Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Modernisation du contenu du PLU

Les effets du décret du 25/12/2015 portant modernisation du contenu du PLU

Intervenante 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, **sécuriser des pratiques existantes** et permettre une **adaptation des règles au contexte local**
- Permettre de développer un **urbanisme de projet, enrichir la palette d'outils**
- Donner plus de sens au règlement et le **relier / l'adapter au projet du territoire**

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

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**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les objectifs du règlement : le menu !

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 ?

PLU prescrit après le 01/01/2016	☺
PLU prescrit avant le 01/01/2016 — PLU arrêté après le 01/01/2016	😐 Au choix de la collectivité
PLU prescrit avant le 01/01/2016 — PLU arrêté avant le 01/01/2016	☹
PLU approuvé avant le 01/01/2016	☹

Certaines mesures sont cependant d'application immédiate :
- analyse des capacités de densification dans le rapp. de Présentation
- indicateurs de résultats du PLU dans le rapp. de présentation
- autorisation de construire en zone A et N pour les CUMA

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les évolutions et les inchangés du PLU

PIECES	INCHANGÉS	NOUVEAUTÉS
Rapport de présentation		complété pour isoler la justification + capacités de densification du tissu
PADD	contenu inchangé pièce angulaire du document	
OAP	OAP sectorielles, OAP de secteurs de projet	OAP patrimoniales, OAP sectorielles avec objectifs d'insertion architecturale et paysagère, OAP non réglementées,
Règlement	zonage U, AU, N, A	regroupement par thème nouvelle structure facultative conseillée partie écrite et partie graphique aucun thème, aucune règle obligatoire
POA		Modification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme pour préciser le contenu et renforcement des annexes facilitatrices pour l'instruction des actes d'urbanisme
Annexes		SUP affectant l'utilisation du sol + si nécessaire d'autres éléments limitatifs

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** = **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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

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* (mais tolérées comme annexe au PLU sans valeur normative)
- 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

La nouvelle structure du règlement :

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

   → que peut on construire et où ?

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 ?

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Structuration facultative mais *recommandée* du règlement écrit

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	**Sous-section 3**
Destinations et sous-destinations	R.151-27 à R.151-29
• Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	R.151-30 à R.151-36
• Mixité fonctionnelle et sociale	R.151-37 et R.151-38
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Sous-section 4**
• Volumétrie et implantation des constructions	R.151-39 et R.151-40
• Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	R.151-41 et R.151-42
• Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	R.151-43
• Stationnement	R.151-44 à R.151-46
3. Équipement et réseaux	**Sous-section 5**
• Desserte par les voies publiques ou privées	R.151-47 et R.151-48
• Desserte par les réseaux	R.151-49 et R.151-50

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Cette nomenclature ne doit pas être perçue comme
« une liste à compléter intégralement »
(→ aucune rubrique obligatoire), mais plutôt comme une boite à outils
mise à disposition et qu'on mobilise selon les besoins propres du territoire

Une règle écrite et / ou graphique

Possibilité **d'illustrer la règle écrite**

→ caractère illustratif sauf mention contraire

R151-10

les dispositions opposables du règlement sont écrites et graphiques

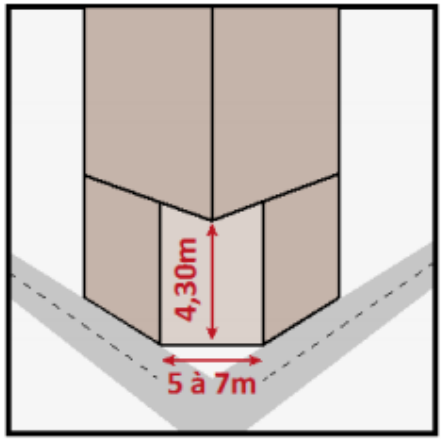
R151-11

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

Objectif → clarifier, rendre plus lisible une règle exprimée de façon complexe par écrit

- **Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie privée ou publique, ou par rapport aux emprises publiques**

- A l'angle de deux voies, et pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions pourra respecter, sur une hauteur de 4,30 mètres, un pan coupé symétrique d'une longueur comprise entre 5 mètres et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux limites d'emprise des voies.



Une règle écrite et / ou graphique

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS SON ENVIRONNEMENT

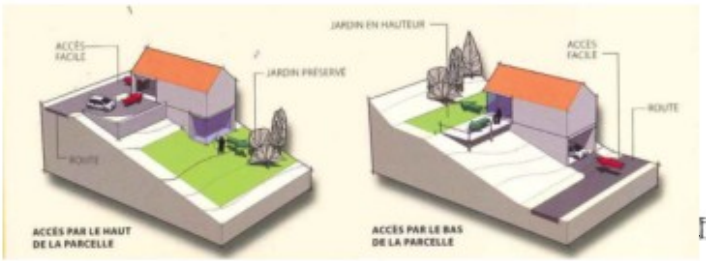
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

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

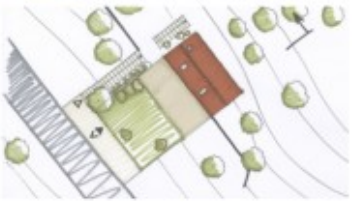


Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre

H > 1.00 mètre
TN : terrain naturel
TF : terrain fini

Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle :

Axonométrie coupée



Plan

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 :
- P = 1/3, h = 2 m : Pointillé
- P = 1/2, h = 3 m : Hachures
- P = 1/1, h = 4,5 m : Tireté court
- P = 2/1, h = 4,5 m : Tireté long
- Tireté mixte

Exemples: *hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m*

hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

Implantation : Implantation sans retrait imposé

Hauteur : 20m Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'îlot

56,34m NO Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

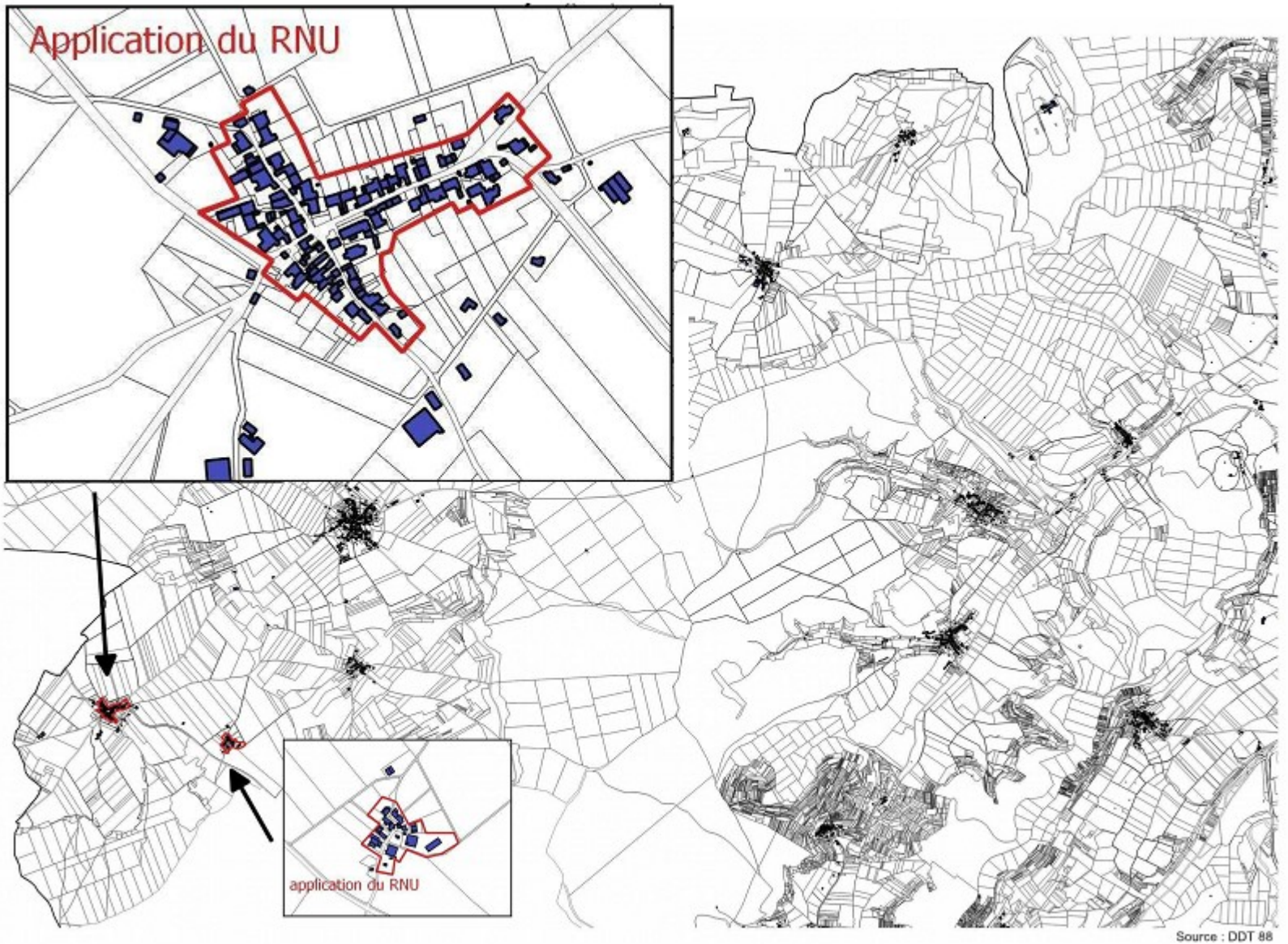
Zones U d'application du RNU en PLUi R.151-19

- l'objectif → 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 (faible pression foncière sur le territoire, faiblesse du nombre d'autorisation d'urbanisme...)
- Peut être complété par une OAP à vocation patrimoniale permettant de protéger des éléments du paysage ou bâtis (R151-7)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Zones U d'application du RNU en PLUi R.151-19



PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

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
  - 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Les 5 destinations et 20 sous destinations

AVANT	APRES
Limitation à 9 destinations	**Limitation à 5 destinations**
• Habitation • Hébergement hôtelier • Bureaux • Commerce • Artisanat • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Entrepôt • Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	• Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière • Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les 5 destinations et 20 sous destinations

Articles R151-27 et R 151-28

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
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 • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les 5 destinations et 20 sous destinations

R151-33 et R151-33

L'ancien dispositif (9 destinations) était :

- insuffisamment exhaustif
- et mal adapté aux enjeux contemporain du développement urbain.

