Approfondissement en urbanisme réglementaire : Comment rédiger et utiliser son règlement de PLU

Intervenante : Ségolène Cognat
Avocat au Barreau de Grenoble
Professeur Associé à l'IUGA

Pont-de-Chéruy mercredi 5 octobre 2022

SYNDICAT MIXTE de la Boucle du Rhône en Dauphiné

38 Isère c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Introduction

Composition, organisation et fonctionnement du PLU

Le PLU/PLUi a été soumis à de nombreuses évolutions législatives :

Il existe donc différentes versions du Plan Local d'Urbanisme en fonction des communes/intercommunalités et de l'époque à laquelle il a été approuvé.

SRU

- Création des PLU

Urbanisme et habitat

- Le PADD n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme.
- Il était possible de fixer une taille minimale des terrains constructibles à certaines conditions

Grenelle

- Le PADD doit fixer « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».
- Les « *orientations d'aménagement et de programmation* » remplacent les «*orientations d'aménagement* », et deviennent un document obligatoire du PLU.
- Modification du contenu du règlement

Alur

- POS en principe caducs fin 2015, mais avec des prolongations possibles sous condition
- Nécessité d'étudier les possibilités de renouvellement urbain avant extension
- Protection renforcée des zones naturelles et agricoles

Réforme 2015

- Recodification du Code de l'urbanisme et réforme du contenu du PLU –
- En vigueur depuis le 1er janvier 2016

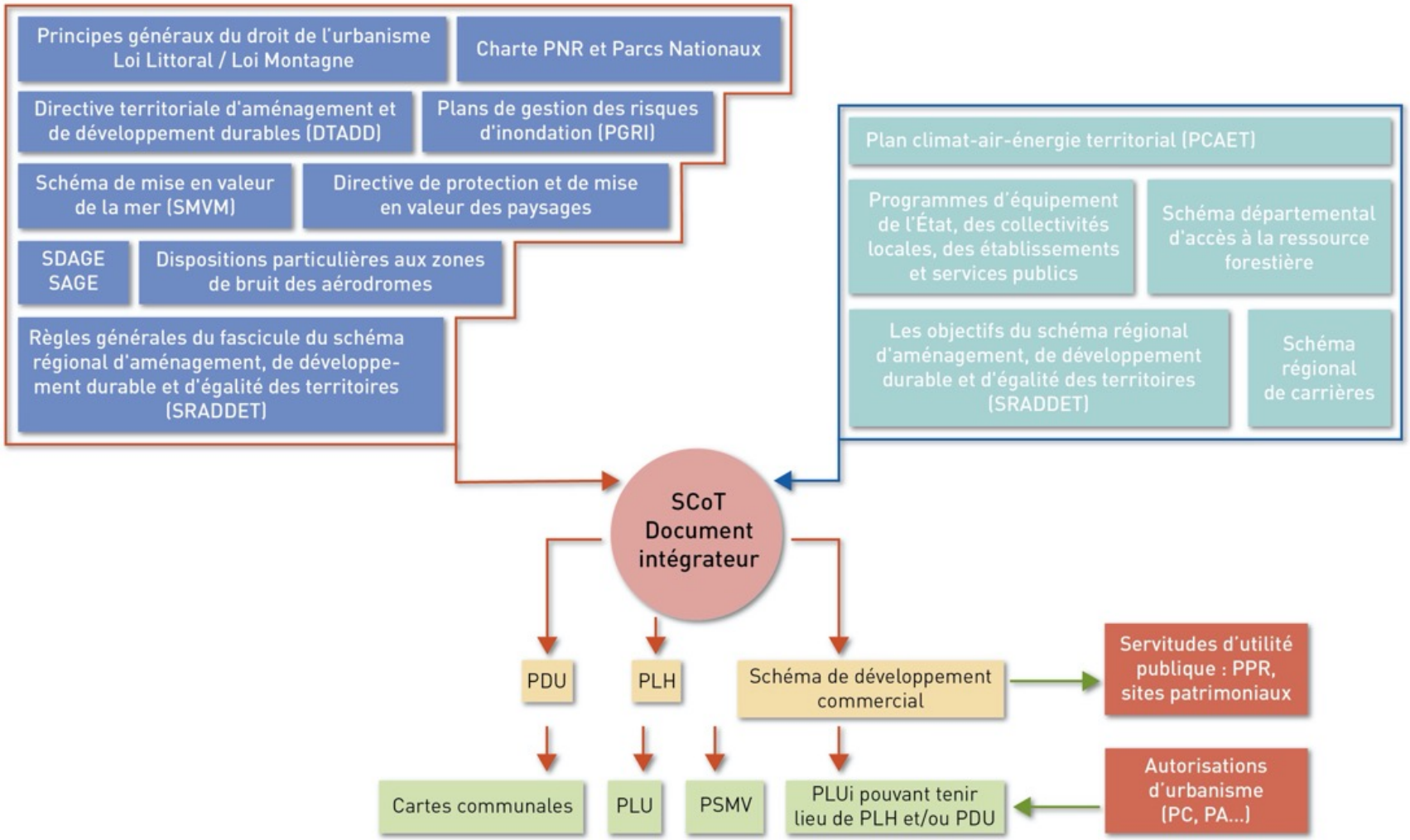
Elan

- caducité des POS, caractère exceptionnel des STECAL…

Climat et résilience

- ZAN : Objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050, intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols dans le Code de l'urbanisme
- Échéancier prévisionnel des zones à urbaniser dans les PLU
- Renforcement de la protection de la biodiversité et des continuités écologiques dans le règlement du PLU

Le PLU/PLUi s'inscrit dans une hiérarchie des normes



Légende :

Prise en compte : "ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie" (CE, 9 juin 2004, Assoc. de défense de l'environnement et a., n°256511)

Compatibilité : impose le respect de l'esprit de la norme supérieure : il s'agit alors d'une mise en œuvre de la norme supérieure qui ne doit pas la remettre en cause.

Conformité : impose le strict respect de la règle supérieure (norme)

NB: Simplification des obligations de compatibilité entre les documents d'urbanisme
L'article 46 de la loi ELAN habilite le gouvernement à simplifier, par ordonnance, la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme notamment en procédant à une réduction du nombre de documents opposables aux PLU. Le législateur a notamment prévu la possibilité de supprimer dans certains cas le lien de "prise en compte" desdits documents au profit de leur seule "compatibilité". **Cette ordonnance N°2020-745 a été prise le 17 juin 2020.**

NB : Modification de la hiérarchie des normes à partir du 1er avril 2021

Le PLU/PLUi doit respecter les principes généraux du droit de l'urbanisme

La mise en place d'un document d'urbanisme sur un territoire donné doit déjà répondre aux objectifs généraux du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Article L101-1 du Code de l'urbanisme
Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Le principe d'équilibre
Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, *en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques *naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature;*

6° La protection *des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive *vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

Article L101-2-1

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :
1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
2° Le renouvellement urbain ;
3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
4° La qualité urbaine ;
5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.
L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.
Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :
a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Le Zéro Artificialisation Nette

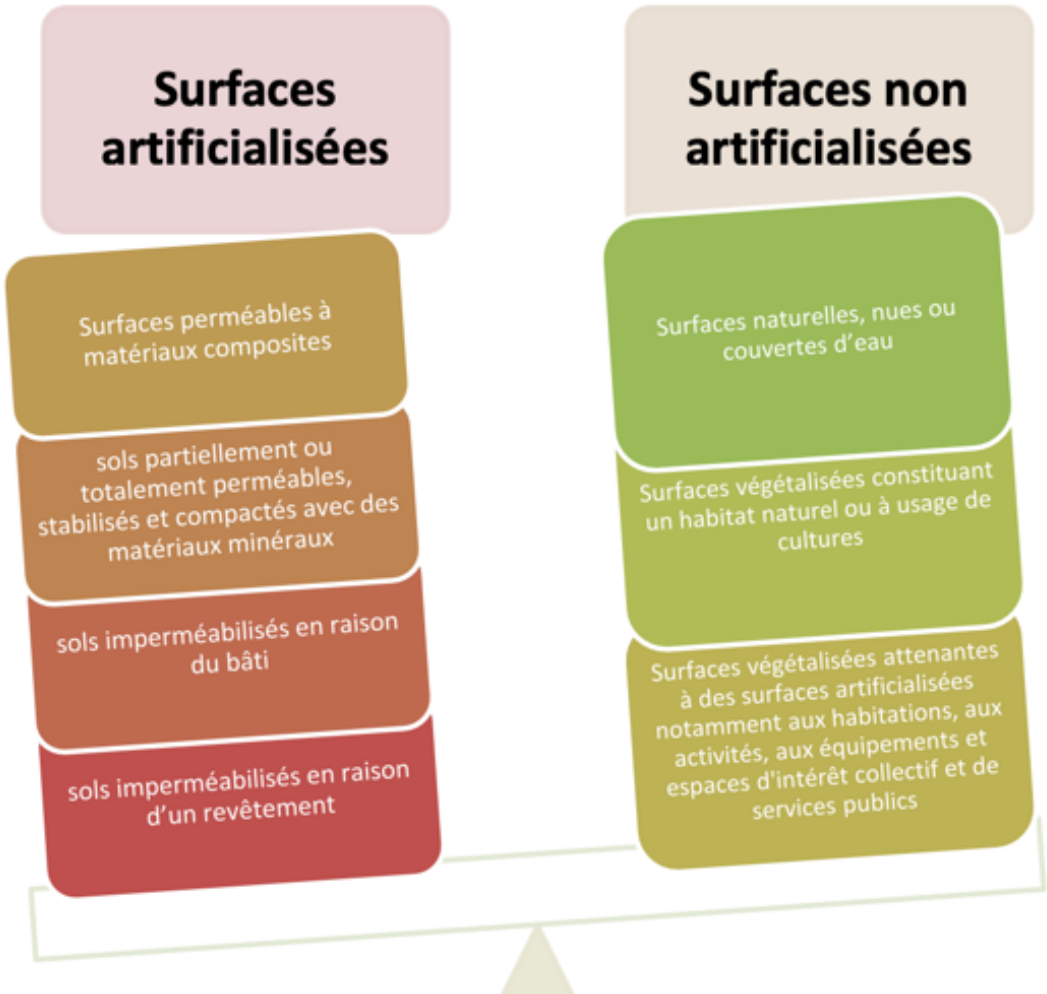
Article 191

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, **le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.** *Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.*

Pour la planification territoriale des fonctions urbaines (SRADDET, SCOT, PLU)

Limitation de la consommation d'espace : L'objectif est que les espaces accueillant des fonctions urbaines ou d'activités limitent fortement leur développement sur les ENAF. Elle doivent se développer prioritairement à l'intérieur des espaces déjà urbanisés (notion d'enveloppe urbaine, ou des Parties Actuellement Urbanisées en ADS).

