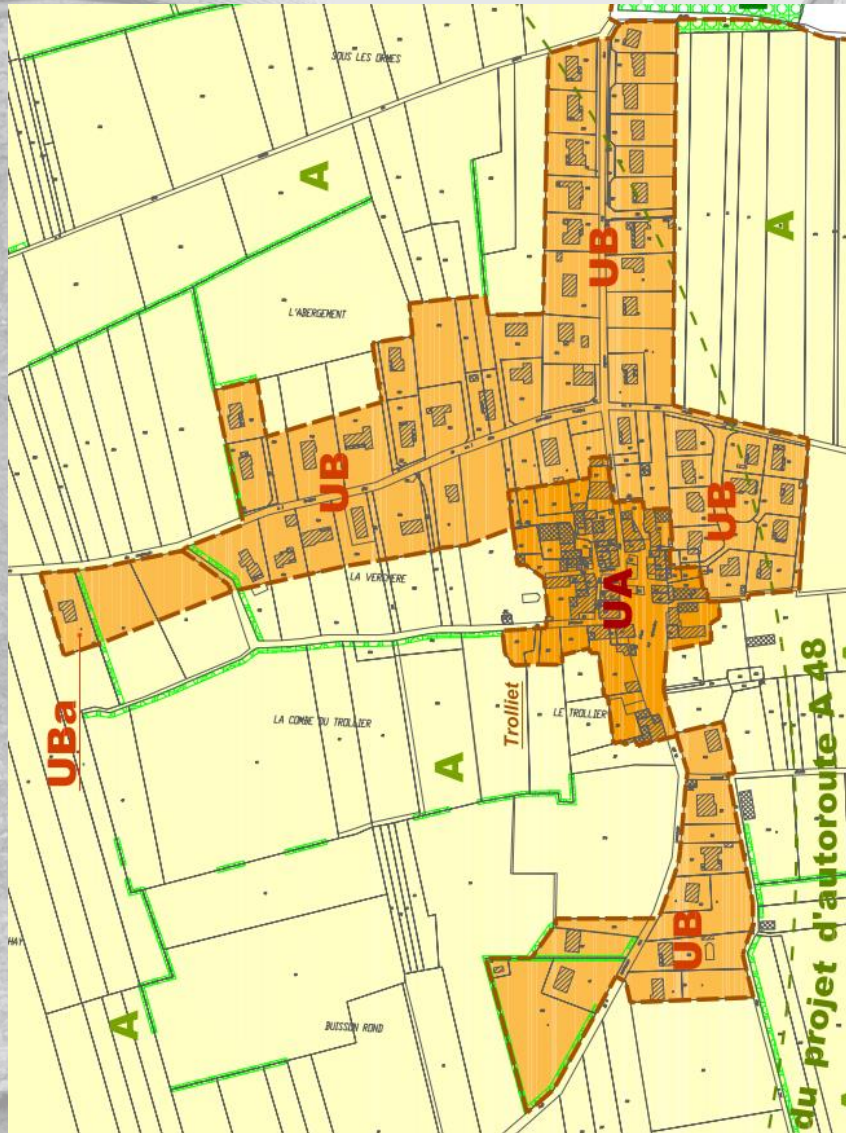
Zone UB – zones modifiées

Bourg



Zone UB – zones modifiées

Trollet



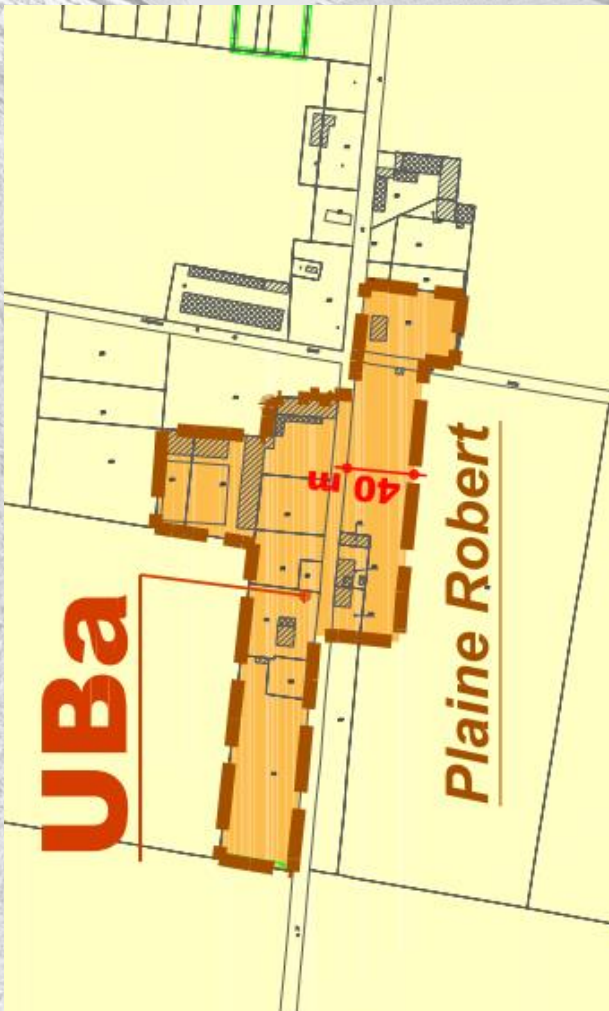
Zone UB – zones modifiées

Mas Dupuis



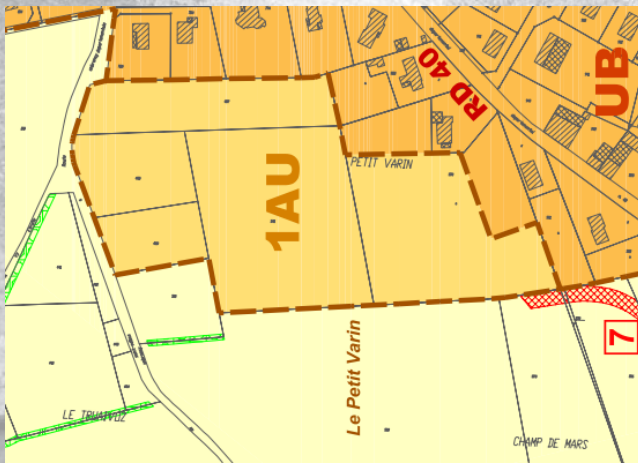
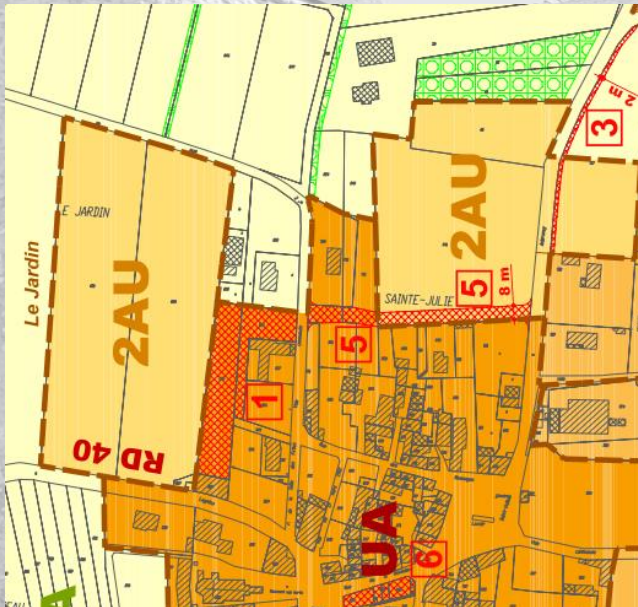
Zone UB – zones modifiées

Plaine Robert



Zone AU en vigueur

- 2 zones 2AU au nord (désormais non urbanisables)
- 1 zone 1AU au sud



Destinations :

- Habitations
- Commerces
- Services
- Activités éco compatible avec l'habitat

Hauteur :

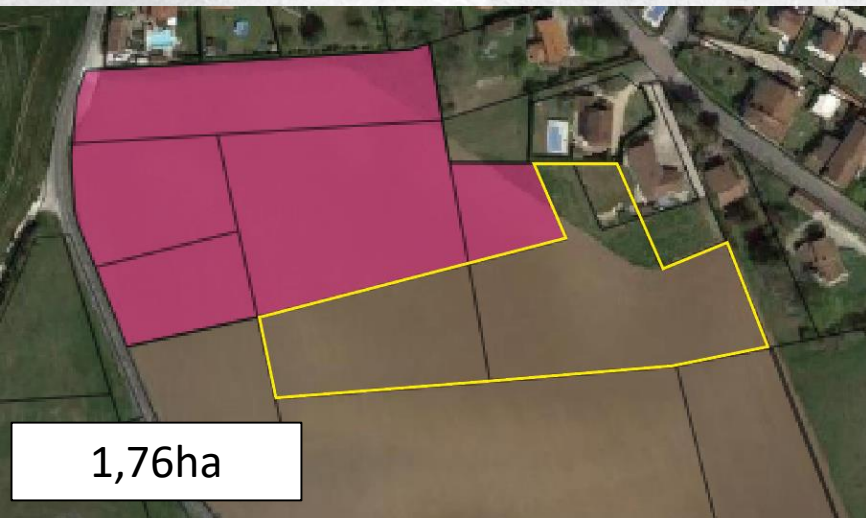
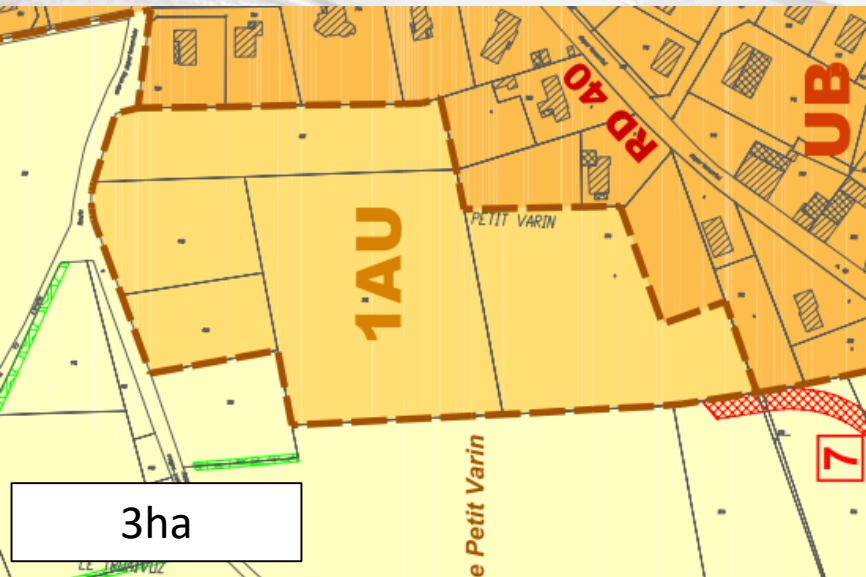
- 7m (jusqu'au faîtage)

Implantations :

- En limite de voies et emprises publiques : min 8m d'une RD ou min 3m autres voies
- En limite séparative : retrait min de 3m

Zone AU – proposition

- Suppression des 2 zones 2AU au nord
- Réduction de la zone 1AU au sud



Destinations :

- Habitations
- Services
- Activités éco compatible avec l'habitat
- Équipements publics
- Bureaux

Hauteur :

- 6m de façade, équivalent R+1

Implantations :

- En limite de voies et emprises publiques : min 8m d'une RD ou min 3m autres voies
- En limite séparative : retrait min de 3m

Coefficient de pleine terre ou emprise au sol :
idem à la zone UB ?

