

RÈGLEMENT ET OAP



RÉUNION DU 20/05/2021

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

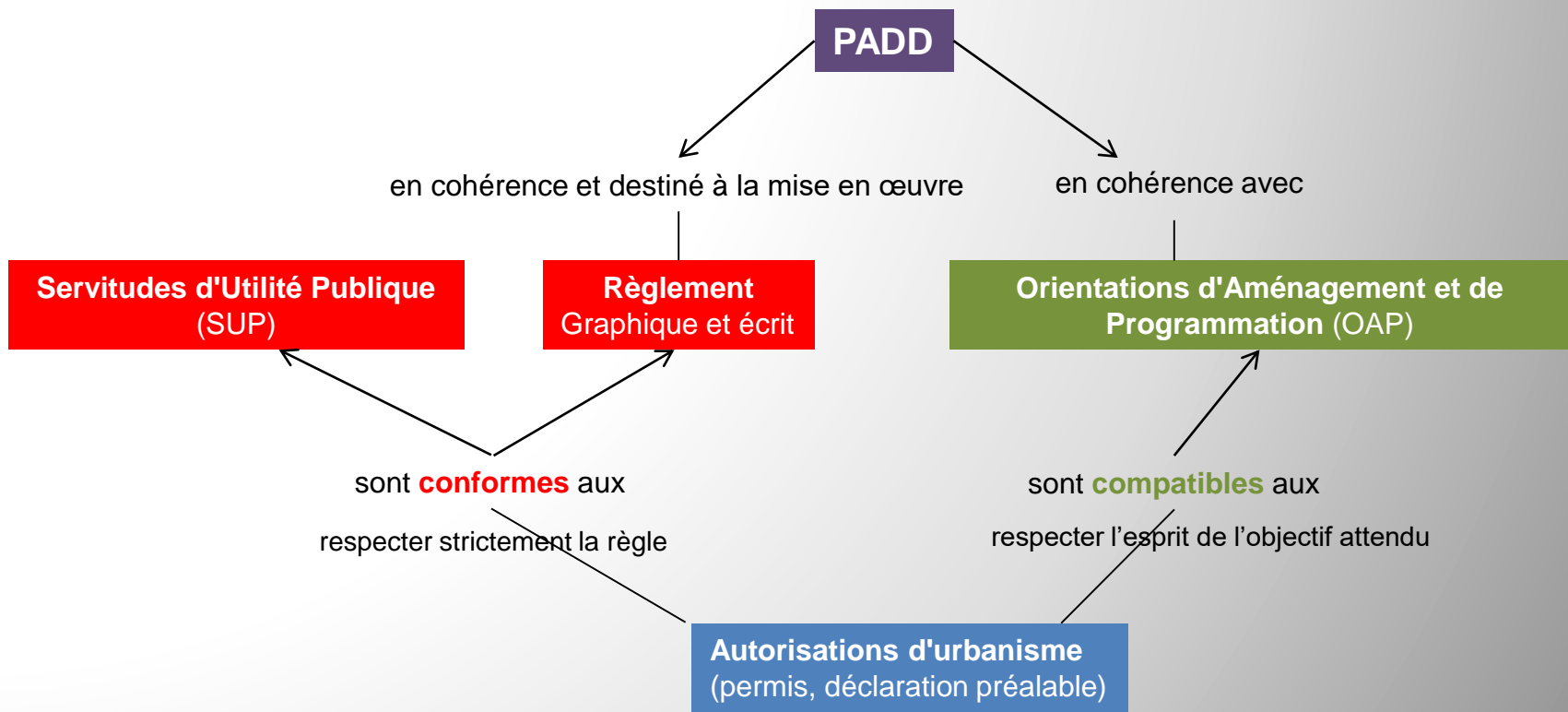
■ Bilan des surfaces des zones

Zones	Surface en ha	
Zones urbaines		
UA	6,51	143,01
UB	89,06	
UE	5,52	
UI	3,70	
UP	11,12	
UT	27,10	
Zones à urbaniser		
AUe	1,21	1,91
AUi	0,70	

