

Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi)

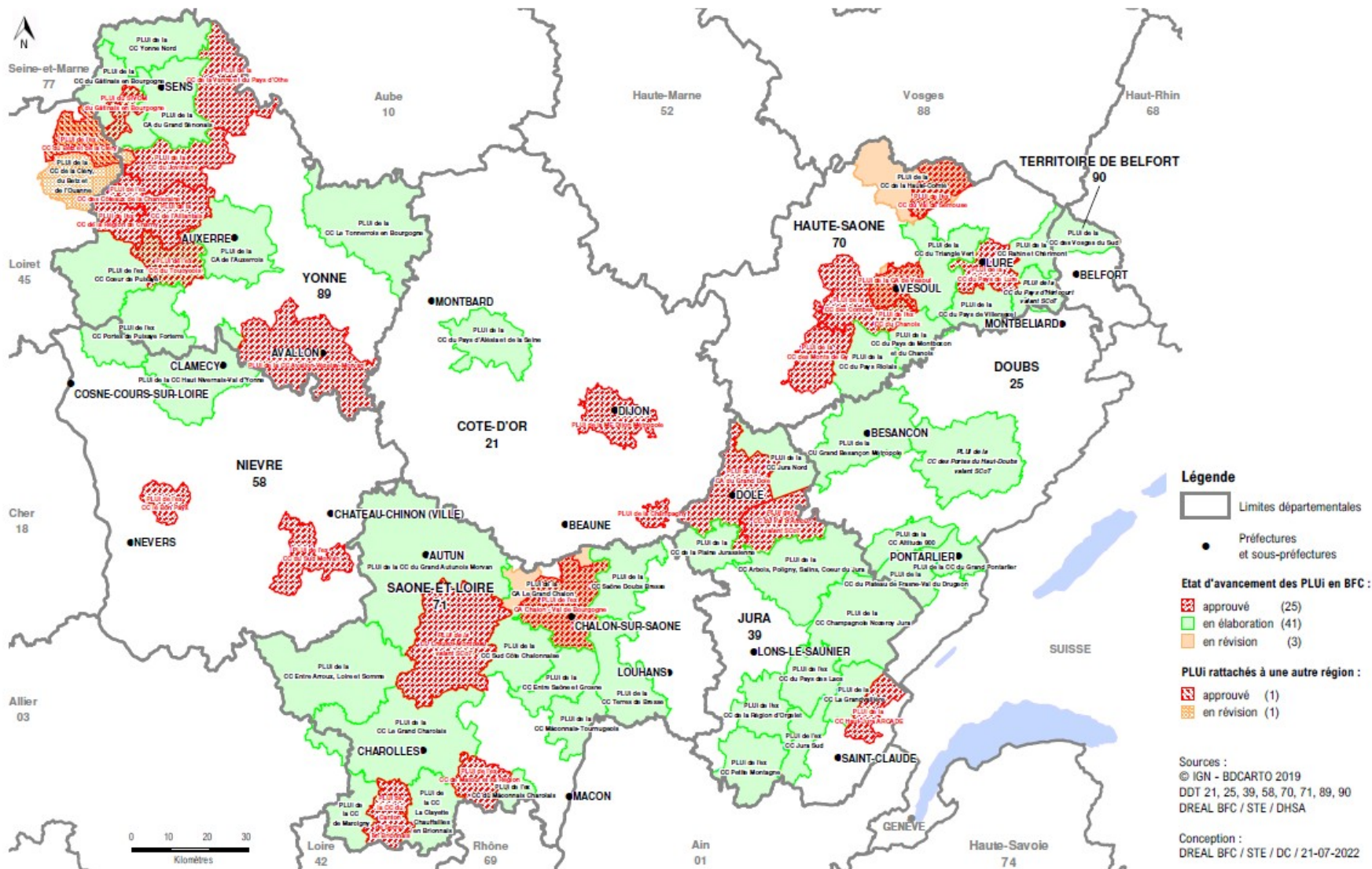
CCEBo
28 mars 2023

Pascal PERRICHET DDT21

Les PLUi en Bourgogne-franche-Comté

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi)

état d'avancement au 01/06/2022



PLUi_BFC_aui_01-06-2022_MOR

Objectifs généraux et grands principes directeurs

Partie 1

Les évolutions législatives

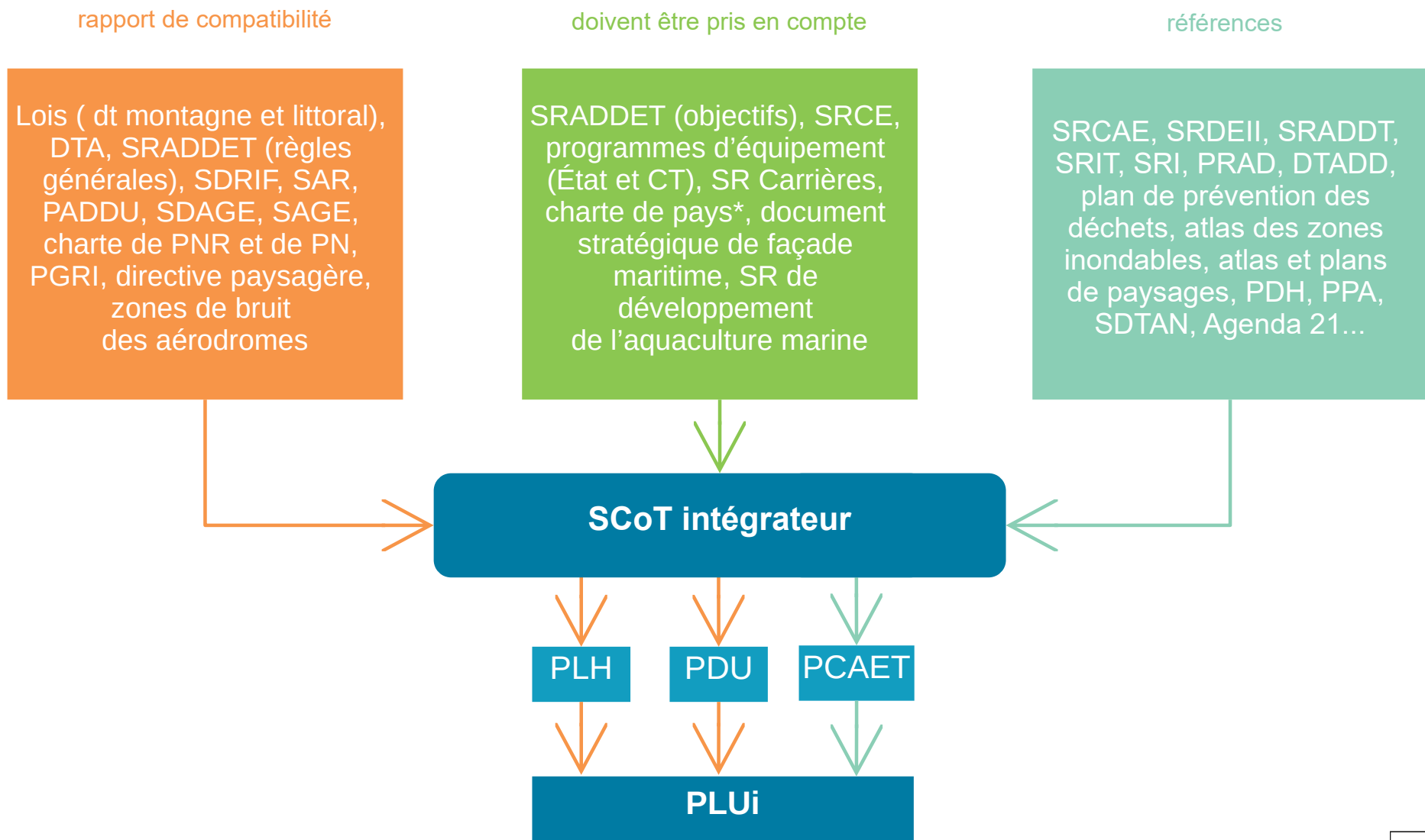
Depuis 2000, la législation s'est renforcée en matière de lutte contre la consommation d'espace.



La logique à suivre :

- privilégier l'urbanisation dans le tissu bâtis
- réfléchir à la densité des formes urbaines produites

Hiérarchie des normes et cohérence externe



Les différents types de PLUi « à la carte »

Formule de base :
1 EPCI =

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
L.153-1

Renforcé sur la
politique de
l'habitat

PLUi
avec POA et OAP
spécifiques « habitat »

EPCI avec la compétence Habitat

PLUi tenant lieu de PLH
L.151-44

OU

PLUi

+

PLH

Renforcé sur la
politique des
déplacements

PLUi
avec POA et OAP
spécifiques
« déplacements »

EPCI Autorité Organisation des Transports (L.1231-1 du CT)

PLUi tenant lieu de PDU
L.151-44

OU

PLUi

+

PDU

Intégrant les
questions
d'échelles

PLUi
avec des secteurs

EPCI « grande taille »
Plusieurs PLUi à
échéances propres
L.154-1

PLUi valant SCoT
L.144-2
abrogé loi E&C

Renforcé sur la
politique
d'aménagement
commercial

PLUi
avec OAP spécifiques
« commerces »

notamment EPCI
hors SCOT :
volet commercial
L.151-6 2e al

Synoptique du Plan Local d'urbanisme intercommunal

4. Portée

- Libère de la règle de constructibilité limitée (L.111-3)
- Permet de s'affranchir du RNU en adoptant des règles adaptées au contexte local
- Permet de déroger à l'amendement Dupont (L.111-6)
- Permet de planifier le développement de la commune dans le temps et l'espace
- Associe la population à la politique d'aménagement de la commune
- Donne des garanties aux citoyens sur l'utilisation du sol

Synoptique du Plan Local d'urbanisme intercommunal

5. Effets

- Règlement et ses documents graphiques, et OAP du PLUi approuvé sont opposables à toute personne publique ou privée
- Le PLUi approuvé donne compétence de plein droit et de façon définitive au maire, en matière d'instruction* et délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- Permet d'instituer un DPU sur des espaces délimités pour des équipements ou opérations d'aménagement (zones U et AU), de créer des emplacements réservés et la création de ZAC

* intercommunalité de + de 10 000 hab

Structure du PLUi

Partie 2

1. Articulation globale

Structure et contenu des pièces du PLUi

Rapport de présentation	Expose les principales conclusions du diagnostic Analyse les capacités de densification et l'environnement Analyse la consommation ENAF au cours des 10 années précédant l'AP ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme Justifie le projet et le recours, la cohérence et la complémentarité des outils réglementaires entre eux Comporte l'évaluation environnementale du plan Identifie les indicateurs nécessaires à son évaluation	L.151-4 R.151-1 à R.151-5
PADD	Fixe les orientations générales des politiques d'aménagement et celles thématiques sur l'ensemble du territoire Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace	L.151-5
Zonage et règlement	Le ou les plans délimitent les secteurs au règlement spécifique : • Urbanisés, A Urbaniser • Naturels, Agricoles ou Forestiers	R.151-17 à R.151-26 L.151-8 R 151-9 à R.151-16
OAP	Orientations d'Aménagements et de Programmation • sur des quartier : OAP sectorielles, OAP d'aménagement • sur l'ensemble du territoire : OAP thématiques	L.151-6 et L.151-7 R 151-6 à R.151-8
POA*	Programme d'Orientations et d'Actions Actions et programmation (financière) pour les volets habitat ou déplacement des PLUi	L 151-45 PLUi-H : R.151-54-3° et R.152-1 PLUi-D : R.151-55-3° R 152-2 et R 152-3
Annexes	Servitudes d'utilité publiques ...	L.151-8 R 151-9 à R.151-16

Cas particulier des PLUi valant PLH

Rapport de présentation	+ le diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat	R.151-54 1° L.302-1 et R.302-1-1 CCH
PADD	+ détermine les principes et objectifs : • Offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire • Guide des politiques d'attribution des LLS • Adaptation de l'habitat en faveur des PA et handicapées • Stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCoT	R.151-54 2° a) c) f) h) R.302-1-2 CCH
OAP et Rgl	+ précis sur la mixité sociale	
+ POA	Indique : • les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions • les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier	R.151-54 3° IV L.302-1 et R.302-1-3 CCH III L.302-1 et R.302-1-4 CCH R.152-1

Cas particulier des PLUi valant PDU ou PM

Rapport de présentation	+ expose les dispositions retenues en matière de transports et de déplacements dans le PADD et dans les OAP	R.151-55 1°
PADD	+ détermine les principes et objectifs : • Organisation du transport de personnes et de marchandises • Circulation • Stationnement	R.151-55 2° L.1214-1 et L.1214-2 CT
OAP et Rgl	+ précis sur les déplacements, l'aménagement de la voirie, le stationnement	
+ POA	Indique : • moyens à mettre en œuvre • Financement, coûts et calendrier des actions • Accessibilité des TC • Réduction des GES	R151-55 3° R.1214-1, R.1214-2 et R.1214-3
Annexes	+ PAV	

Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Objectifs généraux

- Rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat et/ou de transports
- Précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD
- Éclaire les actions et opérations déclinées dans le règlement et les OAP (acteurs et financement)
- Définit les conditions de mise en place des observatoires
- Comporte les aspects de gouvernances locales
- Indique les modalités de suivi et d'évaluation

Evolution du POA :

- Procédure de modification simplifiée du PLUi



Lien vers fiche POA du Club PLUi

Structure du PLUi

Partie 2

2. Rapport de présentation

Rapport de présentation : faire comprendre le projet

Le rapport de présentation doit :

- Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement et le POA
- S'appuyer sur un diagnostic
- Analyser la consommation d'espaces NAF les 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (identifiés par le SCoT et par le l'étude du PLUi)
- Exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation
- Établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités



Art. L.151-4 précisé par les articles R.151-1 à 5
Contenu renforcé : L.151-5



Rapport de présentation : expliquer le recours aux dispositions réglementaires

Le rapport de présentation doit expliquer la cohérence interne et justifier ses outils :

- **Démontrer :**
 - Cohérence des OAP avec le PADD et complémentaires au règlement
 - Recours aux règles pour la mise en œuvre du PADD
- **Justifier**
 - la différenciation des règles

Constructions existantes ou nouvelles, dimension des constructions, destinations et sous destinations...
 - l'utilisation des nouveaux dispositifs

Zone de renvoi au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, emprises et hauteur minimales, règles maximales pour le stationnement,...
- **justifier les zonages, les possibilités de construction, les servitudes d'attente de projet,...**



Art. R.151-2

Rapport de présentation : expliquer l'évaluation de son application

Le rapport de présentation doit identifier les indicateurs de son évaluation



Art. R.151-4

- Résultats de l'application du plan
 - dans sa globalité à 9 ans
 - sur les UTN (Unités Touristiques Nouvelles)
- Bilan des PLUiH
 - Application des dispositions relatives à l'habitat
 - dans sa globalité à 6 ans
 - et sur les dispositions « habitat » à 3 ans