Zone UE – proposition

Création de zones UE à destination des équipements publics :

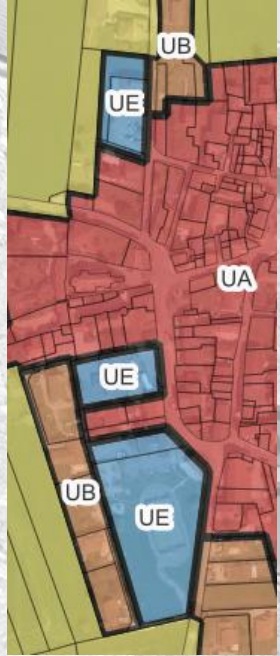
- Écoles
- Mairie
- Parc
- STEP
- Centre de gestion des déchets
- Château d'eau
- Salle des fêtes

→ Règlement très souple

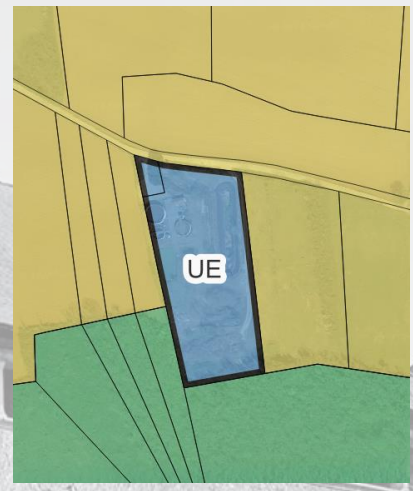
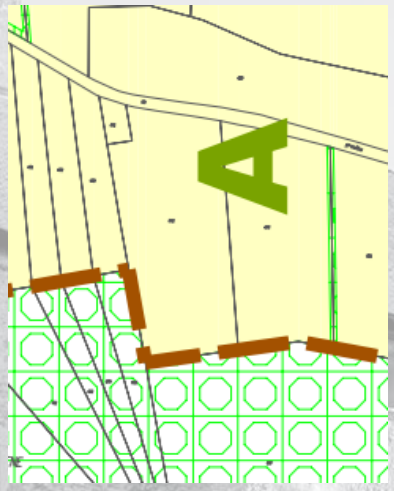
La STEP et le centre de gestion des déchets figurent en zone UC dans le PLU en vigueur. Ce zonage est donc remplacé.

Zone UE – proposition

Ecoles, mairie, salle des fêtes, parc

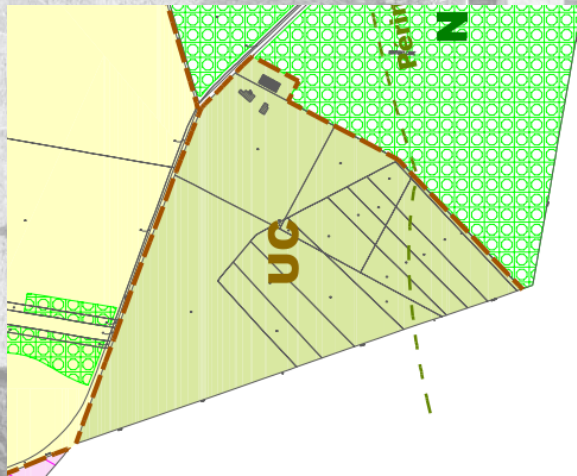
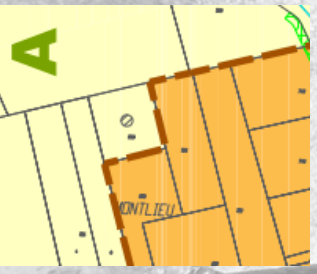