Le nouveau système vise à :

- **Clarifier** le contenu de chaque destination et sous destination
- Élargir la possibilité de **différencier** les règles par sous destination
- Adapter les modalités de **contrôle des changements** entre sous-destinations en l'absence de travaux

→ C'est un outil précieux pour **préserver ou imposer une mixité fonctionnelle**

- La construction ou le local accessoire suit la destination de la construction principale
  - Les définitions des destinations et sous-destinations ne s'appliquent qu'aux seules constructions et pas aux installations

    → Possibilité de réglementer les types d'activités et les installations

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les 5 destinations et 20 sous destinations

R151-33 et R151-33

- Possibilité de **combiner les destinations, sous destinations** et types d'activités pour favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et la diversité commerciale – article R151-37

Exemple : imposer des pourcentages de destinations et sous destinations, prévoir des bonus de constructibilité pour certaines destination ou sous-destination

- Permettent d'**interdire ou soumettre à des conditions** particulières les constructions se rapportant aux **destinations et sous destinations** du code

- Possibilité de soumettre à des **règles différenciées** certaines destinations ou sous destinations : hauteur, emprise au sol, stationnements, performances environnementales…

Par exemple pour assurer la diversité commerciale entre de commerce de gros, de détail, l'artisanat, la restauration, les services, moduler les règles de stationnement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Les 5 destinations et 20 sous destinations

R151-33 et R151-33

- 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 changements de destination
  - Si n'impacte pas la structure porteuse ou la façade : DP
  - Sinon : PC

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Règles différenciées en rez-de-chaussée

R151-37 et R151-42 4°)

- Pour la prévention des risques

  → Fixer le niveau de plancher habitable

- Pour la mixité fonctionnelle

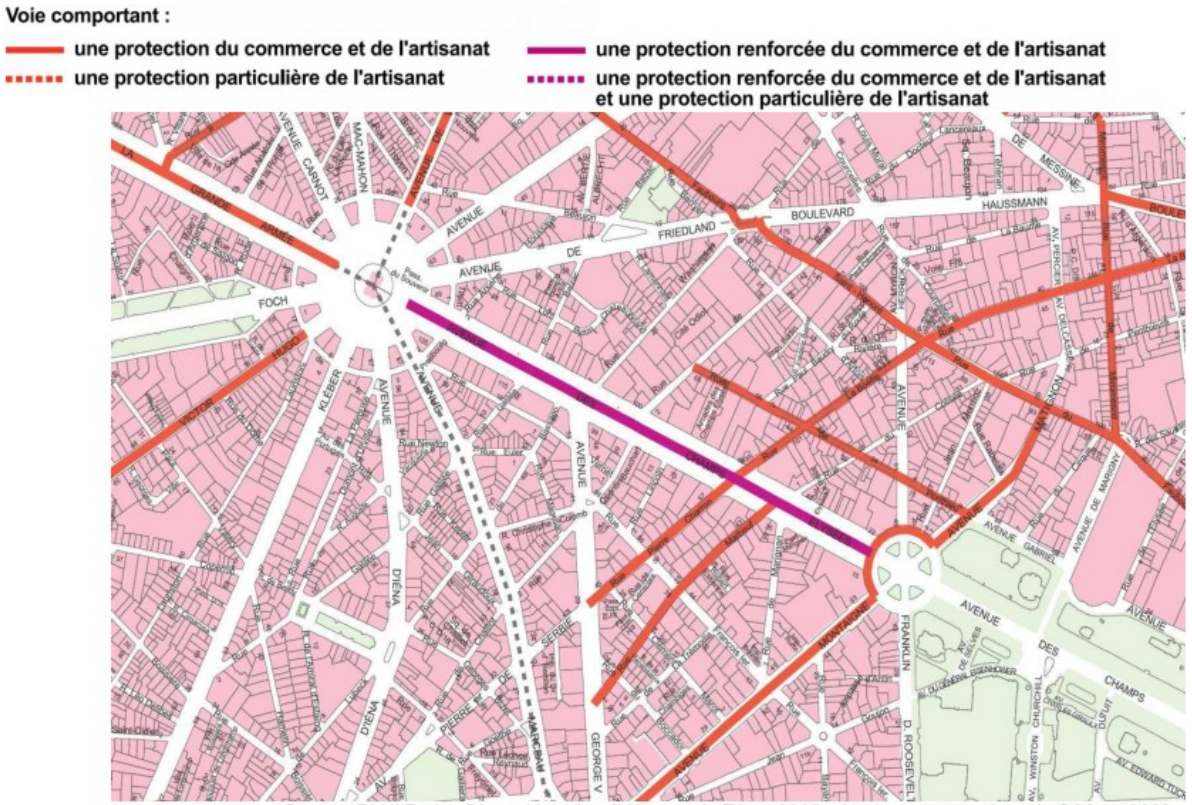
  → Permettre des hauteurs sous plafond plus importantes en rez-de chaussée pour favoriser la mutabilité vers les activités

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Règles en faveur de la diversité commerciale

R151-37

- Délimiter dans les documents graphiques les secteurs où doit être préservée la diversité commerciale et notamment le commerce de proximité
- Définir les règles spécifiques pour atteindre cet objectif
  - Réglementation des destinations et sous destinations
  - Règles applicables aux rez-de-chaussée



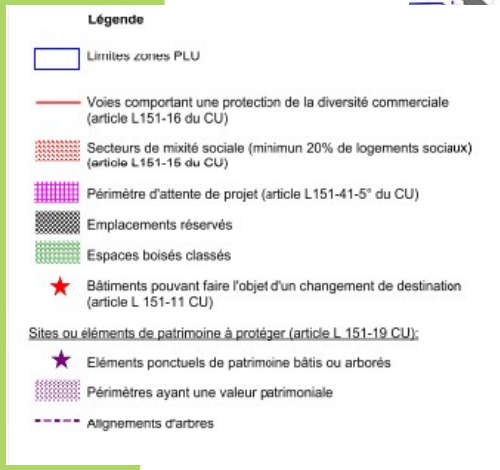
Source: PLUi Paris - Dispositions invalidées par le TA en 2007 – jugement censuré par la CAA en 2009

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Règles en faveur de la diversité commerciale

R151-37



En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions situées en bordure des voies repérées au plan de zonage :

- les locaux à usage d'habitation.
Cette disposition ne s'applique pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols.

En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situées en bordure des voies repérées au plan de zonage :

- le changement de destination en habitation ;
- les travaux de nature à engendrer un changement de destination en habitation.
Cette disposition ne s'applique pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols

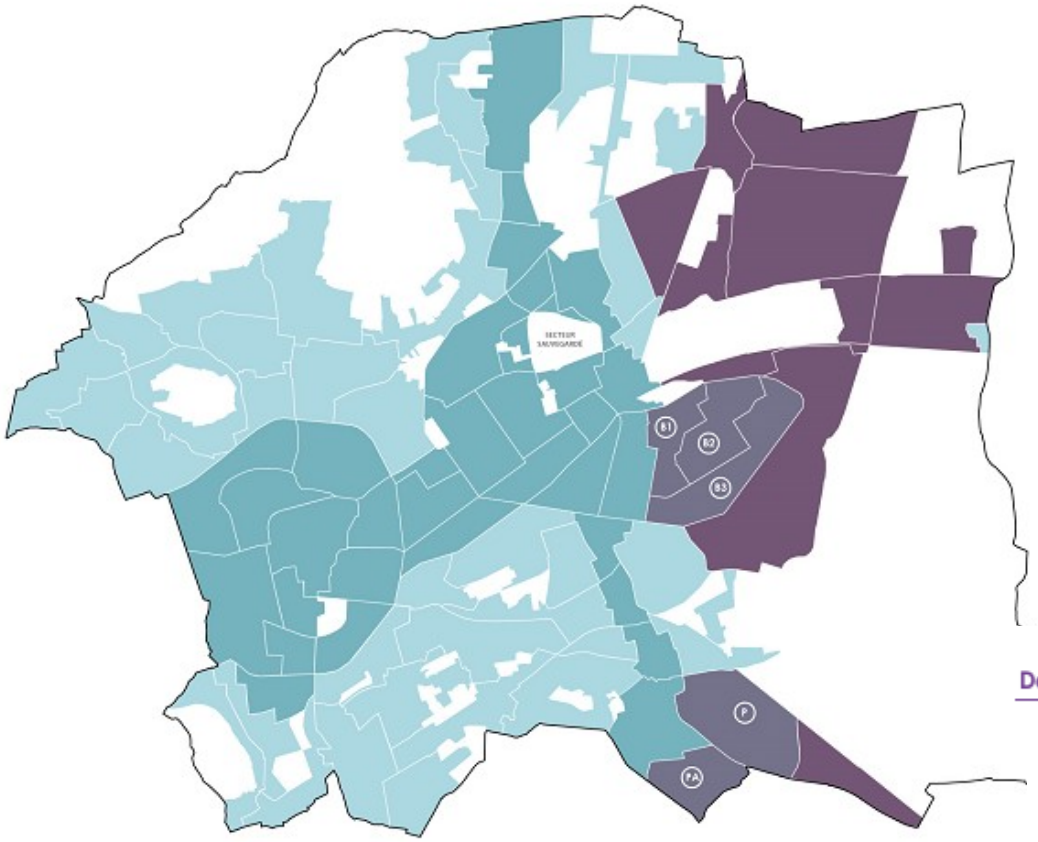
Autre exemple de rédaction d'un réglement

- En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « Alignements commerciaux », les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination ou de sous-destination, être destinés à un **équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :**
    - **o Artisanat et commerce de détail ;**
    - **o Restauration ;**
    - **o Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**.