Zones	Surface en ha	
Zones agricoles et naturelles		
A	931,49	931,49
N	118,19	1644,08
Ng	19,79	
Ns	6,11	

RÈGLEMENT ÉCRIT

DU PADD AUX PIÈCES RÉGLEMENTAIRES



- **Nouvelles dispositions des règles**

- Section 1 : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Section 3 : équipements et réseaux

▪ Section 1 : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	ILLUSTRATIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	maison forestière, scierie
Habitation	Logement	logement principal, secondaire, maisons individuelles et les immeubles collectifs, Chambre d'hôtes limitée à 5 chambres pour une capacité de 15 personnes, meublé de tourisme sans prestation hôtelière
	Hébergement	maison de retraite, foyer de travailleurs, résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	épicerie, supermarché, boulangerie, charcuterie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure, ...
	Restauration	
	Commerce de gros	présentation et vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Profession libérale. Services : assurance, banque, agence immobilière, location de véhicule
	Hébergement hôtelier et touristique	Auberge, gîte, hôtel, camping
	Artisanat et commerce de détail	
	Cinéma	

▪ Section 1 : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

	INTERDIRE	AUTORISER SOUS CONDITION
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	mairie, commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, établissement pénitentiaire
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	fourrière, station d'épuration, transformateur
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ecole, collège, hôpital, clinique
	Salles d'art et de spectacles	Salle de concert, théâtre, opéra
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	Salle des fêtes, lieu de culte, aire d'accueil de gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	construction automobile, aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	palais, parc d'exposition, parc d'attraction, zénith

▪ Section 1 : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	ILLUSTRATIONS
Constructions selon la destination et sous destination	Seulement pour les cas suivants : - raisons de sécurité, - raisons de salubrité, - pour garantir la cohérence avec les orientations du PADD	En fonction des situations locales
Type d'activités que le règlement définit		/
Usages et affectations des sols		/
Installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière		En zones A et N

- **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - gestion et organisation de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain, délimiter les quartiers dans lesquels préserver ou développer la diversité commerciale, notamment les commerces de détail et de proximité.



Exemple de mixité fonctionnelle : rez-de-chaussée (commerce) et niveau supérieur (habitation).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère gabarit et implantation des constructions

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

- ☑ implantation par rapport au domaine public
- ☑ implantation par rapport aux limites séparatives
- ☑ implantation par rapport aux autres constructions
- ☑ hauteur
- ☑ emprise au sol

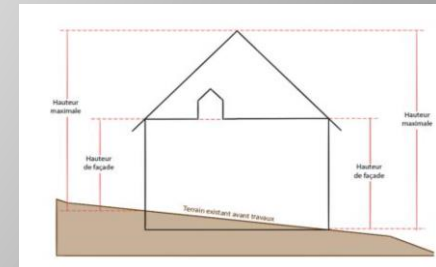
Emprise au sol



Implantation et recul



Hauteur



▪ **Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

2.2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- ☑ façade, toiture, clôture
- ☑ patrimoine bâti et paysager à protéger
- ☑ performance énergétiques et environnementales
- ☑ règle différente RDC et étage si risque inondation



2.3. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ☑ Surface non imperméabilisée
- ☑ Espace libre et plantation, aire de jeu et de loisirs
- ☑ Continuités écologiques
- ☑ Éléments de paysage et site



- **Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

2.4. Stationnement

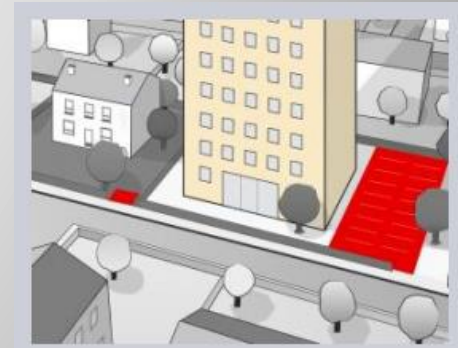
Possibilité de définir des emplacements de stationnement à créer sur le domaine privé (décongestionner le domaine public), en fonction des différents secteurs urbains (habitat, artisanat, commerce, industrie, ...), nombre maximale de places si TC