STEP

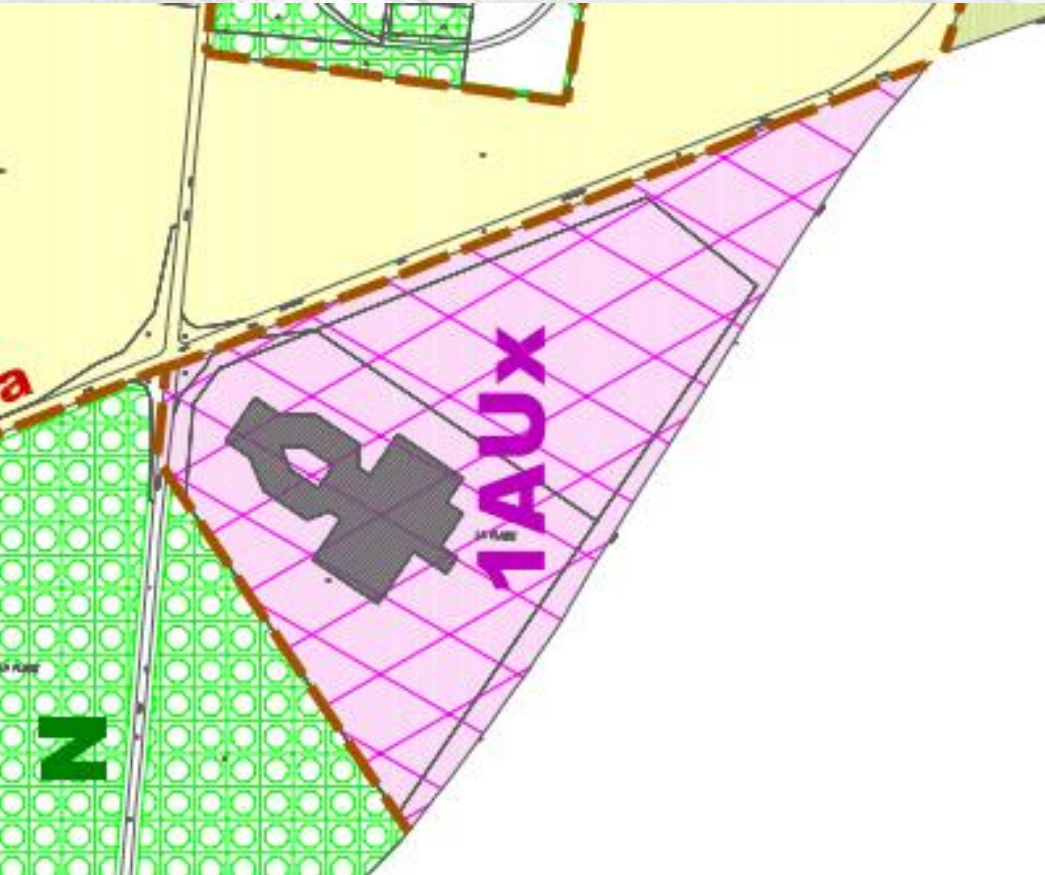


Centre de gestion des déchets

Château d'eau



Zone 1AUx en vigueur



Destinations : activités commerciales, artisanales, industrielles et de services

Hauteur : Aucune hauteur maximale de construction n'est imposée sous réserve que le volume construit ne dépasse pas 6 m³ par m² de terrain

Implantations :

- En limite de voies et emprises publiques : min 10m
- En limite séparative : retrait min de 5m

Emprise au sol : 50%

Zone UX – proposition

Zonage inchangé



Destinations : activités commerciales, artisanales, industrielles et de services

Hauteur : Aucune hauteur maximale de construction n'est imposée sous réserve que le volume construit ne dépasse pas 6 m³ par m² de terrain ?

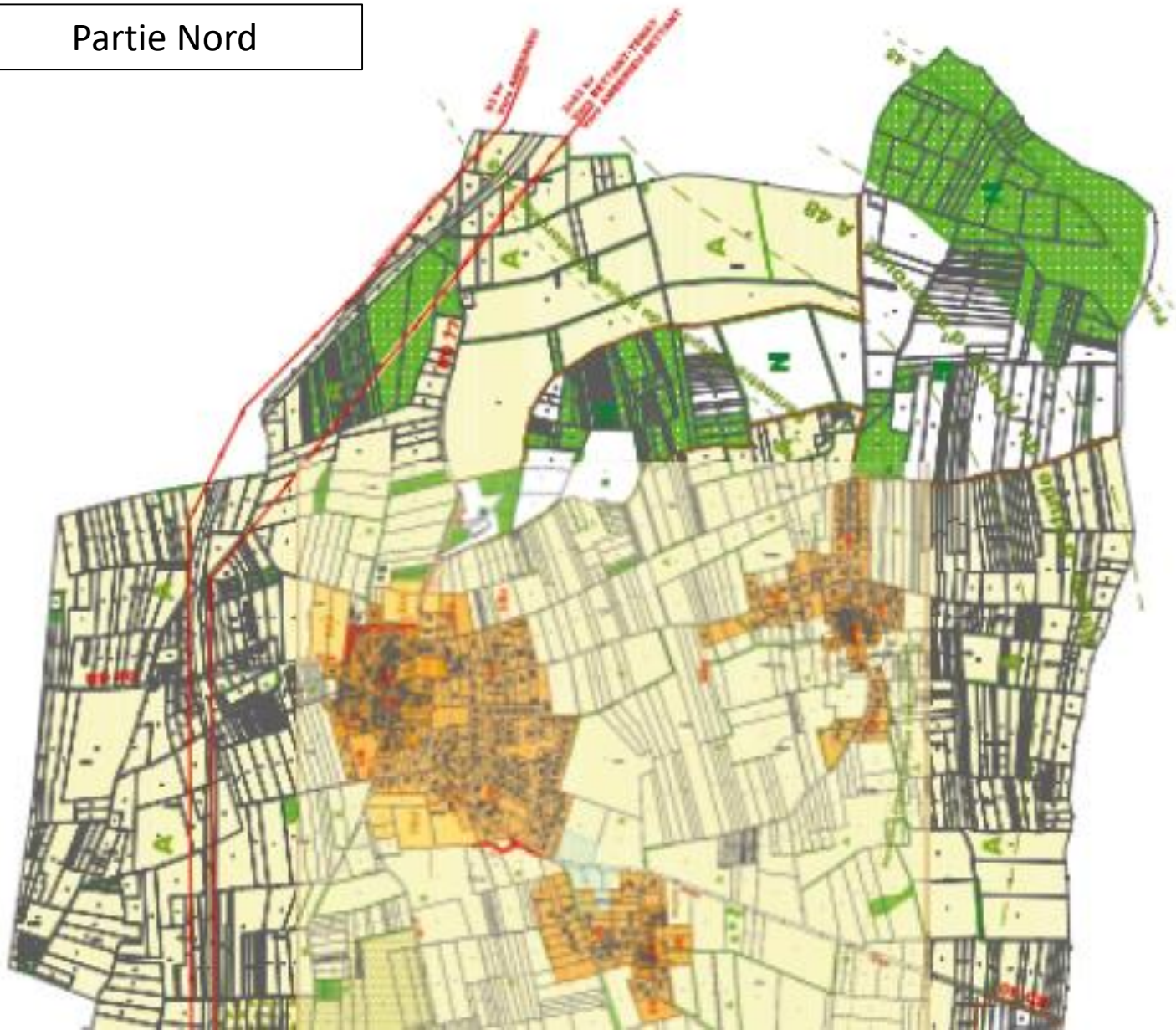
Implantations :

- En limite de voies et emprises publiques : min 10m
- En limite séparative : retrait min de 5m

Emprise au sol : 50% ?

