





## Ordre du jour :

- Accueil par Grand Chambord – présentation de leur démarche projet de territoire
- Présentation des PAC et lettre d'enjeux de l'État
- Rénovation du règlement (contexte)

## *Repas*

- Rénovation du règlement (nouveautés)
- Échanges
- Propositions pour le second semestre 2016
- clôture de la journée



# La lettre d'enjeux

- Amorce l'association de l'État et annonce les 2 ou 3 enjeux prioritaires pour l'État
- Les services s'assureront de leur prise en compte dans le document
- Exemples :
  - Enjeu d'adhésion des élus
  - Valorisation économique du patrimoine bâti et des paysages
  - Diversité de l'offre d'habitat

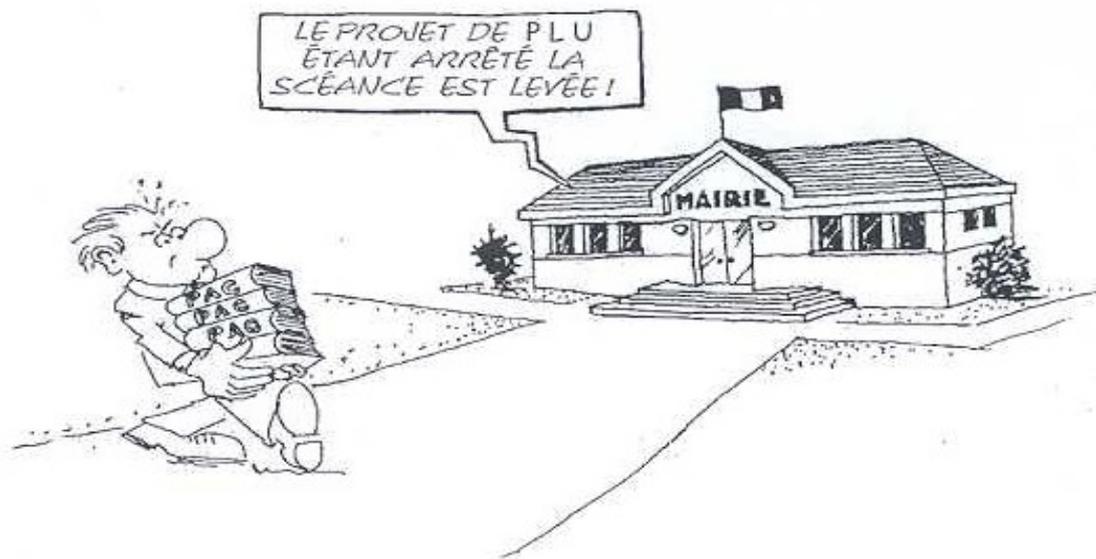
# Le porter à connaissance (PAC)

## Art L132-1 et 2 du CU

- Cadre législatif et réglementaire à respecter
- Projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants
- Transmission à titre informatif des études techniques

# Le porter à connaissance (PAC)

- PAC en continu : compléments éventuels apportés au cours de la démarche
- Un PAC en 2 fascicules ...



# Le porter à connaissance (PAC)

- Fascicule 1 : document général sur la démarche de PLU et les grands enjeux nationaux
- Fascicule 2 : adapté au territoire, pose le cadre juridique c-à-d les orientations qui s'imposent au territoire par un lien de compatibilité ou de prise en compte issus de documents cadre (SDAGE – SAGE, PGRI, SRCE, etc.) et propose une liste de documents utiles
  - Un rappel du principe d'urbanisation limitée pour les territoires hors SCoT approuvé

# Propositions pour le 2nd semestre 2016

- Des réunions thématiques avec des acteurs ressources associés :
  - volet climat dans les PLUi (ex. du Pays Vendômois) et articulation avec le plan climat,
  - environnement (intervention du CDPNE, autres associations environnementales ?),
  - agricole (chambre d'agriculture), etc.
- Une réunion d'échanges sur les relations entre collectivités et bureau d'études



# 1°) Éléments de contexte

Initialement conçus pour structurer l'extension de la ville et quasiment inchangés depuis 1967, le contenu et la forme du règlement du PLU sont réinterrogés pour intégrer les nouveaux enjeux de l'urbanisme :

## CADRE DE VIE

Promouvoir une qualité urbaine et paysagère

## ENVIRONNEMENT

Favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale

## INTENSIFICATION

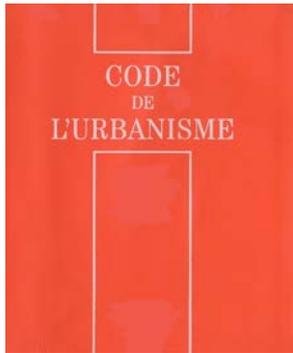
Construire la ville sur elle-même

## MIXITÉ

Sortir du zoning et favoriser une meilleure cohabitation des usages

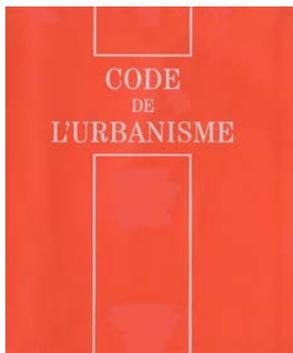
## SIMPLIFICATION

Se recentrer sur les objectifs réglementaire et les enjeux locaux



## 1°) Éléments de contexte

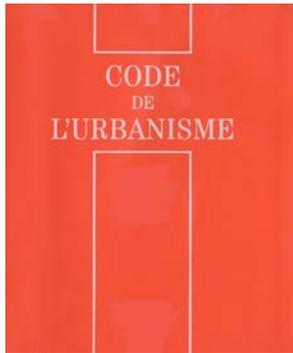
- a) Loi ALUR du 24 mars 2014 : **restructuration** du règlement du PLU
- b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : **ré-organisation** du Livre Ier du code de l'urbanisme
- c) Décret du 29 décembre 2015 : **renovation** du contenu réglementaire du PLU



## **a) Loi ALUR du 24 mars 2014 :** **restructuration du règlement du PLU**

Pour renforcer les outils de lutte contre la consommation d'espace et favoriser le développement de la ville sur elle-même, la loi ALUR restructure le règlement du PLU en trois thèmes :

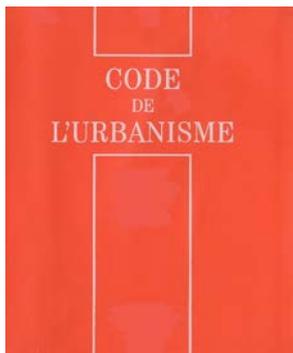
- **Usage du sol et destination des constructions**
- **Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**
- **Équipement des terrains**



## **b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : ré-organisation du Livre Ier du code de l'urbanisme**

### **Pourquoi recodifier ? Un droit de l'urbanisme sédimentaire**

- loi du **13 décembre 2000** solidarité et renouvellement urbains, dite « loi SRU »
- loi du **2 juillet 2003** Urbanisme et Habitat, dite « loi UH »
- ordonnance 2004-489 du **3 juin 2004** transposant la directive européenne 2001/42/CE d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,
- loi du **13 juillet 2006** portant engagement national pour le logement, dite « loi ENL »
- loi de programmation du **3 août 2009** relative au Grenelle de l'environnement
- loi du **12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement, « Grenelle II »
- loi du **27 juillet 2010** de modernisation de l'agriculture et de la pêche, dite « loi MAP »
- loi du **5 janvier 2011** portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne
- loi du **26 mars 2014** accès au logement et urbanisme rénové, dite « loi ALUR »
- loi du **18 juin 2014** relative à l'artisanat, commerce et aux TPE, dite « loi Pinel »
- loi du **13 octobre 2014** d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt



## **b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : ré-organisation du Livre Ier du code de l'urbanisme**

### **Pourquoi recodifier ? La lisibilité de la loi en question...**

3<sup>o</sup> L'article L. 111-4 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

« Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. » ;

4<sup>o</sup> L'article L. 121-1 est ainsi modifié :

a) Le 1<sup>o</sup> est complété par un *d* ainsi rédigé :

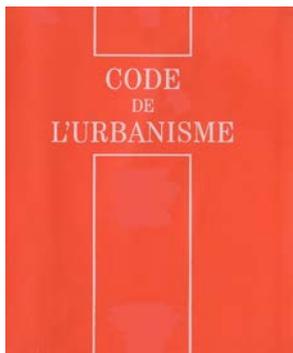
« *d*) Les besoins en matière de mobilité. » ;

b) Au 1<sup>o</sup> *bis*, après le mot : « paysagère », il est inséré le mot : « , notamment » ;

c) Le 2<sup>o</sup> est ainsi modifié :

– les mots : « en matière » sont remplacés par les mots : « de l'ensemble des modes » ;

*Extrait article 132, chapitre II  
section 1 de la loi ALUR*



## **b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : ré-organisation du Livre 1er du code de l'urbanisme**

### **Conséquence :**

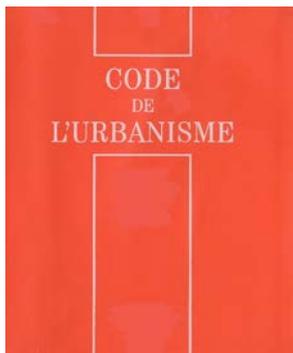
**un livre 1<sup>er</sup> « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme »  
difficilement lisible et dépassé**

**Inflation législative depuis années 70 (livre 1<sup>er</sup>: en 1976, 50 articles / en 2010, 250 articles), des articles très longs , intégration de pans entiers de réforme (loi littorale, loi montagne, zones de bruit des aérodromes...),**

**Très fort accroissement des dispositions relatives aux documents d'urbanisme et absence d'organisation interne des chapitres**

**Longueur des articles (jusqu'à 27 alinéas) et numérotation complexe ( ex. : L. 123.1.1.1)**

**Dispositions législatives éclatées entre plusieurs livres (ex. : aménagement littoral dans le livre 1<sup>er</sup> et servitudes littorales dans le livre VI)**

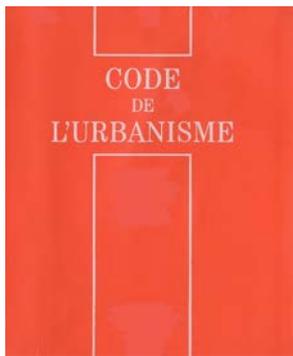


## **b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : ré-organisation du Livre Ier du code de l'urbanisme**

L'exercice de recodification :

- uniquement les articles L
- à droit constant
- objectifs / méthode

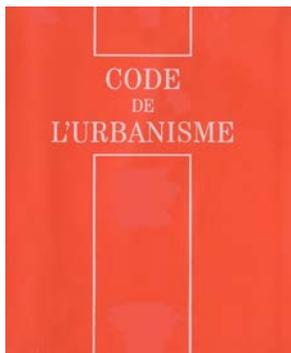
| Objectifs                                                 | Méthode                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓ Assurer l'intelligibilité de la règle de droit          | ✓ Un plan clair, précis et cohérent (nombreuses subdivisions du titre au paragraphe)                                                                 |
| ✓ Permettre un accès simple et rapide à la règle de droit | ✓ Des articles courts (1 idée = 1 article) (interdiction d'utilisation du chiffre romain)                                                            |
| ✓ Accroître la sécurité juridique                         | ✓ Réorganisation des articles (transfert d'articles entre les livres du code)<br>✓ Recodification conjointe des parties législative et réglementaire |



## **b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : ré-organisation du Livre Ier du code de l'urbanisme**

**Pour mémoire,  
quelques repères  
dans le code de  
l'urbanisme**

|                                                                                    |                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|
| <b>Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme</b>                                   | Articles 100 à 174       | L / R |
| <b>Livre II : Prémption et réserves foncières</b>                                  | Articles 210 et suivants | L / R |
| <b>Livre III : Aménagement foncier</b>                                             | Articles 300 et suivants | L / R |
| <b>Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions</b> | Articles 410 et suivants | L / R |
| <b>Livre V : Implantation des services, établissements et entreprises</b>          | Articles 510 et suivants | L / R |
| <b>Livre VI : Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme</b>             | Articles 600 et suivants | L / R |
| <b>Livre VII : Dispositions applicables à Mayotte</b>                              | Articles 700 et suivants | L / R |



## b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : ré-organisation du Livre Ier du code de l'urbanisme

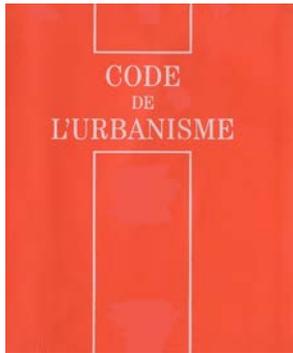
**Le résultat :**  
un livre 1<sup>er</sup>  
ré-intitulé et  
remis en ordre

| <b>Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme</b>                       |                                                                                                                                                                                               |       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Titre préliminaire :<br/>Principes généraux</b>                     | Objectifs généraux (101), Objectifs de l'État (102), Participation du public (103), Évaluation environnementale (104), Indemnisation de certaines servitudes (105)                            | L / R |
| <b>Titre Ier : Règles applicables sur l'ensemble du territoire</b>     | Règlement national d'urbanisme (111), Servitudes d'urbanisme (112), Espaces protégés (113), Étude de sécurité publique (114)                                                                  | L / R |
| <b>Titre II : Règles spécifiques à certaines parties du territoire</b> | Littoral (121), Montagne (122), Île-de-France (123)                                                                                                                                           | L / R |
| <b>Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme</b>     | Obligations de compatibilité et de prise en compte (131), Élaboration des documents d'urbanisme (132), Géoportail (133), Documents d'urbanisme de certaines métropoles (134), Outre-Mer (135) | L / R |
| <b>Titre IV : SCoT</b>                                                 | Contenu (141), Effets (142), Procédures (143)                                                                                                                                                 | L / R |
| <b>Titre V : PLU</b>                                                   | Contenu (151), Effets (152), Procédures (153)                                                                                                                                                 | L / R |
| <b>Titre VI : Carte communale</b>                                      | Contenu (161), Effets (162), Procédures (163)                                                                                                                                                 | L / R |

## b) Décret du 29 décembre 2015 : rénovation du contenu réglementaire du PLU

| <b>Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme</b>                       |                                                                                                                                                                                               |       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Titre préliminaire :<br/>Principes généraux</b>                     | Objectifs généraux (101), Objectifs de l'État (102), Participation du public (103), Évaluation environnementale (104), Indemnisation de certaines servitudes (105)                            | L / R |
| <b>Titre Ier : Règles applicables sur l'ensemble du territoire</b>     | Règlement national d'urbanisme (111), Servitudes d'urbanisme (112), Espaces protégés (113), Étude de sécurité publique (114)                                                                  | L / R |
| <b>Titre II : Règles spécifiques à certaines parties du territoire</b> | Littoral (121), Montagne (122), Île-de-France (123)                                                                                                                                           | L / R |
| <b>Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme</b>     | Obligations de compatibilité et de prise en compte (131), Élaboration des documents d'urbanisme (132), Géoportail (133), Documents d'urbanisme de certaines métropoles (134), Outre-Mer (135) | L / R |
| <b>Titre IV : SCoT</b>                                                 | Contenu (141), Effets (142), Procédures (143)                                                                                                                                                 | L / R |
| <b>Titre V : PLU</b>                                                   | Contenu (151), Effets (152), Procédures (153)                                                                                                                                                 | L / R |
| <b>Titre VI : Carte communale</b>                                      | Contenu (161), Effets (162), Procédures (163)                                                                                                                                                 | L / R |





## 1°) Éléments de contexte

- a) Loi ALUR du 24 mars 2014 : **restructuration** du règlement du PLU
- b) Ordonnance du 24 septembre 2015 : **recodification** du Livre Ier du code de l'urbanisme
- c) Décret du 29 décembre 2015 : **renovation** du contenu réglementaire du PLU

## 2°) Les objectifs de la rénovation du règlement du PLU

Clarifier et simplifier pour permettre une meilleure adaptation du règlement à chaque projet de territoire

Compléter et sécuriser les outils à disposition des collectivités

Favoriser l'émergence de projet

Offrir plus de souplesse aux auteurs du PLU

## 3°) Déploiement de la rénovation

### *Des outils*

- 28 décembre 2015 : Publication du décret
- Avril 2016 : Plaquette d'information
- Fin 1<sup>er</sup> semestre 2016 : Fiches pratiques avec Q/R
- 2e semestre 2016 : publication du lexique national
- 2e semestre 2016 : publication des définitions des nouvelles destinations et sous-destinations
- fin 2016 : publication d'un guide sur le PLU(i)

## 3°) Déploiement de la rénovation

### *Un plan de formation*

- Une formation-action de 24 formateurs référents du 15 mars au 11 juillet 2016
- Une valise de formation co-construite avec les formateurs référents, la DHUP (QV3), le CVRH de Nancy et le CEDIP
- Un programme de formation en CVRH (automne 2016 à printemps 2016)

### 3°) Déploiement de la rénovation

Une entrée en vigueur « à la carte »

|                                         |                                       |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PLU prescrit après le 01/01/2016</b> |                                       |                                        |
| <b>PLU prescrit avant le 01/01/2016</b> | <b>PLU arrêté après le 01/01/2016</b> | <br><b>Au choix de la collectivité</b> |
|                                         | <b>PLU arrêté avant le 01/01/2016</b> |                                      |
| <b>PLU approuvé avant le 01/01/2016</b> |                                       |                                      |

# 4°) Les points saillants du décret

## *Les évolutions et les inchangés du contenu du PLU*

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Le rapport de présentation</b>                                  | Il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et des nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations). |
| <b>Le PADD</b>                                                     | Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est inchangé                                                                                                                                                                         |
| <b>La délimitation/classement des zones</b>                        | La délimitation est inchangée sur la forme (N, A, U, AU)<br><br>Les possibilités de classement des zones naturelles et zones à urbaniser sont élargies                                                                                               |
| <b>Les OAP</b><br>(orientations d'aménagement et de programmation) | Réglementation de 3 types d'OAP non limitatives : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales.                                                                               |
| <b>Le règlement</b>                                                | Les outils existants postérieurs à ALUR sont conservés, ils sont complétés par de nouvelles possibilités, restructurés et regroupés thématiquement                                                                                                   |
| <b>Le POA</b> (programme d'orientation et d'action)                | Quelques précisions apportées par la modernisation du PLU                                                                                                                                                                                            |

## 4°) Les points saillants du décret

*Un décret qui adapte plus qu'il ne révolutionne, les points saillants :*

- *Rapport de présentation et PADD*
- *Nouveau rôle et nouvelle structuration du règlement*
- *Forme et expression de la règle d'urbanisme*
- *Précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation*
- *Zones de renvoi au RNU en PLUi*
- *Consécration de pratiques : coefficient de biotope, règles minimales*
- *Clarification PLUiH / PLUiD*

## ⇒ Rapport de présentation et PADD

### Rapport de présentation (article R.151-2)

- ⊙ **Regrouper** l'ensemble des justifications en un seul endroit
- ⊙ **Renforcer** les obligations de justification
- ⊙ Rappeler l'importance d'une **séparation claire** entre la règle et la justification (*ce qui supprime de facto les préambules aux règlements de zone ou aux OAP*)

*En insérant, dans une mention introductive, un bref résumé de la vocation générale de la zone, les auteurs du règlement n'ont souvent pas conscience que cette mention, en fonction du degré de précision de sa rédaction, peut conduire le juge administratif à lui reconnaître la même valeur juridique que celle des articles du règlement.*

Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2, Le Gridauh

## ⇒ Rapport de présentation et PADD

**PADD** : Contenu inchangé mais rôle de pierre angulaire renforcé car :

*« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, [...]. »*  
(article R. 151-9)

# ⇒ Nouveau rôle et nouvelle structuration du règlement

## Avant

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## Maintenant

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Stationnement

### III. Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

**⇒ Nouveau rôle et nouvelle structuration du règlement**

**Aucun thème obligatoire,  
aucune règle obligatoire**

**Une finalité exclusive pour le règlement du PLU,  
traduire le PADD (R 151-9)**

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme

- *Consécration de pratiques : coefficient de biotope, règles minimales*

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme



**La règle d'urbanisme limite l'exercice du droit de propriété**



**Des habilitations données au PLU par le code de l'urbanisme pour fixer des règles de fond**

**Aucune habilitation pour fixer des règles de forme**

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme



### Exemples de règles **de fond** censurées

- réglementer les modalités d'exercice d'une activité professionnelle : fixer une durée maximale d'exploitation de carrières, imposer des pratiques agricoles.
- entraver le droit de se clore (article du code civil) en interdisant les clôtures)

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme



### Exemples de règles **de forme** censurées

- subordonner une autorisation de lotir à l'élaboration en commun avec la commune du programme et de l'organisation de l'opération
- exiger des pièces complémentaires à celles prévues par la loi
- prévoir de nouvelles consultations
- prévoir une soumission à autorisation ou déclaration non prévue par les textes en vigueur.

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**Un cadrage de grammaire et de vocabulaire pour  
sécuriser juridiquement le règlement du PLU**

(articles R.151-9 à R151-16)

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme

**Les dispositions opposables du règlement  
sont écrites et graphiques**

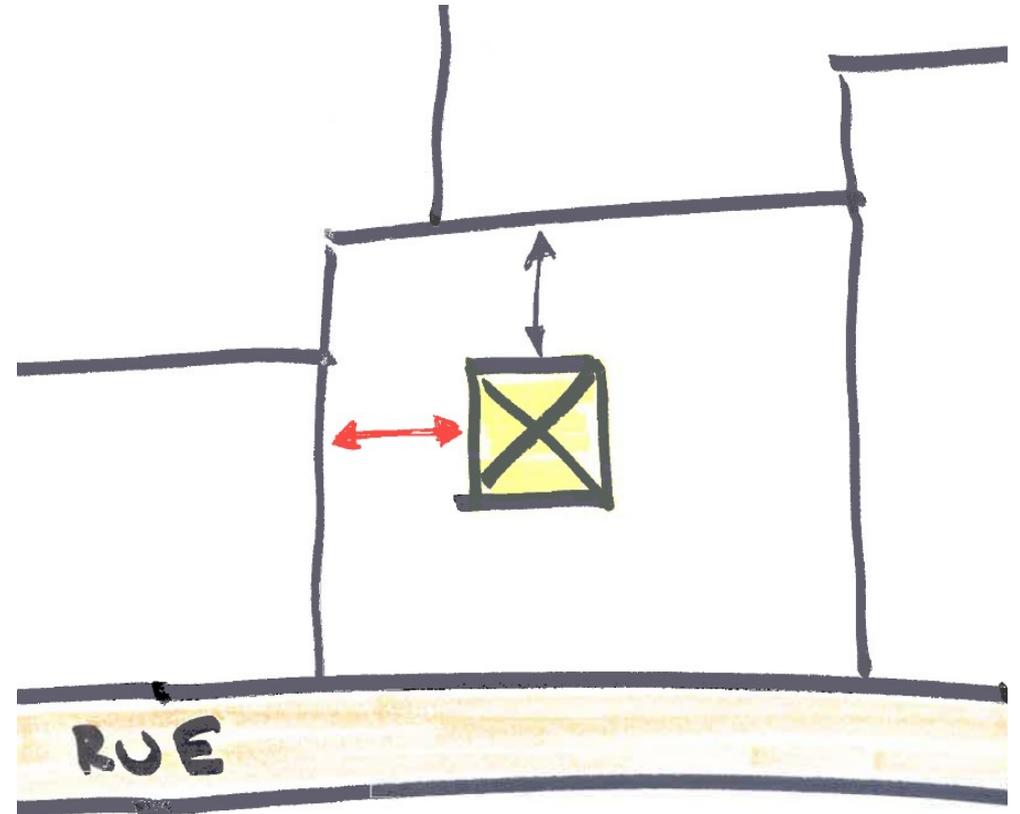
(article R. 151-10)



**Conseils, recommandations et possibilités :  
à proscrire dans le règlement**

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme

### *Exemples*



***PLU de Jarret (65) – article UB 7 :***

*« Les implantations sont soit :*

*- Libres,*

*- Possibles sur l'une, l'autre ou les deux limites séparatives aboutissant à la limite sur voie ou emprises publiques ».*

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**Le règlement écrit doit explicitement mentionner le caractère opposable d'une règle graphique**

(article R.151-11)

# Exemples

## Règle graphique opposable dans le document graphique

PLU de Paris : représentation de certaines règles sur le document graphique



### UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° à 5° ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs\*,
- les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des Fuseaux de protection du site de Paris\*,
- les gabarits-enveloppes\* définis ci-après.

Toutefois :

- Lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs\* ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E ;

### IV. Implantation et hauteur des constructions

#### Gabarits-enveloppes :

##### Hauteur de verticale indiquée par la couleur :

- H = 5 m : Rose
- H = 7 m : Kaki
- H = 10 m : Vert
- H = 12 m : Orange
- H = 15 m : Violet
- H = 18 m : Bleu clair
- H = 20 m : Noir
- H = 23 m : Gris
- H = 25 m : Bleu marine
- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron

##### Couronnement

indiqué par le type de trait :

- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 : Continu
- Horizontal : Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m : Hachures
- P = 1/2, h = 3 m : Tireté court
- P = 1/1, h = 4,5 m : Tireté long
- P = 2/1, h = 4,5 m : Tireté mixte

Exemples :  hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m  
 hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

Implantation :  Implantation sans retrait imposé

Hauteur :



Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'îlot



Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

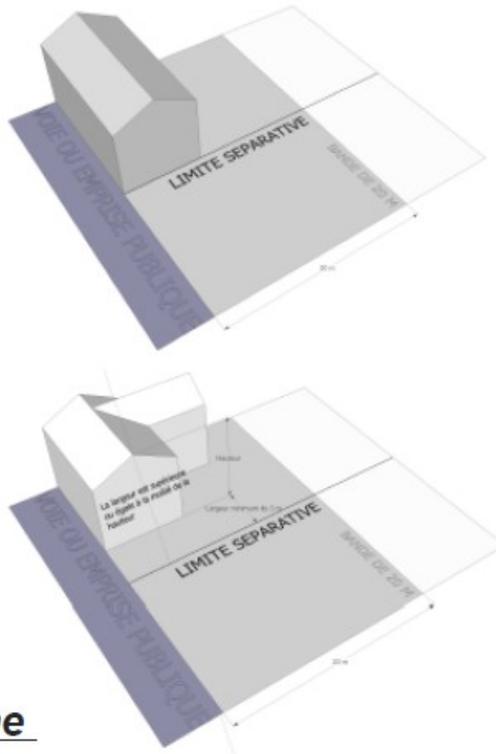
# Exemples

## Schémas non opposables insérés dans le règlement écrit

PLU d'Orléans : Présentation en 2 colonnes séparant le règlement des illustrations

### RAPPELS / RECOMMANDATIONS / ILLUSTRATIONS

Illustrations des dispositions de l'article UA 7.1.1.1.



**A gauche une colonne  
avec les illustrations  
non-opposables**

### REGLEMENT

#### Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 7.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

##### 7.1.1. Dans la zone UA, à l'exception de ses secteurs

7.1.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction, ou partie de constructions, ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , mini 3 mètres).
  - Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.

##### 7.1.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres

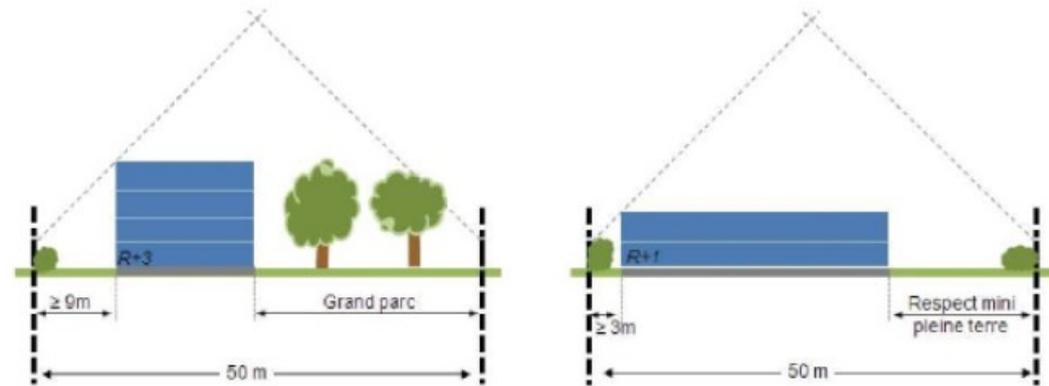
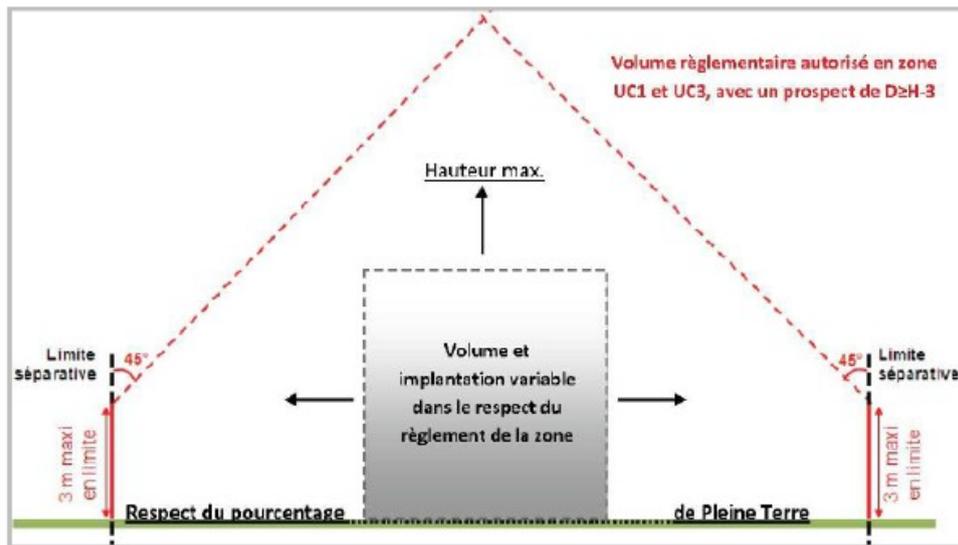
- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , mini 3 mètres).
  - Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :
  - que la hauteur n'excède pas 5,5 mètres en limite séparative, à l'exception des seules toitures d'une pente maximale de 45°, et dont le faîtage n'est pas adossé à la limite séparative,
  - ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, contre l'immeuble ou le mur pré-existant et jusqu'à la même hauteur.

**A droite les règles opposables**

# Exemples

## Schémas non opposables insérés dans le règlement écrit

**PLU d'Anglet** : Précise que « les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire »



Les schémas illustrent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*En tout point de la construction, le retrait R2 doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. ( $R2 \geq H$  ; minimum 3 mètres).*

Et d'obligations en matière d'espace libre et de plantation

*Il est exigé qu'au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet soit constituée de pleine terre et fasse l'objet d'un traitement paysager.*

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**Éviter l'annexion de documents d'informations ou de recommandations au règlement pour limiter le risque juridique**

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**La règle d'urbanisme peut être exprimée sous forme qualitative**

(article R.151-12)

## ***Exemples***

### **Règle de hauteur exprimée sous forme qualitative**

***PLU de Poitiers – article U1 10 :***

*« Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.*

*La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.*

*Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie. »*

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**La règle générale peut être assortie de règles alternatives**

(article R.151-13)

# Exemple de règle générale assortie de règles alternatives

**POS de Lourdes (65) – article UA 6 :**

*« Les constructions ayant une façade sur une voie ou emprise publique doivent s'implanter à l'alignement.*

*Toutefois, des ruptures d'implantation à l'alignement sont admises pour une construction ou partie de construction, dès lors qu'elles sont traitées de façon à conserver une continuité sur rue par la création de murs, de porches etc.*

*Une implantation autre qu'à l'alignement peut être admise :*

*a) pour les constructions ou partie de construction implantées le long de voies piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à quatre mètres, de voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle ;*

*d) lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet nécessitent une implantation en retrait. »*

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**Le cas particulier de règles alternatives mutualisant certaines règles dans le cadre de l'application à un permis de construire conjoint**

(article R. 151-21)

# ENCOURAGER L'EMERGENCE DE PROJETS

## SECTEURS D'APPLICATION DE LA REGLE A UNE AUTRE ECHELLE QUE LA PARCELLE

**OBJECTIF :** *Introduire la possibilité de mutualiser certaines règles dans le cadre de l'application à un permis de construire conjoint*

- Délimiter dans les documents graphiques du PLU les secteurs dans lesquels le dépôt d'un permis de construire conjoint pourra bénéficier de règles alternatives.
- Limiter ces secteurs aux zones U et AU.
- Limiter cette possibilité à des parcelles contiguës et en permettre l'application aux pourcentages de catégories de logements prévues au L. 151-15.

**Bénéfices attendus :**

- Promouvoir l'urbanisme de projet en réglementant à une autre échelle que la parcelle.
- Améliorer la qualité du cadre de vie par la possibilité de mutualiser des espaces verts, les stationnements, etc.
- Favoriser et faciliter la réalisation de certains projets en zone dense.
- Favoriser la continuité des espaces verts et des corridors écologiques en autorisant une instruction à une échelle plus large que la parcelle.

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme

**Ne pas confondre règle alternative et :**

- adaptation mineure
- dérogation



**⇒ Forme et expression de la règle  
d'urbanisme**



**Ne pas confondre règle alternative et possibilité de différencier les règles applicables aux constructions neuves et existantes**

(article R. 151-2 2°)

## ► Différencier le neuf et l'existant (R151-2 2°)

### Objectif

Clarifier la possibilité de **différencier les règles applicables aux constructions neuves et existantes.**

### Moyen

Possibilité de rédiger des **règles différentes** entre :

- **les constructions neuves et**
- **les aménagements sur des bâtiments existants** dans une même zone

« construction existante » : renvoi au lexique national

### Justification / mise en œuvre

Expressément **justifiée dans le rapport de présentation** (une analyse fine du tissu bâti existant semble nécessaire)

Liée à une ou plusieurs orientations du PADD

Mise en œuvre au règlement

## ► Différencier le neuf et l'existant (R151-2 2°)

# Exemples d'application

### 2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

### 2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**Un vocabulaire normalisé :**

**1) Une liste souple de destinations définie  
nationalement**

(articles R.151-15 et R.151-16)



## ZOOM – LES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### AVANT

#### Limitation à 9 destinations

- Exploitation agricole ou forestière
- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Artisanat
- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Bureaux
- Industrie
- Entrepôt

### APRES

#### Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations

##### Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

##### Habitation

- Logement
- Hébergement

##### Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition



**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal**

# Destination //sous-destination



Le régime du contrôle des changements de destinations prévu aux articles R.421-14 et R.421-17 du code de l'urbanisme est modifié dans le cas où un changement de destination :

- est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, et qu'un permis de construire est nécessaire, le contrôle sera opéré sur la base des 20 sous-destinations de constructions prévues à l'article R421-14 du code de l'urbanisme ;
- s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers, et qu'une déclaration préalable est exigée au titre de l'article R421-17 du CU), le contrôle sera opéré sur la base des seules destinations.

## **⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme**

**Un vocabulaire partagé :**

**2) le lexique national, pouvant être complété  
localement**

(articles R.151-15 et R.151-16)



## **Gabarit**

La notion **de gabarit ou de gabarit-enveloppe** est souvent employée de manière indifférenciée dans les PLU(i) au risque d'accroître la confusion entre les deux termes

Définition Gridauh, les « règles relatives au gabarit » sont *les règles relatives à la hauteur et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.*

Définition Dicobat : « *Ensemble des règlements locaux concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone urbaine, par rapport à la voie publique : hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc* »

Une définition visant à harmoniser l'utilisation du terme dans les PLU

« *Le gabarit d'une construction résulte de l'ensemble des règles conditionnant les dimensions que doit respecter un édifice dans un secteur donné, compte-tenu des voies et des constructions environnantes.* »

Une définition du gabarit-enveloppe (cf PLU de Bordeaux)

« *Le gabarit-enveloppe d'une construction désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques, délimitant un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction.* »

## ⇒ Forme et expression de la règle d'urbanisme

### SYNTHESE

**La règle d'urbanisme :**

- écrite et/ou graphique**
- quantitative ou qualitative**
- générale, le cas échéant alternative**

**Elle s'appuie sur un socle de vocabulaire normalisé souple**

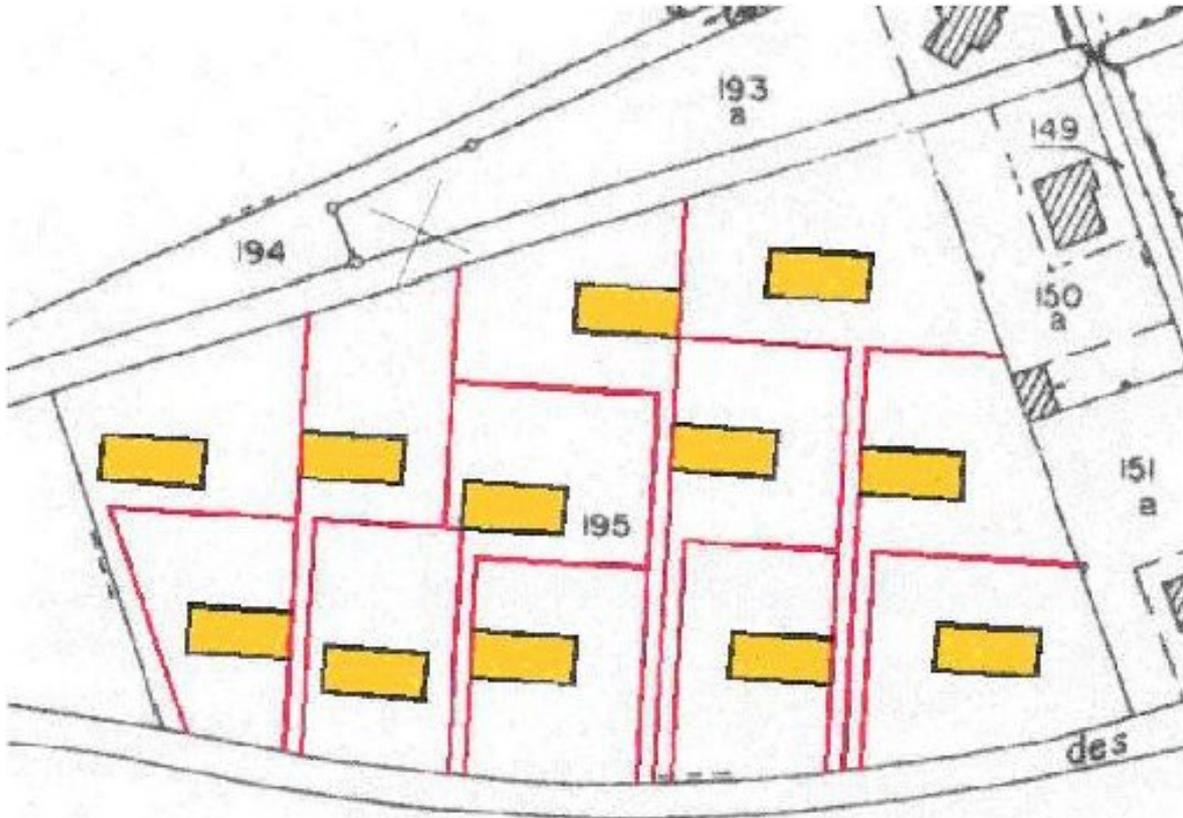
## ⇒ Précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation

### **Orientations d'aménagement et de programmation**

- ⦿ **Elles sont obligatoires** dès lors que l'on souhaite ouvrir des zones à l'urbanisation

## ⇒ Précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation

Pourquoi cette obligation ?



Parce que sinon, rien ne permet de s'opposer à ce type de découpage

*Un exemple de lotissement récent  
déposé sous forme de déclaration  
préalable (cas réel)*

# ⇒ Précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation

## Q ZOOM – LES 3 TYPES d'OAP DECLINEES REGLEMENTAIREMENT

### **OAP sectorielles** (par secteur ou quartier)

#### **Art. R. 151-6 :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

### **OAP des secteurs aménagement** (sans dispositions réglementaires)

#### **Article R. 151-8 :**

*Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.....*

### **Zones au RNU**

*L'application de l'Article R. 151-19 ne permet pas d'identifier les éléments patrimoniaux ou paysagers à préserver au titre du L. 151-19*



### **OAP patrimoniales**

#### **Article R. 151-7 :**

*Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

# ⇒ Précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation

*Sans règlement*



## ZOOM – LES SECTEURS D'AMENAGEMENT

### Article R. 151-8 (suite) :

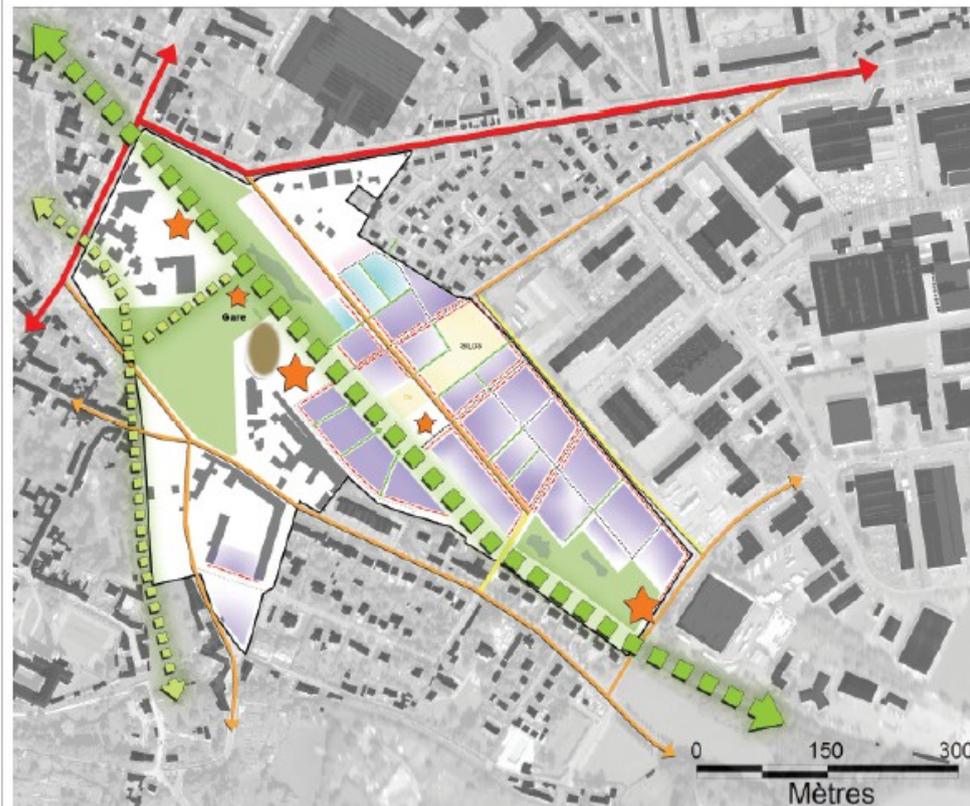
« Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

### Exemple d'OAP sectorielles

#### PLU de Senlis quartier de la gare



- Périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement
- ← Voie verte : trame éco-paysagère magistrale à aménager
- ← Trame éco-paysagère secondaire
- Espaces verts existants à conserver ou à créer et à mettre en réseau
- ← Axes principaux existants
- ← Axes secondaires existants
- ← Axes secondaires à créer
- Schéma de principe des voies de secours / entretien à créer
- Schéma de principe des cheminements piétonniers à créer
- Bâti conservé
- Secteurs de renouvellement / typologie attendue : collectifs (R+1+C à R+2+C)
- Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons de ville (RdC à R+1)
- Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons individuelles (RdC à R+1)
- Alignement futur : implantation d'au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction principale à l'alignement
- ★ Principes de localisation des équipements existants ou à créer
- Principe de localisation de bassins
- Principe d'implantation de la future gare routière, localisation indicative

# Exemple d'OAP sectorielles : Sougy (45)

## Zone à urbaniser « derrière l'école »

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Usage actuel | Fonds de jardins / ouches |
| Superficie   | 1.69 hectare              |
| Zone PLU     | 1AU                       |

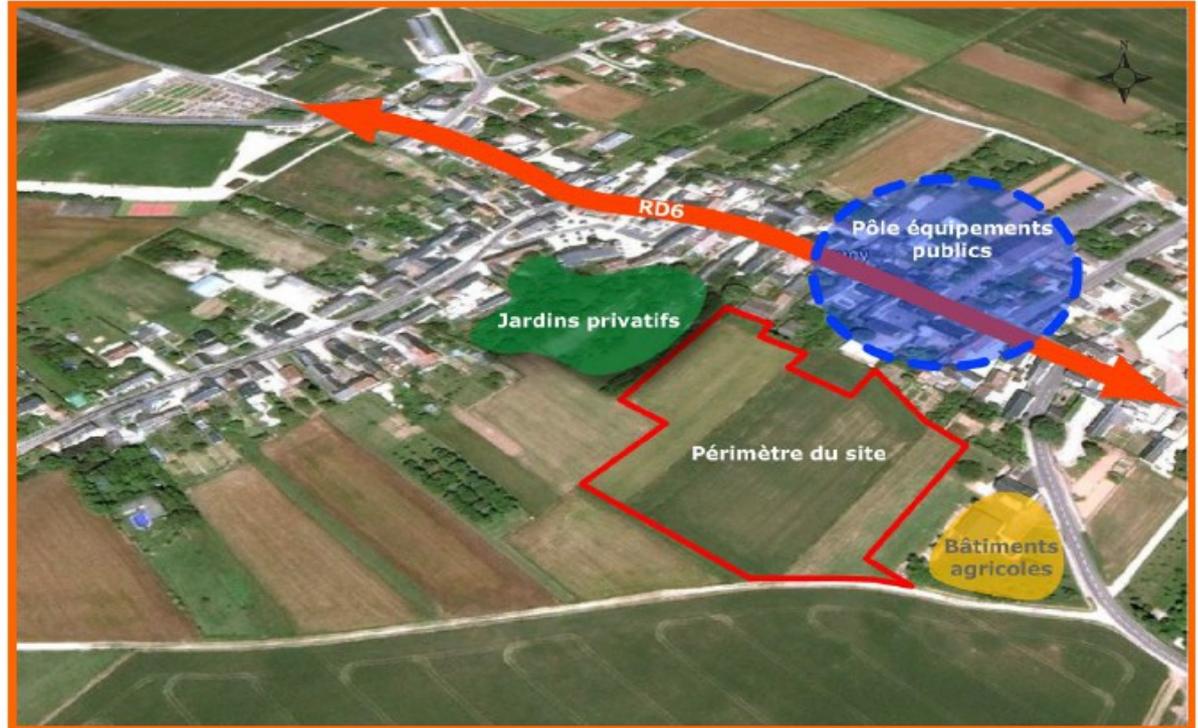


# Exemple d'OAP sectorielles : Sougy (45)

## A. Atouts et contrainte du site

### Atouts :

- Le secteur à aménager se situe idéalement à l'arrière de l'école communale de la Grande Rue. Cette position lui confère un atout pour le développement d'un quartier à vocation à dominante résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics (pôle mairie –salle des fêtes – école). Le site est constitué d'un tènement non bâti (terres agricoles, ouches et fonds de jardins) délimité au Nord par un front bâti.
- Si le secteur à aménager se situe à proximité des RD 6 (Grande Rue) et 102 (rue de Beaulieu), les nuisances, notamment sonores, sont limitées par le positionnement en recul de la zone.
- Le secteur à aménager présente sur sa frange Ouest un ensemble de jardins (sujets à hautes tiges) et sur sa frange Est de bâtiments à vocations agricoles. Ces éléments constituent des éléments identitaires et paysagers à maintenir dans le cadre de cette orientation d'aménagement et de programmation.



### Contraintes :

- Le secteur est constitué de fonds de jardins et de terres cultivables appartenant à des propriétaires privés, rendant difficile la mobilisation de la ressource foncière à court terme.
- Le front bâti de la Grande Rue et de la rue des Pointes impose une accessibilité unique à partir de la rue de Beaulieu (RD 102).
- La capacité de traitement de la STEP arrivant à saturation, les constructions envisagées à court terme devront adopter un assainissement de type individuel.

# Exemple d'OAP sectorielles : Sougy (45)

## **B. Objectifs :**

Valoriser un secteur de taille conséquente en contact immédiat avec les équipements et les services de Sougy afin de tendre à une organisation moins linéaire du centre-bourg dans une logique de densification raisonnée au regard des caractéristiques typomorphologique du tissu urbain existant.

## **C. Conditions de réalisation**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par :

- la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
- le phasage de l'aménagement de la zone :
  - o phase 1 : ouverture à l'urbanisation d'un hectare de l'assiette foncière de la zone pour l'aménagement de **10 logements** traités en assainissement autonome (densité : 10 logements à l'hectare). Instauration de servitudes consistant à interdire au sein du périmètre défini pour une durée au plus de cinq ans toute nouvelle forme de construction (art L123-2°a du CU).
  - o phase 2 : ouverture totale de la zone à urbaniser suivant un principe de densité de 14 logements à l'hectare pour l'aménagement de **10 logements groupés** raccordés à la STEP.

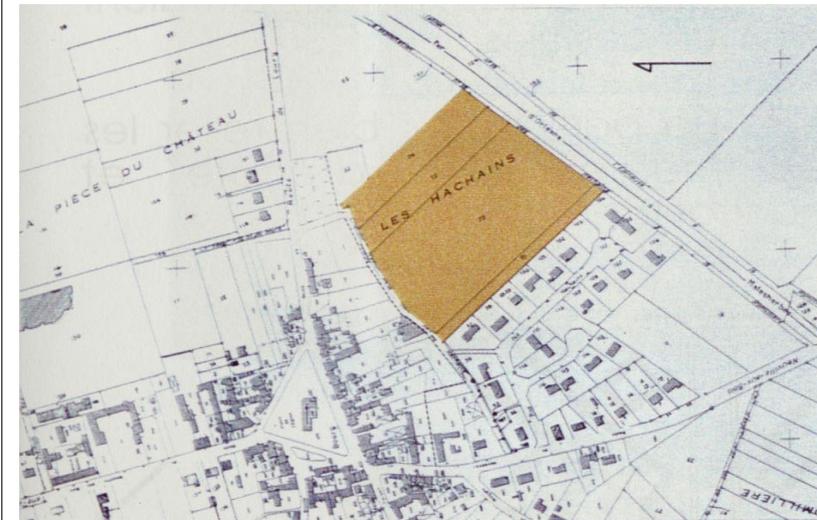
## **D. Parti d'aménagement**

- Formes urbaines (principe obligatoire)
  - o Ce site doit permettre d'accueillir un programme de logements individuels et individuels groupés. Compte-tenu de l'importance de cette opération, qui vient s'appuyer sur un ensemble bâti ancien, le systématisme des implantations et de la volumétrie devra être évité pour encourager la greffe urbaine entre le secteur à aménager et le centre-bourg. L'action attendue est de privilégier la densité au contact immédiat du tissu bâti ancien (phase 2) tout en privilégiant le cadre de vie (perspective visuelle sur les fonds de jardins existants).
- Accès et desserte interne (principe obligatoire)
  - o La desserte automobile du site devra s'opérer à partir d'une voie de desserte interne à créer, traitée sous la forme d'une voirie mixte, débouchant sur la rue de Beaulieu (RD 102) via le chemin rural n°17. Le débouché sur la rue de Beaulieu devra être paysager pour garantir l'insertion du programme dans son contexte rural.
- Accessibilité (principe obligatoire)
  - o Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Implantation des constructions (principe obligatoire)
  - o Les nouvelles constructions s'implanteront avec la majeure partie de la façade exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.



# Exemple d'OAP sectorielles : un exercice théorique

| <i>ENJEUX LIES AU SITE</i>                                                              | <i>EXEMPLES DE REDACTION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accès automobile                                                                        | La desserte automobile du secteur s'effectuera via la voie qui dessert le cimetière                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vue sur le clocher de l'Eglise                                                          | La composition de la zone valorisera la vue sur le clocher de l'Eglise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Proximité des équipements publics et commerces du centre-bourg                          | Un cheminement piétonnier au plus court permettra de relier l'urbanisation à créer au centre-bourg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Proximité du bâti caractéristique du centre-bourg (densité, implantations continues...) | L'implantation de constructions à l'alignement et en mitoyenneté sera prévue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>ENJEUX D'ORDRE GENERAL</i>                                                           | <i>EXEMPLES DE REDACTION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Mixité sociale                                                                          | L'offre de terrains à bâtir devra être diversifiée en proposant une gamme variée de surface à construire comprise entre 500 et 900 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Raccordement aux espaces avoisinants                                                    | L'urbanisation à créer sera raccordée aux espaces urbanisés contigus existants, au moins par des liaisons piétonnes. Une liaison douce rejoindra également l'emprise de l'ancienne voie ferrée.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Qualité des espaces publics                                                             | <p>Les espaces publics devront être adaptés aux différents usages qu'ils doivent assurer : identité des lieux, fonction paysagère, fonction sociale, agrément, déplacements piétonniers, desserte automobile des lots....</p> <p>Les possibilités de stationnement automobile sur l'espace public seront limitées.</p> <p>Les impasses sont proscrites. Tous les espaces publics sont perméables, au moins pour les piétons.</p> |



# Exemple d'OAP sectorielles : un exercice théorique

## PROPOSITION DU LOTISSEUR



## EXEMPLES DE REDACTION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La desserte automobile du secteur s'effectuera via la voie qui dessert le cimetière

La composition de la zone valorisera la vue sur le clocher de l'Eglise.

Un cheminement piétonnier au plus court permettra de relier l'urbanisation à créer au centre-bourg

L'implantation de constructions à l'alignement et en mitoyenneté sera prévue.

L'offre de terrains à bâtir devra être diversifiée en proposant une gamme variée de surface à construire comprise entre 500 et 900 m<sup>2</sup>

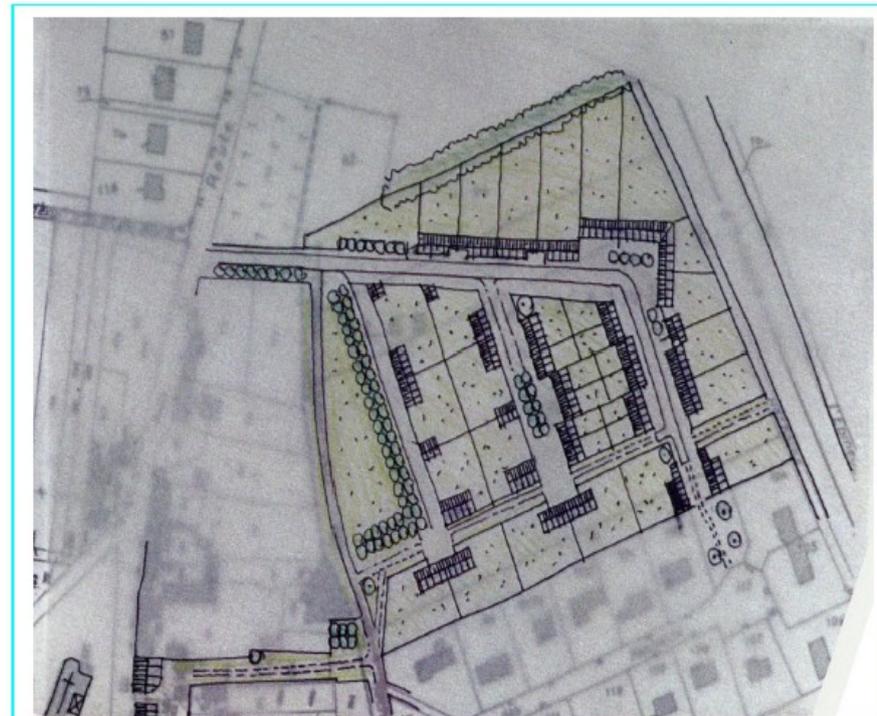
L'urbanisation à créer sera raccordée aux espaces urbanisés contigus existants, au moins par des liaisons piétonnes. Une liaison douce rejoindra également l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Les espaces publics devront être adaptés aux différents usages qu'ils doivent assurer : identité des lieux, fonction paysagère, fonction sociale, agrément, déplacements piétonniers, desserte automobile des lots....

Les possibilités de stationnement automobile sur l'espace public seront limitées.

Les impasses sont proscrites. Tous les espaces publics sont perméables, au moins pour les piétons.

## UN PARTI POSSIBLE



**PAS  
COMPATIBLE**



**COMPATIBLE**

## ⇒ Zones de renvoi au RNU en PLUi

Dans le cadre d'un PLUi,  
possibilité de définir une ou  
plusieurs zones urbaines où  
s'appliquera le RNU

Articles de référence :

R.151-19

R.151-2 5°

R.151-7

Zones de renvoi  
au RNU

---

**Contenu de la mesure**

Objectifs  
Bénéfices attendus

Conditions d'utilisation

Précautions d'emploi

Exemples

## ⇒ Zones de renvoi au RNU en PLUi

Simplifier l'élaboration des PLUi

Faciliter le déploiement des PLUi,  
notamment en zones rurales

Limiter les coûts

Raccourcir les délais de  
réalisation

Zones de renvoi  
au RNU

---

Contenu de la mesure

**Objectifs**  
**Bénéfices attendus**

Conditions d'utilisation

Précautions d'emploi

Exemples

## ⇒ Zones de renvoi au RNU en PLUi

Justification dans le rapport de présentation

Renvoi dans le règlement aux articles du RNU

**Zones de renvoi  
au RNU**

Contenu de la mesure

Objectifs  
Bénéfices attendus

**Conditions d'utilisation**

Précautions d'emploi

Exemples

## ⇒ Zones de renvoi au RNU en PLUi

Attention aux « sous PLUi »

Sur quelles territoires?

- Secteurs à faible pression foncière
- EPCI ruraux très étendu
- Bénéfique pour mise en œuvre du PADD

**Zones de renvoi  
au RNU**

---

Contenu de la mesure

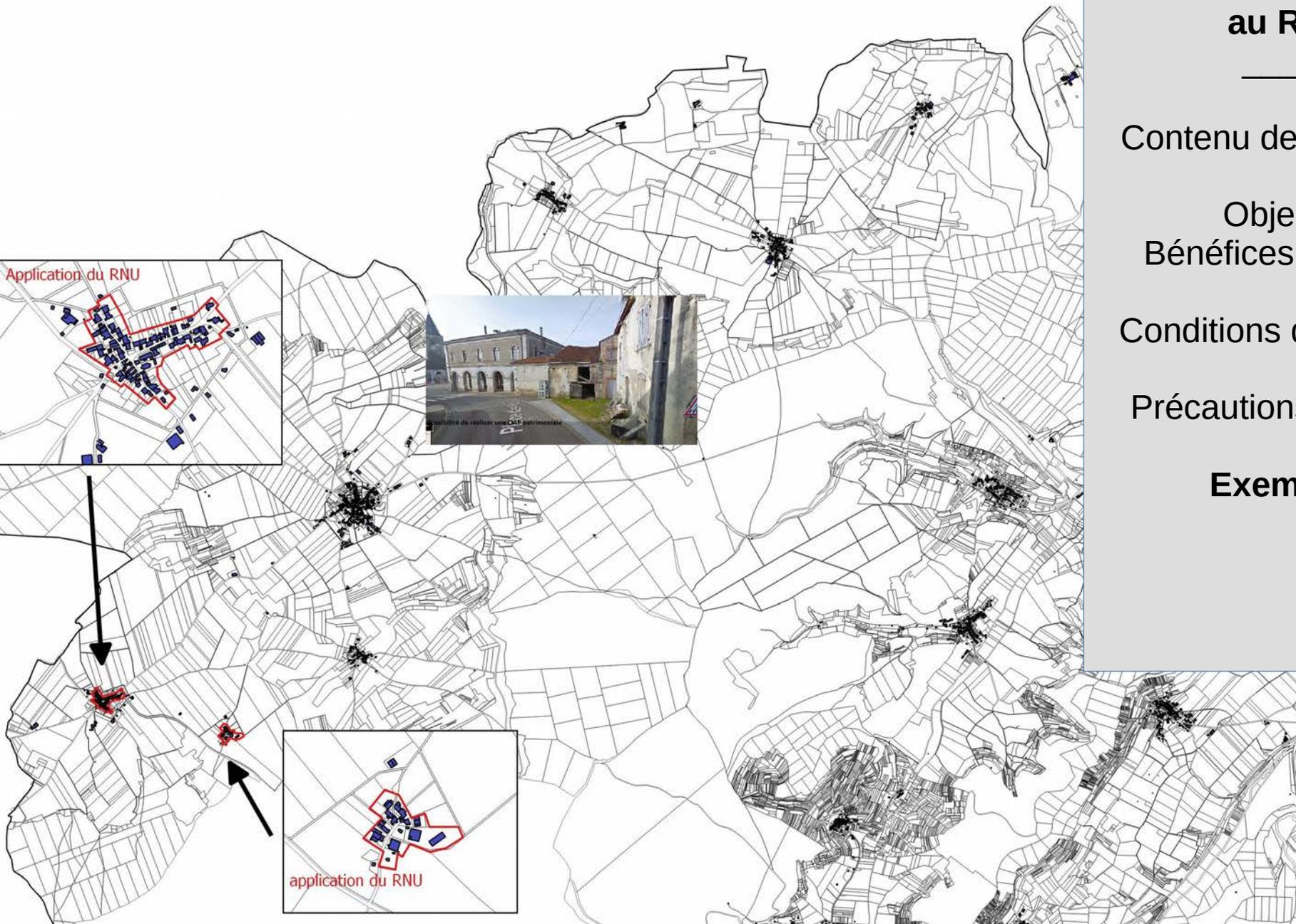
Objectifs  
Bénéfices attendus

Conditions d'utilisation

**Précautions d'emploi**

Exemples

# ⇒ Zones de renvoi au RNU en PLUi



Zones de renvoi  
au RNU

Contenu de la mesure

Objectifs  
Bénéfices attendus

Conditions d'utilisation

Précautions d'emploi

**Exemples**

# ⇒ Zones de renvoi au RNU en PLUi

Illustration d'une OAP patrimoniale en zone U RNU d'un PLUi

- L'esprit de l'urbanisation et de l'architecture ancienne **doit être préservé**, sans pour autant que ça conduise à empêcher l'évolution du bâti, son adaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles fonctions qu'il abritera (habitat, commerce, etc).
- On recherchera une homogénéité dans la volumétrie avec les constructions traditionnelles, ainsi que dans la répartition des constructions sur la parcelle.



**Zones de renvoi  
au RNU**

Contenu de la mesure

Objectifs  
Bénéfices attendus

Conditions d'utilisation

Précautions d'emploi

**Exemples**

## ⇒ Consécration de pratiques : coefficient de biotope, règles minimales

### REGLES MINIMALES / MAXIMALES

**OBJECTIF :** *Introduire la possibilité de fixer des minimums et maximums dans les règles de hauteur, d'emprise au sol et de stationnement*

- Permettre au PLU de fixer dans certains secteurs des règles minimums sur la hauteur et l'emprise au sol des constructions. La collectivité devra être en mesure de justifier le besoin de densification des secteurs concernés.
- Permettre au PLU de fixer des règles maximums de stationnement à conditionner en fonction de la qualité de la desserte par les transports en communs pour traduire les objectifs du SCOT et du PDU. Possibilité de fixer les modalités de réalisation des places de stationnement (silo, en surface, revêtement perméable...)

#### ***Bénéfices attendus :***

- Réduire l'étalement urbain en favorisant la densité et permettre la traduction des objectifs de densité du SCOT.
- Limiter les risques de voir aboutir les recours sur la densité des opérations.

## ⇒ Consécration de pratiques : règles minimales

### Objectif

- permettre de fixer des règles minimales ou maximales
- Réfléchir aux formes urbaines souhaités
- S'assurer de la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement, etc ...

### Moyens

- Imposer des obligations **minimales** ou **maximales** en ce qui concerne les règles de forme de la construction (hauteur, emprise au sol)
- Imposer une limite maximale pour les capacités de stationnement

### Justification / mise en œuvre

Grande vigilance sur minima : ciblés à certains tissus urbains et à des secteurs présentant une carence et/ou un besoin d'intensification avéré.

Justification circonstanciée (secteurs délimités, contexte, orientations SCOT ou supra, PADD du PLU....)

Règles graphiques ou littérales

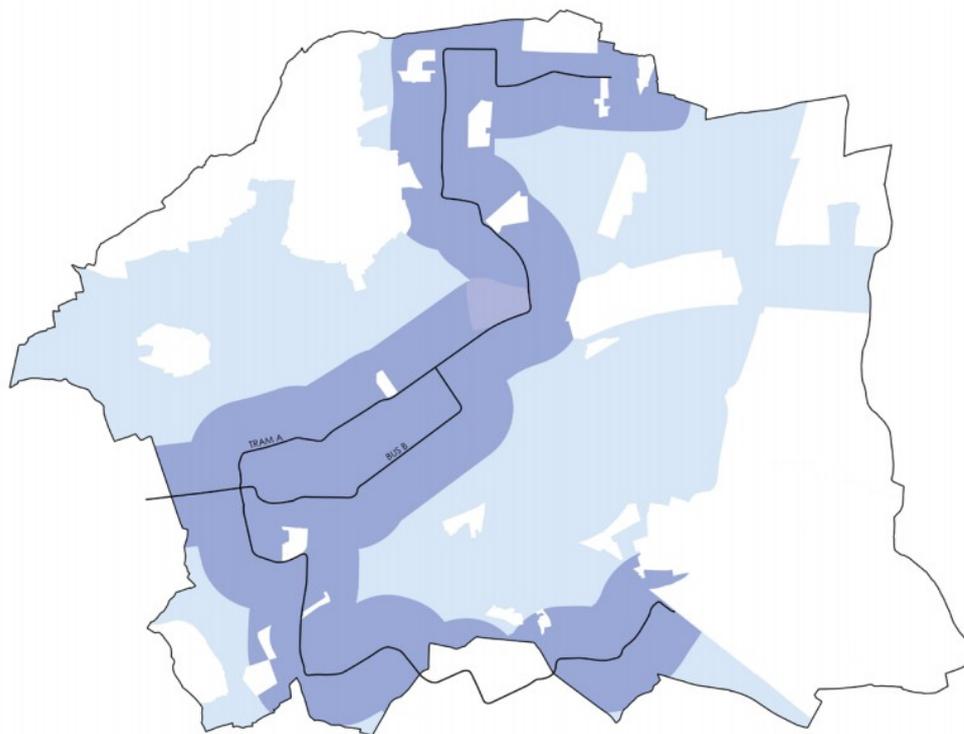
# Exemple de règles mini/maxi

## Règles quantitatives de stationnement



### Aire d'influence des TCSP

(carte illustrative - non réglementaire)



| Destination                                                                                    | En-dehors de l'aire d'influence des TCSP                                                                                                                                            | Dans l'aire d'influence des TCSP                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par logement</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>0,5 place minimum par logement</li> </ul>                                                                                                    |
| Logements locatifs sociaux                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>0,5 place minimum par logement</li> </ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>non réglementé</li> </ul>                                                                                                                    |
| Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum pour 5 lits</li> </ul>                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>non réglementé</li> </ul>                                                                                                                    |
| Commerces                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de minimum imposé</li> <li>une surface <u>maximum</u> dédiée au stationnement correspondant à 75% de la Surface de Plancher*1</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de minimum imposé</li> <li>une surface <u>maximum</u> dédiée au stationnement correspondant à 50% de la Surface de Plancher*2</li> </ul> |
| Hébergements hôteliers, résidences services et de tourisme                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum pour 5 lits.</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>non réglementé</li> </ul>                                                                                                                    |
| Bureaux                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par tranche** de 120m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de minimum imposé</li> <li>1 place <u>maximum</u> par tranche** de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</li> </ul>                     |
| Artisanat et industries                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par tranche** de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place minimum par tranche** de 300m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</li> </ul>                                                          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>non réglementé</li> </ul>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                     |

# Un objectif d'intensification plus que de densification

-

La **densité**, pour lutter contre la consommation d'espace excessive

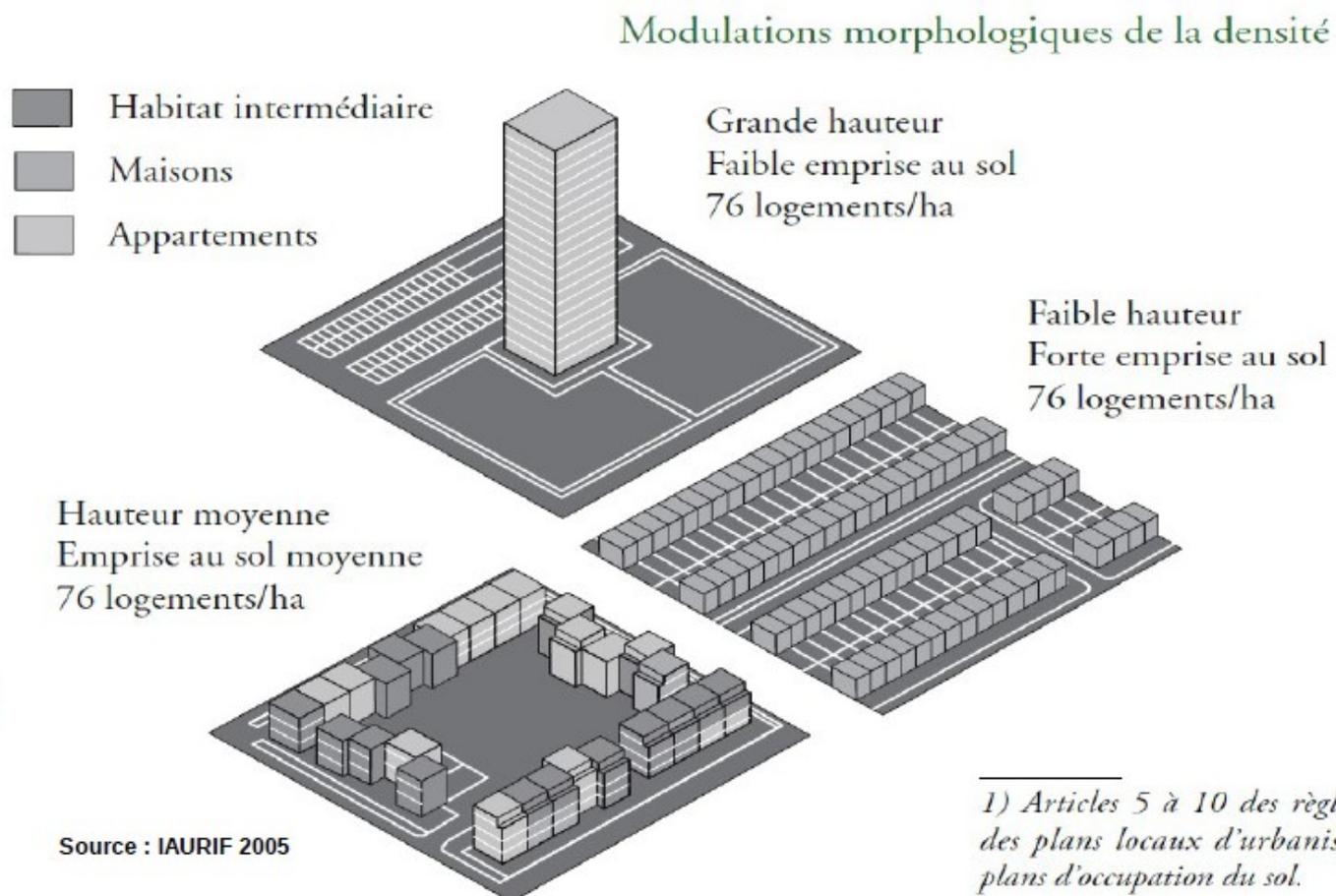
⇒ **Densité = quantité / surface**

(**quantité** = habitants,  
logements)

(**surface** = m<sup>2</sup>, hectares)

⇒ **Ne pas confondre :**

**Densité  
et forme urbaine**



# Un objectif d'intensification plus que de densification

**L'intensification**, pour lutter contre l'étalement urbain

(Rappel : Densité = quantité / surface)

Une notion émergente, **l'intensité** :

La quantité est ici exprimée en **habitants ou logements + emplois + services (+ commerces)**.

⇒ répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines, de diminution des obligations de déplacements, de diminution des obligations de déplacements motorisés, réduction des émissions de gaz à effet de serre...

.... et de consommation d'espace

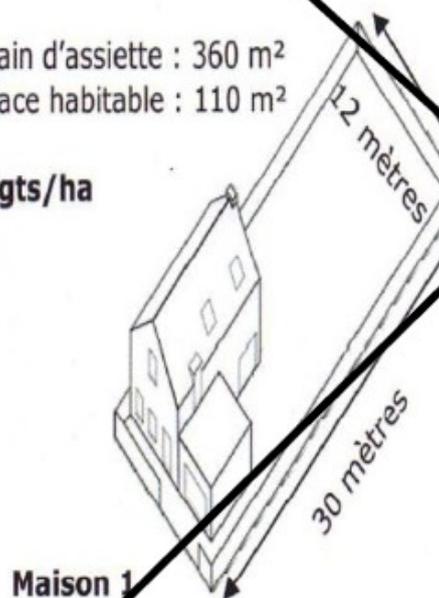
# Un objectif d'intensification plus que de densification

Avec la loi ALUR, l'enjeu devient plus celui de **l'intensification** que de la **densification** !

Optimisation de l'usage du terrain

Terrain d'assiette : 360 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 110 m<sup>2</sup>

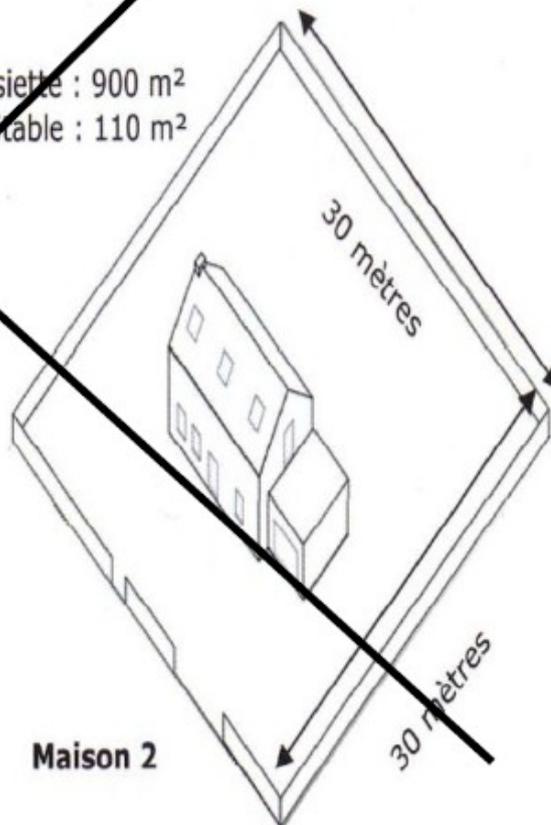
22 lgts/ha



Consommation foncière excessive

Terrain d'assiette : 900 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 110 m<sup>2</sup>

9 lgts/ha



Source : ADEME

- les agglomérations entre 100.000 et 500.000 habitants génèrent le moins de déplacement

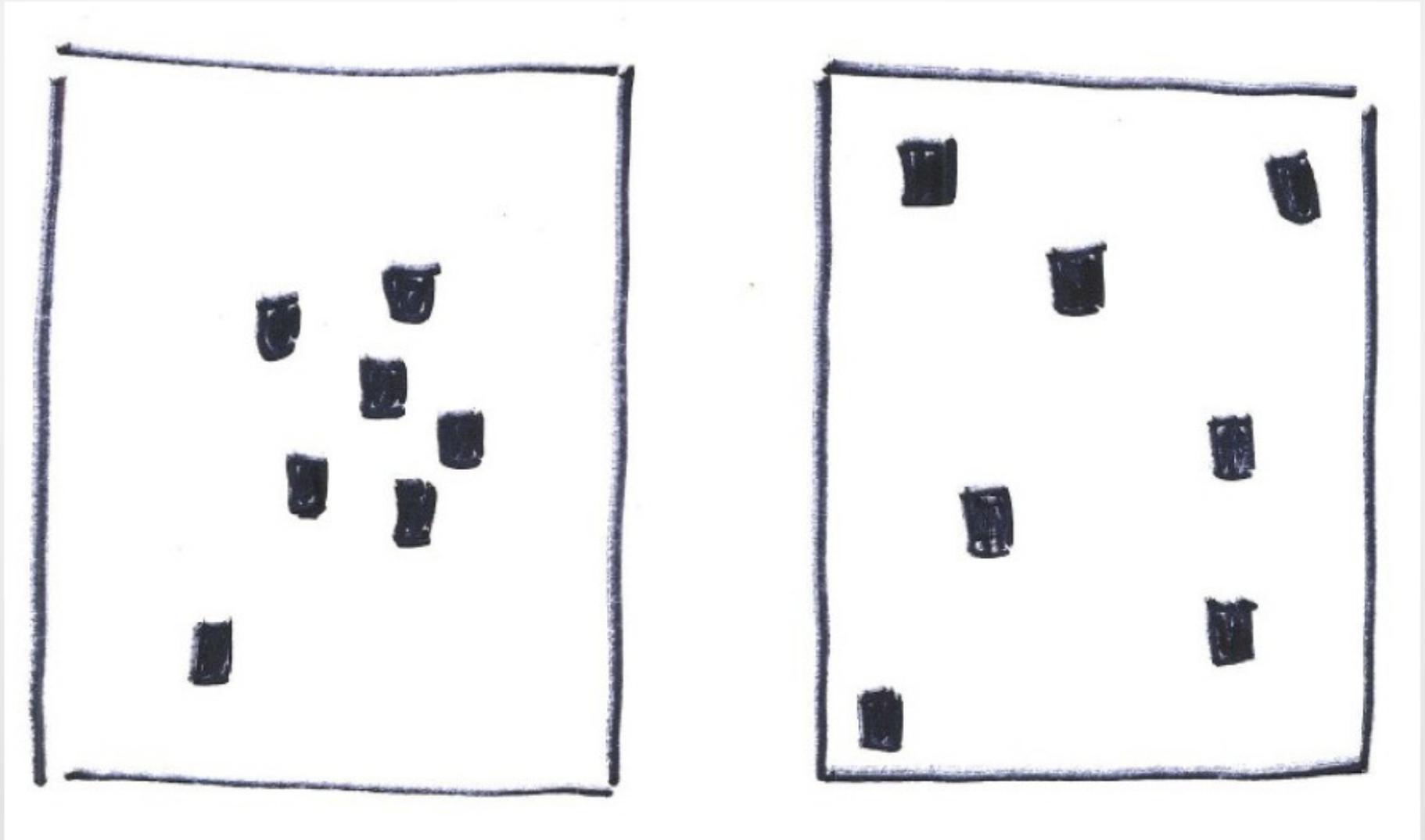
- Au-delà de 200 personnes/emplois par hectares : plus de déplacements TC que de déplacements VP

- 100 personnes/hectares est un minima pour un ligne de bus viable (200 pour 1 tram)

- etc

# Un objectif d'intensification plus que de densification

... A densité égale, les vertus de la compacité !



## ► Mettre en place un Coefficient de Biotope par Surface (R151-43 1°)

### Objectif

- Favoriser **la biodiversité et la nature en ville**
- Favoriser les écoaménagements
- maîtriser **l'imperméabilisation** des sols
- lutter contre les **îlots de chaleur ...**

### Moyen

Réserver une part (CBS) de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables.

Qui peut être matérialisée par :

- sols perméables,
- surfaces de pleine terre végétalisées,
- toitures, terrasses, murs et façades végétalisés,
- surfaces alvéolées perméables ...

Qui a pour référence un espace équivalent de PLeine Terre (PLT)

### Justification / mise en œuvre

Analyse qualitative spatialisée :

- biodiversité et nature en ville
- gestion des eaux pluviales
- espaces construits ou libres

**Pondération** du coefficient en fonction de chaque type de surface d'aménagement

► Mettre en place un Coefficient de Biotope par Surface (R151-43 1°)

## Exemples

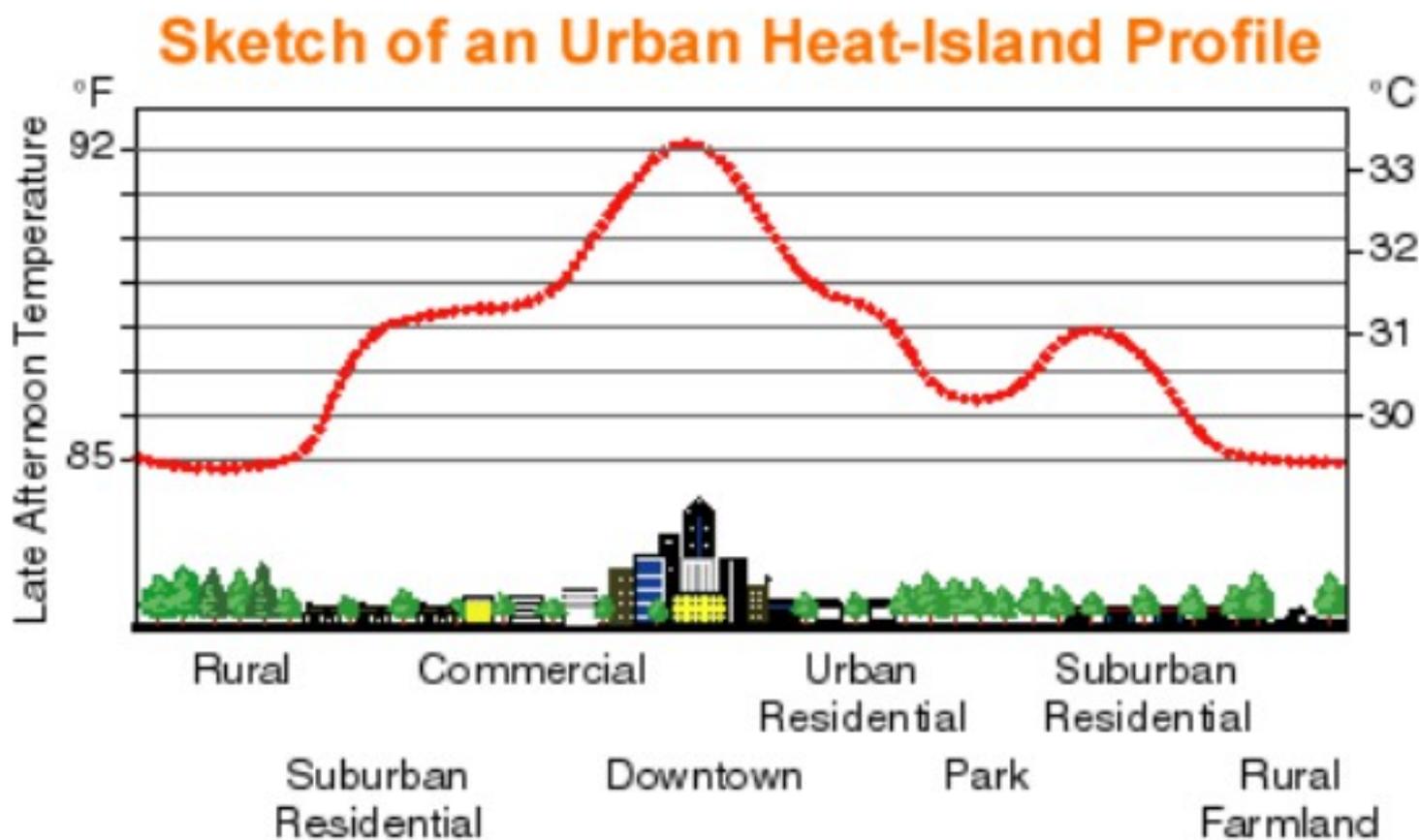


Figure 8 : Profil thermique d'un îlot de chaleur urbain (température de crépuscule)

Source : <http://heatisland.lbl.gov/>

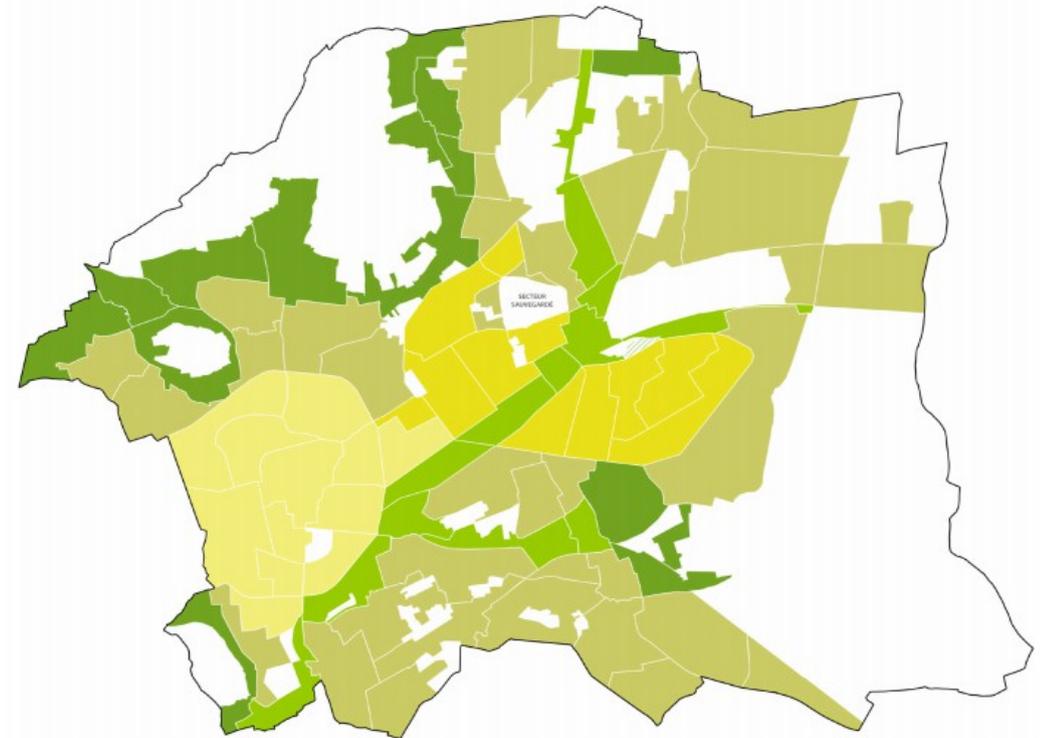
# ► Mettre en place un Coefficient de Biotope par Surface (R151-43 1°)

## Exemple

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

| Dispositif                        | Ratio |
|-----------------------------------|-------|
| Espaces verts en pleine terre     | 1     |
| Surfaces imperméables             | 0     |
| Surfaces semi-ouvertes            | 0,5   |
| Espaces verts sur dalle           | 0,7   |
| Surfaces verticales végétalisées  | 0,3   |
| Récupération des eaux de toitures | 0,3   |
| Bonus arbres de hautes tiges      | 0,1   |

PLAN DE VÉGÉTALISATION



Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surfaces de Pleine Terre (PLT) minimaux imposés dans la zone UG (hors UGcj) :

FRANGES NATURELLES

**CBS : 0,6**  
dont  
**PLT : 0,4**

VILLE VERTE

**CBS : 0,4**  
dont  
**PLT : 0,2**

INTENSIFICATION VERTE

**CBS : 0,6**  
dont  
**PLT : 0,1**

DIFFUSION DU PARC

**CBS : 0,6**  
dont  
**PLT : 0,2**

CENTRE DENSE

**CBS : 0,3**  
dont  
**PLT : 0,1**

► Mettre en place un Coefficient de Biotope par Surface (R151-43 1°)

# Exemple

ETAT EXISTANT



TEST 3 : AVEC DES STATIONNEMENTS SOUTERRAINS



TEST 2 : TRAITEMENT DES EXTÉRIEURS UNIQUEMENT



TEST 4 : AVEC TOITURE TOTALEMENT VÉGÉTALISÉE



## ⇒ Clarification pour les PLUiH / PLUiD

### DISPOSITIONS PLUiH PLUiD

#### PLUiH et PLUiD

##### CONTENU

**Le contenu spécifique des différentes pièces (RP, PADD et POA) des PLUiH et PLUiD est réuni dans deux articles**

- Art. R. 151-54 PLUiH / Art. R. 151-55 PLUiD

**Le programme d'orientation et d'actions (POA) créé par la loi ALUR fait son apparition**

- Au 3° des art R. 151-54 et R. 151-55
- Les éléments d'information des OAP disparaît (Ancien article R. 123-3-1 dernier alinéa)

##### EFFET

**Deux observatoires spécifiques doivent être mis en place (Loi NOTRe)**

- Art. R. 152-1 PLUiH Observation de l'habitat
- Art. R. 152-2 PLUiD Observation des accidents piétons/cyclistes

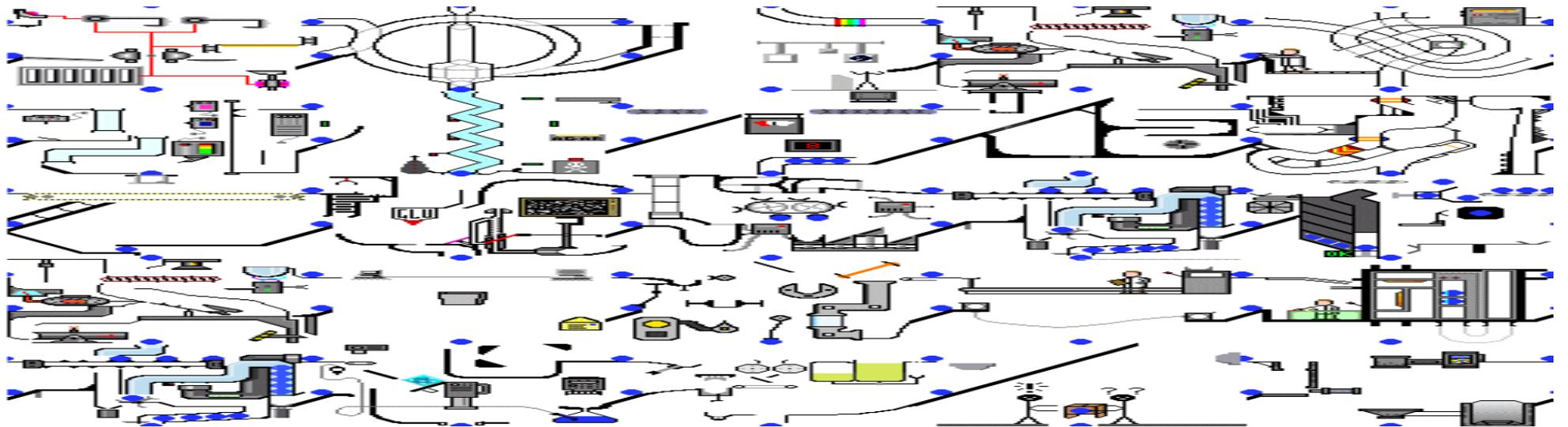
**Le POA du PLUiD devient la pièce opposable aux actes de la police du stationnement et de la voirie dans un rapport de compatibilité**

- Précision par rapport à la loi qui ne mentionnait pas quelle pièce était concernée

# SYNTHESE

## *Les évolutions et les inchangés du contenu du PLU*

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Le rapport de présentation</b>                                  | Il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et des nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations). |
| <b>Le PADD</b>                                                     | Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est inchangé                                                                                                                                                                         |
| <b>La délimitation/classement des zones</b>                        | La délimitation est inchangée sur la forme (N, A, U, AU)<br><br>Les possibilités de classement des zones naturelles et zones à urbaniser sont élargies                                                                                               |
| <b>Les OAP</b><br>(orientations d'aménagement et de programmation) | Réglementation de 3 types d'OAP non limitatives : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales.                                                                               |
| <b>Le règlement</b>                                                | Les outils existants postérieurs à ALUR sont conservés, ils sont complétés par de nouvelles possibilités, restructurés et regroupés thématiquement                                                                                                   |
| <b>Le POA</b> (programme d'orientation et d'action)                | Quelques précisions apportées par la modernisation du PLU                                                                                                                                                                                            |



***AU TRAVAIL !  
ET BON COURAGE !***

