



CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 1 – 25 juin 2014 :

# LES OUTILS DU PLU

Communauté d'agglomération Seine Eure



# DEROULEMENT DE LA JOURNEE

## MATINEE

Présentation sur les principaux outils du PLU :

- I. LE CADRE LEGISLATIF
- II. LE PADD ET LES OAP
- III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES
- IV. LES OUTILS FONCIERS

## APRES MIDI

Atelier par petits groupes et restitution



# I. LE CADRE LEGISLATIF



# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Le cadre législatif national

### LES LOIS NATIONALES SUCCESSIVES

2000 : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite « loi SRU »

→ création des PLU et SCoT

2003 : Loi Urbanisme et Habitat

2006 : Loi portant engagement national pour le logement dite « loi ENL »

→ lutte contre l'étalement urbain

2009 : Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « loi Grenelle 1 »

→ prise en compte des continuités écologiques (TVB)

2010 : Loi portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 »

→ le PLUi doit épouser l'intégralité du territoire de l'intercommunalité

2014 : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR »

→ caducité des POS et incitation à la planification à l'échelle intercommunale

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Le cadre supracommunal

**Les lois nationales**

s'imposent

**Le porter à connaissance de l'Etat**

Recueil de toutes les contraintes et servitudes qui s'appliquent sur le territoire : ZNIEFF, NATURA 2000, risques, PDIPR, SPANC

s'impose

**Schémas régionaux et départementaux**

SAGE, SDAGE, SRCE, SRCAE, PNR...

s'imposent

**SCOT « intégrateur »**

s'impose

**Le territoire**

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Pourquoi un PLU ?

| Règlement national d'urbanisme                                  | Carte communale  | Plan local d'urbanisme  | Plan local d'urbanisme intercommunal   |
|---|--|---|--|
| Aucune maîtrise de la constructibilité, au coup par coup        | Faible maîtrise de la constructibilité grâce aux secteurs constructibles | Grande maîtrise de la construction grâce aux règlement, zonage et OAP | Grande maîtrise de la construction grâce aux règlement, zonage et OAP                |
| Secteurs hors PAU inconstructibles mais soumis à interprétation | Secteurs non bâtis inconstructibles mais faiblement protégés             | Protection active des espaces et éléments non bâtis (et bâtis)        | Protection active des espaces et éléments non bâtis (et bâtis)                       |
| Aucun contrôle de la reconversion du bâti                       | Aucun contrôle de la reconversion du bâti                                | Réglementation de la reconversion du bâti                             | Réglementation de la reconversion du bâti  |
| Pas de démarche de projet, peu d'outils opérationnels           | Pas de démarche de projet, peu d'outils opérationnels                    | Démarche de projet au cœur du document, outils opérationnels          | Démarche de projet au cœur du document, outils opérationnels                         |
| Cohérence territoriale limitée faute de projet de territoire    | Cohérence territoriale limitée faute de projet de territoire             | Cohérence territoriale à l'échelle de la commune                      | Cohérence territoriale poussée, transversalité des politiques favorisée <sup>6</sup> |

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Pourquoi un PLU ?