Zone N en vigueur

Partie Nord



Zone N en vigueur



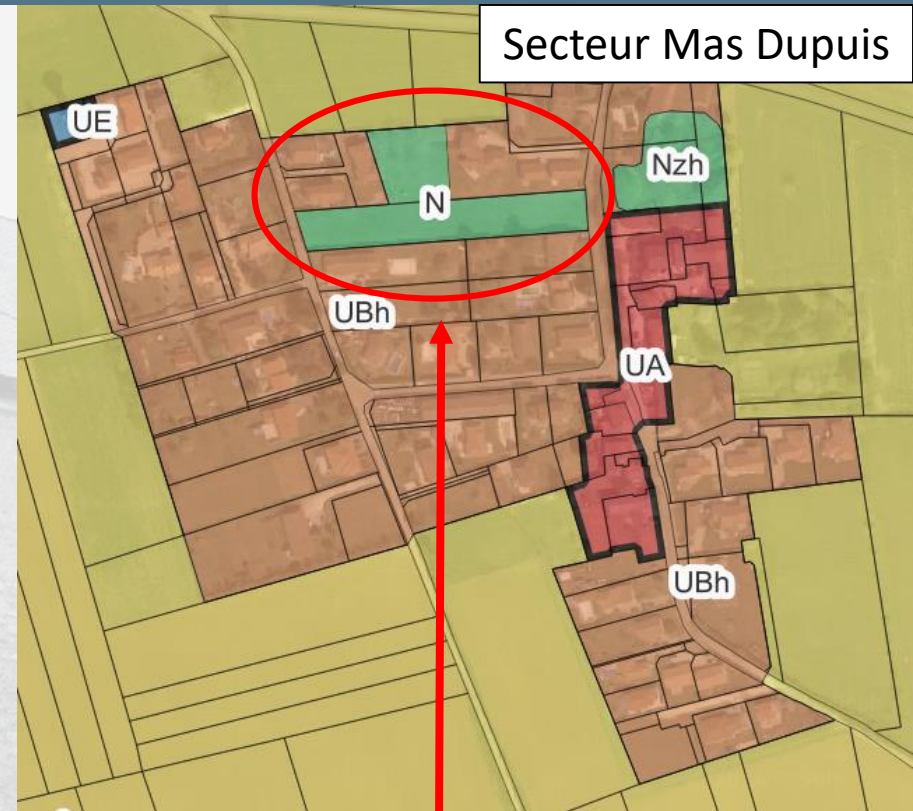
Partie Sud



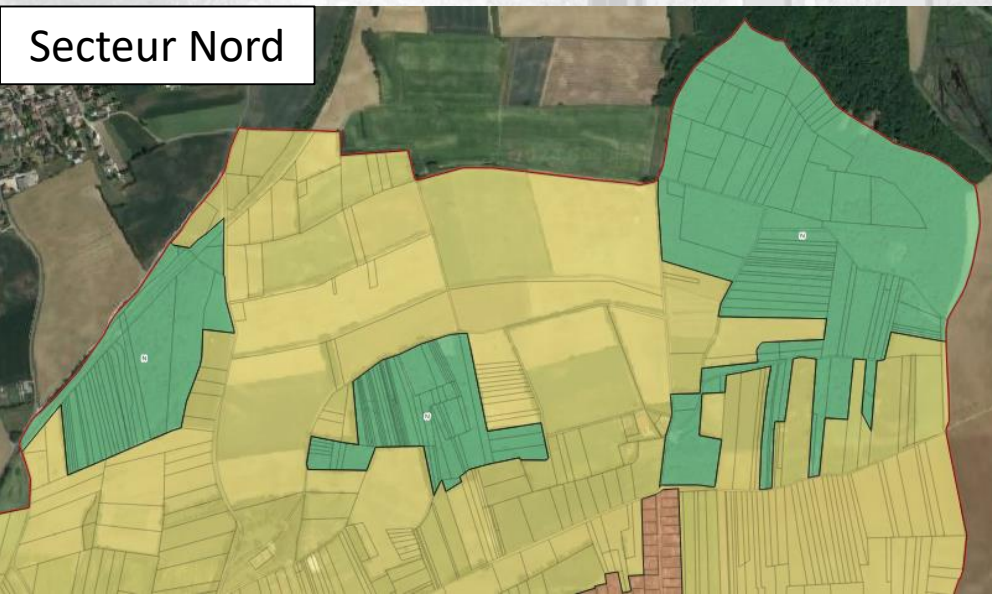
Zone N – proposition

- Masses forestières
- Zones humides : création d'un sous-secteur Nzh où les constructions et aménagements sont interdits (sauf aménagements légers nécessaires à la gestion du site ou pour raisons d'accès)

Des prescriptions surfaciques de type « espaces boisés classés » seront mis en place pour les boisements en zone A : lesquels préserver ?



