

Urbanisme et les réglementations en vigueur

Réunion du 21 février 2025
18h30



Sommaire

- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme communal de 2021 (PLU),
- ▶ Le SCOT du Seuil du Poitou et ses conséquences sur l'aménagement des parcelles,
- ▶ Les impacts concrets de la loi ZAN sur les terrains constructibles,
- ▶ Les perspectives du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUi-H) et les ajustements à prévoir,
- ▶ Les opportunités et contraintes pour les propriétaires fonciers.

Les dispositifs du Plan Local d'Urbanisme communal de 2021 (PLU)

- ▶ Rappel des superficies disponibles dans les 5 anciens documents d'urbanisme
 - ▶ 120 ha ouverts à l'urbanisme
- ▶ Consommation de 34,5ha sur la période 2011-2020
- ▶ Compétence transférée au 01/07/2021 à la communauté de Communes du Haut Poitou

Les dispositifs du Plan Local d'Urbanisme communal de 2021 (PLU)

❖ Zonage du PLU

▶ Zone urbaine :

- ▶ + de 20 logements
- ▶ + de 3 hectares déjà urbanisés

▶ Secteurs hors zone urbaine :

- ▶ Zone A agricole
- ▶ Zone N Naturelle
- ▶ Extension limité et annexes max 40m² et dans un rayon de 25 m

Les dispositifs du Plan Local d'Urbanisme communal de 2021 (PLU)

❖ 2 types de terrains Constructibles

▶ Secteurs de lotissement :

- ▶ Centralité et centre bourg
- ▶ Assainissement collectif

▶ Dents creuses :

- ▶ Maximum environ 2 500 m²,
- ▶ Maximum 40 mètres linéaires non urbanisés,
- ▶ Entourées de construction.

Le SCOT du Seuil du Poitou et ses conséquences sur l'aménagement des parcelles,

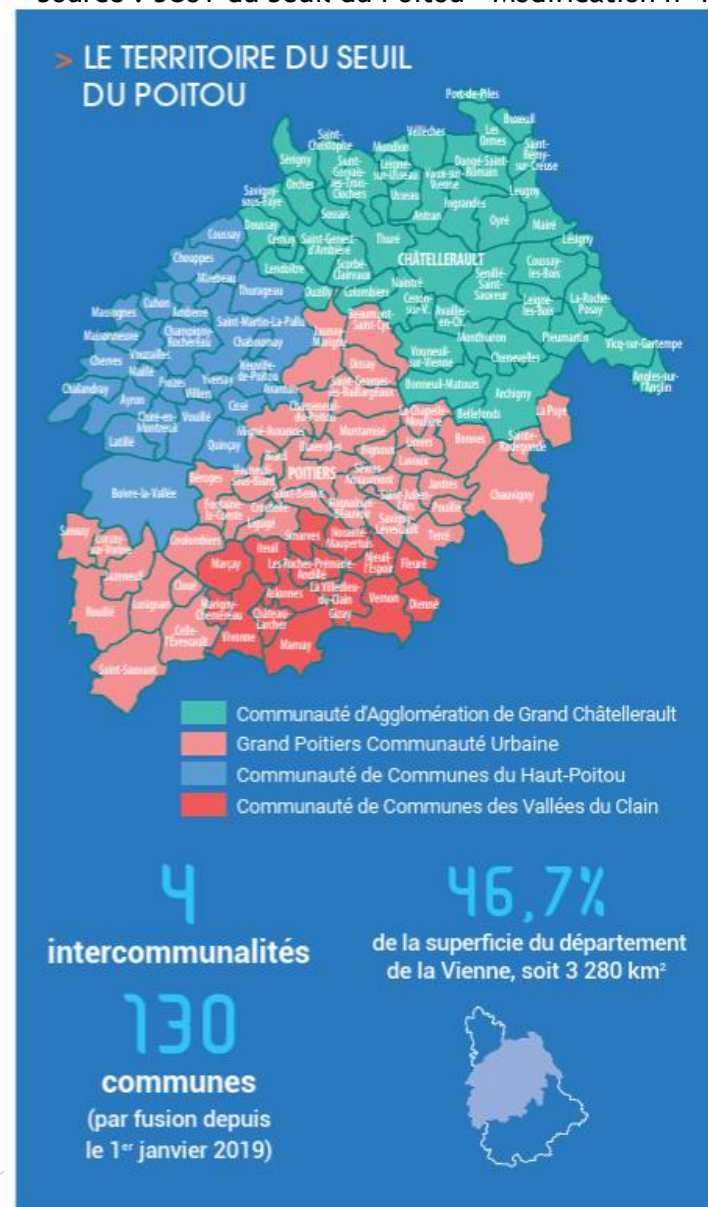
- ▶ - Schéma de Cohérence territoriale
- ▶ - Définition et objectifs de la densité minimale
- ▶ - Impact sur la taille et l'agencement des parcelles
- ▶ - Contraintes et adaptations pour les projets de construction