|                               | RNU   | CC   | PLU   | PLUI   |
|-------------------------------|---|--|---|--|
| Constructibilité              | <p>Constructions autorisées au coup par coup dans les secteurs déjà construits ou en limite</p> <p>Pas de conditions d'organisation (voirie, implantation, stationnement...)</p> <p>Pas de maîtrise sur la consommation du foncier</p> <p>→ Aucune maîtrise de la constructibilité</p>  | <p>Constructions autorisées dans les secteurs constructibles de la CC</p> <p>Pas de conditions d'organisation (voirie, implantation, stationnement...)</p> <p>Pas de maîtrise sur la consommation du foncier</p> <p>→ Faible maîtrise de la constructibilité</p>         | <p>Constructions autorisées dans les zones urbaines du PLU</p> <p>Définition d'un rythme de construction grâce au phasage des zones à urbaniser</p> <p>Définition des conditions d'organisation du bâti grâce au règlement et aux OAP</p> <p>Possibilité d'orienter la consommation du foncier</p> <p>→ Grande maîtrise de la constructibilité</p>  | <p>Constructions autorisées dans les zones urbaines du PLU</p> <p>Définition d'un rythme de construction grâce au phasage des zones à urbaniser</p> <p>Définition des conditions d'organisation du bâti grâce au règlement et aux OAP</p> <p>Possibilité d'orienter la consommation du foncier</p> <p>→ Grande maîtrise de la constructibilité</p>   |
| Secteurs non bâtis            | <p>Inconstructibilité des espaces hors secteurs déjà bâtis Dérogation possible sur délibération motivée du CM et après avis conforme de la CDPENAF (ex CDCEA)</p> <p>Possibilité de protéger certains éléments grâce à l'inventaire du patrimoine bâti et naturel (art L 111-1-6 du CU)</p> <p>→ Protection plutôt en « négatif » des espaces agricoles et naturels</p> | <p>Inconstructibilité des espaces hors secteurs constructibles</p> <p>Possibilité de protéger certains éléments grâce à l'inventaire du patrimoine bâti et naturel (art L 111-1-6 du CU)</p> <p>→ Protection plutôt en « négatif » des espaces agricoles et naturels</p> | <p>Définition des zones agricoles et forestières à protéger. Inconstructibles sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation.</p> <p>Possibilité de définir à titre exceptionnel des STECAL dans les zones A et N avec avis de la CDPENAF (ex CDCEA)</p> <p>Possibilité de protéger les éléments naturels, paysagers et bâtis grâce à divers zonages complémentaires</p> <p>→ Protection active des espaces non bâtis</p> | <p>Définition des zones agricoles et forestières à protéger. Inconstructibles sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation.</p> <p>Possibilité de définir à titre exceptionnel des STECAL dans les zones A et N avec avis de la CDPENAF (ex CDCEA)</p> <p>Possibilité de protéger les éléments naturels, paysagers et bâtis grâce à divers zonages complémentaires</p> <p>Préservation plus favorable des continuités écologiques à l'échelle supra-communale</p> <p>→ Protection active des espaces non bâtis</p> |