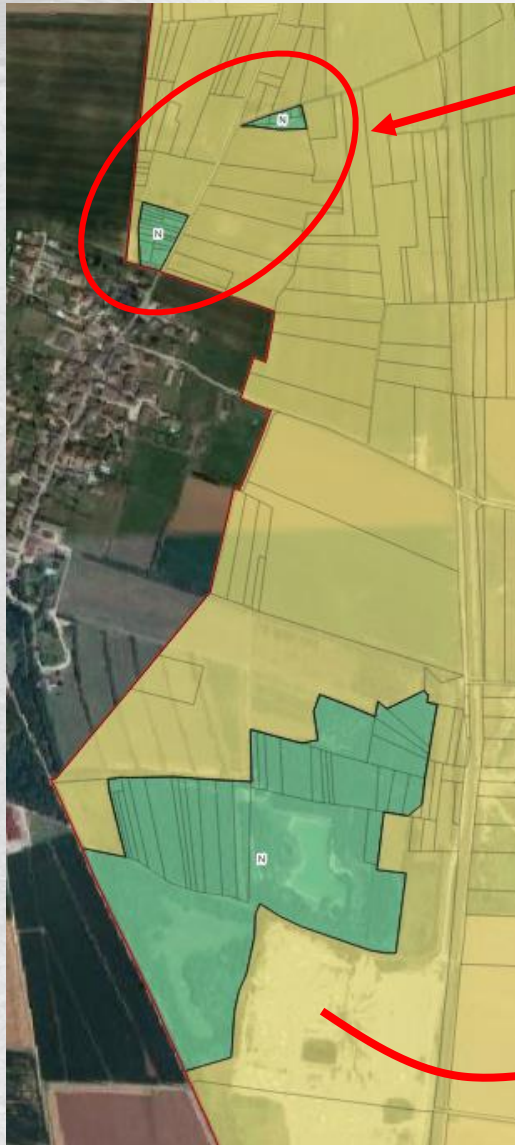
Zone inondables ?



Secteur Nord

Zone N – proposition

Secteur Ouest



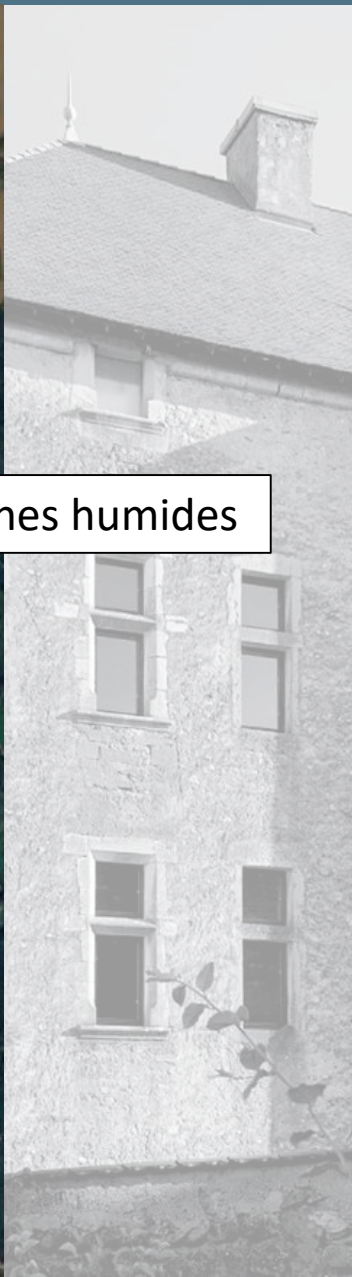
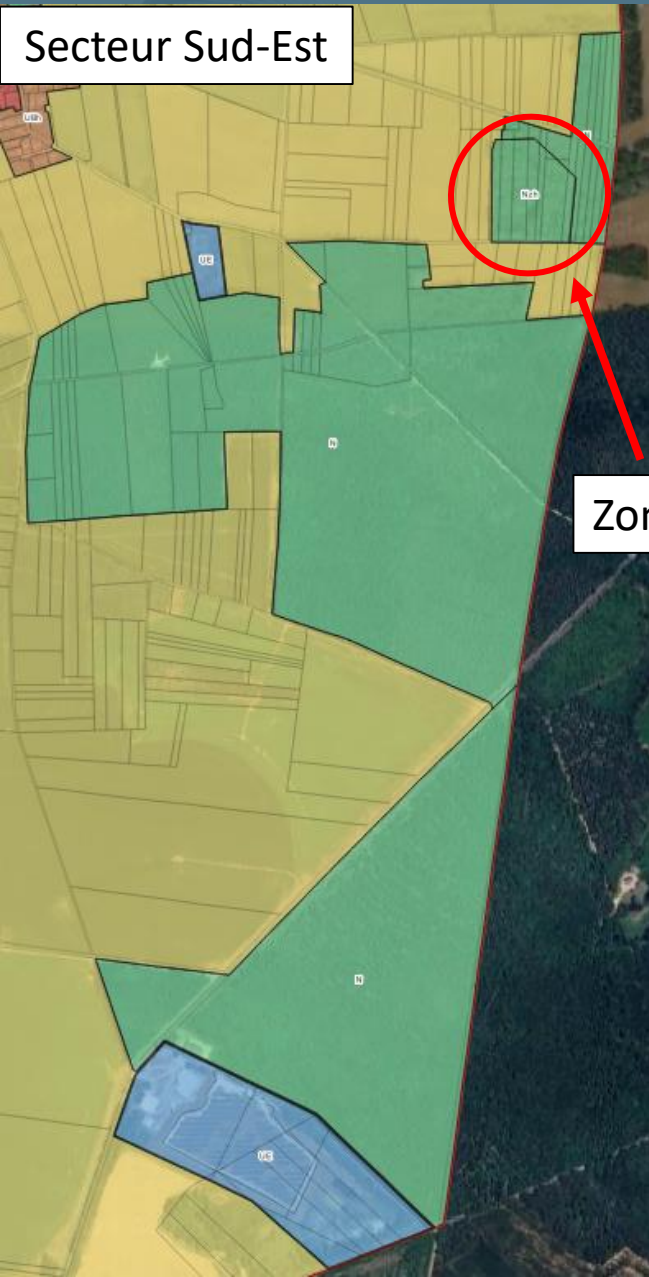
Zones humides