Différenciation des espaces à partir de la nomenclature définie par décret en cours d'approbation par le conseil d'Etat



CALENDRIER ET TERRITORIALISATION :
inscrire sa trajectoire dans les documents de planification

Durant la première tranche, on parle toujours de consommation d'espaces...

... A partir de 2031, on parlera d'artificialisation des sols

Objectif ZAN 2050

	2021	2031	2040
Objectifs nationaux	**Diviser par 2** le rythme de consommation d'espaces par rapport à 2011-2021	Réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans	Réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans
Objectif SRADDET	**IDEM, par parties de territoire** Intégrer les objectifs, avant le 22/08/2023* Sinon, -50% appliqué directement aux SCoT ou PLU	Réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans	Réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans
Objectifs SCoT**	**Intégrer les obj. du SRADDET** ou -50% si pas d'obj SRADDET (sectorisation possible), avant le 22/08/2026*** Sinon, suspension des ouvertures à l'urbanisation	Réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans	Réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans
Objectifs PLU	**Intégrer les obj.du SCoT** (ou du SRADDET, si absence de SCoT) ou -50% si pas d'obj SRADDET, avant le 22/08/2027*** Sinon, autorisations d'urbanisme suspendues en zones AU	Intégrer les objectifs des documents de norme supérieure	Intégrer les objectifs des documents de norme supérieure

Source : Audat.var

Des délais d'applictation sur les documents d'urbanisme très contraints et contraignants (4 mai 2021)

Engagement de la modification du SRADDET (1an)

Entrée en vigueur du SRADDET (2 ans)

Engagement de la modification du SCOT (2ans)

Entrée en vigueur du SCOT (5 ans)

- A défaut d'une entré en vigueur du SCOT intégrant ces objectifs dans ce délai, les ouvertures à l'urbanisation sont suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma modifié.

Engagement de la modification du PLU (2ans)

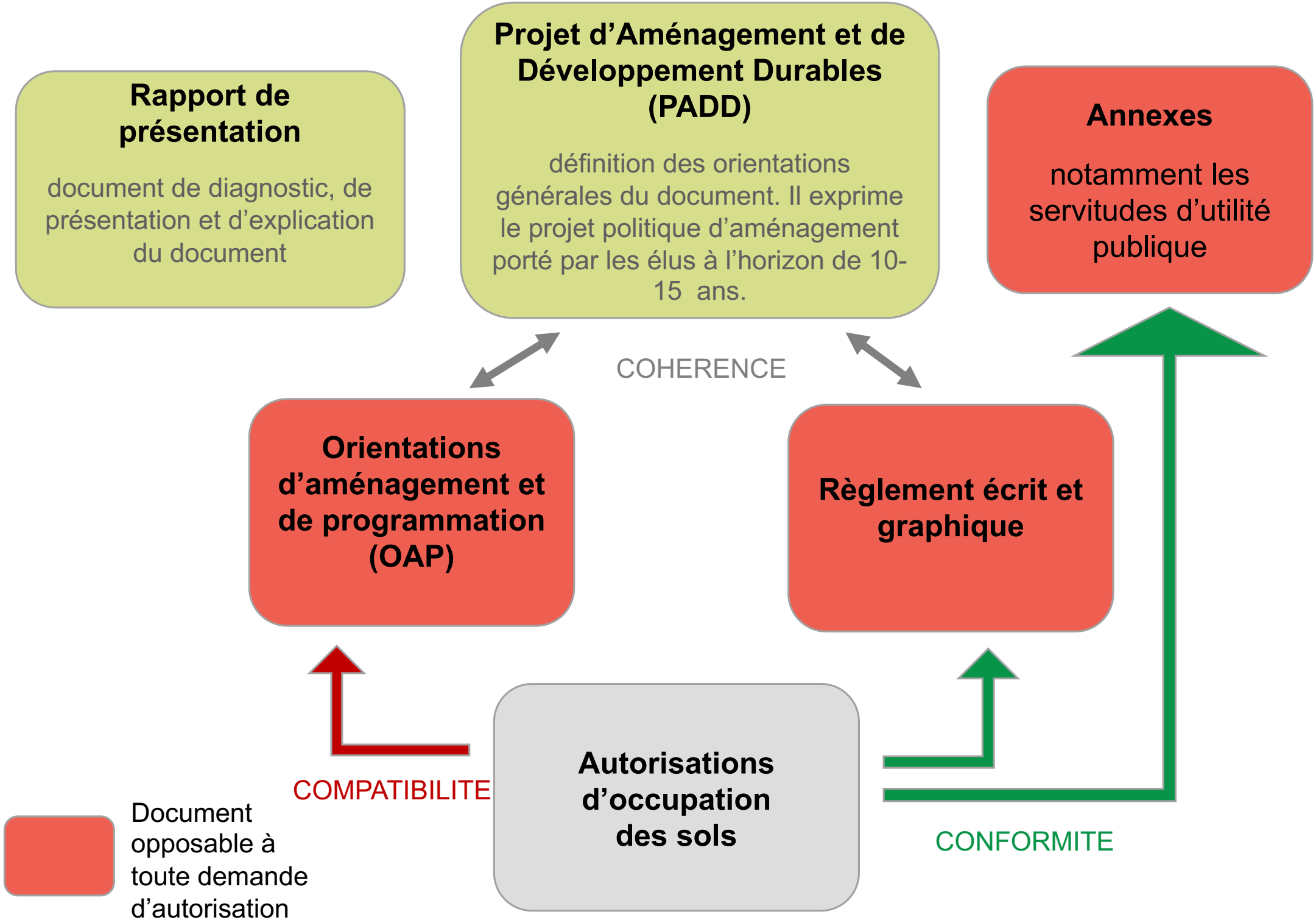
Entrée en vigueur du PLU (6ans, dérog. 10 ans)

- A défaut d'une entré en vigueur du PLU intégrant ces objectifs dans ce délai, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans les zones AU, jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU modifié ou révisé à cette fin.

Les documents qui composent le dossier de PLU :

Article L151-2 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend :
1° Un rapport de présentation ;
2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4° Un règlement ;
5° Des annexes.Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.
Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.


Rapport de présentation
document de diagnostic, de présentation et d'explication du document
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
définition des orientations générales du document. Il exprime le projet politique d'aménagement porté par les élus à l'horizon de 10-15 ans.
Annexes
notamment les servitudes d'utilité publique
COHERENCE
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Règlement écrit et graphique
COMPATIBILITE
Autorisations d'occupation des sols
CONFORMITE
Document opposable à toute demande d'autorisation

Compatibilité et conformité

Rapport de compatibilité : respect de l'esprit de l'orientation, du principe. Le projet ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher ou de faire obstacle à l'orientation ou au principe posé.

Exemple d'un rapport de compatibilité : CE, 26 mai 2010, *Dos Santos c/ Cne Saint-Avé*, n° 320780
Refus d'un permis de construire le terrain d'assiette du projet étant situé au sein d'une zone verte inconstructible prévue par une OAP. Toutefois, le règlement de la zone ne prévoyait pas son inconstructibilité.
Pour le Conseil d'État, l'interdiction de construire prévue dans les orientations n'était pas opposable : *« la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, … ne peut être assimilée ni à la définition, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement réservé aux espaces verts en application du 8° du même article de ce code, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 130-1 précité du même code ».*

Rapport de conformité : respect strict de la lettre de la règle

Le maintien de l'application des règles obligatoires du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les 4 règles obligatoires applicables même lorsque le territoire est doté d'un PLUi/PLU :

> Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : refus ou prescriptions spéciales en cas de d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
> Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
> Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme : le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
> Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme : refus ou prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Le règlement du PLU/PLUi

Le règlement du PLU/PLUi : document(s) fixant les règles générales et servitudes d'utilisation des sols et la délimitation graphique des zones

Article L151-8 du Code de l'urbanisme
Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, ***les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols*** *permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.*

Article L151-9 du Code de l'urbanisme
Le règlement ***délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger****.Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.*

Article R151-9 du Code de l'urbanisme
Le règlement contient exclusivement ***les règles générales et servitudes d'utilisation des sols*** *destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que* ***la délimitation graphique*** *des zones prévues à l'article L. 151-9.*

Article R151-10 du Code de l'urbanisme
Le règlement est constitué d'une ***partie écrite*** *et d'une* ***partie graphique,*** *laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de* ***l'obligation de conformité*** *définie par l'article L. 152-1.*

Article R151-11 du Code de l'urbanisme
Les règles peuvent être écrites et graphiques.
Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Le règlement écrit :

Document fixant des règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions, aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, aux conditions de desserte en réseaux et voiries.