Exprimé :

en ratio qualitatif : x places de stationnement par logement

en ration par rapport à la surface : x places par y m²
de surface de plancher

par type de véhicule : véhicule motorisé, deux roues



- **Section 3 : équipements et réseaux**

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- desserte, accès

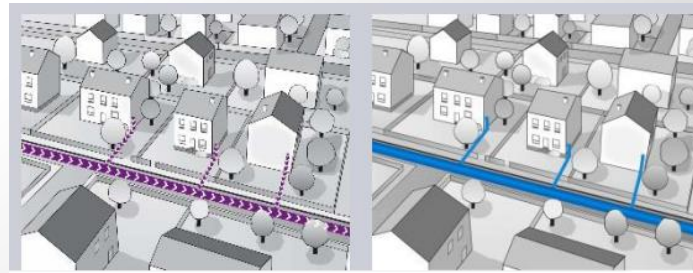
- desserte pour les services publics de collecte des déchets



- 3.2. Desserte par les réseaux

- eau potable, assainissement, limitation à imperméabilisation des sols

- énergie, communication électronique

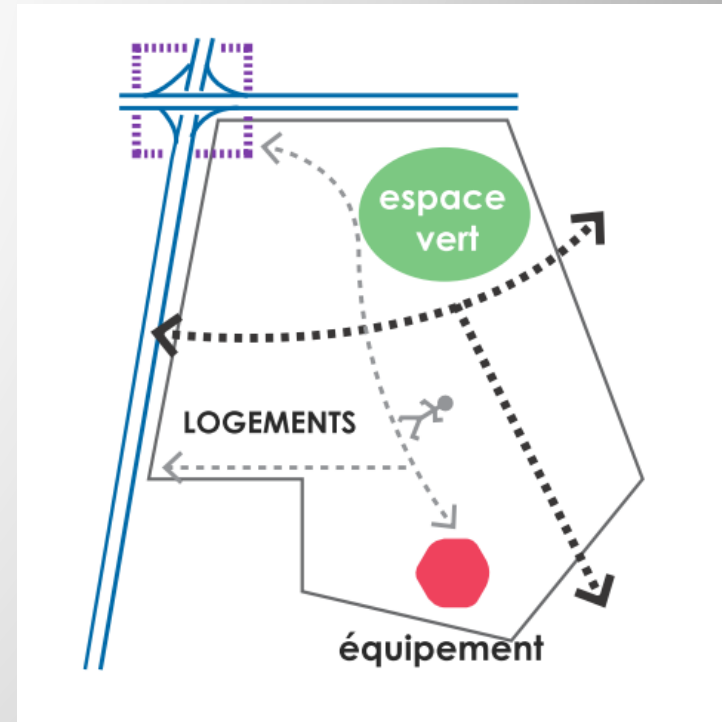


OAP

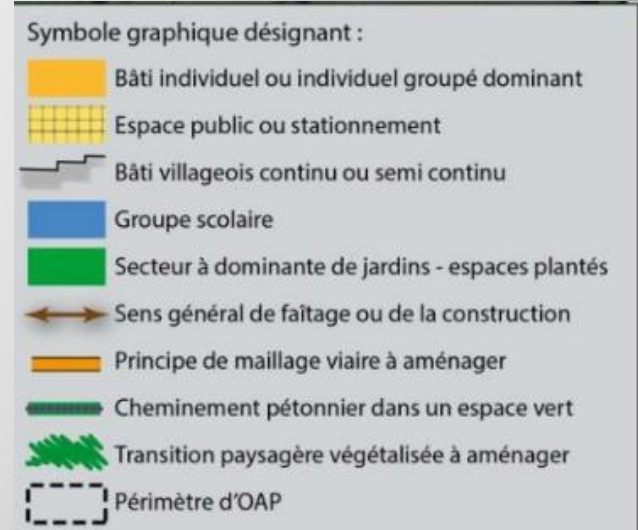
- **Les OAP sont un outil de projet d'aménagement du PLU, de par leur teneur elles ne constituent qu'une prévision.**
- **Elles ont plusieurs intérêts :**
 - Définition du cadre de l'intérêt général,
 - Réflexion globale et approfondie sur un secteur,
 - Expression d'une ambition de qualité, respectueuse de l'environnement,
 - Intervention adaptée aux attentes des résidents et des usagers.
- **Trois types d'OAP :**
 - OAP de secteur (obligatoire), pour la réalisation d'opération en zone 1AU et U de plus de 2500 m²
 - OAP thématique (facultative), pour les actions à mener.
- **Les schémas de principe seront fonction :**
 - de l'avancement de la réflexion sur le devenir du secteur,
 - du niveau d'engagement souhaité par la collectivité.

■ OAP de secteur en U ou AU

- Obligatoire pour tous les secteurs 1AU et les zones U de plus de 2500 m²
- OAP définit les conditions d'aménagement et d'équipement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone
- OAP porte sur
 - Aménagement : mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine, lutte contre l'insalubrité,
 - Habitat : besoin en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