- En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « Alignements commerciaux », la hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,50 mètres dalle à dalle

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Règles pour la diversité fonctionnelle



Dans la zone UG :

- MIXITÉ DES FONCTIONS
- MIXITÉ DES FONCTIONS RENFORCÉE
- MUTATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
  - (B1) Brézet 1
  - (B2) Brézet 2
  - (B3) Brézet 3
  - (P) Pardieu
  - (PA) Pont d'Aubière
- ACTIVITÉS

Dans le secteur de mixité des fonctions

• Les opérations supérieures à 30 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée* côté espace public lorsque le bâtiment sur rue s'inscrit en continuité d'un linéaire de rez-de-chaussée occupé par des activités ou des commerces.

Dans le secteur de renforcement de la mixité des fonctions

• 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 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.

Règles de mixité sociale

R151-38

Doivent être représentés sur le règlement graphique :

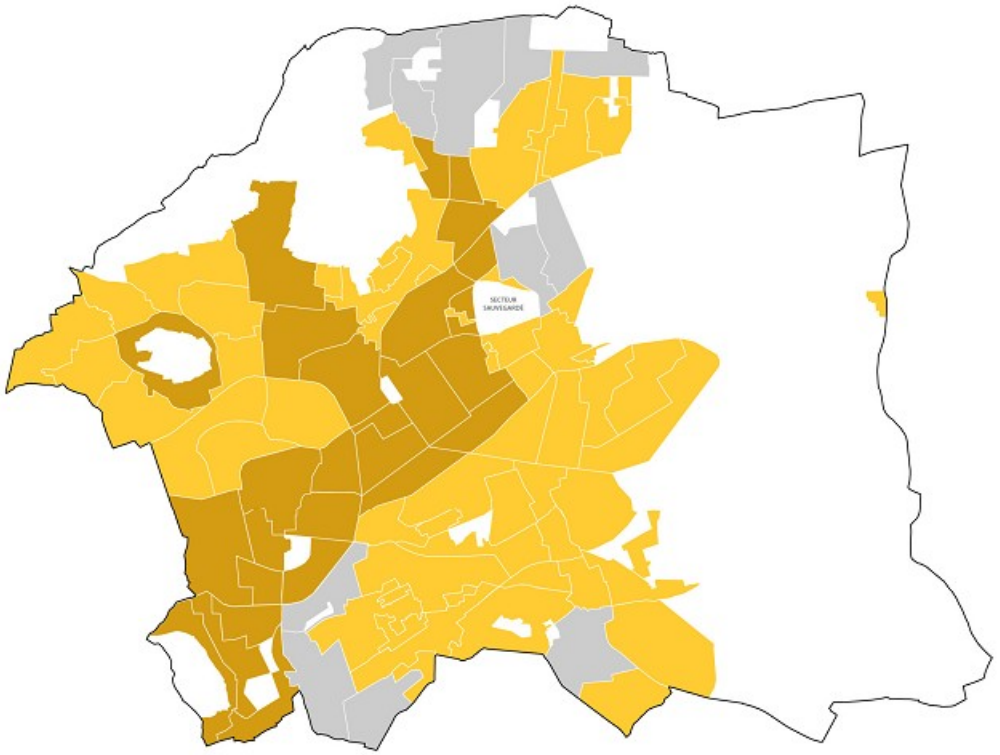
- **Les emplacement réservé pour programme de logements** répondant aux objectifs de mixité sociale (article L151-41)
- Les secteurs délimités où un **pourcentage du programme de logements est affecté aux logements sociaux** (article L151-15) – servitude de mixité
- Les secteurs délimités où les programmes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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Règles de mixité sociale
R151-38

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%

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.

Faciliter l'émergence de projets et densifier

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

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

PLUi Agen :
article 10

Cas des constructions neuves

La hauteur de la construction projetée et la volumétrie de sa toiture doivent s'inscrire sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur, de l'épannelage et des rives de toitures des constructions mitoyennes.

La **hauteur de la construction ne devra pas dépasser de plus de 1 étage la moyenne des constructions voisines.** **REGLE MAXI**

Dans la zone UA1, toute **construction neuve donnant sur rue doit comporter au minimum un étage sur rez-de-chaussée (R+1)**. **REGLE MINI**

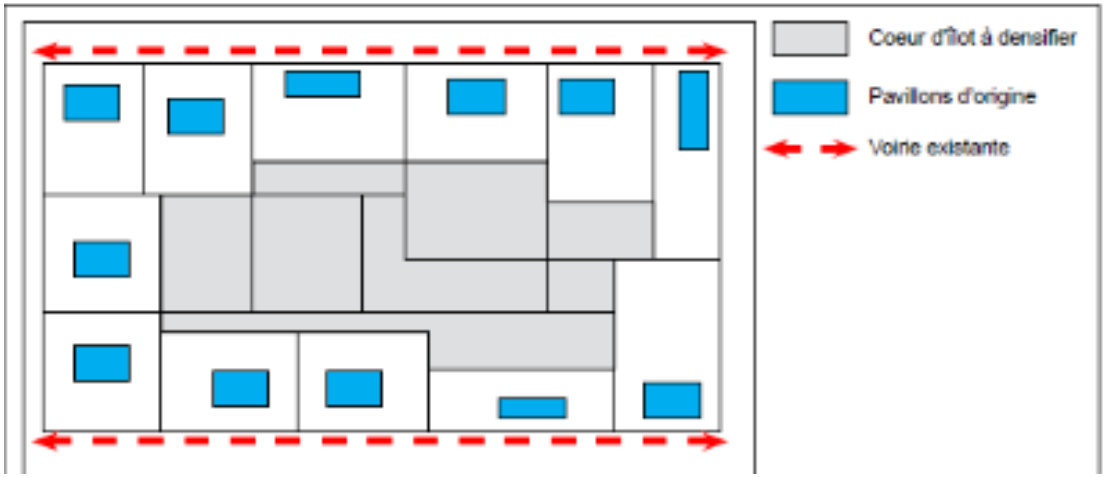
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

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

- Délimitation de <u>secteurs</u> en zones **U et AU**
- Règle générale applicable à des parcelles contiguës
- **Règles alternatives en cas de permis conjoint** ou de permis d'aménager permettant un projet unique

<u>Objectifs :</u>
→ améliorer le cadre de vie en mutualisant les stationnements, les espaces verts…
→ favoriser la réalisation de projet en **zone dense, enclavée, parcellaire morcelé**
→ favoriser la production de logements sociaux

Peut notamment permettre la densification en cœur d'Îlot, dans des situations de morcellement foncier



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)

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

Possibilité de plan masse R151-40

→ des règles spéciales et précises représentées en trois dimensions dans le(s) document(s) graphique(s) et exprimées dans le règlement littéral.

Où ?

- en zones U et AU
- En STECAL
- En secteur de transfert de constructibilité défini à l'article L151-25

Pourquoi faire ?

- Donne une image très précise du résultat attendu et permet la maîtrise d'un projet privé. Peut être adapté aux situations de foncier très contraint.
- Attention, ne fixe aucune règle qualitative (taille des logements, LLS...)