Le contenu du règlement écrit du PLU est différent pour les PLU élaborés depuis le 1er janvier 2016

Le règlement écrit :

Le règlement écrit avant le 1er janvier 2016 :

14 ou 16 articles

Suppression de la taille minimale des terrains par la loi ALUR → Disposition considérée comme non écrit

Dispositions obligatoires du règlement

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTISATION DU SOL

Art 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Art.2 : occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Section 2 :CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art.3 : accès et voirie

Art.4 : desserte par les réseaux

Art.5 : caractéristiques des terrains

Art. 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art.9 : emprise au sol des constructions

Art.10 : H maximale des constructions

Art.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

–généralités/implantation/aspect des façades/aspect des toitures/–aspect des clôtures

Art. 12 : stationnement des véhicules

Art.13 réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux , de loisirs et de plantations

Suppression du COS par la loi ALUR → Disposition considérée comme non écrite

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art.14 : COS

Art. 15 : : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. 16 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement écrit après le 1er janvier 2016 :

Thématiser la structure du règlement pour rendre explicites les objectifs poursuivis.

Objectif : Sortir de la liste d'articles issue du POS qui pouvait incitait à rédiger un règlement type.
Inciter à interroger l'intérêt de chaque règle édictée.
Laisser un plus grand champ d'adaptation aux enjeux locaux.

I.	**Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :** destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité	➢ Ou puis-je construire ?
II.	**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement	➢ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
III.	**Équipement et réseaux :** conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	➢ Comment je m'y raccorde ?

Le règlement écrit après le 1er janvier 2016 :

Les règles d'implantation ne sont plus obligatoires : le règlement des différentes zones se compose « à la carte»

Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations
Exploitation agricole et forestière
• Exploitation agricole
• Exploitation forestière
Habitation
• Logement
• Hébergement
Commerce et activités de service
• Artisanat et commerce de détail
• Restauration
• Commerce de gros
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
• Hébergement hôtelier et touristique
• Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics
• Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
• Salles d'art et de spectacles
• Équipements sportifs
• Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
• Industrie
• Entrepôt
• Bureau
• Centre de congrès et d'exposition

Chapitre 1: Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Art.1 : destination et sous-destination autorisées

Art. 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Art. 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Art.4 : volumétrie et implantation des constructions (anc. Art. 9/6/7/)

- Dispositions applicables au bâti existant
- Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Art. 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (anc. Art. 11/15/16)

- Dispositions applicables au bâti existant
- Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Art.6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Art.7 : stationnement (véhicules automobiles ou « 2 roues ») (anc. Art.12)

Chapitre 3 : Equipement et réseaux

Art. 8 : desserte par les voies publiques ou privées (anc. Art. 3)

Art. 9 : desserte par les réseaux (anc.Art. 4)

Les objectifs de la réforme du règlement

Simplifier et clarifier :

• Réglementation uniquement pour décliner les enjeux du PADD.

• Inciter à recourir au règlement graphique pour décliner les règles.

• Clarifier le statut des illustrations dans le règlement écrit pour en sécuriser l'utilisation : illustration ou règles.

• Autoriser, dans le PLUi, un simple renvoi au RNU dans certains secteurs bâtis.

Préserver le cadre de vie et l'environnement :

• Introduction de la possibilité de fixer des minimums dans les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions.

• Inciter à rédiger des règles distinctes entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants.

• Rédiger des règles différenciées au sein d'une même zone pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

• Définir des règles différentes pour le rez-de-chaussée et pour les étages d'une même construction pour des objectifs de mixité fonctionnelle

• Permettre de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non-bâtis et les adapter à leur rôle environnemental.

• Adapter les règles des RDC à la prise en compte des risques : réglementer le niveau bas du plancher habitable pour prévenir les risques d'inondation.

Encourager l'emergence de projets :

• Permettre de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) sans imposer les moyens à mettre en œuvre.

Ex: obtention d'un alignement visuel, ou respect de hauteurs cohérentes à l'échelle d'un îlot

• Décliner des règles alternatives aux règles générales pour mieux s'adapter aux spécificités de chaque parcelle.

La distinction entre règles permissives et règles contraignantes

Compétence liée ou discrétionnaire ?

RNU : Article R111-2 du Code de l'urbanisme
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

PLU : *Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

PLU : *La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 4m($H \leq 2L+4$).*

PLU : *Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent avoir une pente inférieure à 30° (57%). L'inclinaison des différents pans d'un même volume doit être identique.*

La distinction entre règles et recommandations

Exemples :

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.
La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Menuiseries et fermetures :
Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

La distinction entre règles et recommandations

La question du cahier de recommandations, annexé au règlement

1.2 Les annexes

Il s'agit de bien distinguer les annexes obligatoires au PLU, listées aux **articles R.151-52 et R.151-53** du code de l'urbanisme, des annexes que les auteurs de PLU peuvent ajouter, à des fins d'information, mais qui ne sont pas des annexes prévues par le code.

Ces dernières n'étant pas énoncées, il ne peut leur être donné de valeur d'opposabilité, les documents opposables étant clairement identifiés au deuxième alinéa de l'article R. 151-10.

L'article **R.151-10** précise que « seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. ».

L'article R.151-9 détermine la composition du règlement : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.... ».

Cette disposition entend clarifier le statut juridique parfois ambigu des pièces gravitant autour du règlement : seuls les éléments inclus dans la partie écrite ou les documents graphiques du règlement sont opposables aux tiers dans un rapport de conformité.

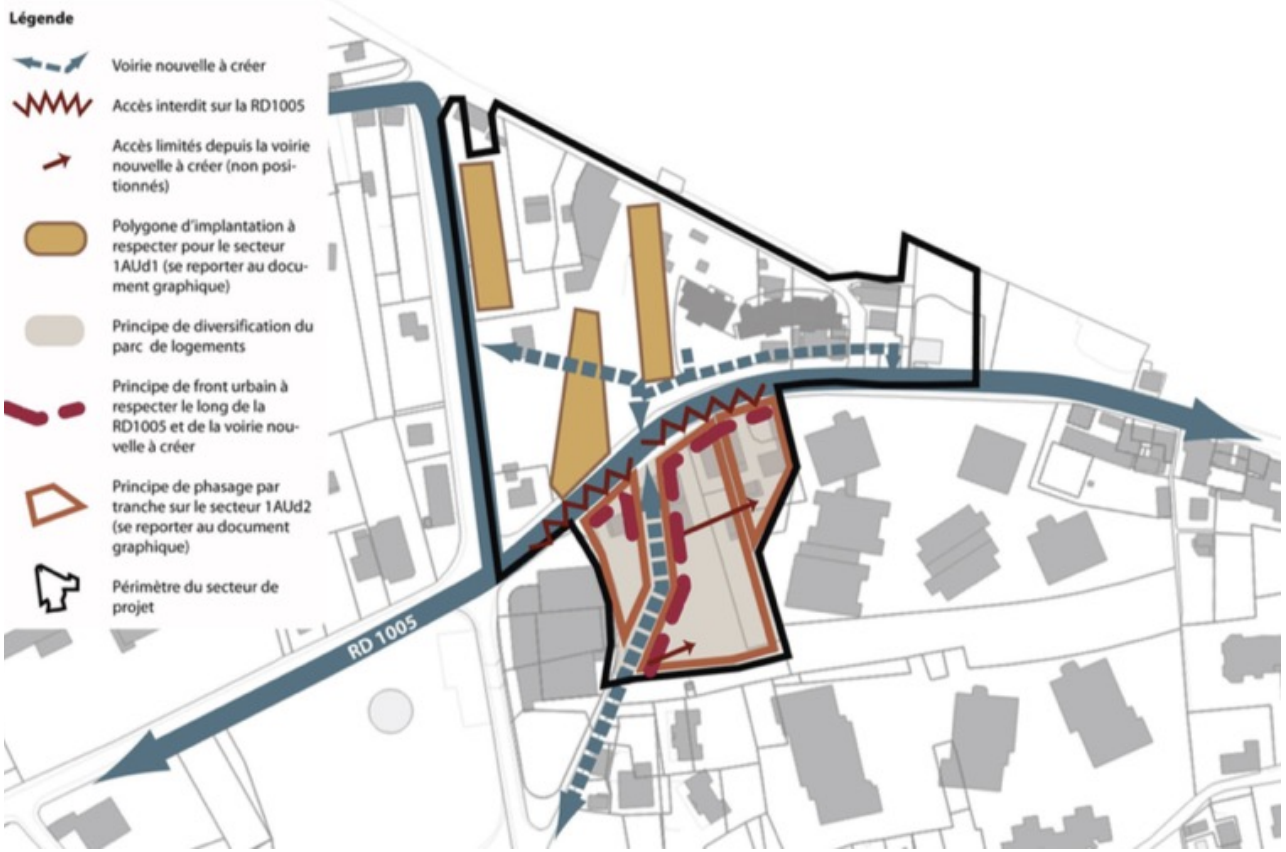
Aucune pièce écrite ne pourra donc être annexée au règlement. Cependant, le décret n'évoquant pas le statut des annexes, il ne s'oppose pas formellement à l'existence de cahiers de recommandations ou de compléments d'informations annexés au PLU, et non au règlement, dans la mesure où ils n'ont pas de valeur réglementaire.

Il est finalement recommandé de restreindre l'utilisation des annexes afin de limiter le risque contentieux qui résulterait d'une mauvaise appréciation de leur statut juridique par les utilisateurs.

