

**PLU**<sub>i</sub>  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble  
Grand Paris Seine & Oise

# GUIDE D'APPLICATION DU PLU<sub>i</sub>

*Version Avril 2021*

- Document non opposable -

[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)



# AVANT-PROPOS

Ce Guide d'application du PLUi doit permettre de mieux appréhender et comprendre le contenu du document d'urbanisme approuvé le 16 janvier 2020.

Il est principalement dédié aux services instructeurs en charge de l'application du PLUi. Évolutif, il pourra s'enrichir de nouveaux sujets ou intégrer des précisions de contenus liées à son application.

Les fiches ci-après n'ont pas de valeur légale : seules les pièces du PLUi approuvé sont opposables.

## SOMMAIRE

### 1 - Comprendre l'organisation et l'utilisation du PLUi

- Fiche 1a : Un guide pour une culture commune du PLUi
- Fiche 1b : L'histoire du PLUi et sa conception
- Fiche 1c : La composition du dossier de PLUi et sa consultation
- Fiche 1d : Comment lire les plans de zonage ?
- Fiche 1e : Comment lire le règlement écrit ?
- Fiche 1f : Comment lire les OAP ? L'articulation des quatre catégories d'OAP
- Fiche 1g : Comment appliquer en complémentarité le règlement et les OAP ?

### 2 - S'approprier certaines dispositions transversales

- Fiche 2a : Les secteurs de mixité dans l'habitat
- Fiche 2b : La mixité fonctionnelle et les linéaires commerciaux et toutes activités
- Fiche 2c : L'application des règles au terrain, l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme
- Fiche 2d : Les bandes de constructibilité principale et secondaire (BCP et BCS)
- Fiche 2e : Les voies et les espaces de desserte interne : différence et particularités réglementaires
- Fiche 2f : Le stationnement : les normes et les modalités de réalisation

### 3 - Appliquer les règles morphologiques

- Fiche 3a : L'implantation des constructions par rapport aux voies : le recul obligatoire et la marge de recul (article L.111-8)
- Fiche 3b : La hauteur des constructions : ses expressions réglementaires
- Fiche 3c : La hauteur des constructions : ses modalités de calcul

### 4 - Mettre en œuvre les règles qualitatives et d'objectif

- Fiche 4a : Les règles qualitatives
- Fiche 4b : Les règles d'objectif

### 5 - Favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal

- Fiche 5a : Les principes du traitement des espaces libres
- Fiche 5b : L'obligation de pleine terre et les modalités de compensation
- Fiche 5c : La lisière des massifs boisés : la bande de 50 mètres
- Fiche 5d : Les cœurs d'îlots et les lisières de jardins (CIL)
- Fiche 5e : Les espaces collectifs végétalisés (ECV)
- Fiche 5f : Les boisements urbains (BU), les arbres identifiés et les continuités paysagères

### 6 - Valoriser la qualité urbaine, architecturale et le patrimoine bâti

- Fiche 6a : Les principes d'insertion et de conception des projets
- Fiche 6b : La protection des éléments et ensembles patrimoniaux identifiés
- Fiche 6c : Les ensembles cohérents urbains (ECU), articulation des fiches et du règlement de la zone UDc

### 7 - Les particularités du règlement de certaines zones

- Fiche 7a : Zones A et N : les constructions à destination d'habitation existantes : extension et annexe
- Fiche 7b : Zones A et N : les constructions susceptibles de changer de destination
- Fiche 7c : Zone UDa : la constructibilité dans la BCS
- Fiche 7d : Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

▪ **Objet du guide**

**Le PLUi de GPS&O a été approuvé le 16 janvier 2020 et rendu exécutoire le 21 février 2020.**

Au cours de l'élaboration du PLUi, un des objectifs poursuivis était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique, harmonisant les documents d'urbanisme des 73 communes membres, tout en exprimant un projet cohérent et ambitieux pour l'ensemble du territoire.

Depuis le 21 février 2020, toutes les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites sur le fondement des dispositions du PLUi (sauf exceptions liées à la cristallisation de la règle d'urbanisme).

Aujourd'hui, il s'agit de mettre en œuvre le PLUi au quotidien par l'information fournie, dans l'accompagnement de projet, dans l'instruction des autorisations...

La mise en œuvre d'un PLUi nécessite une approche différente de celle d'un PLU. L'application de la règle d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité suppose une cohérence parfaite dans l'information qui est faite par les communes, dans l'application de la règle d'urbanisme.

Que l'instruction des autorisations soit effectuée par les services de GPS&O ou par ceux des communes, la présentation et l'application des dispositions du PLUi doivent être identiques par tous, pour tous et partout sur l'ensemble du territoire ainsi que pour tout projet.

**Une pratique commune d'application du PLUi  
garantit**

**une meilleure compréhension de la règle par tous et donc sa sécurisation**

Ce guide est principalement dédié aux dispositions réglementaires du PLUi qui nécessitent une appropriation commune et partagée dans la perspective d'une harmonisation de leur mise en œuvre au sein des 73 communes.

Le guide a également une valeur pédagogique pour tous ceux qui souhaitent appréhender le contenu et la portée du volet réglementaire du PLUi.

**PRECAUTION D'EMPLOI DU GUIDE**

Le contenu des fiches traite de sujets à caractère réglementaire :

- l'articulation entre elles des différentes pièces opposables du PLUi
- l'utilisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le contenu du règlement : zonage, organisation des règles pour chaque thématique (morphologie, nature en ville, patrimoine, etc.), explication des règles nouvelles ou présentant une complexité particulière.

Ces fiches ont vocation à faciliter la lecture des dispositions réglementaires et à avoir une appréciation commune de leur champ d'application ou de leurs effets ainsi que leurs modalités d'application.

**Seules les dispositions réglementaires contenues dans le dossier du PLUi sont opposables aux tiers**

**La consultation des fiches du guide vient en appui de la lecture du règlement et des OAP**  
*(cf. fiches 1d, 1e et 1f et mode d'emploi du PLUi)*

▪ **Un contenu évolutif**

Le guide est conçu pour que son contenu puisse évoluer au cours du temps :

- pour s'enrichir par de nouveaux sujets ou des compléments, notamment révélés lors de l'examen de projets
- pour intégrer des évolutions futures du contenu du PLUi.

Pour faciliter son caractère évolutif, le guide est constitué de fiches indépendantes, chacune d'elle traitant d'un sujet spécifique. Les fiches sont organisées en 7 chapitres correspondant aux thèmes traités dans les chapitres du règlement du PLUi (cf. ci-après sommaire). Les nouvelles fiches viendront s'insérer dans ces différents chapitres au fur et à mesure de leur élaboration.

▪ **Contenu des fiches**

Le contenu des fiches comprend :

- une partie de doctrine sur l'application de la disposition ou de la notion faisant l'objet de la fiche
- une partie pratique qui expose les modalités d'application par des schémas ou des exemples de cas

En entête, la fiche fait référence aux dispositions réglementaires concernées et leur localisation dans le dossier de PLUi ainsi qu'aux autres fiches dont le contenu lui est complémentaire.

▪ **Consultation du guide**

1/2

Le guide est consultable en version dématérialisée et adressé à chaque service instructeur.

Sommaire

**Les 7 chapitres du guide**

**1 - Comprendre l'organisation et l'utilisation du PLUi**

- Fiche 1a : Un guide pour une culture commune du PLUi
- Fiche 1b : L'histoire du PLUi et sa conception
- Fiche 1c : La composition du dossier de PLUi et sa consultation
- Fiche 1d : Comment lire les plans de zonage ?
- Fiche 1e : Comment lire le règlement écrit ?
- Fiche 1f : Comment lire les OAP : l'articulation des quatre catégories d'OAP
- Fiche 1g : Comment appliquer en complémentarité le règlement et les OAP

**2 - S'approprier certaines dispositions transversales**

- Fiche 2a : Les secteurs de mixité dans l'habitat
- Fiche 2b : La mixité fonctionnelle
- Fiche 2c : L'application des règles au terrain
- Fiche 2d : Les bandes de constructibilité principale et secondaire (BCP et BCS)
- Fiche 2e : Les voies et les espaces de desserte interne
- Fiche 2f : Le stationnement : modalités de réalisation

**3 - Appliquer les règles morphologiques**

- Fiche 3a : L'implantation des constructions par rapport aux voies : le recul obligatoire, l'article L.111-8
- Fiche 3b : La hauteur des constructions : ses expressions réglementaires
- Fiche 3c : La hauteur des constructions : ses modalités de calcul

**4 - Mettre en œuvre les règles qualitatives et d'objectif**

- Fiche 4a : Les règles qualitatives
- Fiche 4b : Les règles d'objectif

**5 - Favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal**

- Fiche 5a : Les principes du traitement des espaces libres
- Fiche 5b : L'obligation de pleine terre et les modalités de compensation
- Fiche 5c : La lisière des massifs boisés : la bande de 50 mètres
- Fiche 5d : Les cœurs d'îlots et les lisières de jardins (CIL)
- Fiche 5e : Les espaces collectifs végétalisés (ECV)
- Fiche 5f : Les boisements urbains (BU), les arbres identifiés et les continuités paysagères

**6 - Valoriser la qualité urbaine, architecturale et le patrimoine bâti**

- Fiche 6a : Les principes d'insertion et de conception des projets
- Fiche 6b : La protection des éléments et ensembles patrimoniaux identifiés
- Fiche 6c : Les ECU, articulation des fiches et du règlement de la zone UDC

**7 - Les particularités du règlement de certaines zones**

- Fiche 7a : Zones A et N : les constructions à destination d'habitation existantes : extension et annexe
- Fiche 7b : Zones A et N : les constructions susceptibles de changer de destination
- Fiche 7c : Zone UDa : la constructibilité dans la BCS
- Fiche 7d : Les conditions d'ouverture des zones 1AU



■ Le PLUi le plus vaste d'Ile-de-France

**Le PLUi de GPS&O couvre le territoire de 73 communes**



Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine avec une organisation portuaire, fluviale et logistique. Cette fonction de centralité sera renforcée par des grands projets structurants de l'Ouest-parisien : la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER

**CHIFFRES CLES**

- 73 communes
- Superficie : 500 km<sup>2</sup>
  - 90 km de berges de Seine
  - 76% d'espaces agricoles et naturels
- 408 672 habitants (INSEE RP 2015)
- 169 915 logements (INSEE RP 2015)
- 21 000 acteurs économiques
- 26 gares / 119 lignes de bus
  - 1,5 million de déplacements/jour
- 1/4 d'espaces urbanisés (22%)
- 3/4 d'espaces naturels
  - 20 000 hectares d'espaces naturels (39%)
  - 18 900 hectares d'espaces agricoles (37%)
- 37 espaces naturels protégés

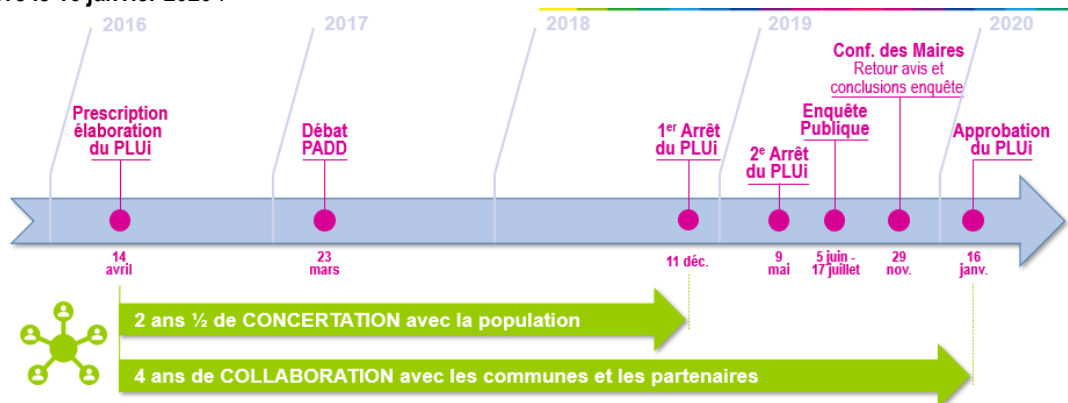
Le territoire dont le fleuve est le fil conducteur s'appuie sur plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, ainsi que sur des zones rurales qui occupent les 2/3 de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

■ Un PLUi élaboré en moins de 4 ans

Créée le 1er janvier 2016, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) a **prescrit le PLUi dès avril 2016** afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi, sur la plus grande communauté urbaine de France, dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets portés par les communes ou des grands acteurs du territoire et applicable avant la caducité des POS régissant encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint, a été atteint, le PLUi ayant été **approuvé le 16 janvier 2020** :



■ Un PLUi construit avec les communes

Le PLUi a été construit avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la communauté urbaine.

- 9 conférences intercommunales avec les maires
- 100 rendez-vous territoriaux pour recueillir les attentes locales
- 25 ateliers collectifs pour diagnostic, PADD puis règlement
- Une plateforme dédiée en ligne
- De très nombreux échanges et envois de documents

1/2

**UN PLUi APPROUVE avec près de 90% des votes favorables**

▪ Un PLUi concerté

- 1 film réalisé à partir de témoignages d'habitants
- 8 réunions publiques dès 2016 pour définir les principales attentes
- 8 ateliers citoyens en 2017 pour préciser ces attentes, géographiquement mais aussi en matière de règles
- 4 lettres d'information

- 3 réunions avec les associations
- 1 exposition dans les gares et en communes
- 1 site internet et une présence sur les principaux réseaux sociaux
- 73 registres en communes pour que les habitants puissent noter leur remarques, questions, souhaits



Retour sur l'élaboration du PLUi

**1 800 observations recueillies lors de l'enquête publique**  
**Un avis favorable de la commission d'enquête**

<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/plui-et-permis-de-construire/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>



Consulter le rapport de la commission d'enquête publique

▪ Un PLUi porteur d'un projet ambitieux pour le territoire

Les délais contraints pour élaborer le PLUi n'ont pas fait oublier les objectifs poursuivis tels qu'ils avaient été fixés par la délibération de prescription.

**Le PADD met en synergie ces objectifs**

**et les développe selon 3 axes**

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

En cohérence avec les axes du PADD, ces objectifs sont déclinés réglementairement :

- dans les **OAP**- Orientations d'Aménagement et de Programmation (*documents III du dossier de PLUi*)
- dans le **règlement** écrit et graphique



▪ Un PLUi moderne qui harmonise la règle d'urbanisme en un document unique applicable dans les 73 communes

Le parti pris par GPS&O, dès le début de l'élaboration du PLUi, a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

L'élaboration d'un tel PLUi qui :

- harmonise 73 PLU ou POS communaux,
  - intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU visant un urbanisme de projet
- ⇒ suppose une conception particulière de la règle d'urbanisme et de la composition du dossier :

- Limiter le nombre de zones pour parvenir à une harmonisation des règles applicables sur les mêmes typologies d'espaces qu'ils soient urbains ou naturels. Cette harmonisation ne devait pas aboutir à une uniformisation de la règle d'urbanisme gommant les particularités. C'est pourquoi ont été introduites des règles qualitatives ou d'objectif et des dispositions graphiques. Ces particularités du règlement du PLUi permettent une adaptation de la règle générale à des contextes ou situations particulières.
- Exprimer de façon cohérente et lisible des politiques transversales à l'échelle du territoire en prenant comme supports des OAP thématiques en faveur du développement commercial et du renforcement de la trame verte et bleue.
- Renforcer le rôle des OAP de secteurs : pour exprimer les projets à une échelle supra communale (OAP à Enjeux Métropolitains) et les projets à échelle communale. Dans ce contexte, il s'agissait d'établir une complémentarité forte entre le contenu du règlement et celui des OAP pour adapter la règle d'urbanisme aux particularités des sites et des projets concernés.
- Prendre en compte les projets en cours, notamment ceux en ZAC, ou ceux qui sont établis dans le cadre de déclarations de projets pour permettre leur réalisation ou finalisation avec la création de 16 secteurs dans la zone UAb et des zones particulières (PSG = UP, PSMO = UEf)
- Harmoniser la préservation du patrimoine bâti à l'issue d'une démarche patrimoniale par la définition d'une typologie de la diversité du patrimoine sur le territoire et l'élaboration des dispositions adaptées à leur mise en valeur...

⇒ Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi.

▪ Dossier PLUi  
 ▪ Fiches à consulter

**Toutes les pièces composant le dossier du PLUi**

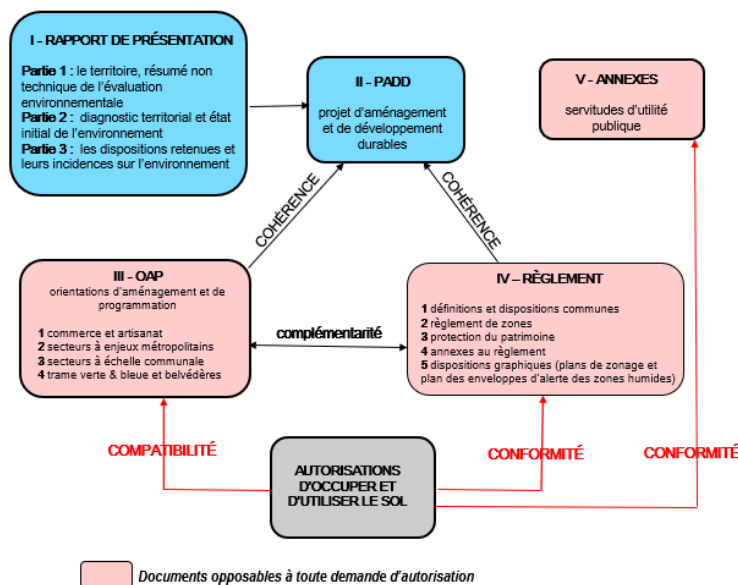
Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement écrit    fiche 1d : comment lire les plans de zonage  
 fiche 1f : comment lire les OAP    fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP  
 Consulter le mode d'emploi du PLUi sur le site de GPS&O

▪ Objectifs et contenu du dossier

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique, harmonisant les documents d'urbanisme des 73 communes membres.  
 A ce titre, le dossier de PLUi peut paraître imposant et complexe dans son utilisation. Or, si le dossier de PLUi est plus volumineux que celui d'un PLU communal, il comprend cependant les mêmes documents :

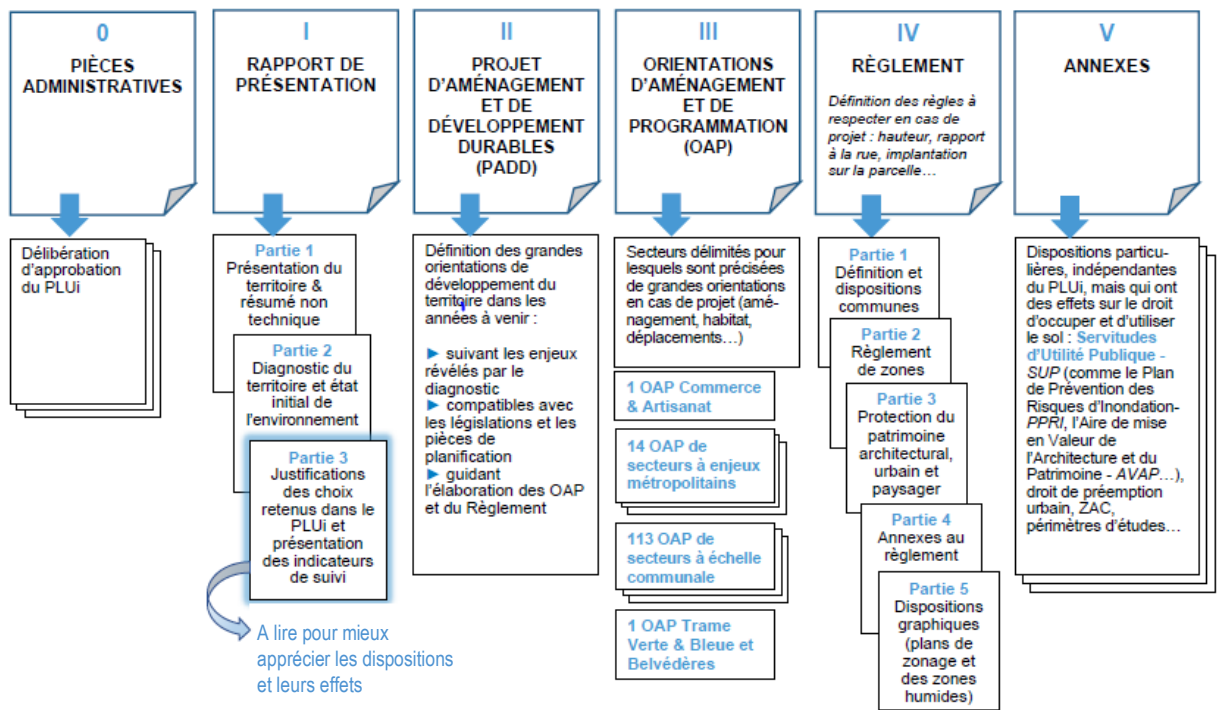
- **I - le Rapport de Présentation** qui comprend 3 parties
  - **partie 1**, présente de façon synthétique le territoire sur lequel porte le PLUi, le résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
  - **partie 2**, expose le diagnostic du territoire dans toutes ses composantes, y compris l'état initial de l'environnement et les études complémentaires ;
  - **partie 3**, expose les dispositions retenues et leur fondement, la cohérence du projet avec les documents supra-communaux, les incidences de ces dernières sur l'environnement, les indicateurs de suivi lors de la mise en œuvre du plan dans le temps, la méthodologie de l'évaluation environnementale. Elle regroupe également les études " entrées de ville " réalisées en application de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme. [Partie du rapport à lire pour comprendre le contenu et les effets des dispositions contenues dans le règlement et les OAP du PLUi](#)
- **II - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui a 3 rôles :
  - il présente les orientations du projet d'aménagement et d'urbanisme que la communauté urbaine a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire, en s'appuyant sur les enjeux révélés par le diagnostic ;
  - il constitue un guide pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les règles d'urbanisme (règlement) du PLUi, ces dernières étant définies en cohérence avec les orientations du PADD ;
  - il est une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLUi. Dès lors que les orientations du PADD changent, une procédure de révision doit être engagée.
- **III - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui comprennent 4 parties (cf. fiche 1f).
- **IV – le règlement écrit qui comprend 4 parties et les dispositions graphiques sur les plans de zonage (cf. fiches 1d et 1e).**
- **V – les annexes du PLUi** qui comprennent 4 parties qui regroupent des dispositions ou informations, indépendantes de la règle définie par le PLUi, mais qui ont des incidences plus ou moins fortes, sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol
  - **partie 1** : les servitudes d'utilité publique (SUP), [qui s'imposent nonobstant la règle du PLUi](#)
  - **partie 2** : les différents périmètres réglementés listés à l'article R 151-52 du code de l'urbanisme (droit de préemption urbain, ZAC...)
  - **partie 3** : les différents périmètres réglementés listés à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme (zones risque d'exposition au plomb, les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique, les bois et forêts relevant du régime forestier...)
  - **partie 4** : les documents à titre d'information complémentaire, cette partie recouvre par commune la liste des informations contenues dans les parties 2 et 3 des annexes.

▪ Articulation des différentes pièces du PLU



- **Le rapport de présentation**  
 ⇒ à consulter pour connaître les composantes du territoire (parties 1 et 2) et comprendre les orientations et dispositions d'urbanisme opposables (partie 3)
- **Le PADD**  
 ⇒ à consulter pour apprécier le projet de territoire
- **Les OAP**  
**Tout projet doit être compatible avec les OAP**  
 ⇒ à consulter quand un projet se situe dans un secteur d'OAP ou qu'il a une vocation commerciale (OAP commerce et artisanat) et pour tout projet s'agissant de l'OAP trame verte et bleue et belvédères (cf. fiches 1f et 1g)
- **Le règlement**  
**Tout projet doit être conforme au règlement**  
 ⇒ à consulter obligatoirement
- **Les annexes**  
 ⇒ à consulter obligatoirement

Contenu synthétique du dossier du PLUi



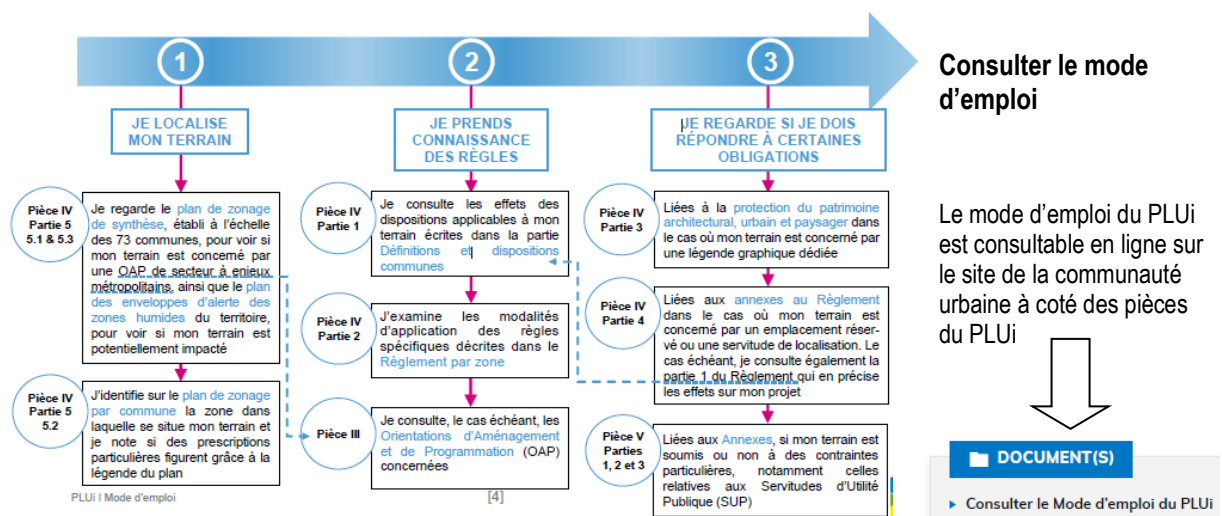
Où consulter le dossier de PLUi ?

Le dossier de PLUi est consultable :

- en ligne sur le site de la communauté urbaine GPS&O  
<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/plu-et-permis-de-construire/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/consulter-le>
- sur le site du géoportail de l'urbanisme :  
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>
- en version papier : au service ADS de la communauté urbaine à Carrières-sous-Poissy, 100 avenue Vanderbilt, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.



Comment consulter le PLUi ?





▪ Dossier PLUi  
 ▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 5**

Voir également : fiche 1c : composition du dossier PLUi    fiche 1e : comment lire le règlement  
 fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP

▪ Objectifs

Les plans de zonage expriment le champ d'application territoriale des dispositions fixées dans le règlement écrit du PLUi. Sur les plans de zonage apparaissent :

- la délimitation des différentes zones qui couvrent la totalité du territoire
- la localisation des dispositions particulières prévues par le règlement écrit qui se superposent à la délimitation des zones et de leurs secteurs telles que les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les protections relatives au patrimoine bâti...

L'objectif poursuivi dans la conception des plans était double :

- visualiser le zonage prévu sur l'ensemble du territoire et disposer ainsi d'une vision globale (plan de zonage de synthèse à l'échelle du territoire)
- disposer de l'ensemble des dispositions réglementaires applicables par la consultation d'un seul plan (plan de zonage à l'échelle communale)

En outre, le plan des enveloppes d'alerte des zones humides doit être consulté.

▪ La portée des plans de zonage

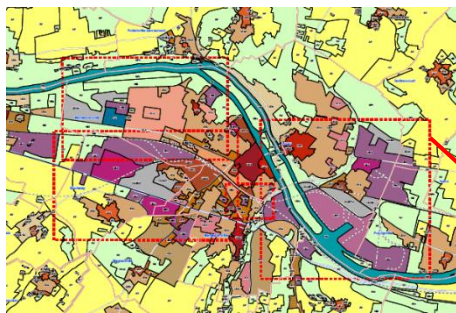
Le règlement écrit définit les règles d'urbanisme applicables, les plans de zonage permettent de spatialiser ces règles en délimitant leur champ d'application territoriale.

**Tout projet d'occuper ou d'utiliser le sol doit être conforme aux dispositions fixées dans le règlement du PLUi qu'elles soient écrites ou graphiques.**

▪ Composition des plans de zonage

**Les 3 plans à consulter obligatoirement :**

• **Le plan de zonage de synthèse au 1/25 000<sup>ème</sup> (plan 5-1)**



**Ce plan permet d'avoir une vision du zonage sur l'ensemble du territoire**

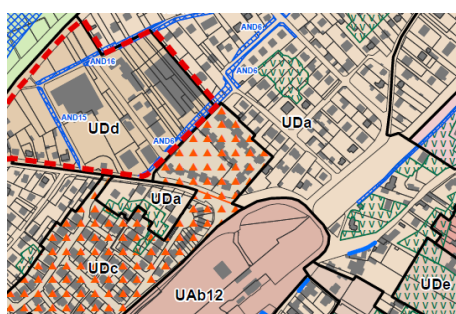
Il délimite les zones et leurs secteurs, mais il ne comporte pas toutes les dispositions graphiques.

⇒ à ce titre il n'est pas opposable aux tiers

**Ce plan doit être consulté, car il délimite les secteurs faisant l'objet d'OAP à enjeux métropolitains**

⇒ Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur d'OAP il faut consulter l'OAP dans la partie 2 de la pièce III du PLUi

• **Le plan de zonage complet à l'échelle communale au 1/5 000<sup>ème</sup> (plans 5-2) : 1 ou 2 plans par commune**



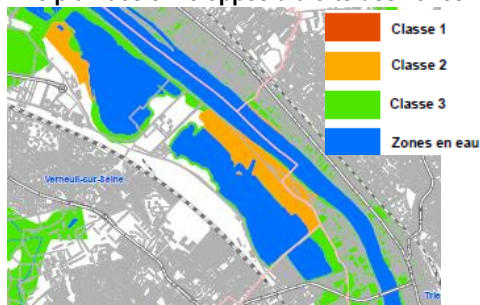
**Ce plan, établi à l'échelle de chaque commune, comporte toutes les dispositions graphiques réglementaires**

la délimitation des zones et des secteurs, les emplacements réservés, les dispositions relatives à la protection du patrimoine végétal et bâti, les secteurs concernés par des OAP de secteur à échelle communale

⇒ à ce titre il est opposable aux tiers

**Ce plan doit être consulté, car il permet d'identifier les dispositions applicables au terrain concerné par un projet : la zone ou le secteur de zone. les dispositions particulières se superposent au zonage.**

• **Le plan des enveloppes d'alerte des zones humides au 1/25 000<sup>ème</sup> (plan 5-3)**



**Ce plan, établi à l'échelle du territoire, délimite les espaces humides ou potentiellement humides** identifiés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE)

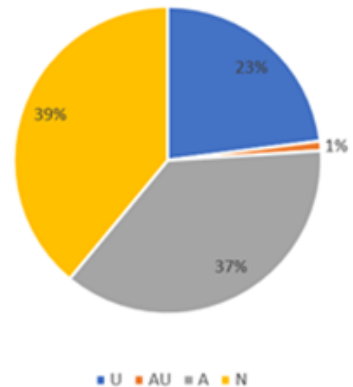
**Ce plan doit être consulté, car il permet d'identifier les terrains situés dans des espaces potentiellement humides**

⇒ Dans le cas où le terrain est situé dans une enveloppe d'alerte, il y a lieu d'appliquer les dispositions fixées dans la partie 1 du règlement (paragraphe 3.3 – zones humides)

▪ Le plan de zonage délimite les zones

Le PLUi organise le territoire en 27 zones différentes, selon les caractéristiques et la vocation des espaces.

- 13 zones urbaines (U) à vocation mixte, différenciées selon leur morphologie et regroupées en 4 grandes familles : UA, UB, UC et UD
- 5 zones urbaines (U) spécialisées dédiées à des occupations ou utilisations des sols spécifiques : 3 zones UE ayant vocation à accueillir des activités économiques, la zone UX réservée à l'implantation d'équipements collectifs d'importance et la zone UP correspondant au campus Paris Saint-Germain
- 2 types de zones à urbaniser (AU) qui correspondent à des espaces peu ou pas bâtis, destinés à accueillir une urbanisation à plus ou moins long terme ou des espaces bâtis destinés à être requalifiés :
  - les zones 1 AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions fixées par le règlement sont respectées. Ces zones sont soumises au règlement de la zone urbaine qui leur correspond, par exemple : UBa pour 1AUBa, UDa pour 1AUDa...
  - les zones 2AU correspondent à des espaces qui seront ouverts à l'urbanisation ultérieurement, à l'issue d'une procédure d'évolution adaptée du PLUi. Leur future destination dominante est précisée (mixte, économique, équipements, campus PSG)
- 2 zones agricoles (AV Agricole Valorisée et AP Agricole Préservée) identifiées pour demeurer dans leur vocation agricole.
- 5 zones naturelles (NE, NJ, NP, NS et NV) identifiées pour qu'elles conservent leurs caractéristiques naturelles. Elles sont différenciées selon leurs composantes spécifiques et leur vocation.

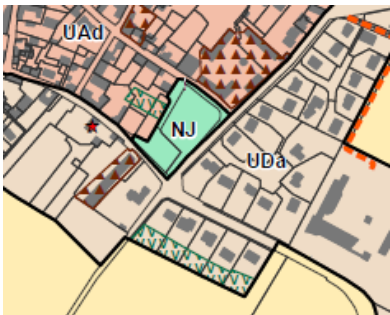






Les caractéristiques de chacune de ces zones figurent :

- dans la partie 1 du règlement au chapitre 0, paragraphe 0.2
- dans la partie 2 du règlement au début du règlement de chaque zone (caractère de la zone)

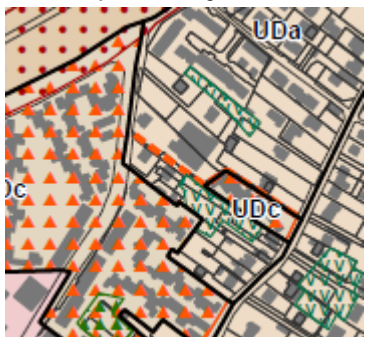




Les zones et leurs secteurs sont délimités sur les plans de zonage à échelle communale.

A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique à consulter dans la partie 2 du règlement

Plan de zonage	Plan de zonage	Partie 2 du règlement
	<ul style="list-style-type: none"> <li> UAd - Coeur de village et Hameau</li> <li> UDa - Pavillonnaire diversifié</li> <li> NJ - Naturelle parcs et jardins publics</li> <li> AV - Agricole Valorisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement de la zone UAd</li> <li>Règlement de la zone UDa</li> <li>Règlement de la zone NJ</li> <li>Règlement de la zone AV</li> </ul>

▪ La légende du plan de zonage à l'échelle communale

La légende des plans de zonage à l'échelle communale constitue une articulation entre la lecture du plan et les dispositions du règlement écrit.

Lecture du plan de zonage	Lecture de la légende	Lecture du Règlement partie 1 via l'index (page 72)
	<ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre d'attente de projet</li> <li> Tracé de voie ou chemin</li> <li> Ensemble cohérent</li> <li> Coeur d'îlot et lisière de jardin</li> </ul>	<p><b>P</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>patrimoine bâti identifié ..... 52</li> <li><b>Périmètre d'attente de projet ..... 31</b></li> <li>Périmètres de 500 mètres autour des gares ..... 62</li> <li>Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ..... 16</li> <li>Plan d'exposition au bruit (PEB) ..... 18</li> </ul> <p><b>T</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrain ..... 21</li> <li>Toiture ..... 52</li> <li><b>Tracé de voie ou de chemin ..... 31</b></li> <li>Travaux sur une construction existante ..... 27</li> </ul> <p><b>C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Changement de destination ..... 27</li> <li>Coefficient d'emprise au sol (CES) ..... 38</li> <li>Coefficient de pleine terre (CPT) ..... 46</li> <li>Coefficients de compensation de pleine terre ..... 46</li> <li><b>Coeur d'îlot et lisière de jardin (CIL) ..... 48</b></li> </ul>

La légende ordonnée selon les chapitres du règlement

La légende est ordonnée selon la composition des 6 chapitres du règlement

- La destination des constructions et l'usage des sols : chapitre 1
- La morphologie et l'implantation des constructions : chapitre 2
- La qualité paysagère et écologique : chapitre 3
- La qualité urbaine et architecturale : chapitre 4



*La règle applicable à chacune des dispositions graphiques figure, en général, dans la partie 1 du règlement dans le chapitre concerné*

Modalités d'application des dispositions réglementaires \*

- OAP de Secteurs à Echelle Communale
- Bande de 50 m
- Marge de recul (L.111-8 Code de l'Urbanisme)
- Recul obligatoire

- Délimitation des espaces faisant l'objet d'une OAP de secteur à échelle communale
- Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares
- Marge réduite d'implantation des constructions par rapport aux autoroutes, voies express et routes à grande circulation
- Limite d'implantation obligatoire des constructions par rapport aux voies

- Pièce III, partie 3, les OAP de secteurs à échelle communale
- Partie 1 du règlement, chapitre 3 - 3.2.2
- Partie 1 du règlement, chapitre 0 - 05.10
- Partie 1 du règlement, chapitre 2 - 2.1.6

La destination des constructions et l'usage des sols  
  
Chapitre 1

- Construction susceptible de changer de destination
- Emplacement réservé mixité sociale
- Emplacement réservé
- Linéaire toute activité
- Linéaire commercial
- Servitude de localisation
- Périmètre d'attente de projet
- Tracé de voie ou chemin

- Dans les zones A et N, identification des constructions qui peuvent changer de destination
- Délimitation des emprises des emplacements réservés pour logement social
- Délimitation des emprises des emplacements réservés pour des équipements d'intérêt collectif
- Identification des linéaires le long desquels est imposée la création de locaux commerciaux ou d'activités en rez-de-chaussée des constructions
- Localisation d'un futur équipement d'intérêt collectif, sans que son emprise soit délimitée
- Secteur concerné par un futur projet d'aménagement global, induisant une constructibilité limitée
- Tracé indicatif des voies à conserver, à modifier ou à créer

- Partie 2 du règlement : règlement des zones A et N, chapitre 1
- Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.1 + Partie 4 du règlement (liste)
- Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.1 + Partie 4 du règlement (liste) (cf. ci-après articulation plan/partie 4)
- Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.3
- Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.2
- Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.4
- Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.3












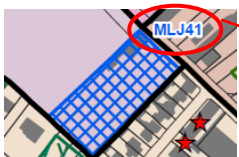
La morphologie et l'implantation des constructions

Chapitre 2

- Hauteur
- Coefficient d'Emprise au Sol - CES
- Coefficient de Plaine Terre - CPT

- La hauteur de façade ou totale des constructions est fixée au paragraphe 2.5.1 dans le règlement de chaque zone. Toutefois, le paragraphe 2.5.2 prévoit que si une hauteur figure au plan de zonage, la valeur de la hauteur graphique se substitue à celle fixée par le règlement écrit.
- Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions est fixé au paragraphe 2.4.1 dans le règlement de chaque zone. Toutefois, le paragraphe 2.4.2 prévoit que si un CES figure au plan de zonage, la valeur du CES graphique se substitue à celle fixée par le règlement écrit.
- Le coefficient de pleine terre (CPT) minimal par rapport à la superficie du terrain est fixé au paragraphe 3.2.1.1, dans le règlement de chaque zone. Toutefois, le paragraphe 3.2.1.2 prévoit que si un CPT figure au plan de zonage, la valeur du CPT graphique se substitue à celle fixée par le règlement écrit.