| Reconversion du bâti existant | <p>Pas de règle pour régir la reconversion de bâtiment existant en logement</p> <p>→ Aucun contrôle sur la qualité des projets de reconversion</p>  | <p>Pas de règle pour régir la reconversion de bâtiment existant en logement</p> <p>→ Aucun contrôle sur la qualité des projets de reconversion</p>   | <p>Réglementation du changement de destination des bâtiments</p> <p>Dans les zones A et N, hors STECAL, après avis conforme de la CDPENAF (ex CDCEA)</p> <p>→ Contrôle sur les projets de reconversion</p>  | <p>Réglementation du changement de destination des bâtiments</p> <p>Dans les zones A et N, hors STECAL, après avis conforme de la CDPENAF (ex CDCEA)</p> <p>→ Contrôle sur les projets de reconversion</p>   |

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Pourquoi un PLU ?

|                          | RNU  | CC  | PLU  | PLUI   |
|--------------------------|--|---|--|--|
| Passage à l'opérationnel | <p>Peu d'outils fonciers ou fiscaux à la disposition de la collectivité pour accompagner la construction de logements</p> <p>→ Démarche de projet très réduite</p> | <p>Peu d'outils fonciers (préemption) ou fiscaux (TFPNB) à la disposition de la collectivité pour accompagner la construction de logements</p> <p>→ Démarche de projet très réduite</p> | <p>Mobilisation possible de plusieurs outils fonciers et fiscaux pour anticiper le passage à l'opérationnel</p> <p>Possibilité de réserver des terrains pour les équipements</p> <p>Définitions des grandes orientations d'aménagements des zones AU et autres secteurs éventuels grâce aux OAP</p> <p>→ Démarche de projet au cœur du PLU</p> | <p>Mobilisation possible de plusieurs outils fonciers et fiscaux pour anticiper le passage à l'opérationnel</p> <p>Possibilité de réserver des terrains pour les équipements</p> <p>Définitions des grandes orientations d'aménagements des zones AU et autres secteurs éventuels grâce aux OAP</p> <p>Possibilité d'intégrer le PLH et/ou le PDU : les OAP définissent les orientations et opérations d'aménagements, les POA définissent les autres dispositions</p> <p>→ Démarche de projet au cœur du PLU</p>  |
| Cohérence territoriale   | <p>Dispositions nationales du RNU non adaptables aux spécificités locales</p> <p>Pas de projet de territoire</p> <p>→ Cohérence territoriale limitée</p>           | <p>Aucun règlement spécifique permettant d'orienter les constructions</p> <p>Pas de projet de territoire</p> <p>→ Cohérence territoriale limitée</p>                                    | <p>Règlement adapté aux spécificités du territoire</p> <p>Possibilité de définir des sous-zones selon la structure des secteurs à réglementer</p> <p>Projet de territoire au cœur du PLU : le règlement et les OAP sont la déclinaison du PADD</p> <p>→ Cohérence territoriale à l'échelle de la commune</p>                                   | <p>Règlement adapté aux spécificités du territoire</p> <p>Possibilité de définir des sous-zones selon la structure des secteurs à réglementer</p> <p>Projet de territoire au cœur du PLU : le règlement et les OAP sont la déclinaison du PADD</p> <p>Intégration facilitée des problématiques supra-communales (TVB, habitat, mobilité...)</p> <p>Cohérence globale du projet de territoire grâce au PADD</p> <p>Si PLUI/PLH/PDH cela favorise la transversalité des politiques publiques</p> <p>→ Cohérence territoriale et transversale à l'échelle de l'intercommunalité</p> |