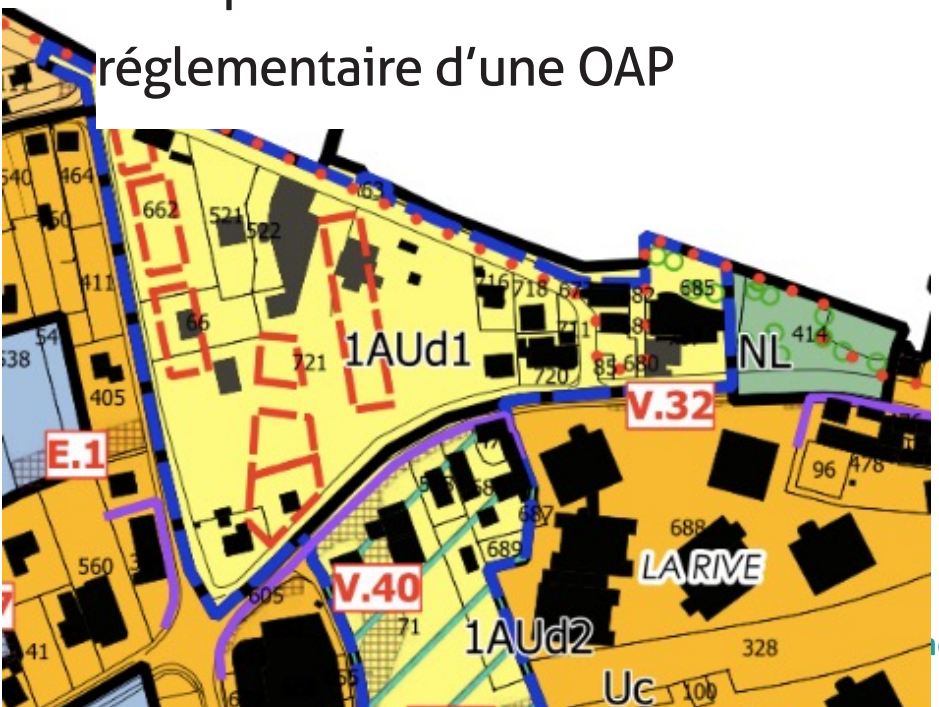
Source : Ministère de la Cohésion des territoires - fiche technique 2 : La structure et le contenu du règlement

Le lien avec les OAP

Exemple d'une OAP sectorielle



Exemple de traduction réglementaire d'une OAP



Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Servitude de mixité sociale
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Limitation particulière d'implantation
- Elément de paysage remarquable
- Secteur bâti remarquable
- Secteur de continuité écologique
- Espace boisé à créer

Prescriptions linéaires

- Secteur de diversité commerciale
- Sentier piéton

Les OAP complémentaires des dispositions du règlement et complémentaires entre elles

Les OAP et règlement doivent être complémentaires en application du 3° de l'article R151-2 du code de l'urbanisme. Un règlement a minima se concentrant sur quelques règles impondérables pourra ainsi être adossé à des OAP comportant un ensemble plus important de dispositions (et inversement).

Il est inutile et risqué de doublonner les orientations définies par les OAP avec des dispositions réglementaires. En cas de contradiction, le code de l'urbanisme ne prévoit aucune hiérarchie entre ces pièces, le juge administratif pourra donc alternativement choisir d'appliquer l'une ou l'autre des dispositions et pas nécessairement dans le sens souhaité par les auteurs du plan local d'urbanisme. De même les formulations prévues par le PLU introduisant une hiérarchie entre les différentes pièces et les différentes OAP sont à proscrire. De telles dispositions laissent supposer que l'articulation, la cohérence et la complémentarité des pièces du PLU n'est pas garantie. Un secteur comportant à la fois des orientations et des règles en matière de hauteur peut être difficilement lisible alors qu'elles peuvent alternativement suffire pour encadrer les projets. En outre, une telle redondance peut se faire au détriment de la cohérence, et de la sécurité juridique. Ainsi, une autorisation du droit des sols pourra dans certains cas respecter le règlement mais pas les OAP (voir en ce sens CAA Nancy, 15 déc. 2016, SCCV Allée des Romances, n° 16NC00129). **C'est au rapport de présentation du PLU de présenter la complémentarité entre les OAP et le règlement afin notamment de s'assurer de l'absence de doublons.**

Source : Guide de recommandations juridiques DHUP - novembre 2019

La question des divisions parcellaires

En fonction des enjeux et effets recherchés :

Article R 151-21 du Code de l'urbanisme :

« 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 »

Application des règles en ne prenant en considération que l'unité foncière initiale, y compris les surfaces occupées par les équipements communs, sauf dispositions contraires du règlement du document d'urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle. Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne. Les dispositions du présent article s'appliquent également après division parcellaire.

Exemple de règles dérogeant à l'article R151-21

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 70%.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble existant.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.

Exemple 1 :

Un lotissement est situé en zone UC d'un PLU, qui prévoit notamment un pourcentage minimal de pourcentage de sol en pleine terre: *« en zone UC : 50% de la parcelle ou du tènement considéré ».*

Le lotisseur n'a pas réparti le pourcentage minimal de sol en pleine terre correspondant aux équipements collectifs entre chacun des lots.

Sur les 5 lots, trois ont fait l'objet de constructions, et il reste deux lots à construire.

Pour l'instant, le pourcentage de sol en pleine terre est respecté. Toutefois, des permis de construire pour des annexes sont déposés sur les lots déjà construits.

Comment instruire les permis de construire?

Exemple 2 :

Extrait Article UB2 :

En zones UBf, UBg et UBg1:
La réalisation de nouveaux logements, si les programmes sont mixtes et comprennent au moins 40%de Surface de plancher construit (SPC) d'activités économiques :

Une question se pose à l'occasion d'un projet de construction de 3 bâtiments collectifs (1 activité, 1 logement accession et 1 logement locatif social) en zone Ubf du PLU, le promoteur ayant déposé une déclaration préalable de division pour séparer la partie activité et la partie logement, et deux permis de construire, un totalement dédié à l'acticité économique et 1 autre totalement au logement.
La problématique est de déterminer si l'application de cette règle doit être faite à l'échelle du lot issu de la division, ou à celle du tènement d'origine avant division.

Votre avis ?

Le juge administratif a considéré que, de manière implicite, certaines dispositions du PLU peuvent s'opposer à l'application de l'article R 151-21 (alinéa 3).

CAA Nancy, 24 mars 2014, *Sté Neolia*, n° 13NC01609

Application à une demande de permis d'aménager un lotissement de l'article U5 d'un PLU prévoyant que tout terrain situé dans un secteur non raccordé à un réseau d'assainissement collectif devait avoir une superficie au moins égale à 10 ares, que :

« eu égard à la nature même de la règle de superficie minimale des terrains à construire prévue en secteur non desservi par un réseau collectif d'assainissement, qui vise à limiter le recours à des dispositifs individuels d'assainissement, et dès lors qu'il n'est pas soutenu que le système d'assainissement à mettre en place pour chaque construction future ne sera pas propre à chaque lot commercialisé, ce qui sera rendu impossible pour les futurs constructeurs en application des dispositions de l'article U5 du plan local d'urbanisme, ***cette disposition du plan local d'urbanisme, dérogatoire au regard de la règle générale posée par l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, doit être nécessairement entendue comme s'opposant à ce que la légalité du projet de lotissement soit appréciée en prenant en compte la totalité du terrain d'assiette dudit lotissement mais comme imposant de retenir la superficie propre de chacun des 13 lots prévus*** *»* (CAA Nancy, 24 mars 2014, Sté Neolia, n°13NC01609).

Confirmation par le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 9 mars 2016, *Association des propriétaires riverains du chemin du Collet Redon* et M.D, n° 376042.

La question des divisions parcellaires

Articles L151-22, -23 et R 153-43 du Code de l'urbanisme : pour planifier un équilibre entre espace bâti et non bâti

Article L151-22 : I. - Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

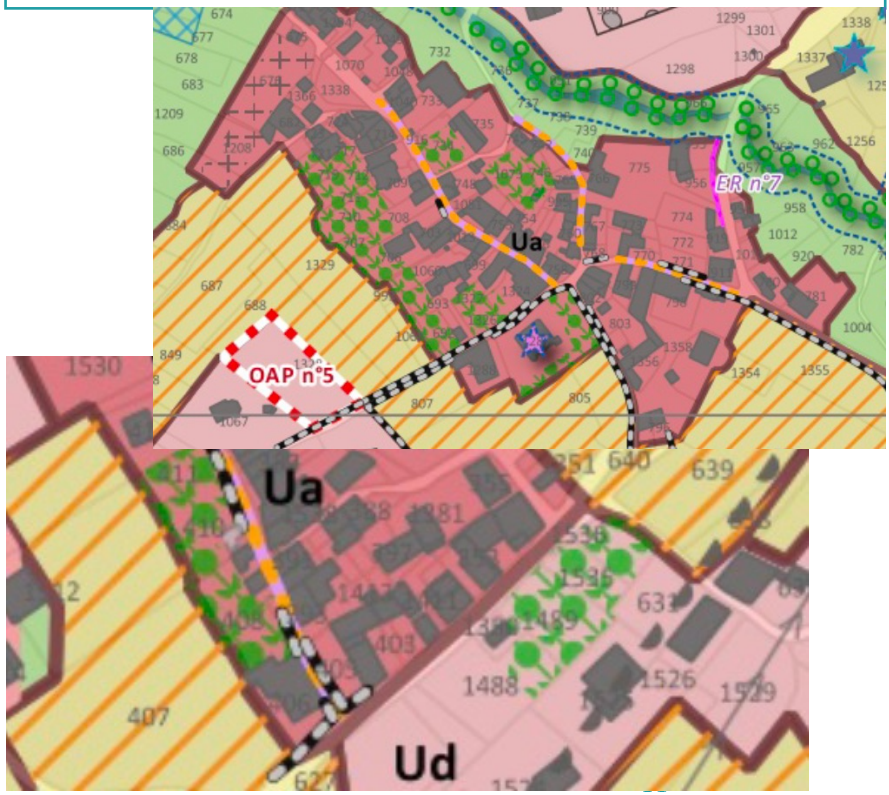
Article L151-23 : (...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L153-43 : Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

(...) 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

Exemple pour la zone UD (extrait du règlement) : «Pour toute construction nouvelle, une surface éco-aménageable de 30 % de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations. Les types d'espaces, construits ou non, entrant dans le décompte de cette surface minimale sont dotés d'un coefficient spécifique. Ces espaces libres pourront accueillir des aires de stationnement non imperméabilisées, de jeux et de loisirs. Pour l'aménagement de ces espaces, les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.»



jardins à préserver en zone urbaine

La question des divisions parcellaires

Limitation des droits à construire en zone urbaine

Conseil d'Etat, 30 Juillet 2021,
n° 437709 :

« Il appartient à l'autorité locale de définir les partis d'urbanisme que traduit le plan local d'urbanisme (PLU) dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Dès lors, la légalité des prescriptions d'un PLU ayant pour effet d'interdire dans une zone U la plupart des constructions nouvelles s'apprécie au regard du parti d'urbanisme retenu, définit notamment par les orientations générales et par les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). »

Sous-section UH 1.2 - Destinations ou sous-destinations de *constructions

1 – Interdictions :

-L'exploitation agricole et forestière.