- Partie 2 du règlement, chapitre 2 – 2.5.2
- En outre, dans la commune des Mureaux certaines hauteurs sont exprimées par un plan de filets de hauteur figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 2, 2.5.4 (cf. fiche 3b)
- Partie 2 du règlement, chapitre 2 – 2.4.2
- Partie 2 du règlement, chapitre 3 – 3.2.1.2 (Cf. fiche 5b)

<p><b>La qualité paysagère et écologique</b></p> <p>Eléments de la trame verte urbaine</p> <p><b>Chapitre 3</b></p>	 <b>Coeur d'îlot et lisière de jardin</b>  <b>Espace collectif végétalisé</b>  <b>Arbre identifié</b>  <b>Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie)</b>  <b>Boisement urbain</b>  <b>Espace boisé classé - EBC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des regroupements des fonds de jardins végétalisés, généralement situés en tissu pavillonnaire</li> <li>- Préservation des espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels</li> <li>- Identification des arbres isolés ayant un intérêt en raison de leur impact sur le paysage, de leur dimension ou de la rareté de leur espèce</li> <li>- Identification et préservation des continuités végétales constituées par les haies et alignements d'arbres.</li> <li>- Préservation des boisements délimités en milieu urbain</li> <li>- Protection des massifs forestiers en zones naturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partie 1 du règlement, chapitre 3 – 3.2.3.1 (Cf. fiche 5d)</li> <li>- Partie 1 du règlement, chapitre 3 – 3.2.3.2 (Cf. fiche 5e)</li> <li>- Partie 1 du règlement, chapitre 3 – 3.2.3.4 (Cf. fiche 5f)</li> <li>- Partie 1 du règlement, chapitre 3 – 3.2.3.4 (Cf. fiche 5f)</li> <li>- Partie 1 du règlement, chapitre 3 – 3.2.3.3 (Cf. fiche 5f)</li> <li>- Partie 1 du règlement, chapitre 3 – 3.2.1</li> </ul>											
<p><b>La qualité urbaine et paysagère</b></p> <p>Eléments du patrimoine bâti identifiés</p> <p><b>Chapitre 4</b></p>	 <b>Edifice patrimonial urbain et rural avec fiche</b>  <b>Ensemble bâti</b>  <b>Continuité bâtie</b>  <b>Ensemble cohérent</b>  <b>Edifice patrimonial urbain et rural dans un ensemble sans fiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d'environ 2620 constructions (châteaux, villas, bâtiments industriels...) et éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...)</li> <li>- Identification d'environ 430 groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux</li> <li>- Identification d'environ 650 linéaires de façades homogènes, murs de pierre, porches et portails</li> <li>- Identification d'une cinquantaine d'ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et de plus de 50 ensembles cohérents urbains (ECU).</li> <li>- Identification d'environ 600 édifices à caractère patrimonial situés au sein d'un ensemble cohérent. Ces éléments ne font pas l'objet de fiche.</li> </ul>	<p><b>Les dispositions spécifiques applicables pour ces ensembles et éléments en vue de leur préservation et de leur mise en valeur figurent dans plusieurs documents composant le règlement</b>  <i>(cf fiches 6b et 6c) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>partie 1 du règlement, au chapitre 4, 4.2</b> qui fixe les dispositions particulières applicables aux éléments et ensembles identifiés</li> <li>- <b>partie 3 du règlement</b> qui regroupe les fiches établies pour les : <ul style="list-style-type: none"> <li>- édifices identifiés par une étoile rouge,</li> <li>- ensembles bâtis et ensembles cohérents patrimoniaux,</li> <li>- ensembles urbains cohérents</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces fiches fournissent les éléments de compréhension de la nature de la préservation à mettre en œuvre. Elles peuvent, pour les ECP et les ECU, contenir des dispositions venant compléter ou se substituer à certaines dispositions du règlement de la zone dans laquelle ces ensembles se situent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>partie 2 du règlement</b>  Dans le règlement de chaque zone, des dispositions qualitatives sont prévues afin de favoriser la mise en valeur des éléments patrimoniaux lors de projets. S'agissant des ensembles cohérents urbains (ECU), ceux-ci sont régis par une zone spécifique, la zone UDC.</li> </ul>											
<p><b>Plan de zonage et partie 4 du règlement</b></p> <p>4/4</p>	<p><b>Lecture du plan de zonage</b></p> 	<p><b>Lecture de la partie 4 du règlement « les annexes au règlement »</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Numéro</th> <th>Commune</th> <th>Typologie</th> <th>Destination</th> <th>Superficie</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MLJ41</td> <td>MANTES LA JOLIE</td> <td>Équipement public</td> <td>Extension équipement enseignement supérieur. (IUT)</td> <td>3 358 m<sup>2</sup></td> <td>CU GPSEO</td> </tr> </tbody> </table> <p>Chaque réserve ou localisation est répertoriée par un identifiant qui figure sur les plans de zonage à l'échelle communale et dans les listes sous forme de tableaux regroupés dans la partie 4 du règlement. Ces tableaux, classés par commune, précisent leur localisation, la nature de l'équipement projeté ou le programme de logements attendu ainsi que le bénéficiaire de la réserve.</p>	Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire	MLJ41	MANTES LA JOLIE	Équipement public	Extension équipement enseignement supérieur. (IUT)	3 358 m <sup>2</sup>	CU GPSEO
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire									
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Équipement public	Extension équipement enseignement supérieur. (IUT)	3 358 m <sup>2</sup>	CU GPSEO									



▪ Dossier PLUi  
 ▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 IV - Règlement partie 2 IV - Règlement partie 3 IV - Règlement partie 4**  
 Voir également : fiche 1c : composition du dossier PLUi fiche 1d : comment lire les plans de zonage  
 fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP

▪ Objectifs

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi :

- traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclaration préalable, permis de construire et d'aménager...),
- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles,
- prendre en compte les projets en cours de réalisation,
- composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU,
- **organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.**

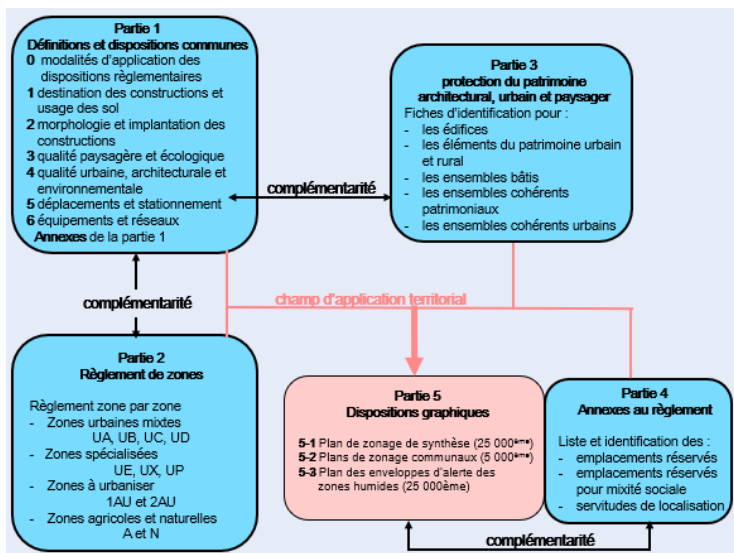
▪ La portée du règlement

Le règlement du PLUi définit les conditions et modalités d'occuper et d'utiliser le sol sur l'ensemble du territoire.  
 Le règlement écrit définit les règles d'urbanisme applicables. Les dispositions graphiques (plans de zonage) permettent de spatialiser ces règles en délimitant leur champ d'application territorial.  
**Tout projet d'occuper ou d'utiliser le sol doit être conforme aux dispositions fixées dans le règlement du PLUi.**  
 En revanche, les schémas figurant dans le règlement écrit n'ont qu'une valeur illustrative, sauf précision contraire.

▪ Composition du règlement

**Les dispositions réglementaires sont contenues dans les documents constituant les pièces IV du PLUi**

Toutes les parties du règlement (pièces écrites et documents graphiques) sont complémentaires et indissociables. Ensemble elles constituent le règlement du PLUi.



- **partie 1 : définitions et dispositions communes**  
 ⇒ à consulter obligatoirement
- **partie 2 : règlement de zones**  
 ⇒ à consulter obligatoirement
- **partie 3 : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**  
 ⇒ à consulter quand un terrain ou une construction fait l'objet d'une protection au titre du patrimoine identifiée au plan de zonage complet à l'échelle communale (cf. fiche 1c, fiches 6b et 6c)
- **partie 4 : annexes au règlement**  
 ⇒ à consulter quand un terrain fait l'objet d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation identifié au plan de zonage complet à l'échelle communale (cf. fiche 1d)
- **partie 5 : plans de zonage et des zones humides** (cf. fiche 1d)

▪ La partie 1  
 Chapitre 0  
 Rappels

La partie 1 regroupe les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble du territoire, sauf disposition spécifique prévue par le règlement. Son contenu est complémentaire à celui des règlements des différentes zones regroupés dans la partie 2.  
 A ce titre, les parties 1 et 2 du règlement sont décomposées en 6 chapitres identiques (cf. ci-après). Toutefois, la partie 1 comprend un chapitre supplémentaire : **Chapitre 0 : les modalités d'application des dispositions réglementaires**  
 Ce chapitre rappelle le champ et les modalités d'application du règlement du PLUi ainsi que les dispositions relatives à l'urbanisme qui s'appliquent concomitamment à la règle définie par le PLUi :

- les servitudes d'utilité publique (**SUP**), dont les effets s'imposent quelle que soit la règle du PLUi : les sites patrimoniaux remarquables, les plans de prévention des risques... qui figurent dans les annexes du PLUi – (documents V)
- les dispositions du règlement national d'urbanisme (**RNU**) applicables : dispositions à caractère général relatives, à la prévention contre des **risques**, à la salubrité et **sécurité publique** (article R. 111-2), à la préservation du caractère ou de l'**intérêt des paysages** (article R. 111-27), à la conservation de **sites archéologiques** (article R. 111-4)...
- la prise en compte des **risques** ne faisant pas l'objet de plan de prévention (inondation, mouvement de terrain, industriels)
- le règlement de schéma d'aménagement et de gestion des eaux (**SAGE**) de la Mauldre
- le plan d'exposition au bruit (**PEB**) de l'aérodrome des Mureaux, les secteurs soumis à des nuisances sonores
- la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**)
- la prise en compte des dispositions relatives aux « **entrées de ville** » (articles L. 111-6 à L. 111-8 du code de l'urbanisme)
- la reconstruction à l'identique, l'instauration de cours communes, la restauration de bâtiments dont il reste les murs porteurs

Partie 2  
Zones et secteurs

La partie 2 du règlement réunit les dispositions propres à chacune des 27 zones délimitées sur les plans de zonage. Le règlement de chaque zone fixe les règles et les normes applicables aux terrains situés dans son périmètre, sachant que le contexte et les modalités d'application de ces règles sont prévus dans la partie 1 du règlement. Certaines zones peuvent comprendre des secteurs. Par exemple, la zone UAa comprend un secteur UAa1. Les règles applicables dans un secteur sont celles fixées pour la zone à laquelle il se rattache, sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue pour ledit secteur. Par exemple, pour le secteur UAa1, seule la règle de hauteur est différente parmi les règles prévues dans la zone UAa.

Lecture combinée  
partie 1 et partie 2  
déclinées en 6 chapitres

Chapitre 1 : Destinations des constructions et usage des sols

Partie 1 : définitions et dispositions communes

- Les constructions, leurs destinations (section 1.1) : définitions et rappel des 5 destinations des constructions et de leurs sous-destinations
- La mixité dans l'habitat (section 1.2) : règles applicables dans les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés (cf. fiche 2a)
- La mixité fonctionnelle (section 1-3) : les linéaires toute activité et commerciaux, le maintien de la mixité fonctionnelle (cf. fiche 2b)
- Des servitudes d'urbanisme particulières délimitées au plan de zonage : emplacements réservés, les servitudes de localisation, les périmètres d'attente de projet (cf. fiche 1d)

Partie 2 : règlement de chaque zone

Rappel du caractère de la zone

Dans le chapitre 1, sont explicitement énumérées :

- les destinations et sous destinations des constructions
- les occupations et utilisations du sol

interdites (section 1.1)

ou admises sous certaines conditions (section 1.2)

*Dans les zones urbaines, dès lors qu'une destination n'est ni interdite ni admise sous condition, elle est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone*

*Dans les zones spécialisées (UE, UP, UX, A et N), seules sont autorisées les destinations des constructions et les occupations du sol admises sous conditions, listées expressément dans la section 1.2*

*Dans les zones 1AU, la constructibilité est soumise au respect de conditions particulières (paragraphe 1.2.2). Tant que ces conditions ne sont pas réunies, seules certaines occupations et utilisations du sol sont admises (paragraphe 1.2.1)*

Chapitre 1

La consultation du chapitre 1 de la partie 1 permet notamment de vérifier :

- le contenu exact des destinations et sous-destinations des constructions
- si le projet est soumis ou non à l'application de la mixité dans l'habitat ou de la mixité fonctionnelle

Les autres dispositions sont identifiables à la lecture des plans de zonage

• Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions

Partie 1 : définitions et dispositions communes

Sont précisées toutes les définitions ainsi que les modalités de calcul nécessaires à la compréhension et à l'application des règles morphologiques :

- Implantation des constructions par rapport aux voies : le recul, aux limites séparatives du terrain : les retraits, et les unes par rapport aux autres : la distance (sections 2.1 à 2.3)
- Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise (section 2.4)
- Hauteur des constructions (section 2.5) – cf. fiches 3b et 3c

Partie 2 : règlement de chaque zone

Selon les mêmes sections que dans la partie 1, sont fixées les règles qui organisent la morphologie urbaine et le gabarit des constructions propres à chacune des zones.

Les règles sont bien souvent exprimées de façon normative, (par exemple : le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives est d'au moins 6 mètres), mais elles sont accompagnées de règles qualitatives.

L'emprise au sol et la hauteur des constructions peuvent être exprimées de façon graphique sur le plan de zonage à l'échelle communale (cf. fiche 1d)

Chapitre 2

*Pour comprendre et appliquer les règles morphologiques fixées dans les règlements de zone, il est obligatoire de se référer aux définitions et aux modalités de calcul figurant dans la partie 1. Toutefois, le règlement de certaines zones (UAb, UP) peut prévoir des définitions particulières qui se substituent à celles prévues en partie 1. Pour rappel, les schémas figurant dans la partie 1 n'ont qu'un rôle illustratif, sans portée réglementaire, afin de visualiser le contenu de la règle écrite.*

• Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

Partie 1 : définitions et dispositions communes

- Les principes généraux de traitement des espaces libres
- Les définitions et les modalités d'application du coefficient de pleine terre et des coefficients de compensation (cf. fiche 5b)
- Les dispositions applicables dans les espaces préservés délimités au plan de zonage : EBC, bande de 50 mètres, CIL, ECV, boisement urbain, arbre identifié et continuité paysagère (cf. fiches 5c à 5f)
- Les zones humides en lien avec le plan 5.3 (cf. fiche 1d)

Partie 2 : règlement de chaque zone

- Fixe les règles qualitatives du traitement paysagé propre à chaque zone en complément des principes généraux traités en partie 1
- Fixe la valeur des coefficients de pleine terre (CPT) et l'éventuelle possibilité d'appliquer des coefficients de compensation. Le CPT peut être exprimé de façon graphique sur le plan de zonage à l'échelle communale (cf. fiche 1d)

Chapitre 3

*Pour concevoir le traitement paysager d'un projet d'un point de vue qualitatif et quantitatif, il est obligatoire de se référer aux principes généraux, aux définitions et aux modalités de calcul, figurant dans la partie 1*

▪ Lecture combinée

partie 1  
et  
partie 2

déclinées en  
6 chapitres

Chapitre 4

**Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale**

**Partie 1 : définitions et dispositions communes**

- Les principes d'insertion des projets à l'échelle de leur environnement, à l'échelle du terrain, à l'échelle de la construction (cf. fiche 6a)
  - La prise en compte du bioclimatisme
  - Les principes de traitement des clôtures sur voie
  - Les dispositions applicables à la protection du patrimoine identifié
- Cette section 4.2 fixe les dispositions exclusivement applicables aux éléments et ensembles identifiés au titre de la protection du patrimoine au plan de zonage à échelle communale (cf. fiche 6b)

**Partie 2 : règlement de chaque zone**

- Les principes à respecter dans la conception des projets visant à une qualité architecturale pour les constructions nouvelles et existantes. Ces principes sont adaptés à chaque type de zone
- La volumétrie et l'aspect des constructions
- Les modalités de réalisation des clôtures

*Les principes énoncés dans la partie 1 sont établis à l'échelle du contexte du site du projet (la rue, le paysage urbain ou naturel environnant, les perspectives...) et à l'échelle du terrain d'assiette en prenant en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé. Ces principes sont applicables à tous les projets et non seulement à ceux réalisés sur des éléments identifiés au titre du patrimoine dans la partie 3 du règlement.*

*Ces principes sont précisés dans les règlements de zone au regard des caractéristiques urbaines et paysagères de chacune d'elle.*

*Du respect de la combinaison de ces principes dépend la bonne inscription de tout projet dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement.*

**L'application de ces dispositions est susceptible de fonder un refus d'autorisation, même dans l'hypothèse où un projet est conforme aux autres dispositions du PLUi. L'exigence de qualité doit accompagner la mise en œuvre du PLUi.**

• **Chapitre 5 : Déplacements et stationnement**

**Partie 1 : définitions et dispositions communes**

- Les dispositions relatives aux voies et aux accès (cf. fiche 6b)
- Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés
  - Des normes différenciées selon la destination des constructions et la proximité d'une gare (périmètre de 500 m) et, en outre, pour l'habitat selon le taux de motorisation des ménages par commune
  - Des normes spécifiques pour les constructions existantes
  - Les modalités d'application des normes (mutualisation, foisonnement, véhicules électriques et hybrides)
  - Les modalités de réalisation des places en zones mixtes
- Les normes pour les stationnements vélos

**Partie 2 : règlement de chaque zone**

*En matière de voiries et de stationnement, les règlements de zone se réfèrent, généralement, aux dispositions fixées dans la partie 1.*

Toutefois, le règlement de certaines zones prévoit :

- des dispositions spécifiques qui se substituent à celles de la partie 1, c'est le cas notamment des règlements des zones UAb, UE et UP
- des dispositions complémentaires, notamment, en matière de réalisation des places de stationnement (zones UE, UX, A et N)
- des dispositions qui renvoient au contenu d'une OAP

Chapitre 5

*Les dispositions relatives aux accès et aux voies sont susceptibles de conditionner la réalisation d'un projet au regard des caractéristiques de sa desserte et de son accessibilité, notamment d'un point de vue sécuritaire.*

*Les dispositions relatives au stationnement sont fixées dans la partie 1, toutefois il convient de vérifier dans le règlement des zones et dans les OAP si des dispositions particulières sont prévues en substitution ou en complément des dispositions de la partie 1.*

*Les cartographies de la délimitation des périmètres autour des 26 gares dans lesquels les normes de stationnement sont différenciées figurent en annexe 2 de la partie 1 du règlement. Seules ces cartographies font foi pour déterminer si le terrain d'assiette du projet se situe ou non dans le périmètre de 500 mètres.*

*Les dispositions relatives au stationnement sont exposées dans la fiche 2g.*

• **Chapitre 6 : Equipements et réseaux**

**Partie 1 : définitions et dispositions communes**


- Les dispositions applicables :
  - aux branchements aux réseaux : eau potable et eaux usées, réseaux de chaleur
  - à la gestion des eaux pluviales
  - au raccordement aux réseaux de communication
- Les dispositions applicables à la collecte des déchets

**Partie 2 : règlement de chaque zone**

*En matière d'équipements et de réseaux, les règlements de zone se réfèrent aux dispositions fixées dans la partie 1, sauf dans la zone UP.*

Chapitre 6

*Les dispositions applicables en matière de raccordement aux divers réseaux et à la gestion des eaux se situent dans la partie 1 du PLUi et font appel à l'application d'autres documents, notamment le règlement d'assainissement communautaire approuvé en décembre 2019. L'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre figure dans l'annexe 4 de la partie 1 du règlement.*

	<p style="text-align: center;"><b>1 – Comprendre l'organisation et l'utilisation du PLUi</b> <b>Comment lire le règlement écrit ?</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>FICHE</b> <b>1e</b></p>
<p>▪ <b>Partie 1 Annexes</b></p>	<p>La partie 1 comprend 4 annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Annexe 1 : les périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) dans lesquels ne sont pas applicables les secteurs de mixité sociale (1.2.2)</li> <li>- Annexe 2 : les périmètres de 500 mètres autour des gares dans lesquels les normes de stationnement sont différenciées (5.2)</li> <li>- Annexe 3 : arrêté d'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH relatif au stationnement des vélos (5.2.4)</li> <li>- Annexe 4 : article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre qui encadre les occupations et utilisations du sol (0.5.4)</li> </ul>	
<p>▪ <b>Liens entre la partie 1 et la partie 2</b></p> <p>Index</p> <p>Identification par *</p>	<p>Les interactions entre les parties 1 et 2 du règlement sont nombreuses. Afin d'apporter une facilité de lecture de ces deux documents deux outils ont été mis en œuvre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans la partie 1 : un <b>index</b> situé à la fin du document (avant les annexes) indique les pages dans lesquelles figurent les définitions et les modalités d'application des dispositions les plus utilisées : changement de destination, espace de pleine terre, limites séparatives...</li> <li>• Dans la partie 2 : un <b>astérisque (*)</b> identifie les termes employés dans le règlement qui font l'objet d'une définition dans la partie 1.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p><b>Partie 2 : règlement de zone</b></p> <p>« les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs <b>extensions*</b> »</p> </div> <div style="font-size: 2em; color: red;">➔</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p><b>Partie 1 : définitions et dispositions communes (1.1.3)</b></p> <p><i>L'extension</i> consiste en un agrandissement d'une construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol*. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).</p> <p>Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.</p> </div> </div>	
<p>▪ <b>Partie 3</b></p> <p>La protection du patrimoine architectural, urbain et paysager</p>	<p><b>La protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (cf. fiches 6b et 6c)</b></p> <p>Dans le cadre de la démarche patrimoine mise en œuvre lors de l'élaboration du PLUi, les quelques 4 400 éléments et ensembles identifiés au regard de leur intérêt patrimonial ont été classés en 5 catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifices du patrimoine urbain et rural (EPUR)</li> <li>- Ensembles bâtis ((EB)</li> <li>- Continuités bâties (CB)</li> <li>- Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)</li> <li>- Ensembles cohérents urbains (ECU)</li> </ul> <p>Ces éléments sont identifiés sur les plans de zonage à l'échelle communale (cf. fiche 1d)</p> <p>Ces éléments ou ensembles, à l'exception des continuités bâties et de certains édifices situés au sein d'un ensemble cohérent, font l'objet d'une fiche d'identification. Ces fiches, regroupées dans la partie 3 du règlement, précisent les caractéristiques qui fondent leur intérêt et prévoient, éventuellement, des dispositions particulières visant à préserver la qualité de ces éléments ou ensembles.</p> <p>Les dispositions réglementaires applicables à ces éléments ou ensembles sont celles prévues par le règlement de la zone dans laquelle ils se situent, auxquelles s'ajoutent des dispositions propres à la protection du patrimoine fixées dans la partie 1, la partie 2 et la partie 3 du règlement.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p><b>Partie 1 : définitions et dispositions communes</b></p> <p>Les dispositions applicables spécifiquement aux éléments de patrimoine identifiés sont regroupées au chapitre 4, section 4.2</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p><b>Partie 2 : règlement de zone</b></p> <p>Des règles qualitatives sont prévues au chapitre 2 dans l'objectif d'une mise en valeur des éléments patrimoniaux dans toutes les zones</p> <p>La zone UDc régit les ensembles cohérents urbains (ECU).</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p><b>Partie 3 : protection du patrimoine</b></p> <p>Présentation des 5 catégories de classement des éléments de patrimoine</p> <p>Portée et effets des protections applicables au patrimoine</p> <p>Fiches présentant chaque élément ou ensemble identifié.</p> <p>Les fiches relatives aux ECU peuvent contenir des dispositions qui se substituent à celles prévues dans la zone UDc</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>Tout projet concernant un élément ou un ensemble patrimonial doit appliquer les dispositions prévues dans ces 3 parties du règlement.</i></p> <p><i>Les modalités d'application sont précisées dans la partie introductive de la partie 3 du règlement</i></p> </div>	
<p>▪ <b>Partie 4</b></p> <p><b>Annexes au règlement</b></p> <p><b>4/4</b></p>	<p>Les annexes au règlement, qui constituent la partie 4 du règlement, regroupent l'identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;</li> <li>- des servitudes de localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier ;</li> <li>- des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale.</li> </ul> <p>Ces servitudes sont répertoriées sous forme de tableaux. Ces derniers contiennent les informations nécessaires pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localiser les terrains concernés,</li> <li>- connaître la nature de l'équipement projeté ou le programme de logements attendu,</li> <li>- identifier le bénéficiaire de la réserve.</li> </ul> <p>Dans ces tableaux, les emplacements réservés et localisations sont classés par commune.</p> <p>Chaque réserve ou localisation est répertoriée par un identifiant qui figure sur les plans de zonage à l'échelle communale (cf. fiche 1d)</p>	



▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprenant 4 parties**

Voir également : fiche 1c : composition du dossier de PLUi fiche 1d : comment lire les plans de zonage  
fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP

▪ Les OAP et leur portée juridique

Les OAP, élaborées en cohérence avec les objectifs du PADD, ont vocation à définir des orientations soit sur un thème spécifique concernant l'ensemble du territoire, soit sur un secteur du territoire en lien avec un projet d'aménagement à venir. En complémentarité du règlement, les OAP peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain, assurer le développement, ... ;
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement ;
- préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

⇒ Le contenu des OAP (textes et schémas) est opposable à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

**Tout projet doit être compatible avec les orientations définies dans chaque OAP et également conforme au règlement (cf. fiche 1g).**

*La notion de compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés contribuent à la mise en œuvre des orientations d'aménagement retenues et ne peuvent les remettre en cause ou y faire obstacle. La traduction d'une orientation est adaptée aux circonstances particulières du projet, tant dans sa définition que dans le cadre de son instruction.*

▪ Objectifs des 4 catégories d'OAP

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique, harmonisant les documents d'urbanisme des 73 communes membres et exprimant des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain et de mobilité, notamment.

A ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- L'ensemble du territoire
- Les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes
- Les territoires communaux

⇒ **Le PLUi comprend 4 types d'OAP :**

- 2 OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
  - du développement des activités commerciales et artisanales
  - de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages
- les OAP (14) couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes
- les OAP (113) concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal

▪ OAP Commerce et Artisanat

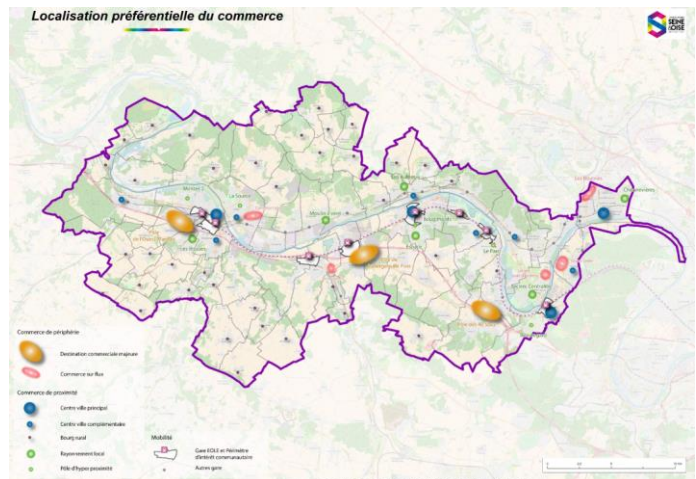
**III - OAP partie 1**  
**OAP commerce et Artisanat**  
*Echelle du territoire*

**A consulter**  
**quand un projet concerne une**  
**activité commerciale ou artisanale**

L'objectif poursuivi par cette OAP est de **préserver une cohérence et un équilibre entre les commerces de centralités et ceux de périphérie sur l'ensemble du territoire.**

L'OAP définit essentiellement la localisation préférentielle des commerces et des conditions d'implantation des équipements commerciaux selon différents types de pôles :

- les polarités de destination majeure
- les commerces sur flux
- les polarités de rayonnement local
- les quartiers de gare, les centres-villes (CV) principaux, complémentaires et pôles d'hyper proximité (QPV), bourgs ruraux



▪ OAP trame verte & bleue et belvédères

III - OAP partie 4  
OAP trame verte & bleue et belvédères  
Echelle du territoire

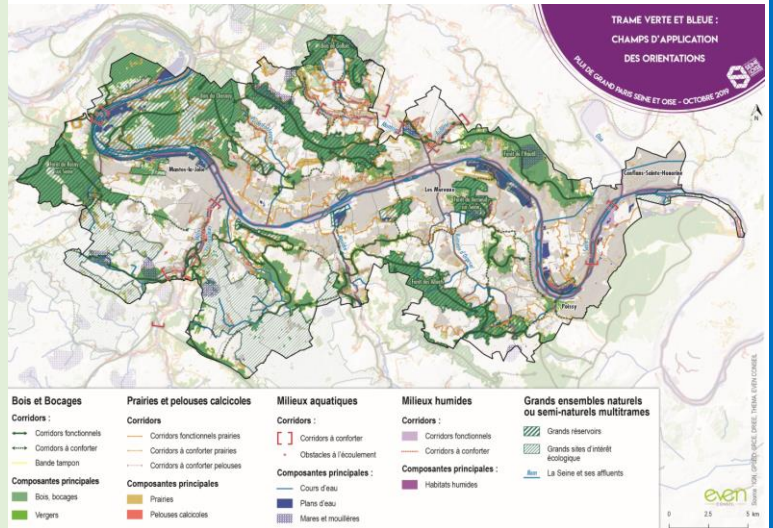
A consulter pour tout projet  
Quand le projet se situe dans une OAP de secteur à enjeux métropolitains ou à échelle communale, appliquer les orientations environnementales de l'OAP de secteur

Cette OAP traduit les dispositions issues du Code de l'environnement (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) à partir des données et de la connaissance du territoire.

Elle a pour objectifs :

- de présenter les composantes de la trame verte et bleue locale ;
- d'indiquer des préconisations pour une meilleure gestion de la trame verte et bleue locale.

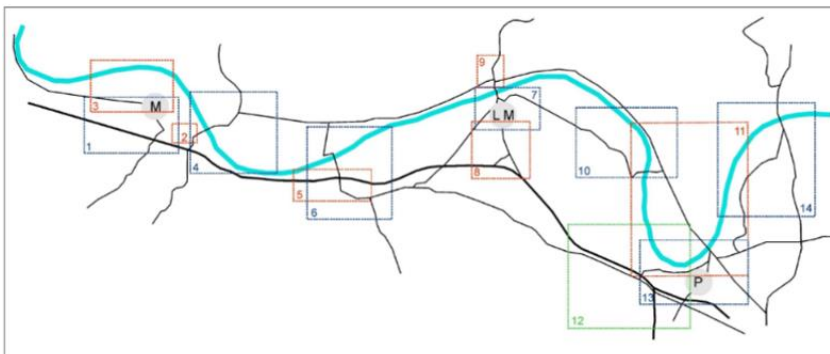
En annexe du document, l'atlas communal de la TVB constitue un outil de connaissance visant à porter à connaissance et à sensibiliser l'ensemble des acteurs intervenant sur le territoire susceptibles d'impacter le devenir des ressources naturelles et des espaces naturels qui nous entourent.



▪ OAP secteurs à Enjeux Métropolitains

III - OAP partie 2  
OAP secteurs à Enjeux Métropolitains  
Echelle intercommunale

A consulter quand un projet se situe dans un secteur d'une telle OAP  
Les périmètres de ces OAP figurent sur le plan de zonage de synthèse (IV 5-1)



Les OAP à enjeux métropolitains peuvent comporter des orientations plus précises sur certains secteurs dénommés « zoom ».

Les secteurs faisant l'objet de tels zooms sont délimités dans le contenu de l'OAP à enjeux métropolitains

Ces OAP correspondent à des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle supra-communale ou métropolitaine.

Elles portent généralement sur des espaces qui s'étendent sur plusieurs communes et traitent de la restructuration de quartiers, l'aménagement de secteurs à proximité des gares, le renouvellement urbain de sites majeurs, l'organisation des circulations à des échelles élargies...

Les orientations contenues dans chacun des 14 secteurs d'OAP à Enjeux Métropolitains sont présentées, tant dans leur partie écrite que dans les schémas, sous 4 thèmes :

- la destination générale et la programmation
- la composition et la morphologie urbaine
- l'organisation viaire et les déplacements
- la qualité paysagère et environnementale

**Le sens à donner à chaque orientation est précisé, thème par thème, dans la partie 1 du document**





▪ OAP secteurs à échelle communale

**III - OAP partie 3**  
**OAP secteurs à Echelle communale**  
*Echelle communale*

**A consulter**  
 quand un projet se situe dans un secteur d'une telle OAP  
 Les périmètres de ces OAP figurent sur le plan de zonage communal (IV 5-2)

Ces OAP correspondent à des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle locale, celle de la commune concernée. Elles concernent des espaces de recomposition urbaine ou d'extension de l'urbanisation, classés en zone U (urbaine) ou en zone AU (à urbaniser) et de dimension relativement réduite.

Les orientations de chacun des 113 secteurs d'OAP à échelle communale sont présentées sous forme de fiches comprenant les caractéristiques du secteur concerné, les orientations écrites et dessinées sous la forme d'un schéma.

Ces orientations sont déclinées selon 4 thèmes :

- la destination générale et la programmation
- la composition et la morphologie urbaine
- l'organisation viaire et les déplacements
- la qualité paysagère et environnementale

**Le sens à donner à chaque orientation est précisé, thème par thème, dans la partie 1 du document**



▪ Lecture combinée des 4 OAP

La complémentarité entre les 4 catégories d'OAP est définie dans la partie 1 de chacun des quatre documents relatifs aux OAP. Il y a lieu de s'y reporter pour avoir une juste appréciation de l'application de leur contenu.

**Toutes les OAP s'appliquent de façon concomitante, en complémentarité**

**En cas de superposition entre différentes OAP sur un même secteur, les orientations définies à une échelle plus précise prévalent sur celles qui sont établies à une plus grande échelle, car établies de façon plus détaillée et adaptée aux caractéristiques particulières du secteur concerné**

- **Superposition d'une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et d'un zoom dans la même OAP**

Les orientations définies dans le cadre du zoom prévalent sur les orientations plus générales du secteur à Enjeux Métropolitains (exemple OAP EM « quartier gare de Mantes » et « zoom secteur gare »)

▪ OAP EM et leurs « zoom »

**OAP à Enjeux Métropolitains**

**Zoom « secteur gare » dans l'OAP**

**Organisation et morphologie urbaine**

- Recomposition du front bâti
- Polarité
- Centralité gare (pôle multimodal)

**Mobilités**

- Voie principale existante
- Voie à créer
- Voie structurante à valoriser et amélioration de la desserte en transports en commun
- Passerelle piétonne existante
- Nouvelle passerelle piétonne
- Voie ferrée
- Faisceau ferré
- Gare

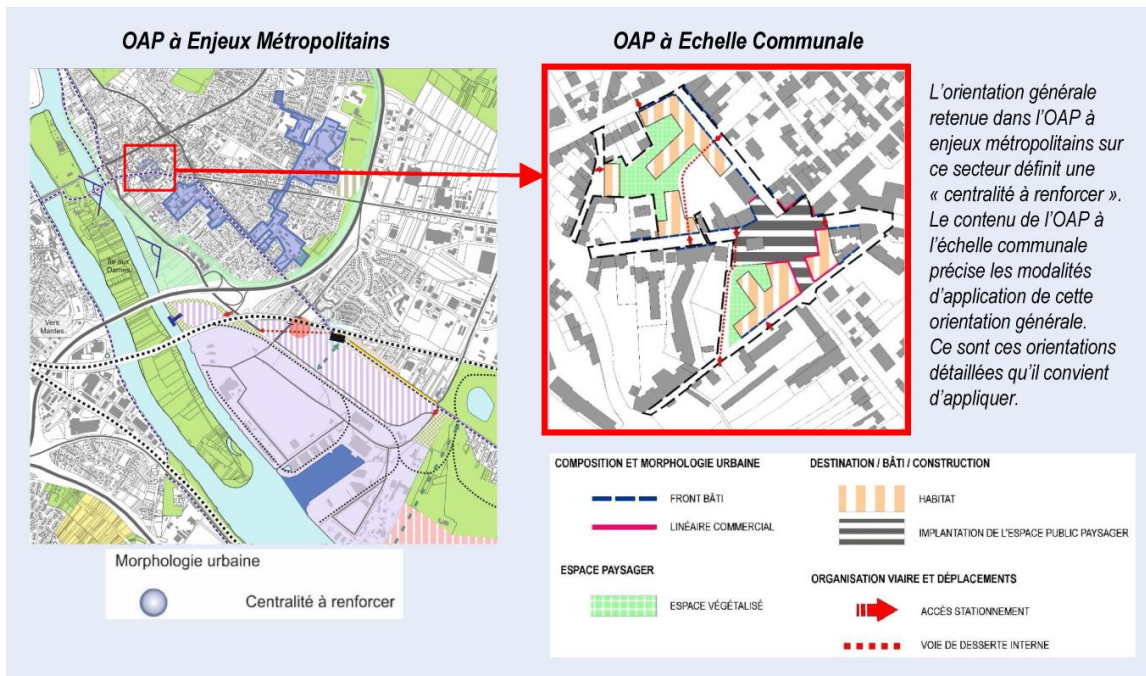
**Destination principale des espaces**

- Quartier mixte, habitat et activités économiques
- Intensification urbaine
- Halle Sulzer : Structure à valoriser
- Construction en "greffe"
- Espace public structurant d'importance métropolitaine
- Espace public à restructurer
- Equipement public à créer
- Hauteurs adaptées au tissu urbain existant

Les orientations définies dans le zoom sont plus précises et détaillées que celles à l'échelle du secteur d'enjeux métropolitains. Ce sont les orientations définies dans le secteur de zoom qu'il convient d'appliquer.