Le SCOT du Seuil du Poitou

Schéma de Cohérence territoriale : Définition

- Document de planification qui met en cohérence les politiques publiques d'aménagement à l'échelle d'un grand territoire,
- Habitat, transports, développement économique, commerce, agriculture, énergie...
- Concerne 130 communes,
- Approuvé le 12 février 2020,
- Processus de concertation identique au PLU avec enquête publique.

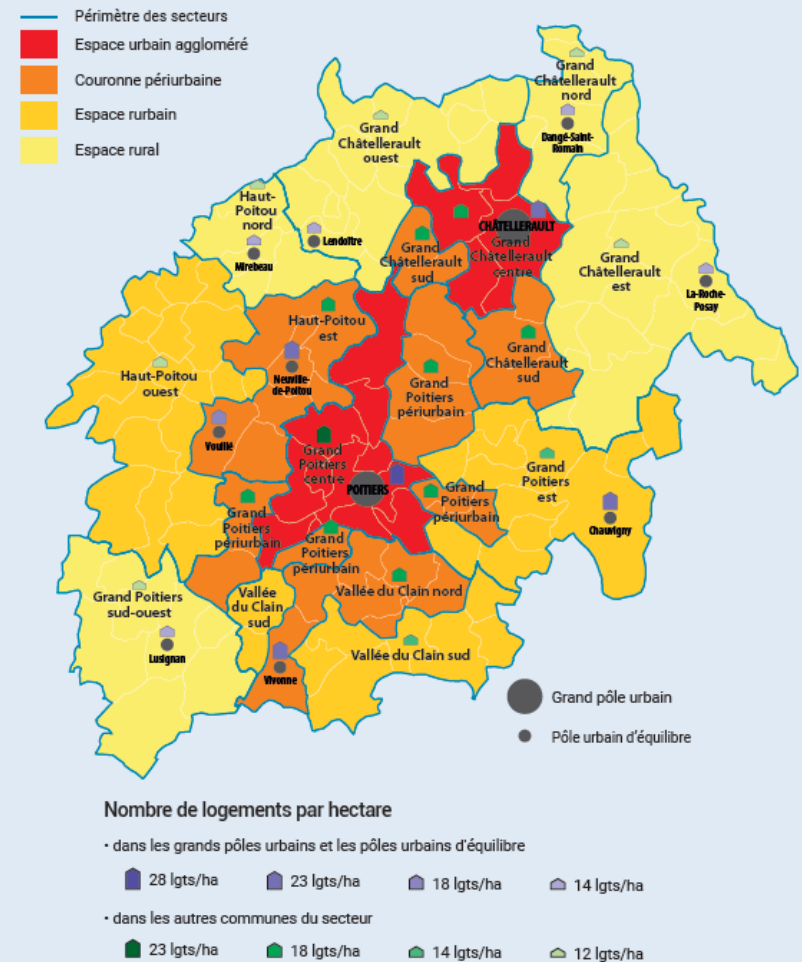
Source : SCoT du Seuil du Poitou - Modification n° 1



La densité minimale imposée par le SCOT du Seuil du Poitou

- ▶ Définition et objectifs de la densité minimale,
- ▶ Densité de 28log/ha pour Poitiers et certaines communes alentours jusqu'à 12log/ha dans les secteurs éloignés de Poitiers,
- ▶ Densité de 18log/ha pour la commune de Saint-Martin-la-Pallu,
- ▶ Extension linéaire interdite,
- ▶ Répartition des superficies par secteur,