-Le commerce et activités de service.

-Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

-L'habitation, sauf :

- ✓ l'évolution des *constructions** à destination d'habitation *existantes**.

-Eléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

- ✓ zone à enjeu de continuité écologique : toutes destinations sauf *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 – Soumission à conditions particulières :

-Les *constructions** à destination d'habitation *existantes** pourront faire l'objet d'aménagement, d'*extension** et de la réalisation *d'annexes** dans les conditions suivantes :

- ✓ L'*extension** de la *construction** principale ne doit pas dépasser 40 m² d'*emprise au sol**, dans la limite de 250 m² de *surface de plancher** totale
- ✓ les *annexes** doivent avoir une *emprise au sol** cumulée n'excédant pas 60 m². Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'*emprise au sol**.

La question de l'évolution du tissu ancien

Penser aux règles alternatives spécifiques aux constructions existantes

Règles alternatives :

Les dispositions concernant la pente des toits et la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;

Dans le cas de **travaux sur les constructions existantes sans changement de destination** ou dans le cas d'**extensions**, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les voitures. Cependant, pour les opérations créant moins de 60m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

La question de l'évolution du tissu ancien

Exemple d'une commune saisie d'une demande de permis de construire en vue de la création de logements supplémentaires dans un bâtiment existant, mais dont le terrain d'assiette ne permet pas la réalisation de stationnement :

Ua 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 200 m au maximum. Les places de stationnement doivent être accessibles en période hivernale.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- *Constructions à usage d'habitation* : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale. Le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Extrait du rapport de présentation du PLU

La réhabilitation est également favorisée, dans le règlement écrit, par un ensemble de règles :

(…) o Des règles spécifiques sont instaurées concernant le bâti existant, afin de faciliter son évolution :

(…) □ En zone Ua, l'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, n'est pas soumise à une obligation minimale de création de stationnement.

(…)

Les difficultés de circulation et de stationnement dans les hameaux anciens constituent le principal point noir mis en évidence par la population. L'étroitesse des voies et le manque d'espaces de stationnement sont particulièrement contraignants à St Laurent et à la Chapelle.

Outre la limitation du développement dans ces secteurs, le PLU prévoit un certain nombre d'opérations pour améliorer la circulation.

Cf orientation 11 du PADD : apaiser la circulation automobile

Les difficultés de stationnement justifient la mise en place d'obligations de création de places de stationnement dans tous les secteurs, afin de ne pas reporter sur l'espace public (qui dispose de faibles capacités d'accueil) les besoins des nouveaux résidents ou usagers.

Quel degré de précision en ce qui concerne les matériaux et l'aspect architectural ?

Article L151-18 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Sur la possibilité de fixer des règles relatives aux matériaux des constructions

Le PLU ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser (pas plus que la marque utilisée au demeurant). S'il n'est pas possible d'imposer formellement, par exemple, l'utilisation de pierres de tel type, ou d'interdire une construction à base de tôle, il est en revanche possible d'en prescrire l'aspect du revêtement, puisque d'aspect extérieur il s'agit, c'est à-dire la façon dont cela s'offre à la vue ou, au contraire, de proscrire un revêtement sur pierre par exemple, s'il s'agit de conserver un aspect ancien. Il est préférable de rester elliptique et pas trop prescriptif, en imposant par exemple « une façade en harmonie avec les façades avoisinantes.
La question de la couleur est délicate à formaliser, d'où la solution de renvoyer au choix selon un nuancier local déposé en mairie (ou annexé au PLU, le cas échéant), et peut concerner l'ensemble des éléments apparents d'une construction (façade, huisseries, toiture...).
(Philippe BILLET, GRIDAUH, Séminaire Ecriture du PLU – art. 11, www.gridauh.fr)

Quel degré de précision en ce qui concerne les matériaux et l'aspect architectural ?

Construction - Urbanisme n° 9, Septembre 2020, alerte 45

Le PLU peut-il prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux pour les constructions ? Veille par David GILLIG

Rép. min. n° 16696 : JO Sénat 9 juill. 2020, p. 3178

Le ministère chargé de l'Urbanisme a de nouveau été interrogé sur le point de savoir si le PLU peut imposer ou prohiber l'utilisation de certains matériaux pour les constructions. Cette question fait débat depuis de très nombreuses années. **Bien que la cour administrative d'appel de Lyon ait déjà considéré à deux reprises que les PLU « peuvent déterminer des règles concernant l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant l'utilisation de certains matériaux pour les constructions, y compris quand ces dernières ne sont pas incluses dans un périmètre inscrit ou protégé »** (*CAA Lyon, 10 mai 2011, n° 09LY00729 : JurisData n° 2011-012547 ; Constr.-Urb. 2011, comm. 101,* X. Couton ; *Environnement 2011, comm. 99, D. Gillig. – CAA Lyon, 11 juill. 2019, n° 18LY00937 : JurisData n° 2019-014208 ; Constr.-Urb. 2019, comm. 116, X. Couton*), les services de l'État soutiennent la thèse inverse. Sans aucune hésitation sur ce point et confirmant une position antérieure bien arrêtée (*Rép. min. n° 55265 : JOAN 16 nov. 2010, p. 12460 ; Environnement 2011, comm. 7, D. Gillig. – Rép. min. n° 01509 : JO Sénat 11 oct. 2018, p. 5163*), **le ministère affirme que « la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seuls l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation ».** Comme les juges lyonnais l'ont déjà jugé, les justiciables ne peuvent « se prévaloir utilement de réponses ministérielles à des questions parlementaires pour soutenir que, par principe, des prescriptions relatives aux matériaux sont illégales ». Il nous semble qu'il doit d'autant moins en aller ainsi que la doctrine de l'administration est sur ce point contestable. Certes, le Code de l'urbanisme n'autorise pas explicitement les auteurs des PLU à fixer des règles relatives aux matériaux à utiliser. Toutefois, l'habilitation qui leur est donnée par le législateur de « *déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions* » (C. urb., art. L. 151-18) est suffisamment large pour leur permettre de réglementer la nature des matériaux qui sont susceptibles d'être utilisés dans le cadre de la construction d'un bâtiment. En effet, le choix des matériaux influe directement sur l'aspect extérieur des constructions que les rédacteurs des documents locaux d'urbanisme sont habilités à réglementer.

La protection du patrimoine

Les éléments de paysage et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme :

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs **à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *et définir, le cas échéant,* ***les prescriptions*** *de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs ***à protéger pour des motifs d'ordre écologique****, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (...)*

Article R151-43 du Code de l'urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : (...)

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ; »

La protection du patrimoine

Le repérage d'un immeuble ou d'un espace a des conséquences :

- la soumission à permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme) ;

- la soumission à déclaration préalable des travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R 421-17 d) du Code de l'urbanisme) ;

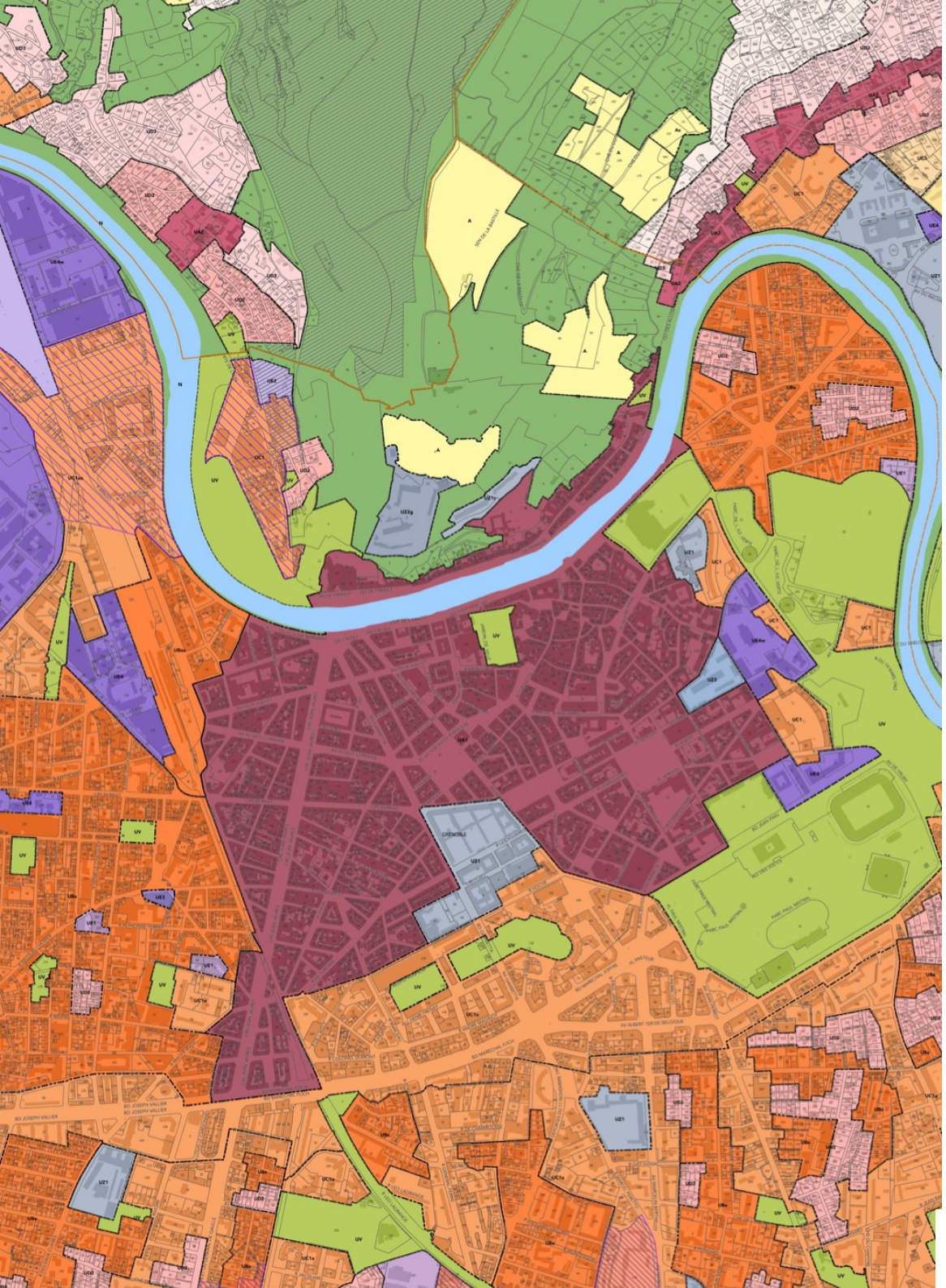
- la soustraction à la disposition de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme qui permet d'obtenir une autorisation de construire pour certains travaux répondant à des objectifs environnementaux *« nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire »* ; cette disposition ne s'applique pas aux immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Le règlement graphique (plans de zonage) :