 - Transport : TC, stationnement
 - Déplacement : voie, chemin
- Schéma d'aménagement pour préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

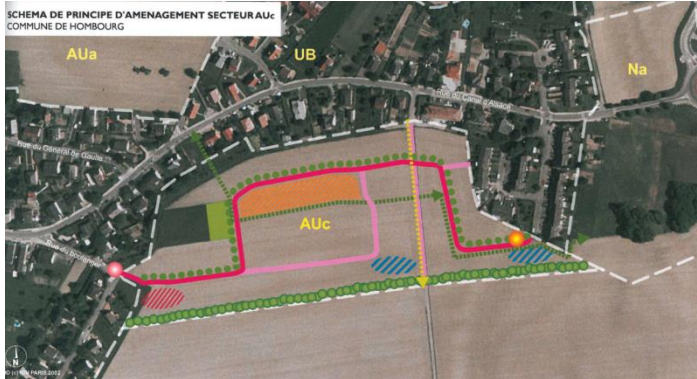


ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Source : PLUiH CC Matour et sa région

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Voirie principale avec traitement paysager
- Voirie secondaire
- Carrefour à aménager
- Cheminement piétonnier
- Piste cyclable Hombourg-Petit-Landau-Niffer
- Aire de stationnement
- Espace public
- Localisation préférentielle habitat pour personnes âgées
- Localisation préférentielle maisons en bande
- Localisation préférentielle habitat collectif
- Traitement paysager de la façade du secteur



- Phasage en sous secteurs :
- urbanisés l'un après l'autre :
 - par «grappes» de logements
- phase 1 : 6 logements
 - phase 2 : 3 logements
 - phase 3 : 4 logements
 - phase 4 : 5 logements
- Principe de tracé de la voirie :
- stationnement communs à proximité
 - stationnement public/visiteurs
- Connexion piétonne vers le bourg

Sources : PLU Hombourg - PLU Burdigues
PLUi CC Matour et sa région

▪ OAP thématiques (facultatives)

pour des principes d'aménagement
pas de principe de gestion

– OAP «village traditionnel »

- conservation, mise en valeur ou requalification de la structure urbaine traditionnelle présentant un intérêt historique, architectural après identification et localisation

– OAP « paysage »

- intégration paysagère des constructions
- Identification des cônes de vue remarquable
- aménagement des entrées de villes/villages

– OAP « développement durable »

- maîtrise des consommations énergétiques
- gestion des eaux pluviales,
- développement des mobilités douces, ...

– OAP « trame verte et bleue »

- déclinaison de la trame verte et bleue

MERCI DE VOTRE ATTENTION