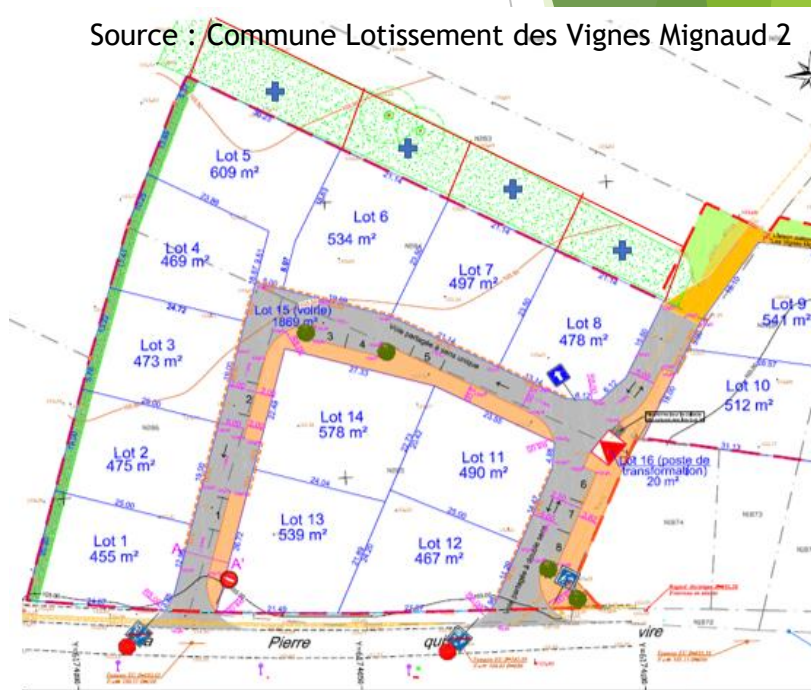
12 hectares en lotissement et 3
hectares en dents creuses



Impact sur la taille et l'agencement des parcelles

- ▶ 18 logements par hectares
aménagements de voirie, espaces
verts et gestion des eaux pluviales
compris,
- ▶ Parcelles de 555m² maximum (350m²
si 28log/ha),
- ▶ Obligation de refuser les permis de
construire qui propose un écart avec
la densité demandée,
- ▶ Contraintes et adaptations pour les
projets de construction.

Source : Commune Lotissement des Vignes Mignaud 2



Exemples d'aménagement

► Cas pratiques et exemples d'implantation

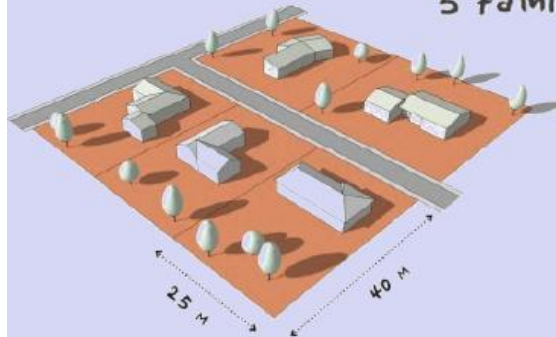
Recommandation de ne pas positionner la maison au milieu de la parcelle

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 m² c'est :

5 terrains de 1.000 m²
5 familles



des jardins qui paraissent
grands mais sont en réalité
fractionnés par la position
centrale de la maison

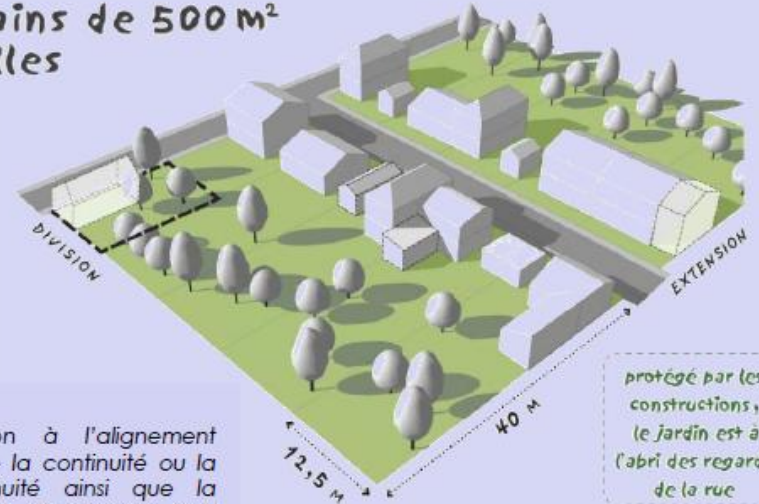
des jardins visibles de
toutes parts qui n'offrent
aucun espace intime

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

ou bien

10 terrains de 500 m²
10 familles



la maison
implantée
près de la
voie libère
une grande
surface
pour le
jardin

L'implantation à l'alignement
tout comme la continuité ou la
semi continuité ainsi que la
hauteur sont des leviers qu'il
convient d'utiliser pour densifier..