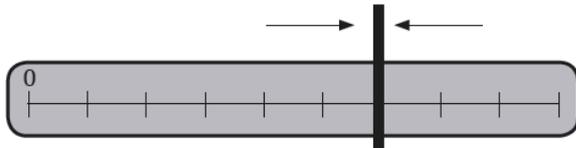


# I. LE CADRE LEGISLATIF

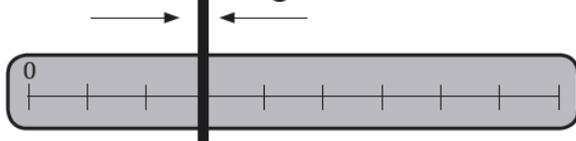
## Un PLU pour fixer les curseurs

### OÙ SITUER LES CURSEURS ?

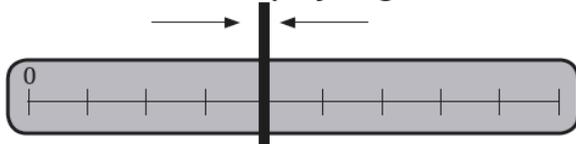
En matière d'habitat



En matière d'agriculture



En matière de paysage



Etc.

Quel rythme de construction ?

Combien d'habitants en 2020 ?

Optimisation des services, commerces et équipements

Maintien des surfaces, diversification agricole / potentiel

touristique / vocation des franges, cohabitation agriculture - forêt

Cadre urbain et paysager / potentiel touristique / vocation

des franges

➔ Et enclencher un projet de territoire

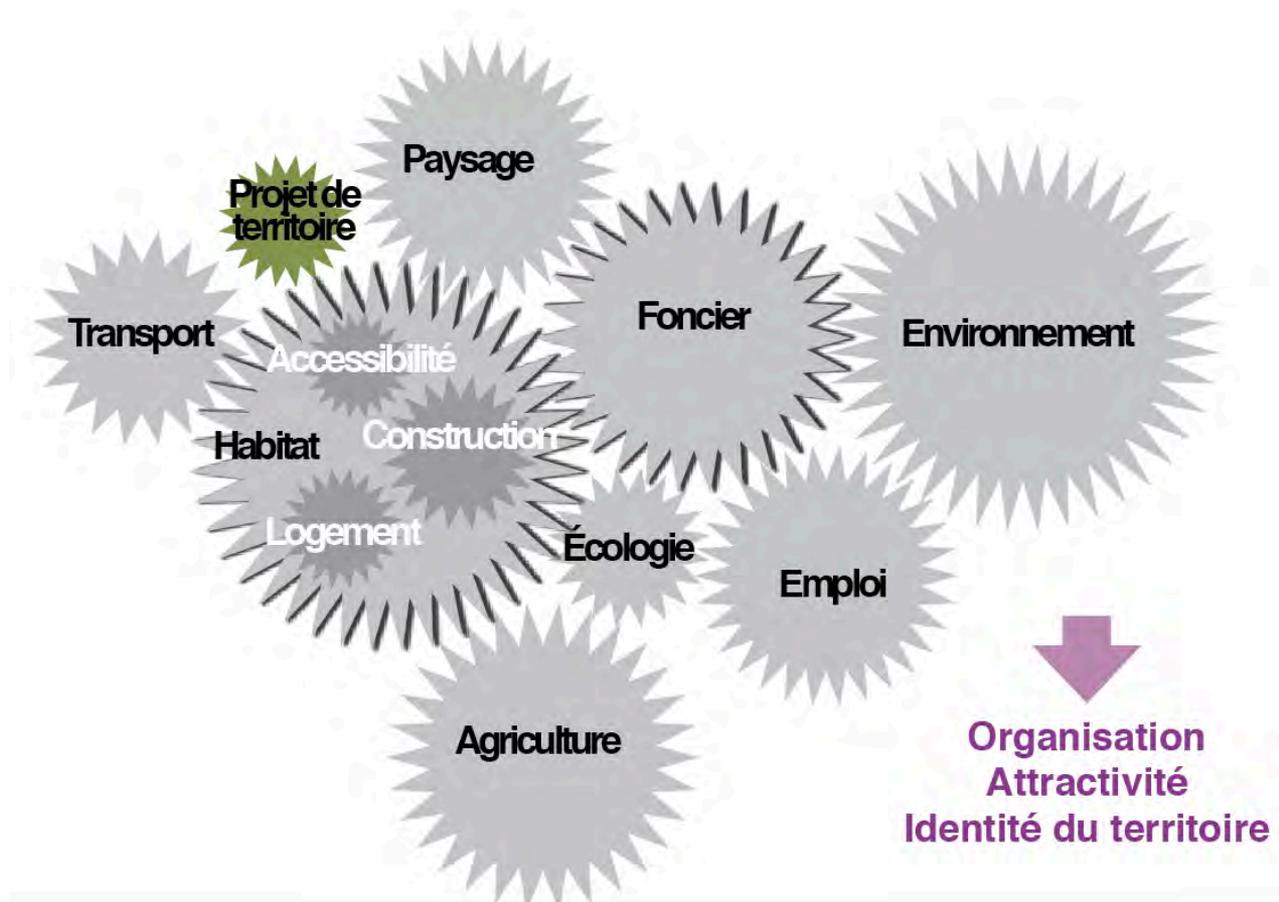
# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Un PLU pour élaborer un projet de territoire

Une stratégie de développement se construit à partir de ce que vous connaissez et revendiquez de votre territoire.