▪ OAP EM et OAP secteur à échelle communale

▪ **Superposition d'une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et d'une OAP de secteur à échelle communale**  
 Les orientations définies dans le cadre d'une OAP à échelle communale prévalent sur les orientations plus générales du secteur à Enjeux Métropolitains (exemple OAP-EM « Le port de Limay-Porcheville-Le quartier Gare de Limay » et OAP à échelle communale « secteur centre-ville » – commune de Limay)



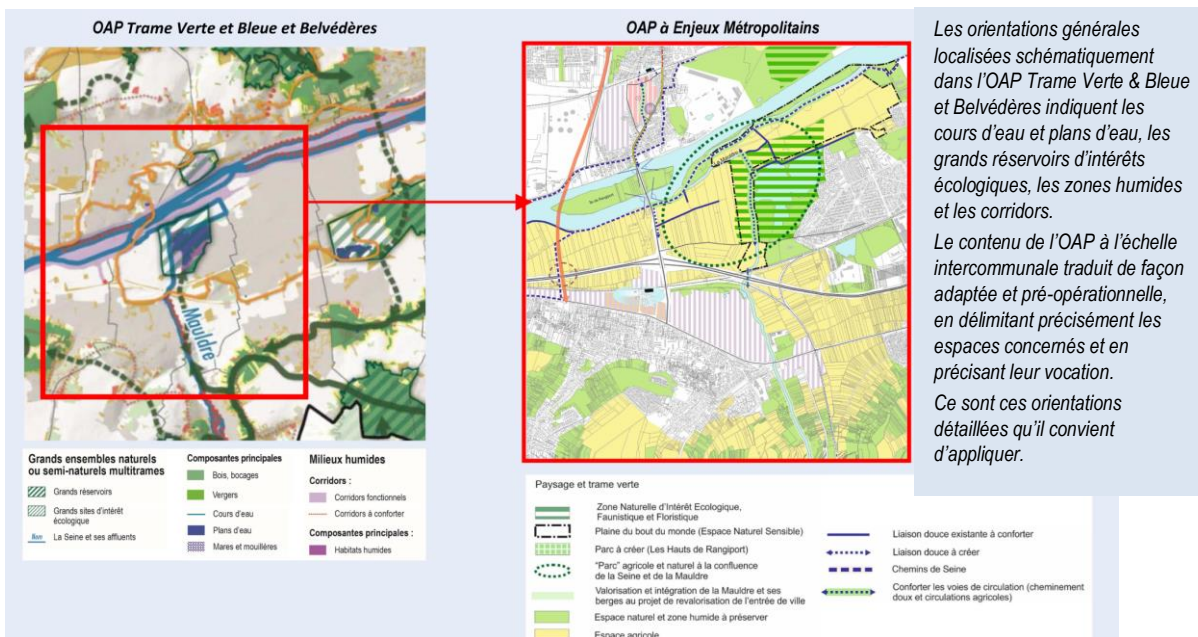
▪ OAP trame verte et bleue et belvédères et OAP de secteurs

▪ **L'OAP trame verte et bleue et belvédères et OAP de secteur à Enjeux Métropolitains ou d'une OAP de secteur à échelle communale**

Les orientations définies dans l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères (TVB), établies à l'échelle du territoire, ont pour but de présenter et d'indiquer des **préconisations de gestion de la trame verte et bleue locale**.

Les préconisations de l'OAP TVB sont, au regard de son objet et de son échelle, complémentaires aux OAP de secteurs. Ces dernières prévalent sur celles de l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères dans la mesure où elles sont réalisées à des échelles plus fines (exemple ci-dessous : extrait OAP TVB et OAP-EM « la confluence Seine - Mauldre »).

**L'Atlas communal annexé à l'OAP TVB et Belvédères n'a pas de caractère opposable.**





▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : partie 1 de chaque OAP**  
**IV – Règlement – partie 1 (chapitre 0 - section 04)**  
*Voir également : fiche 1c : composition du dossier de PLUi fiche 1d : comment lire les plans de zonage  
fiche 1f : articulation des 4 catégories d'OAP*

▪ Les notions de conformité et de compatibilité

La règle d'urbanisme applicable à un projet est composée, d'une part des dispositions issues du règlement, ce dernier couvrant tout le territoire, et d'autre part du contenu des orientations définies dans une ou plusieurs OAP (4 catégories d'OAP, cf. fiche 1f).

⇒ **L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, doit être :**

- **conforme** aux dispositions fixées par le règlement écrit et ses documents graphiques
- **compatible** avec le contenu (écrit et schémas) des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques (trame verte & bleue et belvédères, commerce et artisanat) ou sectorisées (à enjeux métropolitains, à échelle communale)

**La notion de conformité** signifie que les travaux et opérations doivent être réalisés dans le strict respect des dispositions fixées par le règlement.  
La règle s'applique sans aucune marge de manœuvre.

**La notion de compatibilité** signifie que les travaux et opérations réalisés ne peuvent remettre en cause les orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas y faire obstacle.  
L'application d'une orientation permet une marge de manœuvre.

*Exemple : une demande d'autorisation porte sur une construction d'une hauteur totale de 13 mètres.  
Le règlement de la zone fixe une hauteur maximale des constructions à 12 mètres.  
⇒ Le projet n'est pas conforme à la règle.*

*Exemple : une demande d'autorisation porte sur une construction d'une hauteur totale de 13 mètres.  
Le règlement de la zone ne réglemente pas la hauteur des constructions.  
L'OAP prévoit une hauteur maximale des constructions à 12 mètres.  
⇒ Le projet peut être analysé comme étant compatible avec l'orientation relative à la hauteur des constructions, dès lors que le gabarit de la construction s'inscrit dans l'harmonie générale prévue*

▪ Une application concomitante et complémentaire

Dès lors qu'un projet est concerné par une OAP, s'appliquent de façon complémentaire et concomitante :

- les dispositions prévues par le règlement (parties 1 et règlement de la zone où est situé le projet)
- le contenu des orientations qui concernent le projet

**Règle d'urbanisme applicable = Règlement + OAP concernant le projet**

**OAP commerce et artisanat**  
*si le projet concerne une construction ayant une destination ou sous destination liée à une activité commerciale ou artisanale (cf. destinations des constructions règlement partie 1, chapitre 1, paragraphe 1.1.2)*

**OAP sectorisées (à Enjeux Métropolitains ou à Echelle Communale)**  
*si le projet est situé dans un secteur concerné par une telle OAP. Les périmètres des secteurs d'OAP figurent sur les plans de zonage (cf. fiche 1f)*

**OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères**  
*si le projet se situe dans une OAP sectorisée (à Enjeux Métropolitains ou à Echelle Communale) ce sont les orientations de cette OAP qui prévalent (cf. fiche 1f)*

Le contenu des OAP est, généralement, complémentaire à celui du règlement.

Toutefois, le contenu de certaines orientations peut être différent de celui des dispositions fixées dans le règlement.

La complémentarité entre le règlement et les OAP s'apprécie différemment selon qu'une orientation :

- précise le contenu d'une disposition réglementaire
- est différente du contenu d'une disposition réglementaire

L'articulation entre le contenu des dispositions réglementaires et celles issues des OAP est :

- organisée par le règlement du PLUi : partie 1 du règlement (chapitre 0, paragraphe 0.4)
- rappelée et détaillée dans la partie 1 des documents relatifs à l'ensemble des OAP

⇒ Il convient de se référer à ces dispositions pour avoir une juste appréciation de l'application concomitante des OAP et du règlement.

▪ Cas où l'OAP et le règlement sont complémentaires

En règle générale, les orientations d'aménagement complètent ou précisent les dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, leur application concomitante ne pose pas de difficulté particulière puisqu'elles se cumulent et le projet devra respecter l'ensemble de ces dispositions en termes de conformité pour le règlement et de compatibilité pour les orientations.

**Les précisions portées par une orientation sectorisée (à enjeux métropolitains ou à échelle communale) peuvent engendrer un encadrement plus contraignant que la seule application des dispositions réglementaires.**

⇒ Dans ces cas, le contenu de l'orientation s'applique en termes de compatibilité, même si les dispositions du règlement offrent des possibilités d'occuper et d'utiliser les sols de façon plus souple.

Il peut s'agir, par exemple, de préciser la destination des constructions, les modalités de leur implantation, d'imposer un épannelage de leur hauteur selon leur localisation, de prévoir les moyens de desserte des terrains par la localisation de voies et d'accès, l'organisation des espaces libres et leur traitement, etc.

Une orientation peut également être complémentaire lorsqu'elle traite de sujets pour lesquels le règlement est muet en ne prévoyant pas de dispositions particulières (nombre de logements, aménagement des espaces publics, etc) ou pour lesquels le règlement de zone renvoie au contenu de l'OAP du secteur concerné.

**Plan de zonage communal**

**Schéma d'OAP à Echelle Communale**

**DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION**

- Habitat de hauteur R+3+c
- Habitat de hauteur R+2+c
- LINEAIRE COMMERCIAL EN RDC

**DÉPLACEMENTS / ACCÈS**

- ELARGISSEMENT DE VOIE
- LIAISON DOUCE

**ESPACE PAYSAGER**

- ESPACE VERT À AMÉNAGER D'UN SEUL TENANT
- CÔNE DE VUE

Dans cet exemple, le secteur d'OAP à échelle communale est classé en zone UAc.

Le règlement de la zone UAc, zone mixte, autorise quasi toutes les destinations des constructions dans le chapitre 1.

Aucune disposition graphique particulière relative aux linéaires commerciaux, aux voiries ni à la circulation ne figure au plan de zonage.

En revanche, l'OAP, dans son texte, précise les destinations des constructions admises dans le secteur : dominante habitat (nombre de logements maximum et part de logements à caractère social), commerce en RdC des constructions sur certains linéaires, équipements. Il précise également les modalités de desserte du secteur ainsi que la préservation d'un espace végétal.

La lecture du schéma d'aménagement OAP localise les orientations écrites :

- le secteur est principalement à destination d'habitat
- les linéaires sur voie qui accueilleront de façon privilégiée les commerces
- la partie Est du secteur qui recevra un aménagement en espace vert
- l'élargissement de voie et la traversée du secteur par une liaison douce...

**Les dispositions de l'OAP encadrent plus précisément les conditions d'occuper et d'utiliser le sol.**

**Ce sont ces dispositions qu'il convient d'appliquer en termes de compatibilité**

▪ Cas où l'orientation d'une OAP est différente d'une disposition du règlement

**Une disposition contenue dans une OAP peut être différente de celle qui est fixée par le règlement**

Il peut s'agir, par exemple, de dispositions relatives au stationnement, à la mixité sociale, aux aspects morphologiques des constructions (implantation des constructions, hauteur...).

**⇒ Dans ce cas, la disposition du règlement n'est pas applicable et seul le contenu de l'orientation est opposable en termes de compatibilité.**

Ce principe, prévu par le règlement (partie 1 section 0.4), trouve son application dans deux cas :

- **quand le règlement le prévoit expressément** dans la partie 1 ou dans la partie 2.  
C'est notamment le cas pour l'application des dispositions relatives à la mixité sociale (paragraphe 1.2.2), pour les dispositions relatives aux normes de stationnement (paragraphe 5.2.2.1).

**Règlement partie 1 paragraphe 1.2.2 – secteurs de mixité sociale**

Ce paragraphe du règlement fixe l'obligation de réaliser une part de logements sociaux en % selon plusieurs critères, notamment de seuils d'opération présentés sous forme d'un tableau.

**Le règlement précise :**

« Toutefois, ces seuils et ces pourcentages peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une OAP.

Dans ce cas, le contenu de l'OAP s'applique et non le tableau ci-dessus »

**OAP de secteur (partie 1)**

Une OAP de secteur à enjeux métropolitains ou à échelle communale peut prévoir une part de logements sociaux plus ou moins importante que celle fixée par le règlement sous le thème « destination générale et programmation ».

**Partie 1 du document OAP** (chapitre B – 1 destination générale et programmation – b le programme de construction)

« Dès lors que le projet prévoit une part de logements sociaux, ce volume se substitue à celui fixé par le règlement concernant les secteurs de mixité sociale (Titre 1 du règlement) cette proportion doit être respectée à l'échelle de l'ensemble des constructions sur le secteur (et non à l'échelle de chaque terrain ou de chaque construction) »

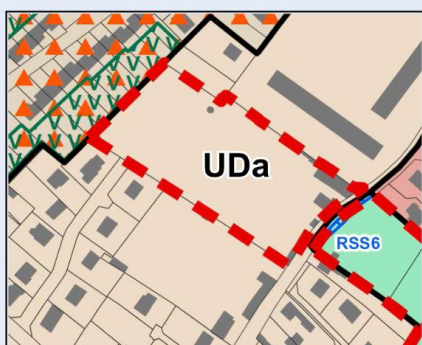
**OAP de secteur (contenu) : exemples**

« - Le site doit accueillir une opération résidentielle comprenant des typologies d'habitat différentes (individuel, semi collectif et collectif) dont 35% de logements locatifs sociaux. »

« - La programmation en logement sera composée à 30% de logements locatifs sociaux et à 50% de logements en accession sociale »...

- **de façon générale, quand se révèle une impossibilité d'appliquer simultanément et en complémentarité une disposition du règlement et une orientation d'une OAP de secteur** à enjeux métropolitains ou à échelle communale. Ce principe se fonde sur l'intérêt de faire prévaloir parmi les dispositions du PLUi celles qui organisent une composition urbaine cohérente et adaptée issue d'études urbaines réalisées sur des secteurs particuliers.

**Plan de zonage communal**



Le règlement de la zone UDa fixe une hauteur maximale des constructions ainsi :  
« La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :  
- une hauteur de façade\* limitée à 6 mètres ( $H_f \leq 6$  m) ;  
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m). »

**Schéma d'OAP à Echelle Communale**



L'OAP prévoit, s'agissant de la hauteur des constructions :  
« Gradation des volumes et des gabarits projetés :  
- petits collectifs au gabarit contenu ( $R+1$  à  $R+3$ ) ;  
- maisons individuelles et maisons de ville aux hauteurs totales maîtrisées ( $R+C$  à  $R+1$ ). »

**DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION**



Le règlement limite la hauteur des constructions à un équivalent de R+1+combles ou R+1+attique  
L'OAP prévoit des hauteurs de constructions pouvant atteindre R+3 dans l'espace dédié à l'habitat collectif

Dans ce cas, l'application concomitante du règlement et de cette orientation est impossible. Il ya donc lieu d'appliquer la hauteur plus importante prévue par l'OAP, ainsi que le prévoit le règlement (chapitre 0, paragraphe 0.4)

En revanche, l'orientation qui limite la hauteur des constructions à R+combles à R+1 n'est pas différente du règlement, elle est tout simplement plus contraignante (cf. cas ci-avant)

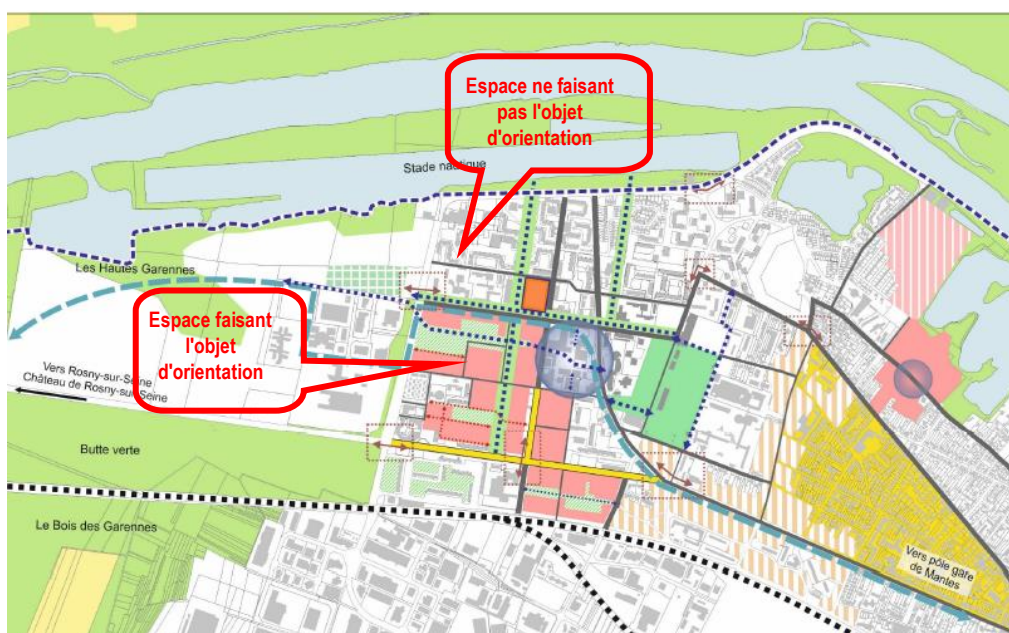


Les dispositions réglementaires qui ne s'appliquent pas dans les OAP de secteurs








Deux dispositions réglementaires ne sont jamais applicables dans les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP ou à échelle communale :

- **la mixité fonctionnelle** (partie 1, chapitre 1, paragraphe 1.3.3) qui impose de maintenir une part d'activités économiques dans le cas d'opérations réalisées sur des terrains de plus d'un hectare occupés par des activités économiques. En effet, il n'est pas opportun d'imposer cette obligation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui définit l'affectation dominante des espaces au sein des secteurs couverts par une OAP.
- **la distinction des règles applicables dans les bandes de constructibilité principales (BCP) et secondaires (BCS)**, dans les zones où ces bandes sont instituées (zones UAa, UAc, UBb et UDa). Dans la mesure où l'OAP précise les modalités de l'organisation urbaine des secteurs concernés au travers d'opérations d'ensemble, il n'y a pas lieu d'appliquer des dispositions réglementaires qui ont pour objet d'encadrer la création d'une morphologie urbaine cohérente dans le cadre d'opérations successives, réalisées au coup par coup (partie 1, chapitre 0, paragraphe 0.6.3 - cf. fiche 2d).

Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages. Tous les espaces intégrés dans ces cadres ne sont pas systématiquement concernés par des orientations, par exemple celles relatives à la destination dominante des sols.



Destination et vocation principale des espaces

-  Îlot réhabilité et requalifié
-  Préservation de la morphologie urbaine
-  Secteur de projet
-  Secteur mixte à dominante habitat
-  Nouveau collège
-  Entrée de quartier requalifiée ou restructurée
-  Centralité à restructurer et à réaffirmer

Patrimoine, paysage et trame verte

-  Mail piéton
-  Trame paysagère révélée en coeur de quartier
-  Espace naturel
-  Espace agricole
-  Parc des sports
-  Projet de réalisation de jardins familiaux

⇒ Pour les espaces intégrés dans le cadre d'une OAP mais qui ne font pas l'objet d'orientations particulières, seules les dispositions du règlement sont applicables ainsi, qu'éventuellement, les orientations prévues par d'autres OAP



▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 1 – section 1.2, paragraphe 1.2.2 et annexe 1 (périmètres des QPV)

III - OAP de secteur

Voir également :

- fiche 1e comment lire le règlement écrit

fiche 1g appliquer en complémentarité le règlement et les OAP

▪ Objectif

Le programme local de l'habitat de GPS&O (PLHi) a été approuvé le 14 février 2019. Il fixe la programmation de logements sur la période 2018-2023 (2 300 logements/an) et vise une production ambitieuse de logements sociaux. Il s'agit de répondre à une demande de la population et de permettre aux communes déficitaires en matière de logements sociaux au regard de la loi SRU (article L.302-5 du CCH) de répondre à leurs obligations.

Le PLUi devant être compatible avec le PLHi, il prévoit les dispositions réglementaires nécessaires pour répondre à la programmation fixée par le PLHi tant en termes quantitatifs que de production de logements à caractère social.

▪ Traduction réglementaire

Afin de renforcer la production de logements sociaux, le règlement du PLUi mobilise 3 outils :

- l'institution de secteurs de mixité sociale, en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme
- l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale, en application de l'article L. 151-41,4° du code de l'urbanisme
- l'intégration d'un bonus des droits à construire dans le secteur UDa2, en application de l'article L. 151-28,2° du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale visent à imposer, dans les cas détaillés ci-après, une part de logements sociaux lors de la réalisation d'un programme de logements, sauf disposition différente prévue par une OAP de secteur.

▪ Champ d'application territoriale

Les dispositions des secteurs de mixité sociale (partie 1, paragraphe 1.2.2) s'appliquent :

- dans toutes les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UA, UB, UC et UD, 1AUA, 1AUB, 1AUC et 1AUD)
- dans les communes soumises aux dispositions de la loi SRU et exemptées par décret
- dans les communes :
  - disposant d'un taux de logements sociaux compris entre 0 et 30%
  - et ayant une population d'au moins 1 200 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 200 habitants sur le reste du territoire

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris (au 1er janvier 2020)					
Amouville-lès-Mantes	Aulnay-sur-Mauldre	Boinville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert	Bruell-en-Vexin
Docourt	Ecquevilly	Épône	Favrieux	Flacourt	Fontenay-Mauvoisin
Fontenay-Saint-Père	Gargenville	Goussonville	Guernes	Guerville	Guitrancourt
Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise	Lainville-en-Vexin
Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois	Morainvilliers
Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise	Rosny-sur-Seine
Sailly	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres			

Les dispositions des secteurs de mixité sociale (partie 1, paragraphe 1.2.2) ne s'appliquent pas :

- dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV)  
Les périmètres de ces quartiers sont cartographiés à l'annexe 1 du règlement partie 1
- dans les communes ayant une population inférieure à 1 200 habitants dans l'unité urbaine de Paris et à 3 200 habitants sur le reste du territoire
- dans les zones urbaines spécialisées (UEe, UEf, UEm, UP et UX), ni dans les zones A et N
- dans les espaces couverts par une OAP de secteur qui précise les dispositions applicables en matière de mixité dans l'habitat. Dans ce cas, seul est applicable le contenu de l'OAP (cf. ci-après).

▪ L'obligation de mixité est déclenchée par le nombre de logements créés

L'obligation de mixité sociale s'impose à tout programme d'habitation créant :

- au moins 3 logements
  - dans les communes ayant un taux de logements locatifs sociaux (LLS) inférieur à 25%
  - dans les communes ayant une population d'au moins 1 200 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 200 habitants sur le reste du territoire
- plus de 12 logements
  - dans les communes ayant un taux de logements locatifs supérieur à 25% et au plus égal à 30% et dans les communes exemptées par décret

1/2



▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 1 – section 1.3**  
**Règlement partie 2 - chapitre 1 – section 1.1 (rappels)**  
Voir également : *fiche 1e comment lire le règlement écrit* *fiche 1e comment lire le plan de zonage*  
*fiche 1g appliquer en complémentarité le règlement et les OAP*

▪ Objectifs

Maintenir et renforcer l'attractivité des villes et autres pôles urbains, grâce à la mixité fonctionnelle (équilibre entre l'habitat et l'emploi) et à leur animation quotidienne (présence de commerces et de services notamment), est l'un des enjeux majeurs pour le territoire de la communauté urbaine. Il est traduit par plusieurs orientations générales du PADD, en particulier :

- maintenir et développer l'activité économique en tissu urbain constitué
- renforcer les centralités commerciales.

▪ Traduction réglementaire

Outre le zonage qui définit des secteurs spécifiquement destinés à accueillir des activités économiques (zones UE et AUE), **le règlement du PLUi prévoit 2 types de dispositions visant à préserver une mixité fonctionnelle dans les tissus urbains constitués :**

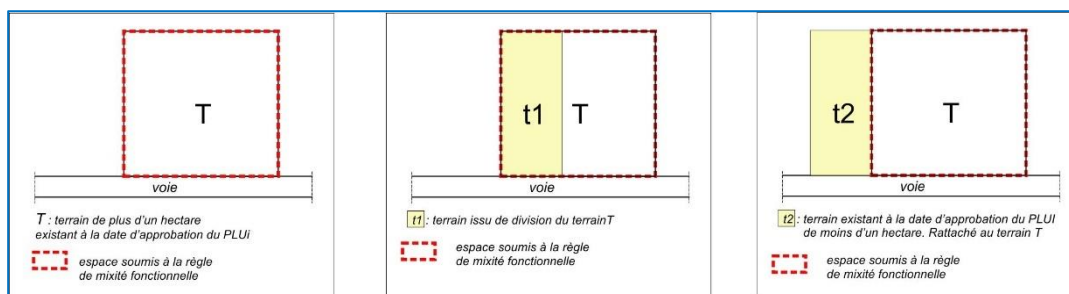
- **la mixité fonctionnelle**, pour le maintien ou le renforcement d'activités économiques des secteurs secondaire ou tertiaire au sein des zones urbaines mixtes,
- **les linéaires commerciaux ou toutes activités**, pour le maintien ou le renforcement de rez-de-chaussée « actifs » le long des rues au sein des pôles urbains.

▪ La mixité fonctionnelle  
  
Champ d'application

**Deux conditions doivent être réunies pour déclencher la disposition relative à la mixité fonctionnelle :**

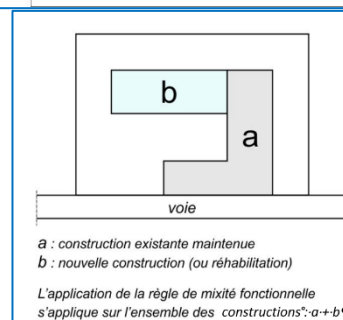
- **Le terrain est situé dans une zone UBa, UBb, UCa, UDa ou UDe.** Il s'agit de zones dans lesquelles une mixité est déjà présente en dehors des pôles centraux. Dans le règlement de ces zones, l'application de la mixité fonctionnelle est précisée dans les « rappels » figurant au-dessus de la section 1.1. Toutefois, ne sont pas soumis à la mixité fonctionnelle les terrains situés dans une ZAC ou dans des espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeu métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP (cf. fiche 1g).
- **Le terrain, existant avant la date d'approbation du PLUi (16 janvier 2020) :**
  - **a une superficie de plus d'un hectare**
  - **comporte principalement des constructions à destination d'activités du secteur secondaire ou tertiaire.** Par « principalement », il faut entendre que les constructions ou parties de constructions à destination d'activités représentent plus de la moitié, soit de l'emprise totale, soit de l'ensemble des surfaces développées des planchers des constructions implantées sur le terrain.




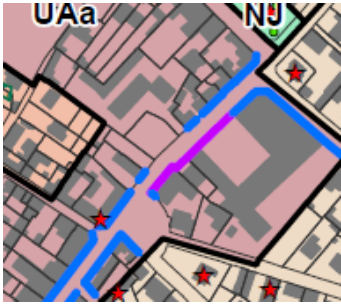
*Sont pris en compte les terrains existants à la date d'approbation du PLUi (16 janvier 2020), sans tenir compte des adjonctions ou divisions intervenues ultérieurement*



**Les opérations concernées**

La mixité fonctionnelle s'applique à toute opération de construction(s) nouvelle(s) ou de changements de destination. Lorsque cette opération ne concerne qu'une partie des constructions présentes sur le terrain, le respect des dispositions applicables en matière de mixité fonctionnelle s'apprécie à l'échelle de l'ensemble des constructions, existante(s) et à créer, implantées sur le terrain.



	<p>2 - S'approprier certaines dispositions transversales</p> <p><b>La mixité fonctionnelle</b></p> <p><b>et les linéaires commerciaux et toutes activités</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>2b</b></p>
<p>▪ La mixité fonctionnelle</p> <p>Effets</p>	<p><b>Les dispositions applicables</b></p> <p>Tout projet dont le terrain d'assiette correspond, en tout ou partie, à un terrain soumis à la règle de mixité sociale doit comprendre une part d'activités du secteur secondaire ou tertiaire au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit 50% de la SDP (surface de plancher) de la ou des construction(s) implantée(s) sur son terrain d'assiette</li> <li>- soit 50% de l'emprise au sol de la ou des construction(s) implantée(s) sur son terrain d'assiette.</li> </ul> <p>Le choix entre ces deux possibilités offertes par le règlement est laissé au porteur du projet.</p>	
<p>▪ Les linéaires commerciaux ou toutes activités</p> <p>Effet</p>	<p>La mixité fonctionnelle recherchée par cette disposition consiste à préserver des activités commerciales ou autres dans les rues les plus dynamiques des principaux pôles urbains.</p> <p>Elle se traduit par l'instauration de linéaires le long de certaines voies ou segments de voies où les rez-de-chaussée des immeubles sont, ou doivent être, majoritairement occupés par des activités.</p> <p><b>Ces linéaires figurent aux plans de zonage</b> à échelle communale par des traits appropriés et sont de deux types :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les « linéaires commerciaux » où l'activité concerne essentiellement des commerces et des services ;</li> <li>- les « linéaire toutes activités » où l'activité est plus diversifiée et est, en règle générale, moins commerçante.</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <p>Linéaire toute activité</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <p>Linéaire commercial</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p><b>Champ d'application</b></p> <p>Les dispositions relatives aux « linéaires » s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions dites « de premier rang » implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée graphiquement par un trait de « linéaire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une profondeur des locaux en rez-de-chaussée suffisante et nécessaire pour l'implantation et le fonctionnement de locaux autres que l'habitation à compter du nu général de la façade des constructions concernées</li> <li>- exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction (locaux techniques, parties communes, stationnement...).</li> </ul> <p>Ainsi, toute la surface du rez-de-chaussée des constructions n'est pas concernée par la mesure. Un projet peut comprendre, selon la profondeur de la construction, des rez de chaussée qui comportent : face à la voie des locaux d'activités et à l'arrière, sur cour ou jardin, des logements. Encore faut-il que la partie affectée à l'activité ait une surface et une profondeur suffisante pour le bon fonctionnement de ladite activité.</p> </div> <div style="margin-top: 10px; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p><i>Les constructions de premier rang, par rapport à la limite de voie, sont celles qui sont implantées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur cette limite ;</li> <li>- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elles et la limite de voie.</li> </ul> </div> <div style="margin-top: 10px; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p><i>La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade (partie 1 du règlement paragraphe 2.1.2).</i></p> </div> <div style="margin-top: 10px; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p><i>Partie 1 du règlement, paragraphe 1.1.2</i></p> <p><i>Sont exposées sous forme de tableau les 5 catégories de destinations des constructions et les 20 sous destinations des constructions fixées par le code de l'urbanisme.</i></p> </div> 	
<p>▪ Les linéaires commerciaux ou toutes activités</p> <p>P 2/2</p>	<p><b>Lorsqu'il s'agit d'un linéaire toutes activités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locaux en rez-de-chaussée des constructions nouvelles doivent être affectés à une destination autre que l'habitation, sur une profondeur définie ci-dessus ;</li> <li>- les locaux en rez-de-chaussée des constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une destination autre que l'habitation.</li> </ul> <p><b>Lorsqu'il s'agit d'un linéaire commercial :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locaux en rez-de-chaussée des constructions nouvelles doivent être affectés à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma. Sont exclues les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (par exemple : constructions où s'exercent une profession libérale, assurances, banques, agences immobilières...)</li> <li>- équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> <li>- les locaux en rez-de-chaussée des constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.</li> </ul>	



▪ Dossier PLUi  
 ▪ Fiches à consulter

**IV – Règlement partie 1 - chapitre 0 – paragraphe 0.6.2**

Voir également : *fiche 1e : comment lire le règlement écrit, fiche 1g : comment appliquer en complémentarité le règlement et les OAP*  
*fiche 2b : mixité fonctionnelle, fiche 2a : mixité dans l'habitat, fiche : 2d : bandes BCP et BCS*  
*fiche 3a : implantation des constructions par rapport aux voies, le recul obligatoire et l'article L. 111-8*

▪ Objectif de la règle et fondement

L'article R. 151-21 (3ème alinéa) du code de l'urbanisme prévoit :

*"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."*

Ainsi, en cas d'opération d'aménagement (lotissement, permis valant division), les règles du PLUi s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble du projet et non pas à chacun des lots ou terrains issus de la division. Toutefois, le règlement d'un PLUi peut s'opposer à l'application systématique de cet article.

Cette disposition offre l'avantage d'appliquer et d'apprécier les règles d'urbanisme fixées par un PLUi à l'échelle de la totalité d'une opération dans une cohérence d'ensemble et non à celle de chaque terrain à l'occasion du dépôt de chaque permis de construire.

▪ Définitions

**Lotissement**

Selon l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, le lotissement constitue la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments. Ainsi, une opération d'aménagement ayant pour effet la division en deux lots d'une propriété foncière constitue un lotissement s'il est prévu d'implanter des bâtiments au moins sur l'un de ces deux lots.

**Opération d'aménagement** (*règlement partie 1, paragraphe 1.1.1*)

Une opération d'aménagement, au sens du présent règlement, est une opération de construction réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, lotissement, permis de construire valant division ou d'une zone d'aménagement concerté.

**Terrain** (*règlement partie 1, paragraphe 0.6.1*)

Le terrain est constitué par le terrain d'assiette du projet, c'est-à-dire par une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui le cernent.

▪ Champ d'application dans le PLUi

**Dans le PLUi de GPS&O l'article R. 151-21 ne s'applique pas systématiquement**

Le règlement du PLUi (partie 1, paragraphe 0.6.2) limite l'application de cet article aux zones ou secteurs spécifiques dans lesquels les opérations d'ensemble sont potentiellement plus fréquentes.

- **Dans les zones UAb, UBa, UBb, UDb, UEe, UEf et UEm et leurs secteurs**

Dans toutes ces zones, ainsi que dans leurs secteurs, les dispositions de l'article R. 151-21 s'appliquent.

A contrario, dans les autres zones du PLUi, ces dispositions ne s'appliquent pas, c'est-à-dire que les règles du PLUi sont appréciées à chaque lot d'un lotissement ou à chaque terrain issu d'une division, sauf si le projet est concerné par une OAP de secteur, la règle de mixité fonctionnelle ou encore la règle de mixité sociale dans l'habitat.

- **Dans les OAP de secteur à l'échelle communale ou à enjeux métropolitains, dès lors que la destination dominante des constructions est précisée**

Quelle que soit la zone, l'article R. 151-21 s'applique aux opérations situées dans une OAP de secteur à l'échelle communale ou à enjeux métropolitains dès lors que la destination dominante des constructions est précisée.

Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages. Tous les espaces intégrés dans ces cadres ne sont pas systématiquement concernés par des orientations, et notamment celles relatives à la destination dominante des sols (*cf. fiche 1g*).

- **Lors de l'application de la règle de mixité fonctionnelle**

Quelle que soit la zone concernée par l'application de la règle de mixité fonctionnelle (UBa, UBb, UCa, UDa et UDb), l'article R. 151-21 s'applique aux opérations concernées par l'application de cette règle (*cf. fiche 2b*). Dans ce cas, la conformité à la règle de mixité fonctionnelle est appréciée à l'échelle de l'opération et non au regard du seul terrain, au sein de l'opération, qui déclenche la dite règle. Les autres effets de l'article R. 151-21 sur l'application des règles du PLUi s'appliquent à l'ensemble de l'opération.

▪ **Champ d'application dans le PLUi (suite)**

• **Lors de l'application de la règle de mixité sociale dans l'habitat**

L'article R. 151-21 s'applique pour la règle de mixité dans l'habitat (cf. fiche 2a), quelle que soit la zone où est située l'opération. Dans ce cas, la conformité à la règle de mixité sociale dans l'habitat est appréciée à l'échelle de l'opération et non au regard de chaque lot, au sein de l'opération. Les autres effets de l'article R.151-21 sur l'application des règles du PLUi sont conditionnés par la localisation du terrain dans une zone du PLUi soumise ou non à l'application générale de l'article R. 151-21.

Exemple comparé d'application de l'article R.151-21 en zones UDa/UDd en cas de déclaration préalable (DP) de division	UDa	UDd
<b>Application de la règle de mixité dans l'habitat à l'ensemble du terrain avant division</b>	OUI	OUI
<b>Application des autres règles à l'ensemble du terrain avant division</b>	NON Application des règles aux lots ou terrains issus de la division (sauf dispositions particulières prévues dans le règlement de zone).	OUI Application des règles au terrain d'assiette de l'ensemble du projet avant division

Au sein d'un périmètre de lotissement, les règles relatives à la mixité sociale dans l'habitat s'appliquent lors du permis d'aménager ou de la déclaration préalable de travaux et non lors de chaque permis. Ainsi, une division de terrain en 3 lots ou plus prévoyant une construction d'habitation sur chacun des lots est susceptible d'être soumise à la règle de mixité dans l'habitat en application du règlement.

▪ **Effets sur l'application des règles du PLUi**

**L'application de l'article R. 151-21 a une incidence sur les modalités de mises en oeuvre de certaines règles**

L'application de l'article R. 151-21 a essentiellement des incidences sur l'appréciation des règles relatives :

- à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (section 2.1 du règlement)
- à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (section 2.2 du règlement)
- à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (section 2.3 du règlement)
- à l'emprise au sol des constructions et au coefficient d'emprise au sol (section 2.4 du règlement)
- au coefficient de pleine terre (chapitre 3 du règlement)
- au stationnement

⇒ **L'appréciation des règles se fait comme si la division n'avait pas été opérée. L'article R. 151-21 poursuit donc ses effets au-delà de l'autorisation de lotir, en modifiant les conditions de l'instruction des permis de construire sur les lots du lotissement ou les terrains issus de la division, ceux-ci pouvant, isolément, ne pas avoir les caractéristiques des terrains constructibles. Ainsi, lors de la gestion des constructions dans le temps (par la réalisation d'extensions), les règles du PLUi seront toujours appréciées par rapport au terrain d'assiette initial.**

Il est utile de rappeler que certaines dispositions prévues dans les règlement peuvent avoir les mêmes effets.

C'est le cas de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la BCP en zone UDa (paragraphe 2.2.1.1). Cette règle est différenciée selon la largeur des terrains à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, dans le cas d'une division intervenant après l'approbation du PLUi, la largeur du terrain à retenir est celle du terrain avant division et non celle des terrains issus de la division.

- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies sont fixées à la section 2.1 du règlement de chaque zone.

Ces dispositions sont applicables aux constructions implantées :

- le long de la voie qui dessert le terrain de l'opération
- le long des voies et emprises au sein du périmètre de l'opération, dès lors qu'elles constituent une limite de voie telle qu'elle est définie au 2.1.3 de la partie 1 du règlement (cf. fiche 2e)

- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour l'application des règles d'implantation des constructions fixées à la section 2.2, seules doivent être prises en compte les limites séparatives constituant le périmètre de l'opération jouxtant des terrains extérieurs à l'opération. Ces règles ne s'appliquent pas aux limites des lots ou terrains issus de la division situées à l'intérieur de l'opération.

▪ Effets sur  
 L'application  
 des règles du  
 PLUi  
 (suite)

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les règles d'implantation des constructions fixées à la section 2.3 s'appliquent aux distances séparant deux constructions au sein de l'opération. Même si une seule construction est édifée sur chaque lot ou terrain issu de la division, chacune de ces constructions doit respecter la distance minimale imposée à la section 2.3 par rapport aux constructions voisines sises dans le périmètre de l'opération.

- **L'emprise au sol des constructions**

L'application du coefficient d'occupation des sol (CES), fixé à la section 2.4 du règlement de chaque zone, s'apprécie sur la totalité de la superficie du terrain de l'opération.