• Exposer les motifs des changements apportés

- Révisé
- Modifié
- Mis en compatibilité



Art. R.151-5

Rapport de présentation : exemple PLUi

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 1 Contexte et conclusions du diagnostic



Projet de PLUi arrêté le 18 avril 2019

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 2 Etat Initial de l'Environnement



Projet de PLUi arrêté le 18 avril 2019

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 3 Diagnostic du patrimoine bâti et paysager



Projet de PLUi arrêté le 18 avril 2019

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 4 Diagnostic « Habitat »



Projet de PLUi arrêté le 18 avril 2019

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 5 Justifications des choix retenus et incidences sur l'environnement



Projet de PLUi arrêté le 18 avril 2019

RAPPORT DE PRÉSENTATION

ANNEXE 1 Diagnostic socio-économique



Projet de PLUi arrêté le 18 avril 2019

RAPPORT DE PRÉSENTATION

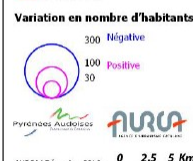
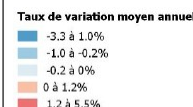
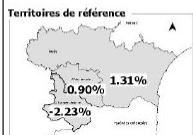
ANNEXE 2 Diagnostic agricole et forestier



Projet de PLUi arrêté le 18 avril 2019

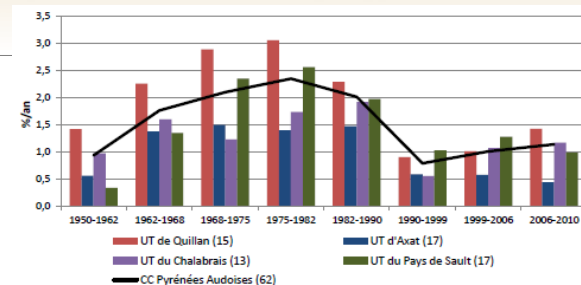
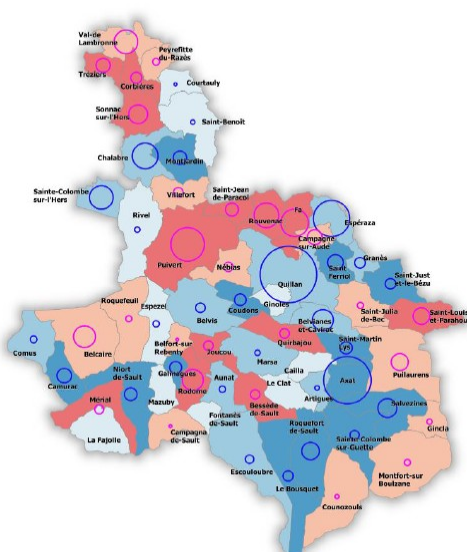
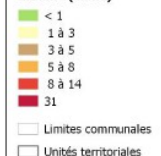
Rapport de présentation : éléments de diagnostic

Evolution démographique entre 1999 et 2013

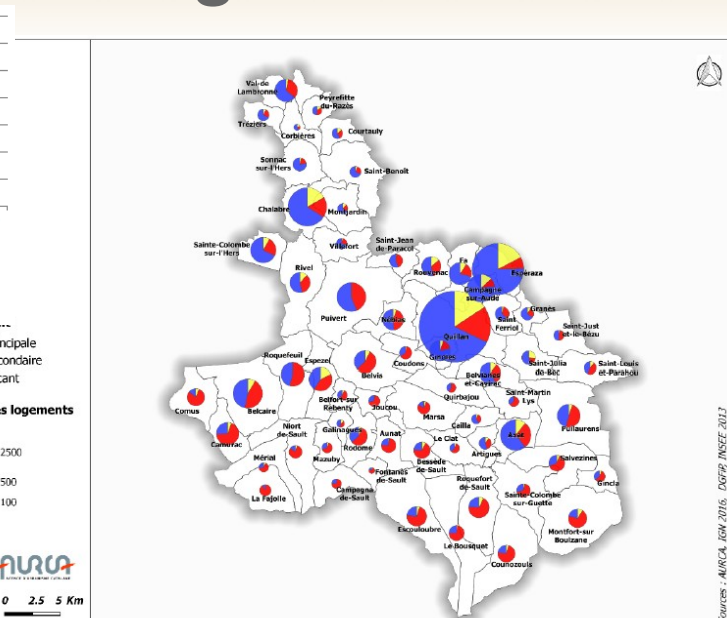
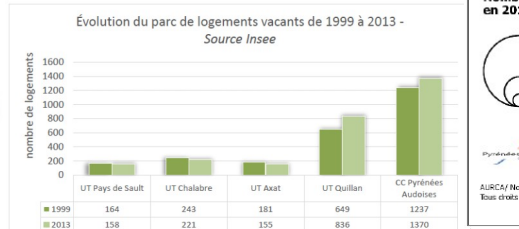
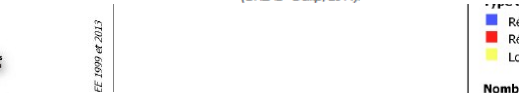


L'évolution de la tache urbaine entre 1999 et 2010

Progression de la tache urbaine (en ha)



Evolution annuelle de la tache urbaine résidentielle sur le territoire entre 1950 et 2010 (DREAL - DGfip, 2014).



	1999	2010	Evolution 1999-2010		Evolution annuelle		Evolution décennale	
	ha	ha	ha	%	ha	%	ha	%
Tache urbaine "Résidentiel"								
CC PA (62)	1497	1675,5	178,5	11,9	16,2	1,1	162,3	10,8
UT de Quillan (15)	644,9	729,9	85,0	13,2	7,7	1,2	77,3	12,0
UT d'Axat (17)	224,7	237,8	13,1	5,8	1,2	0,5	11,9	5,3
UT du Chalaubrais (13)	365,5	411,3	45,8	12,5	4,2	1,1	41,6	11,4
UT du Pays de Sault (17)	261,9	296,5	34,6	13,2	3,1	1,2	31,5	12,0
Tache urbaine "Activités"								
CC PA (62)	144,5	158,2	13,7	9,5	1,2	0,9	12,5	8,6
UT de Quillan (15)	69,2	75,8	6,5	9,4	0,6	0,9	5,9	8,6
UT d'Axat (17)	28,1	31,9	3,8	13,4	0,3	1,2	3,4	12,2
UT du Chalaubrais (13)	25,9	28,2	2,4	9,1	0,2	0,8	2,1	8,3
UT du Pays de Sault (17)	21,3	22,4	1,1	5,0	0,1	0,5	1,0	4,6
Tache urbaine totale (Résidentiel + Activités)								
CC PA (62)	1641,5	1833,7	192,2	11,7	17,5	1,1	174,8	10,6
UT de Quillan (15)	714,1	805,7	91,5	12,8	8,3	1,2	83,2	11,7
UT d'Axat (17)	252,8	269,7	16,9	6,7	1,5	0,6	15,3	6,1
UT du Chalaubrais (13)	391,4	439,5	48,2	12,3	4,4	1,1	43,8	11,2
UT du Pays de Sault (17)	283,2	318,9	35,7	12,6	3,2	1,1	32,4	11,4

Evolution de la tache urbaine sur le territoire entre 1999 et 2010 (DREAL - DGfip, 2014).

	Consommation à vocation « résidentielle »	Consommation à vocation « économique »	Consommation totale
Période 2008-2017	100 ha	13 ha	113 ha

Progression de l'urbanisation sur le territoire entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2018 (source : AURCA, DGfip, 2018).

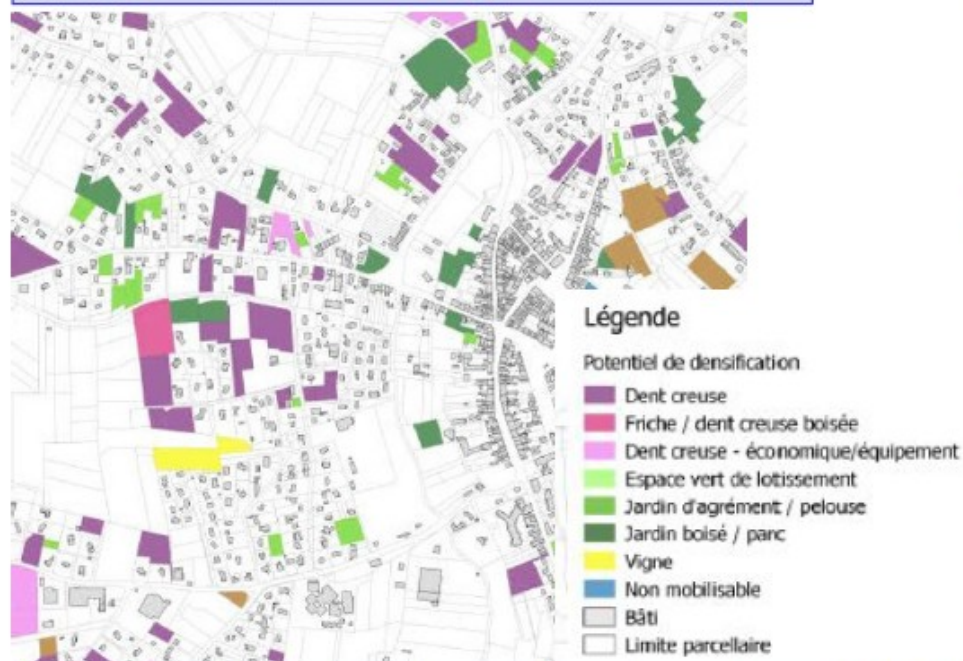
Exemple : PLUi-H Pyrénées Audoises (11)
- Extrait Rapport Présentation

Rapport de présentation : éléments de diagnostic

	1AUa	A	N	Nh	UA	UB	UBa	UBi	UC	UI	TOTAL m²	TOTAL ha
Agricole	56727,81	252204,21	7928,76	4821,32	0,00	89616,80	139903,18	0,00	117502,38	0,00	668704,47	66,87
Naturel	0,00	6716,71	4214,22	0,00	4014,04	20068,20	41370,98	0,00	7112,47	0,00	83496,61	8,35
Jardins	0,00	0,00	0,00	1585,91	3587,60	108730,48	7335,61	704,95	2930,59	2356,28	127231,42	12,72
TOTAL m²	56727,81	258920,92	12142,98	6407,24	7601,64	218415,48	188609,77	704,95	127545,44	2356,28	879432,50	
TOTAL ha	5,67	25,89	1,21	0,64	0,76	21,84	18,86	0,07	12,75	0,24	87,94	87,94

Exemple d'analyse de la capacité de densification

Source : diagnostic du PLU arrêté de Fronton (31)



Exemple d'analyse de la consommation d'espace

Source : diagnostic du projet de PLU arrêté de Fronton (31)

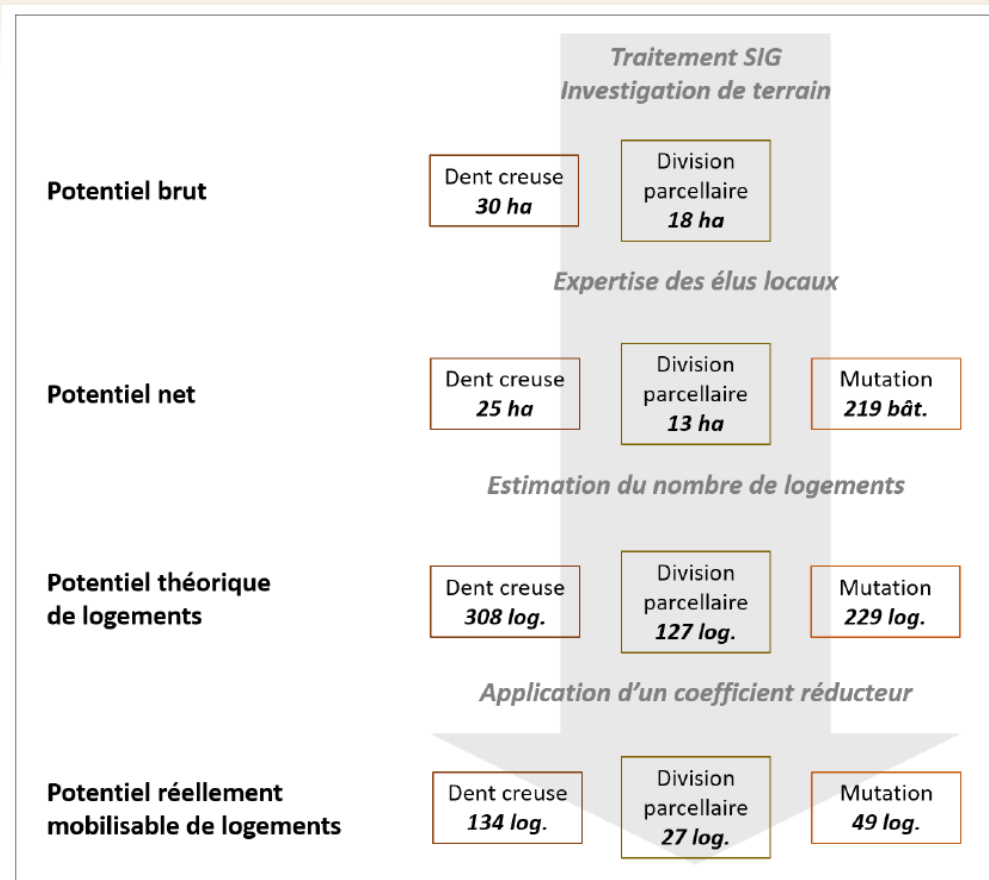
Zonage	Dent creuse	Espace vert de lotissement	Friche	Jardin d'agrément	Jardin boisé	Bois	Non mobilisable	Dent creuses à vocation économique/équipement	Vigne
UA	1336,3	0,0	0,0	2654,3	10254,5	0,0	634,8	0,0	0,0
UB	88506,9	1363,7	0,0	25898,9	26963,5	20578,3	0,0	4047,1	9635,6
UBa	201104,6	0,0	20424,9	46681,6	26721,2	7674,5	0,0	7402,8	1344,9
UBi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UC	40206,3	0,0	0,0	34064,6	4483,8	3293,8	0,0	0,0	10227,0
UI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7745,1	0,0	12980,7	0,0
TOTAL en m²	331154,0	1363,7	20424,9	109299,4	68422,9	39291,6	634,8	24430,5	21207,4
TOTAL ha	33,1	0,1	2,0	10,9	6,8	3,9	0,1	2,4	2,1

Rapport de présentation : explication des choix / justification

	UT Axat	UT Chalabre	UT Pays de Sault	UT Quillan	CC PA
Dents creuses (DC)					
Potentiel brut (ha)	4,85	3,87	6,35	15,41	30,48
Potentiel net (ha)	4,55	3,67	5,56	11,37	25,15
Potentiel théorique de logements	71	42	63	132	308
Potentiel réellement mobilisable de logements	29	13	20	72	134
Division parcellaire (DP)					
Potentiel brut (ha)	1,05	3,03	2,87	11,33	18,28
Potentiel net (ha)	1,09	2,23	1,88	7,96	13,17
Potentiel théorique de logements	14	25	22	66	127
Potentiel réellement mobilisable de logements	5	5	4	13	27
Mutation de bâtiments (Mut)					
Potentiel net (nbr bâtiments)	56	30	16	117	219
Potentiel théorique de logements	61	29	16	123	229
Potentiel réellement mobilisable de logements	11	6	4	28	49
Total (DC+DP+Mut)					
Potentiel théorique de logements	146	96	101	321	664
Potentiel réellement mobilisable de logements	45	24	28	113	210

Evaluation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis sur les 4 unités territoriales.