Documents opposables aux tiers, délimitant les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), en cohérence avec le PADD, ainsi que toutes les contraintes issues de règles et servitudes d'urbanisme.

Article R151-14 du Code de l'urbanisme:
Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

Justification du zonage :
> En fonction de la définition de la zone donnée par le Code de l'urbanisme
> En fonction du parti d'aménagement
> En fonction des caractéristiques du secteur donné



ZONAGE

ZONES URBAINES

CENTRES ANCIENS
- UA1 : Centre ancien de Grenoble
- UA2 : Centres bourgs et villages
- UA3 : Hameaux anciens

TISSUS HÉTÉROGÈNE ET COLLECTIFS
- UB : Tissus urbains hétérogènes du coeur métropolitain
- UC1 : Habitat collectif en R+5
- UC2 : Habitat collectif en R+4
- UC3 : Habitat collectif en R+3
- UCRU : Renouvellement urbain

TISSUS PAVILLONNAIRES
- UD1 : Pavillonnaire en mutation
- UD2 : Pavillonnaire en densification
- UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée
- UD4 : Pavillonnaire au développement limité

PARCS URBAINS ET ÉQUIPEMENTS
- UV : Parcs urbains
- UZ1 : Equipements collectifs et touristiques
- UZ2 : Campus universitaire
- UZ3 : Défense nationale et administration pénitentiaire

ZONES ÉCONOMIQUES
- UE1 : Activités productives et artisanales
- UE2 : Activités de production industrielle
- UE3 : Activités productives et de services
- UE4 : Activités tertiaires et technologiques

ZONES À URBANISER

STRICTE
- AU : Zone à urbaniser stricte

AVEC PROJET
- AUC1 : Zone à urbaniser de type UC1
- AUC2 : Zone à urbaniser de type UC2
- AUC3 : Zone à urbaniser de type UC3
- AUD1 : Zone à urbaniser de type UD1
- AUD2 : Zone à urbaniser de type UD2
- AUD3 : Zone à urbaniser de type UD3
- AUD4 : Zone à urbaniser de type UD4
- AUE1 : Zone à urbaniser de type UE1
- AUP : Zone à urbaniser avec réglement spécifique

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONES AGRICOLES
- A : Agricole
- AL : STECAL en zone agricole

ZONES NATURELLES
- N : Naturelle
- NL : STECAL en zone naturelle

PRESCRIPTIONS

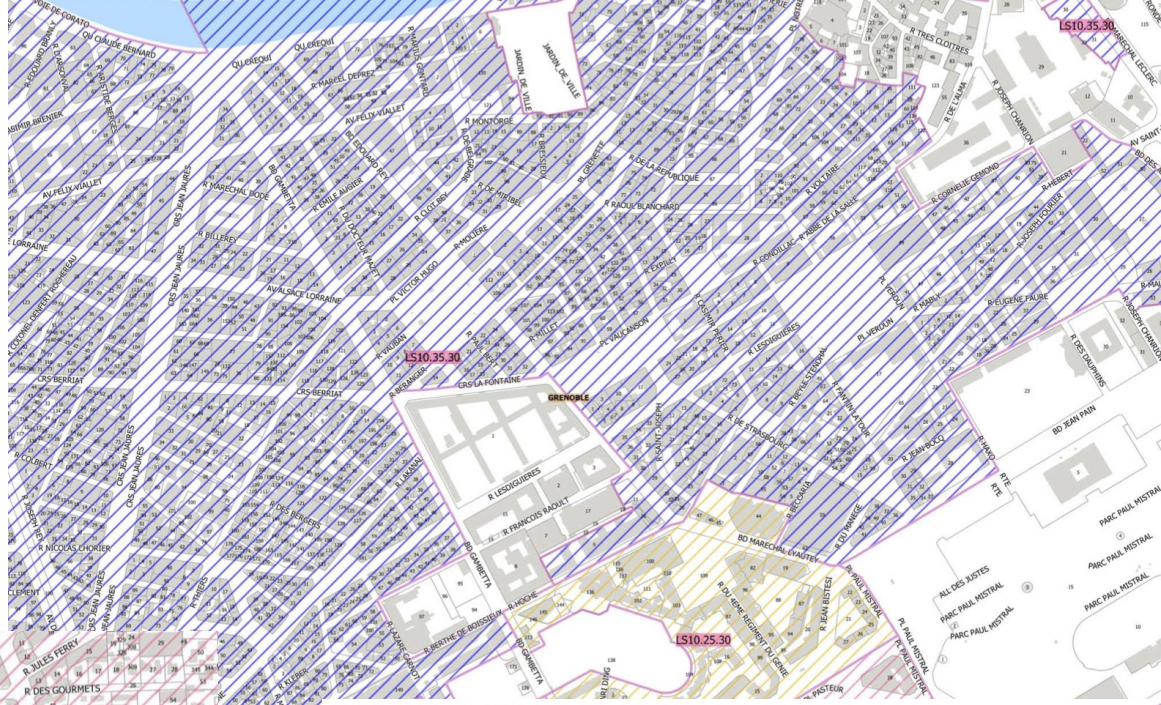
- Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol
- Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Secteurs au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles

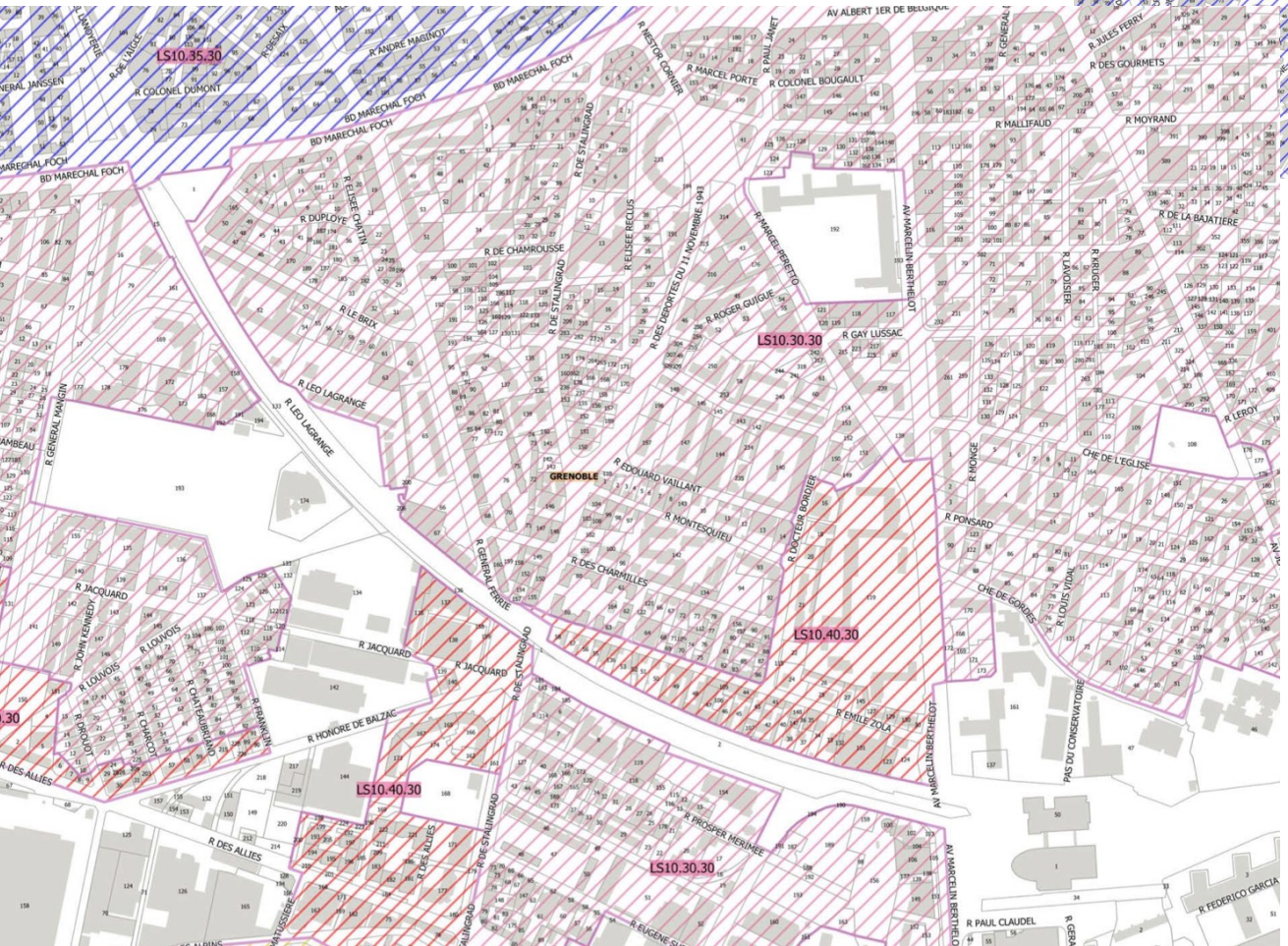
Secteurs de performance énergétique renforcée
- Niveau 1
- Niveau 2

