

Plan Local d'Urbanisme Réunion publique

Plan de l'intervention

- Rappel de la procédure
- Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement graphique (zonage)
- La mixité sociale
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Temps d'échange



Rappel de la procédure

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : de quoi s'agit-il ?

- La ville de Sierentz est couverte par un PLU approuvé en 2013.
- C'est le document avec lequel les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager doivent se conformer dans la commune.
- Pour l'adapter à l'évolution des besoins, il a déjà été modifié.
- Mais depuis l'esprit du code de l'urbanisme a évolué :
 - Prise en compte de l'environnement, développement durable, cadre de vie, etc.
 - Modération de la consommation foncière et de l'étalement urbain, densification adaptée, etc.
 - Lois ALUR et Climat et Résilience
- La nécessité aujourd'hui de réviser le PLU.

Le contexte réglementaire du PLU

LA PLACE DU PLU DANS L'EMBOITEMENT DES PROCÉDURES

Les principes généraux d'aménagement :
du Code de l'Urbanisme

Schéma Régional (SRADDET)

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Programme local de l'habitat (PLH)

PLAN LOCAL D'URBANISME

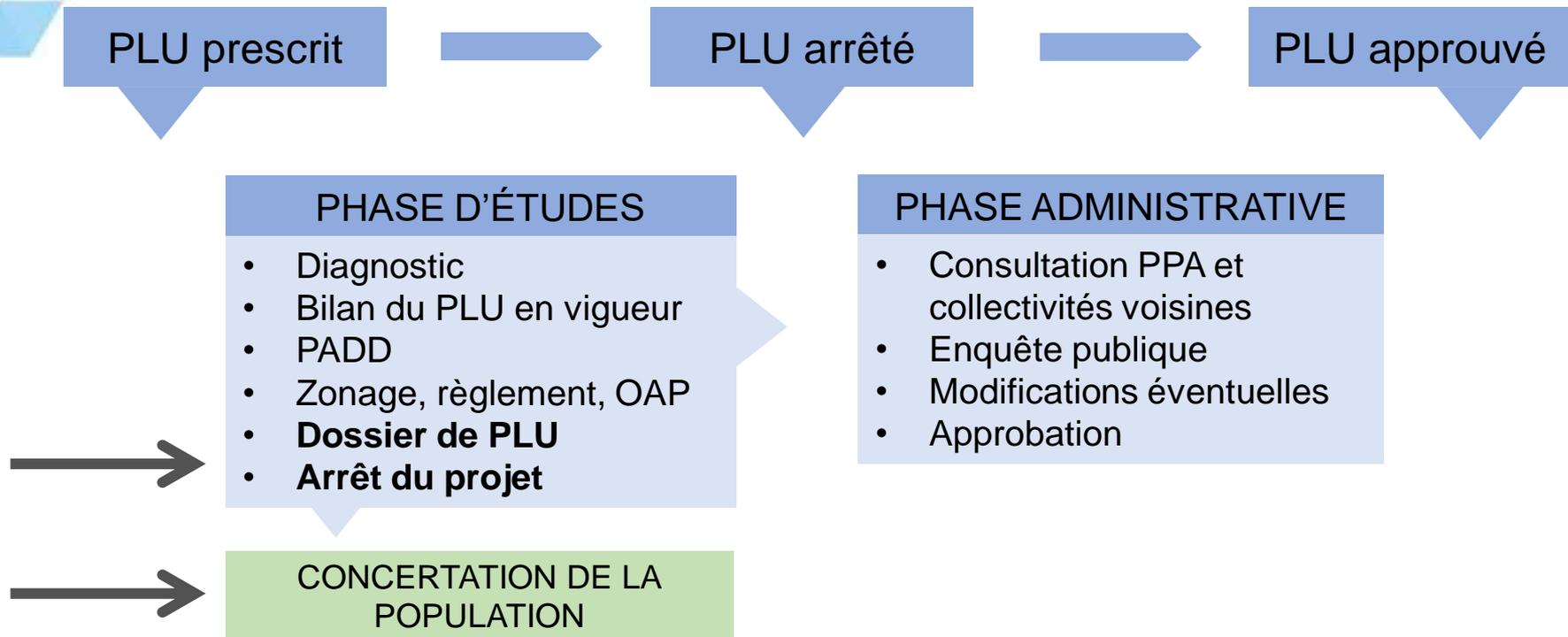
Zone d'aménagement concerté

AFU / Lotissement / Permis d'aménager

Permis de construire

Déclaration préalable

Procédure d'élaboration d'un PLU



Les pièces du PLU

Rapport de présentation	PADD Projet communal	OAP Projets spécifiques ou thématique	Règlement graphique	Règlement écrit	Annexes
<p>Expose le diagnostic de l'ensemble du territoire.</p> <p>Evalue les incidences des dispositions sur l'environnement.</p> <p>Justifie les choix retenus par la commune.</p>	<p>Détermine les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire.</p>	<p>Déterminent des principes d'aménagement sur des secteurs et des quartiers à enjeux.</p> <p>Développent une thématique spécifique sur l'ensemble du ban.</p>	<p>Fixent des règles d'urbanisme par zone.</p> <p>Ces règles déterminent les conditions d'urbanisation en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour de futurs équipements ou encore en préservant les espaces naturels.</p>		<p>Présentent les plans des Servitudes d'Utilité Publique et les autres dispositions en matière de planification territoriale.</p>
					



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rappel des principales orientations du PADD

Le PADD dans le PLU, un rôle clé

- Le PLU :

- Un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement et de développement à l'échelle de la commune.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

- Il exprime les grandes orientations politique, stratégique et territoriale, en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, à l'horizon 2040.
- Il est décliné dans les pièces réglementaires du PLU qui déterminent les possibilités de construction et d'usage des sols sur l'ensemble du ban communal en fonction des besoins.

Les grands axes du PADD de Sierentz à l'horizon 2040



1. Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement



2. Maîtriser et structurer le développement urbain



3. Organiser le développement économique



4. Restructurer les déplacements et la mobilité



5. Préserver les paysages



6. Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles



7. Modérer la consommation foncière et réduire l'artificialisation des sols



Le règlement graphique

Plan de zonage

Dénominations des zones



Zones naturelles, « **N** »



Zones agricoles, « **A** »



Zones urbaines, « **U** » :

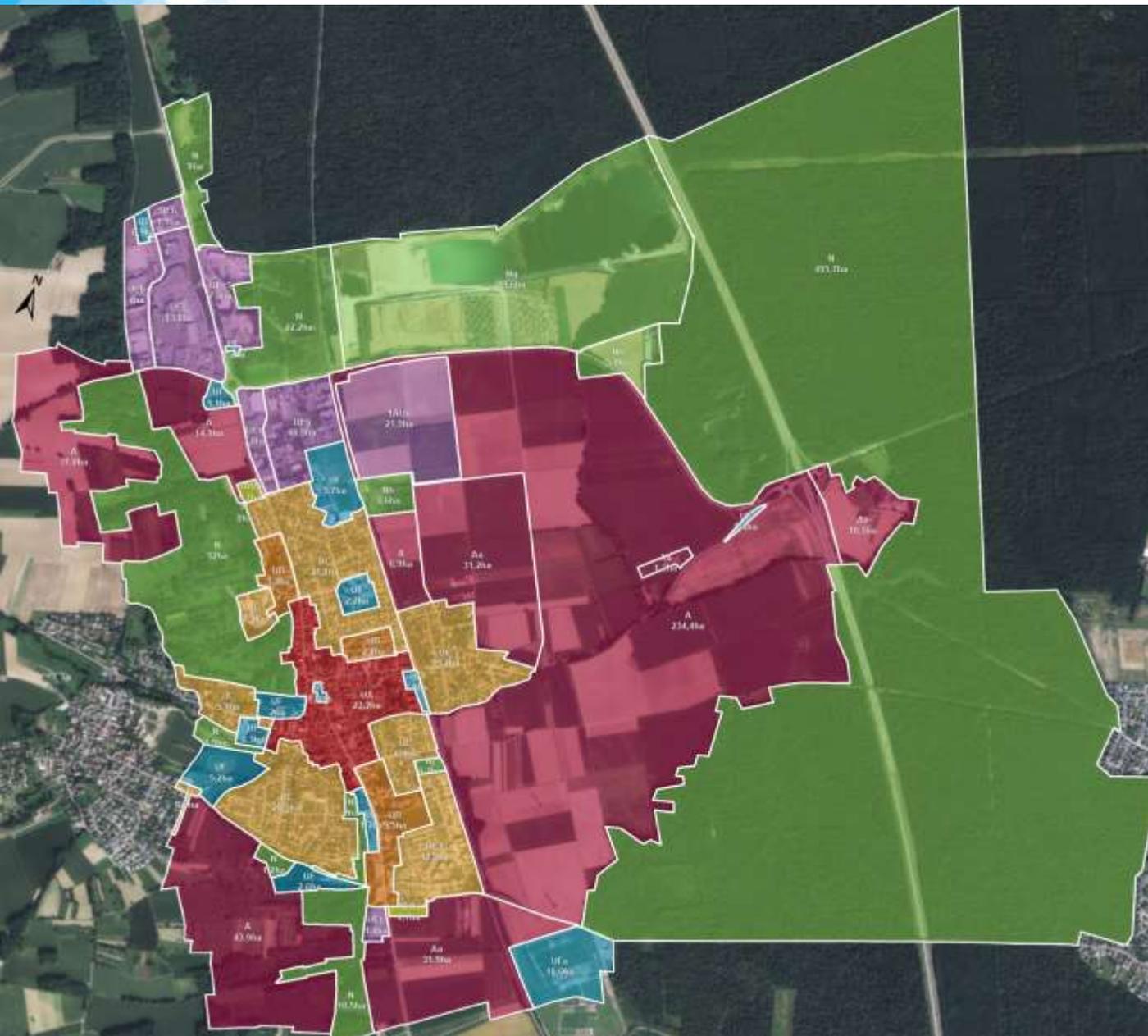
- habitat
- équipements publics
- activités