Exemple :PLUi-H Pyrénées Audoises (11)
– Extrait Rapport Présentation

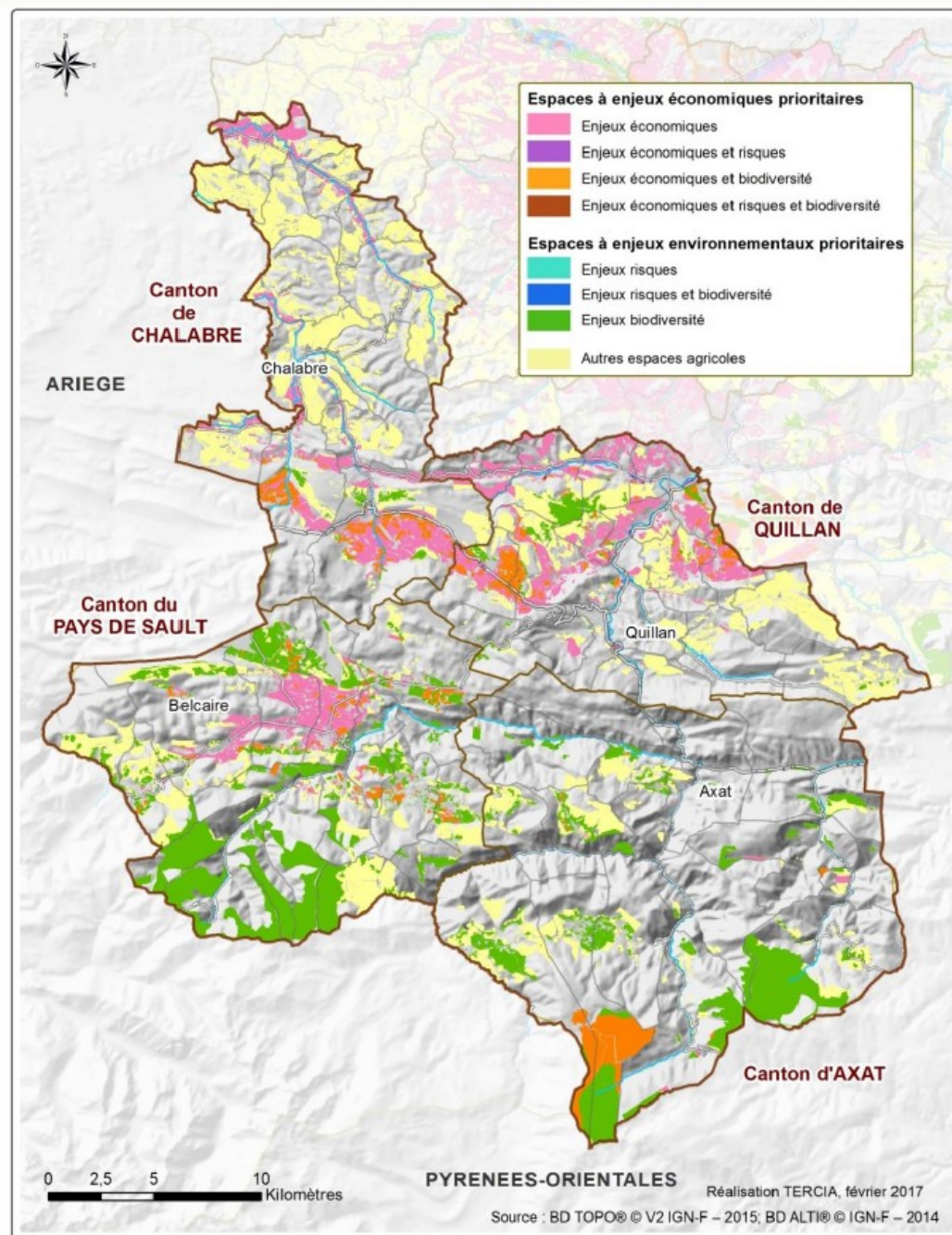


Processus méthodologique et évaluation du potentiel de densification et de mutation sur le territoire communautaire.

UT Quillan	Polarités (2 communes)	59
	Autres communes (13)	54
UT Chalabre	Polarités (4)	12
	Autres communes (9)	12
UT Pays de Sault	Polarités (4)	18
	Autres communes (13)	10
UT Axat	Polarités (3)	24
	Autres communes (14)	21
CC PA	Polarités (13)	113
	Autres communes (49)	210

Potentiel réellement mobilisable de logements (DC+DP+Mut) par typologie de communes (polarités principales et secondaires / autres communes).

Rapport de présentation : profil environnemental



- **Analyse de l'état initial de l'environnement** (espaces naturels, patrimoine, paysage, eau, air, énergie, risques naturels et technologiques, etc.)
- **Évalue les incidences** des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
 - Richesse écologique du territoire
 - Trame verte et bleue :
 - **Cœurs de biodiversité** : (boisements, zones humides, cours d'eau, landes, haies ...)
 - **Corridors écologiques** qui relient ces espaces (repérages des corridors existants à préserver, mais aussi des besoins de remise en état ou reconstitution)

Exemple : PLUi-H Pyrénées Audoises (11)
– Extrait Rapport Présentation

Contenu renforcé si évaluation environnementale

Doit être proportionnée aux enjeux environnementaux, à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre

Constitue une analyse plus approfondie de l'impact du PLUi sur l'environnement

Engendre une démarche itérative d'amélioration continue

Intégrée le rapport de présentation du PLUi

Rapport de présentation renforcé si EE

1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

2. Analyser les perspectives d'évolution de l'EIE

en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

3. Exposer les conséquences éventuelles de l'adoption du plan

sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000

4. Explique les choix retenus du PADD, OAP et règlement

par rapport aux objectifs de protection de l'environnement
raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Rapport de présentation renforcé si EE

5. Présente les mesures ERC

6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

pour permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement

pour prévenir et corriger le plus tôt les impacts négatifs imprévus

7. Comprend un résumé non technique et une description de la méthodologie EE

Si PLU vaut création de ZAC, l'évaluation environnementale est commune au plan et au projet



Art. L.151-5 et R151-3



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

Rapport de présentation : expliquer l'articulation avec les ZAC

L'approbation du plan local d'urbanisme peut valoir acte de création d'une zone d'aménagement concerté



Art. L.151-7-2

le rapport de présentation comporte une description :

- de l'existant dans le périmètre de la ZAC
- de son environnement

Il énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions du PLUi et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, la création de cette zone a été retenue.



Art. R.151-2-1

Structure du PLUi

Partie 2

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD : vision « politique » et « stratégique »

Le PADD = orientations générales relatives :

1. Aux politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
2. A l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la collectivité

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**



Il doit être débattu de manière formelle



Art. L.151-5

PADD : vision « politique » et « stratégique »

Ce sont les élus qui décident du projet politique défini dans le PADD

Le PADD doit être un document simple, court et non technique qui doit être formulé à l'aide de documents graphiques



Il doit être débattu de manière formelle



Art. L.151-5

Exemple de PADD

01 INTRODUCTION

Une ambition métropolitaine06

02 ORIENTATIONS GÉNÉRALES des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

Faire de la mer l'emblème de la métropole brestoise 12
Assumer le rôle moteur de Brest métropole
dans le pôle métropolitain du Pays de Brest 19
Répondre au défi démographique
grâce à la qualité résidentielle 24
Construire la ville des proximités 28
Optimiser l'armature des grands réseaux structurants
du développement du territoire 31

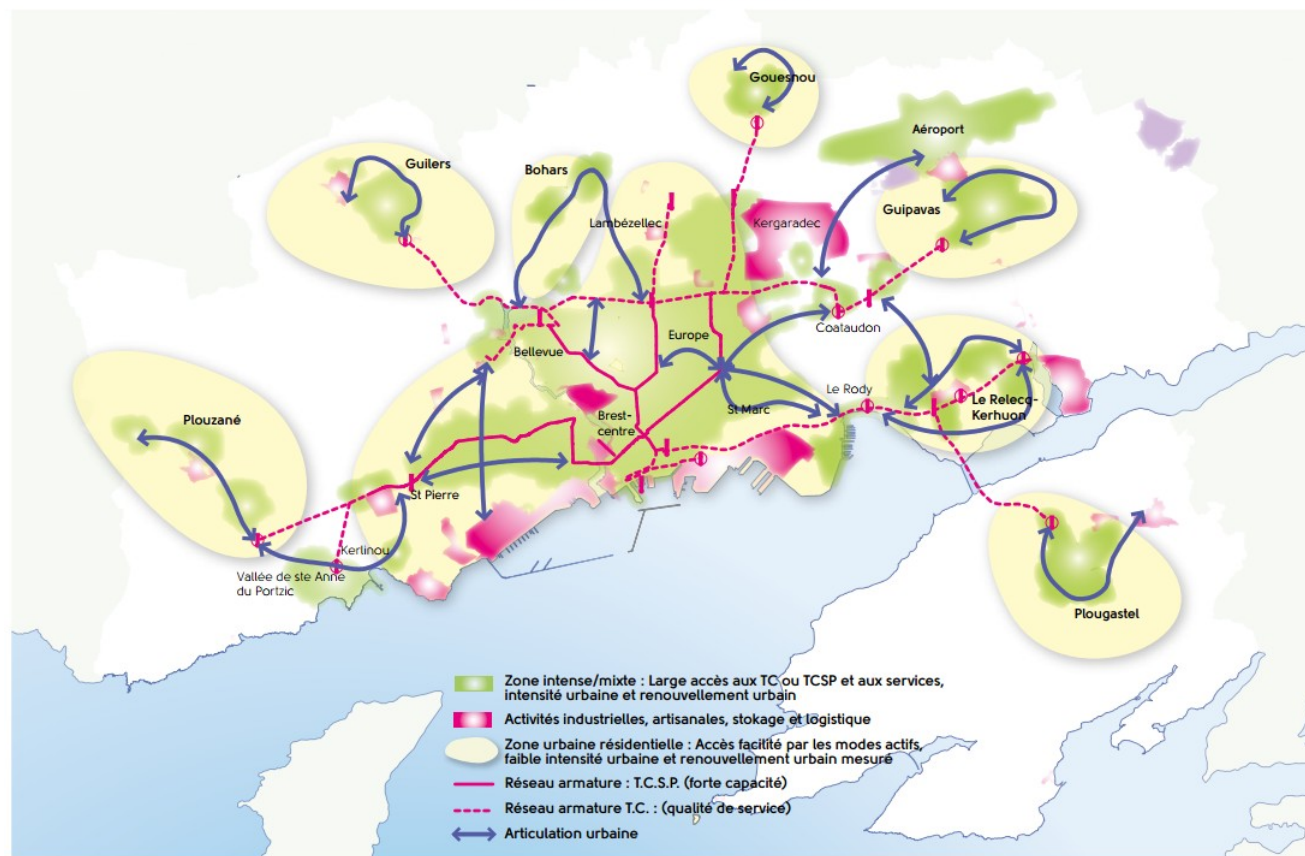
03 ORIENTATIONS THÉMATIQUES concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et le développement économique et les loisirs

Orientations thématiques de l'habitat36
Orientations thématiques des déplacements 40
Orientations thématiques
développement des communications numériques 46
Orientations thématiques
de l'équipement commercial 48
Orientations thématiques
de développement économique 52
Orientations thématiques loisirs-tourisme-culture 57

04 OBJECTIFS DE MODÉRATION de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

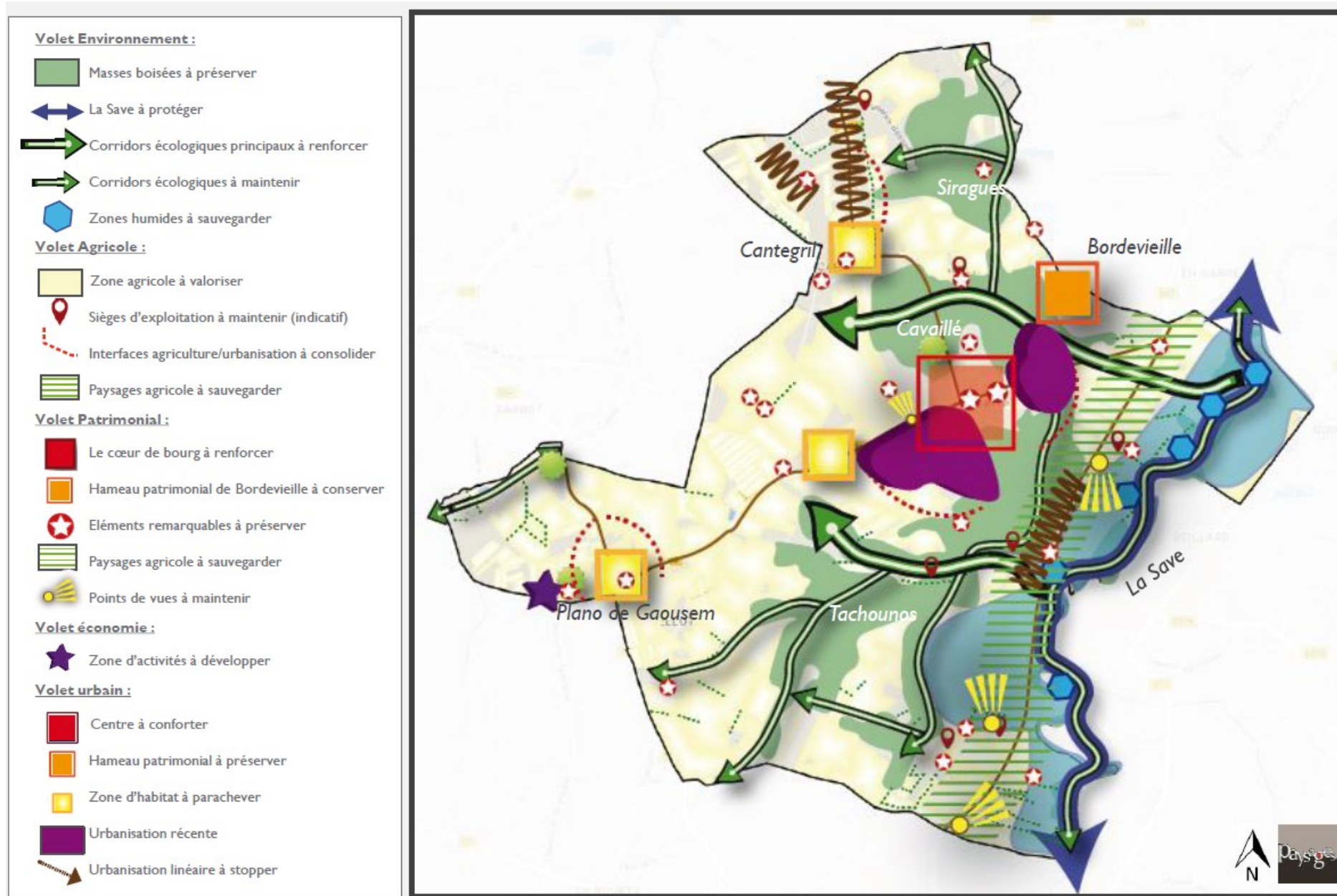
Diminuer significativement la consommation foncière
à l'échelle du Pays de Brest 62
Conforter la vocation de l'agglomération brestoise
comme cœur du pôle métropolitain tout en maîtrisant
la consommation d'espace 63