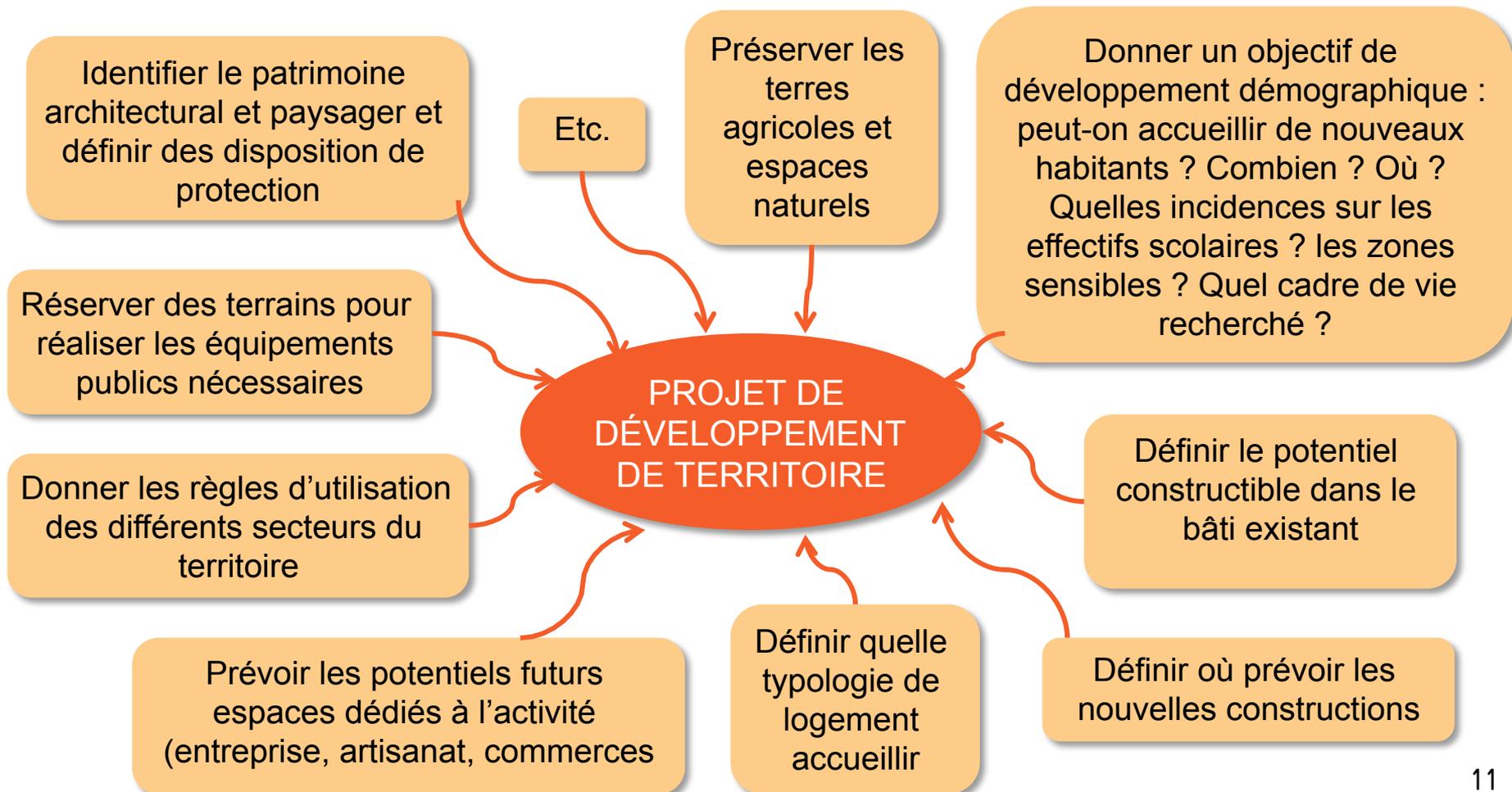
Que veut-on maintenir ?

Que veut-on faire évoluer ?



# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Un PLU pour élaborer un projet de territoire



# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Les fondements des documents d'urbanisme

### PRINCIPES DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les SCOT, PLU(I) et CC doivent permettre d'assurer :

1/ Un équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et à la restructuration / revitalisation des espaces urbanisés
- L'utilisation économe des espaces naturels et préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en mobilité



### Les effets :

- Arrêter le « grignotage » du foncier agricole et naturel
- Privilégier le renouvellement du tissu bâti existant
- Maîtriser les dépenses (réseaux,...)

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Les fondements des documents d'urbanisme

### PRINCIPES DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les SCOT, PLU(I) et CC doivent permettre d'assurer :

2/ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

3/ La maîtrise énergétique, la préservation des ressources et la prévention des risques naturels