Zones à urbaniser, « **AU** » :

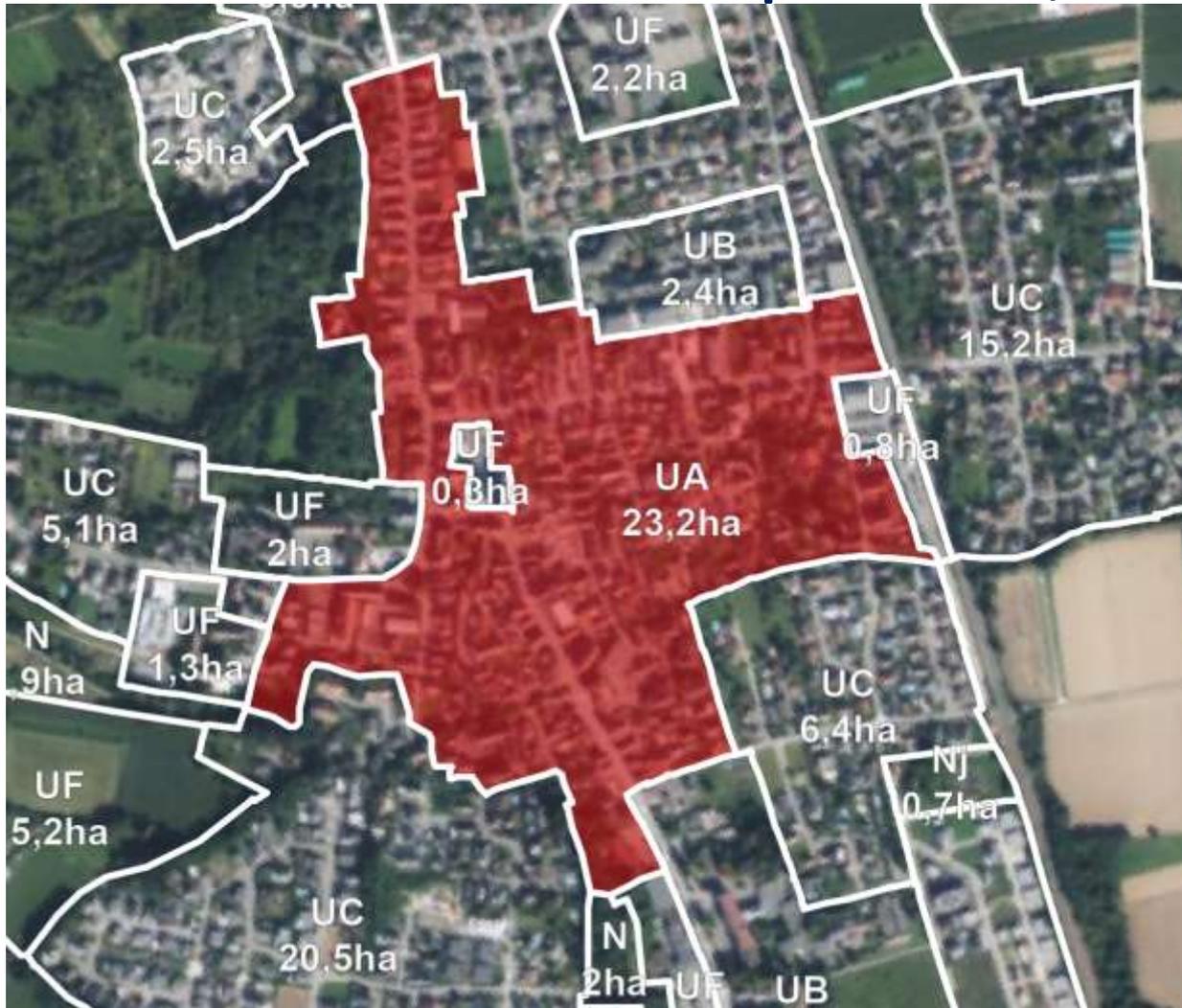
- habitat
- activités

Projet de zonage



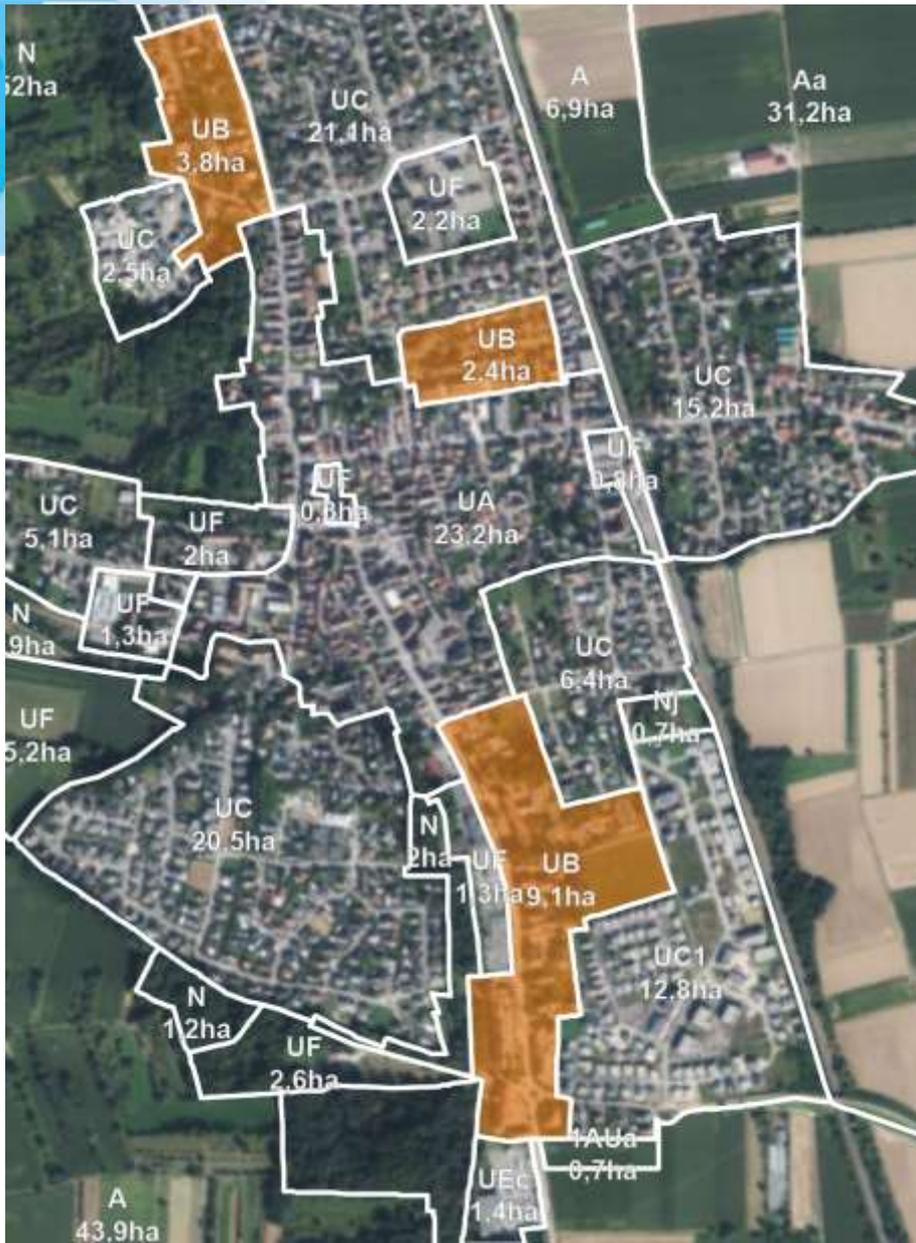
Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)
UA	1	23,2
UB	3	15,4
UC	7	71,4
UC1	1	12,8
UEa	1	10,9
UEb	2	8,9
UEc	3	19,1
UEc1	1	7,6
UF	13	23,9
UFe	1	10,6
Sous-total "U"	33	203,6
1AUa	2	1,4
1AUe	1	21,9
Sous-total "AU"	3	23,3
A	5	331,1
Aa	4	74,6
Sous-total "A"	9	405,7
N	9	593,5
Nb	2	9,4
Ng	1	89,6
Nj	1	0,7
Sous-total "N"	13	693,2
TOTAL	58	1 325,9