LA VILLE DES PROXIMITÉS



PLUI-HD Brest Métropole Océane – Extrait du PADD

Exemple graphique de PADD



Structure du PLUi

Partie 2

4. Orientations d'aménagements et de programmation

3 types d'OAP en fonction du projet et des enjeux

OAP Sectorielles

par secteur ou quartier

 R 151-6

- Les dispositions de l'OAP

Peuvent être l'OAP obligatoire sur une zone 1AU

OAP Aménagement

sans dispositions
réglementaires  R 151-8

- OAP secteur de projet sur un secteur non soumis à un règlement
- Contenu minimal et un schéma d'aménagement obligatoires

OAP Thématiques

Patrimoniales

 R 151-7

- Zone U_{RNU}
- Partie de territoire à enjeux ou sa totalité

Habitat et transport

 R 151-7

- Actions et opérations des volets H et D

Commerce

 L 151-6

Accompagnées obligatoirement

Justifications des choix et des règles dans le RP  R 151-2

Report des secteurs spécifiques et des contraintes
sur le règlement graphique  R 151-14

Structure du PLU

Partie 2

4.1. OAP Sectorielles

Exemple d'OAP sectorielle

Carte des principes d'aménagement



COMPOSITION URBAINE

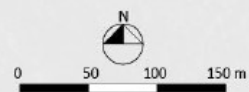
- Limite communale
- Activités économiques existantes
- Périmètre de l'OAP
- ↔ Principe de front bâti
- Emprise constructible

ACCESSIBILITE / DEPLACEMENTS / SECURITE

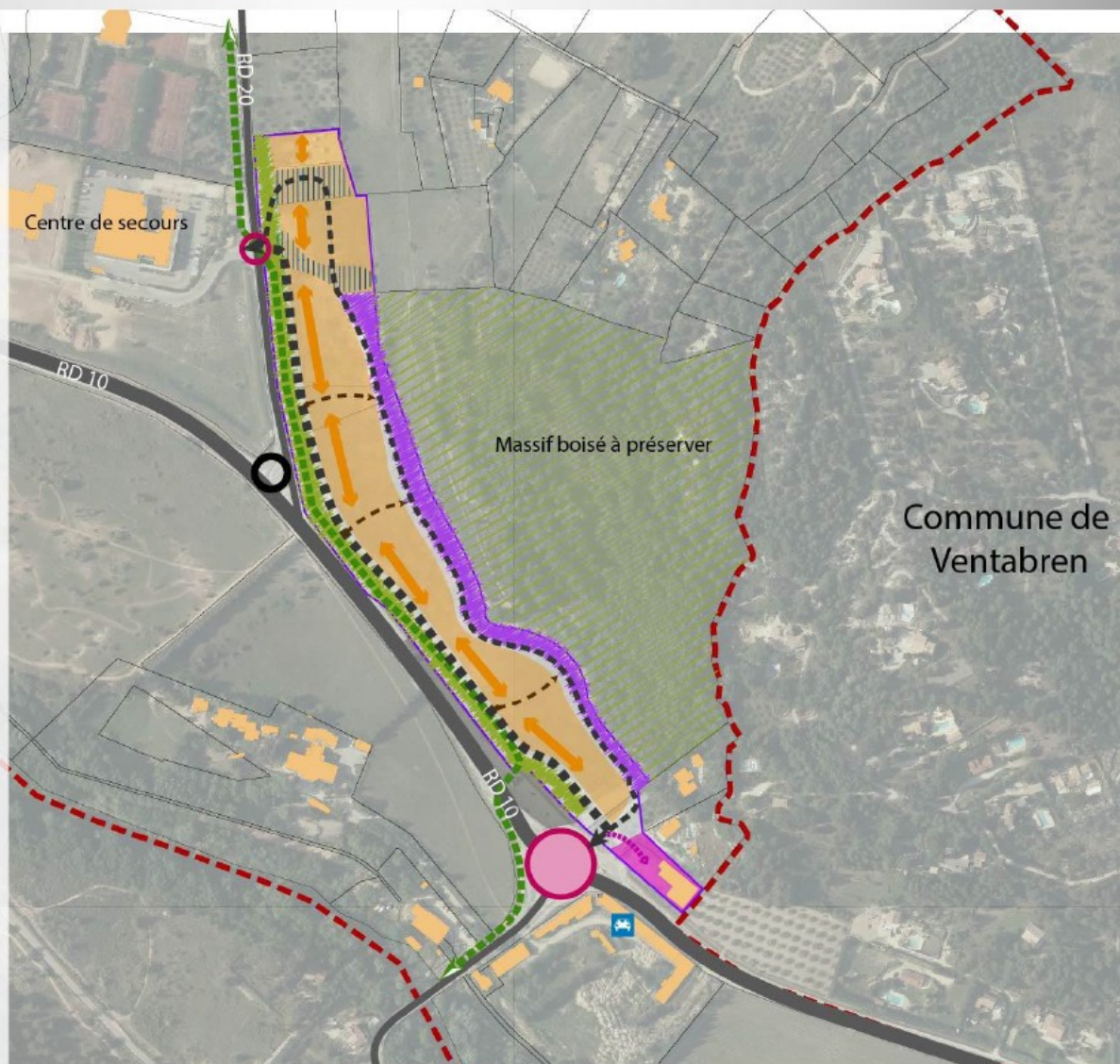
- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- ↔ Principe de desserte interne
- Principe de traverse
- Accès à réaménager / sécuriser
- Délaissé routier à traiter
- PR Parc relais (emplacement indicatif)
- Carrefour à aménager (accès nord)
- Carrefour à sécuriser (RD20 / RD10)
- Carrefour à réaménager dans le cadre d'une réflexion d'ensemble
- Principe de piste cyclable à créer

PAYSAGE ET RISQUES

- |||| Prendre en compte le risque inondation dans le projet urbain
- |||| Traitement paysager et hydraulique de l'interface avec les RD 10 et RD 20
- |||| Bande tampon à conserver (risque feux de forêt)



Réalisation : PMConsultant 2017.

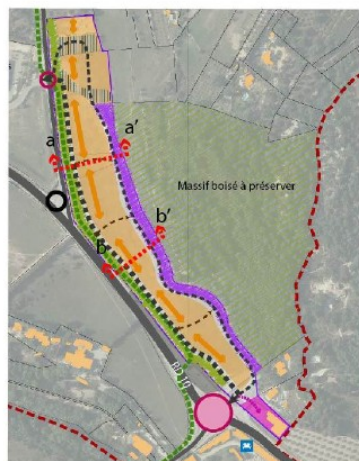


Exemple :PLU Coudoux (13) – Extrait OAP

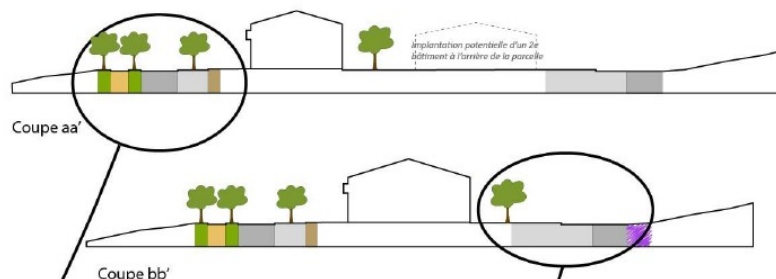
Exemple d'OAP sectorielle

Les principes d'aménagement

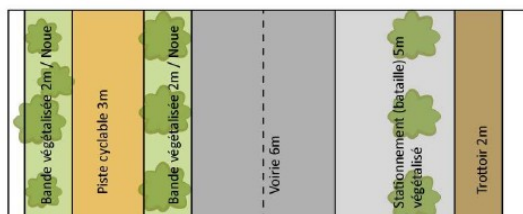
Accessibilité et déplacements



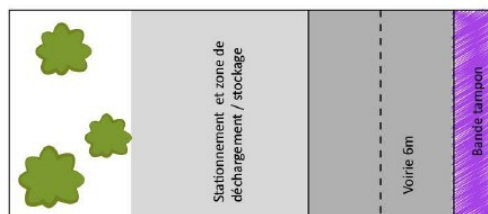
Coupes de principe (à titre illustratif)



Zoom profil voirie Ouest (voirie principale)



Zoom profil voirie Est (voie de service et accès pompiers)



Source : PMConsultant

Périmètre de l'OAP



Commune de Coudoux – OAP – Mai 2017 -

14

diagnostico-prognosticistica



37

Exemple d'OAP sectorielle, chapitre générique

Table des matières

Qu'est-ce que l'OAP « Cadre » ?	3
Mode d'emploi de l'OAP « Cadre »	3
La voirie : un espace public de qualité pour tous.....	4
Préserver les ressources naturelles.....	7
L'eau.....	7
La biodiversité.....	9
L'énergie.....	11
Des espaces publics accessibles, confortables et modulables	14

ANNEXE 1 : PALETTES DE RETOURNEMENT

Principes

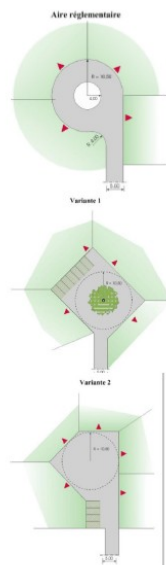
Les palettes de retournement doivent être utilisées uniquement lorsque la topologie du terrain ou les contraintes techniques la rendent nécessaires.

Les aires de retournement se positionnent en bout d'impasse pour permettre notamment la giration des bennes à ordures ménagères de la CUCM. C'est pourquoi elles sont réglementées dans leur géométrie et leur structure de voirie.

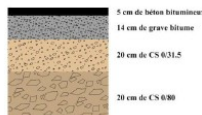
L'aire réglementaire la plus courante est décrite ci-contre mais il existe d'autres variantes en annexe du règlement d'urbanisme.

Les palettes de retournement : les aires réglementaires peuvent s'inscrire dans d'autres formes plus intéressantes du point de vue de l'aménagement urbain : les palettes de retournement. Celles-ci peuvent intégrer quelques places de stationnement matérialisées, de manière à éviter la présence de véhicules stationnés sur la zone de giration des camions bennes OM.

Structure de voirie : pour que le revêtement résiste à la giration de véhicules lourds, une structure de voirie est imposée uniquement sur la palette de retournement, suivant le schéma ci-contre



Structure type d'une aire de retournement



ANNEXE 2 : NOUES, FOSSES, BASSINS DE RETENTION & TALUS

Préconisations techniques

Noues :

- Les noues doivent conserver des proportions minimales permettant une facilité d'entretien mécanique, Largeur mini 2,00m, profondeur 0,40m.
- Les noues seront drainées en fonction de la nature des sols en place et des possibilités de raccordement à la parcelle privée (récupération des eaux pluviales)

Fossés :

- La création de fossés est à envisager dans les zones peu urbanisées. Leurs dimensions diffèrent de celles des noues par une profondeur plus importante et une largeur restreinte.

Bassins de rétention :

- Destinés à contenir le surplus des eaux de pluie et de ruissellement, les bassins sont en général constitués d'un ouvrage d'alimentation, d'une zone de stockage et d'un ouvrage de régulation garantissant le débit de fuite.

Talus :

- Talus à pente inférieure ou égale à 40%, engazonnement acceptable.
- Talus à pente supérieure à 40 %, aménagement par plantes tapissantes.

Images de références

Noue engazonnée bordée d'arbres d'alignement



Noue engazonnée végétalisée



Bassin de rétention végétalisé



Préconisations Techniques

Clôtures et haies

- Le règlement d'urbanisme indique la hauteur maximum autorisée pour une clôture (2 m), la partie maçonnée ne devant pas dépasser 1,20m.
- Les clôtures grillagées ne devront pas être visible du domaine public; en conséquence ces clôtures devront être intégrées à une haie vive ou champêtre.

Les haies

Eviter la plantation de haies de conifères, privilégier l'implantation de haies bocagères.

- Les haies taillées seront d'une hauteur maxi inférieure à 2 m et ne devront pas être constituées de conifères.
- Les haies libres seront composées de 5 à 7 essences différentes dont 1/3 de végétaux persistants

Exemples de végétaux pour haies vives (plantation sous respect des règles du code civil)

(En rouge : végétation à feuilles persistantes)

- Cotonéaster lacteus
- Amelanchier, Buddleja, Philadelphus, Prunus accolade
- Photinia « red robin »
- Mahonia, Eléagnus pungens macculata
- Callicarpa, cornus alba, Forsythia « lynwood », Deutzia scabra
- Mahonia aquifolium
- Prunus alba
- Exochorda « the bride »

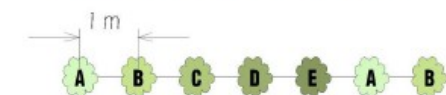
Images de références

Dans cette exemple, la clôture est intégrée à la haie vive. Cette haie est constituée de végétaux aussi bien persistant que caducs qui lui garantisse un intérêt renouvelé tout au long de l'année



Exemple haie vive (moyen développement)

Callicarpa « profusion », Eléagnus pungens macculata, Cornus alba élégans, Forsythia " Lynwood", Mahonia aquifolium



Exemple d'essences



Structure du PLUi

Partie 2

4.2. OAP Aménagement

OAP Aménagement

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs (zones U ou AU) ne sont pas définies par des dispositions réglementaires

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

Elles comportent un schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

Exemple d'OAP Aménagement

2. OAP 10 : Secteur UBd2

3) Présentation

Ce secteur, situé en amont de la ville, est destiné au développement urbain. Sa vocation prioritaire est l'aménagement et la construction de logements et d'équipements publics. Ce secteur fait d'une OAP sans règlement.

Superficie de l'OAP : 1,5 ha.

