



Commune de Saint Marcel Paulel révision générale du PLU

Présentation du projet de PLU
Réunion Publique du 10 octobre 2018



Développement Durable
de la Ville et du Territoire

altereo



1. Définition des besoins



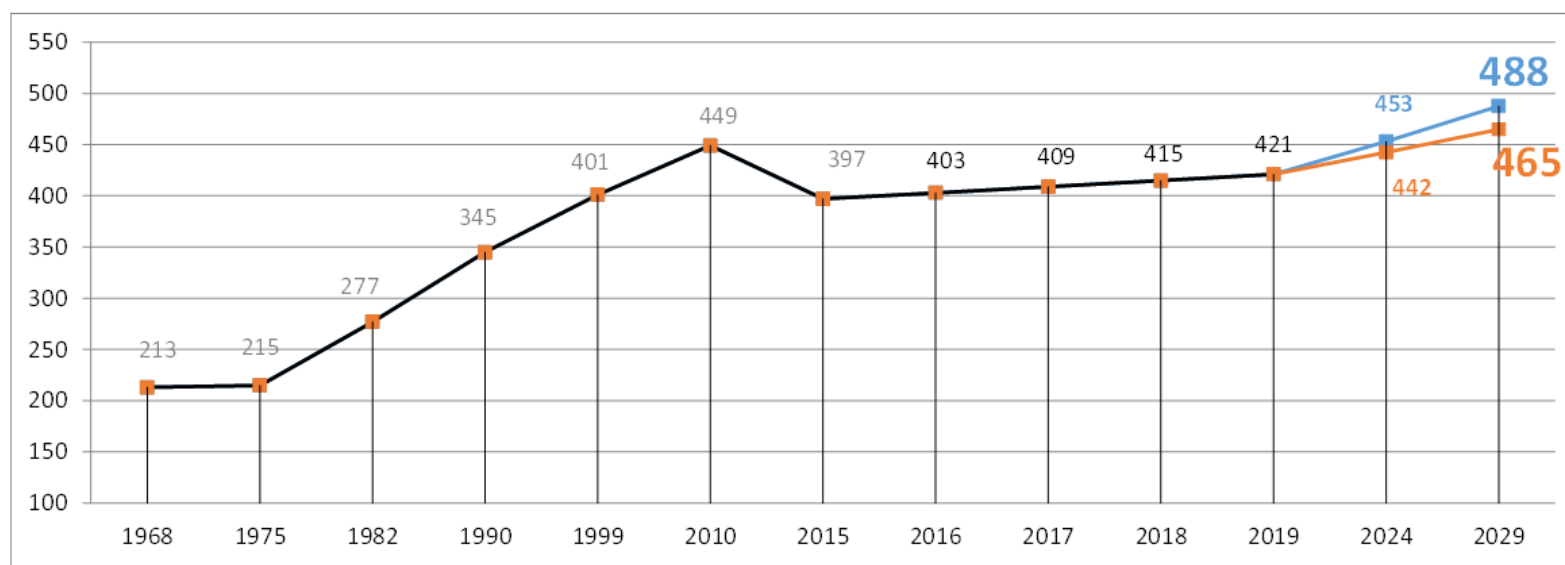
Développement Durable
de la Ville et du Territoire

altereo



Définition des besoins

Deux hypothèses d'accroissement démographique



Scénario 1 : construction neuve tendances récentes = 488 habitants en 2029

Scénario 2 : construction neuve (2012-2018) 465 habitants en 2029

Recensement de la population

Population estimée - construction neuve période 2015-2018

Scénario 1 et scénario 2



Définition des besoins

	Scénario 1 : une construction neuve dynamique (période 2015 à 2018) +1,48% par an	Scénario 2 : construction neuve au fil de l'eau +1% par an
POPULATION INSEE 2015	397	397
POPULATION ESTIMEE EN 2019	421	421
POPULATION EN 2029	488	465
Nombre d'habitants supplémentaires à la date d'approbation	67	44
Taille des ménages	2,4	2,4
BESOINS EN LOGEMENTS supplémentaires lié à l'accueil d'une population nouvelle	28 (67/2.4)	18 (44/2.4)
Reconduction du besoin nécessaire au maintien de la population de 2019	10	10
Besoin total en logement	38	28

Surfaces nécessaires en hectares		
SCOT = 10 logements à l'hectare, parcelles de 1000 m ²	3,8 hectares	2,8 hectares
SCOT = 6 logements à l'hectare, parcelles de 1666 m ²	6,3 hectares	4,7 hectares
Intermédiaire = 8 logements à l'hectare, parcelles de 1300 m ²	4,7 hectares	3,5 hectares

Rappel :

- Une consommation foncière passée de 6 hectares, qu'il s'agit de réduire
- Une taille moyenne des parcelles de 2300 m² sur les espaces urbanisés
- Un potentiel en densification de 4,9 hectares, avec un taux de rétention appliqué de 50%, soit 2,5 hectares





2. Rappel des orientations générales du PADD



Développement Durable
de la Ville et du Territoire

altereo



Orientations générales du PADD

3 grands axes :

Axe 1 : Affirmer l'identité rurale et le caractère champêtre du territoire marcellois

Axe 2 : Créer un véritable cœur de village

Axe 3 : Préserver les activités économiques et de loisirs présentes sur le territoire