UA – centre historique – 23,2 ha



Cette zone centrale à dominante **d'habitat** couvre la partie **ancienne** de l'agglomération, caractérisée par un **tissu ordonné** à préserver, à mettre en valeur et à densifier dans le respect du **patrimoine bâti**.

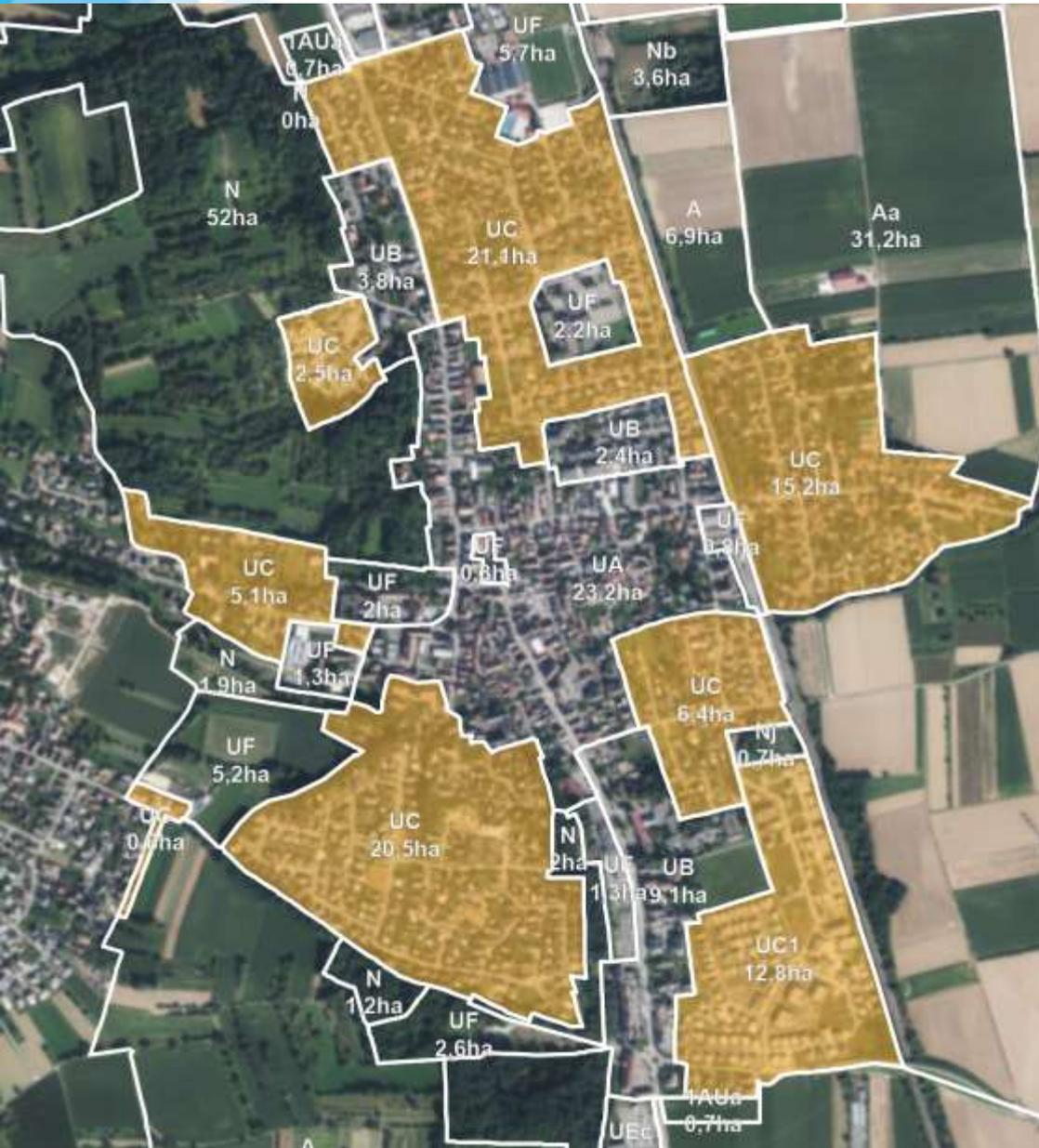
UB – périphérie – 15,4 ha



Cette zone de **moyenne densité** à usage principal **d'habitation** marque la **périphérie** nord et sud du centre ancien.

Elle comporte des établissements artisanaux, commerciaux et de services à la population, ainsi que des équipements publics.

UC/UC1 – quartiers récents – 84,1 ha



Il s'agit d'une zone à dominante **d'habitat résidentiel pavillonnaire** constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne.

UF – zones d'équipements – 34,5 ha



Cette zone regroupe des sites occupés par des **équipements et constructions d'intérêt collectif**.

La zone **UF** comprend le secteur **UFe** défini autour des installations **électriques**.

1AUa – extensions habitat – 1,4 ha

La zone **1AUa** est tournée vers
une vocation principalement
résidentielle.

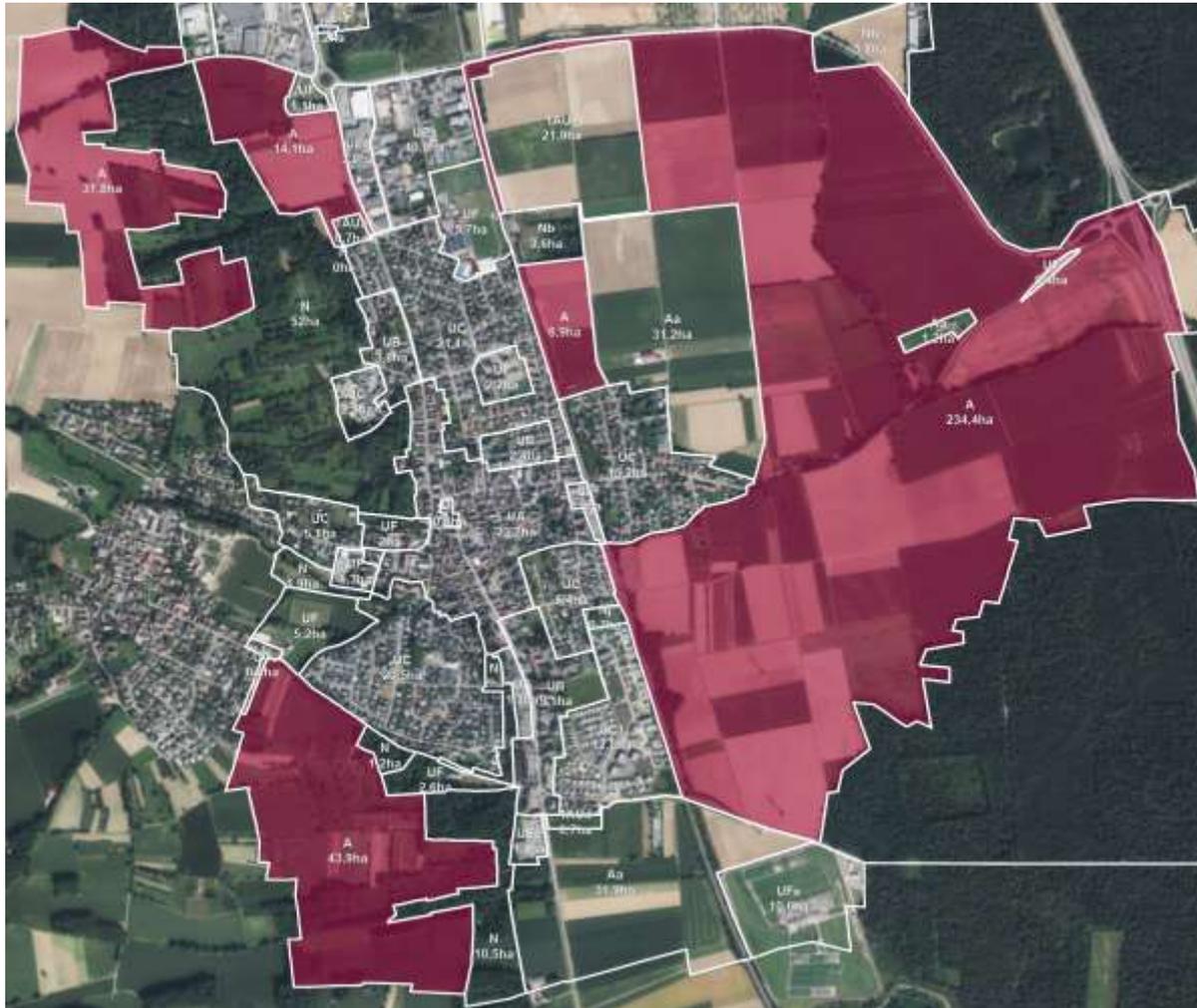


1AUe – extension activités – 21,9 ha



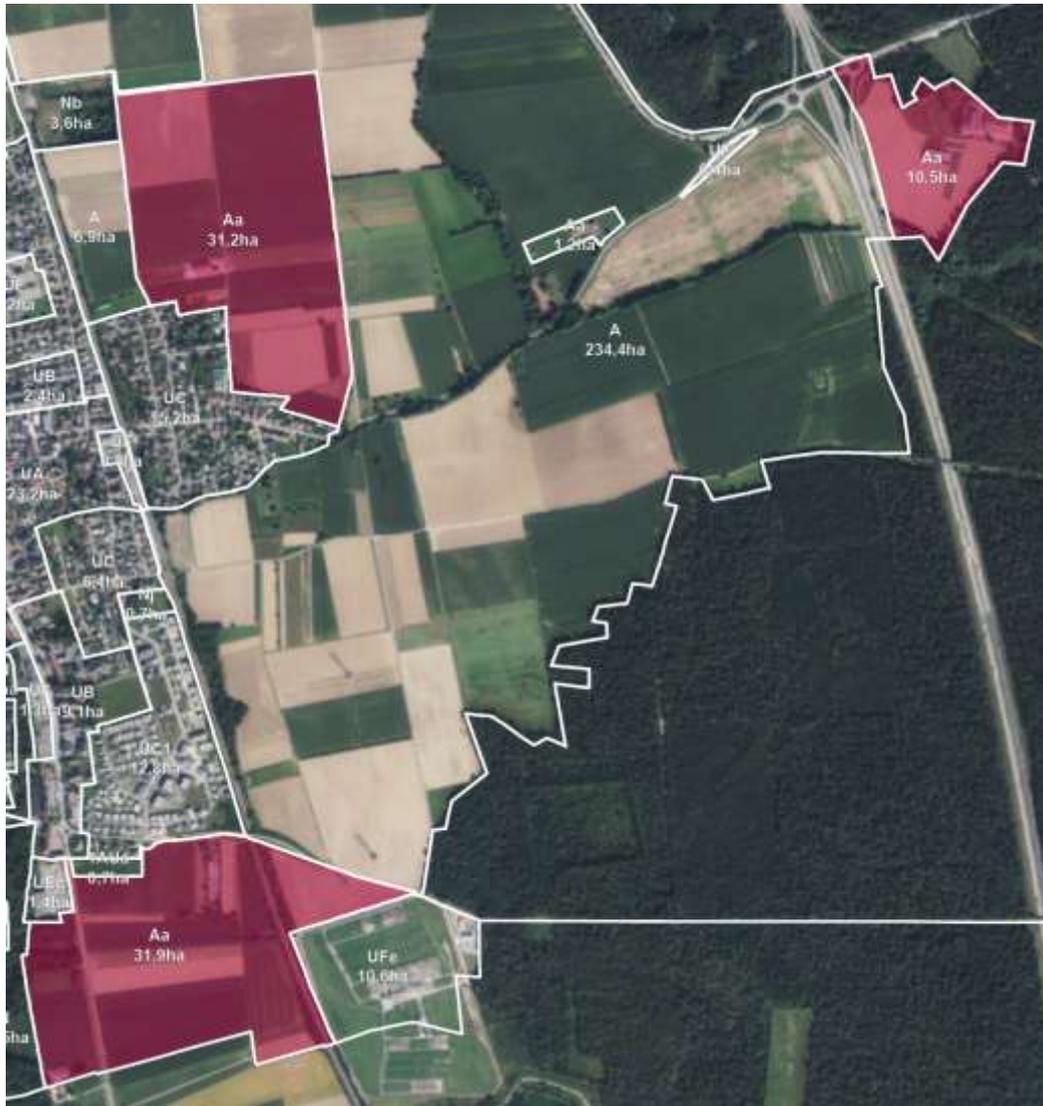
La zone **1AUe** est tournée vers une vocation principalement économique. L'aménagement de la zone est porté par Saint-Louis Agglomération dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (**ZAC**).

A – zone agricole – 331,1 ha



La zone agricole **A** « stricte » est **protégée** en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Aa – secteurs de sorties d'exploitations – 74,8 ha



Les secteurs **Aa** ont été définis dans l'optique de répondre aux différents **besoins** constructifs de la **profession agricole**.

N – zone naturelle protégée – 593,5 ha



La zone naturelle **N** « stricte » est **protégée** en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Ng – zone graviérable – 89,6 ha



Le secteur **Ng** correspond au secteur de **gravière** disposant d'un arrêté préfectoral d'exploitation.

Nb/Nj – secteurs N particuliers – 10,1 ha



Le secteur **Nb** correspond aux installations et annexes de la **station d'épuration**.

Le secteur **Nj** a été défini dans l'optique de permettre l'implantation **d'abris de jardin**.

Nb/Nj – secteurs N particuliers – 10,1 ha



Le secteur **Nb** correspond aux installations et annexes de la **station d'épuration**.

Le secteur **Nj** a été défini dans l'optique de permettre l'implantation **d'abris de jardin**.

Les principales évolutions du règlement écrit



Refonte de la **réglementation de la zone N**, et surtout des secteurs **N indicés constructibles** sous conditions (y compris zone graviérable).



Refonte de la **réglementation** des zones dévolues aux **activités économiques**, avec la création de secteurs et sous-secteurs spécifiques par types d'activités.



Modernisation des règles, ajout de **nouveaux articles** et mise en place des **nouvelles destinations des constructions** introduites dans le code de l'Urbanisme.



Les règles de **morphologie** urbaine et **d'architecture** reprennent globalement celle du PLU actuel. Les règles de **toitures** en zones **UA, UB et UC** sont précisées.



Inscription de règles en faveur de la **mixité sociale** (notamment création de Secteurs de Mixité Sociale).



La mixité sociale

Les outils du futur PLU

Rappel sur les obligations légales



La commune de Sierentz est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain site « SRU ».



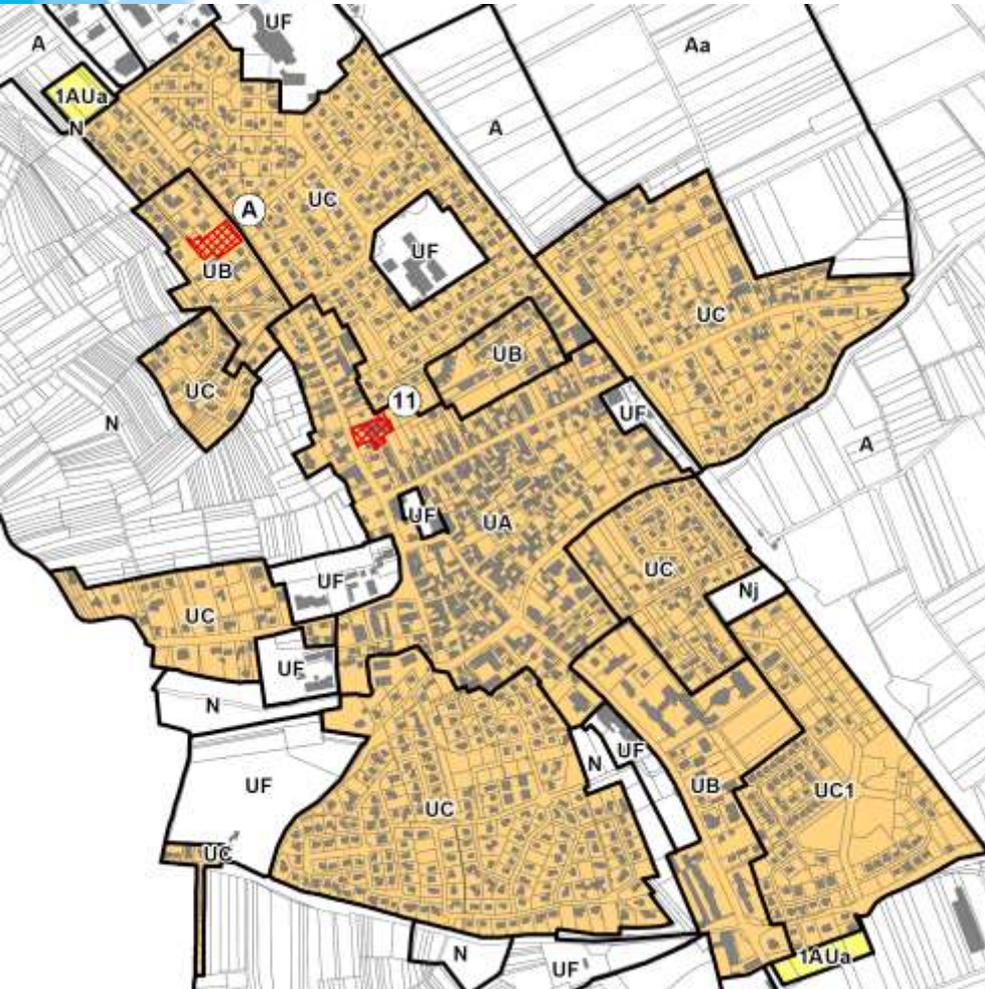
A ce titre, le parc de logements de la commune devrait comprendre à terme 20% de logements locatifs sociaux.



Pour s'inscrire dans l'attente de ces obligations légales, le PLU retient deux outils :

- Les secteurs de mixité sociaux (SMS)
- Les emplacements réservés de mixité sociale (ERMS)

Les outils de mixité sociale du PLU



Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	Programme de logements supérieur ou égal à 12 logements	20% minimum
SMS2	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble	30% minimum

EMPLACEMENT RESERVE

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
11	Réalisation d'un parc de stationnements public et construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux	Commune

EMPLACEMENTS RESERVES DE MIXITE SOCIALE

N°	Nature du programme
A	Construction d'au moins 30 logements locatifs sociaux

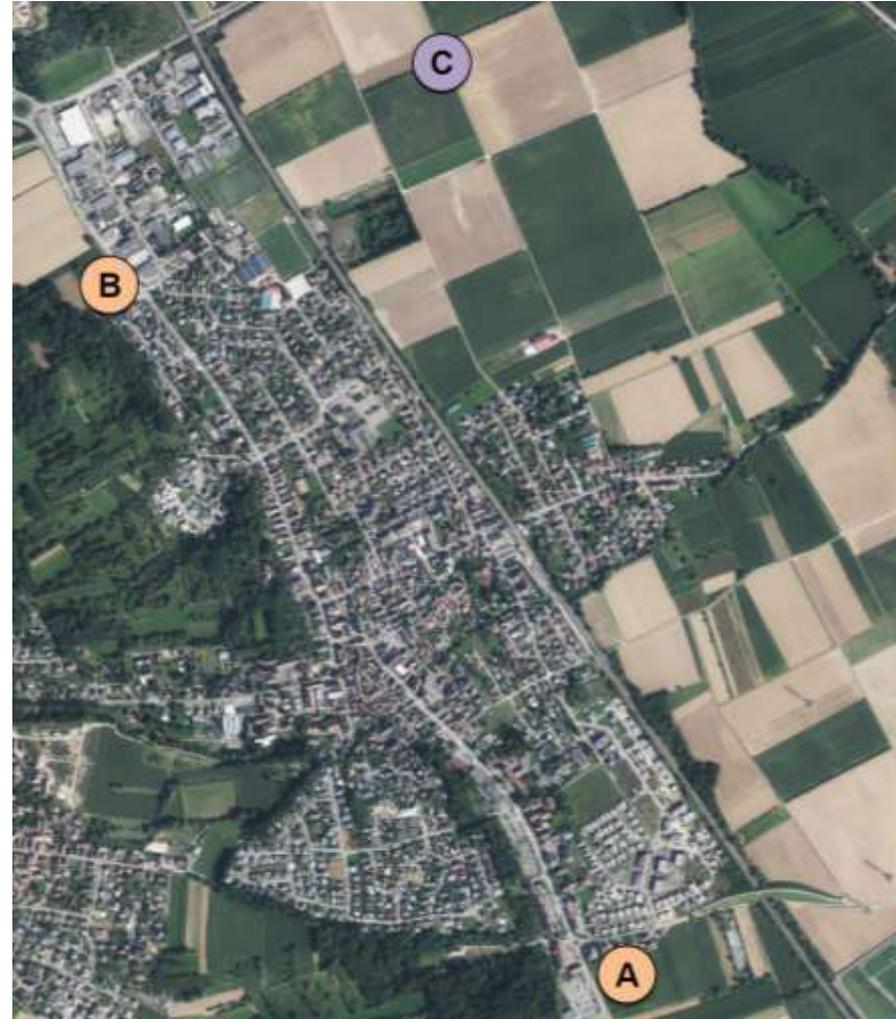


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

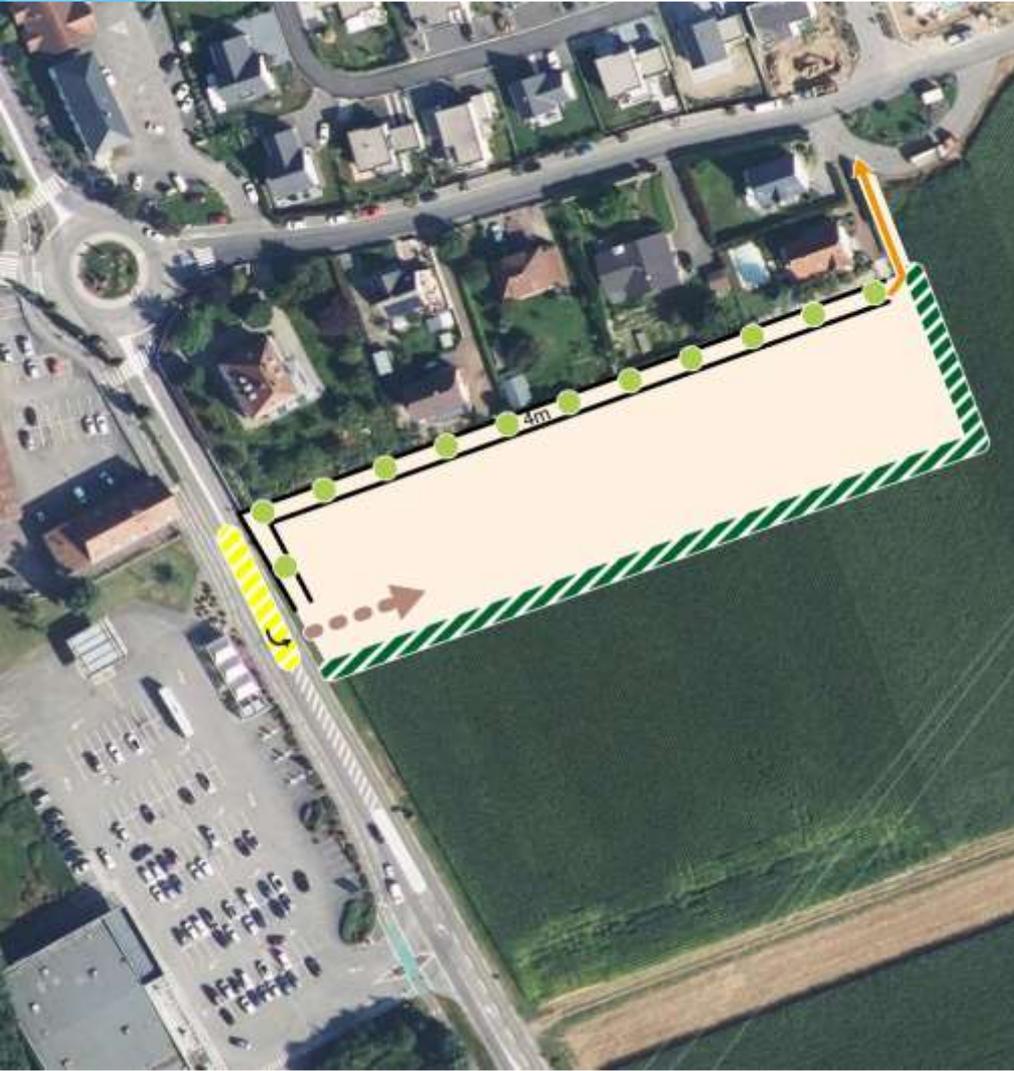
Sectorielles et thématiques

Deux types d'OAP dans le futur PLU

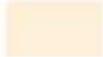
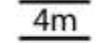
- Trois OAP dites « sectorielles » :
 - A. Secteur Feldele – 1AUa – 70 ares – habitat
 - B. Secteur Besbrunnen – 1AUa – 70 ares – habitat
 - C. Secteur ZAC Gruen – 1AUe – 22 ha – économie
- Une **OAP thématique Trame verte et Bleue** sur l'ensemble du ban
- Une **OAP thématique patrimoine** : orientations de préservation de constructions principalement dans le centre.



Secteur Feldele – 1AUa – 70 ares – habitat



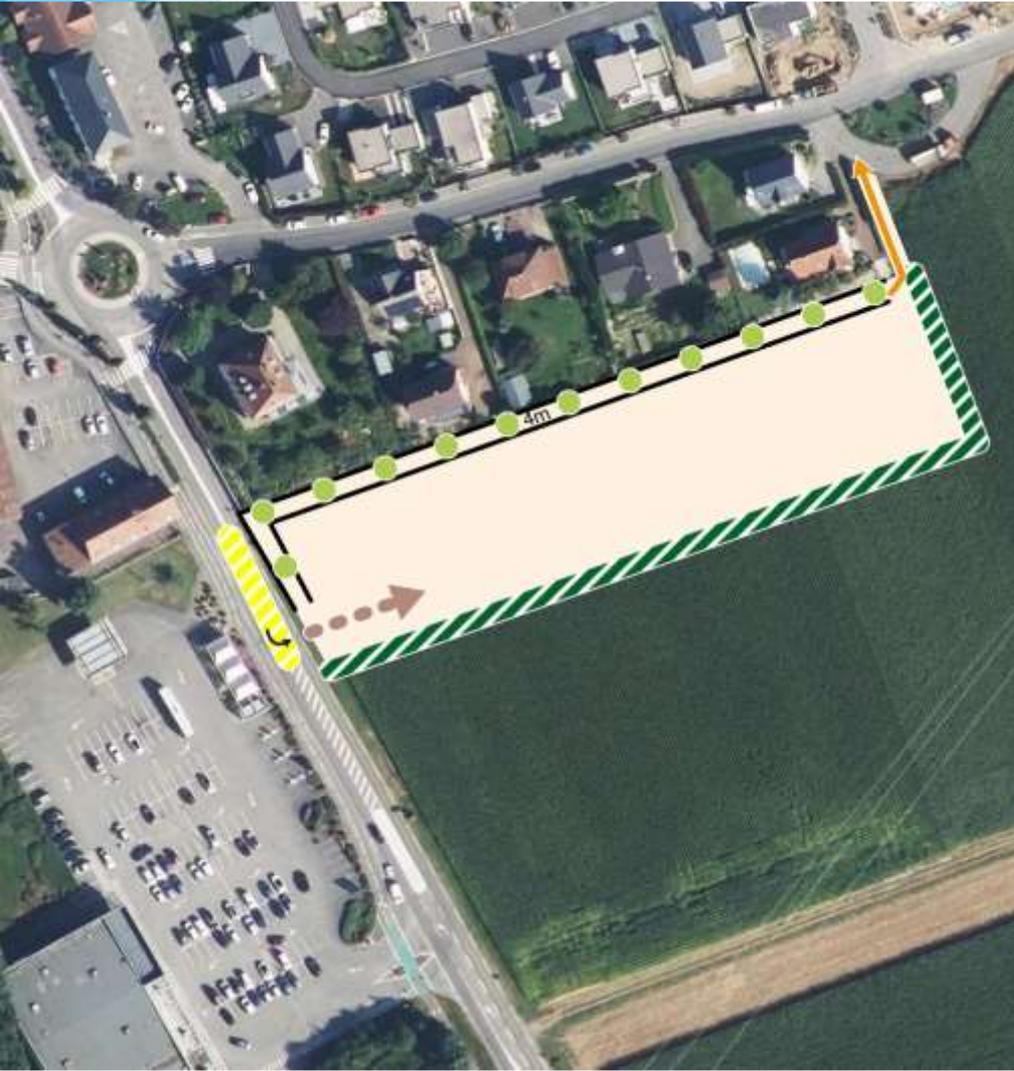
Orientations graphiques :

-  Vocation principale : habitat.
-  Aménager un accès unique au secteur
-  Sécuriser l'accès (ex : création d'une voie de stockage), et liaison piétonne vers le supermarché.
-  Aménager une liaison douce vers la rue de la Tuilerie.
-  Aménager des bandes de recul en espaces verts non privatifs.
-  Planter des alignements d'arbres.
-  Dans la zone AUa, aménager un traitement végétal et paysager en interface avec les terres agricoles.

Orientations écrites :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Secteur Feldele – 1AUa – 70 ares – habitat



Recommandations concernant le traitement végétal et paysager en interface de la zone :

Le traitement végétal et paysager à aménager dans le cadre du projet urbain en interface avec la zone agricole peut prendre plusieurs formes, notamment :

Une haie plantée en limite de propriété :



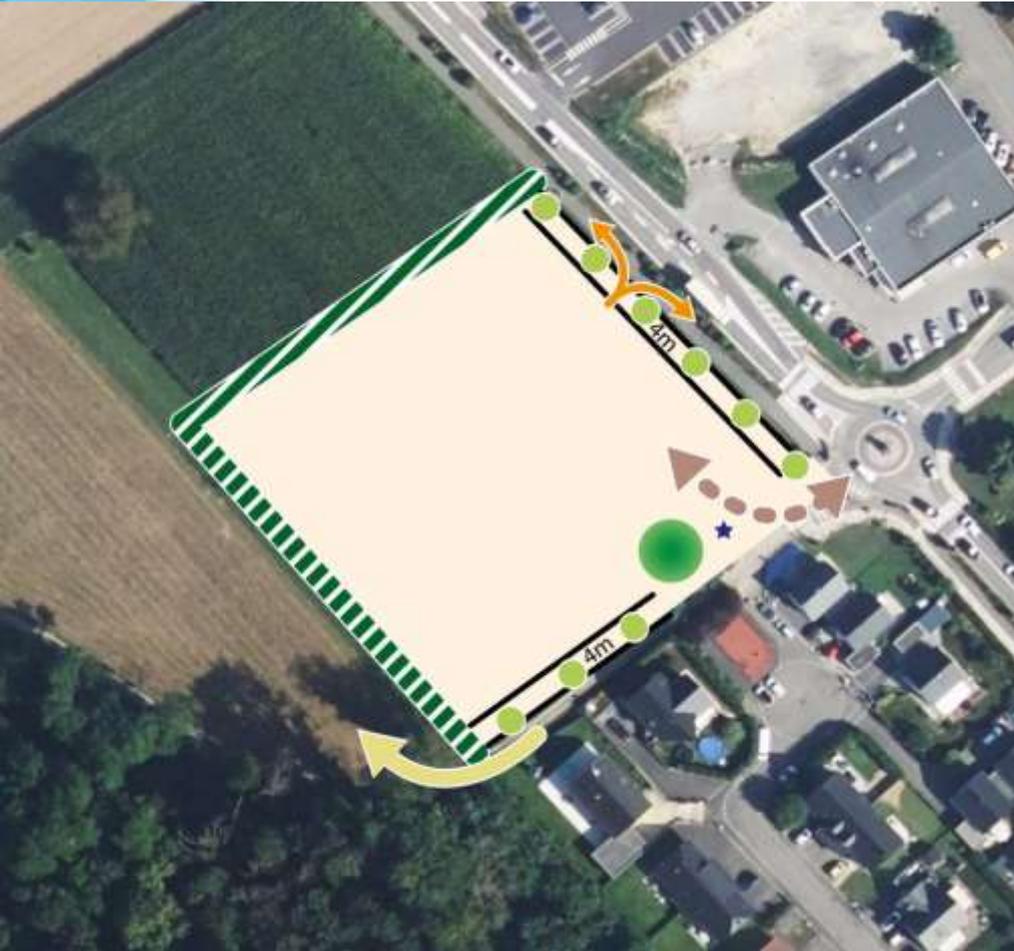
Une haie plantée en limite de propriété peut servir de clôture végétale, contribuer à l'ornement de jardins, enrichir la biodiversité