Préserver
le cadre de vie
et l'environnement

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

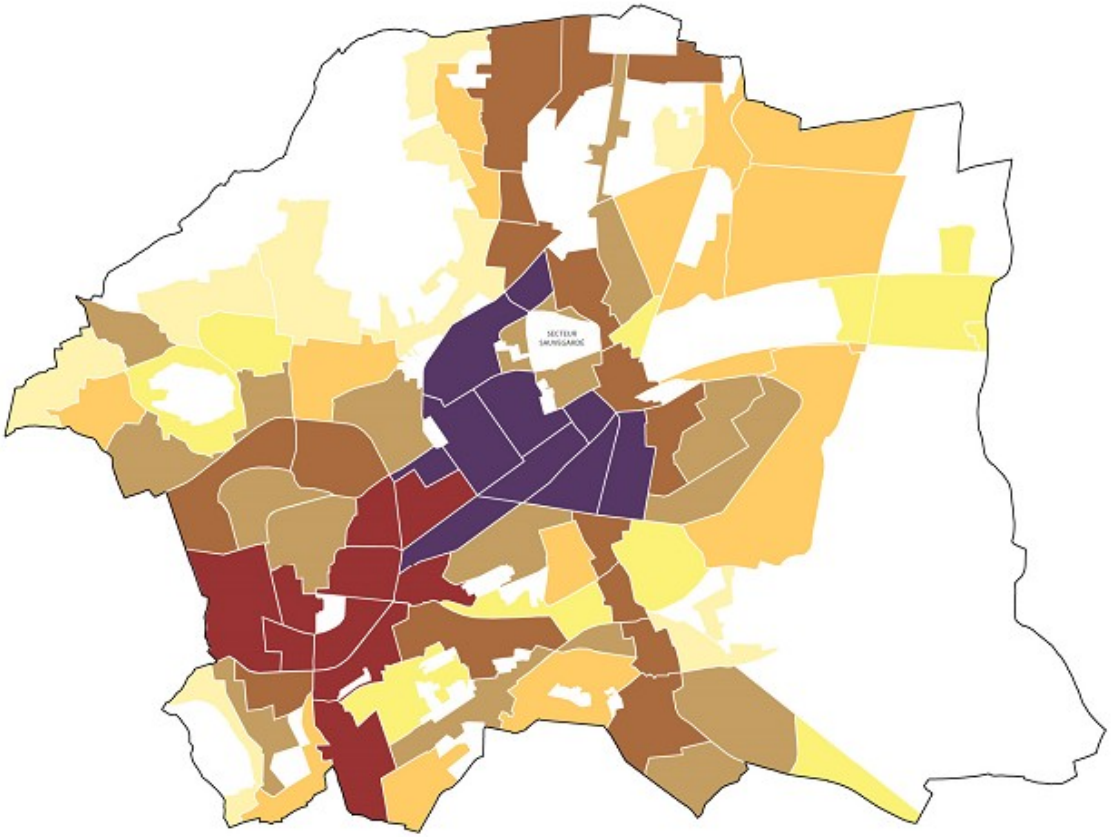
Règles exprimées sous forme QUANTITATIVE

- c'est la formulation « habituelle » de la règle sous forme métrique : règle de hauteur, de recul, de distances, minimales, maximales…
- Lisible et sûre, mais une « rigidité » susceptible de freiner, voire bloquer certains projets

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Règles exprimées sous forme QUANTITATIVE



Hauteur de façade maximum (le Plénum) dans la zone UG (hors UGcj) :

- **7m** / R+1
- **10m** / R+2
- **13m** / R+3
- **16m** / R+4
- **19m** / R+5
- **22m** / R+6
- **28m** / R+8

Note :
Le nombre d'étage n'est donné qu'à titre indicatif, seule la hauteur est règlementaire

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Règles exprimées sous forme QUALITATIVE
R151-12

- La règle fixe un **résultat à atteindre** sans préciser les moyens
- La règle doit exprimer clairement l'objectif à atteindre
- Sont expression doit être précise et vérifiable, pour éviter au maximum la subjectivité d'interprétation → justifier dans rapport de présentation !

***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 Poitiers** – article U1 10 :*

« Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager. La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie. »

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Règles exprimées sous forme QUALITATIVE

R151-12

Les aménagements réalisés sur les terrains **doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales**. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de «zéro rejet»).

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de de 8 L/s/ha à l'exécutoire .

*Exemple de rédaction sur l'**implantation des constructions** :*

- L'implantation des construction est libre, toutefois, elle viellera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues.
- Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre
- Le découpage parcellaire favorisera une orientation du bâti Nord-Sud pour maximiser les apports solaires passifs.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

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 subsidiaires pour des cas particuliers
  - 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 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 générale assortie d'une règle ALTERNATIVE R151-13 R151-41

PLU de Bagnolet *– article 10: la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à :*
- 33 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues
- Toutefois, la hauteur plafond des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 50 mètres sur une partie de la construction dans la limite de 30 % de la superficie du terrain et à condition que la hauteur maximale des autres parties des constructions n'excédent pas 25 mètres de hauteur plafond.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé dans le règlement de chaque zone, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à :
- 20 m² pour une construction à destination d'habitation ;
- 10% de la surface du terrain dans la limite de 100 m² pour une construction ayant une autre destination que l'habitation.

Toutefois, le dépassement du coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. ***Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé*** pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Différenciation des règles sur les constructions neuves et existantes R.151-2 2°)

- Possibilité de rédiger des **règles différentes, dans une même zone**, pour les constructions neuves et les constructions existantes
- Exigence de **justification** dans le rapport de présentation

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 (moulures, 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 favorisant la non imperméabilisation
R151-43 1°)

- **Objectifs** : Favoriser la biodiversité en ville, favoriser les éco-aménagements, maîtriser l'imperméabilisation des sols, lutter contre les ilots de chaleur

  Comment : en réservant une place de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols perméables, surface de pleine terre, toitures ou murs végétalisés, surfaces alvéolées perméables...)

  Conditions de mise en place : analyse qualitative portant sur la présence de la biodiversité et de la nature en ville, les espaces construits ou libres, la gestion des eaux pluviales (-→ *rapport de présentation)*

  Moyens : donner des équivalences pondérées aux systèmes hors-sol par rapport à la pleine terre

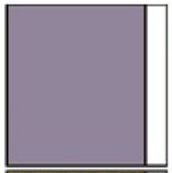
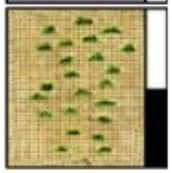
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Les objectifs exprimés par un coefficient de biotope

→ Un outil précieux pour l'aménagement de zones d'activité ou commerciale de qualité

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.
Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$CBS = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables **0,0**	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes **0,5**	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)
	Espaces verts sur dalle **0,7**	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre **1,0**	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m **0,5**	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture **0,7**	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :
Option a : 300 m2 en pleine terre : (300X1)/1000=0,3
Option b : 300 m2 d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : (300*0,7 +180*0,5)/1000 =0,3
Option c : 430 m² de toitures végétalisées : (430*0,7)/1000=0,3
(D'autres combinaisons sont possibles.)

Les objectifs exprimés par un coefficient de biotope

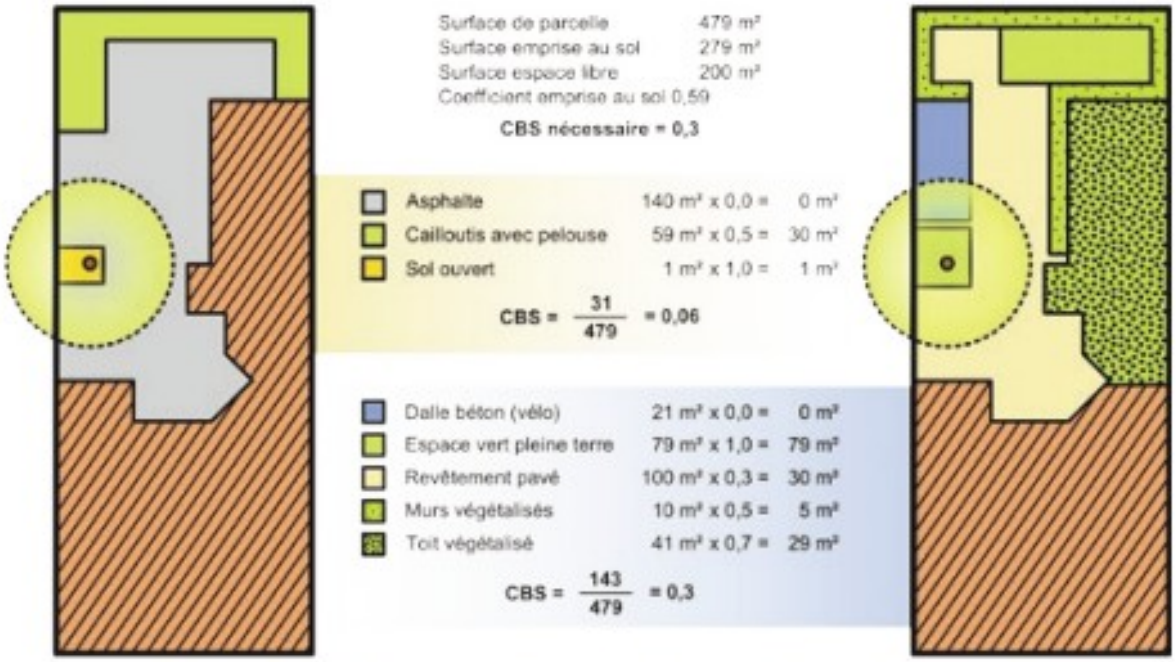
EXEMPLES D'APPLICATION

- A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins.
Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

- Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre.
Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalte par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41m² permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Autre exemple d'écriture

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, **devra être traité en espaces végétalisés** (EV), déduction faite, pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 20 centimètres d'épaisseur.

