

## PLUi : DU PROJET POLITIQUE DE TERRITOIRE (PADD) À SA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

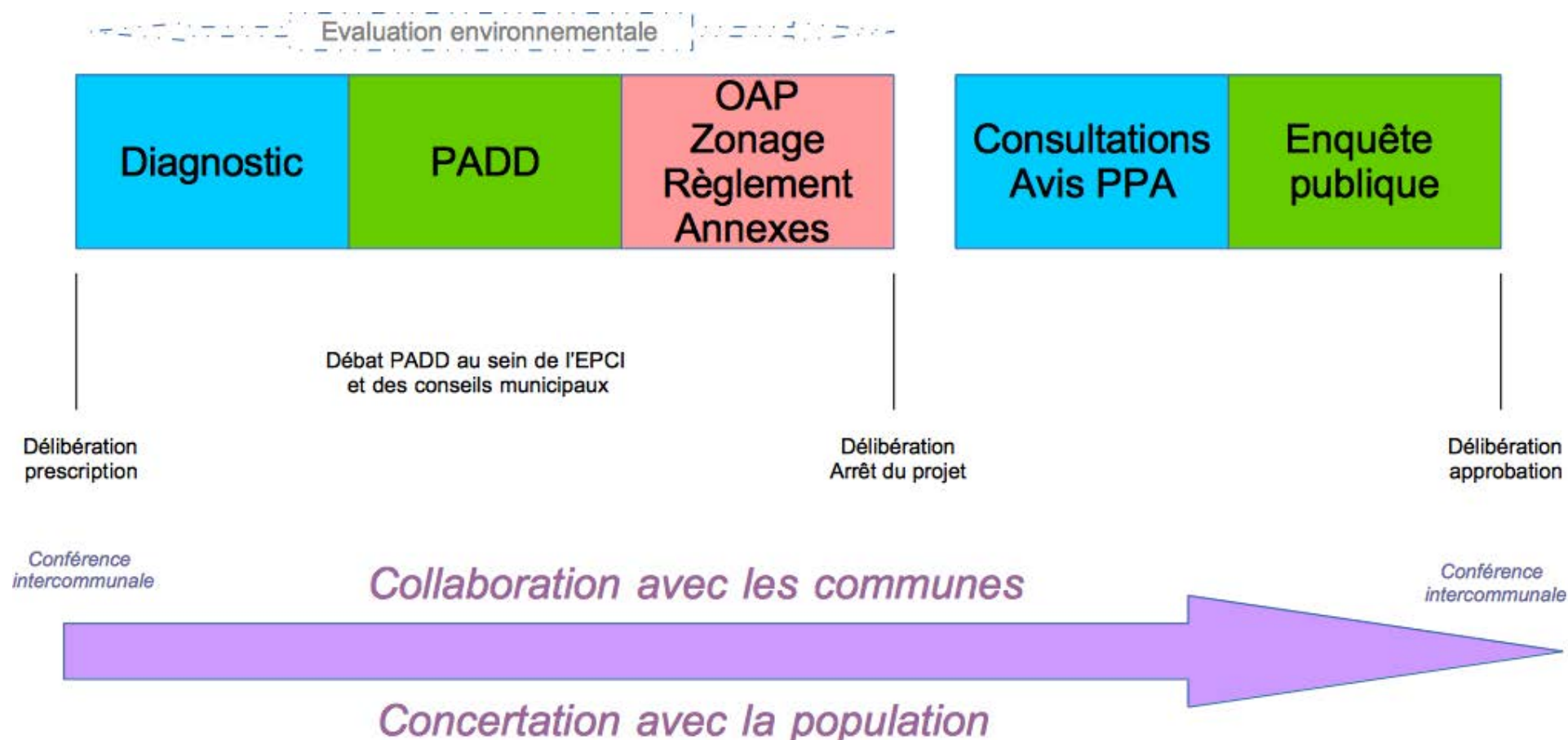
UTILITÉ DE LA RÈGLE :  
UN ÉQUILIBRE À TROUVER ENTRE  
OBLIGATION, INCITATION ET ACTION PUBLIQUE