38 Isère c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Extrait

Atlas de la Mixité sociale
PLUI de la Métropole grenobloise





Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux

LS3.35.30

Seuil de déclenchement** en nombre d'habitations

Taux minimal de PLAi. À défaut d'indication le taux n'est pas imposé

Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux

Taux minimal de logements hébergements locatifs sociaux *

- 15
- 20
- 25
- 30
- 35
- 40

SMS relatifs à l'intégration d'habitations* en accession**

LA3.80

Seuil de déclenchement** en nombre d'habitations

Taux minimal d'habitations en accession

LA

SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux ou en accession

SA3.15.70

Seuil de déclenchement** en nombre d'habitations

Taux minimal de logements / hébergements en accession

Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux

SA

Les emplacements réservés (ERS)

Les ER pour l'habitat (ERS) devront respecter au moins le programme défini dans le tome 6.2.

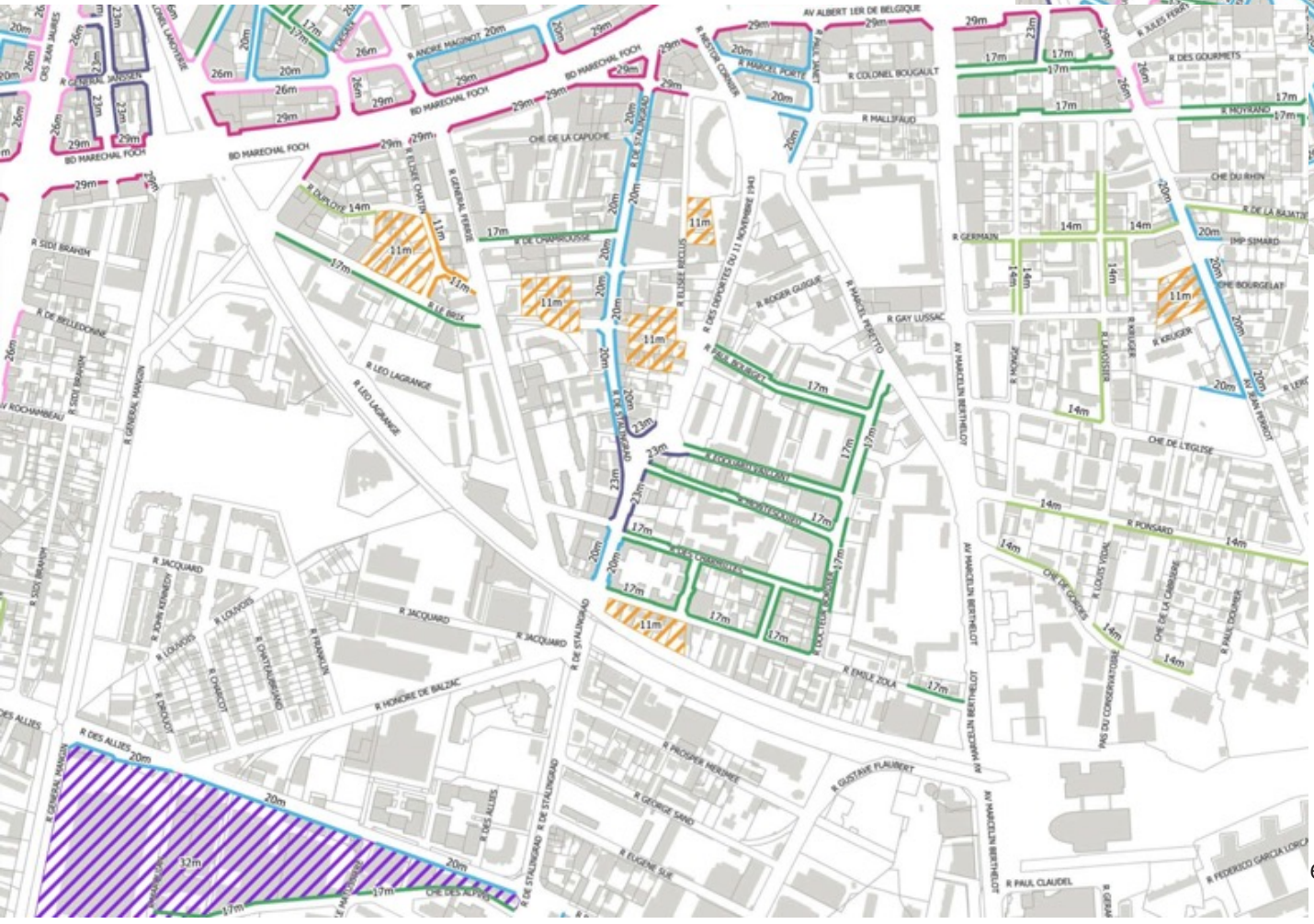
ERS

Extrait

Atlas des formes urbaines : implantations et emprises

Extrait

Atlas des formes urbaines : hauteurs

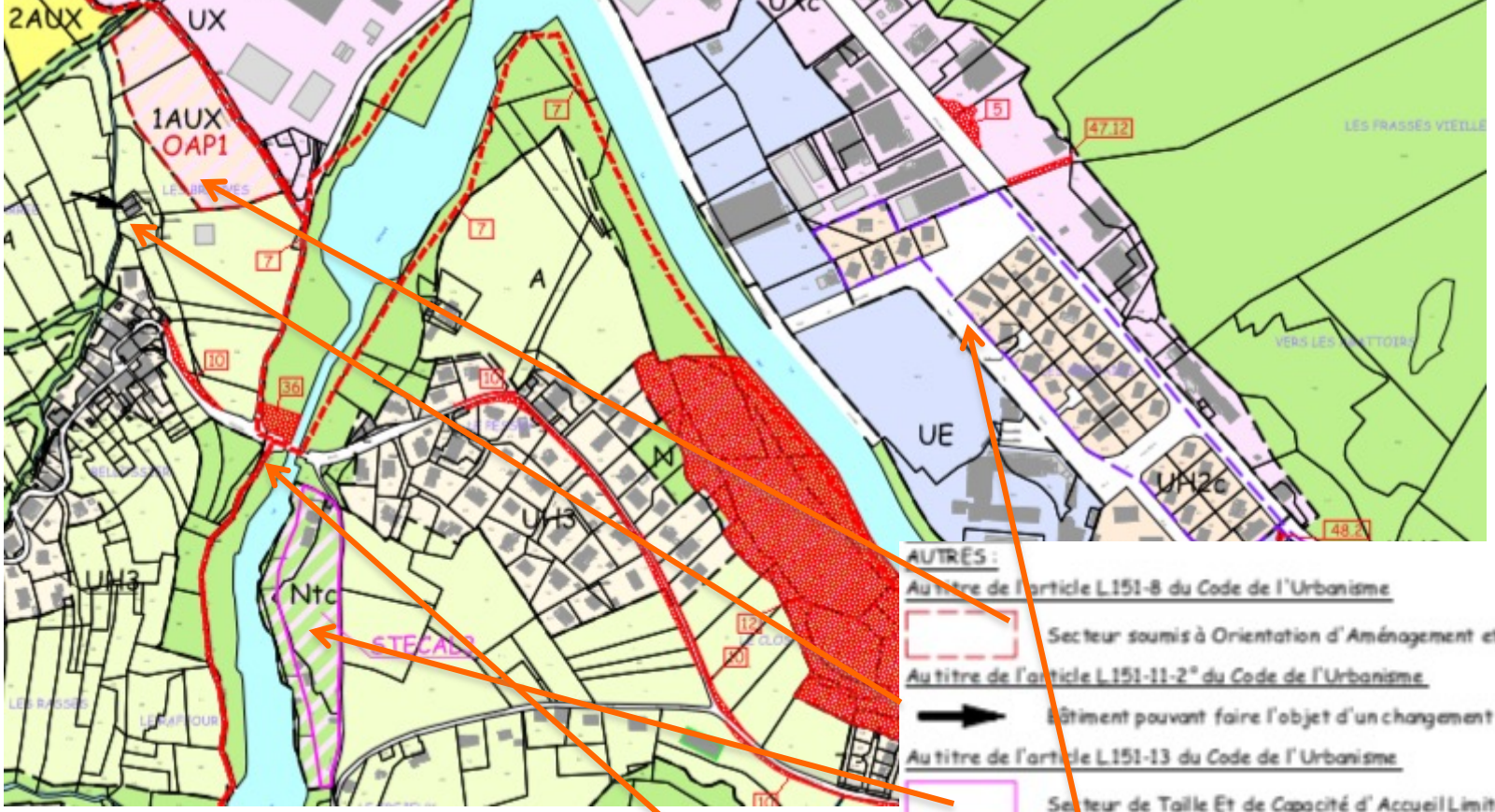


HAUTEURS MAXIMALES

5m	5m
11m	11m
14m	14m
17m	17m
20m	20m
23m	23m
26m	26m
29m	29m
32m	32m
35m	35m
38m	38m
41m	41m

er son règlement de PLU

Exemple de règlement graphique



AUTRES :

Au titre de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme

Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité, numéroté de 1 à 7

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Linéaire de diversité commerciale simple