Source : Quelle densité pour quelle qualité
urbaine en Poitou-Charentes ?
DREAL Poitou-Charentes

protégé par les
constructions,
le jardin est à
l'abri des regards
de la rue

les terrains plus petits sont
moins chers tout en offrant de
nombreuses possibilités d'évolution
= divisions et extensions

Les impacts concrets de la loi ZAN sur les terrains constructibles

- - Présentation de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

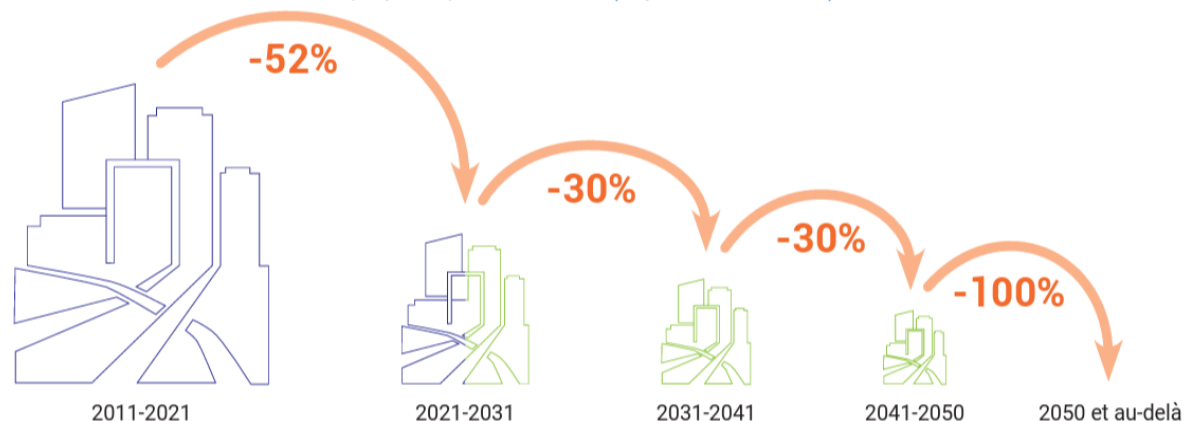
La loi ZAN (*Zéro Artificialisation Nette*) du 20 juillet 2023, issue de la loi Climat et Résilience de 2021, vise à limiter l'artificialisation des sols en France.

Son objectif est de réduire de moitié l'urbanisation d'ici 2031 et d'atteindre un équilibre entre les surfaces artificialisées et renaturées d'ici 2050. La loi ZAN impose une gestion plus stricte des terrains constructibles, encourageant la densification plutôt que l'étalement urbain.

Les impacts concrets de la loi ZAN sur les terrains constructibles

- Réduction des surfaces constructibles,
- Prise en compte de consommation d'espaces sur les terrains agricoles ou naturelles,
- A partir de 2031, prise en compte de l'artificialisation des sols (bâtiments agricoles, imperméabilisation des surfaces).

> Simulation de la trajectoire de sobriété foncière applicable au Seuil du Poitou projetée par le Sradet (objectifs maximum)