Une haie doublée d'une fascine :



La fascine est un aménagement linéaire constitué de branchages. Positionnée en travers du ruissellement, elle constitue un obstacle perméable qui freine l'eau.

Secteur Besbrunnen – 1AUa – 70 ares – habitat



Orientations graphiques :

-  Vocation principale : habitat.
-  Aménager un accès unique au secteur
-  Mettre en place une voirie interne desservant l'ensemble du secteur.
-  Aménager des accès doux vers la liaison douce le long de la RD.
-  Garantir l'accès aux terres agricoles.
-  Préserver l'arbre existant et le calvaire.
-  Maintenir l'hôtel à hirondelles existant sur le site existant, l'implanter dans l'angle Nord-Ouest.
-  Aménager des bandes de recul en espaces verts non privatifs.
-  Planter des alignements d'arbres.
-  Dans la zone AUa, aménager un traitement végétal et paysager en interface avec les terres agricoles.

Orientations écrites :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Secteur ZAC Gruen – 1AUe – 22 ha – économie



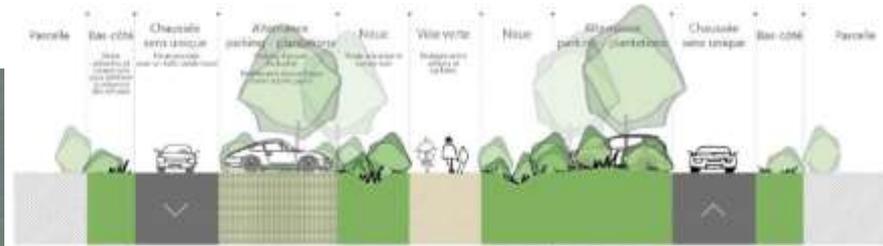
Orientations graphiques :

-  Vocation principale : activités économiques (majoritairement industrielles).
-  Aménager un nouveau carrefour giratoire sur la RD 19.
-  Aménager une allée centrale de desserte du site (avec liaisons intégrées).
-  Poursuivre le maillage des liaisons douces.
-  Aménager une façade vitrine sur la RD 19.
-  Aménager des parvis qualitatifs donnant sur l'allée centrale ; y végétaliser les éventuelles aires de stationnement.
-  Végétaliser les franges en arrière des lots.
-  Végétaliser les limites latérales des lots.
-  Espace boisé et haie à conserver.
-  Haie à planter.

Orientations écrites :

- Le parti d'aménager
- La mixité fonctionnelle et sociale
- Les principes de desserte de la zone 1AUe
- La gestion du stationnement
- La qualité de l'insertion architecturale et urbaine
- Le traitement paysager et l'insertion paysagère
- Les objectifs énergétiques et environnementaux
- Les équipements techniques

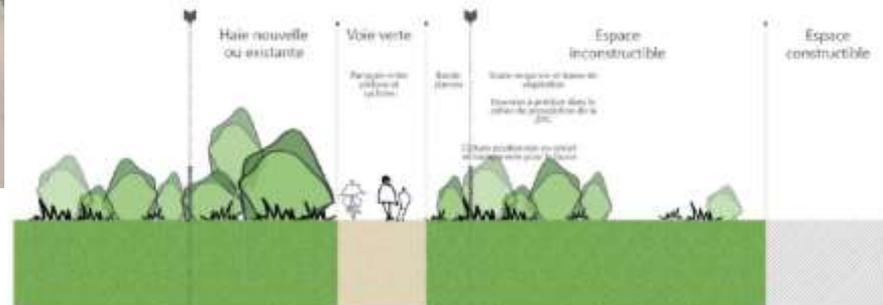
Secteur ZAC Gruen – 1AUe – 22 ha – économie



Coupe de la voie centrale pour la desserte de la zone



Vue projetée depuis la voie verte



Coupe du cheminement prévu le long de la haie existante

Secteur ZAC Gruen – 1AUe – 22 ha – économie

6.1.7. Les objectifs énergétiques et environnementaux

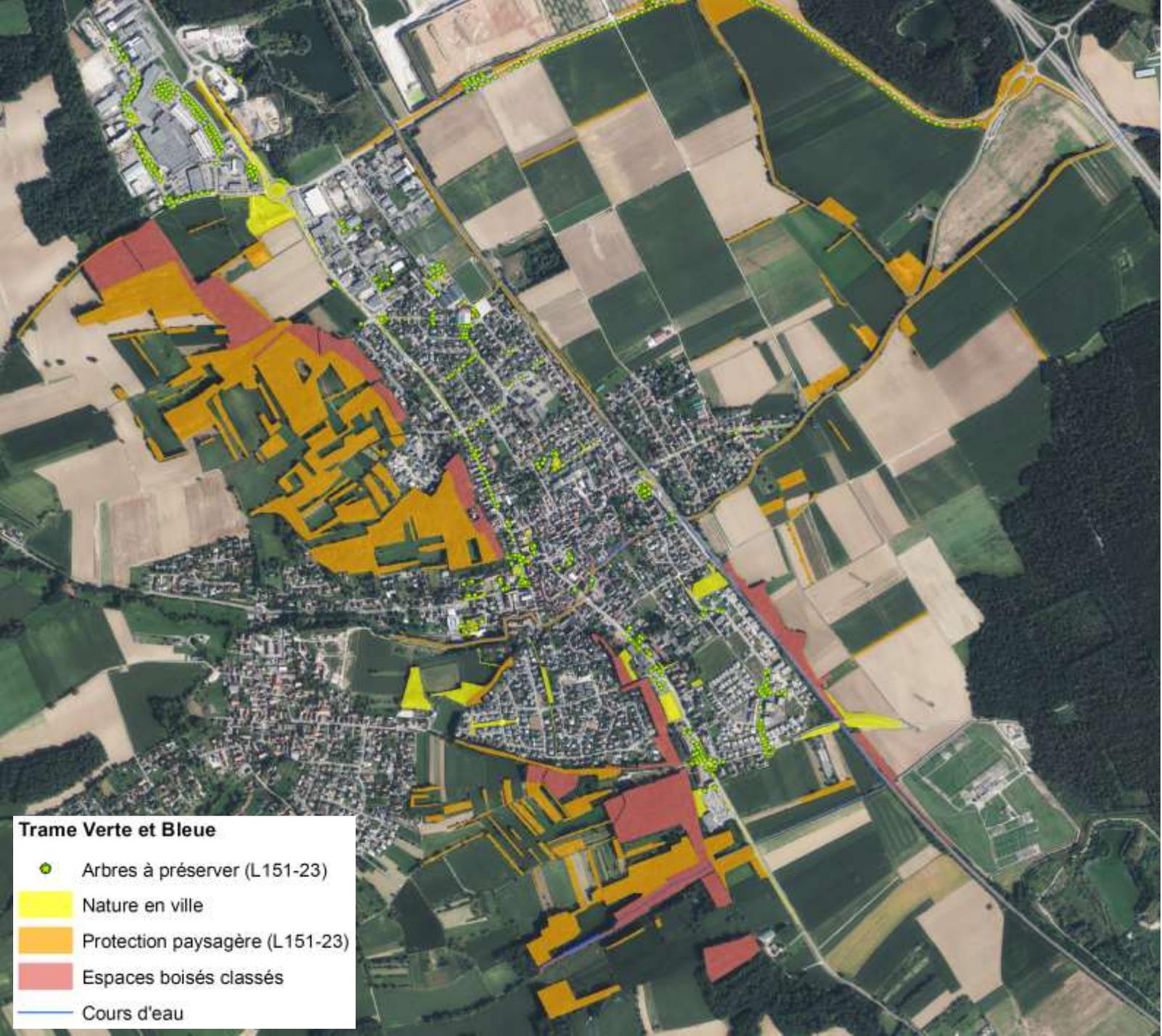
Orientations :

5 familles de critères de qualité environnementale, paysagère, architecturale, énergétique, etc., sont à respecter sur la zone pour chaque projet. Ces critères seront applicables sur chaque lot.