Linéaire de diversité commerciale renforcé

Au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Emplacement réservé pour équipements et infrastructures publics

Emplacement réservé pour sentiers piétons, cycles et pistes cavalières

N° de l'emplacement réservé

Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme

Périmètre de gel de l'urbanisation

Au titre de l'article L122-11 du Code de l'Urbanisme

Chalet d'alpage ou bâtiment d'estive

titre indicatif :

Bâtiment agricole

Mise à jour du bâti mars 2016

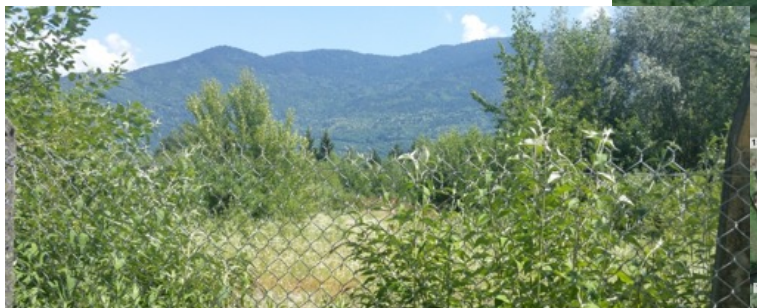
38 Isère c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Exemples et contentieux

Selon une jurisprudence constante :

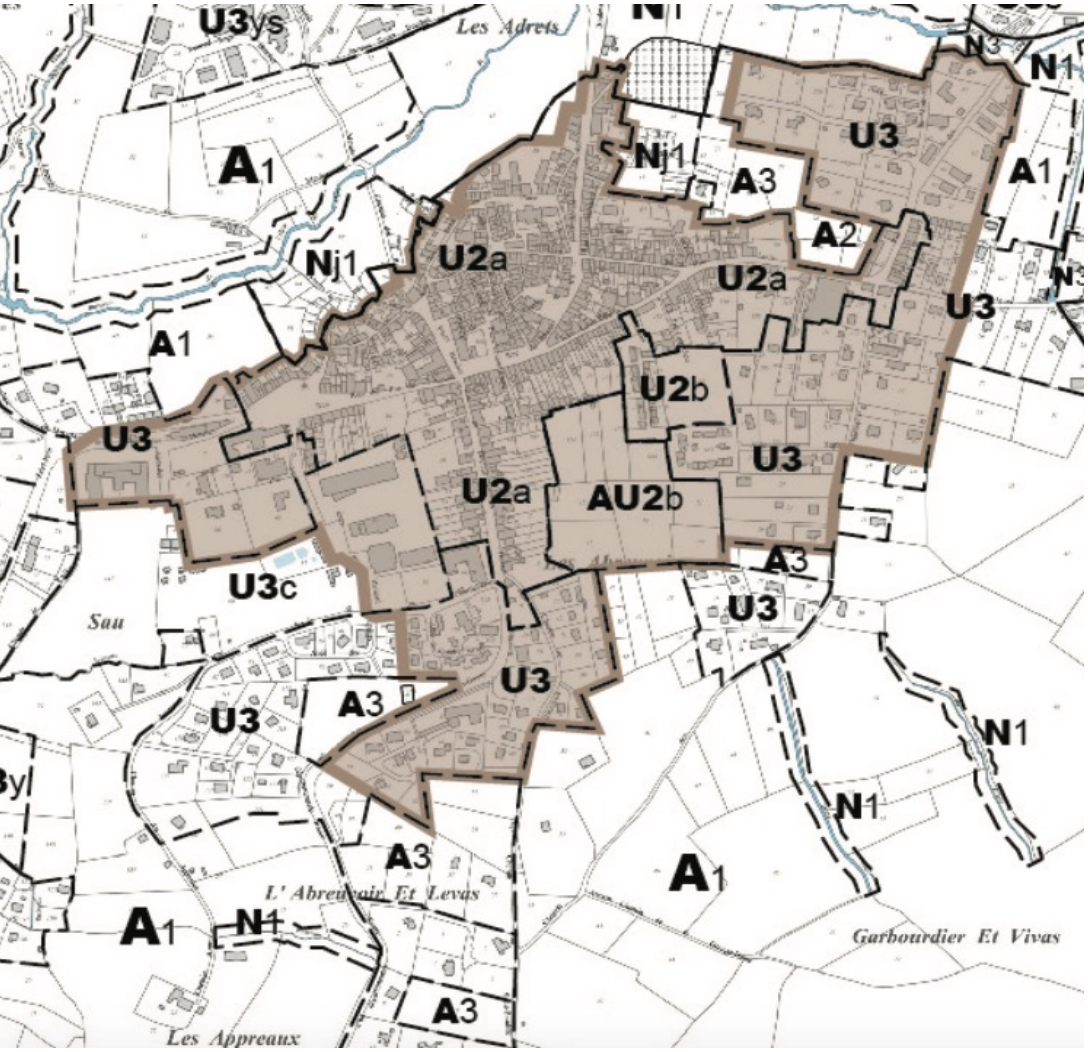
Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. S'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'occupation et d'utilisation des sols, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait fondée sur des faits matériellement inexacts ou entachée d'une erreur manifeste.

Exemples et contentieux



« 8. La parcelle cadastrée B n° 1555 est située dans la zone d'activité du Petit Marais, destinée à l'accueil des activités industrielles et artisanales. Cette parcelle, d'une grande superficie, est classée en zone Ueb pour la partie qui accueille les bâtiments de la SCI Espace et pour la partie située à l'Ouest en zone agricole avec une trame espace boisé classé. D'une part, il ressort de la page 69 du rapport de présentation que la partie Ouest de cette parcelle est identifiée en tant que parcelle occupée du parc d'activité dans le zonage Albertville Tarentaise expansion. Il ne ressort pas des pièces du dossier qu'elle présenterait un quelconque potentiel agronomique alors que le diagnostic agricole de la page 77 du rapport de présentation fait apparaître que la parcelle n'est pas identifiée comme un enjeu agricole. En outre, l'existence d'une trame espace boisé classé ne peut que limiter toute exploitation agricole sur ce terrain. D'autre part, l'avis du 26 janvier 2017 du centre régional de la propriété forestière indique que le zonage en rive droite de l'Isère présente des parcelles qui n'ont pas vocation à être classées en espace boisé et évoque expressément « une zone boisée parcelle 1555a classée en nature de pré au cadastre mais identifié sur le terrain comme un dépôt de matériel dans un secteur de friches/taillis de faible valeur boisé en continuité du bâtiment industriel parcelle B1555z est situé en continuité de la zone industrielle et artisanale du Petit marais ». Il ressort effectivement des photographies versées que la partie Ouest de cette parcelle constitue un lieu de dépôt pour les matériaux de l'entreprise. Enfin, il ressort du rapport du commissaire-enquêteur que la commune de Gilly-sur-Isère guidée par le SCOT Arlysère a souhaité circonscrire le périmètre de la zone d'activités du Petit Marais au profit de la zone commerciale Chiriac/Grand Pré. Dans ces conditions, la commune de Gilly-sur- Isère a classé en zone A grevé d'une trame espace boisé classé ce terrain qui longe la route nationale non pour ses caractéristiques mais dans le but de circonscrire la zone commerciale. Par suite, la SCI Espace est fondée à soutenir que le classement en zone agricole et en espace boisé de la partie Ouest de la parcelle B n° 1555 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. »

Exemples et contentieux



20. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée à la section AR sous le numéro 9, d'une superficie d'environ 7 000 m2 constituée de pâture, est dépourvue de toute construction. Elle est toutefois entourée de maisons d'habitation sur trois de ses côtés et forme avant tout une encoche à l'intérieur de la partie urbanisée du hameau du Levas. Compte tenu de sa localisation, elle ne peut pas être regardée ni comme assurant une séparation entre deux zones urbanisées ni comme présentant un potentiel agricole particulier au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme malgré son ouverture, sur un de ses côtés, à un vaste espace agricole.

21. Il est vrai que le parti d'aménagement exprimé tant dans le plan d'aménagement et de développement durables que dans le rapport de présentation est le développement urbain du bourg en y densifiant le tissu urbain et en aménageant le secteur de Pré Colombon et, dans ce cadre, il a été choisi de préserver pour l'avenir les espaces interstitiels à caractère naturel ou agricole imbriqués à la couronne urbaine du bourg ainsi que les parcelles en prés situés en continuité des espaces agricoles limitrophes par un classement en zone agricole ou naturelle. Il résulte toutefois de ce qui a été dit au point précédent que la parcelle cadastrée section AR n° 9 ne forme pas véritablement un espace interstitiel mais s'inscrit dans le tissu pavillonnaire existant sans que son urbanisation éventuelle ne contribue à l'étalement urbain. En outre, selon le rapport de présentation et la carte des objectifs spatialisés du plan d'aménagement et de développement durables, le hameau du Levas constitue, comme le hameau du Beaumet, un prolongement résidentiel du bourg de Mens dans lequel il s'agit seulement de pondérer les possibilités d'évolution du tissu pavillonnaire et non, à la différence des autres hameaux, de limiter le confortement aux interventions sur le bâti existant. Or, il ne ressort pas des pièces du dossier et il n'est pas précisément allégué que le classement de cette parcelle serait de nature à lui seul à outrepasser les possibilités d'évolution du tissu pavillonnaire du hameau du Levas et à remettre en cause la compatibilité du plan local d'urbanisme avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du schéma de cohérence territorial de la région urbaine de Grenoble. Le parti d'aménagement invoqué par la commune ne justifie donc pas le classement contesté.

22. Ainsi, eu égard à l'ensemble de ces éléments, le classement de la parcelle n°9 en zone agricole A3 qualifiée d'interstitielle est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole.

Conclusion

La surveillance de l'application du PLU/PLUI : les pouvoirs de police du maire

SYNDICAT MIXTE de la Boucle du Rhône en Dauphiné

38 Isère c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement