



Modernisation du contenu du PLU



Intervenant : Laure Vigneron

Service : DDT 07 SUT/PT

Date 17/10/2017

Le sens de la réforme

Un projet issu d'une **large concertation** avec les professionnels et les élus :

- répondre aux besoins de clarification

et de lisibilité des documents d'urbanisme

- rendre les documents d'urbanisme plus opérationnels

- Simplifier le règlement de PLU et son élaboration
- Offrir le plus de souplesse possible aux auteurs de PLU et permettre une adaptation des règles au contexte local
- Permettre de développer un urbanisme de projet
- Donner plus de sens au règlement et le relier / l'adapter au projet de territoire

...et rompre avec un contenu de règlement calqué sur une nomenclature issue des POS et maintenant inadaptée, voire périmée



Le sens de la réforme

Les objectifs que la réforme aspire à servir :

- ✓ le renforcement de la **mixité** sociale et fonctionnelle
- ✓ La **maîtrise de la ressource foncière** et la lutte contre l'étalement urbain
- ✓ La préservation et la mise ne valeur du **patrimoine** : environnemental, architectural et paysager



Les objectifs du règlement

Structurer	Structure thématique du règlement Justification de la règle
Simplifier et clarifier	Statut facultatif des règles d'implantation Pas d'annexe non opposable au règlement Représentation illustrative de la règle Règles graphiques Zones de renvoi au RNU
Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle	Nomenclature redéfinie des destinations Règles adaptées aux RDC Règles pour la diversité commerciale Règles de mixité sociale
Faciliter l'émergence de projets et densifier	Règles alternatives Application de la règle au-delà de la parcelle Règles maximales et minimales de densité Majoration de constructibilité
Préserver le cadre de vie et l'environnement	Constructions neuves et existantes Règles qualitatives d'objectif à atteindre Coefficient de biotope
Synthétiser et concrétiser	Les OAP



A partir de quand la réforme s'applique-t-elle ?

Entrée en vigueur :

→ Obligatoire pour les prescriptions à partir du 01/01/2016

→ Pour les prescriptions antérieures : ancien règlement sauf délibération avant arrêt optant pour le contenu modernisé

→ Vivement recommandé : facilitera les modifications ultérieures du PLU



Les évolutions et les inchangés du PLU

Le rapport de présentation

Justifications renforcées de l'ensemble des règles et comment elles traduisent les orientations du PADD – essentiel en cas de contentieux

Le PADD

Partie législative du Code de l'Urbanisme.

La justification des règles et des OAP par rapport aux orientations du PADD induit **un PADD plus étayé, plus précis**

La définition des zones

- Possibilité de CUMA en zone A et N
- Zones AU possibles en dehors des zones naturelles
- Zones AU obligatoirement « fermées » en absence des équipements à proximité

Les OAP

- OAP « sectorielles »
- OAP « de secteur d'aménagement » **sans règlement associé**
- OAP « patrimoniales »

Règlement

Les outils postérieurs à la loi ALUR sont conservés et complétés et regroupés par thématiques

Le POA

Partie réglementaire du CU



Un règlement proportionné aux enjeux

Un nouvel outil qui apporte une **flexibilité d'écriture** et peut s'adapter à la variété des contextes : PLU ruraux, PLUi ou projet sur territoire urbain

→ **Modulation et proportionnalité aux enjeux locaux**

La finalité du règlement est de **traduire le PADD**

- **Aucune règle obligatoire (L151-17 et 18)**
- **Définir des règles dans la mesure du nécessaire pour mettre en œuvre les orientations du PADD (R151-2)**
- **Définition de résultats à atteindre plutôt que des moyens, dès lors que le résultat est défini de manière vérifiable : R151-12**



Un règlement proportionné aux enjeux

Sécurisation juridique

- Un lexique national (R151-15 et 16)
- Une justification étayée des règles du règlement et des OAP au regard des orientations du PADD dans le RP (R151-2)
- Suppression des préambules qui fragilisent le règlement
- Précision du statut du règlement : opposable (R151-10)
 - les annexes informatives ou de recommandation ne peuvent figurer au règlement
- Le statut des illustrations dans le règlement est précisé : R151-11
 - Valeur illustrative sauf mention contraire
- Si la règle n'est que sur le règlement graphique, le règlement écrit doit le mentionner : R151-11



Structurer, simplifier et clarifier



PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Un nouveau règlement structuré en 3 axes

1. **L'affectation** des zones et la **destination** de la construction

→ où peut on construire ?

2. Les caractéristiques urbaines, architecturales naturelles et paysagères :

→ comment prendre en compte le cadre de vie ?

3. Les équipements et les **réseaux** :

→ comment se raccorder ?



Structuration recommandée du règlement écrit

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

Destinations et sous-destinations

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

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

3. Équipement et réseaux

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



Sous-section 3

R.151-27 à R.151-29

R.151-30 à R.151-36

R.151-37 et R.151-38

Sous-section 4

R.151-39 et R.151-40

R.151-41 et R.151-42

R.151-43

R.151-44 à R.151-46

Sous-section 5

R.151-47 et R.151-48

R.151-49 et R.151-50

Illustration dans le règlement

- Possibilité d'illustrer la règle écrite : caractère illustratif sauf mention contraire

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS SON ENVIRONNEMENT

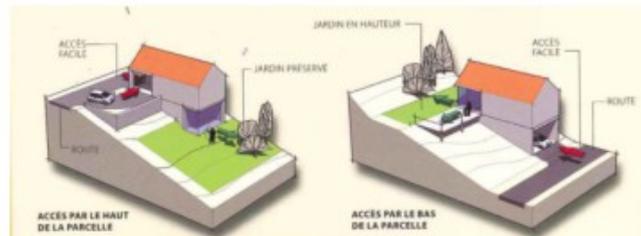
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée à la topographie naturelle du terrain.

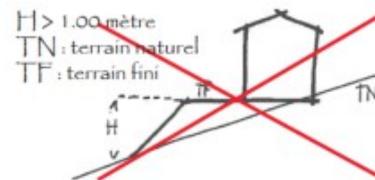
Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas, excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés devront s'équilibrer et être limités. Les niveaux décalés dans les constructions ou l'édification de petits murs de soutènements seront préférables au talus. Les enrochements sont interdits.

Illustration : Adaptation du bâti à la pente



Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle :



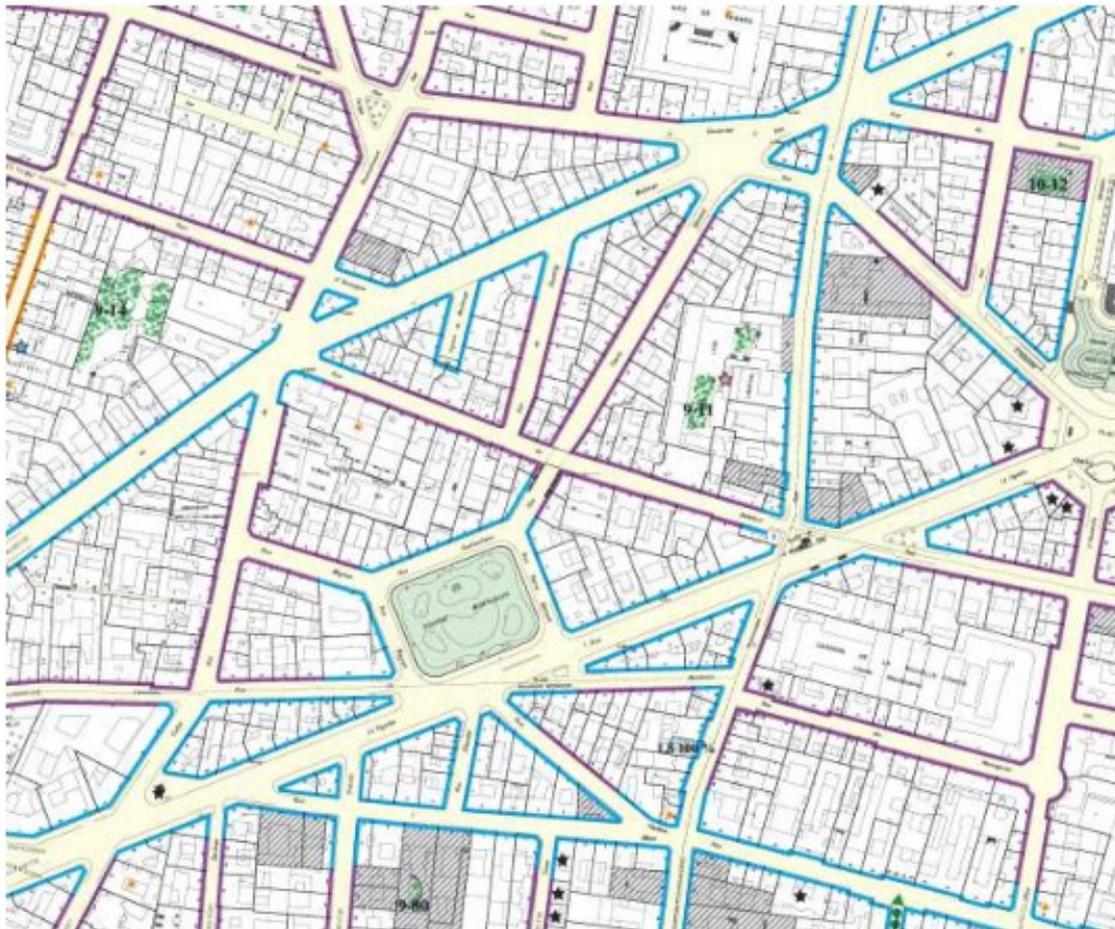
Exemple d'enrochements de type cyclopéen

Représentation exclusivement graphique de règles

- A un caractère **opposable**
- Le règlement écrit **doit renvoyer au document graphique**

EXEMPLE

PLU de Paris : représentation de certaines règles sur le document graphique



UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° à 5° ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs*,
- les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des Fuseaux de protection du site de Paris*,
- les gabarits-enveloppes* définis ci-après.

Toutefois :

- Lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs* ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E ;

IV. Implantation et hauteur des constructions

Gabarits-enveloppes :

Hauteur de verticale

indiquée par la couleur :

- H = 5 m : Rose
- H = 7 m : Kaki
- H = 10 m : Vert
- H = 12 m : Orange
- H = 15 m : Violet
- H = 18 m : Bleu clair
- H = 20 m : Noir
- H = 23 m : Gris
- H = 25 m : Bleu marine
- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron

Couronnement

indiqué par le type de trait :

- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 : Continu
- Horizontal : Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m : Hachures
- P = 1/2, h = 3 m : Tiré court
- P = 1/1, h = 4,5 m : Tiré long
- P = 2/1, h = 4,5 m : Tiré mixte

Exemples :  hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m
 hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

Implantation :  Implantation sans retrait imposé

Hauteur :



Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'îlot



Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

Zones U d'application du RNU en PLUi R151-19

- But recherché : moduler la règle et faciliter la mise en œuvre des **PLUi** en territoire rural
- l'application **circonscrite à la zone U** garantit l'inconstructibilité des zones A et N et permet de conserver une approche stratégique dans les zones AU
- Peut être mis en œuvre sous réserve :
 - **de justification au regard du projet de territoire décliné dans le RP**
- Peut être complété par une OAP à vocation patrimoniale permettant de protéger des éléments du paysage ou bâtis (R151-7)



Zones U d'application du RNU en PLUi R151-19

- Les articles du RNU permettent :
 - **De refuser un projet pour des raisons de nuisances graves, de desserte ou d'équipements publics insuffisants, de non conformité de la volumétrie**
 - **d'imposer la réalisation d'aires de stationnement, de voies privées, de réseaux, d'espaces verts**
 - **d'imposer une distance minimum entre bâtiments sur un même terrain, sur voie et vis-à-vis des tiers, par rapport aux murs séparatifs et aveugles**



Zones U d'application du RNU en PLUi

- Articles d'ordre public qui s'appliquent aux PLU :
 - **R111-2: projets susceptibles de porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique**
 - **R111-4 : dispositions applicables au patrimoine archéologique**
 - **R111-26 : projets de nature, par leur importance, leur situation ou destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**
 - **R111-27 : 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.**
- Articles relevant exclusivement du RNU :
 - **R111-3 : conditions par rapport à l' exposition à des nuisances graves, dues notamment au bruit**
 - **R111-5 et R111-6 : desserte par les voies et réseaux (antérieurement cet article codifié R111-4 était d'ordre public)**
 - R111-7 : maintien ou création d'espaces verts
 - R111-8 à R111-12 : conditions de raccordement eau et assainissement
 - R111-13 : projet engendrant des dépenses excessives d'équipement ou de fonctionnement
 - R111-15 : distance d'au moins 3 m entre les bâtiments
 - R111-16 : distance par rapport à la voie
 - R111-17 et R111-18 : distance par rapport à la limite parcellaire
 - R111-28 : hauteur
 - R111-29 : murs aveugles
 - R111-30 : conditions pour bâtiments industriels ou provisoires



Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle



Les 5 destinations et 20 sous destinations

- Articles

R151-27

R 151-28

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 et assimilés
•Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
•Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
•Salles d'art et de spectacles
•Équipements sportifs
•Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
•Industrie
•Entrepôt
•Bureau
•Centre de congrès et d'exposition

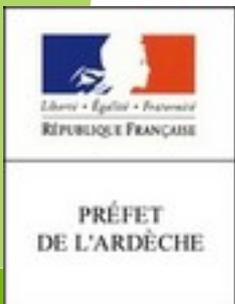


PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les 5 destinations et 20 sous destinations

R151-33 et R151-33

- Permettent d'interdire ou soumettre à des conditions particulières :
 - **les constructions se rapportant aux destinations et sous destinations du code**
 - Possibilité de mixer les destinations et sous destinations au sein d'un même construction ou d'une même unité foncière (R151-37)
 - **Les usages ou affectations des sols se rapportant à des types d'activité définis par le règlement du PLU**
 - La définition des activités doit s'appuyer sur des éléments objectifs (réglementation ICPE par ex) et doit être compatible avec la vocation de la zone concernée
 - Les restrictions doivent être justifiées : sécurité, salubrité, circonstances locales
 - Ex d'activités réglementées : carrières, affouillements, exhaussements, remblais, activités polluantes
 - **Possibilité de combiner les destinations, sous destinations et types d'activités pour favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et la diversité commerciale**
 - **Pour les changements de sous-destination au sein d'une destination :**
 - Si n'impacte pas la structure porteuse ou la façade : pas d'autorisation
 - Sinon PC
 - **Pour les changement de destination**
 - Si n'impacte pas la structure porteuse ou la façade : DP



Règles différenciées en rez-de-chaussée

R151-37 et R151-42

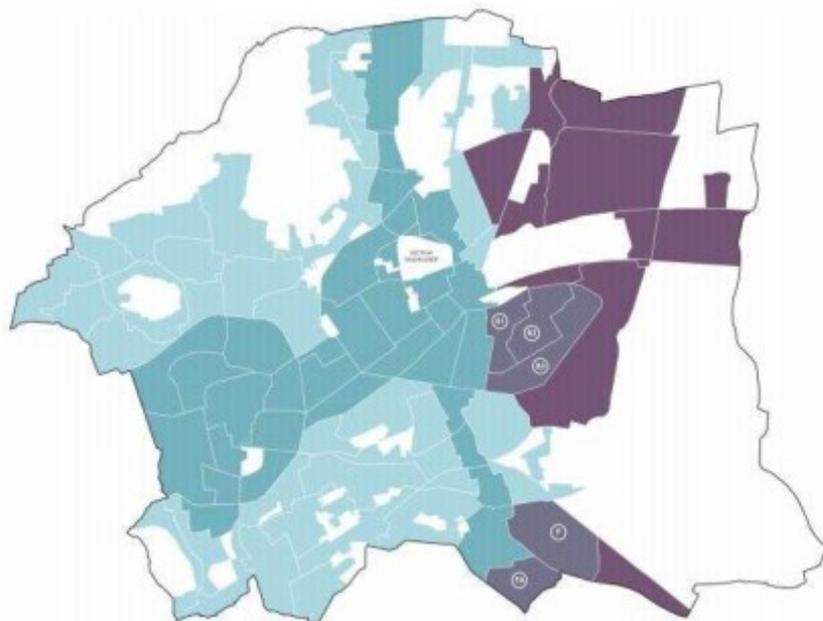
- Pour la prévention des risques
 - **Fixer le niveau de plancher habitable**
- Pour la mixité fonctionnelle
 - **Permettre des hauteurs sous plafond plus importantes en rez-de-chaussée pour favoriser la mutabilité vers les activités**



Règles pour la diversité fonctionnelle

R151-37

PLAN DES FONCTIONS URBAINES



Dans la zone UG :

-  MIXITÉ DES FONCTIONS
-  MIXITÉ DES FONCTIONS RENFORCÉE
-  MUTATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
-  Brézet 1
-  Brézet 2
-  Brézet 3
-  Pardieu
-  Pant d'Aubière
-  ACTIVITÉS

Carte illustrative

[Cf. documents graphiques du règlement]

Dans le secteur de renforcement de la mixité des fonctions

Dans les secteurs de renforcement de la mixité des fonctions identifiés au Plan des fonctions urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent au surplus de celles ci-avant fixées.

- Les opérations supérieures à 30 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.
- Les opérations à vocation de bureaux dont la Surface de Plancher* est supérieure à 3000 m² devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de commerces ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

Les deux dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres,
- lorsque la construction est implantée sur une voie d'une largeur inférieure à 15 mètres.

• Les opérations à dominante commerciale devront accueillir des surfaces dédiées à des activités de bureaux, de logements ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces surfaces complémentaires devront représenter une Surface de Plancher correspondant au moins :

- à 100% de la Surface de Plancher dédiée au commerce lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300m²,
- à 50% de la Surface de Plancher dédiée au commerce lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Ces fonctions complémentaires seront de préférence localisées « en étage ».

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation* ou d'extension.

Extrait du PLU de Clermont Ferrand



Liberty + J
RÉPUBLIQUE

PLU
DE L'ARDÈCHE

Règles de mixité sociale

R151-38

- **ER pour programme de logements** répondant aux objectifs de mixité sociale (article L151-41)
- Secteurs délimités où un **pourcentage du programme de logements est affecté aux logements sociaux** (article L151-15) – servitude de mixité
- Secteurs délimités où les programmes de logement doivent avoir une proportion de **logements d'une taille minimale** (article L151-14)

3. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE DE L'HABITAT

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Elles ne s'appliquent pas lorsque les travaux concernent un élément du patrimoine bâti classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les secteurs de déficit en logements sociaux délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques (Plan des secteurs de mixité sociale), tout projet de construction d'au moins 20 logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social* un pourcentage de logement réparti de la façon suivante :

Dans le secteur 1

- Non réglementé

Dans le secteur 2

- 20% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.

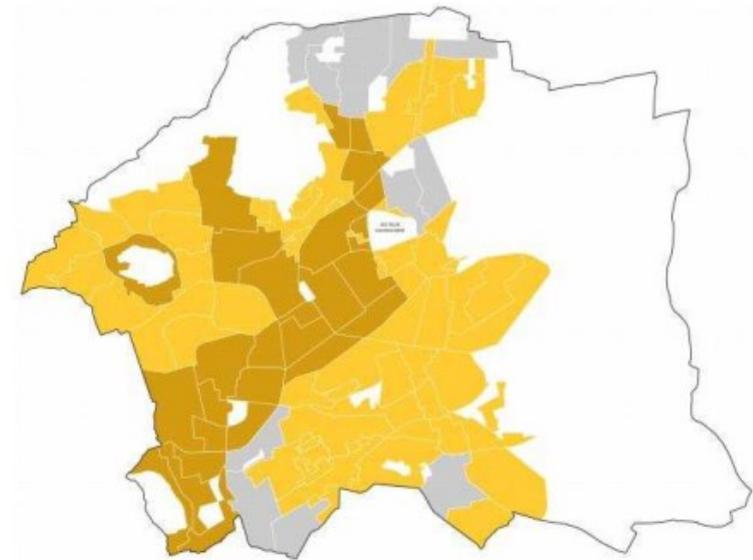
Dans le secteur 3

- 25% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social. Les logements locatifs sociaux à produire seront affectés pour au moins 30% à des logements PLAI* ou PLUS*.

- Dans le secteur stratégique **CENTRE HISTORIQUE**, en cas de fortes contraintes liées aux caractéristiques patrimoniales et techniques des projets et à leur insertion dans leur environnement bâti, le pourcentage affecté au logement locatif social* pourra être ramené à 20%.

Pour mémoire, lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* (ZAC, secteur de plan masse, lotissement ...), le pourcentage de logement attribué au logement social s'applique globalement à l'opération.

PLAN DES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE



Dans la zone UG (hors secteurs dédiés aux activités) :

- SECTEUR 1 : non réglementé
- SECTEUR 2 : 20%
- SECTEUR 3 : 25%

Extrait du PLU de Clermont Ferrand

Faciliter l'émergence de projets et densifier



Règles maximales et minimales pour la forme urbaine R151-39

- Règles d'emprise au sol et de hauteur et règles par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions ou en fonction **d'objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère**
- Les règles de **densité minimales** sont **délimitées** sur le doc graphique
 - **Doivent être motivées**

EXEMPLE



Règle générale assortie d'une règle alternative R151-13 R151-41

- Consiste à prévoir à côté de la règle générale couvrant les cas courants, une ou plusieurs règles subsidiaire pour des cas particuliers **pour adapter les règles volumétriques**
 - Objectifs → insertion paysagère et qualité architecturale

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Pour des raisons architecturales et paysagères, l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, sont autorisées dans le prolongement du bâti existant et sans rapprochement de l'alignement.

En raison du faible impact paysager, cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux piscines des habitations.

De manière à conserver les caractéristiques urbaines historiques du Haut Lyas, l'implantation des constructions se fera à l'alignement sur le secteur historique délimité ci-contre.



Règle applicable à une autre échelle que la parcelle R151-21

- Délimitation de secteurs en zones **U et AU**
- Règle générale applicable à des parcelles contiguës
- **Règles alternatives en cas de permis conjoint** permettant un projet unique

EXEMPLE



Majorations de constructibilité L151-28 et L151-29

- Délimitation de **secteurs en zones U** :
 - Dépassement de gabarit (20 % maxi), de hauteur (20 % maxi) et emprise au sol (20 % maxi) pour l'**agrandissement et la construction d'habitation** sans dépasser 20 % de la surface de plancher existante
- Délimitation de **secteurs autorisant** :
 - **Dépassement** pour les **programmes de logements locatifs sociaux de 50 % du gabarit, de la hauteur et emprise au sol** sans dépasser le rapport entre ces logements et le nombre total de logements
 - **Dépassement** pour les programmes de **logements intermédiaires de 30 % du gabarit, de la hauteur et emprise au sol** sans dépasser le rapport entre ces logements et le nombre total de logements
- **Zones U et AU** :
 - **Dépassement de gabarit de 30 % pour les constructions** faisant preuve d'exemplarité **énergétique ou environnementale** ou qui sont à énergie positive (20 % si périmètre MH ou SPR)

attention : ne peut s'appliquer s'il y a un plan d'exposition au bruit.



Préserver le cadre de vie et l'environnement



Différenciation des règles sur les constructions neuves et existantes

- Renvoi au lexique national qui peut être complété par un lexique propre

EXEMPLES

PLU Le Havre

Article 7 – Zone UL

4 - Nonobstant les dispositions définies aux alinéas précédents, dans le cas d'un projet destiné à requalifier une construction existante dont la hauteur dépasse les limites issues de l'application du précédent alinéa, les extensions mesurées sont permises en dépassement de ces mêmes limites sans pouvoir excéder la hauteur de la construction préexistante.

Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, 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 ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

LES TRAVAUX DE REHABILITATION SUR LE BATI ANCIEN (DATANT D'AVANT 1950)

Concernant la modification de façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînages, etc.) est proscrite sauf nécessité démontrée. Il en est de même pour la suppression de percements. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade.



PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Règles exprimées par rapport à un résultat à atteindre R151-12

- Règle qualitative : le résultat attendu doit être exprimé de façon précise et vérifiable.

EXEMPLE

PLU de Brest – article UC 10 :

« Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. »

PLU de Flers agglomération – article UA 11 :

« Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées. »

Possibilité de plan masse R151-40

- Zones U et AU
- STECAL
- Secteur de transfert de constructibilité défini à l'article L151-25 : servitude de non constructibilité sur un secteur pour motif de protection du paysage avec augmentation de la capacité de construire sur les secteurs de transfert, situés dans la même zone avec règles de densité maximale.

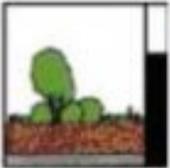
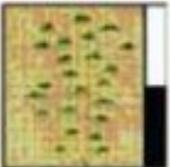
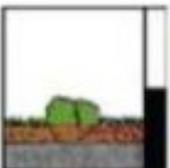
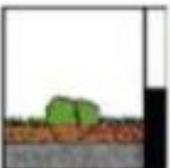


Règles favorisant la non imperméabilisation

R151-43

- Proportion minimale non imperméabilisée avec application d'un coefficient par type de surface

CBS coefficient de valeur écologique en fonction du type de surface éco-aménagé
 (Source : ville de Berlin, service nature et aménagement)

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface			
 <p>Surfaces imperméables 0,0</p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>		<p>Espaces verts sur dalle 0,7</p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>
 <p>Surfaces semi-perméables 0,3</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>		<p>Espaces verts en pleine terre 1,0</p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>
 <p>Surfaces semi-ouvertes 0,5</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>		<p>Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit 0,2</p>	<p>Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée</p>
 <p>Espaces verts sur dalle 0,5</p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>		<p>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5</p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m</p>
 <p>Espaces verts sur dalle 0,5</p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>		<p>Planter la toiture 0,7</p>	<p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p>

Synthétiser et concrétiser : les OAP



Les OAP

- Cohérence à rechercher avec le PADD
- Les secteurs d'OAP sont matérialisés sur le règlement graphique

OAP sectorielles (par secteur ou quartier)

Art. R. 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

OAP des secteurs aménagement (sans dispositions réglementaires)

Article R. 151-8 :

Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.....

Zones au RNU

L'application de l'Article R. 151-19 ne permet pas d'identifier les éléments patrimoniaux ou paysagers à préserver au titre du L. 151-19

OAP patrimoniales

Article R. 151-7 :

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

OAP de quartier ou de secteur R151-6

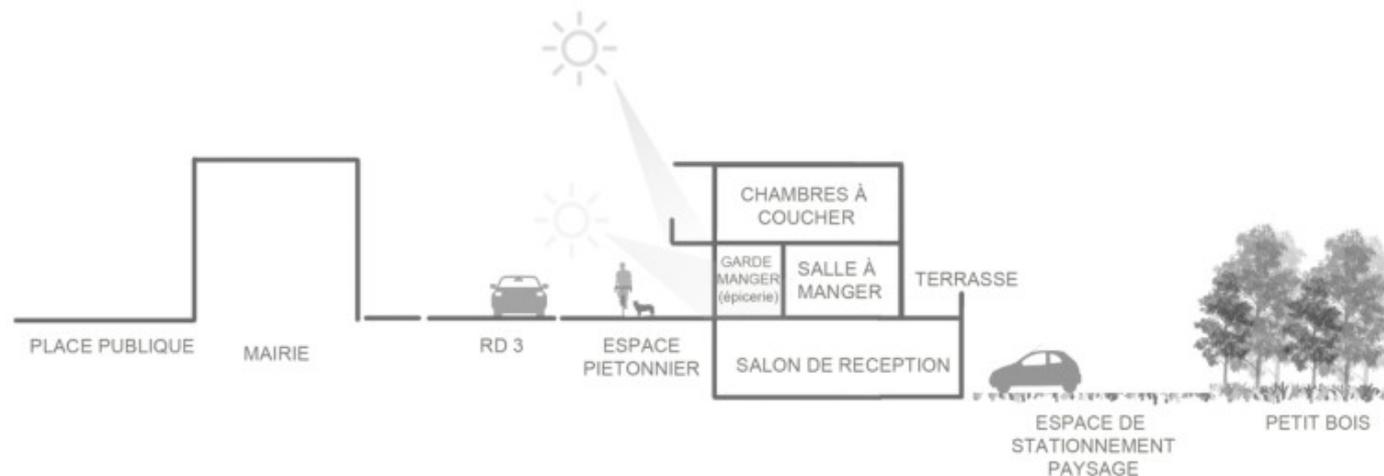
- Complète le règlement écrit
- Vise les qualités urbaines, architecturales et paysagères **dans la continuité desquels s'inscrit le secteur**
 - **Zones AU**
 - **Zones U à enjeux de requalification, de densification....**

EXEMPLE

Les objectifs de la commune sont de :

- implanter une activité économique dans le bourg : un commerce de proximité, un lieu d'hébergement, de restauration...
- prolonger le front bâti pour marquer la présence du village,
- sauvegarder et mettre en valeur les éléments patrimoniaux identitaires (ensemble bâti constitué de la mairie, l'église) et favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération.

Exemple d'aménagement et d'organisation du commerce / service



OAP d'aménagement R151-8

- **Pas de règlement écrit**
- Schéma d'aménagement obligatoire complété si besoin d'une partie écrite
 - **À motiver dans le RP**
 - **Des thématiques obligatoires :**

Article R. 151-8 (suite) :

« Elles portent au moins sur :

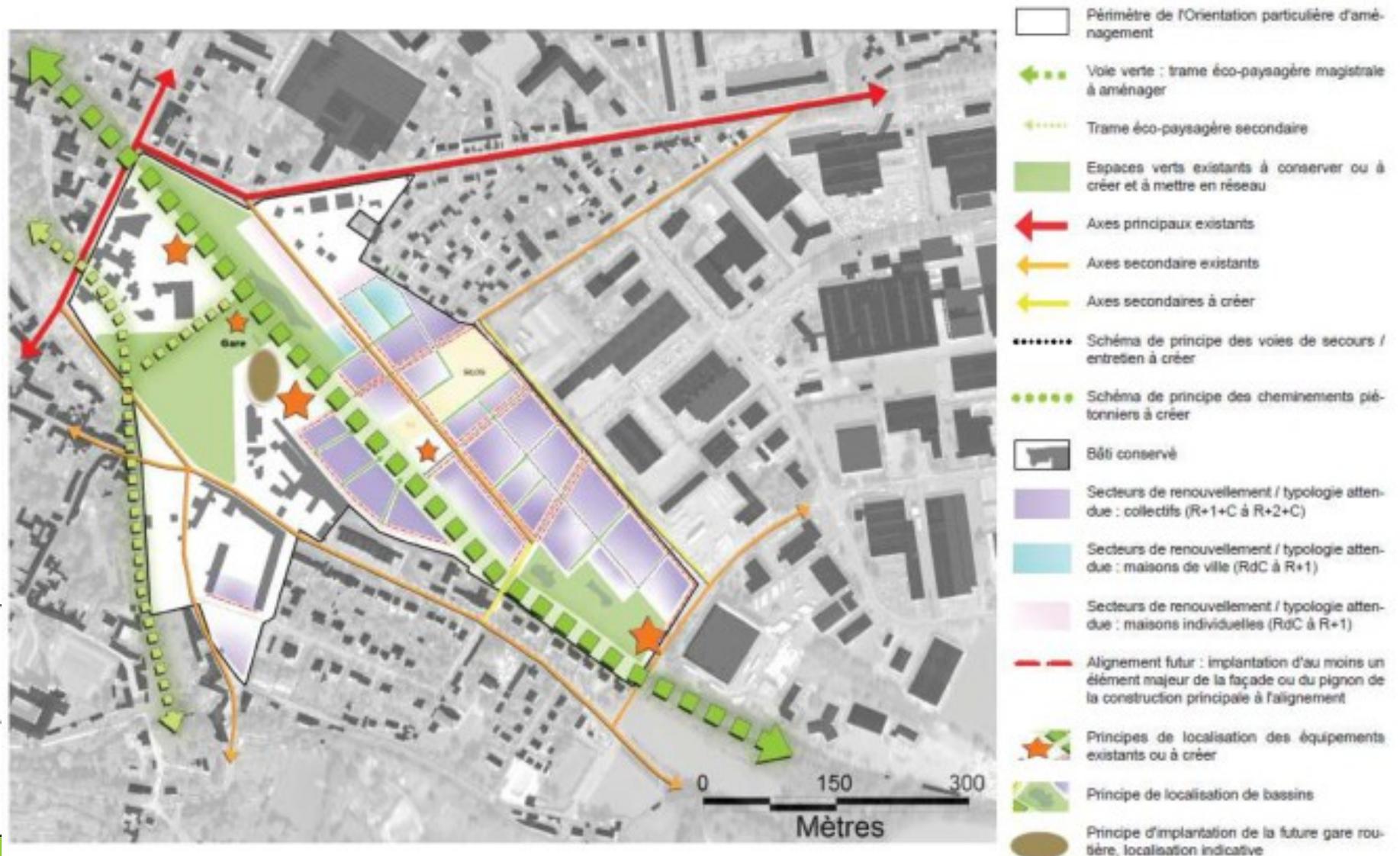
- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »



OAP d'aménagement R151-8

- Pas de règlement écrit
- **Schéma d'aménagement obligatoire** complété si besoin d'une partie écrite



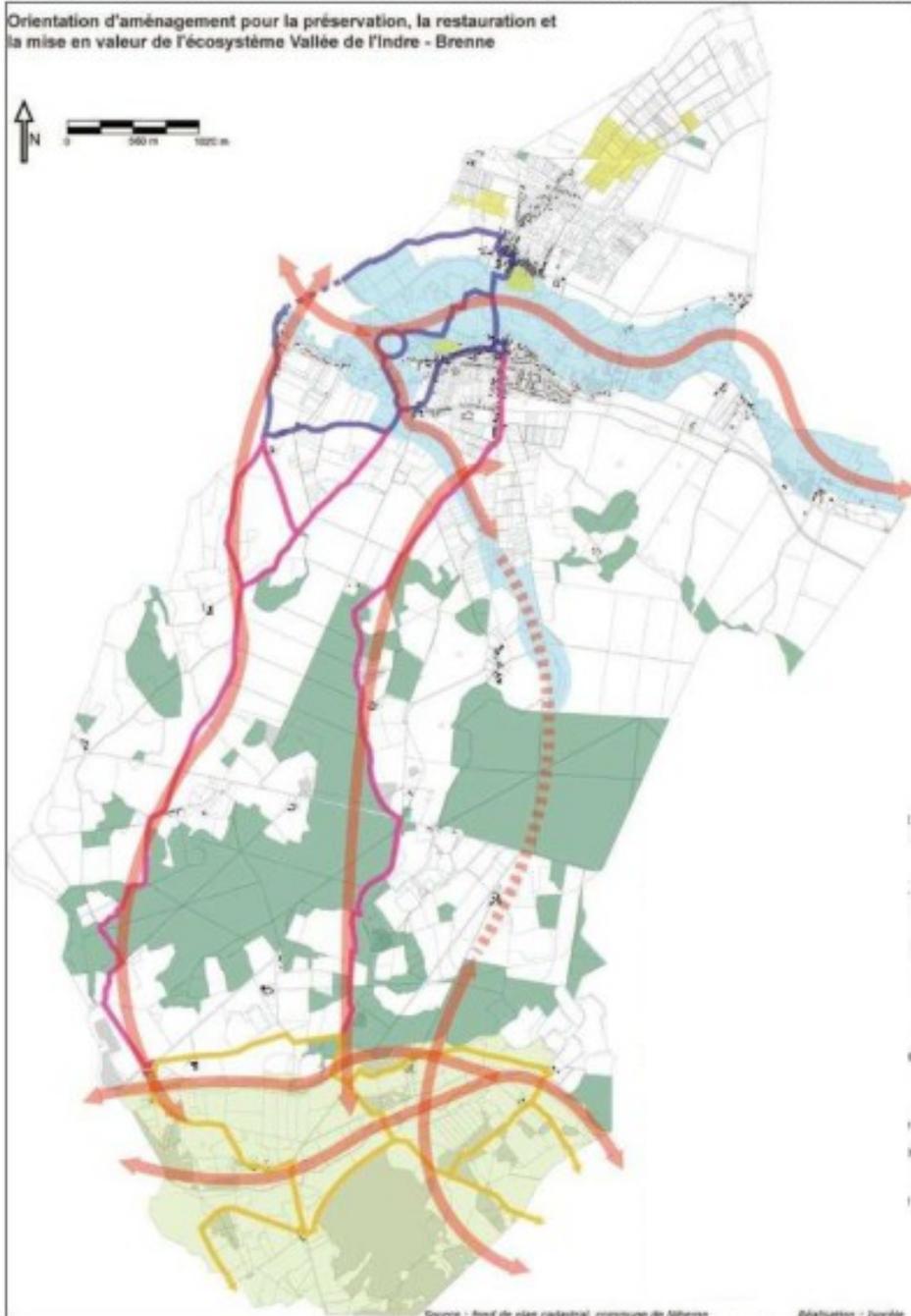
OAP patrimoniale ou thématique R151-7

- Protection, requalification, mise en valeur :
 - **Paysages, sites, espaces publics, immeubles, monuments...**
 - **Motifs culturels, historiques, architecturaux, écologiques**
- PLU a enjeu particulier justifiant une OAP thématique
- OAP pouvant couvrir les secteurs en RNU des PLUi



OAP patrimoniale ou thématique R151-7

Orientation d'aménagement pour la préservation, la restauration et la mise en valeur de l'écosystème Vallée de l'Indre - Brenne



Milieus naturels refuges à préserver

-  Préservation du caractère prairial et bocager, lutte contre l'enfrichement
-  Préservation et amélioration des milieux de vallée (prairies humides, cours d'eau), lutte contre l'enfrichement et maîtrise de la populiculture
-  Préservation des milieux forestiers et des bois, maintien de la diversité biologique des espèces
-  Préservation des jardins horticoles et potagers et des vergers, d'une grande biodiversité

Système de chemins ruraux à préserver

-  Circuits de valorisation urbaine de la vallée de l'Indre
-  Circuits de découverte de la Brenne
-  Itinéraires de jonction entre la vallée de l'Indre et la Brenne

Résultante (combinaison géographique milieux + chemins)

-  Préservation et restauration des corridors biologiques
-  Corridor biologique interrompu à restaurer

FIN



PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

DDT de l'Ardèche – Service Urbanisme et Territoires