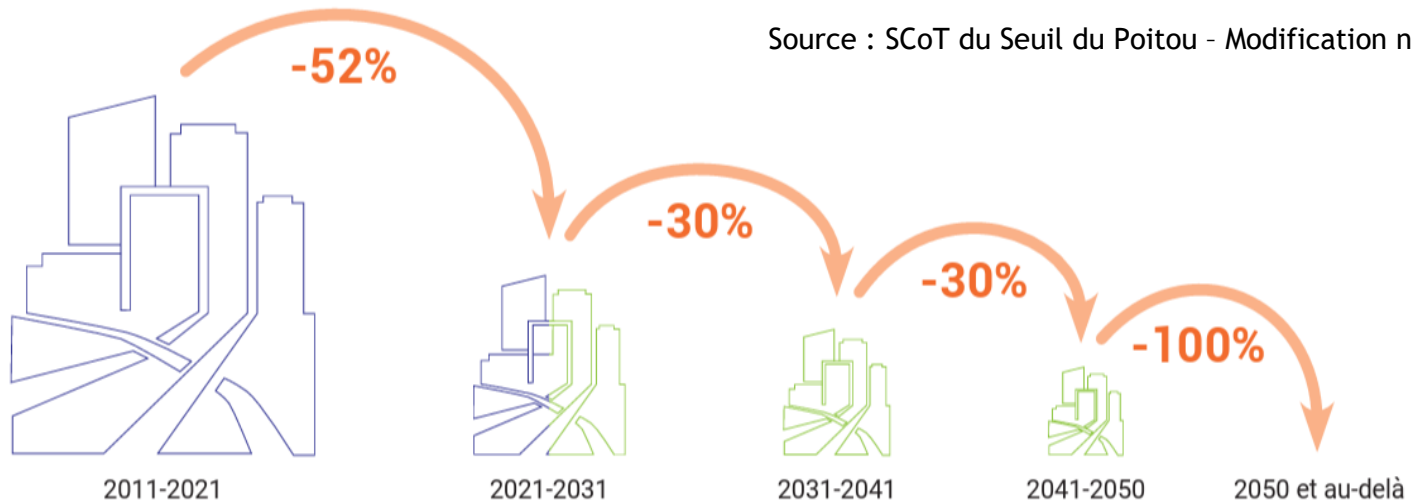


Source : SCoT du Seuil du Poitou - Modification n°1

Commune de Saint-Martin-la-Pallu

> Simulation de la trajectoire de sobriété foncière applicable au Seuil du Poitou
projetée par le Sraddet (objectifs maximum)

Source : SCoT du Seuil du Poitou - Modification n° 1



34ha

15ha

10,5ha

7,35ha

0ha

34ha

15ha

7ha

3,5ha

0ha

Si réalisation à
70% soit 10,5ha

34ha

15ha

5ha

1,75ha

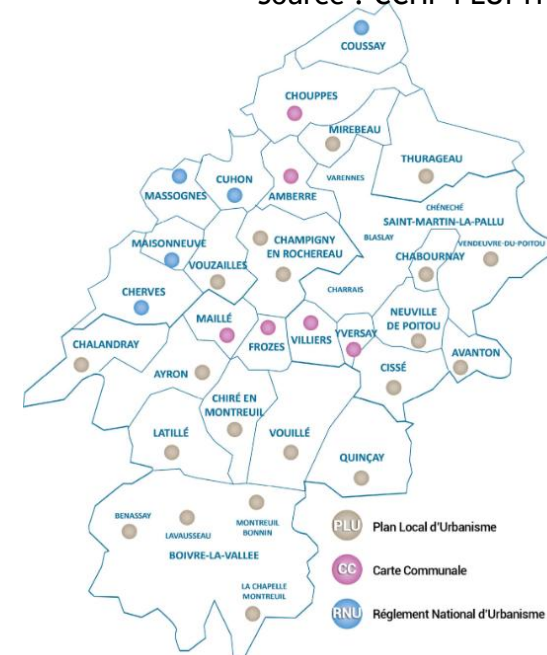
0ha

Si réalisation à
50% soit 7,5ha

Les perspectives du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUiH)

- Objectifs et calendrier d'adoption du PLUi-H
 - Diagnostic et PADD fin 2025
 - Zonage et règlement 2026
 - Arrêt projet et Enquête publique 2027
 - Approbation 2028
- Intégration des nouvelles contraintes environnementales et réglementaires,
- Changements prévisibles pour les zones urbaines et rurales, prise en compte plus importantes des enjeux environnementaux des parcelles,
- Consultation et participation des acteurs locaux, des registres d'observation sont déjà présents dans chaque mairie.

Source : CCHP PLUi-H



Les opportunités et contraintes pour les propriétaires fonciers

- ▶ Valorisation des terrains constructibles dans un cadre réglementaire plus strict,
- ▶ Accompagnements disponibles auprès de la Mairie et service instructeur de la CCHP (conseil, Cub..),
- ▶ Accompagnement obligatoire par des géomètres sur les projets de division (déclaration préalable ou permis d'aménager),
- ▶ Exemples de projets adaptés aux nouvelles normes.



Conclusion et débat ouvert

- ▶ Nouvelles lois et règles qui ont pour objectif de réduire l'impact de l'urbanisation sur les parcelles naturelles ou agricoles,
- ▶ Diminution obligatoire des surfaces ouvertes à l'urbanisation,
- ▶ Contraintes sur l'aménagement des parcelles ou Densité de logements de 18log/ha qui pourraient aussi être modifiées.

Merci pour votre participation