Synthétiser et concrétiser : les OAP

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

OAP Sectorielles

par secteur ou quartier

R 151-6

- OAP obligatoire sur une zone 1AU
- Un règlement

Prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des espaces

OAP Aménagement

sans dispositions réglementaires

R 151-8

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

OAP Thématiques

Patrimoniales

R 151-7

- Zone U RNU R 151-19
- Partie de territoire à enjeux

Habitat et transport

R 151-7

- Actions et opérations des volets H et D

Accompagnées obligatoirement

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

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

OAP de quartier ou de secteur R.151-6

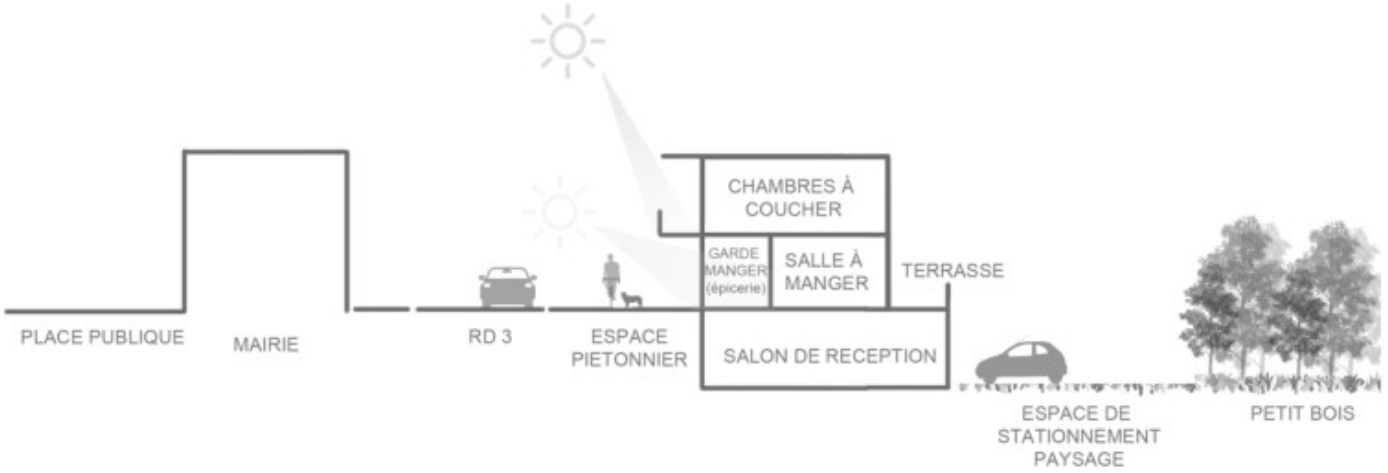
- Elle complète le règlement écrit
- Vise les qualités urbaines, architecturales et paysagères **dans la continuité desquels s'inscrit le secteur**
  - Zones AU
  - Zones U à enjeux de requalification, de densification….

  EXEMPLE

Les objectifs de la commune sont de :

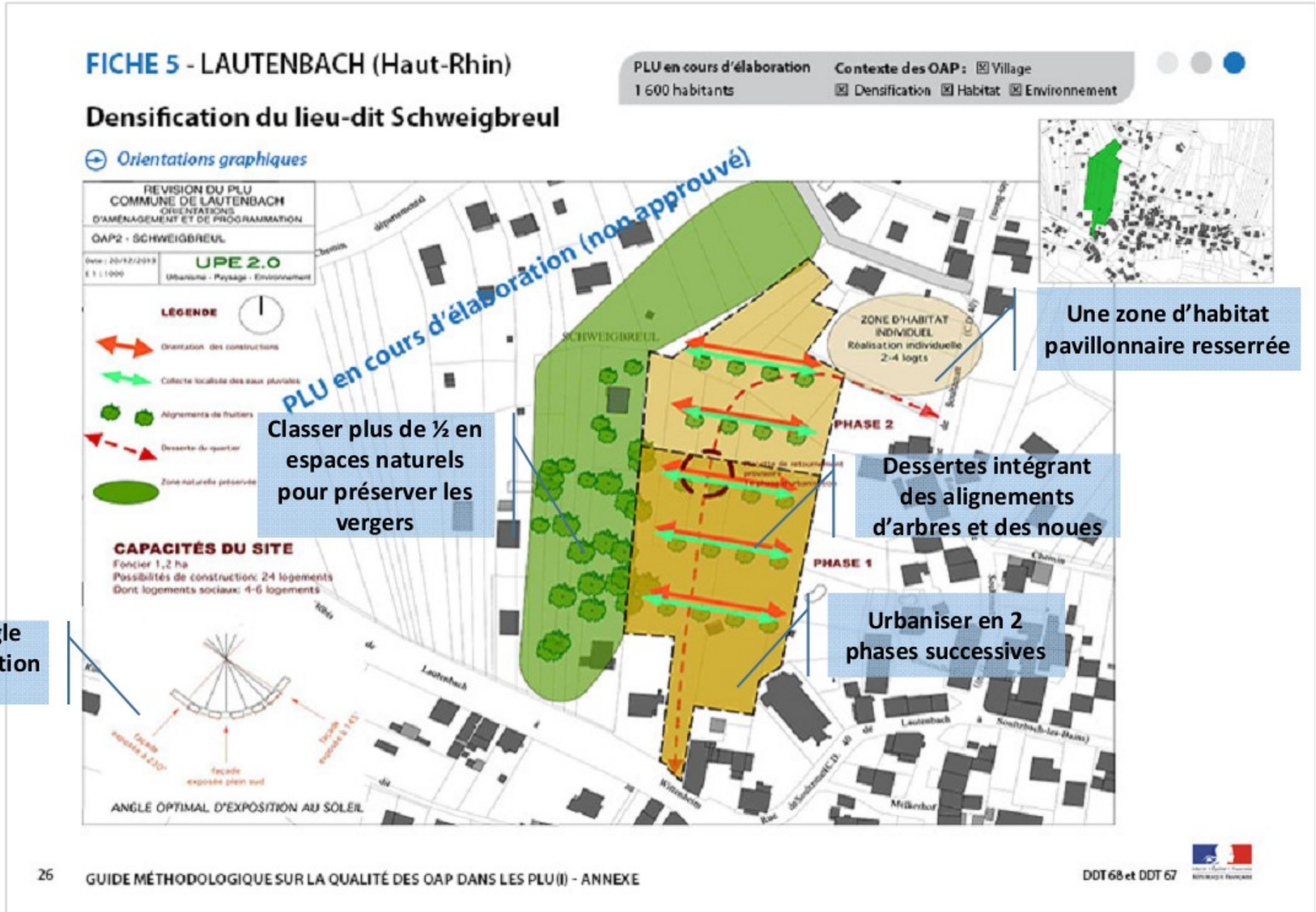
- implanter une activité économique dans le bourg : un commerce de proximité, un lieu d'hébergement, de restauration…
- prolonger le front bâti pour marquer la présence du village,
- sauvegarder et mettre en valeur les éléments patrimoniaux identitaires (ensemble bâti constitué de la mairie, l'église)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

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



OAP de quartier ou de secteur R151-6

Les OAP permettent de fixer un échéancier de réalisation opposable au porteur de projet : le phasage



OAP de quartier ou de secteur R151-6

DESSERTE

- Axes majeurs rue des Mathurins et rue de la Sarrazine
- Axes secondaires (tracés de principe)
- Voies existantes

PAYSAGE

- Nouvel espace paysagé
- Parc F.Mitterrand, espace vert existant
- Transition paysagère
- Axe paysager majeur (continuité visuelle ou porosité écologique ou liaison douces)
- Axe paysager secondaire (tracés de principe) (continuité visuelle ou porosité écologique ou liaison douces)

DEVELOPPEMENT URBAIN

- Signal urbain (point haut / totem) localisation préférentielle
- Localisation préférentielle pour un futur équipement éducatif
- Localisation préférentielle pour le commerce
- Localisation préférentielle pour l'activité tertiaire
- Localisation préférentielle pour le résidentiel
- Périmètre de l'OAP

OAP d'aménagement R.151-8

→ Pas de règlement écrit,
l'OAP régit seule l'aménagement de la zone

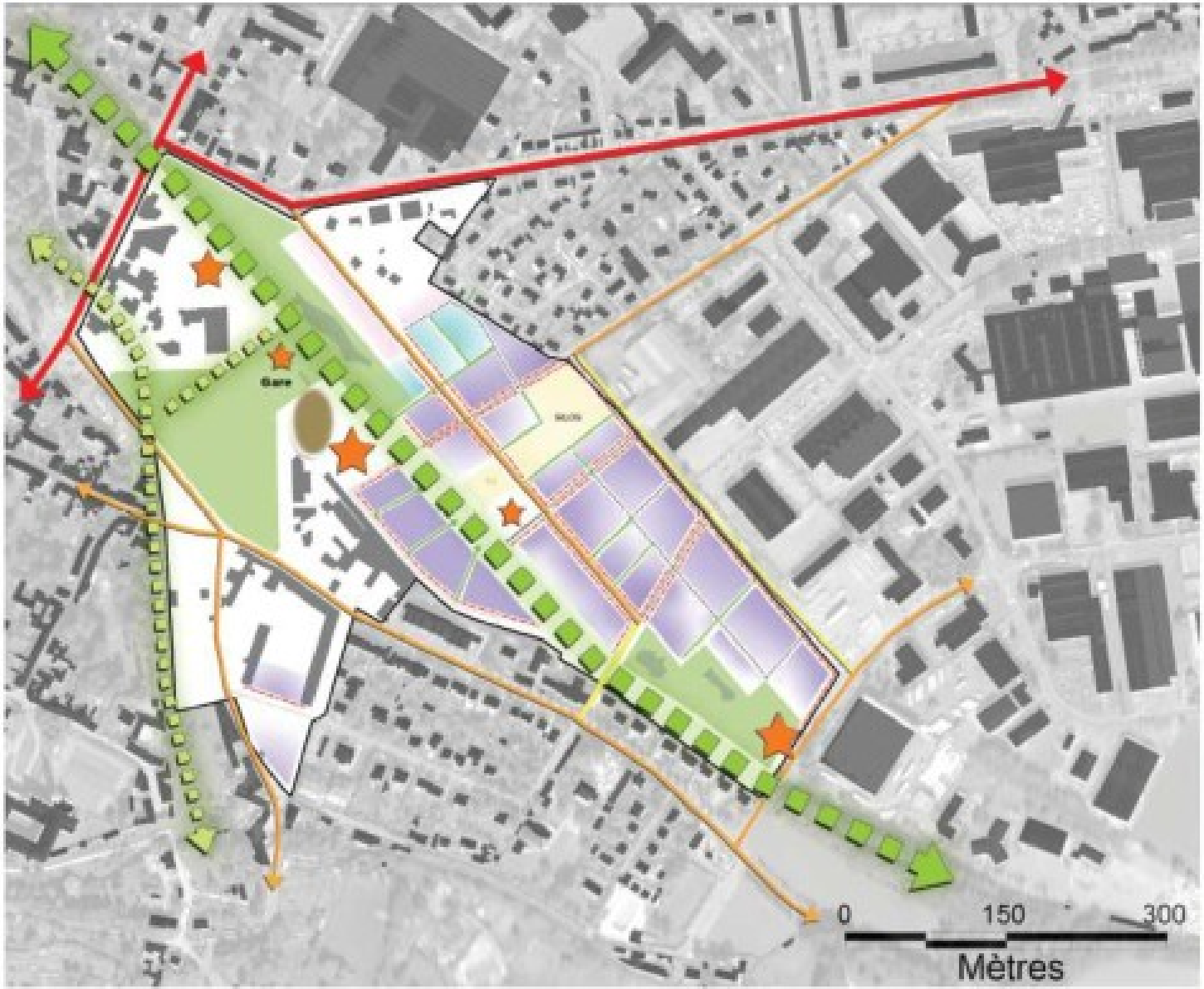
- **Schéma d'aménagement obligatoire** *complété si besoin* d'une partie écrite (dans l'OAP)
  - Le choix de recourir à une OAP d'aménagement doit être justifié dans le RP
  - Des **thématiques obligatoires** :

- Un contenu minimum obligatoire défini à l'article R151-8 :

1° la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2° 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

Les **règles d'ordre public du RNU complètent l'OAP d'aménagement** : sécurité / salubrité, conservation archéologique, impact environnemental, atteinte aux sites et paysages (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-26 du CU)

OAP d'aménagement R. 151-8



Périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement

Voie verte : trame éco-paysagère magistrale à aménager

Trame éco-paysagère secondaire

Espaces verts existants à conserver ou à créer et à mettre en réseau

Axes principaux existants

Axes secondaire existants

Axes secondaires à créer

Schéma de principe des voies de secours / entretien à créer

Schéma de principe des cheminements piétonniers à créer

Bâti conservé

Secteurs de renouvellement / typologie attendue : collectifs (R+1+C à R+2+C)

Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons de ville (RdC à R+1)

Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons individuelles (RdC à R+1)

Alignement futur : implantation d'au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction principale à l'alignement

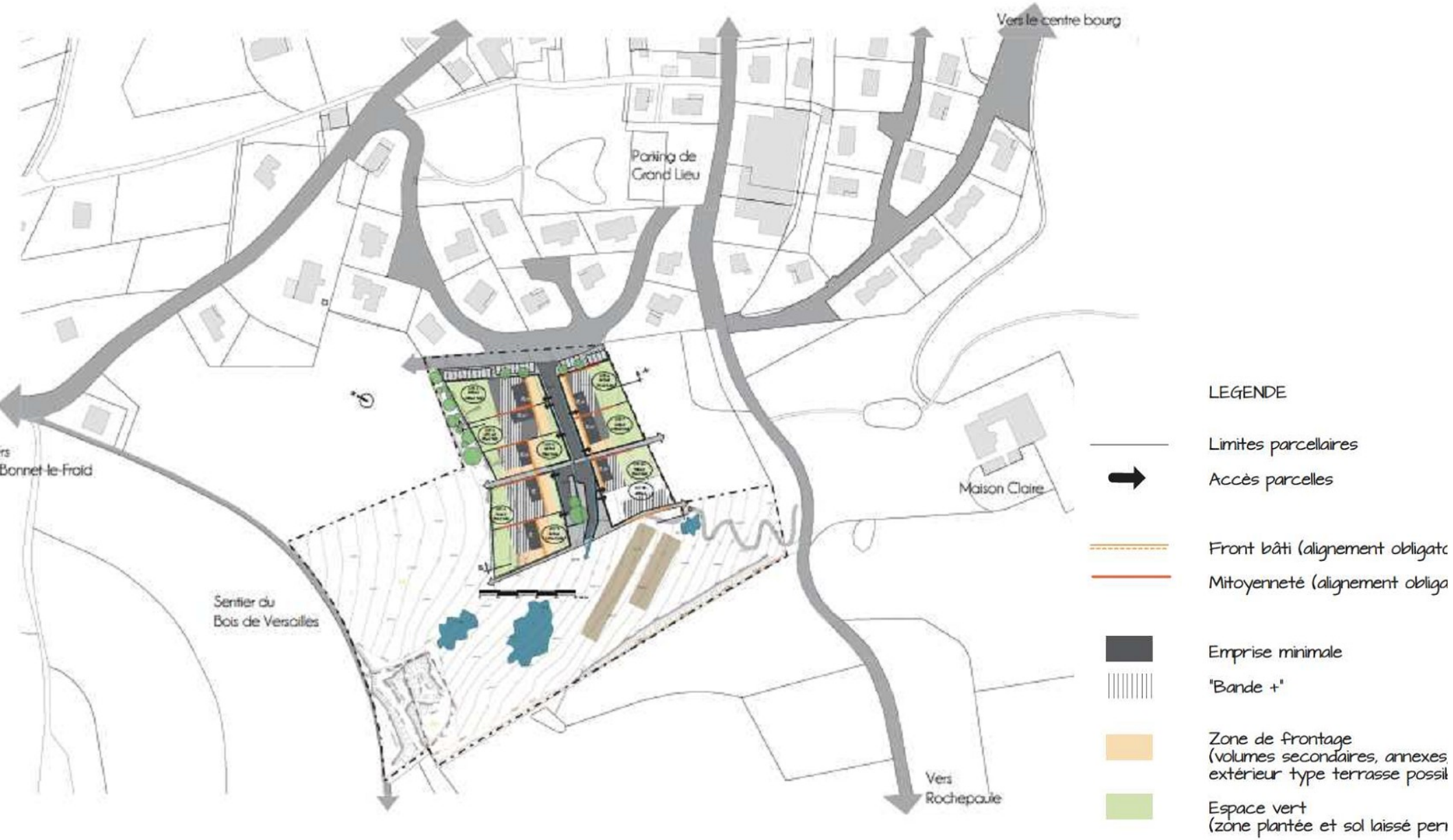
Principes de localisation des équipements existants ou à créer

Principe de localisation de bassins

Principe d'implantation de la future gare routière, localisation indicative

OAP d'aménagement R. 151-8

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OAP d'aménagement R. 151-8

- **PROGRAMME DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Sont attendus dans la zone :

- Des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. L'ensemble des lots est destiné à accueillir la réalisation de construction individuelle.
- Un lot pourra éventuellement accueillir les bâtiments liés à l'exploitation agricole de la ferme permaculturelle.
- Un jardin en permaculture pour une exploitation de maraichage
- Un axe central structurant ainsi qu'un espace commun central.

- **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

Qualité urbaine

- Créer une voie centrale de desserte qui servira de colonne vertébrale au quartier. Cet axe structurant sera souligné par l'alignement des constructions et suivra les courbes de niveau afin de respecter la topographie du site.
- Permettre une diversité et une animation de front bâti en créant un « frontage », espace de transition entre la rue et l'espace privé.
- Ancrer le projet dans le site en le connectant aux voies piétonnes existantes et en créant un réseau interne de « venelles campagnardes » (chemin creux sans aménagement important).
- Structurer l'entrée de quartier par deux poches de stationnement traitée de manière qualitative et paysagée.

Qualité architecturale

Implantation des constructions dans le terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptées au terrain naturel. Les mouvements de terrain (déblais ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Le volume des déblais et remblais cumulés est limité et équilibré ; la construction doit épouser au maximum le sol naturel.

Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont vivement conseillés mais ils devront respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les toitures

Les toitures doivent être simples.

Les toitures à deux pans ou toiture plate seront privilégiées.

Les toitures à pans doivent présenter une pente de 40% au maximum.

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou végétalisée. L'usage des tuiles noires est proscrit.

Les façades

Les façades devront être recouverte de bois quel que soit le système constructif choisi. Les soubassements pourront être réalisés en béton, qui pourra être laissé brut ou habillé de parements de pierres de pays.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,40 m de hauteur.

En bordure de voie, le traitement des clôtures doit être homogène. Elles seront traitées par un muret en pierres (à revoir). Cet élément structurant ne pourra pas être surélevé, ni démoli.

Il pourra être surélevé d'un grillage mais pas d'une paroi opaque. Les clôtures en végétation et en treillis bois sont possibles sous réserves d'une certaine transparence et jusqu'à une hauteur totale maxi 1.40 m.

Sur les limites séparatives, les systèmes de brise vue végétal (plantation de haies d'essences locales, variées et associées) sur une longueur de maximum 3 m et une hauteur de 2 m maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, …) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé et terre.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Qualité paysagère

- Le site est particulièrement sensible de par sa position en entrée de villagee et sur un terrain en pente. Son traitement paysager est donc primordial.
- Ce nouveau quartier est en lien direct avec le projet de jardin permaculturel, mais leur réalisation pourra être dissociée.
- Aménager un ouvrage paysagé de gestion des eaux pluviales le long de l'axe central.
- Ménager, créer des transitions paysagères avec les riverains et l'espace agricole
- Eviter le cloisonnement entre les jardins et l'espace public (et/ou collectif privé) en traitant avec soin et cohérence ces espaces de transition (qualité des espaces publics/qualité des usages) le choix des essences, le végétal d'accompagnement des espaces publics, le traitement des aires de stationnement…
- Promouvoir « l'innovation végétale » : toitures plantées, noues paysagères, stationnements avec revêtements enherbé…

Développer des milieux humides au travers d'ouvrages hydrauliques : plantations avec des essences vivaces, de type hygrophiles et disposant d'un pouvoir de phytorémédiation (*iris pseudacorus, typha latifolia, phragmite australis*…)

▪ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Desserte des terrains par les voies :

L'accès routier à l'opération de logements sera assuré depuis la voie qui dessert actuellement le lotissement de Chante-Ossel.