Orientations générales du PADD



Axe 1 : Affirmer l'identité rurale et le caractère champêtre du territoire marcellois

1. Protéger et valoriser les identités paysagères emblématiques
2. Valoriser le patrimoine bâti et architectural
3. S'appuyer sur la trame verte et bleue

Orientations générales du PADD



Axe 2 : Créer un véritable cœur de village

4. Créer un projet urbain vertueux et peu consommateur d'espaces
5. Accroître et diversifier les possibilités d'accueil d'une population nouvelle au sein du village
6. Conforter la qualité du cadre de vie du village

Orientations générales du PADD



Axe 3 : Préserver les activités économiques et de loisirs présentes sur le territoire

7. Renforcer et permettre l'implantation d'activités économiques et touristiques

8. Soutenir les projets agricoles

9. Conforter les activités associatives et de loisirs



Orientations générales du PADD





2. Traduction réglementaire



Développement Durable
de la Ville et du Territoire

altereo



Traduction réglementaire

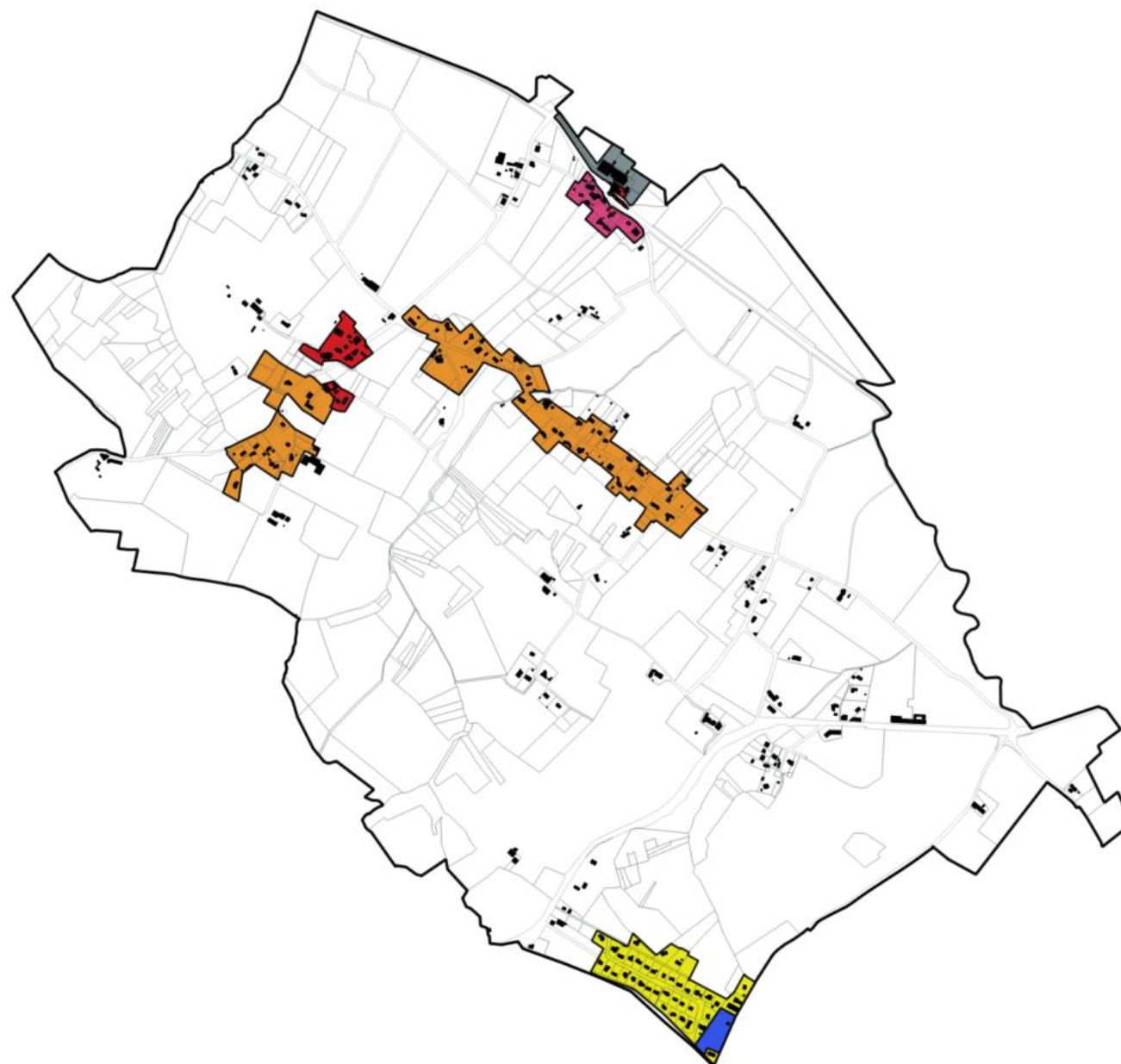
- Les zones U :