Chaque projet devra répondre à au moins 4 des 5 familles de critères et à un score minimum fixé pour pouvoir s'implanter sur le site.

Les 5 familles de critères proposées sont :

1. La perméabilité des espaces non bâtis et l'optimisation du foncier ;
2. Le maintien, voire le développement de la biodiversité ;
3. La performance énergétique du bâti et les économies en besoins énergétiques ;
4. La qualité architecturale et l'insertion paysagère ;
5. Le confort d'usage au sens de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE).



Trame Verte et Bleue

- Arbres à préserver (L151-23)
- Nature en ville
- Protection paysagère (L151-23)
- Espaces boisés classés
- Cours d'eau

OAP thématique – Trame Verte et Bleue

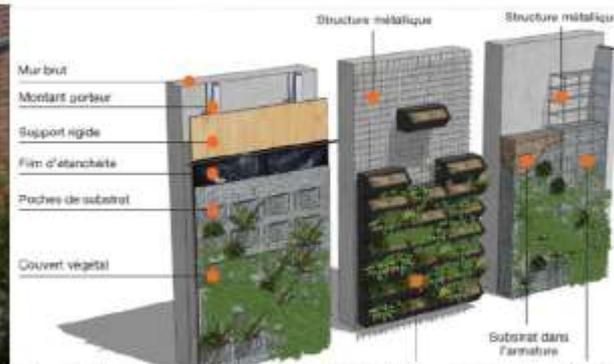
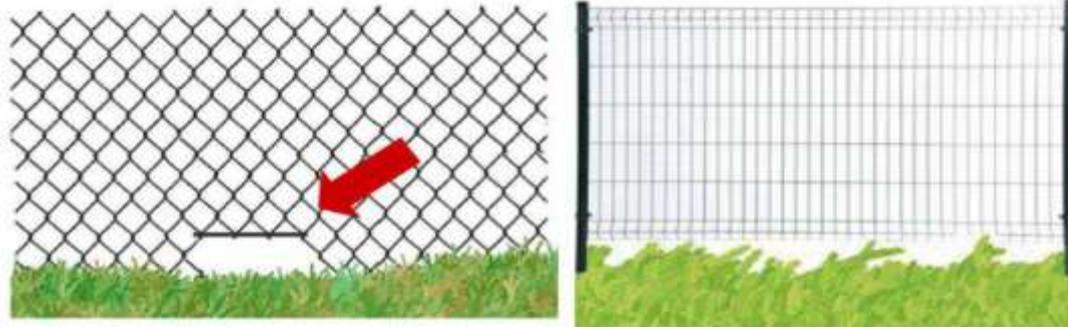
- Axe 1 : Préserver et valoriser les continuités écologiques
 - Préserver les **bords des cours d'eau** et maintenir la continuité des **berges**
 - Préserver le **talus boisé**
 - Maintenir et/ou reconstituer les **éléments naturels existants** en cas de **projet**
 - Porter une attention particulière à la qualité et au type de **clôtures**
 - Favoriser les **essences locales** pour les aménagements végétalisés
 - Privilégier le **stationnement perméable**
 - Ajuster **l'éclairage** pour préserver la trame noire
 - Accompagner les **nouvelles opérations** d'aménagement d'ensemble d'éléments de **végétalisation**
 - Préserver les **chemins creux**
- Axe 2 : Développer la Nature en Ville
 - Préserver la nature en ville **existante**
 - Développer la nature en ville dans les **projets**

OAP thématique – Trame Verte et Bleue

Exemples de clôtures végétales (haie arbustive champêtre diversifiée et tressage de saules vivant) ; clôtures grillagées perméables à la petite faune (ouvertures en pied, ponctuelle ou linéaire) et mur plein végétalisé avec des plantes grimpantes

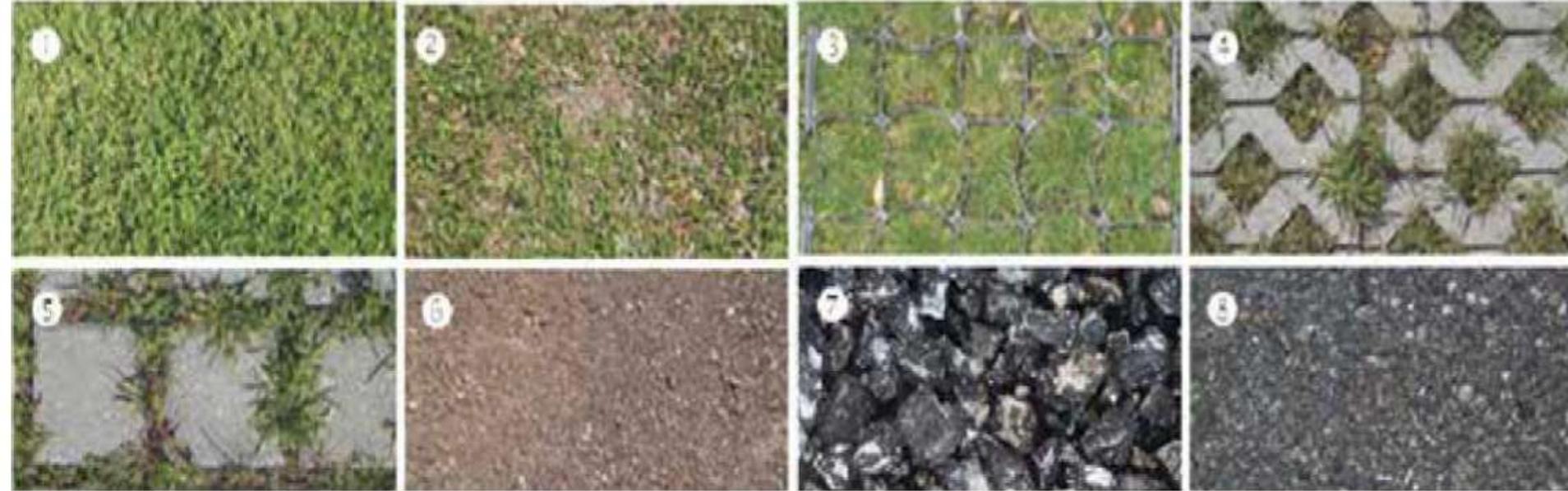


Exemples de clôtures :



1. Façade de briques couverte de Lierre grimpant avec pied de mur végétalisé, un moyen simple et efficace d'aménager des microhabitats sur le bâti / 2. Types de végétalisation plus sophistiquées et nécessitant beaucoup plus d'investissement, et pas forcément recommandés ici (d'après LPO/CAUE ISERE-2012a)

OAP thématique – Trame Verte et Bleue



Aperçu des surfaces les plus courantes, de la plus perméable à la plus imperméable. (1) gazon, (2) gravier-gazon, (3) dalles gazon en matière plastique ou (4) en béton, (5) revêtements en béton perméable, (6) surfaces empierrées, (7) asphalte poreux, (8) asphalte imperméable (© PROKOP & al. 2011).

Privilégier le stationnement perméable

OAP thématique – Trame Verte et Bleue

Quelques exemples d'intégration d'aménagements favorables à la biodiversité dans la conception du bâti et dans les espaces verts, privés, publics ou collectifs.



1.- Gîte à chauves-souris inclus dans un rebord de toiture sur un bâtiment neuf / 2.- Gîte inclus dans un mur de pierre / 3.- Structure de tiges creuses installée sur un mur végétalisé de vigne vierge.

**Exemples
d'aménagements
favorables à la
biodiversité :**



1.- Hôtel à insectes / 2.-Spirale de pierres sèches : les conditions de température et d'hygrométrie varient entre le sommet et le pied de la spirale et selon l'exposition. Ce type d'aménagement est favorable aux Reptiles et à de nombreux insectes sauvages. / 3.- Gîte à hérisson dans un tas de bois.



Temps d'échange