4/ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques

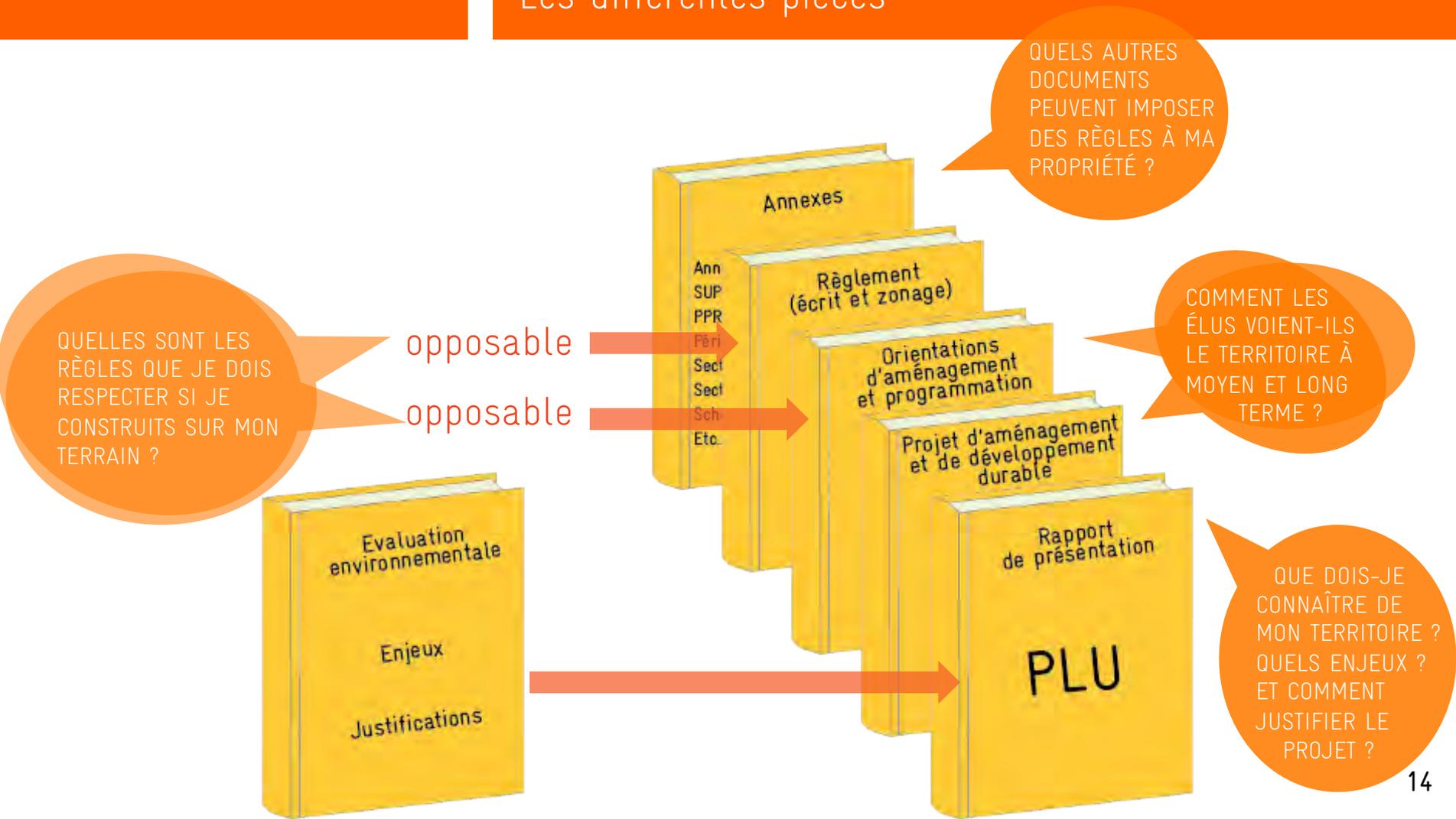


### Les effets :

- Privilégier la densification autour des pôles de vie
- Identifier les différents paysages

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Les différentes pièces



# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Les différentes pièces



## II. PADD, OAP et POA



### Équipements publics

- 1- extension du centre culturels
- 2- création d'un équipement à destination de personnes âgées (habiter adapté)
- 3- construction d'un Centre Technique et Administratif Municipal
- 4- création d'un colombierum
- 5- création de petits équipements de loisirs d'proximité



## II. PADD, OAP et POA

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD : une pièce maîtresse du PLU.

C'est le projet politique du territoire = élément de référence pour le parti d'aménagement de la commune.

Il n'est pas opposable mais décliné en OAP et règlement (règles écrites/graphiques) qui sont opposables.

Le PADD définit les orientations générales des politiques en aménagement, équipement, urbanisme, paysage, développement économique et commercial, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des continuités écologiques...

Il fixe des objectifs en accord avec le développement durable : objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (article L 123-1-3 du CU)

Comment cela se traduit-il sur ma commune : quels objectifs ? où ?

- *Déplacements/liaisons douces*
- *Diversification des typologies d'habitat*
- *création/maintien de la TVB*