L'emprise au sol totale des constructions réalisable sur l'ensemble du terrain en application du CES peut être répartie, au choix de l'opérateur, sur les différents lots ou terrains issus de la division.

Rappel de l'article L. 442-1-2 du code de l'urbanisme

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots.

- **Le coefficient de pleine terre**

L'application du coefficient de pleine terre, fixé à la section 3.2 du règlement de chaque zone, s'apprécie sur la totalité de la superficie du terrain de l'opération.

La superficie d'espaces de pleine terre devant être réalisée peut être répartie au sein de l'ensemble de l'opération dans le respect d'une composition d'ensemble et des dispositions du chapitre 3 des parties 1 et 2 du règlement (cf. fiches 5a et 5b).

- **Le stationnement**

Le nombre de stationnements à réaliser est défini au regard du programme de construction prévu au sein de l'opération selon les dispositions fixées au chapitre 5 de la partie 1 du règlement. (cf. fiche 2f)

La réalisation des places de stationnement peut être organisée au sein de l'opération et notamment faire l'objet d'une mutualisation ou d'un foisonnement (cf. fiche 2f, paragraphe 5.2.3.1 du règlement partie 1).

Exemple

un lotissement de 10 lots en vue de la construction d'une maison individuelle sur chaque lot  
 norme : 3 places de stationnement par logement ⇒ 30 places

La demande de permis d'aménager peut préciser :

- 1 place réalisée dans l'emprise de chaque construction (= 10 places)


- 16 places mutualisées dans un parc commun (20 places avec réduction de 20% liée à la mutualisation = 16 places à réaliser)

▪ Articulation  
 R. 151-21 et  
 BCP

**Le règlement prévoit dans sa partie 1 au paragraphe 0.6.3 :**

"La bande de constructibilité principale s'applique sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLUi ou à créer, nonobstant l'application des dispositions de l'article R. 151-21 (cf. paragraphe 0.6.2), constituant une limite de voie telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.3."

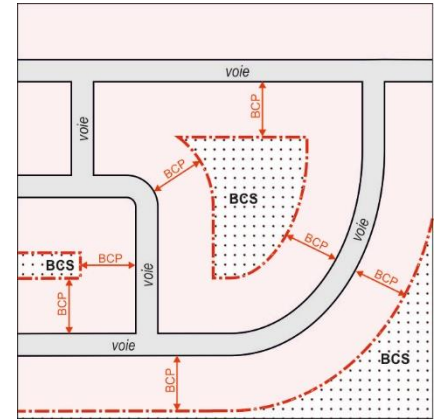
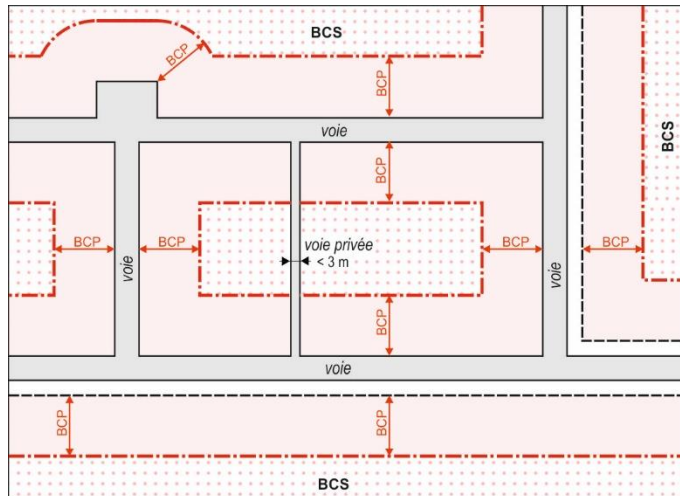
Cela signifie qu'au sein d'une opération d'aménagement, même si cette dernière est soumise à l'application de l'article R. 151-21, les voies créées peuvent engendrer des bandes de constructibilité principale dès lors que lesdites voies répondent aux conditions requises à cet effet (cf. fiche 2d et fiche 2e).

	<h2 style="margin: 0;">2 - S'approprier certaines dispositions transversales</h2> <h3 style="margin: 0;">Les bandes de constructibilité principale et secondaire (BCP et BCS)</h3>	<b>FICHE</b> <b>2d</b> 07 04-2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dossier PLUi</li> <li>▪ Fiches à consulter</li> </ul>	<b>IV - Règlement partie 1 - chapitre 0 – paragraphe 0.6.3</b> <i>Voir également : limite de voie et voie nouvelle de desserte - règlement partie 1 - chapitre 2 – paragraphe 2.1.3 et fiche 2e</i> <i>Recul - règlement partie 1 - chapitre 2 – paragraphe 2.1.5</i> <i>Application de la règle au terrain - règlement partie 1 - chapitre 2 – paragraphe 0.6.2 et fiche 2c</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objectif de la règle</li> </ul>	<p>Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies qui constituent le maillage viaire du tissu urbain (<b>bande de constructibilité principale – BCP</b>) et de préserver des cœurs d'îlots plus apaisés (<b>bande de constructibilité secondaire – BCS</b>), dans les centres-villes ou les bourgs, ainsi que dans les quartiers pavillonnaires relativement denses.</p> <p>C'est pourquoi les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les règles morphologiques et celles relatives au traitement des espaces libres peuvent être différenciées selon que la construction ou partie de construction se situe en BCP, c'est-à-dire en bordure des voies, ou en BCS, c'est-à-dire à l'arrière des terrains au-delà de la BCP.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Champ d'application</li> </ul>	<p>Les bandes de constructibilité sont instituées uniquement dans les <b>zones UAa, UAc, UBB et UDa</b>.</p> <p>Les dispositions prévues par le règlement de zone pour la BCP s'appliquent uniquement aux terrains ou parties de terrain ayant une limite commune avec la voie ou l'emprise qui déclenche la BCP (cf. schéma 2).</p> <p>L'accès d'un terrain sur une voie qui déclenche une BCP n'est pas à lui seul suffisant pour appliquer les règles de la BCP audit terrain, encore faut-il que ce dernier ait une limite commune avec la voie (cf. schémas ci-après)</p> <p>➔ Pour les terrains ou parties de terrain qui ne se situent pas dans une BCP, seules sont applicables les dispositions prévues pour la BCS par le règlement de zone.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Dans les <b>espaces faisant l'objet d'une OAP</b> de secteur à échelle communale ou dans ceux situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont les modalités de constructibilité sont définies par ladite OAP, la distinction des règles entre la BCP et la BCS n'est pas applicable. Seules les dispositions fixées pour la BCP sont applicables à la totalité de la superficie du terrain d'assiette (partie 1 des OAP).</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les voies engendrant une BCP</li> </ul>	<p><b>Toutes les voies n'engendrent pas systématiquement l'application d'une BCP.</b></p> <p>Les voies et emprises, existantes ou à créer, qui engendrent une BCP sont celles qui constituent une limite de voie telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.3, c'est à dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la limite entre la propriété privée et le domaine public routier (alignement, plan d'alignement),</li> <li>• la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale prévue par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un tracé de voirie ou dans une OAP,</li> <li>• la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement (définie au paragraphe 1.1.1),</li> <li>• la limite d'un parc public ou jardin public,</li> <li>• la limite d'une voie ou emprise de statut privé.</li> </ul> <p>A ce titre, par exemple, une servitude de passage n'engendre pas une BCP.</p> <p>Dans le cas d'une limite d'emprise d'une <b>voie de statut privé</b>, cette voie engendre une BCP uniquement dans la mesure où elle répond aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si la voie est existante au 16 janvier 2020, elle doit avoir une largeur <math>\geq 3</math> m</li> <li>• si la voie est créée dans une opération d'aménagement, elle doit répondre à 3 conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>- correspondre aux caractéristiques d'une nouvelle voie de desserte (définie au paragraphe 5.1.2),</li> <li>- desservir au moins 5 constructions et/ou 10 logements,</li> <li>- concourir au renforcement du maillage urbain en disposant de débouchés sur au moins 2 voies différentes, sur la même voie en cas d'impossibilité technique liée à la topographie.</li> </ul> </li> </ul> <p>➔ Dans le cas où la voie qui dessert le terrain ne répond pas aux conditions visées ci-dessus, les règles applicables à l'ensemble du terrain sont celles prévues pour la BCS par le règlement de zone.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Ne constituent pas une limite de voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres</li> <li>- un espace de desserte interne à un terrain</li> <li>- les emprises des voies ferrées</li> </ul> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Largeur de voie définie au paragraphe 5.1.1 = largeur de chaussée, non compris espaces de circulation douce et de stationnement</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>A ce titre, par exemple : une servitude de passage ou une impasse, n'engendre pas une BCP</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le mode de calcul de la BCP</li> </ul>	<p>La profondeur de la BCP est fixée au chapitre 1 du règlement des zones concernées (partie 2 du règlement).</p> <p>La profondeur de la bande est comptée différemment selon que la construction est implantée en limite de voie ou en recul par rapport à cette limite (schémas 1 et 2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions implantées en limite de voie, la profondeur de la BCP est comptée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie.</li> <li>• Pour les constructions implantées en recul par rapport à la limite de voie, la profondeur de la BCP est comptée perpendiculairement par rapport au nu général de la façade qui fait face à la voie tel qu'il est défini au paragraphe 2.1.2 (« la partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade »).</li> </ul> <p>Dans le cas d'une implantation en recul, la façade ou partie de façade de la construction à prendre en compte est celle la plus proche de la limite de voie engendrant la BCP et sous réserve que le recul de la construction soit au plus de 5 mètres (schémas 3).</p> <p>Dans le cas d'une construction implantée avec un recul supérieur à 5 mètres, la profondeur de la BCP est comptée à partir d'une ligne de recul de 5 mètres (schémas 3).</p>	
1/2		



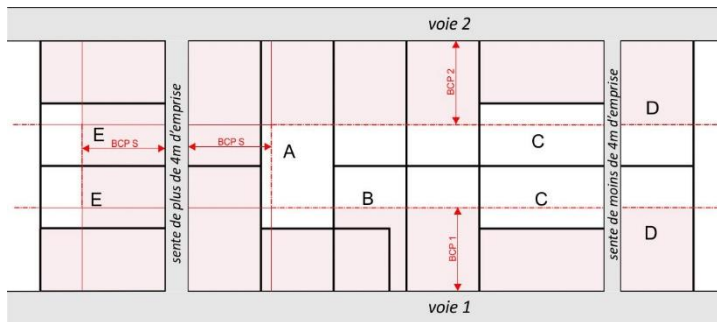
▪ **Schéma 1**

Principe général de l'emprise de la BCP



▪ **Schéma 2**

Les terrains et parties de terrain qui bénéficient de l'emprise d'une BCP



**Terrain A :** bénéficie de la BCP2 engendrée par la voie 2, mais pas de celles engendrées par la voie 1 ni de celle de la sente dans la mesure où il n'a pas de limite commune avec ces voies.

**Terrain B :** un terrain dit en « drapeau » bénéficie de la BCP1 sur la profondeur de cette dernière.

**Terrains C :** ne bénéficient d'aucune BCP car ils n'ont pas de limite commune avec une voie engendrant une BCP.

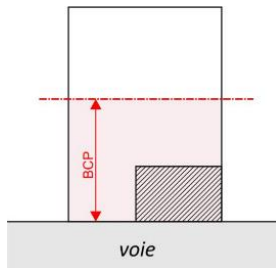
**Terrains D :** bénéficient de la BCP de la voie 1 ou de la voie 2, mais la sente d'une emprise inférieure à 4 mètres n'engendre pas de BCP.

**Terrains E :** bénéficient de la BCP1 de la voie 1 ou de la voie 2, et de la BCPs de la sente d'une emprise supérieure à 4 mètres.

▪ **Schéma 3**

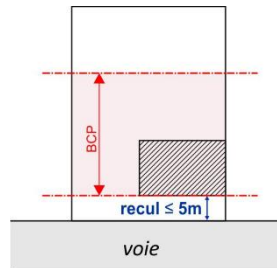
Modalités de calcul de la profondeur de la BCP selon l'implantation des constructions

**Implantation en limite de voie**



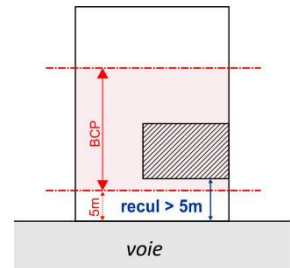
La BCP est comptée à partir de la limite de voie

**Implantation en recul ≤ 5 m**



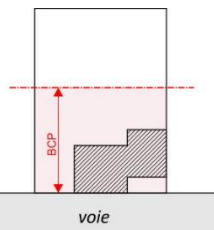
La BCP est comptée à partir du nu de la façade la plus proche de la limite de voie

**Implantation en recul > 5 m**



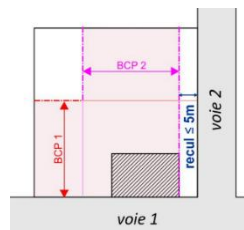
La BCP est comptée à partir d'une ligne de recul à 5 mètres de la limite de voie

**Implantation mixte**



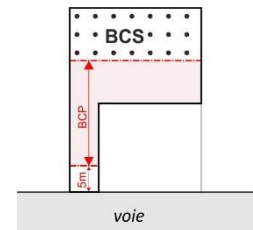
La BCP est comptée à partir du nu de la façade ou partie de façade la plus proche de la limite de voie

**Implantation sur un terrain d'angle**



La BCP est comptée à partir de chacune des voies. Les emprises des BCP se cumulent sur le terrain

**Implantation sur un terrain en drapeau**



La construction étant obligatoirement implantée en recul de la voie, la BCP est comptée à partir d'une ligne de recul à 5 mètres par rapport à la limite de voie

▪ Dossier PLUi  
 ▪ Fiches à consulter

**IV – Règlement partie 1 - chapitre 5 – section 5.1**  
**Règlement partie 2 - chapitre 5 – section 5.1**

Voir également : *fiche 1d : comment lire les plans de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement écrit,*  
*fiche 2c : application des règles au terrain fiche 2d : bandes de constructibilité principale et secondaire (BCP et BCS)*  
*fiche 3a : implantation des constructions par rapport aux voies, le recul obligatoire et l'article L. 111-8*

▪ Objectif de la règle

Le règlement distingue :

- Les « voies de desserte des terrains » à partir desquelles, en règle générale, s'appliquent les dispositions relatives aux bandes de constructibilité principale (BCP), à l'accès au terrain, ainsi qu'à l'implantation des constructions par rapport aux voies ;
- Les « espaces de desserte interne au terrain » qui peuvent également desservir les constructions mais à partir desquels, en règle générale, les dispositions réglementaires susvisées ne s'appliquent pas.

▪ Définitions

**La voie de desserte du terrain**

« La voie de desserte du terrain (privée ou publique) assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure. » (Cf. paragraphe 5.1.1 de la partie 1 du règlement)

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte » (Cf. paragraphe 5.1.1 de la partie 1 du règlement)

**L'espace de desserte interne à un terrain**

« L'espace de desserte interne à un terrain est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain, ayant pour tenant l'accès du terrain sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions, travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain. » (cf. paragraphe 5.1.1 de la partie 1 du règlement).

La voies de desserte d'un terrain	L'espaces de desserte interne au terrain
La voie de desserte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- est extérieure au terrain et le jouxte ;</li> <li>- dessert le terrain ;</li> <li>- peut être publique ou privée ;</li> <li>- dessert ou peut desservir les constructions ;</li> <li>- assure notamment la desserte automobile.</li> </ul>	L'espace de desserte interne : <ul style="list-style-type: none"> <li>- est interne au terrain, il en fait partie ;</li> <li>- dessert ou peut desservir les constructions ;</li> <li>- rejoint la voie de desserte à la ou aux construction(s) implantée(s) sur le terrain. Il ne dessert que des constructions sises sur le terrain dont il fait partie ;</li> <li>- est privé et peut être clos.</li> </ul>



- Limites cadastrales
- Voies de desserte des terrains
- Espace de desserte interne clos

▪ Application de la règle

**Application différenciée des règles en présence d'une voie de desserte ou d'un espace de desserte interne**

**1°) Application des bandes de constructibilité**

Les bandes de constructibilité (principale - BCP - et secondaire - BCS) instituées dans certaines zones sont engendrées par des voies et emprises, existantes ou à créer, dans des conditions définies aux paragraphes 0.6.3 (bandes de constructibilité) et 2.1.3 (la limite de la voie) de la partie 1 du règlement (cf. fiche 2d).

Ainsi, en application de certaines dispositions particulières précisées dans le règlement :

- toutes les voies de desserte n'engendrent pas de BCP ,
- certains espaces de desserte interne peuvent engendrer des BCP.

**Les voies de desserte et les bandes de constructibilité**

En règle générale, les voies de desserte, qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLUi ou qu'elles soient créées ultérieurement, engendrent des bandes de constructibilité principale, à l'exception :

- des voies existantes de statut privé d'une largeur inférieure à 3 m,
- des voies de statut privé qui sont créées dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de divisions et qui desservent moins de 5 constructions et/ou 10 logements, ou qui ne concourent pas au renforcement du maillage de la trame viaire existante avec un débouché sur 2 voies différentes, ou encore qui n'ont pas les caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir (cf. fiche 2d).

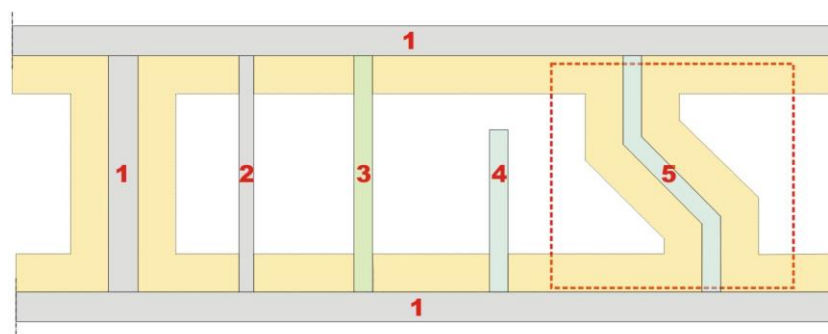
En outre, dans la mesure où elles ne constituent pas une voie de desserte au sens du règlement, n'engendrent pas non plus de bandes de constructibilité :


- un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres,
- les emprises des voies ferrées.

**Les espaces de desserte interne particuliers qui ont les caractéristiques d'une voie déclenchant une bande de constructibilité**

Les espaces de desserte interne n'engendrent généralement pas de bandes de constructibilité au sens du règlement, à l'exception de ceux qui à la fois (voir fiche 2d) :

- sont créés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de divisions,
- qui desservent au moins 5 constructions et/ou 10 logements,
- qui ne sont pas organisés en impasse et qui créent du maillage urbain,
- qui ont des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir.



 Bande de constructibilité principale

1 : Voie de desserte

2 : Voie privée de largeur < 3m

3 : sente de largeur < 4m

4 : espace de desserte interne

5 : Espace de desserte interne particulier :

Qui est créé dans une opération d'aménagement ;  
Et qui dessert au moins 5 constructions et/ou 10 logements ;  
Et qui crée du maillage urbain ;  
Et qui répond aux caractéristiques d'une voie nouvelle de desserte.

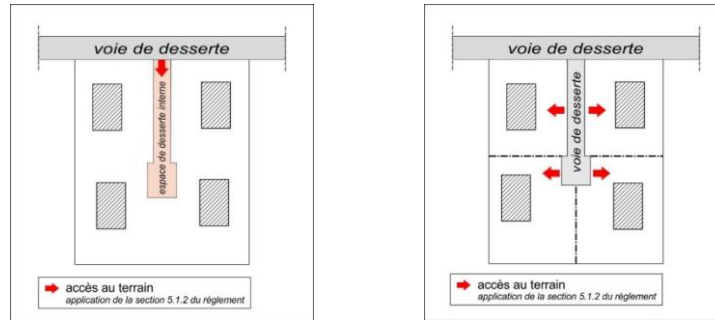
Application de la règle

**2°) Application de la règle d'accès au terrain**

L'accès au terrain s'effectue à partir de sa voie de desserte.

⇒ un espace de desserte interne ne peut pas, par définition, donner accès à un terrain. En revanche, il donne accès à la ou aux construction(s) sises sur le terrain.

La conformité du projet avec la règle relative aux accès aux terrains (cf. articles 5.1 du règlement) s'apprécie au débouché de l'espace de desserte interne avec la voie de desserte qui le jouxte.



**3°) Application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La section 2.1 du règlement des zones fixe les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Ces conditions s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises constituant une limite de voie telle qu'elle est définie au 2.1.3 de la partie 1 du règlement, c'est-à-dire la limite notamment :

- entre la propriété privée et le domaine public existant à la date d'approbation du PLUi,
- d'un emplacement réservé ou servitude de localisation,
- d'une future emprise destinée à la circulation générale prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation,
- d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement,
- d'emprise d'une voie privée, parc public ou jardin public.

⇒ La notion de limite de voie est plus large que celle déclenchant la BCP qui exclue certaines voies dont les voies existantes de statut privé d'une largeur inférieure à 3 m.

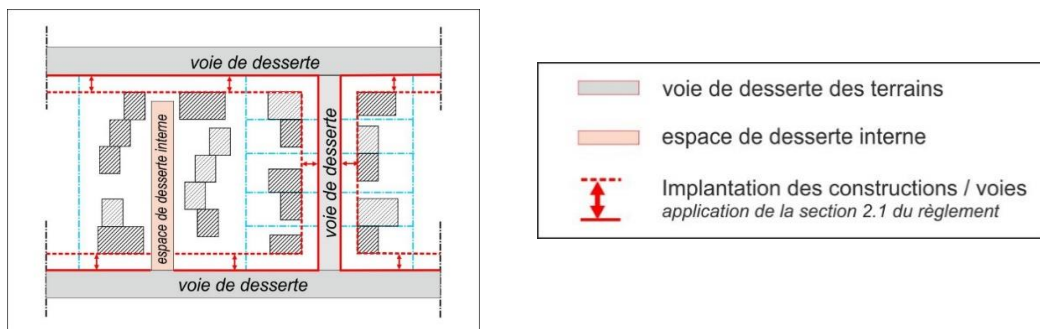
**Les voies de desserte et l'implantation des constructions**

La règle d'implantation des constructions par rapport à la limite de la voie ou emprise publique, qu'il s'agisse d'une implantation en limite ou en recul, s'applique à l'ensemble des voies de desserte à l'exception :

- des chemins ou sentes à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres, ainsi qu'aux emprises des voies ferrées qui, par définition, ne constituent pas des voies de desserte.

**Les espaces de desserte interne et l'implantation des constructions**

L'espace de desserte interne ne constituant pas une limite de voie ou d'emprise publique, la section 2.1 du règlement des zones qui fixe les modalités d'implantation des constructions est sans objet à son égard et ne s'y applique pas, **sauf pour les espaces de desserte interne particuliers déclenchant la BCP (voir ci-avant)**



L'implantation des constructions



▪ Dossier PLUi

IV - Règlement partie 1 - chapitre 5 – section 5.2 et annexe 2 (périmètres autour des gares)

▪ Fiches à consulter

Règlement partie 2 - chapitre 5 – section 5.2

III - OAP de secteur

Voir également : - fiche 1e comment lire le règlement écrit

fiche 1g appliquer en complémentarité le règlement et les OAP

▪ Organisation de la règle

**Les dispositions relatives au stationnement sont fixées en partie 1 du règlement, chapitre 5, section 5.2.**

**Elles sont applicables dans toutes les zones et leurs secteurs.**

Toutefois, dans les cas où des dispositions particulières sont prévues :

- soit dans le règlement d'une zone (partie 2 du règlement : certains secteurs de la zone UAb, zones UEe, UX et UP),
- soit dans une OAP de secteurs,

⇒ ces dispositions relatives aux normes et/ou aux modalités de réalisation des places de stationnement se substituent à celles fixées en partie 1 du règlement.

▪ Fondement des normes de stationnement

Les normes retenues par le PLUi sont fondées notamment sur :

- l'application des prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUiF)
- les dispositions du code de l'urbanisme, particulièrement ses articles L. 151-34 à L. 151-36
- les études préalable et le taux de motorisation des ménages dans chaque commune. En effet, le taux de motorisation des ménages permet de définir les besoins en stationnement par logement qui sont variables selon les communes, en lien avec leur localisation par rapport aux transports en commun.

▪ L'expression de la norme de stationnement pour les véhicules motorisés

**Les normes de stationnement sont différenciées selon :**

- la destination ou sous destination des constructions telles qu'elles sont définies par le code de l'urbanisme, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif... (partie du règlement, paragraphe 5.2.2.1)
- la localisation ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare d'une construction à destination d'habitation ou de bureau avec pour cette destination uniquement les périmètres des stations du TRAM 13 express (paragraphe 5.2.1.2 et annexe 2 du règlement)
- la nature des travaux : construction neuve ou travaux sur une construction existante (paragraphe 5.2.2.2)

**La norme, c'est-à-dire le nombre de places de stationnement requis, est exprimée :**

- pour l'habitation, par unité de logement ou par chambre pour l'hébergement
- pour les équipements d'intérêt collectif, par des critères permettant d'évaluer les besoins en stationnement
- pour les commerces et activités de service, ainsi que les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, par une proportion du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente réalisé
- pour les autres destinations, selon des critères liés à la nature de la construction et son fonctionnement

**De l'application de la norme résulte :**

- le nombre minimum de places de stationnement à réaliser, c'est-à-dire que le projet peut comporter plus de places de stationnement que le nombre minimal requis (norme minimale)
- le nombre maximum de places pouvant être réalisées pour les constructions à destination de bureau situées dans le périmètre de 500 mètres d'une gare ou d'une station du TRAM 13 Express. Ainsi, le projet peut comprendre au plus le nombre de places résultant de cette norme dite "plafond".

▪ Les normes de stationnement habitation et bureau variables selon la proximité d'une gare

**Le périmètre de 500 mètres autour des gares**

Sont concernées :

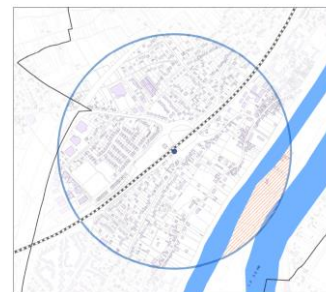
- les 26 gares du territoire ainsi que celle de Neuville-Université qui impacte le territoire bien qu'elle soit en dehors
- les futures stations du Tram 13 Express, uniquement pour le bureau

Les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau sont différentes selon que le terrain, en tout ou partie, sur lequel est implanté la construction est situé ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station Tram 13 Express.

La cartographie délimitant chacun de ces périmètres figure à l'annexe 2 de la partie 1 du règlement. Il convient de s'y référer afin de déterminer si le terrain d'assiette de la construction projetée est localisé, en tout ou partie, dans l'un de ces périmètres. Certains espaces situés dans un rayon de 500 m autour d'une gare mais qui ne sont pas reliés directement à elle par une voie d'accès sont exclus du périmètre (figurés hachures rouges sur les cartographies). Les normes de stationnement prévues dans les périmètres de 500 m autour d'une gare ne leur sont pas applicables.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 m, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre, peu importe que la partie du terrain concernée soit minoritaire.

(Cf. ci-après les normes de stationnement applicables dans ces périmètres pour les constructions à destination d'habitation et de bureau)



▪ Les normes par destination des constructions

**Principe**

Les normes de stationnement sont définies selon les destinations et sous destinations des constructions et figurent au paragraphe 5.2.2.1 sous forme de tableaux.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue dans les tableaux, telle que les constructions à destination agricole, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

Pour les logements

**La différenciation des normes par commune pour les logements libres**

**Pour les logements qui n'ont pas de caractère social et qui sont situés en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, les normes sont définies pour chaque commune en fonction du taux moyen de motorisation de ses ménages (INSEE RP multiplié par 1,5, arrondi à la décimale inférieure = nombre minimum de places à réaliser par logement). Ainsi, le nombre de places à réaliser par logement varie selon les communes entre 1,4 (Mantes-la-Jolie) et 2,9 (Le Tertre-Saint-Denis)

⇒ le nombre minimum de places de stationnement à réaliser = nb de logements réalisés X nb de place par logement de la commune concernée.

**Exemple :**

Construction de 30 logements à Achères  
 Nombre minimal de places par logement à Achères : 1,7  
 30 x 1,7 = 51 places minimum

Quand le terrain d'assiette du projet est situé sur le territoire de deux communes, la norme applicable est celle de la commune qui impose le moins de places de stationnement par logement.

Pour les LLS

**Les normes particulières pour les logements locatifs à caractère social**

Sont considérés comme logements locatifs à caractère social ceux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, y compris ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

Les logements locatifs intermédiaires sont assimilés aux logements locatifs sociaux, s'agissant de l'application des normes de stationnement, conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme.

Pour les logements locatifs à caractère social, les normes de stationnement, quelle que soit la commune concernée, sont différenciées selon que le terrain d'assiette du projet se situe dans ou hors d'un périmètre de 500 m autour d'une gare :

- dans un périmètre : 0,5 place minimum par logement
- hors du périmètre : 1 place minimum par logement

**Sont considérés comme logements locatifs à caractère social ceux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation :**

- sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

- à compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 (LOI ELAN).

Pour l'hébergement

**Les normes pour l'hébergement**

Pour l'hébergement, la norme de stationnement est exprimée par nombre de chambres :

1 place pour 3 chambres ou 1 place pour 6 chambres

La norme est variable selon que :

- le projet a ou non un caractère social
- le terrain d'assiette du projet se situe dans ou hors d'un périmètre de 500 m autour d'une gare.

**L'hébergement constitue une sous-destination de l'habitation qui comprend l'hébergement en résidence ou en foyer comprenant des espaces et services collectifs. Ce peut être des maisons de retraite, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie.**

Quand un projet de résidence ou de foyer comporte des logements et non des chambres, il convient de faire application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme qui prévoit que : "trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte."

⇒ **3 chambres équivalent à 1 logement, soit 0.5 pl / logement (6 chambres valant 1 place) en périmètre gare**

**Pour les résidences seniors privées**, sans caractère social, la norme applicable est différente selon que la résidence intègre ou non des espaces ou des services collectifs :

Résidence **avec** espaces ou services collectifs : 1 place pour 6 chambres, soit 0,5 place pour 1 logement dans le périmètre de 500 m autour d'une gare  
 1 place pour 3 chambres, soit 1 place pour 1 logement hors du périmètre de 500 m autour d'une gare

Résidence **sans** espaces ou services collectifs : 1 place par logement dans le périmètre de 500 m autour d'une gare  
 nombre de places par logement prévu par la norme communale, hors du périmètre de 500 m autour d'une gare

**Le stationnement : les normes et les modalités de réalisation**

▪ Les normes par destination  
  
Pour les bureaux

**Les normes différenciées pour les bureaux**

Pour les constructions à destination de bureau, les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain d'assiette du projet se situe dans ou hors d'un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de TRAM 13 :

- dans un périmètre de 500 m : la norme applicable est une norme "plafond", c'est-à-dire qu'elle exprime le **maximum** de places qu'il est possible de réaliser, soit 1 place maximum par tranche complète de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ainsi le projet peut ne comporter aucune place. Cette disposition vise à réduire les déplacements domicile/travail en voiture.
- hors du périmètre : la norme fixe un minimum de places à réaliser en proportion avec la surface de plancher du projet

▪ Les normes  
  
Pour les constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le nombre de places de stationnement à réaliser dépend de la nature de l'opération envisagée (*paragraphe 5.2.2.2*).

Nature des travaux	Destination de la construction		Norme applicable
Extension, transformation ou amélioration	Toutes destinations		Uniquement à la surface de plancher nouvelle sur laquelle porte le projet
	Habitation non conforme aux normes de stationnement prévues par le règlement	Sans création de logements supplémentaires	Aucune place de stationnement n'est exigée, sous réserve de ne pas supprimer de places existantes
		Avec création de logements supplémentaires	Uniquement à chaque logement créé
travaux de transformation, d'amélioration ou d'extension inférieure à 50% de la surface de plancher existante	Construction existante affectée ou destinée à être affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État		L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable

▪ Modalités de calcul  
Principe

Les résultats en nombre de places de stationnement découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche :

- si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2
- si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places requis est 1

▪ Modalités de calcul  
  
Pour les constructions ayant plusieurs destinations

Lorsqu'une construction comprend plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond au cumul du nombre de places exigées en application de la norme fixée pour chacune des destinations.

- une construction à destination de logements et de bureaux : il convient de calculer le nombre de places à réaliser par rapport d'une part au nombre de logements et d'autre part à la superficie occupée par les bureaux, puis d'additionner les deux résultats pour obtenir le nombre total de places de stationnement à créer
- une construction comprend une diversité de logements (logements libres et logements sociaux) : il convient d'appliquer la norme pour chaque type de logements en fonction de leur nombre et de la situation du projet dans ou hors d'un périmètre de gare
- une construction d'activités comportant plusieurs destinations (bureaux, ateliers...) : le calcul des places s'effectue au regard de la destination ou sous-destination dominante par rapport à la surface de plancher totale.

▪ Modalités de calcul  
  
Réduction en cas de mutualisation Véhicules électriques

Sauf lorsque le règlement de la zone (*partie 2 du règlement*) en dispose autrement, le nombre total de places de stationnement à réaliser en application des normes peut être réduit (*paragraphe 5.2.3.1*) :

- en mutualisant leur réalisation dans un seul parking commun lorsqu'une opération comprend plusieurs constructions,
- en favorisant le foisonnement qui offre la faculté de prévoir le partage de places de stationnement par plusieurs utilisateurs selon leurs besoins de stationner différenciés au cours de la journée, par exemple un commerçant durant la journée et un habitant en soirée et la nuit (Cf. exemple de calcul ci-après). Le foisonnement ne peut être effectif que pour des opérations mixtes, c'est-à-dire celles qui comprennent plusieurs destinations ou sous-destinations.

Dans ces deux cas, la réduction du nombre total de places à réaliser peut, au maximum, atteindre 20% ou 30% dans les zones UAa, UAb, UBa, UBb, UCa et UCb.

Le nombre de places de stationnement à créer peut également être réduit de 30 % maximum en prévoyant et organisant la mise à disposition de **véhicules électriques** munis d'un dispositif de recharge adapté ou de **véhicules propres** en autopartage, au sein même du parc de stationnement.

Le cumul de l'ensemble de ces dispositions ne peut pas aboutir à une réduction supérieure à 40% du nombre de places à réaliser. **La réduction des normes de stationnement doit être justifiée dans la notice de présentation du permis.**

**Le stationnement : les normes et les modalités de réalisation**

▪ Exemple de calcul  
En cas de foisonnement

La réduction du nombre de place à réaliser en cas de foisonnement est soumise à deux conditions :

- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité,
- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

La première condition suppose une justification d'une réelle fonctionnalité d'un foisonnement.

La seconde condition impose que le nombre de places réalisées soit au moins égal à celui résultant de l'application de la norme correspondant à la destination dominante dans l'opération.

**Exemple d'une opération, située en zone UAa dans un périmètre de gare, comportant :**

6 000 m<sup>2</sup> de SDP habitation dont :

- 50 logements libres : 1 place par logement, soit 50 places

- 20 logements sociaux : 0,5 place par logement, soit 10 places

total pour la destination habitation = 60 places

2 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureau : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de SDP, soit 44 places

900 m<sup>2</sup> de SDP commerciale : 9 places de stationnement

total général = 113 places

En cas de foisonnement justifié, la possibilité est de réduire, en zone UAa, jusqu'à 30% le nombre total de places à réaliser

30% de 113 = 34 places

nombre de places à réaliser avec 30% de foisonnement = 79 places

L'application des 30% de réduction lié au foisonnement est, dans cet exemple, possible dans la mesure où le nombre de places à réaliser est supérieure à celui résultant de l'application de la norme correspondant à la destination dominante dans l'opération, c'est-à-dire les 60 places nécessaires aux logements (destination dominante dans l'opération).

▪ Modalités de réalisation  
Principe général

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, y compris dans des boxes s'ils sont contigus au corps de la construction principale (*paragraphe 5.2.3.3*).

Ce principe est applicable uniquement pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, situées dans les zones urbaines mixtes.

Dans les autres zones, les places de stationnement à réaliser peuvent être réalisées en sous-sol, dans le volume d'une construction ou en surface.

A ce principe général, des exceptions sont prévues :

- dans le cas de la mise en œuvre du dispositif de mutualisation (et non dans le cas du foisonnement)
- dans le cas où des dispositions différentes sont prévues dans le règlement de zone ou dans une OAP
- aux places de stationnement à réaliser dans le cas d'un changement de destination d'une construction ou d'extension d'une construction existante
- dans le cas où la réalisation de places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction aurait pour effet de dénaturer une construction faisant l'objet d'une protection au titre du code du patrimoine ou au titre du PLUi
- voir les autres exceptions listées au chapitre 5.2.3.3 de la partie 1 du règlement

Changement de destination : correspond à un projet visant à faire évoluer une construction d'une des 5 catégories de destination vers une autre.

La création de nouveaux logements au sein d'une construction existante à destination d'habitation ne constitue pas un changement de destination.

Le nombre total de logements supplémentaires créés, y compris s'il s'agit de LLS, doit être pris en compte dans le calcul du nombre de logements afin de déterminer si les stationnements doivent être ou non réalisés dans l'emprise de la construction.

*Exemple : 6 logements supplémentaires sont créés dans une construction existante avec 4 LLS et 2 logements libres ; sauf autres exceptions, les places de stationnement doivent être conçues dans l'emprise de la construction.*

Pour ces exceptions, la possibilité de réaliser les aires de stationnement

en surface est soumise à la condition de leur insertion qualitative dans la composition urbaine et paysagère du projet (*cf. fiche 4b*).

▪ Modalités de réalisation  
La dimension des places

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les places doubles, dites commandées, ne sont admises pour les constructions destinées à l'habitation que dans la mesure où le nombre de places exigé est supérieur au nombre de logements.

▪ Impossibilité de réalisation

Dès lors que les places de stationnement ne peuvent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération, il est possible de les aménager sur un terrain dans son environnement immédiat, ou de justifier de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à une distance de 300 mètres au plus à parcourir à pied.

▪ Stationnement vélo

Les normes prévues par le PLUi en matière de stationnement pour les vélos (*paragraphe 5.2.4*) sont fondées sur les prescriptions du PDUiF et sur le Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont uniquement applicables aux constructions nouvelles.

Les normes applicables sont prévues au paragraphe 5.2.4.2 de la partie 1 du règlement.

Les locaux vélos se situent de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol.

Ils peuvent être réalisés à l'extérieur de la construction dès lors qu'ils sont couverts et situés sur le même terrain que la construction. Doit être prévu une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par vélo.



- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

**IV - Règlement : partie 1 - chapitre 0 – paragraphe 0.5.10    chapitre 2 – paragraphe 2.1.6**

**V 5 – plan de zonage**

Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement    fiche 1d : comment lire les plans de zonage

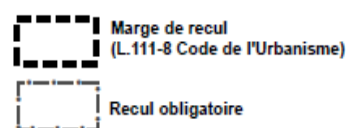
- Principes et organisation de la règle

Les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées font partie des **règles morphologiques qui sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain, tant par leur volumétrie que par leur implantation.**

Le règlement de chaque zone fixe les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies dans la section 2.1, ces dernières sont différenciées selon la morphologie urbaine souhaitée dans la zone et plus précisément en considération de l'organisation des fronts bâtis le long des voies : implantation en limite de voie ou avec un recul plus ou moins important.

Deux dispositions graphiques imposent une implantation des constructions différente de celle prévue par la règle écrite :

- le recul obligatoire
- la marge de recul en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.



Ces deux dispositions graphiques, qui figurent sur les plans de zonage à l'échelle communale, poursuivent des objectifs et ont des effets différents.

- Le recul obligatoire

### Objectif

Les reculs obligatoires sont généralement mis en œuvre dans le PLUi dans des espaces urbanisés et relèvent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la topographie, des enjeux paysagers ou encore de la morphologie et de l'organisation urbaine existante. Ils peuvent également être inscrits en lien avec un projet urbain ou une opération d'aménagement d'ensemble.

Un recul obligatoire peut, par exemple, être inscrit afin de préserver une harmonie d'un front urbain constitué de constructions implantées en recul de façon homogène le long d'une voie ou d'un segment de voie, alors même que cette implantation n'est pas conforme au règlement de la zone qui imposerait une implantation en limite de voie. Le tracé du recul obligatoire sur le plan de zonage est situé au niveau de la ligne d'implantation des façades des constructions existantes (au nu général des façades).

### Effets

Les effets du recul obligatoire sont prévus au paragraphe 2.1.6 de la partie 1 du règlement.

Dès lors que figure aux plans de zonage un recul obligatoire, les constructions peuvent être implantées sur la limite du tracé dudit recul ou au-delà de ce dernier.

Cette disposition s'impose quelle que soit la règle prévue à la section 2.1 du règlement de la zone.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cela signifie que ces constructions peuvent être implantées en-deçà du tracé du recul obligatoire, dans le respect des dispositions fixées à la section 2.1 du règlement de la zone.

▪ La marge de recul

**Objectif**

La marge de recul est liée à la prise en compte dans le PLUi des dispositions relatives aux "entrées de ville" prévues par les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.

**Les dispositions relatives aux entrées de ville**

**Les articles L.111-6 et L.111-7 imposent**, dans les sites non urbanisés, une implantation des constructions en recul, compté à l'axe des voies :

- de 100 mètres des autoroutes et des routes express,
- de 75 mètres des voies classées à grande circulation.

Le territoire est traversé par de nombreuses voies concernées par ces dispositions :

- autoroutes A13 et A14,
- voies classées à grande circulation telles que les RD 113, 130, 190.

Toutes les voies concernées sont listées dans un tableau figurant au paragraphe 0.5.10 de la partie 1 du règlement.

**L'effet** de ces dispositions engendre une zone *non aedificandi* (ZNA), de 100 mètres ou de 75 mètres de part et d'autre des voies concernées.

Toutefois, cette interdiction d'implantation dans les sites non urbanisés ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Modulation de l'application dans le PLUi**

En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, un PLUi peut fixer une zone *non aedificandi* différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, sur le fondement d'études réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Dans le PLUi, les secteurs ayant fait l'objet de telles études ont été recensés afin d'adapter la profondeur de ces zones *non aedificandi*. L'ensemble de ces études est regroupé au chapitre 3.5 du rapport de présentation.

Ainsi, par exemple :

- Carrières-sous-Poissy sur le secteur de la ZAC Nouvelle Centralité le long de la RD190 : la marge de recul est supprimée ou adaptée sur 3 secteurs non urbanisés identifiés : entrée de ville nord, la Fourche, entrée de ville sud ;
- Ecquevilly sur le secteur nord-est / RD 43 : la marge de recul est réduite à 20 mètres dans la zone 1AU à vocation résidentielle ;
- Orgeval sur le secteur des Terres Fortes : les marges de recul sont donc réduites à 20 mètres par rapport à la RD113 et 75 mètres par rapport à l'A13.

**Traduction réglementaire dans le PLUi (paragraphe 0.5.10 de la partie 1 du règlement)**

- Toutes les voies concernées par les zones *non aedificandi* (ZNA) en application de l'article L.111-6 figurent au paragraphe 0.5.10 de la partie 1 du règlement.
- Dans les sites non urbanisés traversés par ces voies s'appliquent les dispositions des articles L.111-7 et L.111-10 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones A et N.
- Les secteurs dans lesquels la ZNA est réduite, voire supprimée, la limite de la ZNA est tracée sur les plans de zonage communaux sous la désignation "marge de recul (L.111-8 du code de l'urbanisme)". Dans cette marge de recul s'appliquent les dispositions de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

⇒ **Seules les marges de recul réduites figurent aux plans de zonage communaux. Dans les autres secteurs non urbanisés, le long des voies figurant dans le tableau de la partie 1 du règlement, il y a lieu d'appliquer la marge de recul de 75 ou 100 mètres visée ci-avant.**

- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

#### IV - Règlement : partie 1 et partie 2 - chapitre 2 – section 2.5 IV 5 – plan de zonage

Voir également : fiche 3c : les modalités de calcul de la hauteur    fiche 1d : comment lire les plans de zonage  
fiche 1e : comment lire le règlement    fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP

- Objectifs et organisation de la règle

Les dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions font partie des règles morphologiques qui sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain, tant par leur volumétrie que par leur implantation.

#### La règle fixant la hauteur maximale des constructions autorisée est différente selon les zones

(partie 2 du règlement) afin qu'elle soit adaptée aux caractéristiques de chaque espace.

#### Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont fixées dans la partie 1 du règlement

(chapitre 2, section 2.5) qui sont communes à toutes les zones.

⇒ Consulter la norme dans le règlement de zone, connaître les modalités d'application dans la partie 1

Afin de répondre au mieux aux diverses typologies du bâti sur le territoire, la règle de hauteur est exprimée, dans le PLUi, de façon différente dans les règlements de zone :

- Hauteur totale (Ht)
- Hauteur de façade (Hf)
- Hauteur en gabarit (Hf + VET - volume enveloppe de toiture)
- Hauteur en niveaux (R+X)

Ces différentes expressions de la hauteur peuvent être appliquées simultanément, par exemple la hauteur de façade et la hauteur totale ou encore la hauteur de façade et le VET pour la hauteur en gabarit.

#### La hauteur des constructions admise peut également être :

- Fixée graphiquement sur les plans de zonage à l'échelle communale,
- Définie dans les OAP de secteurs.

Afin d'assurer des transitions douces de l'épannelage des hauteurs des constructions, des gabarits de hauteur en limite de deux zones sont imposés (zones UEe et UEm).

- La hauteur totale des constructions (Ht)

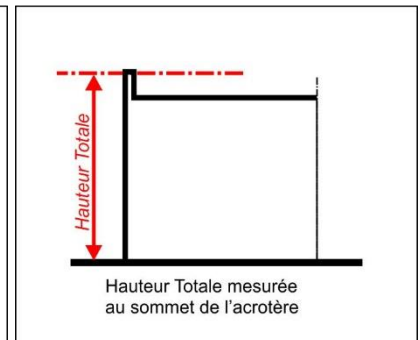
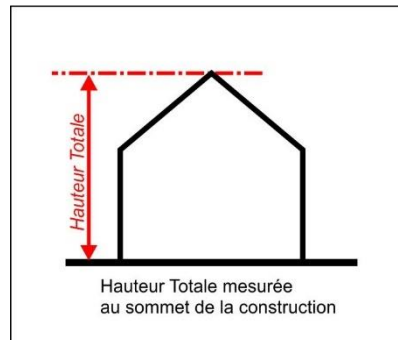
La hauteur totale correspond à la hauteur générale de la construction mesurée à son point le plus haut :

- au faitage, pour les toitures à pente
- au sommet de l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou de faible pente

Certains éléments techniques peuvent dépasser la hauteur totale.

(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.2)

La hauteur totale est l'unique mode d'expression de la hauteur dans les zones spécialisées économiques (UE) et d'équipements (UX).



- La hauteur de façade (Hf)

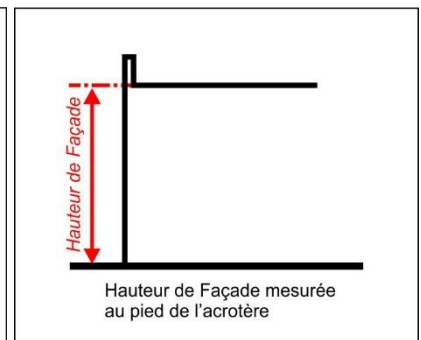
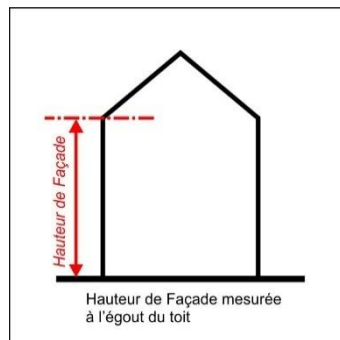
La hauteur de façade correspond à la partie verticale des murs de chaque face d'une construction.

(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.1)

La hauteur de façade n'exprime jamais à elle seule la hauteur maximale d'une construction :

- elle s'applique en complémentarité avec la hauteur totale, la différence altimétrique entre la hauteur totale (Ht) et la hauteur de façade (Hf), correspond à l'espace compris entre la toiture de la construction et le plancher haut du dernier niveau. (zones 2AU, NE, NJ, NS et NV).

- elle est l'une des composantes de la hauteur en gabarit (cf. ci-après).



▪ Cas où Hf et Ht peuvent être augmentées d'un mètre

**La hauteur maximale de façade et la hauteur totale peuvent être augmentées d'un mètre** (partie 1- paragraphe 2.5.5) :

- pour permettre l'isolation d'une toiture d'une construction existante,
- quand le rez-de-chaussée des constructions a une hauteur d'au moins 3,50 mètres, pour favoriser l'implantation d'activités économiques en rez-de-chaussée d'immeubles,
- pour prendre en compte les stationnements semi enterrés,
- pour intégrer les dispositions du règlement du PPRi pour les constructions d'habitation existantes,
- pour les constructions réalisées en structure bois.

Selon l'expression de la règle, cette augmentation d'un mètre par rapport à la hauteur métrique fixée par le règlement s'applique :

- à la hauteur de façade (Hf), dans le cas d'une règle définie par une hauteur de gabarit (Hf + 1 m + VET de 3,50 m),
- à la hauteur totale (Ht), dans le cas d'une règle définie par une hauteur totale,
- à la hauteur totale (Ht) et à la hauteur de façade (Hf) lorsqu'une règle est définie par une hauteur de façade et une hauteur totale.

▪ La hauteur en gabarit et le VET

**La hauteur en gabarit**

La hauteur en gabarit correspond à un volume théorique à l'intérieur duquel s'inscrit la construction.

**Le gabarit est déterminé** par deux composantes :

- un **volume socle**, qui est défini par la hauteur de façade (Hf) des constructions autorisée dans la zone (cf. ci-avant),
- un **volume enveloppe de toiture (VET)**, qui surmonte le volume socle – C'est un moule.

**Le VET est délimité par :**

- une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- des pans inclinés à 45° qui prennent appui au point haut de la hauteur de façade (Hf) autorisée par la règle.

Les pans inclinés du VET prennent appui par rapport :

- à la façade principale de la construction, c'est-à-dire celle qui fait face à la voie, et celle qui lui est opposée,
- ou aux façades de la construction les plus longues.

⇒ **Le VET s'applique uniquement lorsque la règle de hauteur est définie par une « hauteur en gabarit ».**

**La hauteur en gabarit définit un volume théorique permettant une diversité de formes architecturales.**

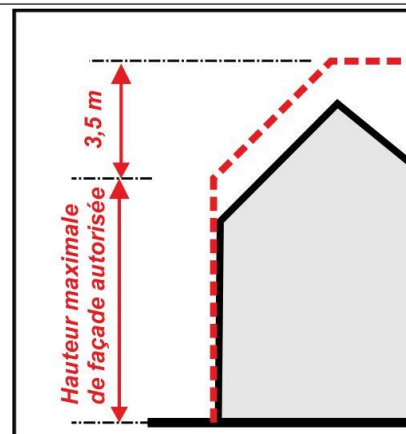
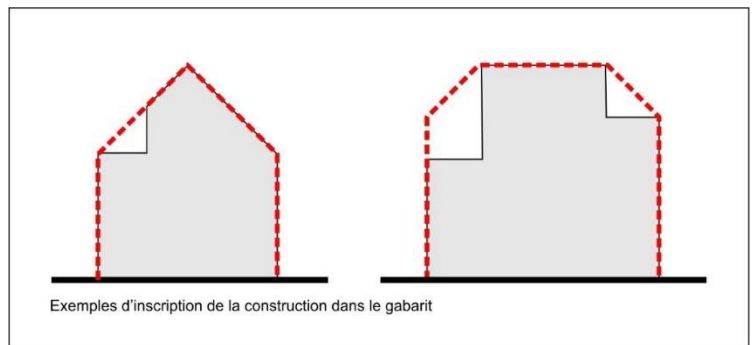
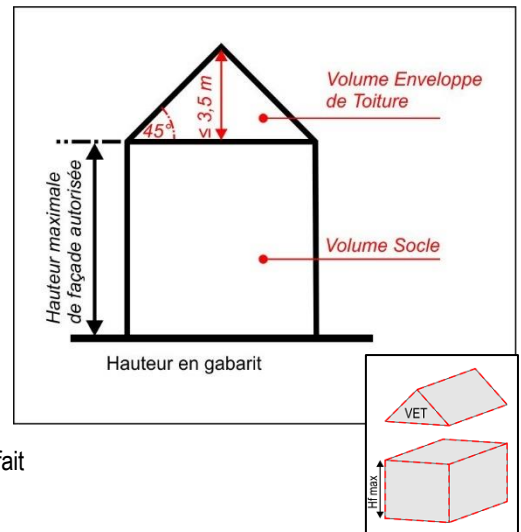
Le volume maximal théorique défini par la hauteur en gabarit n'a pas pour objet d'imposer la réalisation de constructions surmontées d'une toiture à deux pentes, bien au contraire.

Ce dispositif a été conçu pour définir une enveloppe, à l'intérieur de laquelle peuvent être développées des constructions et des toitures de formes diverses. Outre les toitures à pentes, il est possible de réaliser des toitures terrasses, des constructions

surmontées d'un étage en attique, etc.

⇒ **Le VET s'appuie sur la hauteur de façade maximale autorisée par le règlement de zone et pas sur la hauteur réelle de la façade de la construction.**

**Ainsi, les projets de construction, qui prévoient une façade moins élevée que la hauteur maximale de façade autorisée par le règlement, disposent d'un volume constructif plus important au-dessus de la façade réelle de la construction.**

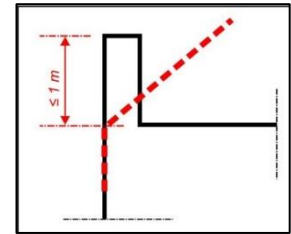
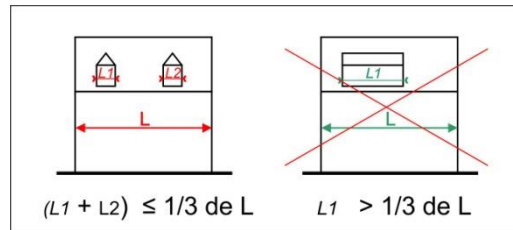
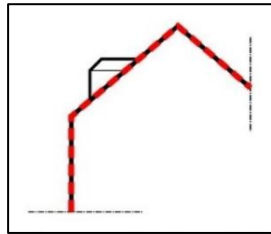




▪ VET  
Les éléments émergents

Certains éléments de constructions peuvent émerger du gabarit tels que des locaux et installations techniques (*partie 1, paragraphe 2.5.3.1*), ainsi que :

- les acrotères dans la limite d'un mètre, pour permettre la réalisation de toitures terrasse,
- les lucarnes à condition qu'elles ne soient pas dans le prolongement de la façade et que leur largeur cumulée représente au plus un tiers de la longueur de façade au-dessus de laquelle elles sont inscrites.



▪ La hauteur en niveaux

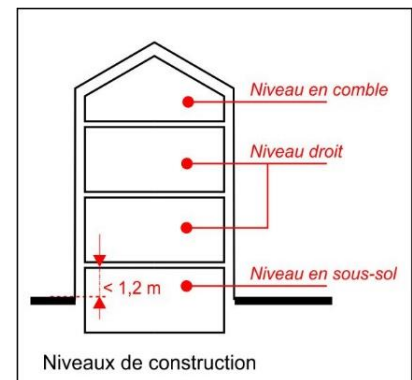
**La hauteur en niveaux**

La hauteur en niveaux a pour objet de limiter le nombre de niveaux de planchers pouvant être réalisés dans une construction (*partie 1, paragraphe 2.5.3.4*).

La hauteur en niveaux figure rarement dans le règlement pour définir à elle seule la hauteur maximale admise des constructions, en revanche elle est souvent employée dans les OAP de secteurs afin d'organiser un silhouettage harmonieux de la volumétrie des constructions.

Elle peut être exprimée de la façon suivante :

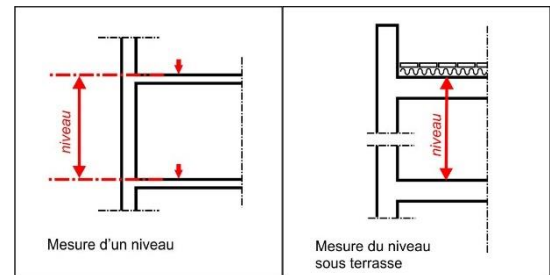
- R+X = rez-de-chaussée+ x niveaux,
- R+X+C = rez-de-chaussée+ x niveaux + combles,
- R+X+A = rez-de-chaussée+ x niveaux + attique.



**Le niveau**

- **un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas d'un niveau et le dessus du plancher haut du niveau qui lui est supérieur, ou le dessus de la dalle quand il s'agit du dernier niveau.

Les niveaux ou étages dits "droits" sont ceux qui s'inscrivent dans la partie majoritairement plane de la façade dite "nu général de la façade".



- **Un rez-de-chaussée** est le premier niveau d'une construction.
- **Un sous-sol** est le niveau inférieur d'une construction, situé en-dessous ou émergeant d'au plus 1,20 mètre du niveau du sol après travaux. Il est principalement destiné aux locaux techniques, au stationnement ou aux caves.
- **Un comble** est l'espace compris entre le plancher haut du dernier niveau droit et la toiture. En application du règlement du PLUi, il ne peut comprendre qu'un seul niveau. Il ne peut pas constituer un étage droit qui s'inscrit dans la continuité du nu général de la façade.
- **Un attique** est le niveau supérieur d'une construction dont la surface de plancher est moindre que celle des étages courants droits inférieurs et dont l'une des façades au moins respecte un retrait minimum de 1,50 m par rapport au nu général de la façade principale sur voie de la construction.

⇒ **Pour le calcul du nombre de niveaux** : sont à prendre en compte tous les niveaux droits, les niveaux en attique, les niveaux semi-enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

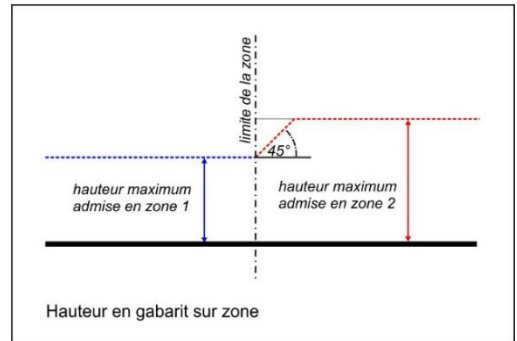
▪ **Le gabarit de hauteur sur la zone**

**Le gabarit de hauteur sur la zone**

Cette disposition est prévue dans les règlements des zones économiques UEe et UEm (*partie 2 paragraphe 2.5.1.2*).

Afin d'éviter des ruptures brutales de volumétrie des constructions entre des zones à dominante résidentielle et celles à vocation économique, une transition est assurée par la disposition dite « gabarit de hauteur sur la zone ».

*Par exemple : une zone UEe (Ht ≤ 20 m) jouxte une zone UDa (Hf ≤ 6 m + VET 3,50 m = 9,50 m), la construction implantée en zone UEe aura une hauteur de 9,50 mètres maximum en limite séparative. Cette limite de hauteur augmente progressivement selon un angle de 45° pour atteindre la hauteur de 20 m admise dans la zone à partir d'une distance de 10,50 mètres par rapport à la limite de zone.*



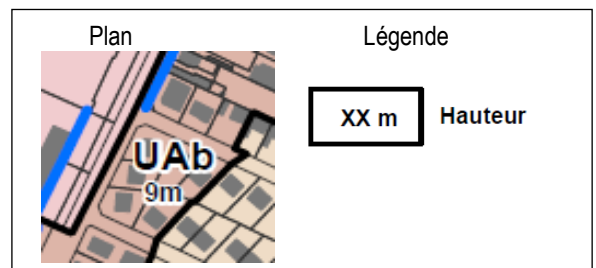
▪ **La hauteur graphique Plan de zonage**

**La hauteur graphique sur les plans de zonage**

Dans certaines zones ou secteurs, la hauteur des constructions autorisée est indiquée graphiquement sur le plan de zonage, en écriture noire en-dessous de leur intitulé.

Dans ce cas, la hauteur métrique indiquée graphiquement se substitue à celle fixée dans le règlement de zone.

*(partie 1, paragraphe 2.5.4.1 – partie 2, paragraphe 2.5.2).*



Selon la nature de la règle de hauteur applicable dans le règlement de zone, cette hauteur graphique se substitue :

- à la hauteur de façade (Hf), dans le cas d'une règle définie par une hauteur en gabarit (hauteur de façade graphique + VET de 3,50 m),
- à la hauteur totale (Ht), dans le cas d'une règle définie par une hauteur totale,
- à la hauteur totale (Ht), dans le cas d'une règle définie par une hauteur de façade et une hauteur totale, la hauteur graphique efface la hauteur de façade et se substitue à la valeur de la hauteur totale.

▪ **Les filets de hauteur**

**Les filets de hauteur**

La règle graphique exprimée par des filets de hauteur ne s'applique que dans certains secteurs de la commune des Mureaux.

Les dispositions relatives à cette expression spécifique de la règle de hauteur sont exclusivement prévues dans la partie 1 du règlement, paragraphe 2.5.4.2. En outre, dans la légende du plan de zonage de la commune figure la référence au plan des filets de hauteur.

Le plan des filets de hauteur, qui est intégré à la partie 1 du règlement, précise les hauteurs des constructions applicables par des traits de couleurs différentes bordant les voies.

**Légende**

- Filet de hauteur 7m
- Filet de hauteur 10m
- Filet de hauteur 13m
- Filet de hauteur 16m

Les hauteurs ainsi répertoriées dans la légende se substituent :

- à la hauteur de façade (Hf), dans le cas d'une règle définie par une hauteur en gabarit (hauteur du filet + VET de 3,50 m),
- à la hauteur totale (Ht), dans le cas d'une règle définie par une hauteur totale ou d'une règle définie par une hauteur de façade et une hauteur totale.



- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

#### IV - Règlement : partie 1 - chapitre 2 – section 2.5

Voir également : *fiche 3b les expressions de la hauteur*      *fiche 1d : comment lire les plans de zonage*  
*fiche 1e : comment lire le règlement*      *fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP*

- La hauteur Organisation de la règle

#### Les dispositions réglementaires relatives aux modalités de calcul de la hauteur des constructions sont fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 2, section 2.5)

Afin de répondre au mieux aux diverses typologies du bâti sur le territoire, la règle de hauteur est exprimée, dans le PLUi, de façon différente dans les règlements de zone :

- Hauteur totale (Ht),
- Hauteur de façade (Hf),
- Hauteur de gabarit (Hf + VET - volume enveloppe de toiture),
- Hauteur en niveaux (R+X).

*Ces différentes expressions de la hauteur ainsi que les définitions qui s'y rattachent sont exposées dans la fiche 3b.*

- Définition de la hauteur et de sa mesure

#### La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point bas et son point haut

Elle est mesurée verticalement **entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut** de la construction. Ces deux points de référence pour la mesure de la hauteur sont définis par la règle du PLUi.

Le point haut de la construction à prendre en compte pour la mesure de la hauteur est différent selon que la règle de hauteur est exprimée par une hauteur totale ou une hauteur de façade (cf. fiche 3b).

Le point bas de la construction à prendre en compte pour la mesure de la hauteur est commun à toutes les expressions de la règle de hauteur

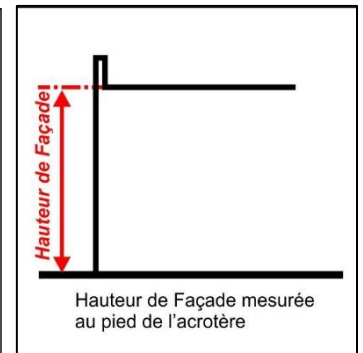
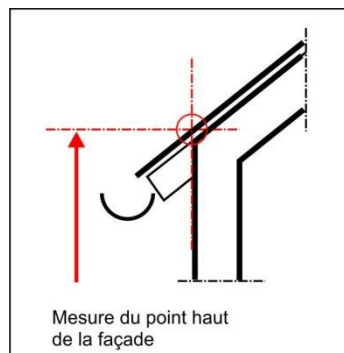
- Le point haut de la mesure

#### Pour la hauteur de façade

##### Le point haut de la mesure de la façade est établi :

- **au point d'intersection** entre le plan vertical de la façade et le plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur totale fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement) ;
- **au pied de l'acrotère**, en cas de toiture-terrasse ou de faible pente.

*(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.1)*



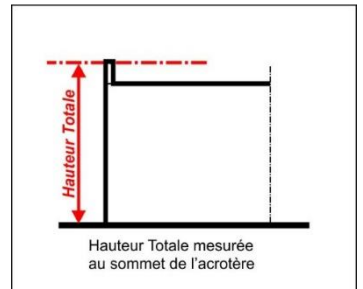
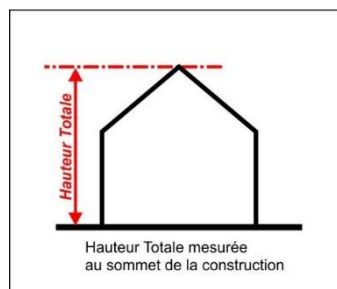
#### Pour la hauteur totale

##### Le point haut de la mesure de la hauteur totale est établi :

- **au faitage**, pour les toitures à pente,
- **au sommet de l'acrotère**, en cas de toiture-terrasse ou de faible pente.

*Certains éléments techniques peuvent dépasser la hauteur totale.*

*(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.2)*



#### Le point Bas de la mesure (Hf et Ht)

**Le point bas de la mesure de la hauteur des constructions concerne :**

- la mesure de la hauteur de façade (Hf), qui conditionne également la hauteur en gabarit,
- la mesure de la hauteur totale (Ht).

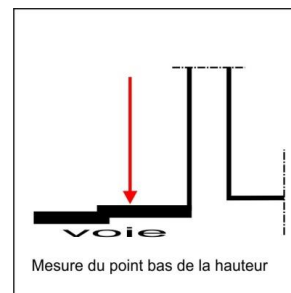
(partie 1- paragraphe 2.5.3)

**Le niveau de référence du point bas est différent selon que la construction est implantée en limite de voie ou en recul par rapport à la voie.**

#### Quand la construction est implantée en limite de voie

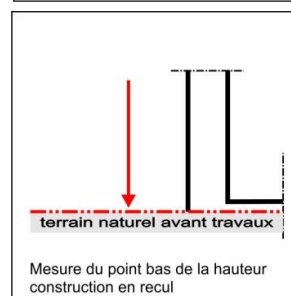
Le point bas à prendre en compte est le niveau altimétrique de la limite de voie au droit de la construction. Il s'agit, dans la plupart des cas du niveau du trottoir.

En cas d'emplacement réservé (ER) pour élargissement ou création d'une voie concernée par le projet, le point bas à prendre en compte est celui du niveau de la limite de la future emprise de la voie. Dans le cas où le profil de la future voie ne serait pas encore défini, le point bas à prendre en compte est celui du niveau de la voie existante.



#### Quand la construction est implantée en recul par rapport à la limite de voie

Le point bas à prendre en compte est le niveau du sol existant avant travaux, au droit de la construction.



#### La hauteur en cas de terrain en pente

La mesure de la hauteur en cas de terrain en pente s'applique dès lors que le **terrain présente une topographie particulière**, quel que soit le pourcentage de la pente.

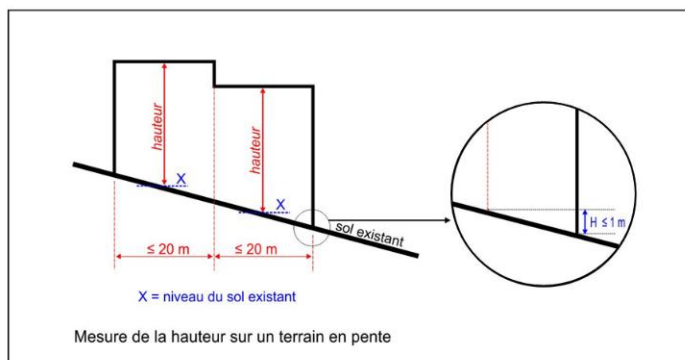
Ce sont les caractéristiques du terrain, et notamment sa topographie initiale, qui doivent être prises en compte. Dès lors que le niveau du terrain existant, c'est-à-dire le terrain naturel (TN) n'est pas homogène, la présente disposition relative à la mesure de la hauteur en cas de terrain en pente trouve à s'appliquer.

**En effet, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain en pente**, il est nécessaire d'adapter les modalités de la mesure de sa hauteur à la topographie particulière du terrain.

Dans ce cas, la mesure de la hauteur (Hf ou Ht) ne se fait plus en tout point de la construction, mais à la médiane de sections de construction d'une longueur maximale de 20 mètres.

L'application de cette modalité de calcul engendre une possibilité d'augmenter la hauteur (Hf ou Ht) pour le segment de construction situé dans la partie la plus basse du terrain et/ou de la voie.

Toutefois, cette sur-hauteur est limitée à 1 mètre.



**L'objectif de cette disposition** est la recherche d'une bonne insertion des constructions dans leur environnement, tout en évitant des décaissements trop importants risquant de dénaturer le modelé du terrain initial, ainsi que le précise le chapitre 4 de la partie 1 du règlement traitant de l'inscription du projet dans son contexte et sur le terrain (cf. fiche 6a).

*Il est à noter que cette sur-hauteur peut être cumulée à celle d'un mètre également, prévue au paragraphe 2.5.5 de la partie 1 du règlement, dans certains cas particuliers (cf. fiche 3b) :*

- pour permettre l'isolation d'une toiture d'une construction existante,
- quand le rez-de-chaussée des constructions a une hauteur d'au moins 3,50 mètres, pour favoriser l'implantation d'activités économiques en rez-de-chaussée d'immeubles,
- pour prendre en compte les stationnements semi enterrés,
- pour intégrer les effets du PPRI pour les constructions d'habitation existantes,
- pour les constructions réalisées en structure bois.



**Les règles qualitatives**

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 2 - chapitre 2 – sections : 2.1, 2.2, 2.3 2.4 et 2.5 - chapitre 3**

Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement, fiche 3b : les expressions réglementaires de la hauteur

▪ Objectifs

Le parti pris du PLUi a supposé une conception particulière de la règle d'urbanisme (règles générales et règles qualitatives).

Il s'est agi, entre autres, de limiter le nombre de zones pour parvenir à une harmonisation des règles applicables sur les mêmes typologies d'espaces, qu'ils soient urbains ou naturels. Cette harmonisation ne devait pas aboutir à une uniformisation de la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire en gommant ses particularités.

C'est pourquoi **des règles qualitatives ont été introduites pour permettre une appréciation circonstanciée de la règle générale, au regard de conditions particulières du projet, des caractéristiques du milieu environnant dans lequel il a vocation à s'insérer, à la configuration du bâti et de son terrain d'assiette ou encore à la nature ou aux particularités du projet lui-même.**

En effet, l'application de la règle générale fixée dans le règlement d'une zone peut s'avérer inappropriée, voire impossible, au regard, notamment, de :

- la morphologie urbaine dans lequel s'inscrit le projet ou de celle des constructions voisines,
- la configuration du terrain d'assiette du projet,
- l'implantation d'une construction existante non conforme à la nouvelle règle du PLUi,
- la qualité patrimoniale des lieux ou d'une construction sur laquelle porte un projet,
- l'isolation des constructions existantes.

C'est pourquoi les règles qualitatives, qui ne sont pas des dérogations mais de véritables règles de droit, peuvent aider à la conception d'un projet créant de la valeur ajoutée au milieu urbain ou rural environnant et selon des cas précis. Elles ne sont pas applicables à toute situation non conforme aux règles générales.

⇒ **L'objectif recherché par l'application des règles qualitatives est une meilleure intégration du projet à l'échelle du contexte et de son terrain d'assiette ainsi qu'une meilleure qualité architecturale et paysagère.**

▪ Contenu et champ d'application

Le règlement des zones urbaines prévoit, pour certaines dispositions d'une part, l'application d'une règle générale sur l'ensemble de la zone ou de ses secteurs et d'autre part, dans des cas particuliers, l'application de règles qualitatives qui se substituent à la règle générale.

Les règles qualitatives concernent les dispositions morphologiques (chapitre 2), en partie 2 du règlement des zones urbaines :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (*paragraphe 2.1.2*),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (*paragraphe 2.2.2*),
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (*paragraphe 2.3.2*),
- l'emprise au sol des constructions (*paragraphe 2.4.4*),
- la hauteur des constructions (*paragraphe 2.5.3*).

Une règle qualitative est également prévue pour l'application du coefficient de pleine terre (*chapitre 3, paragraphe 3.2.1.3*).

**Ces règles qualitatives ne peuvent être mises en œuvre que dans la mesure où elles répondent à la double condition de :**

- **poursuivre l'objectif d'une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant et à sa fonctionnalité,**
- **répondre à une des situations particulières, expressément prévues par le règlement,** qui peuvent rendre la règle générale inapplicable ou inappropriée.

⇒ *L'application des règles qualitatives ne doit pas aboutir à concevoir ou autoriser des projets dont la morphologie est contraire à la forme urbaine pour la zone dans laquelle ils sont situés, ni au caractère de la zone figurant au début du règlement de chaque zone.*

**Le principe est d'appliquer la règle générale, l'emploi d'une règle qualitative ne doit pas être recherché systématiquement.**

**Il est uniquement fondé lorsque la règle générale n'est pas applicable ou lorsqu'il bénéficie à la qualité du projet.** Sans cela, l'application de la règle qualitative ne saurait être justifiée et fragiliserait la décision de l'autorité compétente par l'insuffisance de ses motivations juridiques.

Ainsi que le prévoit le règlement, **les règles qualitatives peuvent être imposées ou admises.** Cela signifie que, **dès lors que les deux conditions ci-avant sont respectées :**

- **le demandeur** d'une autorisation peut, lui même, choisir de se fonder sur une règle qualitative pour concevoir son projet. Dans ce cas, il devra justifier dans sa demande de l'utilisation de la règle qualitative au regard, d'une part de la situation particulière de son projet et, d'autre part, de la plus value apportée à son projet quant à son insertion dans son contexte urbain,
- **les services ADS** peuvent **conseiller**, voire **imposer**, l'emploi d'une règle qualitative dès **lors qu'il s'agit d'améliorer l'insertion d'un projet.** Dans le cas où une règle qualitative est imposée, il convient de le justifier impérativement dans l'arrêté.

⇒ **L'application des règles qualitatives implique préalablement et systématiquement une analyse fine du milieu environnant urbain et rural dans lequel le projet a vocation à s'insérer.**

⇒ **Le demandeur a obligation de justifier l'application d'une règle qualitative dans la notice de sa demande**

▪ Différence entre règles qualitatives et dérogations

Les règles qualitatives sont des dispositions du PLUi, qui s'appliquent en tant que telles dans des situations particulières (cf. ci-avant).

**Les règles qualitatives ne constituent pas des dérogations**

Les diverses dérogations à la règle d'urbanisme prévues à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, notamment, celles relatives au gabarit des constructions, susceptibles d'être accordées par le maire lors de la délivrance d'un permis de construire, peuvent être sollicitées, même en cas d'application d'une règle qualitative du PLUi. Toutefois, un des objectifs de l'intégration de règles qualitatives dans le PLUi est d'éviter d'avoir recours à l'utilisation de ces dérogations au coup par coup. Le PLUi prévoyant déjà des dispositions particulières notamment s'agissant de la morphologie des constructions, les cas dans lesquels une dérogation serait accordée devraient, en conséquence, être rares.

Il est rappelé qu'accorder une dérogation relève uniquement de l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire et **non d'un choix** du porteur du projet.

⇒ **Il est conseillé d'appliquer** une règle qualitative prévue par le PLUi plutôt que d'accorder une dérogation au titre de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme. En effet, la règle qualitative est inscrite dans le règlement du PLUi et encadrée au regard de la morphologie urbaine de la zone.

⇒ **Il est déconseillé d'appliquer** une règle qualitative prévue par le PLUi et d'accorder **concomitamment** une dérogation au titre de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, dès lors que la dérogation engendre les mêmes effets que la règle qualitative (par exemple une augmentation du gabarit des constructions).

▪ Règle qualitative  
 Implantation par rapport aux voies

**Implantation par rapport aux voies au sein d'une séquence urbaine** (paragraphe 2.1.2 du règlement de zone)

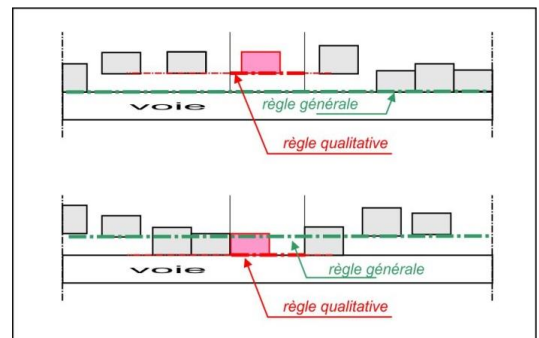
"Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

4.- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes"

Exemple :  
 Séquence urbaine (2.1.2)

Que la règle générale prévoit une implantation des constructions en limite de voie ou en recul de la limite de voie, une règle qualitative permet une implantation de la construction projetée en harmonie avec celle de ses constructions voisines, même si une telle implantation est contraire à la règle générale.

Cette règle qualitative a pour objectif de préserver une harmonie des fronts urbains dans des "séquences significatives", c'est-à-dire dans un ensemble de plusieurs constructions implantées de façon harmonieuse à proximité immédiate du projet. Il s'agit alors que la future construction soit implantée, par rapport à la voie, de la même façon que l'une au moins des constructions voisines. Au regard de l'obligation d'insertion du projet dans son milieu environnant, on constate alors que le projet s'articule avec les constructions avoisinantes. L'application de la règle est justifiée car la configuration du tissu urbain n'est pas dénaturée.



▪ Règle qualitative  
 Implantation par rapport aux voies

**Implantation par rapport aux voies : configuration du terrain** (paragraphe 2.1.2 du règlement de zone)

"Lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle.

Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante"

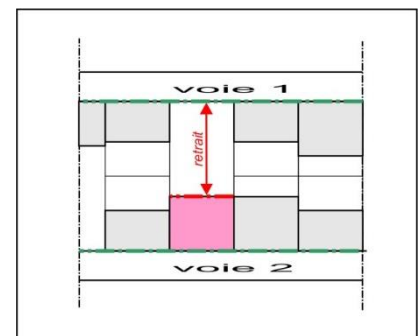
Exemple :  
 Configuration du terrain :  
 Impossibilité d'appliquer une règle (2.1.2)

La règle générale impose une implantation en limite de voie (2.1) et sur les 2 limites latérales (2.2).

La conformité à ces 2 règles conduirait à édifier une construction couvrant toute la superficie du terrain, qui est bordé par 2 voies, à défaut de ne pouvoir respecter la règle relative au coefficient de pleine terre imposé.

La configuration particulière du terrain bordé par 2 voies, ne permet pas une conformité à plusieurs règles.

Il peut donc être admis que la construction ne soit pas conforme à la règle générale au regard de la voie 1 mais le milieu environnant s'en trouve de fait valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative  
Implantation par rapport aux voies

Exemple :  
Configuration du terrain

Meilleure insertion  
(2.1.2)

**Implantation par rapport aux voies : configuration du terrain** (paragraphe 2.1.2 du règlement de zone)

" **Lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle.**

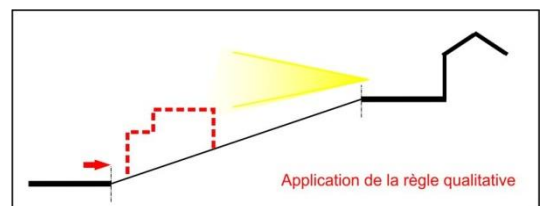
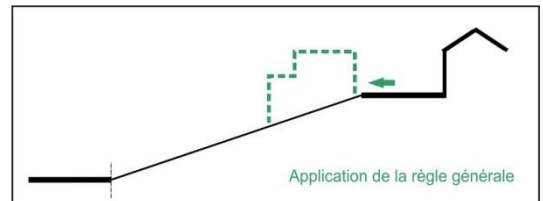
Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin **d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.**"

La règle générale impose une implantation en limite de voie (2.1).  
Le terrain est en forte pente et il est bordé par 2 voies marquées par un décalage altimétrique.

L'implantation de la construction en limite de la voie la plus haute engendre plusieurs difficultés liées à l'accès au terrain et à une occultation du point de vue qu'offre cette voie « en corniche ».

L'implantation de la construction sur la voie basse offre un accès plus sûr et permet de conserver le point de vue depuis la voie « en corniche ».

Il peut donc être admis que la construction ne soit pas conforme à la règle sur la voie 1, et de ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative  
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Exemple :  
Terrain d'angle  
(2.2.2)

**Implantation par rapport aux limites séparatives pour un terrain d'angle** (paragraphe 2.2.2 du règlement de zone)

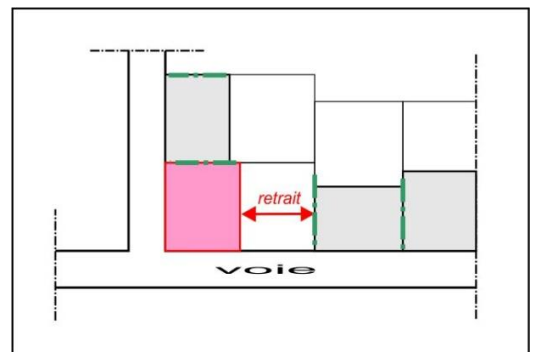
" **Lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle.**

Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin **d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.**"

La règle générale impose une implantation des constructions en limite de voie et sur les 2 limites séparatives latérales.

Pour un terrain d'angle, qui par nature est bordé par 2 voies, l'application de ces règles obligerait à édifier une construction couvrant la quasi-totalité de la superficie du terrain, et en conséquence ne pas respecter le coefficient de pleine terre.

La règle qualitative permet d'implanter la construction en retrait d'une des limites latérales. Dans ce cas, le choix d'implantation sur l'une ou l'autre des limites latérales doit être fait en recherchant une harmonie avec l'implantation des constructions voisines. De ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative

Exemple :  
Constructions existantes implantation non conforme à la règle

(2.2.1)  
(2.2.2)  
(2.2.3)  
(2.2.4)  
(2.2.5)

3/4

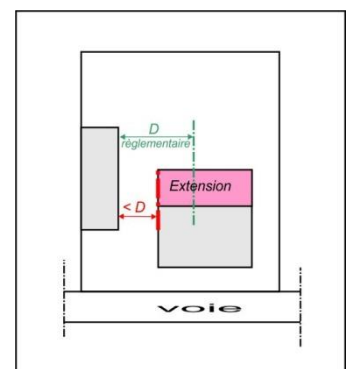
**Implantation des constructions existantes non conforme à une règle morphologique**

Dans le cas de constructions existantes avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation, la hauteur ou l'emprise au sol ne seraient pas conformes à la règle générale, il est prévu des règles qualitatives pour permettre des extensions. Toutefois, la règle qualitative encadre toujours ces extensions dans un objectif de qualité architecturale (harmonie d'ensemble de la construction) et de respect des caractéristiques principales du bâti existant dans le voisinage.

Par exemple : une règle qualitative prévue pour l'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, non conforme à la règle de distance minimale devant séparer deux constructions implantées sur un même terrain (paragraphe 2.3.2) :

" **lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions** "

La règle générale impose une distance minimale entre 2 constructions (2.3 - en vert sur le schéma ci-contre). L'extension de la construction peut être réalisée sans respecter la distance minimale réglementaire, dès lors qu'elle est prévue dans le prolongement de l'existant, en harmonie avec celui-ci et que la distance initiale séparant les 2 constructions n'est pas aggravée (réduite). De ce fait le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative

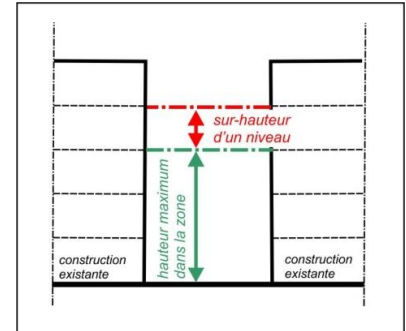
Exemple :  
**Modulation de la hauteur par rapport aux constructions voisines**  
 (2.5.3)

**Hauteur des constructions modulée** (paragraphe 2.5.3 du règlement de zone)

"lorsqu'une construction ou l'extension d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle"

La règle générale prévoit une hauteur maximale de façade (2.5.1).

- Un projet de construction se situe entre deux constructions ou dans une séquence d'un ensemble de constructions dont la hauteur de façade est plus importante que celle fixée par la règle générale. Dans ce cas la hauteur de façade de la construction projetée peut **être augmentée** d'un niveau au plus.
- Dans le cas où le projet se situe au sein de constructions plus basses que la hauteur maximale fixée par le règlement, il peut être imposé **une réduction** de la hauteur de la construction projetée.



L'application de cette règle qualitative suppose **une approche fine du milieu**

**environnant dans lequel le projet a vocation à s'insérer**, dans la recherche d'une harmonie de l'épannelage de la hauteur des constructions, notamment au sein des fronts urbains constitués le long des voies ou lorsqu'une voie sépare deux zones. A ce titre, il convient de ne pas tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle, c'est-à-dire de constructions existantes dont la hauteur serait disproportionnée par rapport d'une part au gabarit général du bâti environnant le projet de construction et d'autre part de la règle de hauteur fixée dans la zone. De ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.

▪ Règle qualitative

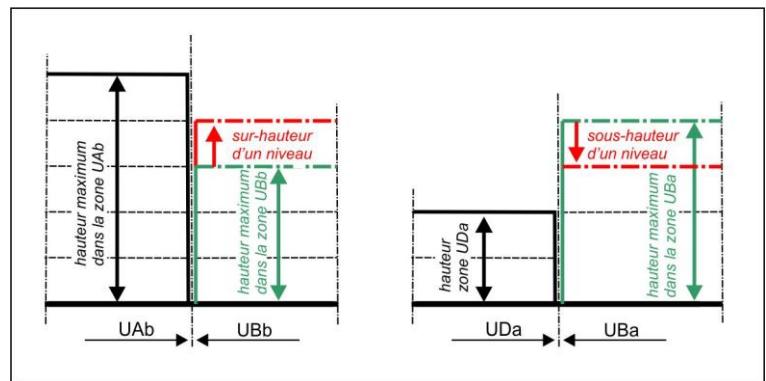
Modulation de la hauteur par rapport aux zones voisines

(2.5.3)  
 Zone UBa  
 Zone UBb

**Hauteur des constructions modulée en zones UBa et UBb** (paragraphe 2.5.3 du règlement de zone)

"Lorsqu'une construction ou l'extension d'une construction est implantée, dans la bande de constructibilité principale, en **limite séparative latérale et que cette dernière correspond à la limite d'une zone UA, ou UD**. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade prévue par la règle peut être **augmentée ou réduite** de la hauteur d'un niveau sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de la règle de hauteur applicable dans la zone voisine, de l'environnement urbain et de l'échelle du projet."

Les zones UB (UBa et UBb) correspondent aux zones de développement à la périphérie des espaces centraux UA (UAa, UAb, UAc et UAd). Elles assurent une transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires UD (UDa, UDb, UDe et UDe).



**La règle qualitative**, applicable uniquement dans les zones UB, a pour rôle d'assurer **une meilleure transition** des constructions à venir dans ces zones avec celles présentes dans les zones voisines au moyen de la hauteur envisagée.

Elle permet de moduler dans les zones UB la hauteur des constructions implantées sur un terrain dont l'une des limites séparatives latérales correspond également à la limite d'une zone UA ou d'une zone UD :

- la hauteur maximale des façades des constructions fixée par le règlement étant plus importante dans certaines zones UA que dans les zones UB, dans ce cas la hauteur de la construction **peut être augmentée** de la valeur d'un niveau supplémentaire,
- la hauteur maximale des façades des constructions fixée par le règlement étant moins importante dans les zones UD que dans les zones UB, dans ce cas la hauteur de la construction **peut être diminuée** de la valeur d'un niveau.

Cette règle n'est applicable que pour les constructions implantées dans la BCP ou en premier rang.

**Elle ne trouve à s'appliquer qu'au regard, non pas de la hauteur des constructions voisines existantes, mais de la différence de hauteur permise par les règlements des deux zones concernées.**

Le choix de la valeur de la sur-hauteur ou de la sous-hauteur ainsi que son ampleur sur tout ou partie de la construction s'apprécie au cas par cas en fonction de l'importance du projet et du contexte urbain, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur d'un niveau avec la hauteur admise dans la zone UB. De ce fait, l'application de cette règle qualitative évite des distorsions morphologiques trop marquées dans le tissu urbain et d'une zone à l'autre. De la sorte, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



Les règles d'objectif

- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 4                      partie 2 : chapitre 2 en zones A et N, chapitre 4

Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement      fiche 4a : les règles qualitatives

- Principe général  
Toute règle poursuit un objectif d'urbanisme

Ainsi que cela est rappelé dans la fiche 1b (l'histoire et la conception du PLUi), les dispositions réglementaires du PLUi ont été élaborées pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.  
Ainsi, certains projets au regard de leur destination et/ou de leur localisation peuvent se voir appliquer des dispositions réglementaires qui poursuivent un objectif d'urbanisme commun et général, au-delà de l'enjeu spécifique et particulier établi à l'échelle de son terrain d'assiette :

- pour un projet de logements situé dans un secteur de mixité de l'habitat s'applique une règle de pourcentage de logements sociaux  **dans l'objectif de la politique de la ville et de la mixité sociale en matière d'habitat** ;
- pour une construction inscrite dans un linéaire de mixité fonctionnelle (commercial ou toutes activités) est imposée la destination de son rez-de-chaussée dans le but de la mixité recherchée à l'échelle de son quartier, de sa rue ou tronçon de rue,  **dans l'objectif général de préserver les pôles commerciaux de proximité et des centres villes** ;
- pour un terrain localisé dans un périmètre d'attente de projet sont interdites les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher de plus de 40m<sup>2</sup> pour une durée maximale de 5 ans,  **dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global et cohérent** ;
- pour un terrain sur lequel est délimitée une protection paysagère (lisière de massif, trame verte urbaine, espace boisé classé...), cette protection s'inscrit  **dans un objectif général d'aération du tissu urbain et de préservation de la biodiversité, du maintien des espaces végétalisés...**

⇒ *Le rattachement d'une règle à l'objectif général auquel elle concourt permet une meilleure compréhension et une meilleure application.*

- Principe général  
Le sens des règlements de zone

Chaque zone ou secteur correspond à un espace ou un ensemble d'espaces définis :

- d'une part, par les particularités de leur occupation et/ou de leur forme urbaine ;
- d'autre part, par l'objectif général qui y est poursuivi au travers de leur occupation et utilisation admises.

Ainsi, c'est l'ensemble du corps de règles fixé dans le règlement de zone qui donne sens à l'objectif poursuivi qui est rappelé au début du règlement de chaque zone ("principales caractéristiques de la zone"). Bien que ce « chapeau » ne soit pas directement opposable aux occupations et utilisations du sol, il permet d'apprécier le contexte de la zone et apporte un éclairage pour la compréhension de la philosophie de la règle.

⇒ *La lecture des caractéristiques de la zone offre un éclairage sur la compréhension des dispositions réglementaires qui sont fixées dans chacun des règlements de zone.*

- Définition de la règle d'objectif

Une règle peut être exprimée de différentes façons. Le plus souvent la règle fixe une norme. Il s'agit là d'une règle dite normative.

**Une règle d'objectif est une règle qui n'est pas fixée de façon normative mais qui est définie en fonction du résultat qui en est attendu.**

⇒ *Un projet ne peut être considéré comme conforme à une règle d'objectif que dans la mesure où il répond positivement à cette attente.*

*Par exemple, une règle relative à l'implantation des constructions le long des voies*

**Règle normative :** "Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie. Le recul est au moins égal à 5 mètres"

**Règle d'objectif :** "Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage"

- Modalités d'application d'une règle d'objectif

L'article R.151-12 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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 nature de ces dispositions permet d'adapter le projet au site urbain ou naturel dans lequel il s'insère en répondant, non pas à une norme chiffrée, mais à un objectif clairement défini par la règle elle-même.

Loin d'être une règle subjective, la règle d'objectif oblige bien souvent à analyser l'environnement du projet avant de faire un choix architectural, d'implantation, de réalisation de travaux...

⇒ *Ainsi, afin que la conformité d'un projet à une règle d'objectif puisse être vérifiée au mieux, il convient que le demandeur en fournisse les meilleurs éléments d'appréciation, en particulier dans le cadre de la note de présentation et notamment le volet environnemental et architectural (PC4) de son dossier de demande d'autorisation lorsque la règle d'objectif est prévue pour garantir une meilleure insertion du projet dans son environnement ou s'il s'agit d'en améliorer la qualité.*

▪ **L'objet des règles d'objectif**

Les règles d'objectif concernent essentiellement des dispositions visant à privilégier :

- la bonne insertion paysagère et environnementale du projet,
- la recherche d'une qualité architecturale du projet.

En cela, les règles qualitatives, telles qu'elles sont exposées dans la fiche 4a, sont bien souvent exprimées sous la forme d'une règle d'objectif.

**Insertion paysagère : éléments d'appréciation d'une règle d'objectif**

Les éléments nécessaires à l'appréciation de la bonne insertion du projet dans son environnement dépendent de son contexte. Toutefois, de façon générale, sont à considérer :

- lorsqu'il s'agit de règles morphologiques (implantation, hauteur, volume, emprise, ...) de la, ou des, construction(s) : les particularités morphologiques des constructions voisines, en premier lieu celles du voisinage immédiat et en second lieu celles de la séquence urbaine dans laquelle le projet se situe, pour qu'il s'insère de façon harmonieuse ;
- lorsqu'il s'agit du paysage dans lequel le projet s'insère : la topographie des terrains pour une bonne adaptation du projet à son modelé et pour éviter de perturber les libres écoulements des eaux de pluie, les vues intéressantes et le risque de leur occultation, le couvert végétal du terrain lui-même et celui de son environnement, notamment pour préserver les continuités écologiques de la trame verte.

**Qualité architecturale : éléments d'appréciation d'une règle d'objectif**

Les éléments nécessaires à l'appréciation de la meilleure qualité du projet dépendent de ses particularités. Toutefois, de façon générale, sont à considérer :

- lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante en vue de la préserver ou d'en améliorer la qualité : les caractéristiques particulières de la construction dans son état initial avant travaux (vues et détails, éléments ou parties dégradés...) dans le but d'apprécier les améliorations indéniables que le projet apporte ;
- lorsqu'il s'agit de la qualité environnementale du projet : l'orientation de la construction de façon à éviter les zones d'ombre et à favoriser son ensoleillement. Il en est de même pour éviter de constituer des îlots de chaleur en milieu urbain.

▪ **Règle d'objectif**

La qualité des travaux sur des constructions existantes

**Certaines règles d'objectif concernent des constructions existantes**, soit pour en permettre l'évolution, soit pour en préserver ou améliorer la qualité.

Pour une construction existante devenue non-conforme au règlement prévu par le PLUi, les travaux peuvent être autorisés s'ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue (*cf. paragraphe 1.1.2, partie 1 du règlement*). Il s'agit alors d'apprécier les conséquences des travaux sur la règle méconnue. Dans certains cas, s'agissant des règles morphologiques, le recours à une règle qualitative (*Cf. fiche 4a*) peut s'avérer être une solution appropriée.

Pour un élément bâti identifié par le règlement (édifice, ensemble bâti, ensemble cohérent patrimonial, ensemble cohérent urbain) en raison de son caractère patrimonial ou cohérent, des dispositions sont prévues dans le but de sa mise en valeur et de sa préservation. Il s'agit alors d'apprécier le projet au regard des caractéristiques du bâti ou de l'ensemble dans lequel il se situe (*Cf. fiches 6a à 6c*).

▪ **Règle d'objectif**

La préservation de la qualité de vie dans les quartiers

Certaines destinations ou sous-destinations de constructions ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone dans laquelle elles se situent. C'est particulièrement le cas dans les zones urbaines mixtes.

En général, ce dispositif est prévu dans le règlement lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'activités implantées dans un tissu résidentiel. L'appréciation du risque de nuisance est fondée au regard des éléments tels que les processus de fabrications (nuisances sonores, olfactives...), les stockages (volume stocké, produits...), la circulation induite...

▪ **Règle d'objectif**  
L'adaptation de règles morphologiques dans un objectif qualitatif

Exemple zone UAd : dans le cas d'opérations de démolition-reconstruction concernant un projet à destination principale d'habitation, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est augmenté de 20% dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et qu'il présente une qualité architecturale. Ce bonus de CES est conditionné à la qualité du projet que le demandeur doit justifier. A défaut de justification, la règle générale s'applique sans bonus.

*Renforcer l'organisation urbaine du lieu nécessite d'inscrire le projet de manière cohérente avec le tissu urbain environnant. Il s'agit de respecter une certaine cohérence urbaine en matière d'ordonnement par rapport à la voie, par rapport aux constructions voisines (implantation, densité, volumétrie). L'idée de renforcer l'organisation urbaine du lieu doit s'apprécier à une échelle plus vaste que celle du terrain d'assiette. Le projet doit s'inscrire dans l'ilot, la séquence, le quartier, sans faire obstacle à un projet contemporain dès lors qu'il est qualitatif et fait sens en matière d'organisation urbaine.*

En complément des dispositions réglementaires générales fixées dans le règlement de zone pour l'implantation ou la hauteur des constructions, des dispositions particulières sont prévues dans le but de leur meilleure insertion dans leur environnement bâti ou naturel.

Exemple zone UBb : dans cette zone, l'objectif est de conforter les fronts bâtis existants, qu'ils soient à l'alignement ou en recul. Les projets concourent à cette recherche. Le choix d'implantation des constructions par rapport aux voies est défini au regard de critères :

- morphologique, en prenant en compte l'implantation des constructions situées dans la séquence du front urbain dans lequel elles s'insèrent,
- fonctionnel, selon l'occupation de leur rez-de-chaussée,
- environnemental, au regard des nuisances engendrées par la voie qu'elles bordent.

▪ **Règle d'objectif**  
La préservation des paysages

Exemple zone AV : le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel dans le paysage.

Exemple secteur NJ : la localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que la composition paysagère du site considéré, en cherchant à limiter l'impact visuel de la construction dans le paysage.

▪ **Règle d'objectif**  
L'insertion des stationnements en surface

Le règlement du PLUi (*partie 1, paragraphe 5.2.3.3*) prévoit que dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes, pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions.

Ce principe général répond à 2 objectifs :

- organiser le stationnement sur le terrain dans l'emprise de la construction, en le rendant invisible (éviter les nappes de stationnement de surface impactant le paysage),
- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser leur végétalisation.

Dans certains cas, listés au paragraphe 5.2.3.3, et dans les zones spécialisées, le règlement offre la faculté de ne pas appliquer cette disposition, c'est-à-dire de pouvoir réaliser les aires de stationnement en surface, sous réserve d'une "**insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet**".

Cette qualité de l'insertion recherchée doit apporter des réponses aux mêmes objectifs que ceux poursuivis par la règle générale :

- limiter l'impact visuel des véhicules, en particulier depuis l'espace public, par la mise en œuvre de moyens appropriés (localisation, modelé de terrain, traitement paysager...);
- favoriser la végétalisation des espaces libres du terrain par des mesures adaptées au projet.

Cette qualité recherchée de l'insertion des aires de stationnement dans le paysage et les réponses apportées par le projet à ces questions doivent figurer et être démontrées dans la note de présentation et notamment le volet environnemental et architectural (PC4) de la demande d'autorisation pour que les services disposent des éléments nécessaires à son instruction.

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.1**  
**Règlement partie 2 - chapitre 3 – section 3.1 et section 3.2**  
**Règlement partie 3 - fiches de protection patrimoniale (ECP / ECU notamment)**  
*Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage , fiche 1e : comment lire le règlement ,  
 fiches 5b, 5d, 5e et 5f : trame verte urbaine, fiches 4a et 4b règles qualitatives et d'objectif*

▪ Objectifs







Garantir, à l'échelle du territoire, l'équilibre entre les espaces urbanisés (U), à urbaniser (AU), les espaces agricoles (A) et les espaces naturels (N) est l'un des objectifs majeurs qui ont guidé l'élaboration du PLUi.  
 Au-delà de la préservation de vastes espaces classés en zones A et N, il s'est agi de garantir la qualité paysagère et le caractère aéré des espaces urbanisés ou à urbaniser en y laissant une large place au végétal et en préservant le patrimoine végétal existant.

▪ Traduction réglementaire de l'objectif

Pour traduire cet objectif, trois types de dispositions ont été intégrées dans le règlement du PLUi :

- des **dispositions générales** imposant de prendre en compte dans la conception globale des projets le traitement des espaces libres comme élément structurant,
- des **dispositions, quantitative et qualitatives**, visant à maintenir des espaces de pleine terre, créer ou préserver des espaces végétalisés ou arborés en cœurs d'îlots qu'ils soient ou non identifiés graphiquement, conserver une distance végétale entre espaces bâtis et espaces naturels...,
- des **dispositions graphiques** identifiant des espaces boisés, plantés, végétalisés dont l'intérêt écologique et/ou paysager nécessitait une protection particulière :
  - les lisières des massifs boisés : bande de 50 mètres (Cf. fiche 5c)
  - les éléments de la trame verte urbaine :
    - les cœurs d'îlots et lisières de jardins (Cf. fiche 5d)
    - les espaces collectifs végétalisés (Cf. fiche 5e)
    - les boisements urbains (Cf. fiche 5f)
    - les arbres identifiés et les continuités paysagères (Cf. fiche 5f)

**La qualité paysagère et écologique**

-  Cœur d'îlot et lisière de jardin
-  Espace collectif végétalisé
-  Arbre identifié
-  Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie)
-  Boisement urbain
-  Espace boisé classé - EBC

▪ Définitions

- **Les espaces libres**  
correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions (partie 1 - 3.1.1). Il s'agit des espaces qui, sur le terrain d'assiette du projet, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.
- **Les espaces végétalisés**  
correspondent aux surfaces des espaces libres engazonnées et plantées, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation (partie 1 - 3.1.5).
- **Les strates de végétation**  
Les espaces végétalisés se composent de plusieurs strates de végétation (partie 1 - 3.1.6).  
Quatre strates végétales sont identifiées :
  - strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement (7 à 20 mètres ou plus : bouleau, arbres fruitiers, hêtre, châtaigner, chêne, tilleul, noyer...),
  - strate arbustive : strate composée des arbustes (3 à 7 mètres : lilas, noisetier, houx, aubépine...),
  - strate buissonnante : strate composée des buissons (1 à 3 mètres : ajonc, charme, groseiller, églantier...),
  - strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons.

*L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte un certain nombre d'éléments de la construction tels que les débords de toiture ≤ 80 cm, les balcons dès lors qu'ils ne sont pas ancrés au sol...(Cf. partie 1 - paragraphe 2.4.2)*



**Les principes du traitement des espaces libres**

▪ **Principes qualitatifs**

Le principe est que le traitement des espaces libres doit être intégré à la conception générale de tout projet. Il a, en effet, vocation à concourir à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue esthétique, paysager et bioclimatique, à l'enrichissement de la biodiversité en ville et à une bonne gestion de l'eau (*partie 1 paragraphe 3.1.1*).

Les espaces libres sont de nature et à vocation diverses, leur traitement paysager est approprié à leur fonction en tenant compte :

- de leur situation à l'égard de l'implantation de la construction, de leur visualisation dans le paysage sur rue, de leur localisation à l'égard des espaces naturels, boisés ou agricoles voisins ;
- de leur superficie et de leur géométrie à l'égard, par exemple, des possibilités de développement des végétaux, de la recherche de continuités avec les espaces végétalisés voisins ;
- des plantations existantes afin de maintenir des sujets d'intérêt dans l'aménagement des espaces végétalisés, notamment ceux identifiés au plan de zonage ou dans des OAP de secteur ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain ;
- de la gestion des eaux pluviales en limitant les surfaces imperméables et en évitant les effets négatifs du ruissellement notamment.

⇒ *Tout projet doit respecter ces principes, qui sont applicables dans toutes les zones.*

⇒ *Le traitement des espaces libres s'apprécie en complémentarité avec les principes généraux du Chapitre 4.1 "Insertion du projet dans son environnement" s'appliquant dans toutes les zones, tout en prenant en compte le caractère de la zone.*

▪ **Traitements de certains espaces libres dans les règlements de zone**  
 ▪ (partie 2)

La partie 2 du règlement précise pour chacune des zones, selon leurs particularités, outre des dispositions quantitatives avec le coefficient de pleine terre à respecter (*Cf. fiche 5b*), des dispositions qualitatives relatives au traitement de certains espaces libres (*chapitre 3*).

Ces dispositions qualitatives viennent compléter les principes édictés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement pour le traitement attendu de certains espaces.

Il est utile de rappeler quelques-unes d'entre elles qui sont soit communes à de nombreuses zones, soit spécifiques à certaines zones mais importantes à connaître pour la conception des projets.

**Traitement des espaces entre zones urbaines ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles**

- **Un retrait obligatoire des constructions en limite séparative de zones AP, AV, NP ou NV :**  
*(paragraphe 2.2.1 du règlement de zone)*
  - **en zones UDb, UEe et UEm**, le retrait est d'au moins 10 mètres par rapport à la limite de la zone AP, AV, NP ou NV concernée ;
  - **en zone UDa, UDc, Udd**, le règlement prévoit une règle qualitative permettant d'admettre ou d'imposer une implantation différente que celle prévue par le règlement de zone (paragraphe "règle générale" 2.2.1) pour permettre la préservation de vues vers des espaces naturels, par une implantation en retrait de la limite séparative notamment. Cette règle qualitative s'applique en limite séparative de zones AP, AV, NP ou NV et également en limite d'un espace boisé identifié (EBC, BU notamment) ou non au plan de zonage.
- **En zone UX, l'espace de retrait entre la construction et la limite d'une zone agricole et naturelle** est traité en bande végétale ou en écran végétal arboré (*section 3.3 "espace de retrait"*).
- **En zones UAc et UAd, les espaces en limite d'une zone agricole ou naturelle** font l'objet d'un soin particulier pour leur aménagement afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres (*paragraphe 3.3.2*).

Ces espaces de transition entre les espaces urbanisés et les zones agricoles et naturelles peuvent également faire l'objet d'une disposition graphique dite "lisière de jardin" (*Cf. fiche 5d*), notamment en zone UDa. Dans ce cas, il convient d'appliquer les dispositions les plus contraignantes au regard tant de la superficie des espaces concernés que de leur traitement paysager fixé par le règlement.

**Les principes du traitement des espaces libres**

▪ **Traitements de certains espaces libres dans les règlements de zone (partie 2)**

**Le traitement des espaces libres autres que les espaces de pleine terre** (paragraphe 3.3.2 ou 3.1.3 du règlement de zone)

Le chapitre 3 du règlement de nombreuses zones urbaines comprend des dispositions relatives au traitement de certains espaces libres autres que ceux en pleine terre (*pour ces derniers Cf. fiche 5b*) :

- **les espaces sur dalle**  
Ces espaces doivent être "végétalisés sur la majeure partie de leur superficie", c'est-à-dire que leur traitement végétal est largement prédominant.  
Ces espaces concernent le dessus des dalles, dont l'usage n'est pas privé, couvrant les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées à des locaux techniques, caves ou stationnements, dont la hauteur est au plus égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux.
- **les espaces de stationnement**  
Le traitement paysager des aires de stationnement réalisées en surface est réalisé pour limiter l'impact visuel depuis l'espace public (cf. fiche 4b page 3). "Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain". La plantation des arbres est libre, elle peut être répartie sur l'aire de stationnement pour créer de l'ombre ou regroupée en un bosquet ou encore créer un écran végétal sous forme de haie arborée.
- **les espaces de recul**  
Dès lors que les constructions sont implantées en recul par rapport à la limite de voie, le traitement de l'espace entre la voie et la construction doit être particulièrement soigné dans la mesure où il accompagne l'espace public. Des dispositions précisant le traitement de ces espaces sont prévues plus spécifiquement dans les zones où la règle impose une implantation des constructions en recul de la voie : UAb, UBa, UBb, UDa, UDb, UDe, ainsi que dans les zones d'activités économiques et d'équipement (zones UE et UX).  
Ces dispositions ont un contenu variable, adapté aux caractéristiques des zones.  
Par exemple, en zone UDa, le règlement précise :  
*"L'espace compris entre la limite de voie et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde."*  
Pour l'application de cette disposition, il convient que le traitement de l'espace entre la clôture sur voie et la construction organise une surface végétalisée (cf. définition de l'espace végétalisé page 1 de la fiche) supérieure à la surface éventuellement minéralisée nécessaire aux circulations.

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.1

Règlement partie 2 - chapitre 3 – section 3.1

Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage , fiche 1e : comment lire le règlement

Fiche 5a: les principes du traitement des espaces libres, fiches 5d, 5e et 5f : trame verte urbaine

▪ Objectif

L'objectif général rappelé dans la fiche 5a est de maintenir une large place au végétal dans les milieux urbains.

A ce titre, des dispositions dans le règlement du PLUi imposent que tout projet puisse préserver des espaces de pleine terre sur son terrain d'assiette par une règle quantitative : le coefficient d'espace de pleine terre (CPT).

Les espaces de pleine terre favorisent la biodiversité et le bio climatisme en permettant la plantation d'arbres à grand développement ainsi que la gestion des eaux pluviales par la limitation de l'imperméabilisation des sols.

▪ Définitions

• **Les espaces de pleine terre** (partie 1 - paragraphe 3.1.2)

Ces espaces correspondent aux surfaces des espaces libres (cf. fiche 5a) qui :

- ne comportent aucune construction, installation, ouvrage, en surélévation ou en sous-sol,
- ne sont pas couverts par un revêtement ou un traitement imperméable,
- permettent la libre infiltration des eaux de pluies.

• **Le coefficient de pleine terre (CPT)** (partie 1 - paragraphe 3.1.3)

Ce coefficient est le rapport entre la superficie du terrain constituée d'espaces de pleine terre et la superficie totale du terrain. Dès lors qu'un terrain est à cheval sur plusieurs zones, le CPT de chaque zone est applicable à chacune des parties du terrain concernée.

Superficie du terrain = 450 m<sup>2</sup>  
CPT = 40 %  
Superficie minimale des espaces de pleine terre = 180 m<sup>2</sup>

▪ Expression de la règle et son application

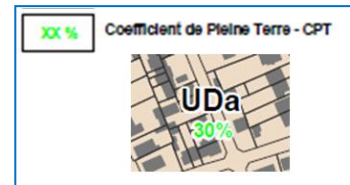
**Le CPT minimal est fixé dans le règlement des zones** (partie 2 - section 3.2)

Il varie, selon les caractéristiques des zones, entre 15% et 50%.

Il n'est pas réglementé dans les zones Uef (sauf Uef2) et UDC, sous réserve d'une disposition particulière dans un ensemble cohérent urbain (ECU).

**Le CPT minimal peut également être fixé graphiquement** sur les plans de zonage à l'échelle communale.

Dans ce cas, la valeur du CPT figurant sur le plan de zonage se substitue à celle fixée dans le règlement écrit (partie 2, paragraphe 3.2.1.2).



**Le CPT n'est pas applicable :**

- dans les zones urbaines, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains, lorsqu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles,
- dans les cas où figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol des constructions de 100%.

▪ Traitement des espaces de pleine terre

Les surfaces en pleine terre comptabilisées en application du CPT doivent être végétalisées et plantées. Elles ne peuvent supporter un traitement de surface, même perméable.

Le traitement des surfaces de pleine terre privilégie l'utilisation des 4 strates de végétation : arborée, arbustive, buissonnante et herbacée (Cf. fiche 5a).

Les espaces de pleine terre, éléments structurants de la composition générale du projet, sont majoritairement d'un seul tenant, sans tenir compte des surfaces issues de l'application des coefficients de compensation (Cf. ci-après).

▪ Extension de constructions existantes

Dans les cas d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le CPT s'applique.

Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol (CES), le CPT fixé par la règle peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre avant travaux demeure inchangée.

Superficie du terrain = 400 m<sup>2</sup>

Règles:

- CPT = 40 %      160 m<sup>2</sup> minimum
- CES = 50 %      200 m<sup>2</sup> maximum

Construction existante

- emprise au sol = 250 m<sup>2</sup>
- espace de pleine terre = 100 m<sup>2</sup>

Extension de la construction possible de 20 m<sup>2</sup> (Règle qualitative) sous réserve que les 100 m<sup>2</sup> en pleine terre soient conservés et qu'ils soient aménagés selon les dispositions du règlement.

**L'obligation de pleine terre et les modalités de compensation**

▪ Coefficients de compensation des surfaces de pleine terre

**Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol.**

Lorsque les espaces de pleine terre ne peuvent être réalisés sur le sol naturel, notamment au regard de la configuration du terrain, la végétalisation d'autres espaces peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre en leur appliquant un coefficient de compensation (*partie 1 - section 3.1*).

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Équivalence pour une surface de 100m <sup>2</sup> de pleine terre
Espace de pleine terre*	1	100 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m <sup>2</sup>
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,70	70 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,30	30 m <sup>2</sup>

*Si surface minimale de pleine terre à réaliser = 150 m<sup>2</sup>*

- surface de pleine terre = 100 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup> de toiture végétalisés sur 35 cm de terre = 50 m<sup>2</sup> équivalence de pleine terre

*Si surface minimale de pleine terre à réaliser = 250 m<sup>2</sup>*

- surface de pleine terre = 150 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sur 35 cm de terre = 50 m<sup>2</sup> équivalence de pleine terre
- 72 m<sup>2</sup> de végétalisation sur dalle sur 70 cm de terre = 50m<sup>2</sup> équivalence de pleine terre

**Seule la moitié au plus de la superficie des espaces devant demeurer en pleine terre peut faire l'objet d'espaces végétalisés de compensation**, sauf dispositions particulières prévues dans la partie 2 du règlement.

**Les coefficients de compensation ne sont pas applicables dans toutes les zones urbaines.**

Ces coefficients ne sont applicables que lorsque le règlement de zone le prévoit explicitement en son chapitre 3.

**Par principe, ils sont applicables dans les zones urbaines mixtes de centralité** (zones UAa, UAb, UAc, UAd), **péricentre** (UBa, UBb), **collectifs** (UCa, UCb) et **pavillonnaire densifié** (UDd).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet afin d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.



**La lisière des massifs boisés : la bande de 50 mètres**

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.2, paragraphe 3.2.2**  
**IV - Règlement partie 5 - plans de zonage à l'échelle communale**  
Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement ,  
fiche 5a : les principes du traitement des espaces libres

▪ Objectif et fondement

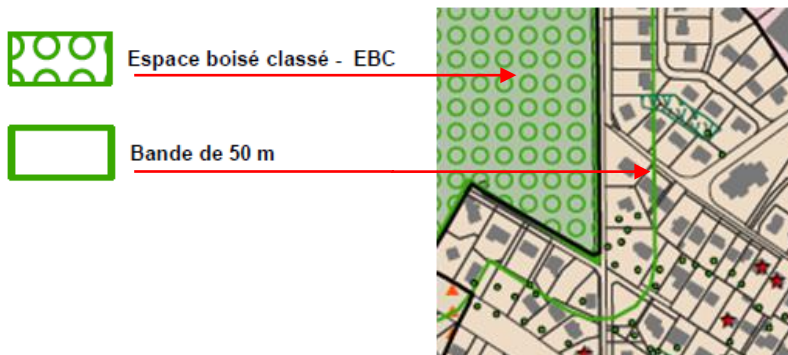
Dans l'objectif de lutter contre le recul progressif des forêts dû à une implantation de construction en limite des massifs boisés, le SDRIF, avec lequel le PLUi doit être compatible, prévoit une orientation qui :

- identifie les massifs forestiers de plus de 100 hectares dont le maintien doit être garanti par leur classement en EBC (Espace Boisé Classé),
- organise également la protection des lisières de ces massifs sur une profondeur de 50m à compter de leur limite extérieure, en dehors des Sites Urbains Constitués (SUC).

Cette bande de 50m constitue également une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes et recèle une importante et fragile biodiversité.

▪ Traduction dans le PLUi

- **sur les plans de zonage** à l'échelle communale :
  - sont inscrits en EBC (Espace Boisé Classé) les massifs forestiers de plus de 100 hectares,
  - est reportée la lisière des massifs (bande de 50m).



- **dans le règlement écrit**, partie 1 - paragraphe 3.2.2 :
  - est définie la notion de site urbain constitué (SUC),
  - sont précisées les dispositions applicables dans la bande de 50 mètres qui sont différenciées selon que le projet se situe dans un site urbain constitué (SUC) ou hors d'un tel site.

▪ Définition des SUC

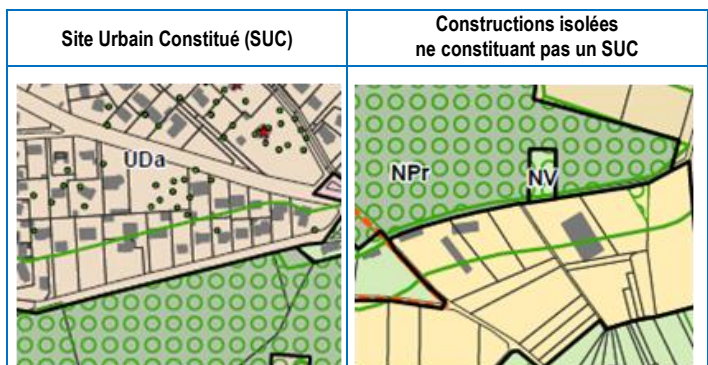
**Les sites urbains constitués (SUC) sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions relativement denses sont organisées le long d'une trame viaire.** Ces espaces bâtis présentent une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.  
Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme constituant un SUC.

▪ Délimitation d'un SUC

Les SUC ne sont pas délimités sur les plans de zonage.  
**Le contour d'un SUC est apprécié au cas par cas lors de l'élaboration et de l'examen de chaque projet.**

L'appréciation se fonde notamment sur les critères suivants :

- les terrains sont viabilisés et desservis par une voie goudronnée,
- la densité des constructions et l'occupation des sols sont similaires à celles des zones urbaines situées à proximité et en dehors de la bande des 50 mètres,
- le gabarit général des constructions est similaire à celui des constructions les plus proches.



**La lisière des massifs boisés : la bande de 50 mètres**

▪ Dispositions applicables dans la bande des 50 m hors d'un SUC

Les espaces situés dans la bande de 50 mètres qui sont peu ou pas bâtis et qui ne peuvent constituer un SUC sont par principe inconstructibles. Néanmoins, certaines constructions sont admises. Peuvent être autorisés :

- les constructions à destination agricole,
- les aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, par exemple pour la gestion forestière, le développement de la filière bois, l'accueil du public...,
- l'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension ne doit pas avoir pour effet de réduire la distance entre ladite construction et la limite du massif,
- la construction d'annexes sous réserve de ne pas être implantées en direction du massif.

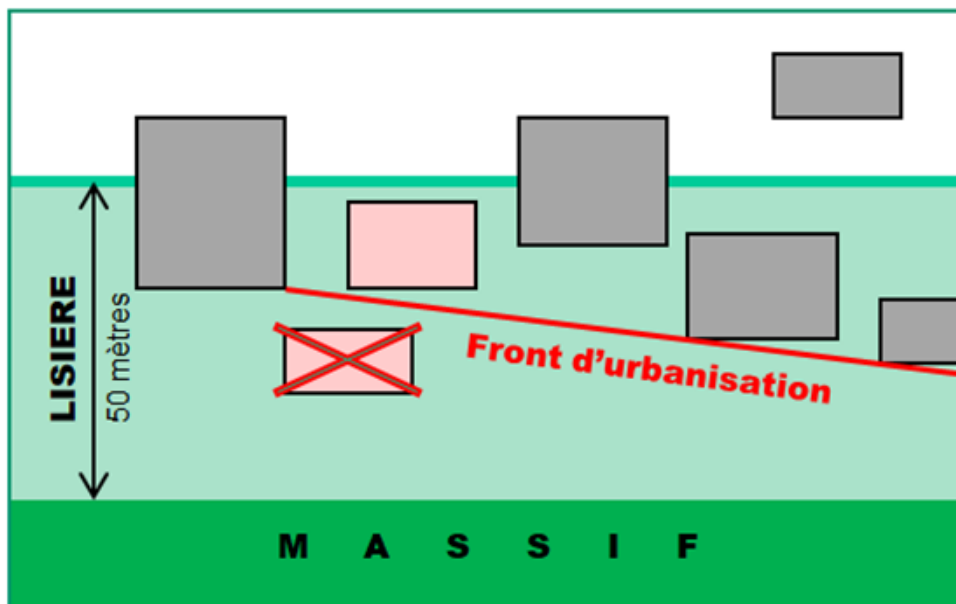
*Dispositions particulières prévues dans les règlements de zones (secteur NVc1a et secteur UAb14)*

▪ Dispositions applicables dans la bande des 50 m dans un SUC

Tout terrain situé dans la bande de 50 mètres et dans un SUC peut être occupé et construit dans le respect des dispositions réglementaires de la zone concernée et, le cas échéant, en compatibilité avec une OAP.

**Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celle des constructions existantes ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif.**

Ainsi, les emprises constructibles dans un SUC sont délimitées vers le massif en fonction d'un front d'urbanisation reliant les points des constructions existantes les plus proches de la limite du massif.



Construction projetée       Construction existante

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.2, paragraphe 3.2.3  
IV - Règlement partie 2 - chapitre 3 – section 3.2, section 3.3 ou section 3.2.4 (selon les zones)  
IV - Règlement partie 5 - plans de zonage à l'échelle communale

Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement, fiche 5a : les principes du traitement des espaces libres, fiche 5b CPT, fiches 5e et 5f : trame verte urbaine

▪ Définitions

- **Cœur d'îlot identifié au plan de zonage :**  
Les cœurs d'îlots correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis, d'une superficie significative et continus entre plusieurs terrains.
- **Lisière de jardin identifiée au plan de zonage :**  
Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins en limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N).

▪ Objectifs

- **Préserver et renforcer la trame verte urbaine**

Dans l'objectif général de préserver et renforcer la trame verte au sein des zones urbaines, plusieurs types d'espaces à dominante naturelle ont été identifiés. Les cœurs d'îlots et les lisières de jardins participent, comme d'autres, à la composition de la trame verte urbaine. Les autres espaces participant à la trame verte urbaines sont :

- les espaces collectifs végétalisés (cf. fiche 5e),
- les boisements urbains (cf. fiche 5f),
- les arbres identifiés et les continuités paysagères (cf. fiche 5f).

- **Préserver et valoriser les cœurs d'îlots et les lisières**

L'objectif poursuivi par la préservation de ces espaces est de :

- contribuer à la qualité du paysage et du cadre de vie en milieu urbain, d'y maintenir la présence de la biodiversité,
- lutter contre les îlots de chaleur,
- assurer une transition paysagère et fonctionnelle avec les espaces agricoles et naturels grâce à des espaces tampon.

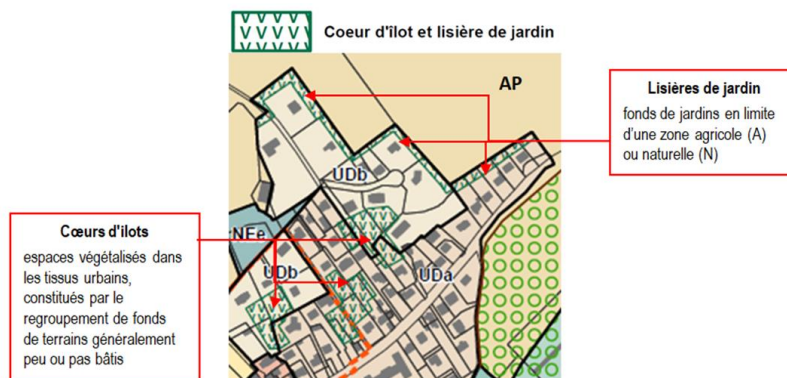
La protection vise d'une part à maintenir ces espaces libres de constructions et d'autre part à ce que ces espaces reçoivent un traitement paysager de qualité, adapté à leur situation et leur fonction.

La méthodologie mise en œuvre pour les instituer est décrite dans le rapport de présentation (partie 3.1 / p. 190 et suivantes)

⇒ Toute réduction ou suppression de CIL relève d'une procédure de révision du PLUi.

▪ Traduction dans le PLUi

- **Sur les plans de zonage à l'échelle communale :**  
Les cœurs d'îlots et les lisières de jardin sont délimités sur les plans de zonage communaux. Ils sont identifiés par la même trame.  
Dans la mesure où les dispositions applicables aux cœurs d'îlots sont différentes de celles qui le sont aux lisières de jardins, il convient de différencier ces deux catégories d'espaces au regard de leur définition et de leur localisation sur le terrain.



- **Dans le règlement écrit, partie 1 :**
  - est rappelé le régime d'autorisation auquel sont soumis ces espaces (paragraphe 3.2.3),
  - sont fixées les dispositions applicables dans les cœurs d'îlots et les lisières de jardin (paragraphe 3.2.3.1),
  - sont fixées les dispositions particulières en cas d'extension de constructions existantes (paragraphe 3.2.3.1).

▪ Régime d'autorisation spécifique

La préservation des CIL, identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, engendre un régime d'autorisation spécifique visant à mieux contrôler leur évolution.

**Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43-5°, R.421-12, R.421-17 et R.421-23-h du code de l'urbanisme.**

▪ Dispositions applicables dans les lisières de jardin identifiées graphiquement

Les lisières de jardin doivent être préservées et mises en valeur par un traitement paysager de qualité et structuré, dans la mesure du possible, à partir des strates végétales (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée - cf. fiche 5a), à l'exclusion de tout autre aménagement si ce n'est l'extension d'une construction existante (cf. ci-après).

La perméabilité écologique doit être préservée entre les fonds de jardins et les espaces naturels ou agricoles voisins. Il s'agit en particulier du traitement des clôtures qui séparent ces espaces et qui doivent être édifiées de façon à laisser le libre passage pour la circulation de la petite faune. Les végétaux d'accompagnement de ces clôtures doivent être choisis dans des espèces végétales locales.

▪ Dispositions applicables dans les cœurs d'îlots identifiés graphiquement

Les cœurs d'îlots doivent être préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et structuré, dans la mesure du possible, à partir des strates végétales (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée (cf. fiche 5a).

Toutefois, des aménagements et constructions y sont autorisés sous des conditions particulièrement précises :

- la configuration et les composantes végétales de ces cœurs d'îlots peuvent évoluer sur le terrain. Une reconfiguration des cœurs d'îlots dans leur localisation et leur composition végétale est possible dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le terrain, à la double condition que :
  - soit restituée d'un seul tenant la superficie globale du cœur d'îlot telle qu'elle est délimitée au plan de zonage sur le terrain d'assiette du projet,
  - soit maintenue, voire renforcée, l'insertion du cœur d'îlot dans une composition et/ou continuité végétale environnante.
 Il s'agit de rechercher dans la recomposition des espaces végétalisés sur le terrain d'assiette une meilleure adaptation ou fonctionnalité du projet tout en conservant, voire améliorant, une cohérence au sein du cœur d'îlot qui concerne plusieurs terrains.
- les aménagements et constructions suivants sont autorisés à la condition que 60 % minimum de la superficie du cœur d'îlot délimité sur le terrain concerné demeurent végétalisés :
  - une construction annexe d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>,
  - des composteurs,
  - une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
  - deux places de stationnement sur dalles alvéolées engazonnées,
  - des cheminements doux dont le traitement au sol demeure perméable.

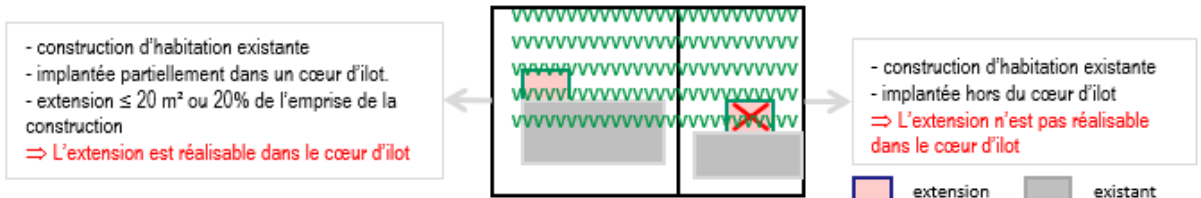
Il s'agit d'être vigilant sur le grignotage progressif des cœurs d'îlots et de veiller à ce que les aménagements successifs ne consomment pas plus de 40% de la superficie du cœur d'îlot délimitée sur le terrain concerné.

▪ Dispositions applicables pour les constructions d'habitation existantes

Les constructions existantes à destination d'habitation implantées en tout ou partie dans un CIL peuvent faire l'objet d'une extension.

Dans ce cas, l'extension doit tout à la fois :

- être réalisée dans une bande de 5 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement de tout point du nu général des façades de la construction existante,
- avoir une emprise au sol limitée soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de l'emprise de la construction existante, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.4 du règlement de zone.



▪ Articulation avec le CPT

Les superficies des espaces inscrits en CIL qui demeurent en pleine terre entrent dans le décompte des surfaces de pleine terre à respecter en application du coefficient de pleine terre (CPT) applicable dans la zone (Cf. fiche 5b).



▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.2, paragraphe 3.2.3.2**  
**IV - Règlement partie 2 - chapitre 3 – section 3.2, section 3.3 ou section 3.2.4** (selon les zones)  
**IV - Règlement partie 5 - plans de zonage à l'échelle communale**

*Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement, fiche 5a : les principes du traitement des espaces libres, fiches 5b CPT, fiches 5d et 5f : trame verte urbaine*

▪ Définition

Les espaces collectifs végétalisés (ECV) correspondent à des espaces végétalisés, souvent arborés, au sein des ensembles résidentiels.

▪ Objectif

• **Préserver et renforcer la trame verte urbaine**

Dans l'objectif général de préserver et renforcer la trame verte au sein des zones urbaines, plusieurs types d'espaces à dominante naturelle ont été identifiés. Les espaces collectifs végétalisés participent, comme d'autres, à la composition de la trame verte urbaine. Les autres espaces participant à la trame verte urbaines sont :

- les cœurs d'îlots et les lisières de jardin (cf. fiche 5d),
- les boisements urbains (cf. fiche 5f),
- les arbres identifiés et les continuités paysagères (cf. fiche 5f).

• **Préserver et valoriser les espaces collectifs végétalisés**

L'objectif poursuivi par la préservation de ces espaces est de :

- contribuer à valoriser le cadre de vie des habitants des grandes résidences,
- maintenir la biodiversité dans les milieux urbains.

La protection vise à maintenir dans leur superficie ces espaces libres de constructions et en améliorer la qualité paysagère adaptée à leur fonction.

⇒ Toute réduction ou suppression d'un ECV relève d'une procédure de révision du PLUi.

▪ Traduction dans le PLUi

• **Sur les plans de zonage** à l'échelle communale :

Les espaces collectifs végétalisés sont délimités sur les plans de zonage communaux par une trame particulière



Espace collectif végétalisé



• **dans le règlement écrit, partie 1 :**

- est rappelé le régime d'autorisation auquel sont soumis ces espaces (paragraphe 3.2.3),
- sont fixées les dispositions applicables dans les espaces collectifs végétalisés (paragraphe 3.2.3.2).

▪ Régime d'autorisation spécifique

La préservation des espaces collectifs végétalisés, identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme engendre un régime d'autorisation spécifique visant à mieux contrôler leur évolution.

**Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43-5°, R.421-12, R.421-17 et R.421-23-h du code de l'urbanisme.**



## 5 – favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal

### Trame verte urbaine

#### Les espaces collectifs végétalisés (ECV)

FICHE

5e

#### Principe de la protection

Ces espaces végétalisés sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

#### Dispositions applicables dans les ECV

- Aucune place de stationnement ne peut y être réalisée, même sur dalles alvéolaires végétalisées.
- **Les aménagements et constructions suivants sont autorisés :**
  - constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères,
  - composteurs,
  - aires de jeux,
  - annexes nécessaires à la gestion, au fonctionnement et l'entretien des lieux,
  - cheminements doux dont le traitement au sol demeure perméable.
- **La reconfiguration d'espaces collectifs végétalisés** dans leur localisation et leur composition végétale est possible dans le cadre d'un projet global, à la double condition :
  - que cette recomposition s'inscrive dans un projet global de valorisation paysagère des espaces collectifs à l'échelle du projet,
  - que soit restituée, à l'issue de l'aménagement, la superficie de l'ECV telle qu'elle est délimitée au plan de zonage sur le terrain d'assiette du projet.

#### Articulation avec le CPT

Les superficies des espaces inscrits en espaces collectifs végétalisés qui demeurent en pleine terre entrent dans le décompte des surfaces de pleine terre à respecter en application du coefficient de pleine terre (CPT) applicable dans la zone (Cf. fiche 5b).

P 2/2

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.2, paragraphes 3.2.3.3 et 3.2.3.4**  
**IV - Règlement partie 2 - chapitre 3 – section 3.2, section 3.3 ou section 3.2.4 (selon les zones)**  
**IV - Règlement partie 5 - plans de zonage à l'échelle communale**  
*Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement, fiche 5a : les principes du traitement des espaces libres, fiches 5d et 5e : trame verte urbaine*

▪ Définitions

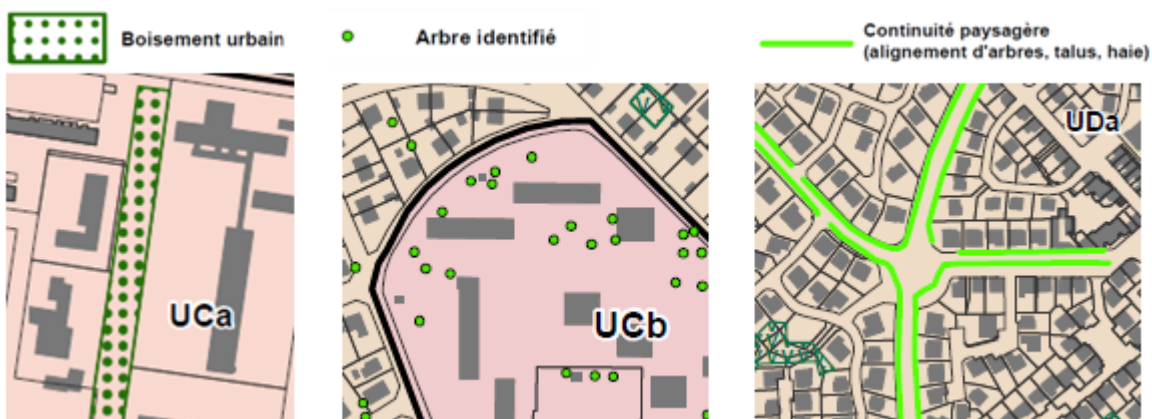
- **Les boisements urbains**  
 Les boisements urbains, de superficie variable, outre leur intérêt écologique, accompagnent l'urbanisation et marquent le paysage urbain.  
 Ces boisements correspondent à des ensembles d'arbres regroupés et d'un volume significatif sans pour autant qu'ils soient toujours composés de sujets remarquables.  
*Les boisements urbains, qui sont situés principalement en zones urbaines, ne doivent pas être confondus avec les espaces boisés classés (EBC) qui sont localisés majoritairement en zones naturelles (à l'exception des bois appartenant à un massif de plus de 100 hectares) et qui engendrent une autre catégorie de protection.*
- **Les arbres identifiés**  
 Les arbres identifiés correspondent à des arbres isolés dont l'intérêt est lié à des motifs de nature différente : leur âge, la rareté de leur essence, leur dimension ou leur impact sur le paysage.
- **Les continuités paysagères**  
 Les continuités paysagères correspondent à des haies, des talus, des alignements d'arbres qui, par leur linéaire significatif, ont un rôle important dans l'écologie urbaine.


▪ Objectif

- **Préserver et renforcer la trame verte urbaine**  
 Dans l'objectif général de préserver et renforcer la trame verte au sein des zones urbaines, plusieurs types d'espaces à dominante naturelle ont été identifiés. Les boisements urbains, les arbres ainsi que les continuités paysagères participent, comme d'autres, à la composition de la trame verte urbaine. Les autres espaces participant à la trame verte urbaines sont :
  - les cœurs d'ilots et les lisières de jardin (cf. fiche 5d),
  - les espaces collectifs végétalisés (cf. fiche 5e).
- **Préserver les boisements urbains, les arbres et les continuités paysagères**  
 L'objectif poursuivi par la préservation de ces espaces est de :
  - contribuer à valoriser le cadre de vie des habitants en zones urbaines,
  - lutter contre les ilots de chaleur,
  - maintenir la biodiversité dans les milieux urbains,
  - préserver la qualité des paysages.
 Les dispositions retenues visent à protéger ces éléments arborés dans les milieux urbains.  
 ⇒ Toute réduction ou suppression d'un BU, arbre ou continuité paysagère relève d'une procédure de révision du PLUi.

▪ Traduction dans le PLUi documents graphiques

- **Sur les plans de zonage à l'échelle communale :**
  - les **boisements urbains** sont délimités sur les plans de zonage communaux par une trame particulière,
  - les **arbres identifiés** sont localisés par un point vert,
  - les **continuités paysagères** sont représentées par une ligne verte.



	<p>5 – favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal</p> <p><b>Trame verte urbaine</b></p> <p><b>Les boisements urbains (BU), les arbres identifiés et les continuités paysagères</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>5f</b></p>
<p>▪ Traduction dans le PLUi</p> <p>documents graphiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le règlement écrit, partie 1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- est rappelé le régime d'autorisation auquel sont soumis ces espaces (<i>paragraphe 3.2.3</i>),</li> <li>- sont fixées les dispositions applicables pour chacun de ces éléments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- boisement urbain (<i>paragraphe 3.2.3.3</i>),</li> <li>- arbre identifié et continuité paysagère (<i>paragraphe 3.2.3.4</i>).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
<p>▪ Régime d'autorisation spécifique</p>	<p>Les éléments arborés, identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis à un régime d'autorisation spécifique visant à mieux contrôler leur protection.</p> <p><b>Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43-5°, R.421-12, R.421-17 et R.421-23-h du code de l'urbanisme.</b></p>	
<p>▪ Dispositions applicables</p> <p>P 2/2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les boisements urbains <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'abattage d'arbres y est autorisé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit pour des raisons sanitaires lorsque l'état phytosanitaire de l'arbre l'exige,</li> <li>- soit dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général*. <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px; margin-left: 20px;"> <p>* Il s'agit de projet d'initiative publique ou privée mais poursuivant un intérêt général (notamment aménagement d'espaces publics, requalification de voie...)</p> </div> </li> </ul> </li> <li>- <b>La recomposition générale du boisement</b> Une telle recomposition est possible à l'échelle du projet sous condition d'une superficie au moins équivalente et d'une qualité paysagère maintenue.</li> </ul> </li> <li>• Pour les arbres identifiés et les continuités paysagères <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'abattage d'arbres est autorisé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit pour des raisons sanitaires lorsque l'état phytosanitaire de l'arbre l'exige,</li> <li>- soit dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général,</li> <li>- soit pour créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel.</li> </ul> </li> <li>- <b>Leur prise en compte dans la conception des projets</b> Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.</li> </ul> </li> </ul>	



▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 4 – section 4.1  
Règlement partie 2 - chapitre 4 – sections 4.1 à 4.3  
Règlement partie 3 – fiches du patrimoine bâti identifié

Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement,  
fiche 4a : Les règles qualitatives      fiche 4b : Les règles d'objectif

▪ Objectifs

La recherche de la qualité urbaine et architecturale est un des objectifs majeurs du PLUi. Elle est une des raisons principales de l'encadrement des conditions d'occuper et d'utiliser les sols traduit dans le règlement.

Cet objectif général concerne à la fois :

- les projets, pour leur qualité architecturale et pour leur bonne insertion dans l'environnement urbain et le paysage,
- les constructions et ensembles de constructions existants qui présentent un intérêt patrimonial à valoriser ou à préserver. Il s'agit de protéger un patrimoine d'intérêt local, en complément de la protection nationale des Monuments Historiques.

▪ Traduction réglementaire et organisation de la règle

### Qualité urbaine et architecturale

Les règles relatives à l'insertion paysagère et urbaine des projets ainsi qu'à la qualité architecturale figurent dans le chapitre 4 du règlement :

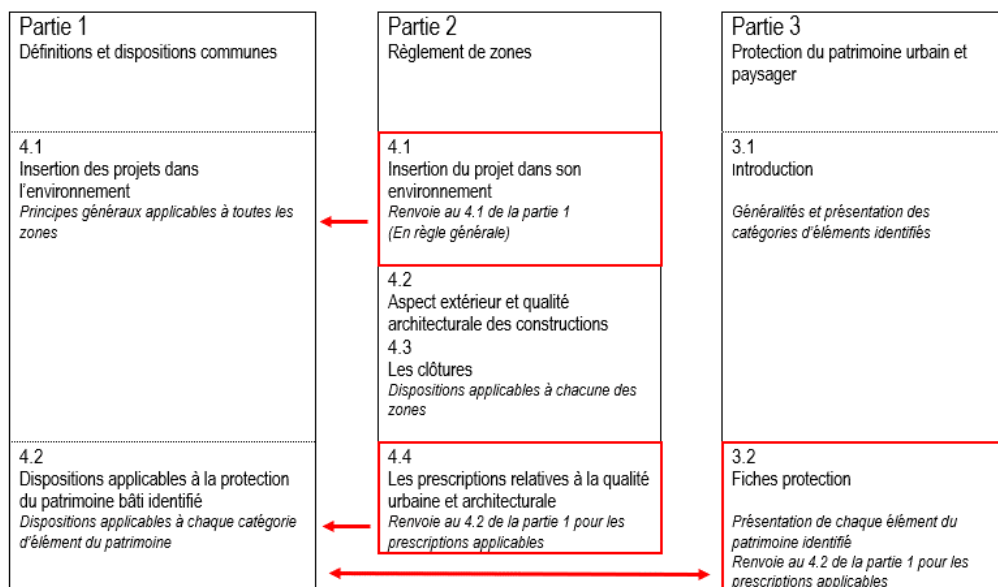
- partie 1, qui regroupe les dispositions applicables à l'ensemble des zones.  
Cette partie du règlement concerne essentiellement les dispositions relatives à l'insertion des projets dans leur environnement. Elle concerne tous les projets et pas uniquement ceux présentant un intérêt patrimonial identifiés au plan de zonage.
- partie 2, qui fixe les dispositions particulières applicables dans chaque zone.  
Cette partie du règlement concerne essentiellement les dispositions relatives à l'aspect et à la qualité architecturale des constructions ainsi qu'aux clôtures.

### Patrimoine bâti

Les dispositions relatives à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti figurent :

- partie 1 du règlement - chapitre 4, où sont prévues les dispositions applicables à chaque catégorie d'élément du patrimoine protégé,
- partie 3 du règlement, qui présente dans des fiches les particularités de chaque élément identifié ainsi que sa valeur patrimoniale.

### Architecture du règlement



<p>▪ L'insertion d'un projet dans son environnement Les différentes échelles</p>	<p>L'insertion d'un projet s'apprécie à différentes échelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- son <b>contexte urbain et paysager</b>, c'est-à-dire l'espace proche ou éloigné dans lequel le projet se situe,</li> <li>- son <b>terrain d'assiette</b>,</li> <li>- la <b>construction</b> projetée ou la construction existante qui est directement concernée par le projet.</li> </ul> <p>⇒ Ces dispositions sont applicables dans toutes les zones et sont susceptibles de conditionner l'obtention d'une autorisation</p>
<p>▪ L'insertion du projet dans son contexte</p>	<p>Le projet doit s'inscrire au mieux dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage de ses alentours. La qualité de cette inscription s'apprécie en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de son impact visuel qui doit rester discret dans le paysage en évitant, par exemple, une trop grande visibilité en rebord de plateau ou sur des crêtes,</li> <li>- de son implantation qui doit éviter, dans la mesure du possible, d'occulter des vues sur des constructions ou des éléments de paysage intéressants,</li> <li>- de la morphologie du tissu bâti environnant et des constructions voisines avec lesquels il convient que le projet s'insère harmonieusement.</li> </ul>
<p>▪ L'inscription du projet sur son terrain</p>	<p>La conception du projet doit, dans le respect des dispositions du règlement relatives à son implantation et à sa volumétrie notamment, être conçu en tenant compte des caractéristiques du terrain. Pour cela, il convient de prendre en compte les caractéristiques du terrain : sa topographie, son orientation et son ensoleillement, la question du ruissellement des eaux pluviales, les éléments de paysage et de la trame verte, les nuisances auxquelles il est ou peut être exposé.</p>
<p>▪ La prise en compte de la construction existante</p>	<p>Dès lors que le projet concerne directement ou indirectement une construction existante de qualité, qu'elle soit identifiée ou non au titre du patrimoine, il doit s'harmoniser avec celle-ci et contribuer à sa mise en valeur. Cela ne signifie pas automatiquement qu'il doit être conçu en mimétisme avec l'existant et ne s'oppose pas à la recherche d'un dialogue intelligent entre différentes architectures. En outre, lorsque la construction existante est un élément patrimonial inventorié au PLUi, s'appliquent des dispositions particulières prévues par le règlement (Cf. fiche 6b).</p>
<p>▪ La qualité architecturale des constructions</p>	<p>Les dispositions relatives à la <b>qualité architecturale des constructions</b> sont <b>spécifiques à chacune des zones</b> selon leurs caractéristiques morphologiques. Elles figurent au chapitre 4 de la partie 2 du règlement. Elles concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <b>conception des projets</b> (4.2) ;</li> <li>- les <b>différentes composantes de la construction</b> (4.2) ainsi que les clôtures (4.3).</li> </ul>
<p>▪ Conception des projets</p>	<p>Les principes qui guident la conception des projets sont fixés en fonction des particularités morphologiques de la zone où ils se situent et des objectifs qui y sont poursuivis, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque centre-ville (UAa), chaque bourg (UAc), chaque village ou hameau (UAd) ;</li> <li>- assurer une transition morphologique en limite de zone par la volumétrie et l'implantation des constructions adaptées (UAb) ;</li> <li>- organiser un rythme des façades à l'échelle de la rue le long de laquelle la construction est implantée (UAa) ;</li> <li>- proportionner le linéaire des façades des constructions à la morphologie urbaine environnante (UDa...) ;</li> <li>- ménager des transparences visuelles par des césures dans la continuité du bâti (UAc) ;</li> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble (UAb)...</li> </ul>
<p>▪ Composantes de la construction</p>	<p>Les dispositions relatives aux composantes de la construction concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le traitement des façades, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les façades sur voie des constructions implantées perpendiculairement à la voie sont composées avec des ouvertures qui les animent (UAd).</li> </ul> </li> <li>- le traitement des toitures, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les toitures-terrasses qui ne sont pas à usage particulier et qui ont une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales (UAa).</li> </ul> </li> <li>- le traitement des clôtures, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune (UBa).</li> <li>- la conception des clôtures permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie et la construction participe à l'ambiance de la rue (UBb).</li> </ul> </li> </ul>

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 4 – section 4.2  
Règlement partie 2 - chapitre 4 – section 4.2  
Règlement partie 3

Voir également : *fiche 1e : comment lire le règlement*    *fiche 1d : comment lire les plans de zonage*  
*fiche 4a : Les règles qualitatives*    *fiche 4b : Les règles d'objectifs*  
*fiche 6a : Les principes d'insertion et de conception des projets*

▪ Objectifs et fondement

La démarche patrimoine a été initiée par la communauté urbaine, en collaboration avec les communes et les partenaires institutionnels, dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il s'est agi de :

- doter l'ensemble du territoire de protections du patrimoine à partir d'un recensement des constructions et ensembles de constructions qui présentent un intérêt important (en complément des protections existantes des monuments historiques, sites, ZPPAUP et AVAP),
- protéger ces éléments du patrimoine bâti et édicter les dispositions utiles à leur préservation ou/et à leur mise en valeur.

⇒ Environ 4400 éléments de patrimoine bâti sont identifiés dans le PLUi pour leurs qualités d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

▪ Éléments du patrimoine identifiés

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sont classés en 5 catégories :

**Edifices, Patrimoine Urbain et rural (EPUR)**

Ces quelque 3 220 éléments inventoriés correspondent à des :

- bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...),
- éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...).

**Ensembles bâtis (EB)**

Ces quelque 430 éléments inventoriés correspondent à des groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux.

**Continuités bâties (CB)**

Ces quelque 650 éléments inventoriés correspondent à des :

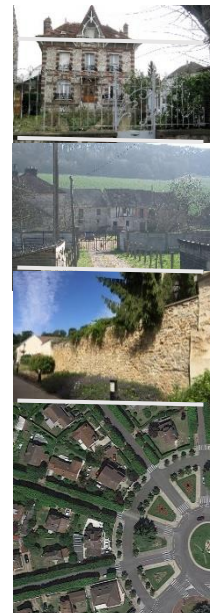
- linéaires de façades homogènes,
- murs de pierre,
- porches, portails...

**Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)**

Cette cinquantaine d'ensembles inventoriée correspond à des quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardin, centres anciens).

**Ensembles cohérents urbains (ECU)**

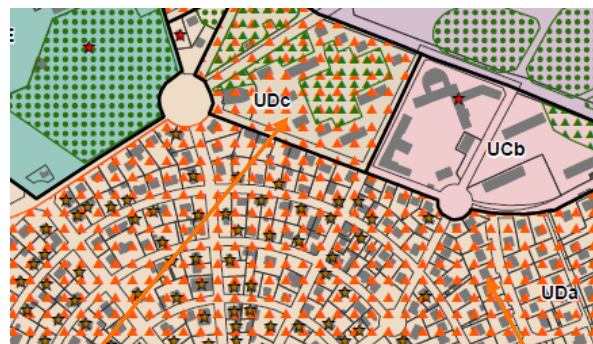
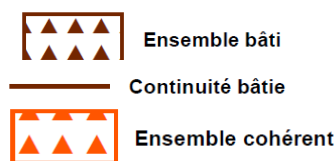
Cette cinquantaine d'ensembles inventoriée correspond à des compositions urbaines dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions, tous classés en zone UDC.



▪ Identification au plan de zonage

Les éléments de patrimoine bâti sont localisés ou délimités aux plans de zonage à l'échelle communale

- ★ Edifice patrimoine urbain et rural avec fiche
- ☆ Edifice patrimoine urbain et rural dans un ensemble sans fiche



Les ensembles cohérents, qu'ils soient urbains (ECU) ou patrimoniaux (ECP), sont identifiés graphiquement de façon similaire. Seuls les ECU sont classés en zone UDC.

Ensemble cohérent urbain (ECU) car classé en zone UDC

Ensemble cohérent patrimonial (ECP) car non classé en zone UDC

Les fiches du patrimoine bâti

Partie 3 du règlement

Des fiches sont établies pour chaque élément identifié au titre du patrimoine. Ces fiches ne concernent pas les continuités bâties (CB). Ces fiches sont classées par commune à la section 3.2 de la partie 3 du règlement. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré. Seules les fiches concernant les ensembles cohérents peuvent contenir des prescriptions (cf. contenu des fiches ci-après)



Un régime particulier d'autorisation

**Les travaux réalisés sur les éléments ou ensembles bâtis identifiés au PLUi au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :**

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception de ceux qui relèvent de l'entretien ordinaire (article R. 421-14 du code de l'urbanisme) ;
- déclaration préalable pour les travaux de ravalement (article R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e du code de l'urbanisme) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R. 421-12-c du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis à une déclaration préalable (articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h, R. 421-28 et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables. Cela signifie que pour ces constructions, il est possible de s'opposer à l'emploi de certains matériaux, par exemple pour une isolation extérieure, qui ne seraient pas adaptés à leurs caractéristiques.

L'articulation des règles applicables à un bâti ou ensemble identifié

**Les dispositions spécifiques à la préservation du patrimoine bâti identifié**

Aux dispositions réglementaires prévues par le PLUi applicables sur l'ensemble du territoire, s'ajoutent des dispositions spécifiques qui ne concernent que les éléments du patrimoine bâti identifié :

- Partie 1 du règlement section 4.2 :
  - l'objectif de protection à poursuivre pour chacune des catégories de patrimoine (paragraphe 4.2.2),
  - les dispositions spécifiques applicables aux EPUR (étoile rouge et étoile orange), les ensembles bâtis (EB), les continuités bâties (CB) et les ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) (paragraphe 4.2.4).
- Partie 2 du règlement :
  - les règles qualitatives dans chaque règlement de zone qui peuvent prévoir des dispositions particulières pour le patrimoine bâti identifié,
  - le règlement de la zone UdC applicable aux ensembles cohérents urbains (ECU).
- Partie 3 du règlement :
  - section 3.1 rappelant les principes et les modalités d'application de la protection,
  - section 3.2 regroupant les fiches relatives aux EPUR (étoile rouge), ensembles bâtis (EB), ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et ensembles cohérents urbains (ECU).

**Les modalités d'application des dispositions**

Sont applicables aux éléments identifiés au titre du patrimoine :

- les dispositions de la partie 1 du règlement et plus spécifiquement celles visées ci-avant,
- le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement), et éventuellement les orientations d'une OAP,
- les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour chaque élément identifié (partie 3 du règlement).

**Ces dispositions s'appliquent de façon cumulative**

Toutefois, les dispositions du paragraphe 4.2.4 de la partie 1 du règlement, ainsi que pour les ECP et les ECU les prescriptions figurant dans les fiches, viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues au paragraphe 4.2.4 ou dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.



▪ Edifices  
Patrimoine  
Urbain et Rural

(EPUR)

Fiche et partie 1  
du règlement  
paragraphe  
4.2.2

**Le contenu des fiches d'identification**

Les fiches ne concernent que les EPUR identifiés par une étoile rouge aux plans de zonage.

La fiche présente les EPUR selon 3 volets :

- la typologie à laquelle l'élément appartient :
  - édifices d'architecture traditionnelle : maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, bâtiment agricole, moulin, corps de ferme, château,
  - édifices d'architecture classique, de villégiature : maison de notable, villa, pavillon,
  - édifices d'architecture moderne et contemporaine : immeuble de ville, immeuble collectif, bâtiment industriel,
  - patrimoine urbain et rural : calvaires, lavoirs, fontaines...
- le degré d'intérêt

Les édifices sont classés selon deux catégories :

- **remarquable** lorsque les constructions présentent un intérêt architectural et qu'elles concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent,
- **exceptionnel** lorsque les constructions, par la richesse de leur architecture, par la qualité de leur préservation, par leur singularité, ou leur valeur exemplaire, constituent des éléments patrimoniaux majeurs du territoire.

- les principales caractéristiques de l'élément

Ces caractéristiques sont présentées selon 3 critères :

- la morphologie et l'implantation des constructions,
- la qualité urbaine et architecturale,
- la qualité paysagère et écologique.

**L'objectif de la protection**

Ces dispositions concernent tous les EPUR (étoiles rouge et orange)

- Pour les édifices

Préserver les constructions et leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur sans faire obstacle à leur évolution ou à leur changement de destination dès lors que leur identité patrimoniale est respectée. A ce titre, par exemple concernant les baies :

- l'ordonnement et les proportions des baies existantes sont conservés lorsqu'ils participent à l'équilibre ou au rythme de la façade ;
- de nouvelles baies peuvent être percées dès lors qu'elles ne dénaturent pas la composition d'ensemble et qu'elles s'y intègrent harmonieusement ;
- la suppression ou la modification de baies est possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

En outre, la démolition des édifices qui présentent un intérêt exceptionnel est interdite, sauf exceptions prévues par le règlement (*partie 1, paragraphe 4.2.4.1*).

- Pour le patrimoine urbain et rural

Préserver et mettre en valeur l'élément identifié.

Par exemple, dans le cadre d'un réaménagement du site où il est localisé, l'élément du patrimoine vernaculaire peut constituer un élément fort de la composition du projet ou être déplacé sur le territoire communal.

▪ Ensembles  
Bâtis

(EB)

Fiche et partie 1  
du règlement  
paragraphe  
4.2.2

**Le contenu des fiches d'identification**

Les ensembles bâtis sont présentés en 3 parties, de la même façon que les EPUR :

- la typologie de l'ensemble bâti : ensemble d'architecture traditionnelle, classique, moderne, contemporaine ;
- le degré d'intérêt de l'ensemble, remarquable ou exceptionnel ;
- les principales caractéristiques de l'ensemble bâti : morphologie et implantation des constructions, qualité urbaine et architecturale, qualité paysagère et écologique


**L'objectif de la protection**

Préserver les constructions en tant que telles et leur ordonnancement ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres.

A ce titre, il convient notamment de :

- contribuer à la mise en valeur de l'ensemble bâti par un traitement de qualité de ses abords ;
- éventuellement et si nécessaire, démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble ;
- faire en sorte que les constructions nouvelles et les extensions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en pouvant se distinguer en faisant preuve de créativité architecturale.

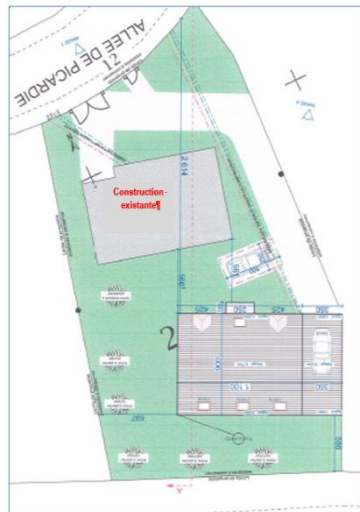
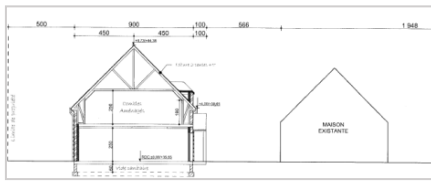
<p>▪ <b>Continuités Bâties</b></p> <p>(CB)</p> <p>Partie 1 du règlement paragraphe 4.2.2</p>	<p><i>Les continuités bâties ne font pas l'objet de fiche</i></p> <p><b>L'objectif de la protection</b></p> <p>Préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...). En ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation des constructions nouvelles doit renforcer lesdites continuités ; en règle générale, elle est identique à celle des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;</li> <li>- les porches, annexes, garages et autres éléments constitutifs de la clôture sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire.</li> </ul>
<p>▪ <b>Ensembles Cohérents Patrimoniaux</b></p> <p>(ECP)</p> <p>Fiche et partie 1 du règlement paragraphe 4.2.2</p>	<p><b>Le contenu des fiches d'identification</b></p> <p>Les fiches d'identification des ensembles cohérents patrimoniaux présentent leurs caractéristiques, à savoir : la morphologie et l'implantation des constructions, la qualité urbaine et architecturale ainsi que la qualité paysagère et écologique de l'ensemble.</p> <p>Elles contiennent, le cas échéant, des prescriptions. Ces prescriptions viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée (cf. ci-avant : les modalités d'application des dispositions)</p> <p><b>L'objectif de la protection</b></p> <p>Préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions grâce, notamment, au maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le respect des caractéristiques de l'ensemble avec, par exemple, leurs toitures qui doivent être en harmonie. En outre, la démolition de constructions ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.</p> <p><b>Le cas d'un EPUR dans un ECP</b></p> <p>Les EPUR situés dans un ECP repérés par une étoile orange ne font pas l'objet de fiches. Pour ces EPUR, sont applicables les dispositions réglementaires prévues dans le chapitre 4-2 de la partie 1 du règlement en complémentarité des dispositions réglementaires applicables à l'ECP. L'objectif est d'attirer l'attention sur la qualité propre à ces édifices identifiés, notamment en cas de projet les concernant.</p> <p>Les EPUR situés dans un ECP repérés par une étoile rouge font l'objet de fiches. Leur sont applicables, outre les dispositions relatives à l'ECP, les dispositions propres aux EPUR rappelées page 3 de la fiche.</p>
<p>▪ <b>Ensembles Cohérents Urbains</b></p> <p>(ECU)</p> <p>Fiche et partie 1 du règlement paragraphe 4.2.2</p> <p>P 4/4</p>	<p><b>Le contenu des fiches d'identification</b></p> <p>Les fiches d'identification des ensembles cohérents urbains, présentent leurs caractéristiques, à savoir : la morphologie et l'implantation des constructions, la qualité urbaine et architecturale ainsi que la qualité paysagère et écologique de l'ensemble.</p> <p>Elles contiennent, le cas échéant, des prescriptions. Ces prescriptions viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone UDC (cf. ci-avant : les modalités d'application des dispositions et fiche 6c)</p> <p><b>L'objectif de la protection</b></p> <p>Conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification.</p> <p>Les ensembles cohérents urbains sont régis par le règlement de la zone UDC (cf. fiche 6c).</p> <p><b>Le cas d'un EPUR dans un ECU</b></p> <p>Les EPUR situés dans un ECU repérés aux plans de zonage communaux par une étoile orange ne font pas l'objet de fiches. Pour ces EPUR sont applicables les dispositions réglementaires prévues dans le chapitre 4-2 de la partie 1 du règlement en complémentarité des dispositions réglementaires applicables à l'ECU. L'objectif est d'attirer l'attention sur la qualité propre à ces édifices identifiés, notamment en cas de projet les concernant.</p> <p>Les EPUR situés dans un ECU repérés par une étoile rouge font l'objet de fiches. Leur sont applicables, outre les dispositions relatives à l'ECP, les dispositions propres aux EPUR rappelées page 3 de la fiche.</p>
<p>▪ <b>Les cas limités de démolitions possibles</b></p> <p>P 4/4</p>	<p>Le règlement du PLUi prévoit que pour certains édifices et ensembles bâtis identifiés remarquables et non exceptionnels, il est possible d'envisager leur démolition sous certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dès lors qu'elle est justifiée, par des motifs d'ordre structurels ou sécuritaires ;</li> <li>- lorsqu'elle concerne des constructions ou parties de construction sans valeur architecturale intrinsèque ;</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'initiative publique et dès lors que le projet a, notamment, pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.</li> </ul> <p>Dans le cas d'un ensemble cohérent patrimonial, la démolition ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.</p>

	<p>6 - Valoriser la qualité urbaine, architecturale et le patrimoine bâti</p> <p><b>Les ensembles cohérents urbains (ECU), articulation des fiches et du règlement de la zone UDC</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>6c</b></p> <p>09-07-2020</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dossier PLUi</li> <li>▪ Fiches à consulter</li> </ul>	<p><b>IV - Règlement partie 1 - chapitre 4 – section 4.2</b></p> <p><b>Règlement partie 2 - zone UDC</b></p> <p><b>Règlement partie 3 – fiches du patrimoine bâti identifié</b></p> <p><i>Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement      fiche 6a : principes d'insertion et de conception des projets</i>  <i>fiche 4b : Les règles d'objectif      fiche 6b : protection des éléments et ensembles patrimoniaux</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objectifs</li> </ul>	<p>Ainsi que le rappelle la fiche 6a du guide, la recherche de la qualité urbaine et architecturale est un des objectifs majeurs du PLUi.</p> <p>Parallèlement à l'objectif de mise en valeur du patrimoine existant sur le territoire, un objectif de préservation des espaces bâtis dont l'organisation urbaine est homogène a été retenu.</p> <p>Il s'agit pour une cinquantaine d'ensembles urbains identifiés de conserver l'unité générale des constructions, de leur mode d'implantation, de l'équilibre entre jardin et bâti..., c'est-à-dire de préserver leur cohérence urbaine qui en fait leur intérêt, sans pour autant faire obstacle à l'évolution du bâti.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Traduction réglementaire et organisation de la règle</li> </ul>	<p><b>Les ensembles cohérents urbains (ECU)</b></p> <p>Dans l'objectif rappelé ci-avant, les ECU ont été identifiés plus spécifiquement au regard de leur composition urbaine homogène que de leur valeur patrimoniale, à la différence des ensembles cohérents patrimoniaux (ECP - cf. fiche 6b).</p> <p>Les ECU sont délimités aux plans de zonage à l'échelle communale par une trame. Cette trame est identique pour les ECP et les ECU. Ces derniers se distinguent par leur classement en zone UDC (cf. fiche 6b).</p> <p><b>Les dispositions applicables aux ECU</b></p> <p>Aux dispositions réglementaires prévues par le PLUi applicables sur l'ensemble du territoire, s'ajoutent des dispositions spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- partie 1 du règlement section 4.2 :</li> <li>- l'objectif de protection à poursuivre pour les ECU (paragraphe 4.2.2) ;</li> <li>- partie 2 du règlement :</li> <li>- le règlement de la zone UDC applicable uniquement aux ensembles urbains cohérents (ECU) ;</li> <li>- partie 3 du règlement :</li> <li>- section 3.1 rappelant les principes et les modalités d'application de la protection,</li> <li>- section 3.2 dans laquelle figurent les fiches relatives aux ECU classées par communes (cf. fiche 6b).</li> </ul> <p>En outre, leur est appliqué un régime d'autorisation particulier tel qu'il est rappelé dans la fiche 6b.</p> <p><b>Le contenu de la fiche</b></p> <p>La fiche présente les ECU selon 4 volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les principales caractéristiques de l'ensemble : <ul style="list-style-type: none"> <li>- morphologie et implantation des constructions,</li> <li>- qualité urbaine et architecturale,</li> <li>- qualité paysagère et écologique.</li> </ul> </li> <li>• l'objectif à poursuivre</li> </ul> <p>Identification des composantes de l'ensemble à maintenir pour conserver son homogénéité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la délimitation de l'ensemble sur photo aérienne</li> <li>• les dispositions particulières applicables <ul style="list-style-type: none"> <li>- morphologie et implantation des constructions,</li> <li>- qualité urbaine et architecturale,</li> <li>- qualité paysagère et écologique.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Les modalités d'application des dispositions</b></p> <p>Les dispositions visées ci-dessus sont applicables cumulativement.</p> <p>Toutefois, les dispositions ainsi que les prescriptions figurant dans les fiches des ECU viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone UDC.</p> <p>Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de la zone UDC et les prescriptions prévues dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.</p>	
<p>P 1/2</p>		

▪ Analyse d'un projet dans un ECU

**Composantes du projet**

- Situation du terrain
  - classement en zone UDC
  - localisation dans un ECU
  - construction existante sur le terrain
- Projet
  - maintien de la construction existante
  - édification d'une construction d'habitation individuelle (R+1)



**Dispositions spécifiques applicables aux ECU**

- La partie 1 du règlement : paragraphe 4.2.2

Ce paragraphe fixe l'objectif général à rechercher pour tout projet situé dans un ECU :

*"L'objectif est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification."*

- La partie 2 du règlement : règlement de la zone UDC

Le règlement de la zone UDC est relativement souple dans l'objectif de susciter des projets qui perpétuent et respectent l'homogénéité de l'organisation et de la composition urbaines de chacun des ECU.

- La partie 3 du règlement : le contenu de la fiche spécifique à chaque ECU

Les fiches établies pour chacun des ECU précisent l'objectif à poursuivre au regard de leurs caractéristiques propres.

Dans l'exemple présenté, la fiche de l'ECU précise les caractéristiques de l'homogénéité du lotissement liée à l'implantation des constructions et leur rapport avec les voies et au traitement végétal des espaces libres situés à l'arrière des constructions.

⇒ Sur le principe, si le règlement de la zone UDC et l'identification d'un secteur en ECU n'interdisent pas l'édification d'une nouvelle construction, encore faut-il que cette dernière s'inscrive dans l'harmonie globale du secteur.

Les règles de la zone UDC sont des règles d'objectif (cf. fiche 4b) qui demandent, pour leur juste application, de s'appuyer sur :

- la fiche de chaque ECU précisant les caractéristiques de la composition urbaine de l'ensemble à préserver,
- la réalité de l'insertion du projet dans le respect de la cohérence urbaine de l'ECU.

Le projet présenté qui vise à édifier une seconde construction sur le terrain, outre le fait qu'il ne soit pas conforme à certaines règles de la zone UDC, est contraire à l'objectif du maintien de l'organisation urbaine de ce secteur dans la mesure où :

- aucun terrain dans ce grand lotissement ne comporte 2 constructions d'habitation,
- l'implantation de la construction projetée à l'arrière du terrain détruit l'espace végétalisé. Or, ces espaces végétalisés sur chaque lot à l'arrière des constructions sont l'une des composantes paysagères du lotissement qui en fonde son intérêt,
- le gabarit de la construction projetée est plus important que celui des constructions avoisinantes,
- l'accès de la construction projetée est sans lien direct avec la voie de desserte, contrairement aux autres constructions du lotissement qui ont un rapport direct avec la voie de desserte ou une impasse en desservant plusieurs.

Un tel projet, même dans le cas où il serait parfaitement conforme au règlement de la zone UDC, ne pourrait être réalisé dans la mesure où il ne respecte pas l'objectif poursuivi par l'ECU.



▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 2 - chapitre 1 – section 1.2**

Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement

fiche 4a : les règles qualitatives, fiche 4b : les règles d'objectif,

fiche 7b : zones A et N les constructions susceptibles de changer de destination

▪ Objectif

L'objectif général dans les zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N) est de préserver les espaces dans leur vocation actuelle.

A ce titre, les règlements des zones A et N encadrent strictement les droits à construire, de façon différenciée selon la vocation de la zone et son degré de protection souhaité.

Les constructions à destination d'habitation ne sont pas admises dans ces zones, sauf exceptions spécifiques en zone NE et dans le sous-secteur NVs1 (STECAL).

Toutefois, dans certaines zones agricoles et naturelles, les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont prises en compte en offrant une possibilité d'extension et de réalisation d'annexes.

▪ Champ d'application

Les dispositions permettant l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ne sont prévues que dans les zones agricoles et naturelles où de telles constructions sont implantées et dès lors que la vocation de la zone ou sa sensibilité écologique le permet.

**L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi est possible en application du chapitre 1, section 1.2 du règlement :**

- en zone AV,
- en zone NS, secteur NSh uniquement,
- en zone NV.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux constructions ayant une destination d'habitation au 16 janvier 2020 (date d'approbation du PLUi).

Il convient de rappeler que dans toutes les zones A et N, le règlement prévoit la possibilité de réaliser des travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans extension ni changement de destination. Le changement de destination n'est possible que pour les constructions identifiées au plan de zonage (cf. fiche 7b).

*Définition partie 1, paragraphe 1.1.3*

*Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.*

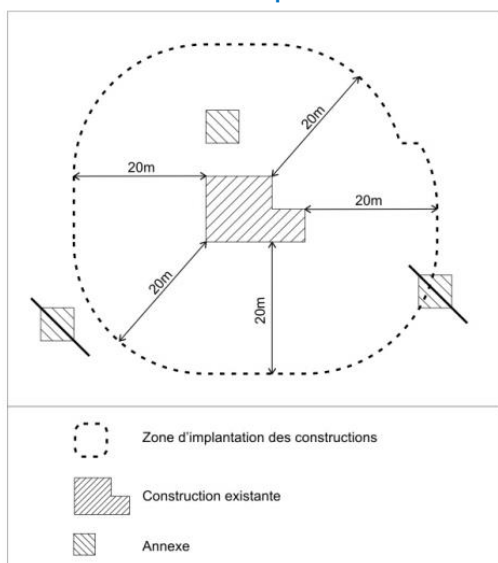
*Une construction existante à la date d'approbation du PLUi est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLUi.*

▪ Expression de la règle et son application

**Le règlement prévoit (partie 2 - section 1.2) :**

- la délimitation d'une zone dans laquelle les extensions et les annexes peuvent être implantées,
- les constructions et aménagements admis dans cette zone d'implantation,
- les règles morphologiques applicables dans cette zone d'implantation.

**Délimitation de la zone d'implantation**



L'extension de la construction et la réalisation de constructions annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un périmètre délimité entre :

- tout point du nu général de la façade de la construction principale existante à destination d'habitation,
- et la ligne composée de tous les points distants de 20 mètres.

*Définition partie 1, paragraphe 2.1.2*

*La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade*

Hors de cette zone d'implantation, aucune construction à destination d'habitation n'est admise.

Zone d'implantation

▪ Expression de la règle et son application

Constructions admises

Règles morphologiques spécifiques

P 2/2

### Constructions et aménagements admis dans la zone d'implantation

#### - l'extension des constructions principales à destination d'habitation

L'extension est limitée soit à une augmentation de l'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de l'emprise au sol de la construction existante (sauf dispositions spécifiques en secteur NSH), sans que l'emprise totale de la construction, y compris l'extension, soit supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Cette règle laisse le choix au demandeur de choisir la solution la plus favorable à son projet.

*Construction existante emprise au sol = 80 m<sup>2</sup>*

- augmentation de l'emprise au sol 20 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> d'emprise maximale
- augmentation de l'emprise au sol 20% = 96 m<sup>2</sup> d'emprise maximale

*Construction existante emprise au sol = 150 m<sup>2</sup>*

- augmentation de l'emprise au sol 20 m<sup>2</sup> = 170 m<sup>2</sup> d'emprise maximale
- augmentation de l'emprise au sol 20% = 180 m<sup>2</sup> d'emprise maximale

L'extension des constructions peut être réalisée en plusieurs fois, mais dans la limite d'une augmentation de 20 m<sup>2</sup> ou de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

*(cf. définition de l'emprise au sol : partie 1 du règlement, section 2.4, paragraphe 2.4.2)*

#### - la construction d'annexes

La réalisation de constructions annexes nouvelles est possible.

Toutefois, leur emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs constructions.

Selon la définition d'une annexe rappelée ci-dessous, un garage accolé à la construction principale n'est pas considéré comme une annexe, mais comme l'extension d'une construction.

*Partie 1 du règlement, section 1.1, paragraphe 1.1.1*

*Les annexes constituent des constructions de faible dimension, 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)*

*L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes puissent être utilisées en tant que logement ou local d'activité.*

*L'annexe n'est pas contiguë à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.*

*Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.*

#### - la réalisation de piscine ou de courts de tennis

Est autorisée la réalisation :

- de piscines non couvertes,
- de piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
- de courts de tennis non couverts.

Toutefois, pour ces aménagements accompagnant une construction d'habitation, le règlement prévoit la possibilité de les implanter, en tout ou partie, en dehors de la zone d'implantation, telle qu'elle est définie ci-avant, sous réserve que leur superficie cumulée ne soit pas supérieure à 220 m<sup>2</sup> sur un même terrain.

#### Règles morphologiques applicables

Les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes réalisées dans le cadre de ces dispositions sont soumises à toutes les dispositions fixées par le règlement ainsi qu'à des règles morphologiques spécifiques :

- 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

*L'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation, en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.*

- 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*L'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation, en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant ainsi que le retrait minimal imposé par la règle.*

- 2.5 - La hauteur maximale des constructions

*La hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante.*

*La hauteur totale des annexes est de 3,50 mètres maximum*

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement : partie 1 - chapitre 1 - paragraphe 1.1.3      partie 2 - chapitre 1 – section 1.2**

*Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage , fiche 1e : comment lire le règlement*

*fiche 4a : les règles qualitatives, fiche 4b : les règles d'objectif,*

*fiche 7a : zones A et N l'extension des constructions existantes à destination d'habitation*

▪ Objectif

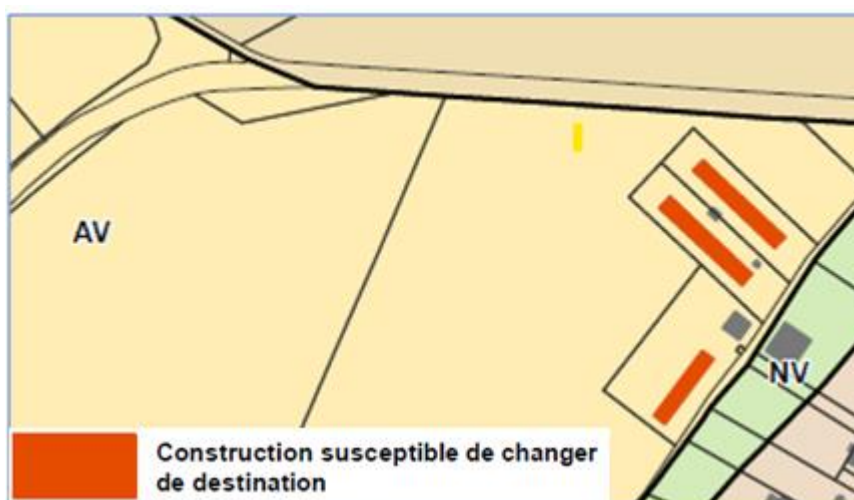
L'objectif général dans les zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N) est de préserver les espaces dans leur vocation actuelle.

Les constructions existantes dans ces zones n'ont pas vocation à changer de destination. Toutefois, afin de permettre la gestion de constructions situées en zones A et N en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le PLUi identifie sur les plans de zonage à l'échelle communale des constructions susceptibles de changer de destination.

▪ Champ d'application

**Les dispositions permettant un changement de destination dans les zones A et N s'appliquent uniquement aux constructions identifiées sur les plans de zonage à l'échelle communale.**

**Identification graphique**



Il convient de rappeler que des changements de destination de constructions peuvent intervenir en zones A et N, hormis les constructions identifiées graphiquement, dès lors que la destination future est autorisée par le règlement de la zone.

C'est le cas, par exemple :

- dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), secteurs NVs1 à NVs6 au PLUi, où des constructions de destinations diverses sont autorisées selon chaque secteur,
- dans la zone NE, où des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, de logement sous conditions, sont admises...

C'est également le cas en zones AV et NV d'un changement de destination d'une construction vers une destination nécessaire à l'exploitation agricole.

▪ Définition Changement de destination

Le changement de destination est défini au chapitre 1, paragraphe 1.1.3, de la partie 1 du règlement:

*"Le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme "*

Les 5 destinations de constructions ainsi que les 20 sous-destinations sont rappelées au paragraphe 1.1.2 de la partie 1 du règlement.

Quelques exemples :

- une épicerie transformée en restaurant ne constitue pas un changement de destination. Ces deux sous-destinations de construction font partie de la même destination : "commerce et activité de service" ;
- la transformation d'un bâtiment agricole en logements constitue un changement de destination, ces utilisations appartenant à deux catégories de destination différentes : "exploitation agricole" et "habitation" ;
- un bâtiment agricole utilisé pour le conditionnement et la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole ne constitue pas un changement de destination (cf. partie 1 du règlement, paragraphe 1.1.2).

**Les 5 destinations des constructions**

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activité de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire



## 7 – Les particularités du règlement de certaines zones

**FICHE  
7b**

### **Zones A et N : les constructions susceptibles de changer de destination**

#### Quelles destinations admises

Le règlement du PLUi ne limite pas les destinations possibles en cas de changement de destination d'une construction identifiée au plan de zonage.

Toutefois, le règlement de zone précise (*section 1.2*) que :

*"la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe."*

Ainsi, par exemple, une ancienne grange à destination agricole située dans un paysage naturel de qualité, ne pourrait pas être transformée en un entrepôt de matériaux engendrant d'une part des flux de circulation de poids lourds et d'autre part des aménagements d'aires de manœuvre modifiant l'environnement de la construction.

#### ▪ Conditions d'un changement de destination

Outre la condition précisée ci-avant d'une adéquation de la future destination avec la nature de la construction et son environnement, le règlement de zone prévoit (*section 1.2*) également que :

- le changement de destination doit être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel la construction est implantée, et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni atteinte à la circulation agricole,
- les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et l'esthétique de la construction.

Cette disposition suppose qu'en cas de changement de destination, dès lors que ce dernier est accompagné de travaux, le projet doit être conçu :

- pour mettre en valeur la construction dans le cas où ses caractéristiques architecturales le méritent,
- pour améliorer d'un point de vue esthétique ou énergétique la qualité de la construction.

#### ▪ Avis préalable

**Toute demande de changement de destination d'une construction identifiée au plan de zonage est soumise à l'avis conforme :**

- **en zone agricole (A) : de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),**
- **en zone naturelle (N) : de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

Cette disposition est prévue à l'article L. 151-11, 2° du code de l'urbanisme.

En cas d'avis défavorable de la commission, l'autorisation de changement de destination ne pourra être que refusée.


#### ▪ Articulation changement de destination et extension de construction

La fiche 7a explicite la disposition selon laquelle les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'une extension en zones naturelle et agricole.

Il convient de souligner qu'une construction identifiée au plan de zonage bénéficiant d'une autorisation de changement de destination pour être transformée en maison d'habitation ne pourra pas en outre bénéficier de la disposition permettant l'extension d'une construction d'habitation. En effet, à la date d'approbation du PLUi, cette construction n'avait pas une destination d'habitation.

P 2/2



	<p>7 – Les particularités du règlement de certaines zones</p> <p><b>Zone UDa :</b></p> <p><b>la constructibilité dans la BCS</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>7c</b></p> <p>21-09-2020</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dossier PLUi</li> <li>▪ Fiches à consulter</li> </ul>	<p><b>IV - Règlement : partie 1 - chapitre 0 - paragraphe 0.6.3      partie 2 - zone UDa chapitre 1 – section 1.2</b></p> <p>Voir également : <i>fiche 1d : comment lire le plan de zonage , fiche 1e : comment lire le règlement</i>  <i>fiche 2d : Les bandes de constructibilité principale et secondaire (BCP et BCS), fiche 4b : les règles d'objectif,</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objectif</li> </ul>	<p>L'objectif en zone UDa est de <b>valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en y préservant la dominante végétale, notamment dans les cœurs d'îlots que ces derniers soient ou non identifiés sur les plans de zonage.</b></p> <p>Pour répondre à cet objectif, le règlement de la zone UDa limite très strictement les possibilités de construire dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Application des bandes de constructibilité en zone UDa</li> </ul>	<p>Des bandes de constructibilité sont instituées dans la zone UDa : bande de constructibilité principale (BCP) et bande de constructibilité secondaire (BCS).</p> <p>Une telle disposition permet de différencier les droits à construire ainsi que l'ensemble des règles selon que la partie du terrain, voire le terrain dans sa totalité, se situe dans la BCP ou dans la BCS.</p> <p>La BCP a une profondeur de 20 mètres dans la zone UDa.</p> <p><b>Au-delà de la BCP</b>, c'est-à-dire à l'arrière des terrains situés en BCS, <b>le principe est d'organiser une quasi inconstructibilité</b> et par conséquent d'y préserver les cœurs d'îlots végétalisés.</p> <p>⇒ <b>Toutes les modalités d'application des bandes de constructibilité sont prévues au chapitre 0 de la partie 1 du règlement, paragraphe 0.6.3, et explicitées dans la fiche 2d.</b></p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Rappel :</b> dans les <b>espaces faisant l'objet d'une OAP</b> de secteurs à échelle communale ou dans les espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont les modalités de constructibilité sont définies par ladite OAP, la distinction des règles entre la BCP et la BCS n'est pas applicable. Seules les dispositions fixées pour la BCP sont applicables à la totalité de la superficie du terrain d'assiette (partie 1 des OAP).</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constructions admises dans la BCS dans toute la zone UDa</li> </ul> <p>P 1/3</p>	<p><b>Liste exhaustive des occupations et utilisations du sol admises dans la BCS, dans toute la zone UDa</b> (paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone UDa)</p> <p><b>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains</b></p> <p>Les équipements d'intérêt collectif nécessitant d'une part, des emprises au sol plus importantes que celle d'une maison individuelle et, d'autre part, des extensions bien souvent liées aux besoins de mises aux normes, il est apparu incontournable de laisser la possibilité de développer les équipements sur l'ensemble de leur emprise foncière.</p> <p><b>La construction d'annexes</b></p> <p>Une ou plusieurs constructions annexes peuvent être implantées dans la BCS sous réserve que l'emprise au sol totale des annexes <u>sur l'ensemble du terrain</u>, et pas seulement dans la BCS, soit au plus égale à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Une annexe de 20 m<sup>2</sup> peut être édifée en BCS, dès lors qu'aucune autre annexe n'existe sur le terrain d'assiette du projet.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Définition d'une annexe</b> (Partie 1 du règlement, section 1.1, paragraphe 1.1.1)</p> <p>Les annexes constituent des constructions de faible dimension, 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)</p> <p>L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes puissent être utilisées en tant que logement ou local d'activité.</p> <p>L'annexe n'est pas contiguë à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.</p> <p>Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.</p> <p><b>Définition et mode de calcul de l'emprise au sol</b> (cf. partie 1 du règlement, section 2.4, paragraphe 1.1.1)</p> </div> <p><b>Un abri pour animaux</b></p> <p>Un seul abri pour animaux peut être construit dans la BCS, sous réserve que son emprise au sol soit au plus égale à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette construction ne fait pas obstacle à l'édification ou à la présence d'autres abris pour animaux sur le même terrain dans la BCP ni à la possibilité d'édifier une ou plusieurs annexes de 20m<sup>2</sup> au plus sur le terrain.</p>	

▪ Constructions admises dans la BCS dans toute la zone UDa (suite)

### L'extension des constructions existantes

#### Champ d'application

Pour les constructions existantes au 16 janvier 2020 (date d'approbation du PLUi), quelle que soit leur destination, leur extension est possible, en tout ou partie, sur la partie du terrain située en BCS.

Cette possibilité n'est offerte que si la construction initiale est implantée d'une des 3 façons suivantes :

- en totalité dans la BCS,
- pour partie dans la BCS et dans la BCP,
- en totalité dans la BCP.

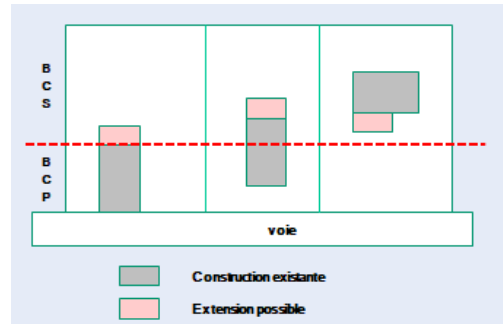
En revanche, une telle extension n'est pas possible sur une construction annexe. En effet, l'extension des annexes est prévue explicitement par le règlement (cf. ci-avant).

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif étant admises en BCS, leur extension l'est également sans limite, mais dans le respect des autres dispositions du règlement.

#### Modalités d'application

L'emprise au sol de l'extension implantée dans la BCS doit être au plus égale à 40m<sup>2</sup> ou à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale existante au moment de l'approbation du PLUi

Cette règle laisse le choix au demandeur de la solution la plus favorable à son projet.



Définition partie 1, paragraphe 1.1.3<sup>2</sup>

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction existante à la date d'approbation du PLUi est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLUi.

Construction existante emprise au sol = 60 m<sup>2</sup>

- augmentation de l'emprise au sol 40 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> d'emprise maximale
- augmentation de l'emprise au sol 20% = 72 m<sup>2</sup> d'emprise maximale

### La démolition/reconstruction d'une construction principale existante

#### Champ d'application

Une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi implantée dans la BCS peut être démolie et reconstruite dans la partie du terrain située dans la BCS.

Cette disposition concerne exclusivement les constructions principales et non les annexes (cf. définition page précédente).

#### Modalités d'application


Dans le cas d'une telle démolition/reconstruction, la reconstruction projetée doit, outre respecter le règlement de la zone UDa, répondre à deux conditions cumulatives :

- avoir une emprise au sol au plus égale à celle de la construction démolie augmentée de 20m<sup>2</sup>,
- présenter des performances énergétiques ou environnementales supérieures à celles de la construction initiale (il peut s'agir de toute recherche dans la conception du projet qui tend à valoriser la qualité architecturale et paysagère du projet, de la mise en oeuvre de modalités d'isolation thermique...).

*Cette notion n'est pas nouvelle et fait référence aux dispositions prévues au code de l'urbanisme (art. L. 151-28).*

*L'amélioration significative des performances énergétiques ou environnementales peut s'apprécier grâce à une attestation professionnelle fournie par le maître d'œuvre justifiant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou est à énergie positive.*

*Cela est régi par le code de l'urbanisme, à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme*

	<p>7 – Les particularités du règlement de certaines zones</p> <p><b>Zone UDa :</b></p> <p><b>la constructibilité dans la BCS</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>7c</b></p>
<p>▪ <b>Constructions admises dans la BCS dans le secteur UDa2</b></p>	<p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UDa, <b>dans le secteur UDa2</b> sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à destination de logements locatifs à caractère social, dès lors que les constructions respectent les dispositions de la zone UDa et du secteur UDa2 applicables dans la BCS.</li> </ul>	
<p>▪ <b>Constructions admises dans la BCS dans le secteur UDa4</b></p>	<p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UDa, <b>dans le secteur UDa4</b> sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs extensions, dans le respect des dispositions applicables à ce secteur dans la BCS.</li> </ul>	
<p>▪ <b>Articulation BCS et règles graphiques de la trame verte urbaine</b></p> <p>P 3/3</p>	<p>Quand la partie du terrain située en BCS est également concernée par une protection liées à la trame verte urbaine (coeurs d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, arbre identifié, continuité paysagère, boisement urbain ou espace boisé classé), les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol résultent de l'application simultanée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des dispositions du règlement de la zone UDa,</li> <li>- des dispositions qui régissent chacune de ces protections telles qu'elles sont fixées dans la partie 1 du règlement (cf. Fiches 5e à 5f).</li> </ul>	

- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

**IV - Règlement : partie 2 - zone 1AU chapitre 1 - section 1.2**

*Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement*

*Fiches 1f et 1g relatives aux OAP fiche 4b : les règles d'objectif*

- Objectif et traduction réglementaire

La zone 1AU regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines. Ces espaces sont généralement peu ou pas équipés en infrastructures. Les projets et opérations de recomposition ou d'extension urbaine nécessitent des aménagements préalables nécessaires à l'accueil d'une nouvelle urbanisation.

Afin d'intégrer ces futures opérations au tissu urbain environnant et de répondre aux besoins d'un nécessaire développement urbain :

- chaque zone 1AU délimitée au plan de zonage fait l'objet d'une OAP qui définit le programme attendu ainsi que l'organisation urbaine souhaitée,
- le règlement de la zone 1AU prévoit, au chapitre 1 - section 1.2, les conditions d'aménagement et d'équipements préalablement nécessaire pour autoriser l'ouverture à la constructibilité de ces espaces.

**La zone 1AU concernée n'est ouverte à l'urbanisation** et les autorisations de construire ne peuvent être délivrées que lorsque le projet réunit 3 conditions :

- mise en oeuvre des conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement,
- compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour la zone 1AU concernée,
- conformité au règlement de la zone U correspondante (par exemple dans une zone 1AUA s'applique le règlement de la zone UAb), dans les conditions fixées par le PLUi (cf. fiche 1g).

**Tant que ces 3 conditions ne sont pas remplies**, seules les occupations et utilisations du sol permettant la gestion de la zone 1AU sont admises ainsi qu'elles sont prévues à la section 1.2, paragraphe 1.2.1 du règlement de la zone 1AU (extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, certains équipements d'intérêt collectif, les constructions nécessaires au fonctionnement des services urbains, l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique pour l'habitat des gens du voyage, les abris pour animaux, certains affouillements et exhaussements des sols).

- Conditions d'ouverture à l'urbanisation

**Le paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone 1AU fixe les conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

- 1 - conditions quantitatives,**
- 2 - conditions de desserte et d'équipements.**

**Ces conditions sont cumulatives.**

- Conditions quantitatives

**Deux conditions quantitatives doivent être respectées : seuil de superficie + seuil de densité**

**Ces conditions ne sont pas applicables pour les zones 1AUE, 1AUP et secteurs 1AUAAb.**

- **Seuil de superficie**

L'opération d'aménagement doit porter :

- soit sur la totalité de la superficie de la zone 1AU,
- soit sur un terrain d'au moins 1 hectare situé dans la zone 1AU,
- soit sur le ou les terrains résiduels de la zone 1AU non encore aménagés et dont la superficie est inférieure à 1 hectare. Ce cas se rencontre souvent lors de la finalisation d'une opération d'aménagement d'une zone 1AU qui a été réalisée en plusieurs tranches et qu'un espace résiduel n'a pas encore été aménagé.

- **Seuil de densité**

La densité de toute opération doit être compatible avec celle fixée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque zone 1AU.

En général, lorsqu'il s'agit d'une programmation de logements, l'OAP de secteur indique de façon plus ou moins précise la densité attendue en nombre de logements par hectare.

**Définition partie 1 du règlement paragraphe 1.1.1<sup>2</sup>**

*Une opération d'aménagement, au sens du présent règlement, est une opération de construction réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, lotissement, permis de construire valant division ou d'une zone d'aménagement concerté.*

**Exemples<sup>2</sup>**

- OAP secteur "Charnelles" commune de Bouafle. densité 48 logements/ha (zone 1AUDd)
- OAP secteur "chemin des Ravenelles" commune de Drocourt : densité environ 22 logements/ha
- OAP secteur "les Chaudières" commune de Juziers densité : entre 50 et 60 logements/ha





7 – Les particularités du règlement de certaines zones  
**Les conditions d'ouverture à l'urbanisation  
des zones 1AU**

**FICHE  
7d**

▪ **Conditions  
desserte et  
équipements**

**Conditions de desserte et d'équipements**

**Ces conditions sont applicables pour toutes les zones 1AU**

*" La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou de leur localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation."*

Dans le cas où l'opération d'aménagement concerne l'ensemble de la zone 1AU il convient que :

- toutes les infrastructures soient calibrées par rapport à l'opération dans sa globalité et compatible avec le contenu de l'OAP définie pour la zone,
- la composition et l'organisation urbaine du projet, notamment la localisation des accès ainsi que le tracé des voies soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

Dans le cas où l'opération d'aménagement ne concerne qu'une partie de la zone 1AU, il convient que :

- l'opération, telle qu'elle est conçue dans sa composition et l'organisation urbaines, ne fasse pas obstacle à la réalisation des phases ultérieures de l'aménagement de la zone,
- toutes les infrastructures soient calibrées au regard des besoins de l'opération programmée sur l'ensemble de la zone et en compatibilité avec le contenu de l'OAP définie pour la zone,
- la localisation des accès ainsi que le tracé des voies soient compatibles avec les orientations d'aménagement.