4) Prescriptions

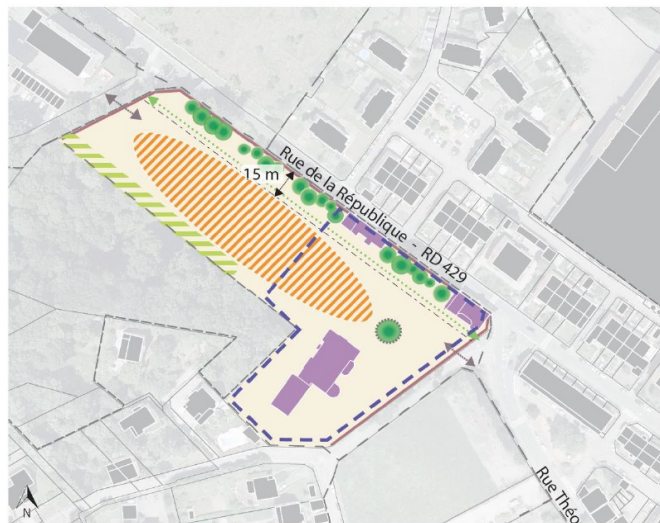


Illustration des objectifs d'aménagement (implantation indicative des bâtiments)

Source : étude Atelier Villes et Paysages - 2015



a. Mixité fonctionnelle et sociale

- Activités industrielles, commerciales et artisanales interdites.
- Au moins 35 % des logements auront une surface de plancher supérieure à 80 m².
- densité : 25 logements/ha minimum ; les logements seront uniquement des logements collectifs.

b. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le mur de clôture existant, en grès, participera à la valorisation de l'ensemble du site. Des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre un bon fonctionnement du site (accès, etc.).
- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de haute qualité urbaine et architecturale.
- Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et seront obligatoirement plantées d'arbres.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Hauteur des constructions :

Au sein de l'environnement du bâtiment protégé du "Bois fleuri" (cf. schéma d'aménagement), la hauteur maximale des constructions nouvelles sera de 9 mètres maximum à l'acrotère ou à l'égout du toit, et 12 mètres maximum au total. Au-delà la hauteur pourra être portée à 15 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont exemptés de règles de hauteur.

c. Stationnement et desserte par transport en commun

Dans le secteur UBd2, le stationnement souterrain est à privilégier pour la majorité des places de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du présent cahier d'orientations.

d. Qualité environnementale et prévention des risques

Un espace tampon végétalisé sera aménagé aux abords de la zone N (cf schéma).

e. Desserte des terrains par les voies et réseaux

➤ Accès et desserte :

Les accès depuis la rue Théodore Deck sont à éviter pour des motifs de sécurité. Toutefois les sorties d'urgence (pompiers, ambulance, etc.) seront autorisées.

➤ Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

➤ Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

➤ Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

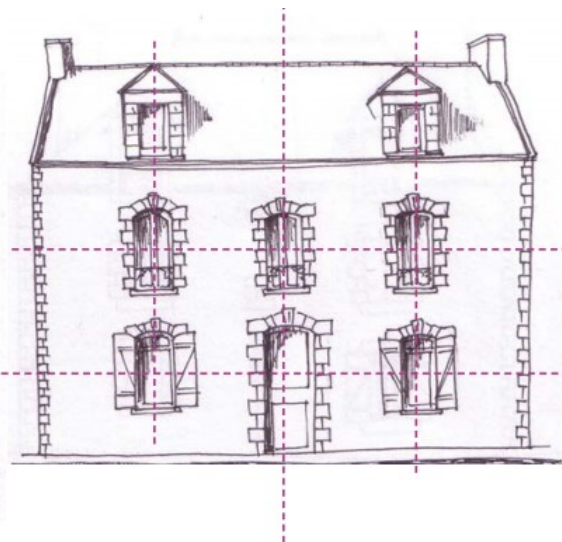
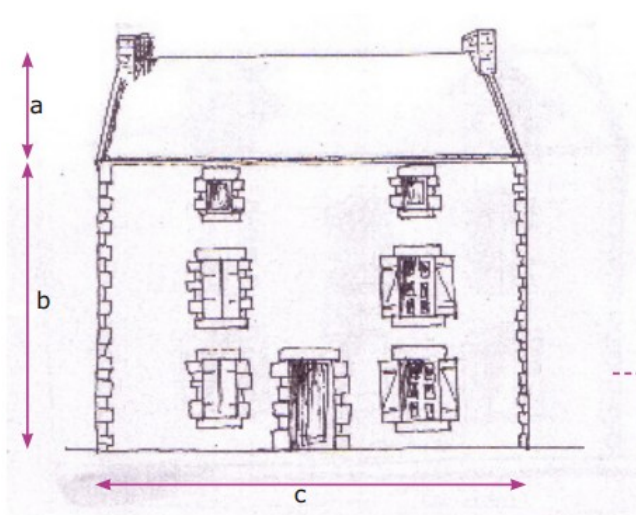
En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

Structure du PLUi

Partie 2

4.3. OAP Thématiques Patrimoniales

Exemple d'OAP « patrimoniale »



Exemple de bâti caractéristique des maisons de bourg

MAISONS DE BOURG - Éléments descriptifs

Implantation :

Les façades sont alignées sur rue, mitoyennes des deux côtés.

Les irrégularités sont cependant présentes, sur certaines rues, avec parfois un jardinet de présentation (période plus tardive). Lorsque le terrain s'y prête, la maison peut offrir un pignon aveugle ou peu percé sur rue, prolongé par un mur de clôture en pierre de 2 mètres, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille et d'une haie.

Dans certains cas, l'implantation de maisons en angle résulte de la combinaison des deux derniers cas : pignon sur rue d'un volume secondaire, et façade sur cour ou jardinet.

Composition des façades :

Les façades sont systématiquement plus larges que hautes, comportant un étage. La hauteur du plan vertical est souvent deux fois plus importante que la hauteur de la toiture, donnant un caractère très ouvert à la façade, déterminant pour le paysage de la rue.

Les façades sont composées de manière régulière avec le plus souvent un triptyque

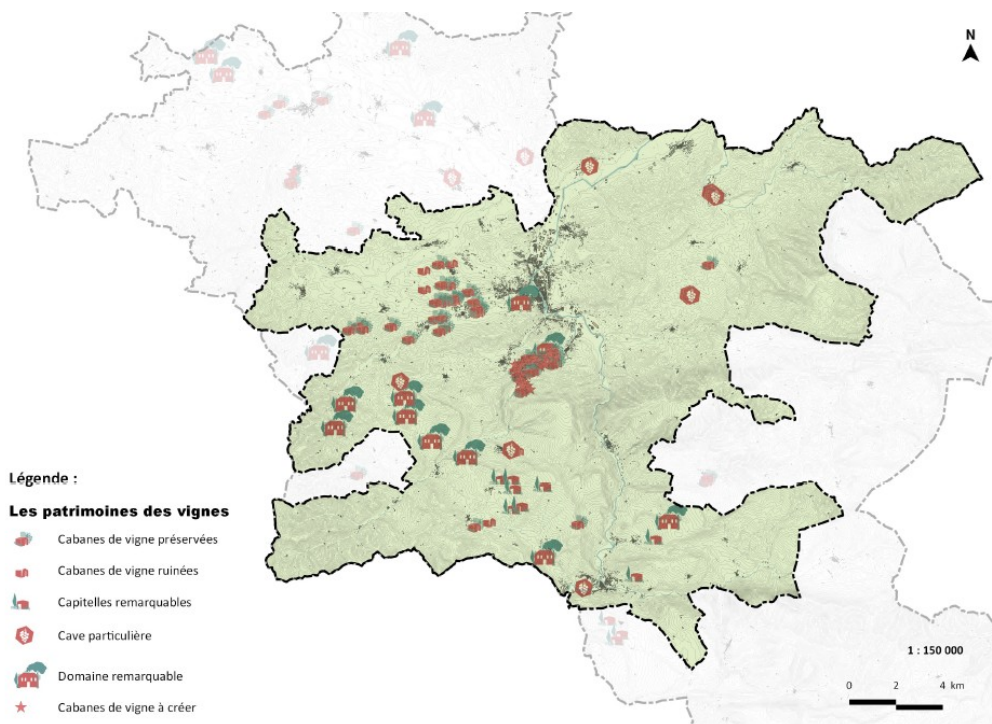
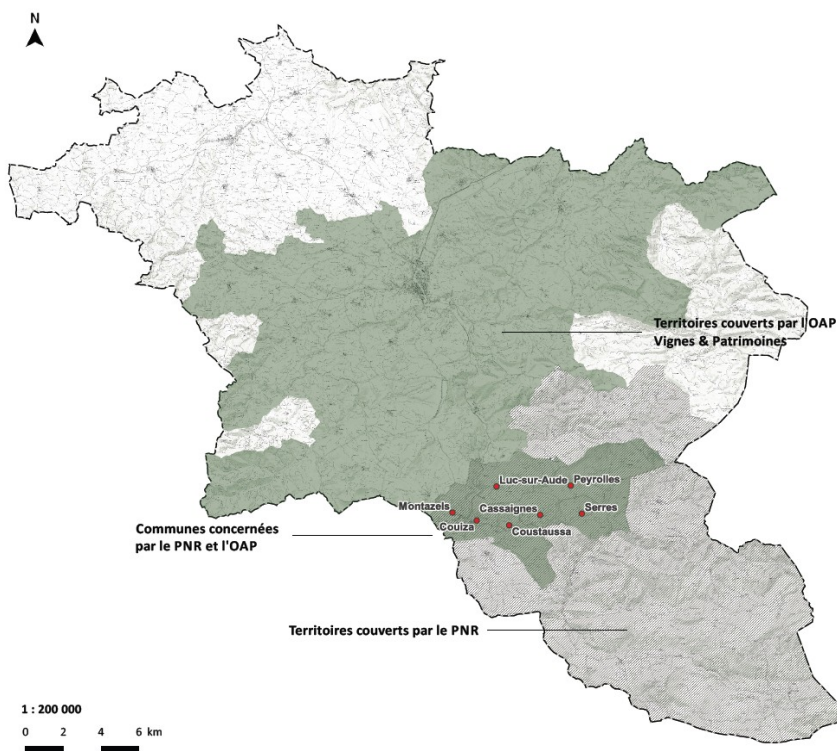
MAISONS DE BOURG - Orientations

Les constructions doivent comporter des volumes simples. Les volumes originaux des toitures seront conservés.

Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des dépendances, doivent être implantées en ordre continu ou sur au moins une limite séparative.

Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges dans

Exemple d'OAP « Vignes et patrimoines »



Légende :

Les patrimoines des vignes

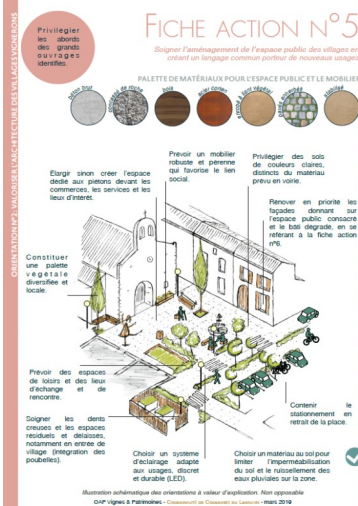
- Cabanes de vigne préservées
- Cabanes de vigne ruinées
- Capitelles remarquables
- Cave particulière
- Domaine remarquable
- Cabanes de vigne à créer

ENSEI N°1 : LA (RE)CONNAISSANCE
DES TERRITOIRES ET DE SES ACTEURS

Orientation n°2 : Valoriser l'architecture des
villages vigneron

1. Soigner l'aménagement de l'espace public des
villages en créant un langage commun porteur de
nouveaux usages ;
2. Rénover de façon adaptée et qualitative les maisons
de village et les caves vigneronnes pour les mettre
en valeur ;
3. Valoriser les petits ouvrages patrimoniaux dans les
cœurs historiques et aux entrées de village ;
4. Travailler l'intégration des installations techniques
(réseaux téléphoniques, câbles électriques, antennes
TV).

OAP Vignes & Patrimoines - Conception et Coordonnement : Limoux - mars 2019



FICHE ACTION N°5

Soigner l'aménagement de l'espace public des villages en
créant un langage commun porteur de nouveaux usages

PALETTE DE MATÉRIAUX POUR L'ESPACE PUBLIC ET LE MOBILIER



Privilégier les matériaux robustes et pérennes qui favorisent le lien social.

Élargir d'un côté l'espace dédié aux piétons, douces les commerces, les services et les lieux d'attente.

Construire une palette végétale diversifiée et locale.

Prévoir des espaces de loisirs et des lieux de rencontre.

Soigner les dents creuses et les espaces résidentiels et commerciaux, notamment en centre de village (intégration des poubelles).

Choisir un système d'éclairage adapté aux usages, discret et durable (LED).

Choisir un matériau au sol pour limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement des eaux pluviales sur la zone.

Illustration schématique des orientations à valeur d'application. Non opposable.
OAP Vignes & Patrimoines - Conception et Coordonnement : Limoux - mars 2019

FICHE ACTION N°14

Soigner les transitions entre les espaces agricoles et les espaces
urbanisés en créant des franges rurales de qualité

Les franges rurales correspondent à l'aménagement de l'interface entre la zone à urbaniser et les espaces adjacents agricoles ou naturels.

Elles assurent :

- ✓ La création ou le maintien d'une certaine diversité végétale, notamment par le renfort des structures arborées (haies, noues, haies...)

- ✓ Une mise à distance suffisante entre l'espace bâti et l'espace agricole.

- ✓ Le maintien de la biodiversité, pour répondre aux besoins sociaux, et relever les défis environnementaux.

- ✓ Le lien social et la connaissance du territoire.

Il est conseillé :

- ✓ De placer les usages proposés ci-contre au cœur de la réflexion et de l'aménagement.
- ✓ D'avoir une maîtrise foncière de cet espace, afin d'en faciliter la gestion et d'assurer sa pérennité.

Illustration schématique des orientations à valeur d'application. Non opposable.
OAP Vignes & Patrimoines - Conception et Coordonnement : Limoux - mars 2019

L'OAP Vignes et Patrimoines s'appuie sur la manifestation « *Toques et clochers* », qui allie viticulture et protection du patrimoine. Elle vise à renforcer le lien entre aménagement du territoire et préservation du patrimoine et des paysages de l'AOC Limoux.