Site de carrière



En dehors du
périmètre de
remise en état
de la carrière

Zone N – proposition

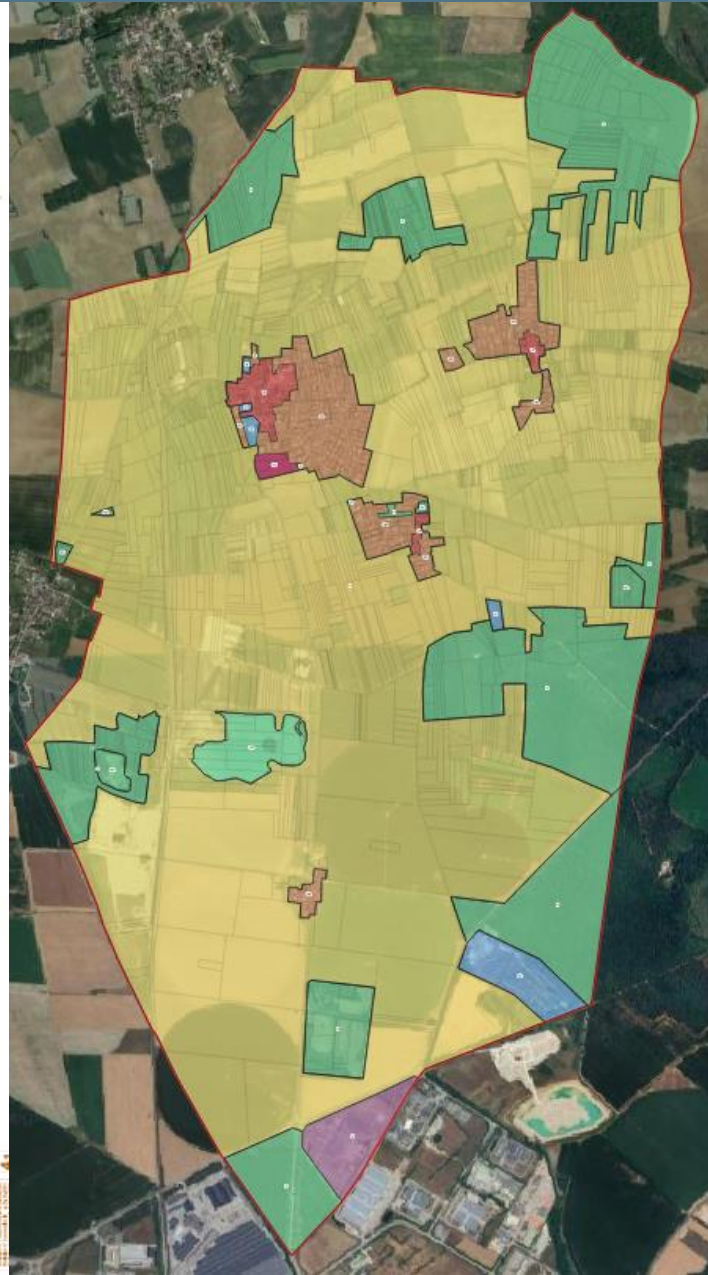
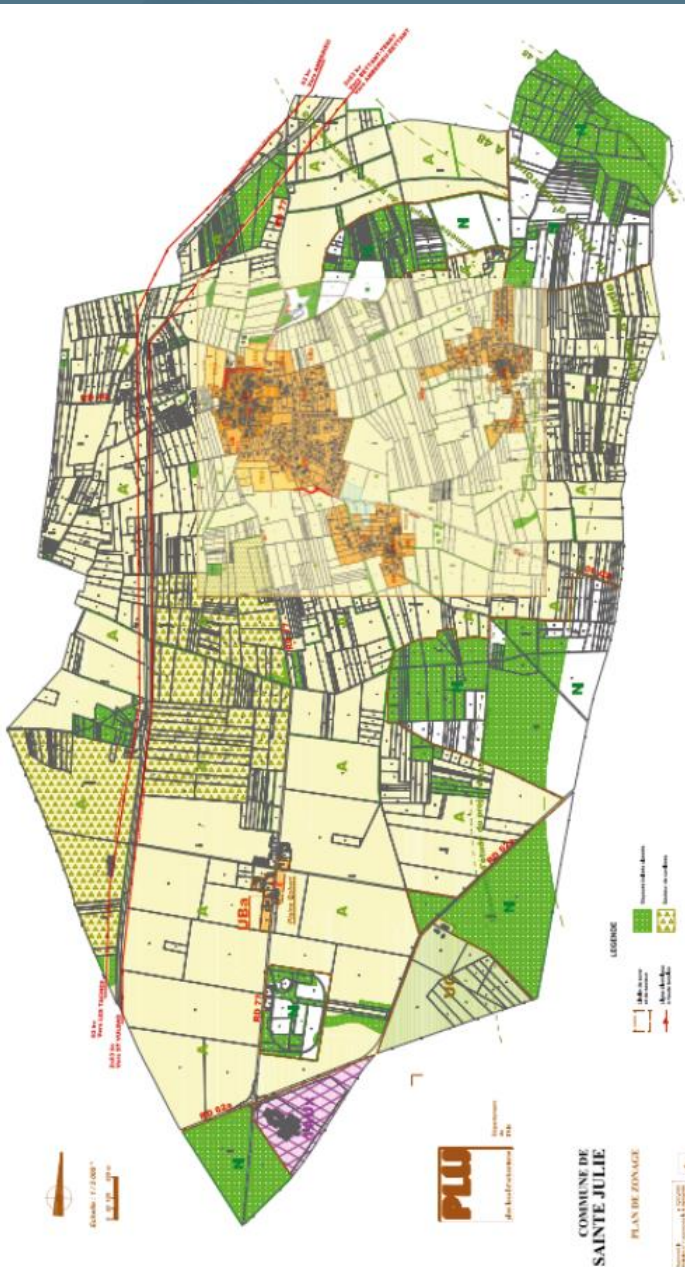


Zone N – proposition

La commune a-t-elle des projets photovoltaïques ?