une zone UA sur le
bourg historique et
Nagein

Une zone UB
correspondant aux
espaces urbanisés de
la commune

Une zone UX réservée
à l'activité économique

Une UE réservée aux
équipements publics





Traduction réglementaire

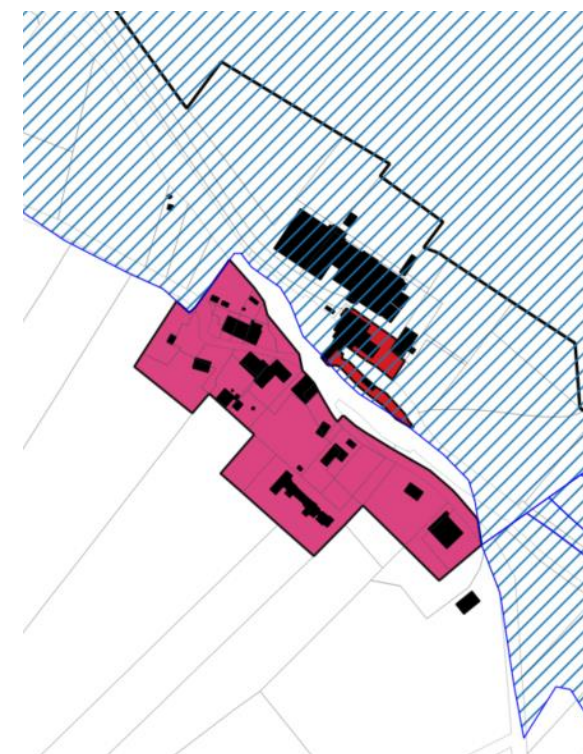
• Les zones U

La zone Ua : le bourg et Nagein :

- Mixité des fonctions
- Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m de l'alignement
- Implantation en limite séparative ou en retrait minimale de 3 m
- Hauteur limitée à R+1 (7m)
- Prise en compte de l'identité architecturale
- Emprise au sol limitée à 30% en UA et 20% en UAn
- 20% d'espace de pleine terre sans surplomb en UA
- 2 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDP



Zone UA du bourg



Zone UAn de Nagein

Potentiel constructible : 2087 m²



Traduction réglementaire

• Les zones U

La zone UB

- Implantation en retrait de 10 m / axe voies communales et 20 m / axe RD
- Implantation en retrait minimale de 3 m des limites séparatives
- Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit
- Prise en compte de l'identité architecturale
- Emprise au sol limitée à 30%
- 50% d'espace de pleine terre sans surplomb
- 2 place minimum par logement



Potentiel constructible : 3,7 ha
Ramené à 2,5 ha en raison
problématique de rétention