Exemple : PLUi-H Limouxin (11) – Extrait OAP

Structure du PLUi

Partie 2

4.4. OAP Thématiques Commerciales

En l'absence de SCoT ET en PLUi

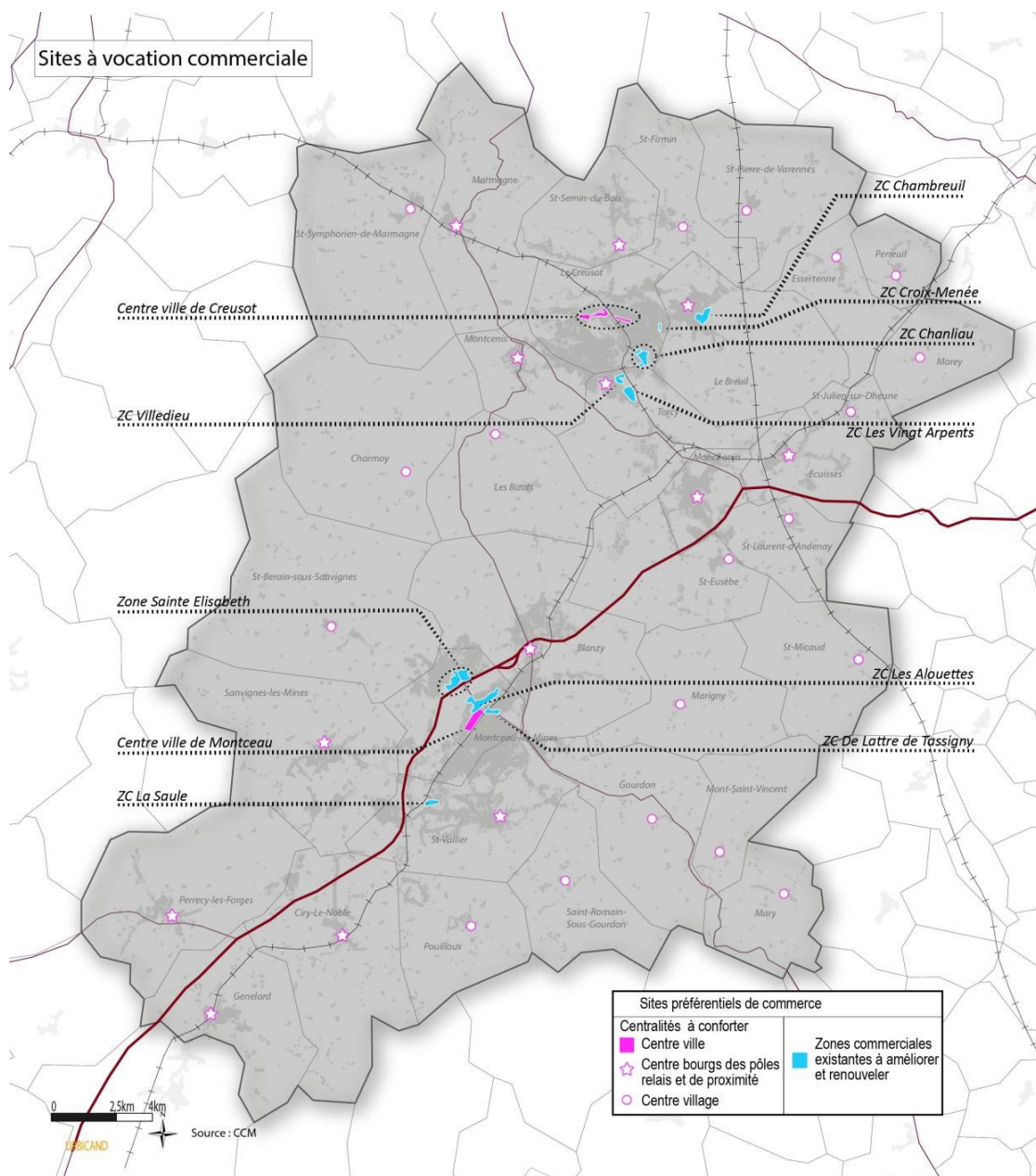
les OAP comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal des SCoT

- Elles précisent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal
- Et définissent les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :
 - de revitalisation des centres villes,
 - de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,
 - de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
 - de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.



Art L 151-6 et Art L.141-16 et L.141-17

Exemple d'OAP Commerces



Exemple :PLUi-H CUCM

RAPPEL INTRODUCTIF

I. Le rôle de l'OAP commerce	3
II. Définitions	4

ORGANISATION ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMERCIALE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT 1 : CONFORTER LES CENTRALITES

1.1 Les centres villes du Creusot et de Montceau-les-Mines	8
1.2 Les pôles relais dans les agglomérations	14
1.3 Les pôles relais hors agglomération (Montchanin, Genelard)	14
1.4 Les pôles de proximité ¹ et les communes rurales ²	14

ORIENTATION D'AMENAGEMENT 2 : RENOUVELER L'OFFRE ET AMELIORER LE CADRE URBAIN DES ZONES COMMERCIALES EXISTANTES

2.1 SECTEUR NORD – Agglomération du Creusot	17
2.2 SECTEUR SUD – Agglomération de Montceau-les-Mines	19

CARTES

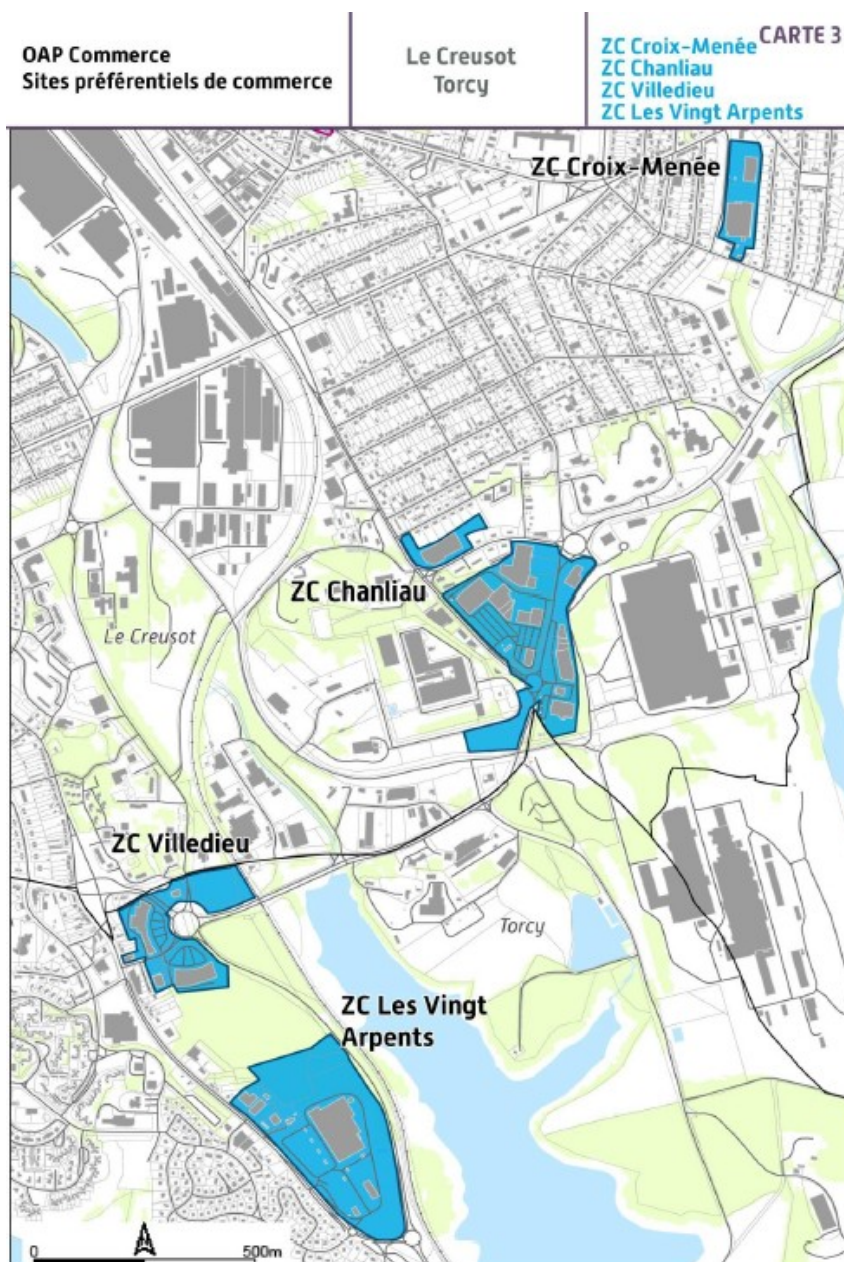
Sites à vocation commerciale	21
Carte 1 : Centre-ville du Creusot	22
Carte 2 : Zone commerciale Chambreuil – Le Breuil	23
Carte 3 : Zones commerciales Chanliau, Villedieu, Les vingt arpents – Le Creusot, Torcy	24
Carte 4 : Zones commerciales Les Alouettes, de Lattre de Tassigny – Montceau-les-Mines	25
Carte 5 : Zone Sainte Elisabeth - Montceau-les-Mines	26
Carte 6 : Zone commerciale La Saule – Saint Vallier	27

En dehors des sites préférentiels de commerce, de centre-ville et ci-dessus, il n'y a pas de possibilité d'implantation de surfaces de vente commerciale dans les zones industrielles et parcs d'activités.

Exemple d'OAP Commerces

2.1 SECTEUR NORD – Agglomération du Creusot

Sites préférentiels des commerces dans les zones commerciales existantes	Offre existante et caractéristiques	Potentiel foncier et bâti dédié aux implantations commerciales	Orientations relatives à l'équipement commercial	Orientations d'aménagement et d'urbanisme
Creusot - Zone commerciale Chanliau (voir carte 3)	GMS et GSS présentes : InterMarché, Grand Frais, Thiriet, GIFI, Weldom, Delebard, Subway, ...	2 cellules vacantes en 2017, rotation visible	Vocation mixte. Surfaces à maintenir et renouveler si besoin. Extension mesurée des SV, si elle est nécessaire à la modernisation de l'offre	Permettre la densification mesurée. Inciter à la mutualisation des parkings. Végétaliser et augmenter les surfaces au sol perméables.
Creusot - Zone commerciale Croix-Menée (voir carte 3)	GMS et GSS présentes : Netto et Bricomarché	Prévision de départ de Bricomarché	Vocation mixte. Surfaces à maintenir et renouveler.	Permettre le changement de destination de Bricomarché, y compris pour un usage d'activité non commerciale à condition qu'elle n'apporte pas de nuisances incompatible avec son environnement.
Torcy - Zone commerciale Villedieu (voir carte 3)	Ensemble commercial récent. Domaine du service : habillement (Gemo, Chaussea, Kiabi...), équipement maison (centrakor), loisirs (fitness...), restaurant, équipement bureau...	3 cellules disponibles fin 2017 Rotation observée	Vocation de service très mixte, mais pas de GMS. Surface de vente inférieure à 1000 m2	Pas de nouvelle extension
Torcy - Zone commerciale Les 20 arpents (voir carte 3)	Hypermarché Géant Casino Autres commerces : Marie Blachère, Speedy, etc	Réserve foncière commerciale au nord : 1,75 ha. Aujourd'hui classée en zone d'urbanisation différée.	Permettre de nouvelles implantations, complémentaires à l'hypermarché dans le site disponible : moyenne et Grande Surfaces Spécialisées Pas de création d'ensemble commercial ni d'extension de galerie commerciale pour limiter la concurrence avec le centre-ville	Réflexion d'urbanisme en cours sur ce secteur en lien avec le réaménagement du Boulevard du 8 mai. Maintien du classement AUD de la réserve foncière : pas d'ouverture à l'urbanisation sans révision motivée du PLUi.



Exemple :PLUi-H CUCM

Structure du PLUi

Partie 2

4.5. OAP UTN

Unités Touristiques Nouvelles

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Unités Touristiques Nouvelles

2 catégories d'UTN

- Structurantes (UTN_s) peuvent être définies par le SCOT
- Locales (UTN_L) peuvent être définies par le PLU

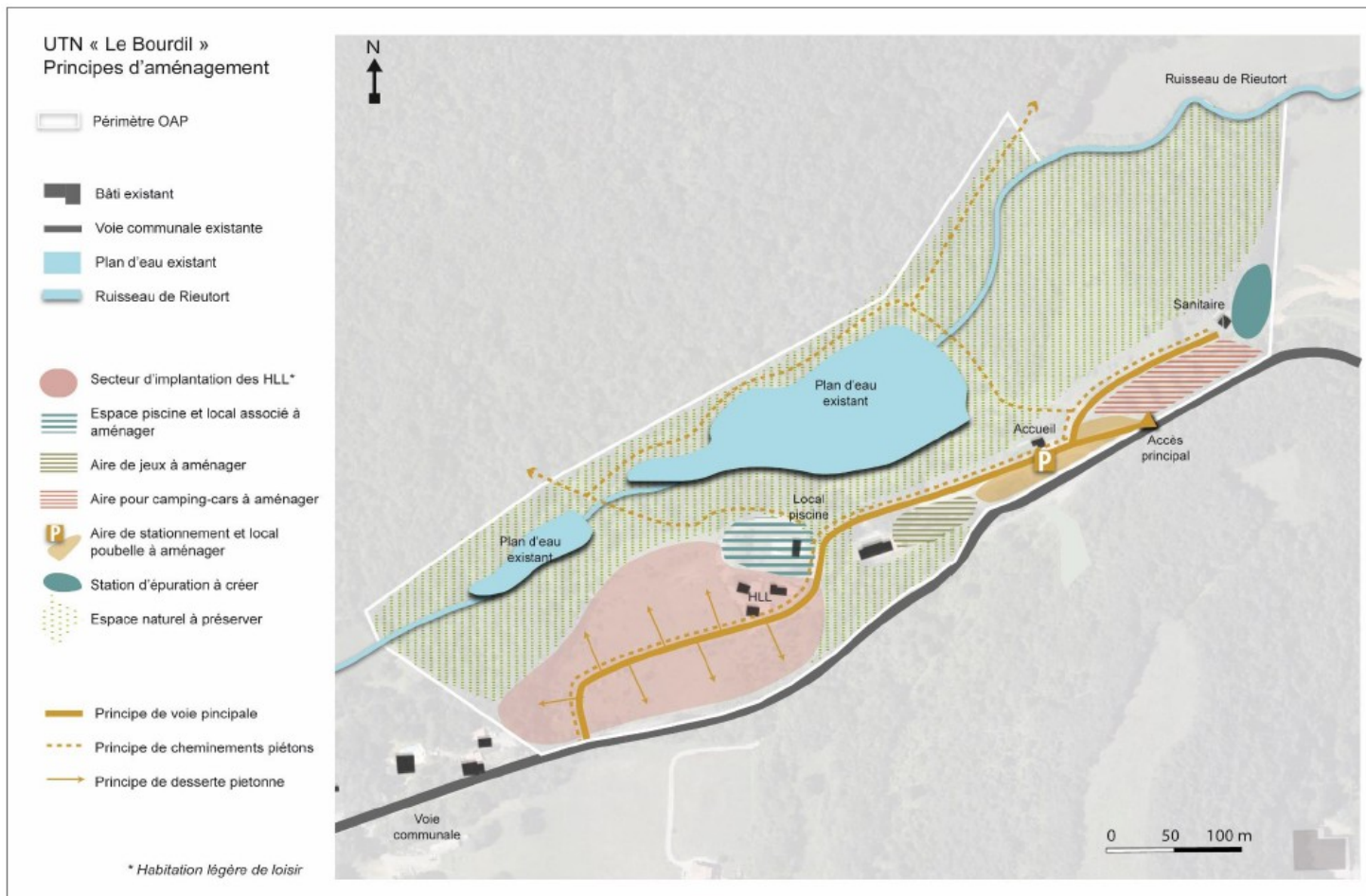
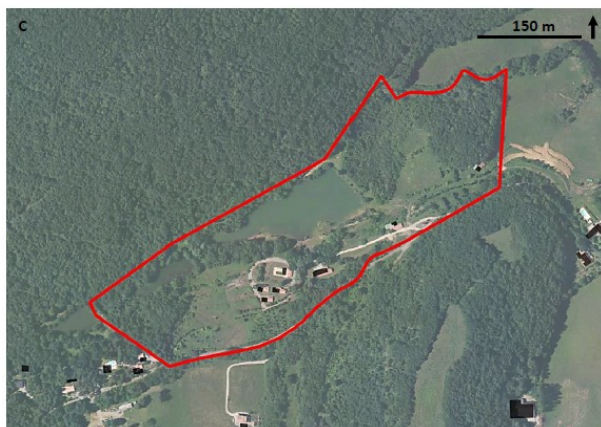
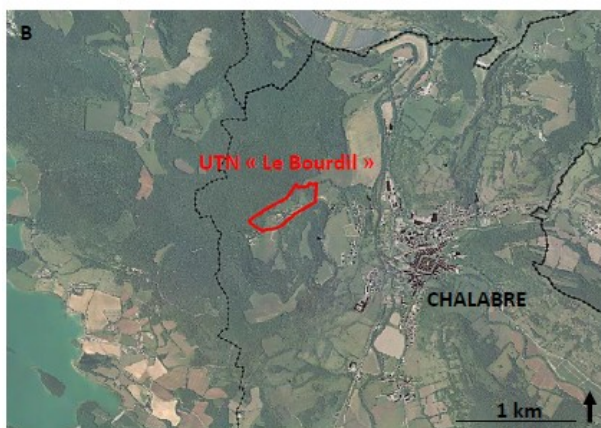
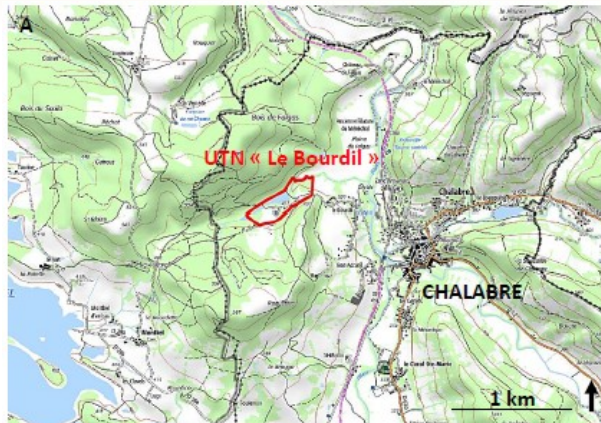
 L122-17 & R122-8
L122-18 & R122-9

La planification des UTNL

- le diagnostic, sur lequel s'appuie le rapport de présentation du PLUi, est établi au regard des besoins en matière d'UTN
- les OAP définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des UTN_L
- l'analyse des résultats de l'application du PLUi réalisée tous les 9 ans porte sur les UTN

 L151-4
L151-6 et L151-7
L153-27

Exemple OAP UTN « UTN – Le Bourdil »



Structure du PLUi

Partie 2

5. Règlement

Synoptique du règlement du PLUi

Le règlement un outil prescriptif...

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

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

Aucune habilitation pour fixer des règles de forme

La règle s'appuie sur un socle de vocabulaire normalisé, pouvant être complété localement

... pour mettre en œuvre le PADD

Synoptique du règlement du PLUi « écrit »

Aucun thème et aucune règle obligatoire

Une finalité exclusive pour le règlement du PLUi :
traduire le PADD (R 151-9)

Un cadrage de grammaire et de vocabulaire
pour sécuriser juridiquement (R.151-9 à R151-16)

Utiliser pour chaque zone uniquement les règles
STRICTEMENT nécessaires à la mise en œuvre
des objectifs du PADD

Règlement du PLUi, 4 types de zones

U : secteur urbains

- déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante

AU : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

- 1AU, opérationnelle et couverte par une OAP
 - si la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et d'une capacité suffisante
 - si desserte à court terme
- 2AU, dont l'urbanisation est différée
 - si inexistence et insuffisance d'équipements à la périphérie immédiate de la zone
 - pour l'ouverture d'une zone 2AU : modification motivée ou de révision (si elle a plus de 9 ans)

A : secteurs agricoles protégés en raison de la richesse des terres agricoles

- Interdiction de constructions/installations non liées et nécessaires à l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole

N : secteurs naturels ou forestières

- Protégées en raison de la qualité des sites et milieux naturels, de leur intérêt écologique ou historique, de l'existence d'une exploitation forestière, de la présence de risques

En zone A et N admis sous conditions :

- changements de destinations identifiés par le PLUi
- adaptation, réfection, extension et annexes des constructions existantes
- installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Règlement du PLUi, Zonage

Particularités de certaines zones

- **Changement de destination d'un bâtiment agricole en zone Agricole ou Naturelle**
 - à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - avis conforme CDPENAF en zone agricole, CDNPS en zone naturelle
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zone A et N « forestière »**
 - devant être le prolongement de l'acte de production
 - compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
 - pas d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - l'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de la CDPENAF
- **Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL)**
 - en zone A et N pour permettre certains aménagements plus volumineux ou spécifiques que permis par la zone
 - caractère d'exception apprécié par un faisceau de critères : caractéristiques du territoire, type d'urbanisation, distance entre les constructions, desserte...
 - font l'objet d'un avis CDPENAF lors de l'élaboration du document
- **Zone Urbaine où il est fait application du RNU**
 - réservée aux PLUi
 - sur les secteurs de hameaux à faible pression foncière

#LoiElan

#LoiElan

Droit de l'urbanisme : D/sD

5 Destinations et 20 sous destinations réglementées

Exploitation agricole ou 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



R.151-27 à R.151-29 du code de
l'urbanisme
Arrêté du 10 nov. 2016



Un règlement proportionné aux enjeux, une structure proposée

Nouvelle structure en 3 thème sous thèmes conseillés

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

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

2. 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

3. Équipement et réseaux

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



Sous-section 3

R.151-27 à R.151-29

R.151-30 à R.151-36

R.151-37 et R.151-38

Sous-section 4

R.151-39 et R.151-40

R.151-41 et R.151-42

R.151-43

R.151-44 à R.151-46

Sous-section 5

R.151-47 et R.151-48

R.151-49 et R.151-50

Aucune règle obligatoire,
un règlement par zone, complémentaire avec les OAP

Règlement du PLUi, « écrit »

5 Types de règles

1. Règle écrite et/ou graphique

- la règle peut s'accompagner de représentations graphiques réglementaires ou illustratives
- dans le silence des auteurs, les représentations graphiques n'ont pas de caractère réglementaire mais uniquement illustratif

2. Règle quantitative (vs qualitative)

3. Règle qualitative (vs quantitative)

- la règle renvoie uniquement vers une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir
rédigée sous forme d'objectif(s) à atteindre
à partir de critères d'appréciation stricts = « précis et vérifiable »



Règlement du PLUi, « écrit »

5 Types de règles

4. Règles alternatives

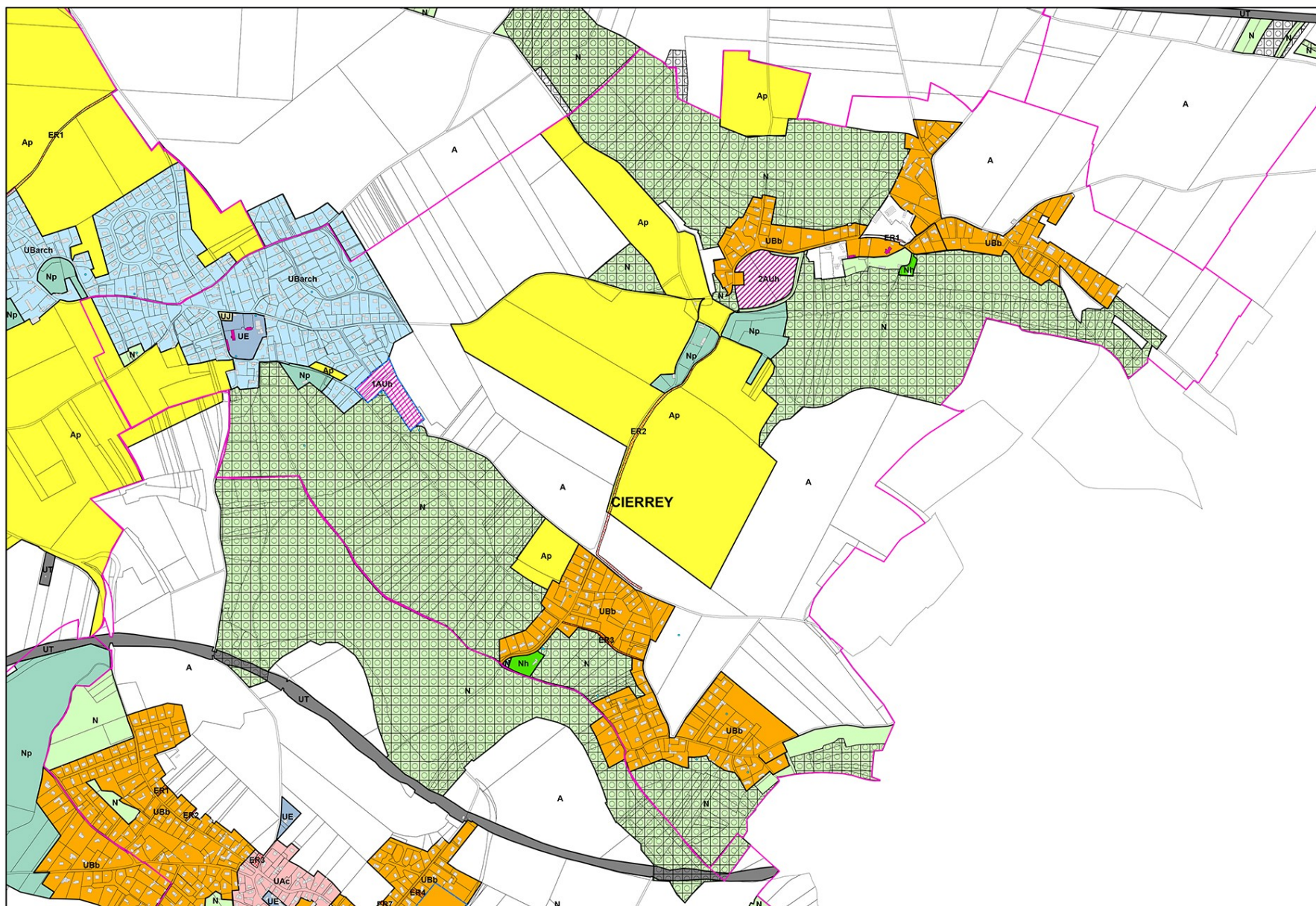
- Règle générale laissant une possibilité d'option
critères de recours/déclenchement clairs
- Particularité dans le cas de permis de construire conjoints

5. Zones urbaines « U » où s'applique le RNU

- définir une ou plusieurs zones urbaines où s'appliquera le RNU
- UNIQUEMENT en PLUi



Règlement du PLUi, « graphique »



La règle d'urbanisme sous forme qualitative

Offrir une palette plus large de possibilités constructive dès lors de l'atteinte d'un objectif clairement énoncé

La règle renvoie uniquement vers une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir

Elle est principalement rédigée sous forme d'objectifs à atteindre

Elle doit répondre à des critères d'appréciation stricts



R151-12

« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. »

La règle d'urbanisme sous forme qualitative

Exemple

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. »

La règle générale assortie de règles alternatives

Proposer une règle commune et la possibilité de faire application d'autres règles dans un cadre prévu

Inscrire réglementairement une pratique courante afin d'en sécuriser l'utilisation

Favoriser des solutions innovantes et la diversité des formes urbaines à travers un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés



R151-13

« Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonscrite à des conditions locales particulières.[...]. »

La règle générale assortie de règles alternatives

Exemple

PLU de Bagnolet – article 10: la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à :

- 33 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues
- Toutefois, la hauteur plafond des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 50 mètres sur une partie de la construction dans la limite de 30 % de la superficie du terrain et à condition que la hauteur maximale des autres parties des constructions n'excèdent pas 25 mètres de hauteur plafond.

La règle d'urbanisme écrite et/ou graphique

la règle peut s'accompagner de représentations graphiques illustratives ou réglementaires

dans le silence des auteurs,
les représentations graphiques n'ont pas de caractère réglementaire mais uniquement illustratif



R151-10

les dispositions opposables du règlement sont écrites et graphiques

R151-11

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

La règle d'urbanisme écrite et/ou graphique

Exemple

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

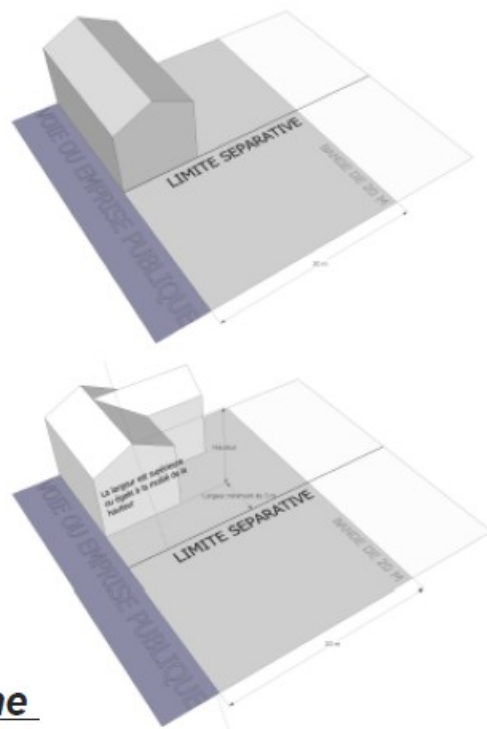
La règle d'urbanisme écrite et/ou graphique

Exemple

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

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

Zones de renvoi au RNU

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



La volonté est de simplifier l'élaboration et faciliter le déploiement des PLUi, notamment en zones rurales, en limiter les coûts et en raccourcissant leurs délais de réalisation.

Attention aux « sous PLUi », cibler des territoires à faible pression foncière, et donc privilégier les EPCI ruraux très étendus.