## II. PADD, OAP et POA

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### EXEMPLE DE PADD

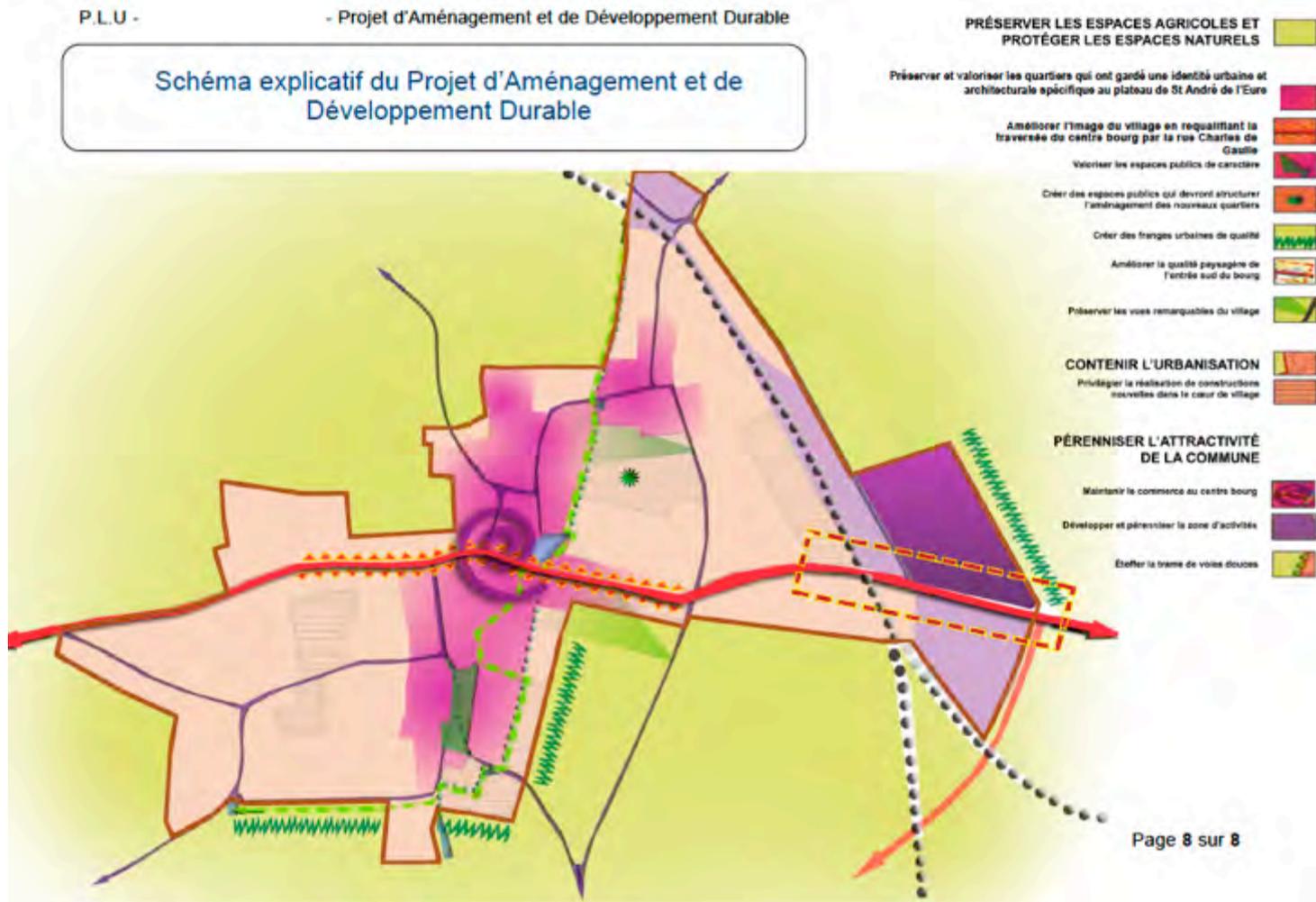


Schéma explicatif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PROTÉGER LES ESPACES NATURELS**

Préserver et valoriser les quartiers qui ont gardé une identité urbaine et architecturale spécifique au plateau de St André de l'Eure

Améliorer l'image du village en requalifiant la traversée du centre bourg par la rue Charles de Gaslie

Valoriser les espaces publics de caractère

Créer des espaces publics qui devront structurer l'aménagement des nouveaux quartiers

Créer des franges urbaines de qualité

Améliorer la qualité paysagère de l'entrée sud du bourg

Préserver les voies remarquables du village

**CONTENIR L'URBANISATION**

Privilégier la réalisation de constructions nouvelles dans le cœur de village

**PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE**

Maintenir le commerce au centre bourg

Développer et pérenniser la zone d'activités

Ételler la trame de voies douces



## II. PADD, OAP et POA

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (article L 123-1-4 du CU)

Les OAP doivent respecter le PADD et être articulées au règlement.

