

FOCUS

Le règlement du PLU

Le règlement est composé d'une partie graphique et d'une partie écrite. C'est le document qui a le plus d'importance pour vos administrés puisque c'est celui sur lequel vous allez vous baser pour accepter leurs travaux.

Cette fiche vous donne quelques éléments pour aider à la réflexion ou la rédaction du document.

Le règlement écrit

Il va se composer de plusieurs parties. Souvent, une première partie est consacrée aux principes généraux du code de l'urbanisme, aux risques et aux principes d'exception. Une seconde partie est consacrée au règlement de chaque zone et éventuellement, une troisième partie comprend des définitions ou/et des listes indicatives d'espèces végétales, de matériaux. Si vous décidez de protéger le patrimoine de votre commune, les fiches patrimoniales peuvent se situer dans cette troisième partie.

De manière générale, il est conseillé d'éviter de citer des articles du code de l'urbanisme sans indiquer ce que contiennent ces articles. Le code évolue et un article cité pour un objet bien précis peut disparaître ou changer de référence, ce qui rendrait la règle inapplicable.

La partie concernant les zones du règlement doit être la plus claire possible pour être facilement compréhensible pour les habitants.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les deux premiers articles du règlement définissent les constructions et modes d'occupation des sols interdits ou autorisés sous conditions spéciales. Attention, ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Vous pouvez interdire les destinations ou sous-destinations inscrites au code de l'urbanisme. Vous ne pouvez pas interdire une activité qui n'est pas énumérée dans le code. Par exemple : vous autorisez les commerces ou non mais vous ne pouvez pas interdire un type de commerce : fleuriste, boulangerie...

Le code vous permet de mixer les destinations et sous destinations dans une même construction : vous pouvez prévoir des rez-de-chaussée d'activités et des étages d'habitation ou de bureaux.

Dans les destinations vouées à l'habitat, vous pouvez exiger un pourcentage, un nombre de logements spécifiques (étudiant, foyer pour personnes âgées ou travailleurs) ou locatif social. Attention, les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sont régis par le code de la construction et de l'habitation et non le code de l'urbanisme.

Vous pouvez également interdire ou autoriser certains aménagements ou occupations du sol. Attention toutefois à ne pas empêcher les travaux de réseaux et d'infrastructure, notamment en interdisant strictement les affouillements ou les exhaussements des sols.

Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces règles vont vous permettre de déterminer les formes des nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes.

Implantation

Par principe, il y aura toujours des exceptions à la règle : les constructions de votre commune sont le résultat de siècles d'urbanisation, aucune n'est strictement identique, il est donc impossible de trouver une règle compatible avec toutes. Une solution est l'absence de règle, c'est une possibilité offerte par le code.

Sinon, il faut prévoir au mieux, en imaginant une règle répondant au plus de cas possibles. Votre (vos) instructeur(s) peut-être précieux pour vous aider à élaborer ces règles, sa connaissance du terrain et des dossiers va vous être utile.

N'oubliez pas que dans vos zones, vous aurez des divisions de terrains, pensez à prévoir des règles pour les lots arrières, notamment lorsque vous avez édicté une règle **d'alignement**.

L'ensemble des règles d'implantation par rapport à la voie, aux limites de terrain et la hauteur vont définir une volumétrie maximale pour la construction. Il n'est donc pas obligatoire de prévoir une règle d'emprise au sol (la projection au sol maximale de la construction sur le terrain).

Aspect

Pour ce qui est des prescriptions architecturales et paysagères, vous ne pouvez pas imposer ou interdire des matériaux ou des essences végétales dans le PLU. Vous pouvez uniquement préconiser des aspects et des coloris.

Il est à noter que si vous ne pouvez imposer des matériaux dans le PLU, l'architecte des bâtiments de France, lui, le peut au titre du code du patrimoine et non du code de l'urbanisme. Dans son périmètre d'intervention, vous pouvez mettre un rappel sur le fait que les travaux sont soumis à son avis et que celui-ci peut prescrire matériaux, dimensions, formes, coloris... nécessaires à la préservation du bâti et du site.

Stationnement

C'est également dans cette section que vous pourrez définir les règles de stationnement. Vous devez être conforme aux règles édictées au Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France et à l'article L151-35 du code qui interdit plus d'une place de stationnement par logement locatif social.

Actuellement, les normes prévues ne s'appliquent pas à toutes les destinations, vous êtes donc libre de définir vos règles en fonction du contexte local dès lors qu'aucune règle n'existe dans le PDU ou le Plan Local de Déplacement.

A NOTER : Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares ou des stations de tramways, bus à haute qualité de services, bus en site propre, il est interdit d'imposer plus d'une place par logement privé et aucune place pour le logement social si la desserte le permet. Il est vivement conseillé de prendre conseil auprès de la DDT sur la qualification de la desserte.

Là encore, il n'existe pas de règle parfaite. Vous pouvez faire un choix et faire évoluer cette règle durant la vie du document par modification.

Attention, les règles prévues doivent être calculées en fonction des informations que vous pouvez obtenir. Pour rappel, le nombre de pièces d'un logement est une information statistique dans les autorisations d'urbanisme alors que la surface de plancher est une information impérative et pouvant faire l'objet d'une vérification.

Enfin, la rédaction actuelle du code incite à la mise en place de mesures en faveur du développement durable. Vous pouvez imaginer des règles de bonus pour les constructions réalisées le plus en adéquation possible avec la préservation de l'environnement. Les parcs naturels régionaux et la DDT pourront vous aiguiller sur la faisabilité ou non de la règle.

Le règlement graphique (ou plan de zonage)

Le règlement graphique peut être composé de plusieurs plans, il est parfois difficile de mettre tous les éléments sur un seul plan, surtout si vous avez beaucoup d'informations.

Il doit répondre aux règles de base de la cartographie : un titre, une légende, une orientation.

Ce document doit être compris par le plus grand nombre, il doit donc être clair et permettre à tous de se repérer : quelques noms de rues ou de sites peuvent être utiles.

Aujourd'hui, beaucoup de plans sont en couleur, mais, ils doivent aussi être lisibles en noir et blanc : les limites de zones doivent apparaître clairement. Pour autant, la largeur du trait doit être fine pour éviter la question de la situation d'un terrain dans telle ou telle zone.

DEFINITIONS

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et le domaine privé. Il peut être matérialisé par une clôture ou un bâtiment mais ce n'est pas systématique. Par extension, l'alignement peut correspondre à la limite entre un terrain et une voie privée.