Dans tout les cas, il faut que cela reste bénéfique pour mise en œuvre du PADD



R.151-19

Introduction des articles du RNU dans le règlement du PLUi

R.151-2 5°

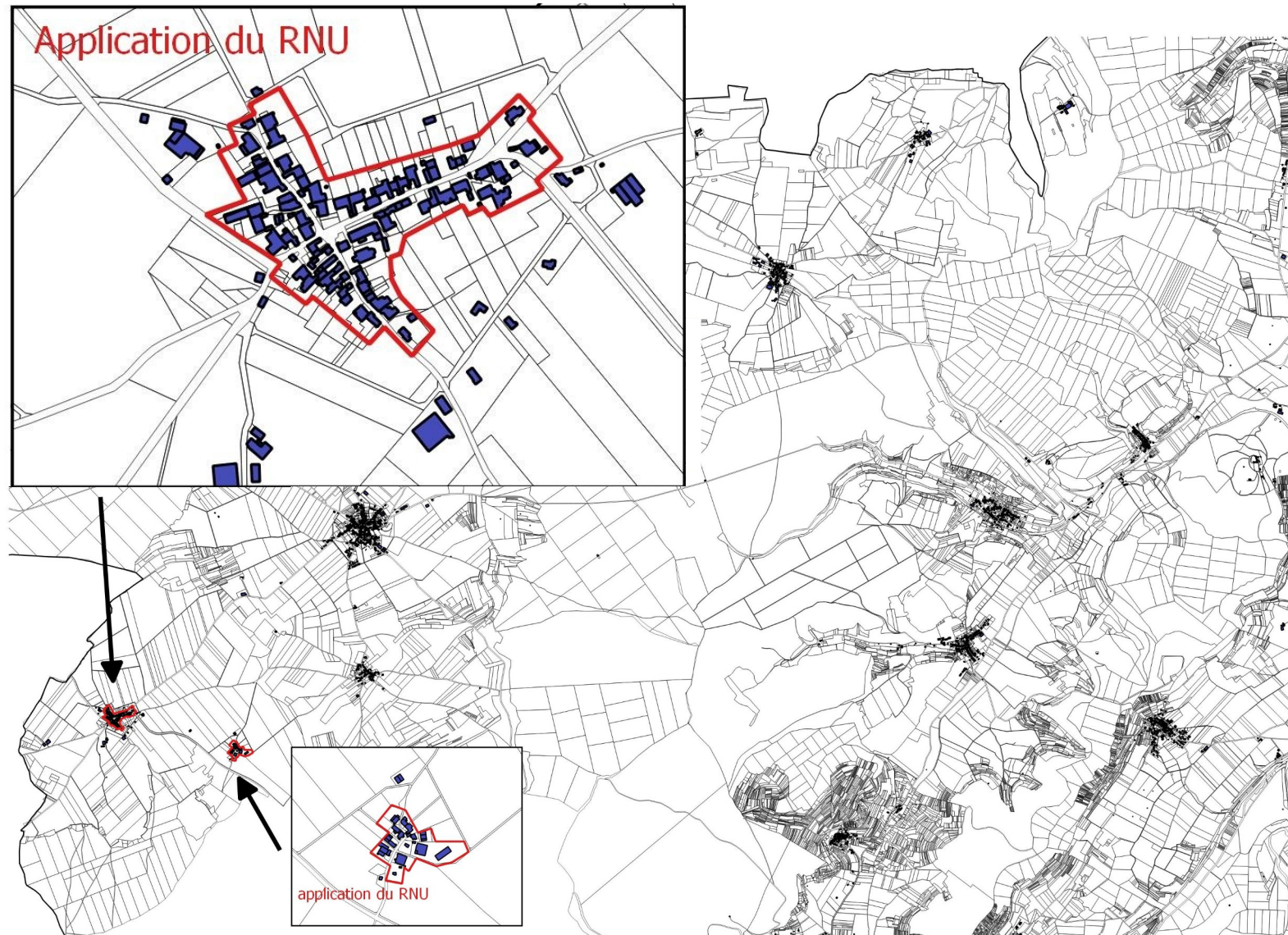
Justification dans le rapport de présentation

R.151-7

Possibilité d'introduire sur ces zones RNU des OAP patrimoniales

Zones de renvoi au RNU dans les PLUi

Exemple



Source : DDT 88

Structure du PLUi

Partie 2

6. Annexes

Annexes du PLUi

3.4. Liste limitative des annexes

1. Servitudes d'utilité publiques
2. Les périmètres dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas (dérogations pour performances environnementales et énergétiques)
3. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes
4. Les périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
5. Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à DP
6. Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28
7. L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
8. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le DPU et les périmètres provisoires ou définitifs des ZAD
9. Les zones d'aménagement concerté (ZAC)
10. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé
11. Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
12. Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité
13. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial (PUP)
14. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation
15. Les périmètres de projet



Art L.151-43 et R.151-51 à R.151-53

Annexes du PLUi

- 16. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie
- 17. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime
- 18. Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier
- 19. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières
- 20. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés
- 21. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb
- 22. Les bois ou forêts relevant du régime forestier
- 23. Les zones et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- 24. Les dispositions d'un projet de PPRNP rendues opposables
- 25. Les secteurs d'information sur les sols
- 26. Le règlement local de publicité
- 27. Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon

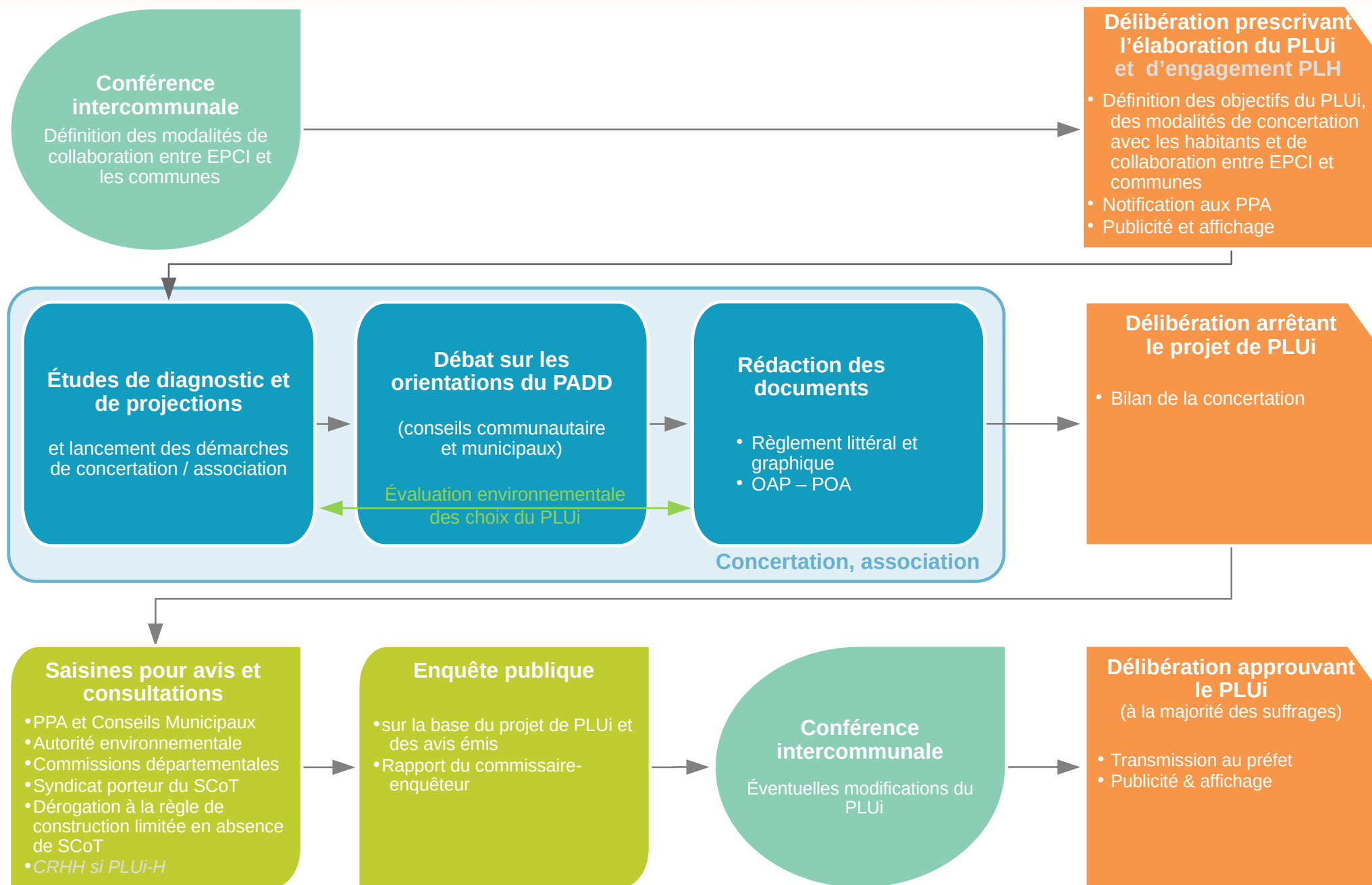


Art L.151-43 et R.151-51 à R.151-53

Procédures d'élaboration et d'évolutions du PLUi

Partie 3

Rappel : Procédure d'élaboration d'un PLUi



Avis du commissaire enquêteur

3. Portée de l'avis du CE :

L'avis du commissaire enquêteur ne lie pas l'autorité compétente pour approuver le document d'urbanisme

Les conséquences juridiques sont différentes en fonction de la nature de son avis :

- En cas d'avis défavorable du commissaire enquêteur ; le juge administratif suspend automatiquement le PLUi s'il existe un moyen sérieux d'annulation
- Si l'avis du Commissaire Enquêteur est assorti de réserves qui ne seraient pas levées par la collectivité, on se trouve dans la même situation qu'un avis défavorable
- Si le C.E. n'a émis que des recommandations, son avis peut ne pas être suivi.

Approbation

1. Conférence intercommunale, pour présenter

- les avis
- les observations du public
- le rapport du commissaire enquêteur

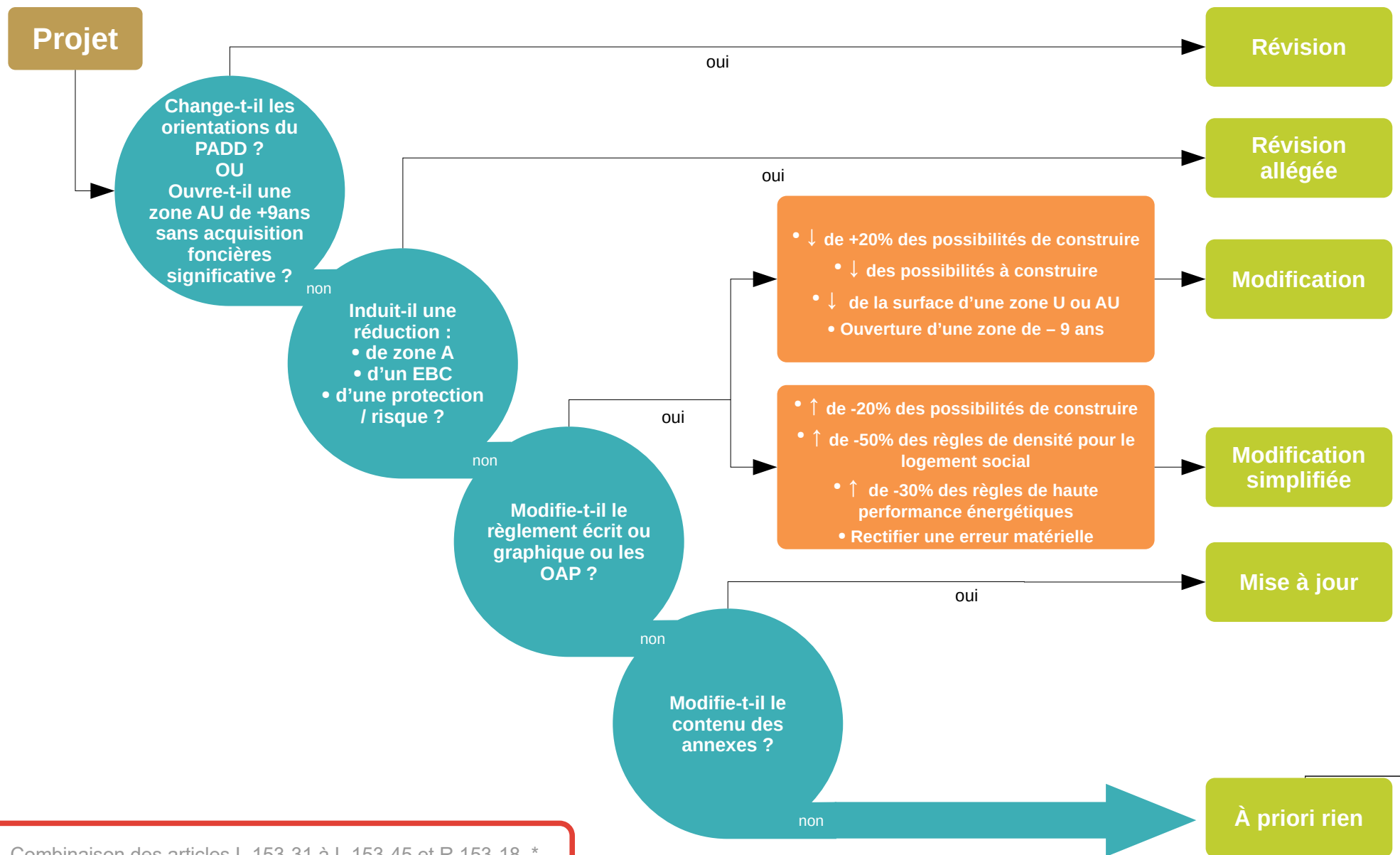
2. Approbation du plan par conseil communautaire

Les modifications du projet arrêté du PLUi ne peuvent découler que des consultations et de l'enquête publique



Art. L.153-21

Le PLUi, un document pouvant évoluer



 Combinaison des articles L.153-31 à L.153-45 et R.153-18, *
pour les PLU Grenelisés

Synthèse sur les PLUi modernisés

Partie 4

Synthèse

Objectifs de la modernisation :

Simplifier et clarifier le contenu du PLUi
dans l'objectif de le sécuriser

Sortir de la structure héritée des POS

Réglementer l'objectif à atteindre sans
imposer les moyens

Primauté du projet sur la règle : mettre en
place une boîte à outils étendue dans
laquelle les auteurs du PLUi pourront puiser



Points de vigilance

Dispositions transitoires

Ne réglementer pour la mise
en œuvre du PADD

Justifications des choix et
des règles

Justification de la cohérence
des OAP avec le PADD et
leur complémentarité avec
leur éventuel règlement

Synthèse

De nouveaux outils

relevant de la sécurisation juridique

- règle écrite peut s'accompagner de représentation illustratives ou réglementaires
- règle écrite peut être sous forme qualitative
- règle écrite peut être alternative
- distinction entre le neuf et l'existant

relevant de la concertation avec les acteurs

- règlement écrit conforme à la loi ALUR
- destinations / sous-destinations
- règle écrite sur les minimas/maximas
- définition étendue de la zone AU
- OAP des secteurs d'aménagement sans règlement
- zone de renvoi au RNU (uniquement PLUi)
- emplacement réservé pour continuités écologiques



Points de vigilance

Préciser le caractère illustratif ou réglementaire

Objectif de la règle qualitative doit être vérifiable et mesurable

Différenciation neuf / existant / ruine

Flash dédié et lexique local précisant les destinations et sous-destinations

Attente du lexique national & fiche technique

Suffisance & qualité des OAP sans règlement

Articulation avec le STECAL et la gestion de la zone A, N