# RAPPEL DU PROCESSUS D'ÉLABORATION D'UN PLUi

État des lieux et connaissance du territoire à travers le **diagnostic**

Choix politiques et perspectives d'évolution du territoire dans le **PADD**

Affinage et définition des projets à travers le **zonage**, le **règlement** et les **OAP**



# UNE « LENTE » RÉFORME

Pour passer du POS au PLUi



13 décembre 2000

## Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)

- Transforme les SDAU en SCoT, les POS en PLU (PADD)
- Remplace les MARNU par les cartes communales
- PLU : Création des OA (orientation d'aménagement) facultatives
- Intégration des enjeux environnementaux dans l'urbanisme
- Création de la «règle des 15 km»

# UNE « LENTE » RÉFORME

Pour passer du POS au PLUi

- Renforce les intentions de la Loi SRU
- Compétence des communes et intercommunalités pour décider du périmètre des SCoT
- Permet au POS de rester valide

## Loi urbanisme et habitat (UH)

13 décembre 2000

13 novembre 2003

Loi solidarité et renouvellement  
urbain (SRU)

# UNE « LENTE » RÉFORME

Pour passer du POS au PLUi

Élargissement aux objectifs de développement durable : modération de la consommation des terres agricoles, équilibre zone urbaine et rurale, performance énergétique, continuité écologique ...

- Création des PLUi (qui peuvent tenir lieu de PLH et de PDU).
- Evaluation environnementale généralisée à tous les documents d'urbanisme.
- PLU : les OA deviennent des OAP (« P » pour programmation) et obligatoires.

Loi urbanisme et habitat (UH)

**Loi ENE (dite Grenelle II)**

13 décembre 2000

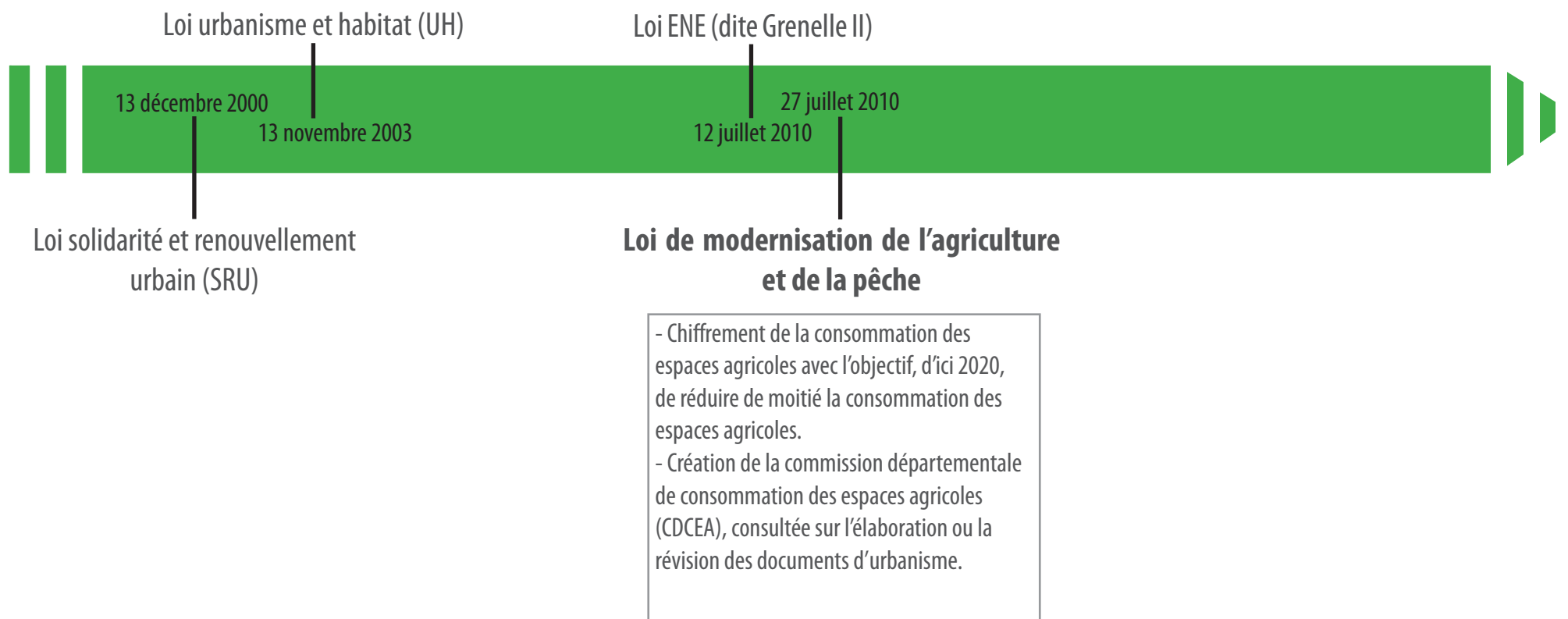
13 novembre 2003

12 juillet 2010

Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)

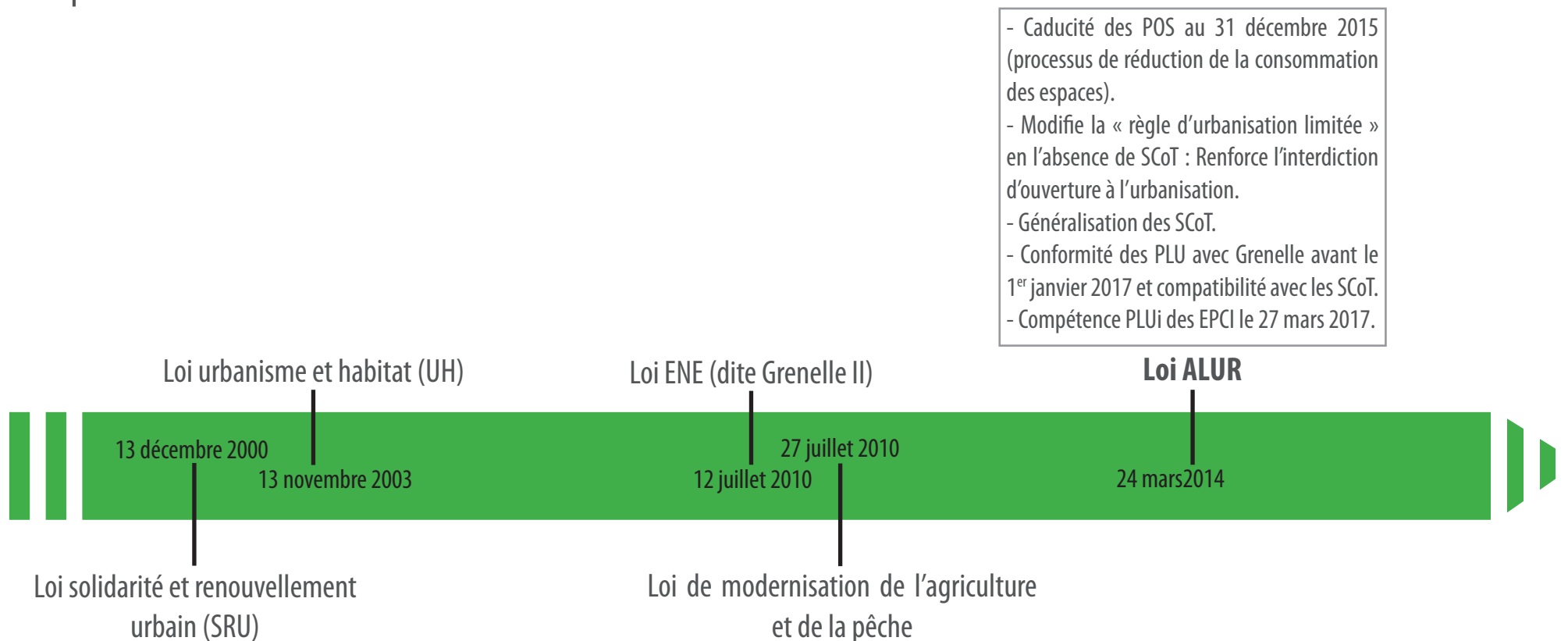
# UNE « LENTE » RÉFORME

Pour passer du POS au PLUi



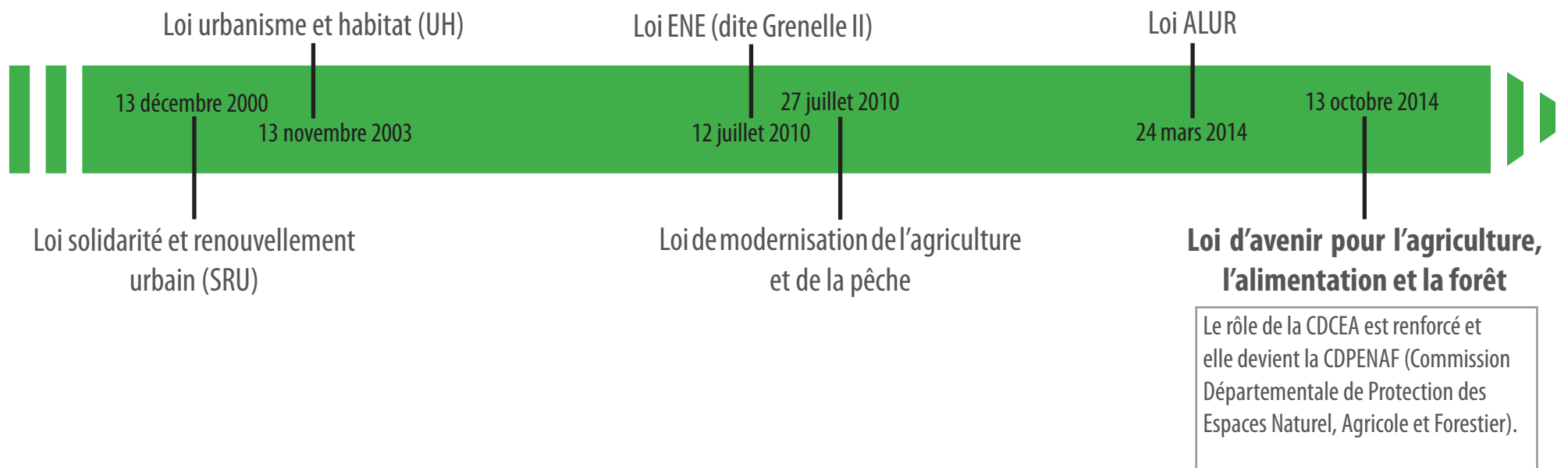
# UNE « LENTE » RÉFORME

Pour passer du POS au PLUi



# UNE « LENTE » RÉFORME

Pour passer du POS au PLUi





## POUR QUOI - POURQUOI UN RÈGLEMENT DE PLUi ?

Historiquement les POS avaient pour ambition de régir :

- Les droits à bâtir, l'anticipation du développement des réseaux
- Avec des règlements assez fournis et souvent très détaillés sur les questions des aspects extérieurs des constructions...
- . L'exemple, la définition très précise des lucarnes et fenêtres de toits...
- . L'imposition de surface minimum pour bâtir en fonction de la mise en œuvre d'assainissement autonome (*règle totalement inverse aujourd'hui*)

## POUR QUOI - POURQUOI UN RÈGLEMENT DE PLUi ?

Un changement idéologique marqué par la loi SRU (solidarité renouvellement urbain) en 2000.

- D'une logique spatiale, zonage et règlement
- A une logique de projet, l'instauration des PADD, projets d'aménagement et de développement durable.

Un changement idéologique qui change l'objectif du règlement :

- La logique de POS est de régir le maximum de chose sur une zone donnée ( ce qui a pu s'avérer difficile)
- La logique du PLU est d'édicter des règles, lorsque cela est utile, au service de la mise en œuvre du projet.

## POUR QUOI - POURQUOI UN RÈGLEMENT DE PLUi ?

Une révolution culturelle qui s'installe sur un temps long. Avec une distorsion entre la pratique et l'accélération législative

De l'année 2000 aux années 2010, une lente réforme des POS en PLU.

- Des premiers PLU encore très normatifs
- Des évolutions législatives et réglementaires en constante progression

## RETOUR SUR UNE DIZAINÉ D'ANNÉES DE PRATIQUE

- Éviter de passer de la politique de la norme (la lucarne) à la politique du chiffre (densités chiffrées, consommations d'espaces chiffrées ...)
- Laisser la place au projet, rester dans la limite du PLUi qui ne peut pas tout prévoir, à 10 ans, sur l'ensemble des secteurs du territoire ...

**=> Penser son projet, décliner un règlement au service du projet, précis sur les projets à court terme (OAP), évolutif pour les projets à moyen terme. Anticiper « d'avoir à faire » vivre le règlement (modifications, révisions)**

**=> N'édicter une règle que si elle fait sens, si elle sert d'outil, si on sait l'expliquer aux citoyens, aux pétitionnaires.**

### EXEMPLES

*. Les règles d'implantations des annexes à la construction.*

*Quelle justification pour l'expliquer ?*

*Quelles moyens de contrôle de son exécution, de recours en cas de non respect.*

*. Les règles qui ne sont pas vérifiables car non présentes dans les formulaires de permis de construire ?*

*Quelles moyens d'applications ?*

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLUi : CONNAÎTRE LE TERRITOIRE

Définir les « valeurs » du territoire sur les plans de l'architecture et du paysage :

Bocage, formes urbaines, matériaux...





# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLUi : CONNAÎTRE LE TERRITOIRE

Définir les « valeurs » du territoire sur les plans de l'architecture et du paysage :  
Bocage, formes urbaines, matériaux...



# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLUi : CONNAÎTRE LE TERRITOIRE

Définir les « valeurs » du territoire sur les plans de l'architecture et du paysage :  
Bocage, formes urbaines, matériaux . . .





# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLUi : CONNAÎTRE LE TERRITOIRE

Définir les « valeurs » du territoire sur les plans de l'architecture et du paysage :  
Bocage, formes urbaines, matériaux . . .

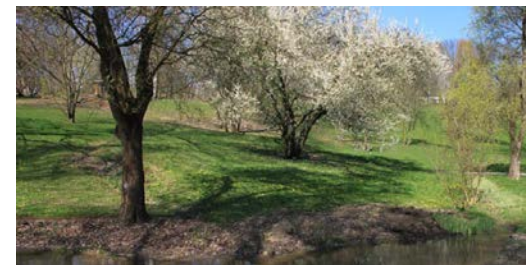




# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLUi : FAIRE DES CHOIX SELON LE(S) PROJET(S) ENVISAGÉ(S)



LOISIRS



ÉCONOMIE



TRANSPORTS



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



# UN RÈGLEMENT POUR ...

## L'évolution du tissu existant

Un règlement qui permet le changement d'aspect extérieur des constructions en zone urbaine.

Qui autorise un aspect architectural contemporain, qui favorise la densification.



*Saint Marc du Cor*

*Façade avant*



*Façade arrière*





# UN RÈGLEMENT POUR ...

## L'évolution des bâtiments agricoles

*De la ferme à la fermette habitat*



*Exploitation à l'entrée d'un bourg*



# UN RÈGLEMENT POUR ...

## La vie des bâtiments agricoles



Imposer le regroupement des constructions et la prise en compte de la topographie et des co-visibilités.

Inciter à l'usage de matériaux et de couleurs qui ne ressortent pas excessivement dans le grand paysage (matériaux réfléchissants).



# UN RÈGLEMENT POUR ...

## L'aménagement d'un centre-bourg

Quels projets pour quelle qualité ?

Quelles *formes urbaines* a-t-on ?

Quelles évolutions envisage-t-on ?

Qualification des *espaces publics* ?

Offre commerciale - Visibilité commerciale, déambulations, terrasses et stationnement ?

Densification et re-proportion des espaces publics ?



Souday

Un règlement qui intègre la question du commerce / services de centre ville / centre bourg ?

**Une question qui passe aussi par le projet (choix dans le PADD), en plus du Règlement, jusqu'au projet d'aménagement urbain.**



# UN RÈGLEMENT POUR ...

## Résoudre un ensemble de problématiques

- . Singularité patrimoniale et isolation extérieure ?
- . Espace public ? Emprise végétale ?
- . Perméabilité entre espace public et privée ?



En règle générale, le tissu est «composite», résultat d'une addition de matériaux ...

# UN RÈGLEMENT POUR ...

## La mise en valeur du bâti et l'enrichissement de la qualité architecturale



Une prise en compte de la préservation de l'identité architecturale « du Perche » dans le règlement sur le bâti existant :

- . Alignement (bâti ou clôtures)
- . Matériaux
- . Volumétrie
- . Ouvertures





# UN RÈGLEMENT POUR ...

## Implantation et aspect extérieur

En général, à l'échelle d'un bourg, ce qui « dénote » le plus, ce sont les problèmes d'implantation plutôt que l'aspect des constructions.

Préserver les alignements, les trames viaires existantes, accompagner l'insertion par un traitement homogène des espaces publics (haies, espaces vert, murés...)



# UN RÈGLEMENT POUR ...

## Implantation et aspect extérieur

Le règlement peut veiller à la bonne implantation mais, réglera difficilement en pratique, la question des couleurs et des matériaux (difficile pour l'instruction du PC).

Incitation à soumettre le projet au CAUE (mission de conseil auprès des particuliers) ? à l'ABF (vision patrimoniale) ?





# UN RÈGLEMENT POUR ...

## Clôture

Favoriser une *action publique homogène* sur les limites séparative, souvent plus efficace qu'une action réglementaire sur les clôtures difficile à faire appliquer, notamment sur les situations antérieures (l'application n'est réglementée que sur les déclarations d'urbanisme).



# UN RÈGLEMENT POUR ...

## Clôture, portail

*Grilles et barrières de chantier*



*Mur-bahut surmonté de grilles noires dans le bourg*



*Mur-bahut surmonté d'une palissade dans le bourg*



*Parpaing brut et barrière à vache ... du provisoire qui dure !*





# UN RÈGLEMENT POUR ...

## Implantation, clôture, portail



Baillou



Cormenon



Le Plessis Dorin



Choue



# UN RÈGLEMENT POUR ...

## La question des annexes





# UN RÈGLEMENT POUR ...

## La qualité des espaces publics





# UN RÈGLEMENT POUR ...

## La question énergétique



Construction paille

«Lieu dit des 5 Voges» Beauchêne



Panneaux photovoltaïques  
dans le périmètre de la Tour  
de Mondoubleau





# ENTRE INCITATION ET RÉGLEMENTATION ?

Une portée réglementaire limitée sur l'existant.

Des actions correctives à porter en complément du PLU (préemption, emplacement réservés ...) : Subventions, acquisition, réhabilitation, médiation ... OPAH RU...

Sur le logement vacant, les commerces, les friches économiques, les ilots dégradés... Une priorité à porter sur la revitalisation des bourgs.



*Saint Marc du Cor*



*La Chapelle Vicomtesse*

## SYNTHÈSE

La nécessité de mettre l'accent sur le projet et les enjeux prioritaires.  
Obtenir un document (PADD et Règlement) propre au territoire et à ses enjeux.

Veiller à la relation entre le projet et le règlement, sa déclinaison et sa justification.

Utiliser le règlement comme un outil de la mise en œuvre du projet.

Combiner les différents outils disponibles (Règlement, OAP, cahier de recommandations, projet d'aménagement...).

**Édicter des règles dont il est possible de mesurer l'application**, qui sont **assumées politiquement**  
et qu'il est possible de contrôler l'application.



CAUE de Loir-et-Cher  
34 avenue Maunoury  
41000 Blois  
T. 02 54 51 56 50  
F. 02 54 51 56 51  
[contact@caue41.fr](mailto:contact@caue41.fr)



# UNRE LENTE » RÉFORME

## Doublon PLUi