Une nouvelle voirie interne au quartier sera créée. Cette voie nouvelle devra être traitée en voie de desserte douce où le piéton est prioritaire.

Les circulations modes doux devront être facilitées et multipliées au sein du nouveau quartier : connecter le nouveau quartier et le lotissement Chante-Ossel entre eux, mais aussi au sentier du Bois de Versailles, à Maison Claire et au centre-bourg. Ces circulations seront aménagées de manière sécurisée et pourront être détachées de la voirie.

Desserte des terrains par les réseaux

Pour les eaux pluviales, la solution prioritaire est l'obligation de réaliser un système de récupération par cuve pour chaque parcelle.

La récupération des eaux de ruissellement des espaces publics/collectifs devra s'effectuer vers des noues paysagères de rétention/infiltration/ et être transférées vers des mares de la ferme permaculturelle situées au point bas du site.

Le principe est de coupler fonctionnalité hydraulique, mise en valeur paysagère et système d'irrigation des cultures.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les arrêts de car les plus proches se situe dans le village.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Des places de stationnement seront créées afin de répondre aux besoins des habitants et des usagers du nouveau quartier.

Le stationnement privatif devra obligatoirement se faire sur la parcelle.

Quant au stationnement visiteur, il se fera au moyen de poches de stationnement situées en entrée de quartier. Certaines places seront abritées par une halle très simple, qui marquera l'entrée du quartier.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois…) est encouragé. Les ouvertures seront limitées au Nord pour éviter les déperditions (création de pièces « tampon » : garage, cellier, entrée…)
- Une attention particulière devra être portée à la gestion des vis à vis dans chaque projet : décalage des nouvelles constructions par rapport aux habitations existantes pour éviter les vis à vis, implantation des annexes à l'habitation sur limite séparative, mitoyenneté, plantations en limite séparative,… sont des solutions à utiliser pour préserver l'intimité des occupants
- L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée.
- Chaque logement individuel devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition

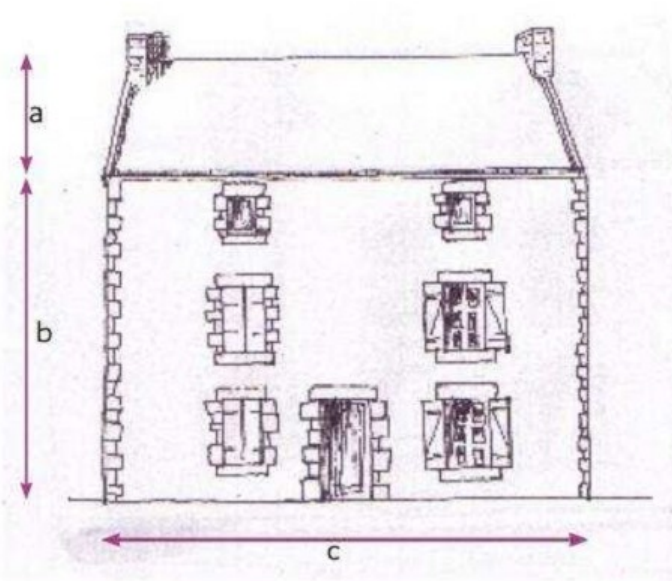
OAP thématique R.151-7

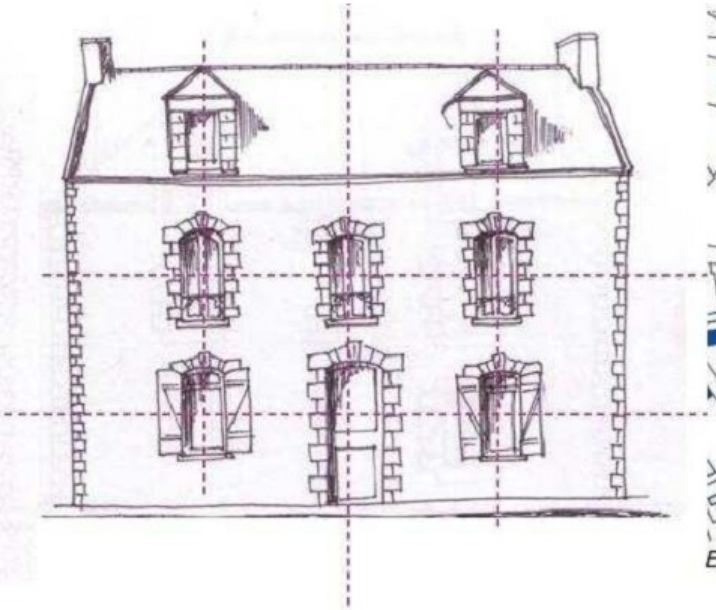
- Protection, requalification, mise en valeur :
  - Éléments de paysages, sites, espaces publics, immeubles, monuments, secteurs …
  - Pour des motifs d'ordre culturels, historiques, architecturaux, écologiques…

- PLU à enjeu particulier justifiant une OAP thématique
- OAP pouvant couvrir les secteurs en RNU des PLUi

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

OAP thématique patrimoniale R.151-7





Exemple de bâti caractéristique des maisons de bourg

MAISONS DE BOURG - Eléments descriptifs

Implantation :

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

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

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

Composition des façades :

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

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

MAISONS DE BOURG - Orientations

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

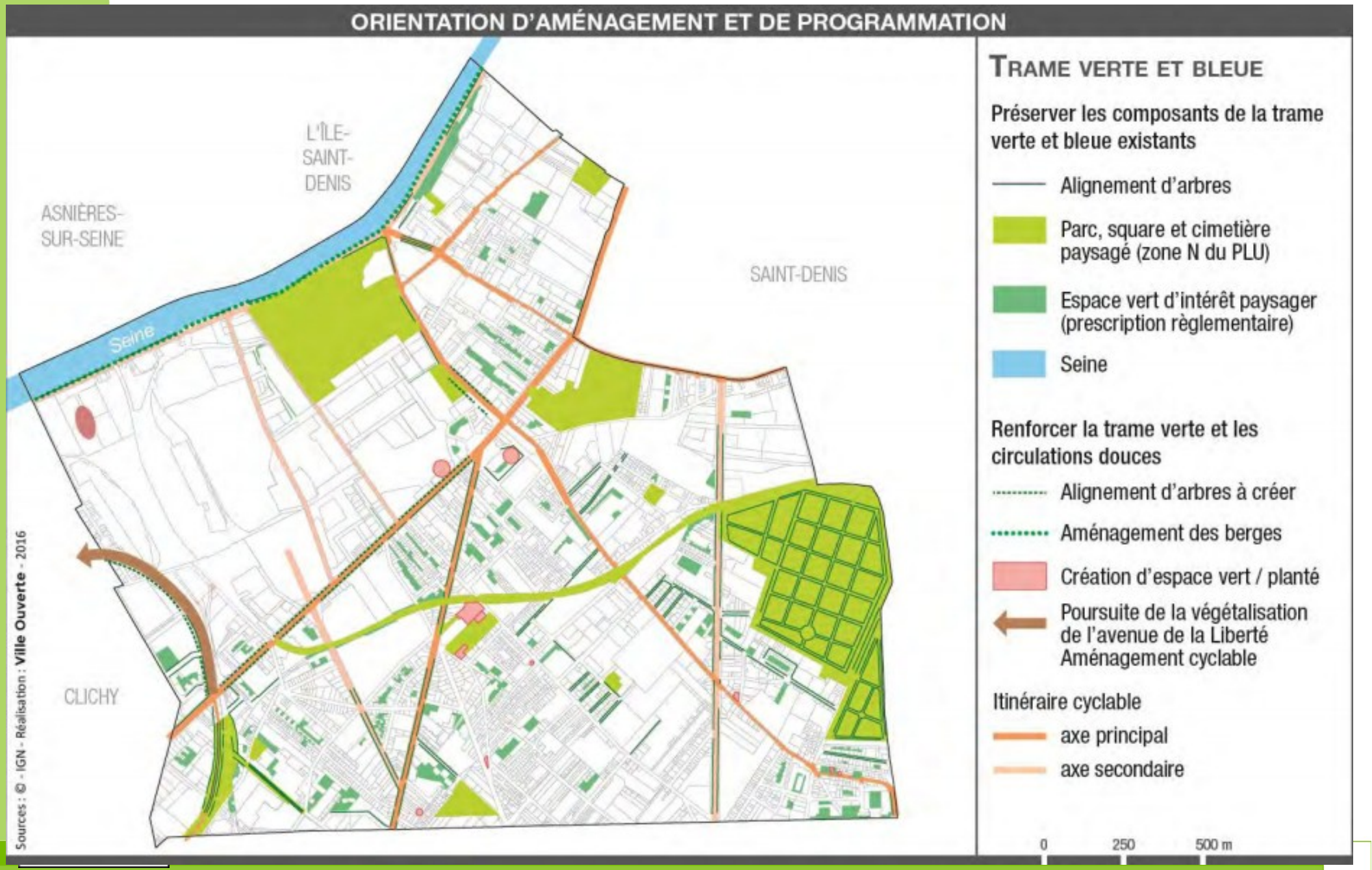
Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des dépendances, doivent être implantées en ordre continu ou sur au moins une limite séparative.

Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges dans des proportions de 1x1,5 à 1x2. La composition de la façade doit offrir un caractère symétrique. Les façades seront plus larges que hautes, et doivent comporter un étage.

Les détails architecturaux tels que solins en saillie, frontons de lucarnes, appareillage des baies, caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés.

Extraits du PLU de Commune de La Trinité sur Mer, 56

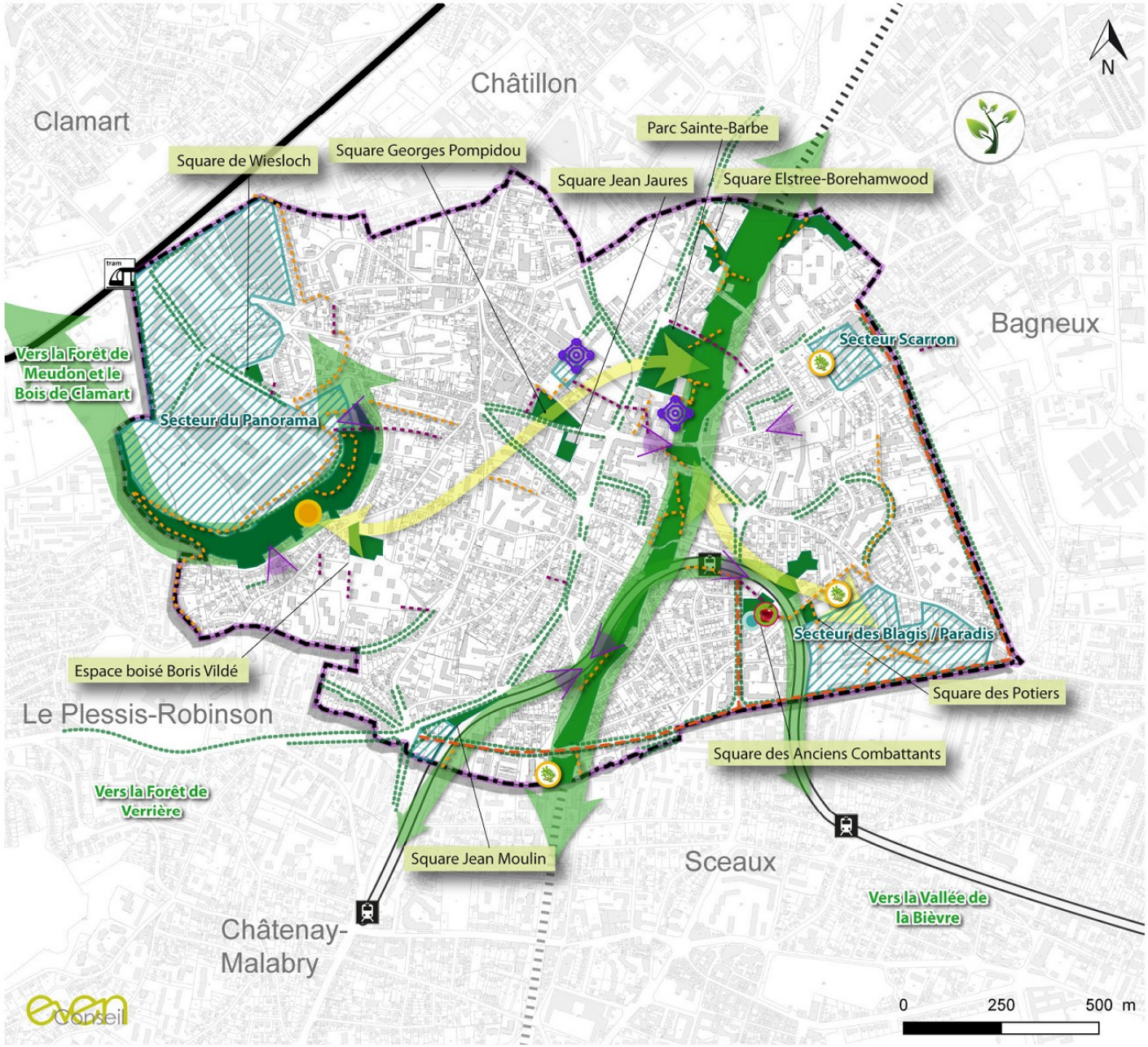
OAP TVB et déplacement R151-7



OAP patrimoniale et TVB R151-7

OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue

PLU Fontenay-aux-Roses - Janvier 2016



Protéger les aménités paysagères et écologiques structurantes, corridors régionaux majeurs

Créer de nouveaux corridors écologiques

Conforter le végétal dans toute la ville

Maintien et gestion différenciée des espaces vert à usage public

Protection des coeurs d'îlots et espaces extérieurs de logements collectifs

Maintien et développement des alignements d'arbres

Maintien et développement de l'offre des jardins partagés, et autres initiatives en faveur de la biodiversité

- Verger conservatoire
- Jardins partagés
- Ruche

Maintien et développement des éléments de trame bleue

Valoriser les liaisons douces comme éléments de la Trame Verte et Bleue

Maintien, et si possible développement des espaces verts en surface dans les projets

Protéger le patrimoine bâti et urbain

Protection des monuments historiques, de leur abords et des paysages de qualité associés

Protection et mise en valeur des éléments de patrimoine non classé, et de leurs abords (bâti remarquable, patrimoine vernaculaire...), sur toute la commune

Protection et mise en valeur des sentes

Protéger les perspectives paysagères

even Conseil

OAP déplacement R151-7

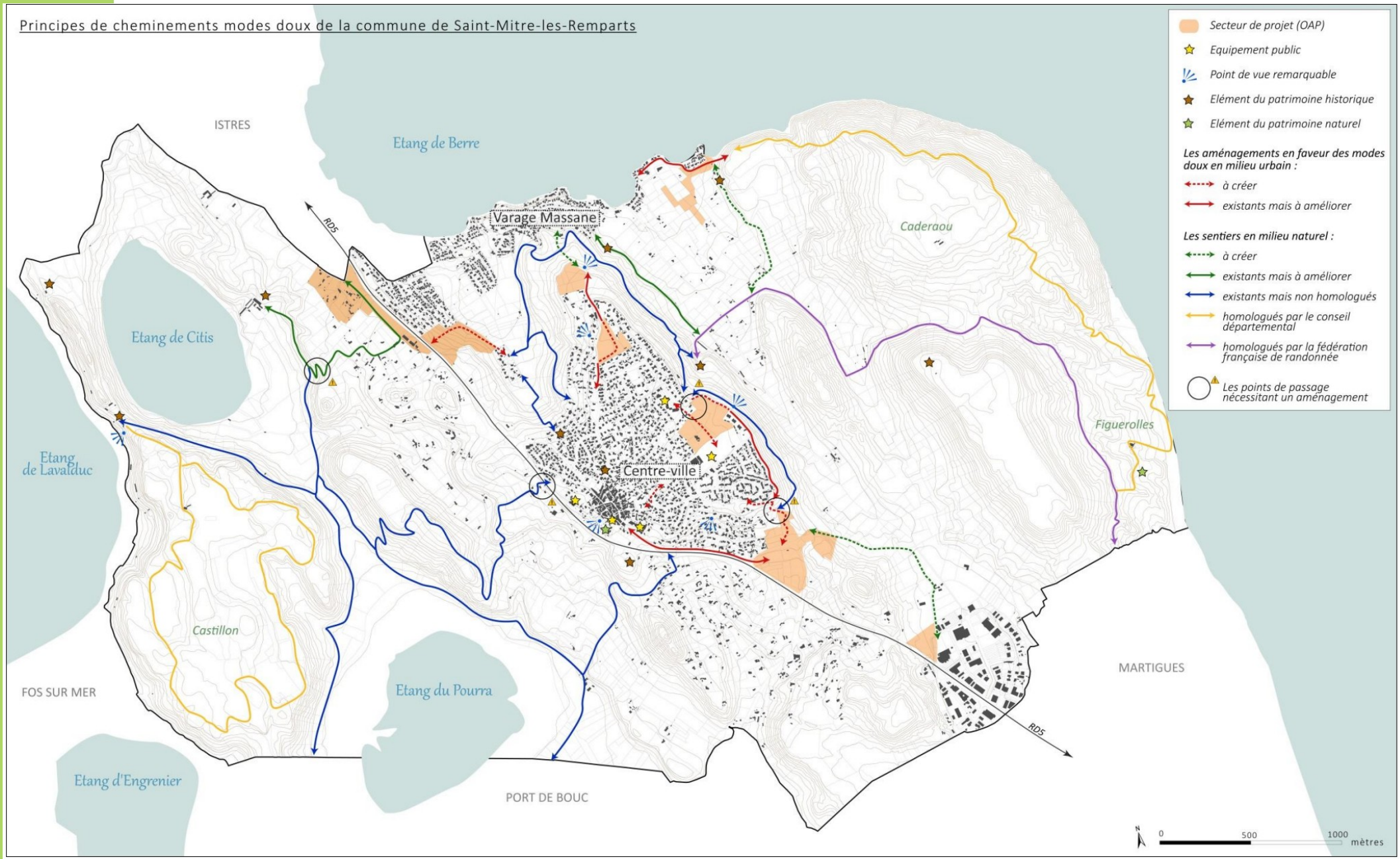


Figure 2 : Les principes de cheminements modes doux de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts

FIN