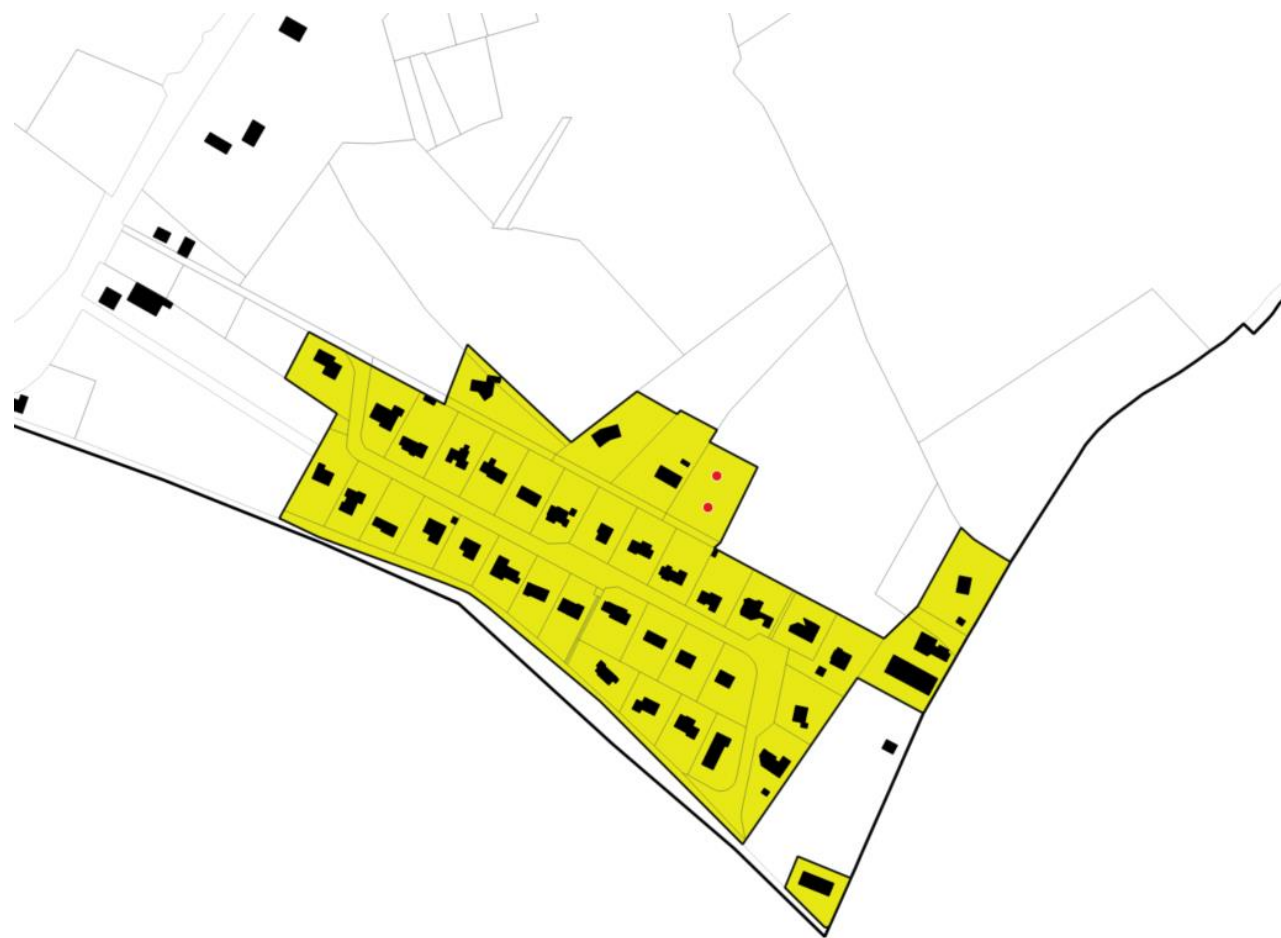


Traduction réglementaire

- Les zones U

La zone UB : secteur UB1

- Seules sont autorisées les extensions et constructions d'annexes



Pas de potentiel constructible

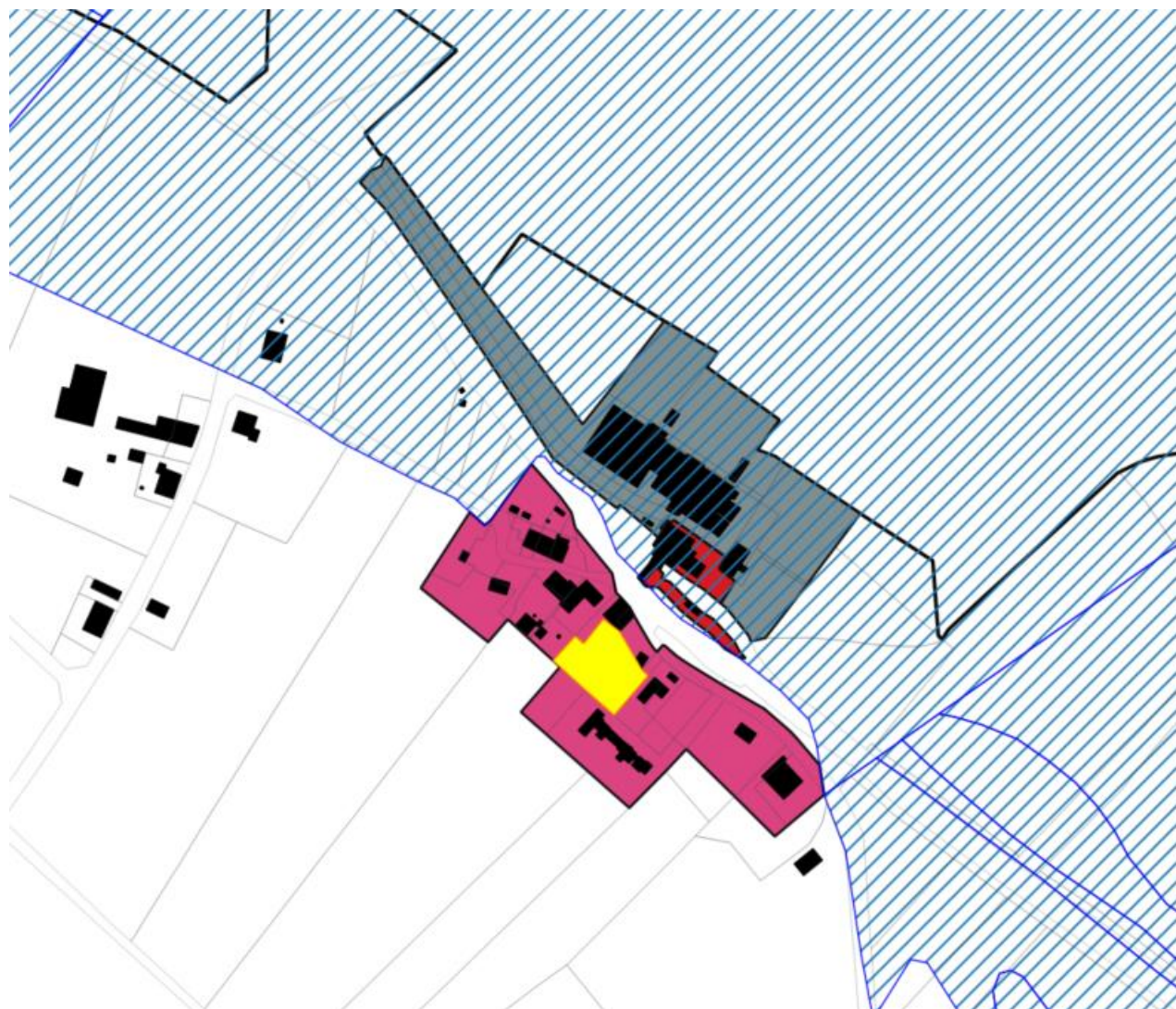


Traduction réglementaire

• Les zones U

La zone Ux

- Secteur soumis au risque inondation : règles spécifiques pour prendre en compte le risque
- Extensions des activités économiques et habitat existant autorisées sous condition : 20% max de la SDP
- Emprise au sol limitée à 30%
- m pour l'habitat et 10 m pour l'activité économique



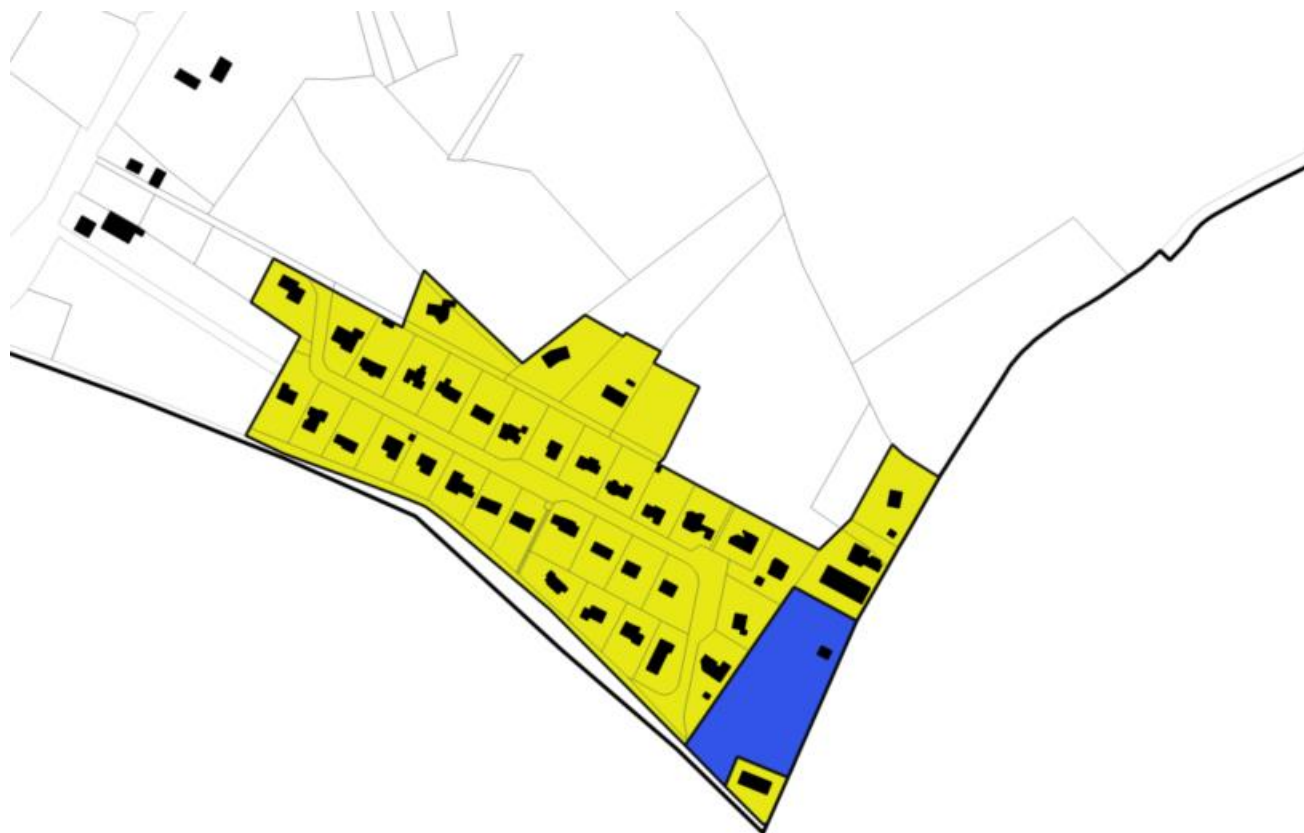


Traduction réglementaire

- Les zones U

La zone UE

- Règles simplifiées pour permettre l'implantation d'équipements publics





Traduction réglementaire

• La zones AU

- Compatibilité avec les OAP
- Soumis à opération d'ensemble
- Phasage en deux tranches
- Mixité des fonctions avec vocation principale habitat
- Implantation dans une bande de 5 mètres
- Implantation perpendiculaire ou parallèle aux voies
- Implantation en retrait des limites
- Hauteur limitée à 7 mètres (R+1)
- Emprise au sol non réglementé
- 50% d'espaces de pleine terre sans surplomb
- 2 places par tranche de 100m² de SDP