Zonage Nph à privilégier en dehors des zones U dans l'attente d'un décret sur les possibilités d'installations photovoltaïques en zone A : terres agricoles inexploitablees à prouver si actuellement en zone A

Zone A



Création de zones As ?
(agricole stricte =
aucune construction
possible)

- Autour des tissus urbains : préserver les habitations de la proximité de bâtiments agricoles
- Préservation de points de vue

Bilan des surfaces

PLU en vigueur

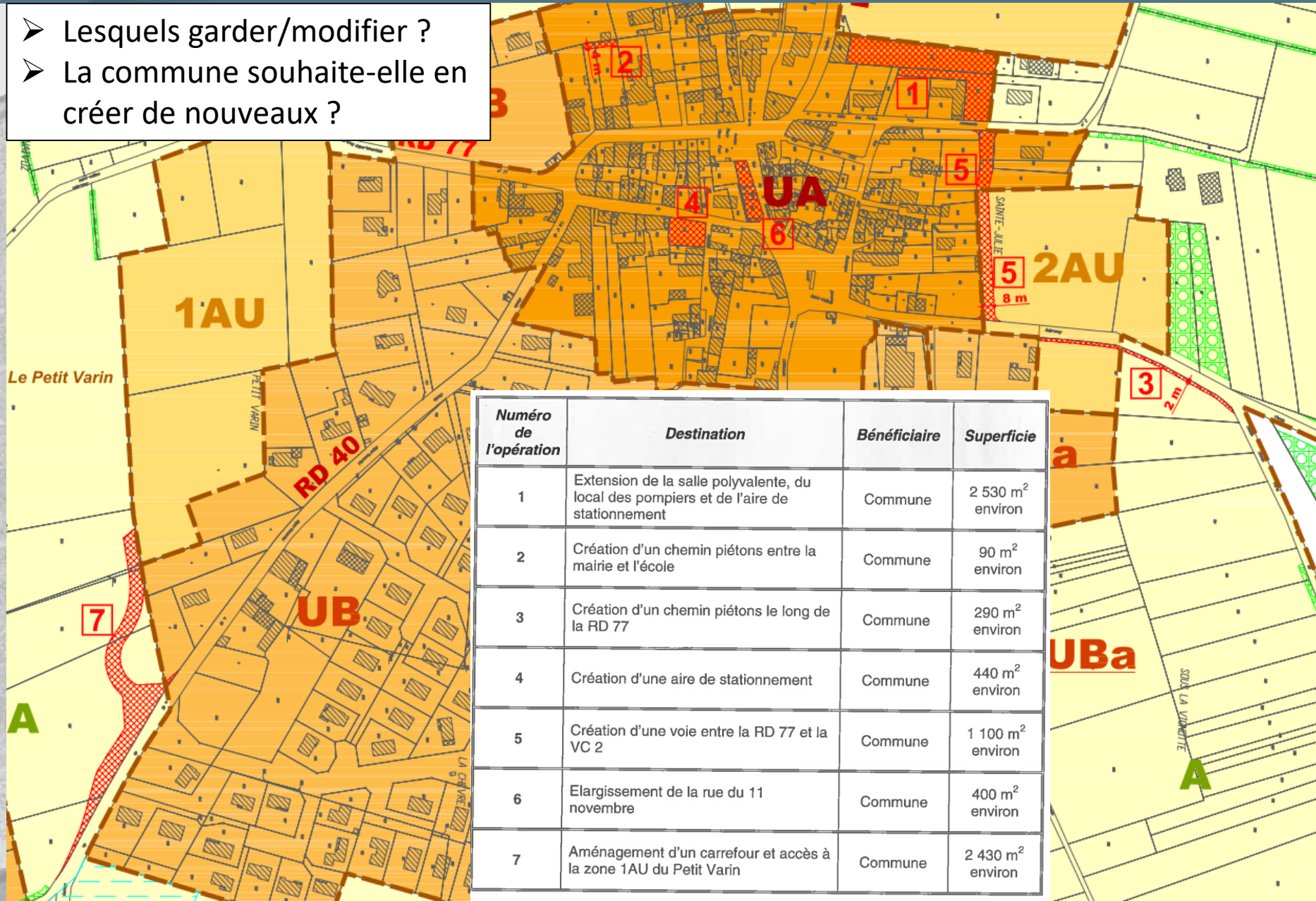
Zone	Surface (ha)	%
UA	10,6	0,95
UB (dont UBa)	43,2	3,87
1AU	3,0	0,27
2AU	3,4	0,3
UC	22,9	2,05
1AUx	13,2	1,18
A	795,9	71,38
N	222,8	19,98
Total	1 115,00	100
E.B.C.	159,9	14,34

Nouveau zonage

Zones	Surface (en ha)	%
UA	8,64	0,8
UB (dont UBh)	42,81	3,7
UE	12,87	1,1
UX	12,03	1
1AU	1,77	0,2
A	850,76	74,2
N	217,68	19
Total	1 147	100
Sous-total zones U	76,35	6,7

Emplacements réservés

- Lesquels garder/modifier ?
- La commune souhaite-elle en créer de nouveaux ?



Numéro de l'opération	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension de la salle polyvalente, du local des pompiers et de l'aire de stationnement	Commune	2 530 m ² environ
2	Création d'un chemin piétons entre la mairie et l'école	Commune	90 m ² environ
3	Création d'un chemin piétons le long de la RD 77	Commune	290 m ² environ
4	Création d'une aire de stationnement	Commune	440 m ² environ
5	Création d'une voie entre la RD 77 et la VC 2	Commune	1 100 m ² environ
6	Elargissement de la rue du 11 novembre	Commune	400 m ² environ
7	Aménagement d'un carrefour et accès à la zone 1AU du Petit Varin	Commune	2 430 m ² environ



MERCI POUR VOTRE ATTENTION