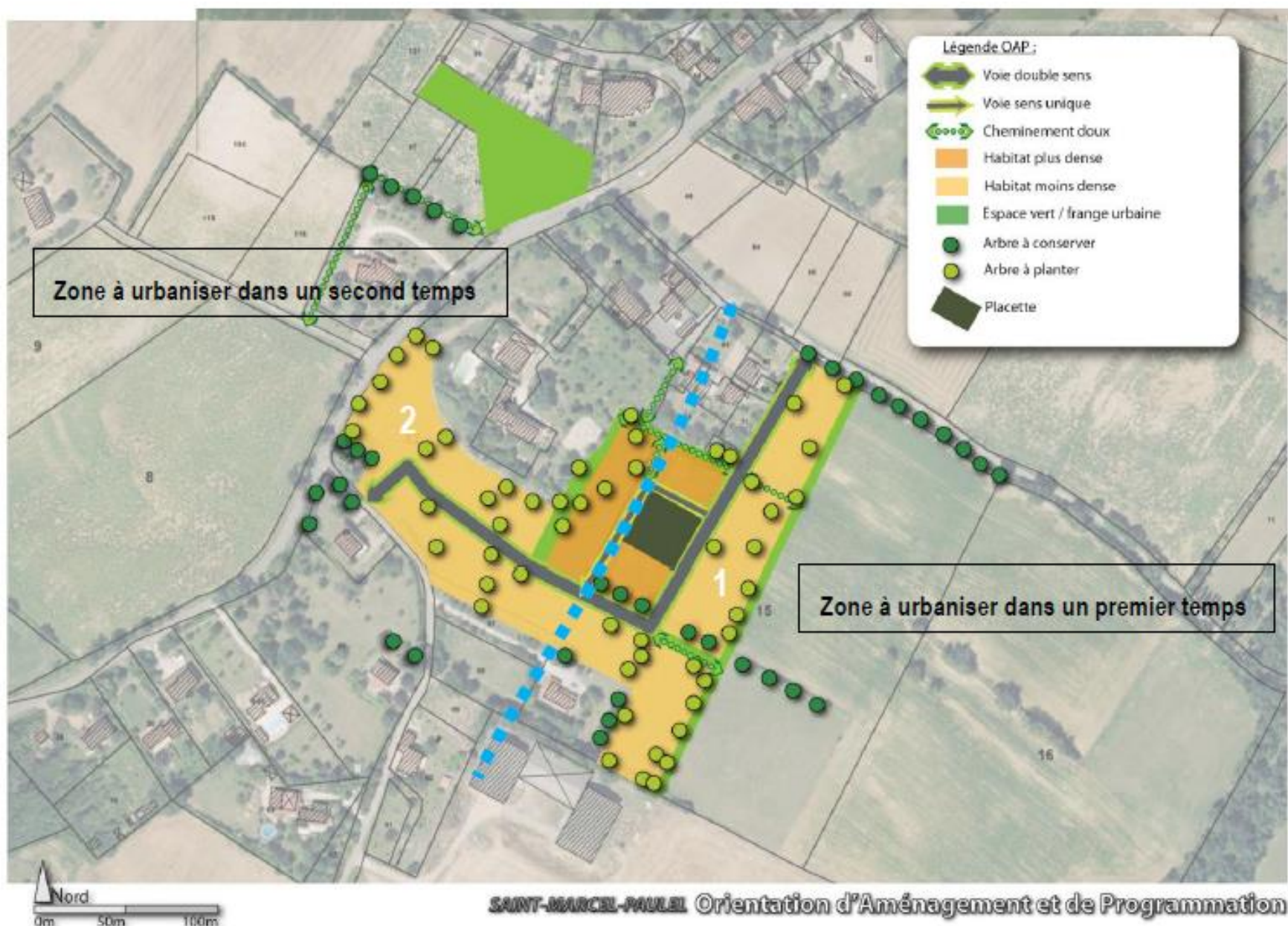
Potentiel constructible = 2,67 ha soit entre 16 logements et 25 logements





Traduction réglementaire

• L' OAP





Traduction réglementaire

• La zone N

- Extension de l'habitat autorisé sous conditions particulières : 50m² de SDP sans dépasser 250 m² de SDP total
- Annexes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et distance maximale de 20 m de l'habitation principal
- Emprise au sol limité à 30% sauf pour activité agricole
- Hauteur à 7 m pour l'extension de l'habitat et 10 m pour les bâtiments agricoles





Traduction réglementaire

- La zone N

- Un secteur NI où sont permis les aménagements légers liés aux pratiques sportives et culturelles
- Un secteur Nar lié à la présence d'un site archéologique





Traduction réglementaire

• La zone A

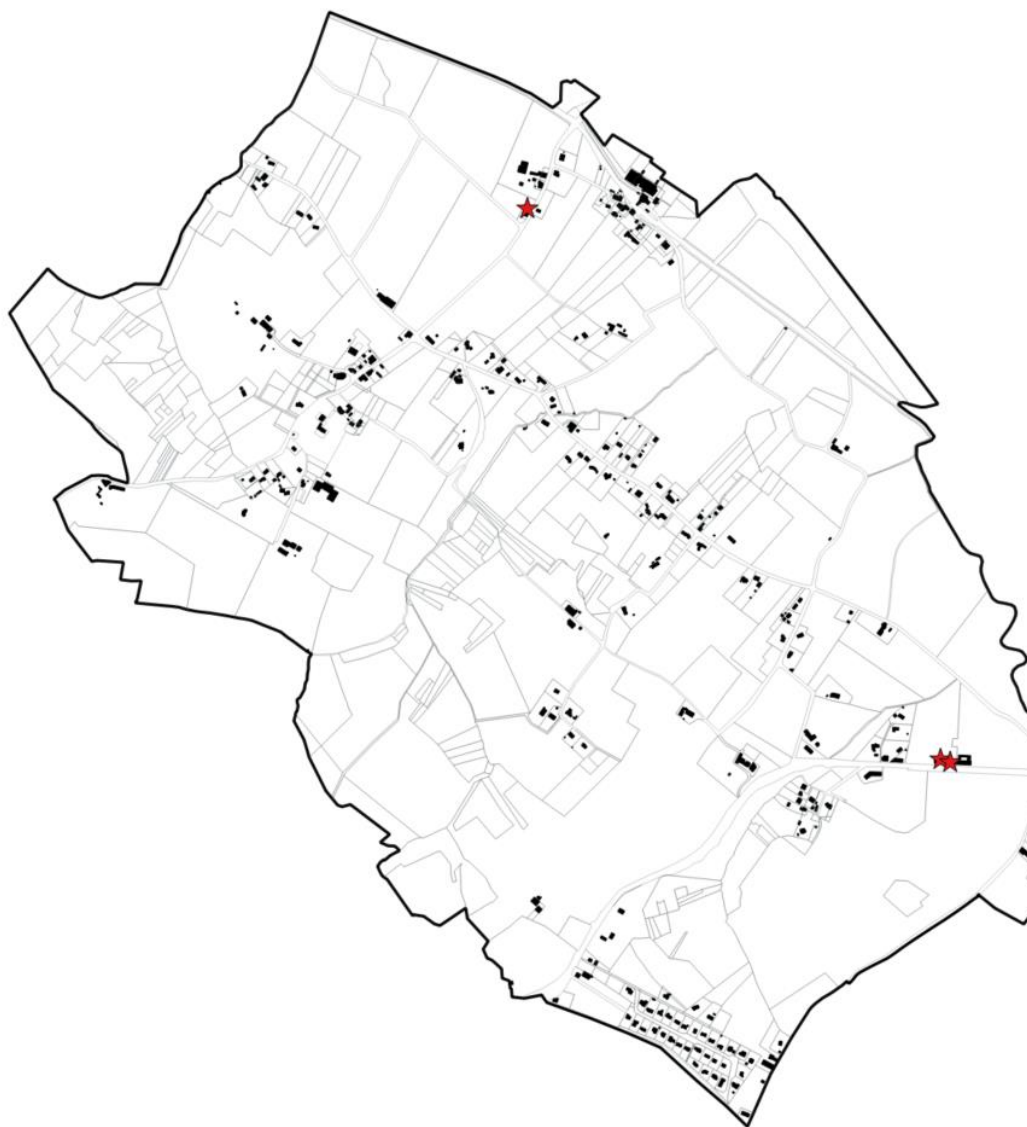
- Constructions agricoles autorisées
- Extension de l'habitat autorisé sous conditions particulières : 50m² de SDP sans dépasser 250 m² de SDP total
- Annexes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et distance maximale de 20 m de l'habitation principal
- Emprise au sol limité à 30% sauf pour activité agricole
- Hauteur à 7 m pour l'extension de l'habitat et 10 m pour les bâtiments agricoles





Traduction réglementaire

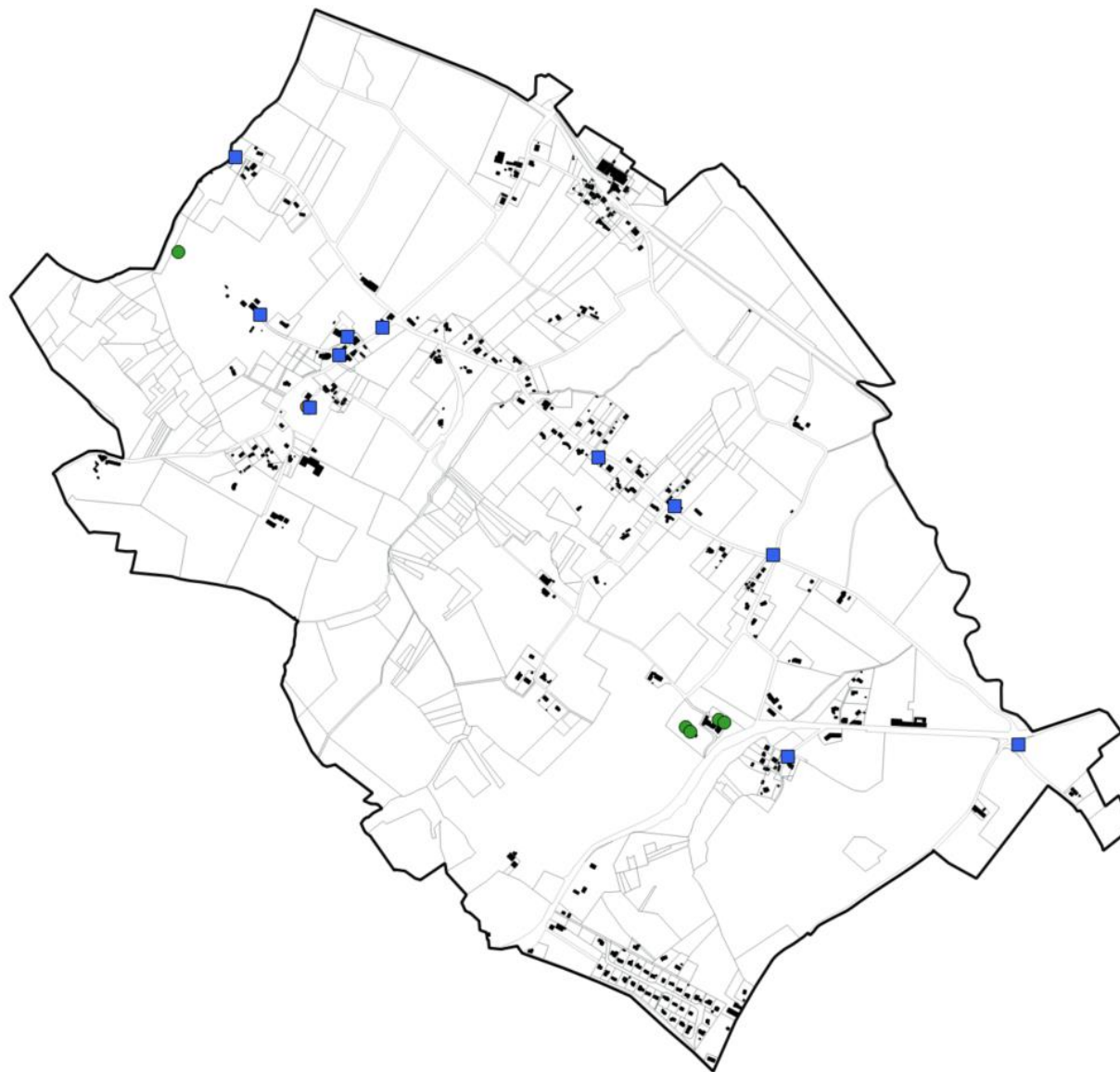
Identification du bâti pouvant changer de destination en zone A





Traduction réglementaire

Protection des éléments de paysage et patrimoine





Traduction réglementaire

Protection des éléments de paysage et patrimoine





Traduction réglementaire

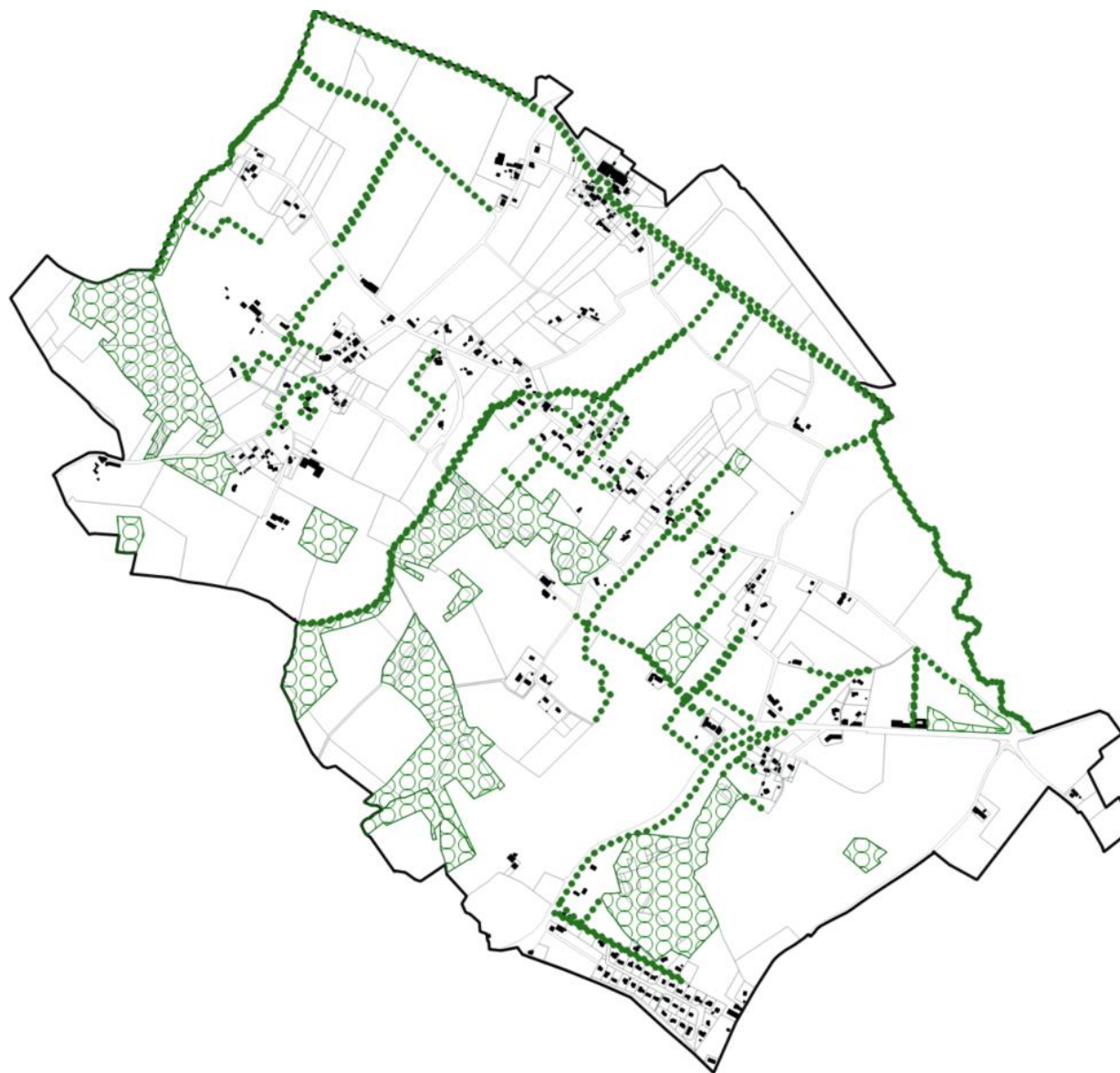
Protection des éléments de paysage et patrimoine





Traduction réglementaire

Protection des éléments de paysage et patrimoine et EBC





Merci de votre attention



Développement Durable
de la Ville et du Territoire

altereo