Trois types :

- OAP aménagement (PLU et PLUI)
- OAP habitat (PLUI) : tiennent lieu de PLH
- OAP transport (PLUI) : tiennent lieu de PDU

Les OAP aménagement ont un contenu modulable :

- actions et opérations : mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville, du patrimoine, développement de la commune.
- mixité fonctionnelle : prévoir un pourcentage de commerce dans les opérations d'aménagement.
- échancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
- quartiers et secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, aménager.
- schémas d'aménagement, caractéristiques des voies et espaces publics.

## II. PADD, OAP et POA

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (article L 123-1-4 du CU)

Les OAP habitat (PLUI) :

- définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH)

Les OAP transport (PLUI) :

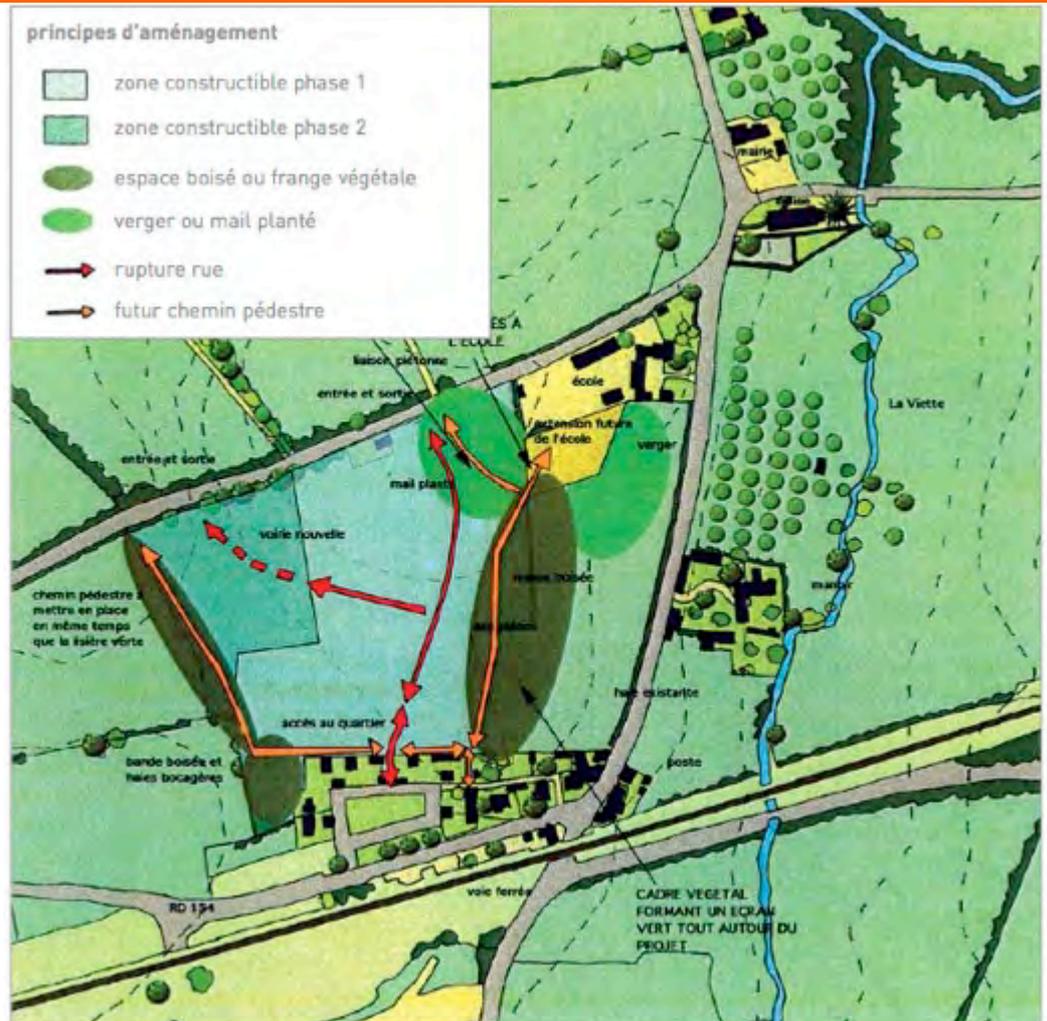
- définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
- tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

NB : le terme « tenant lieu de » signifie que le PLU a tous les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH et, le cas échéant, d'un PDU.

## II. PADD, OAP et POA

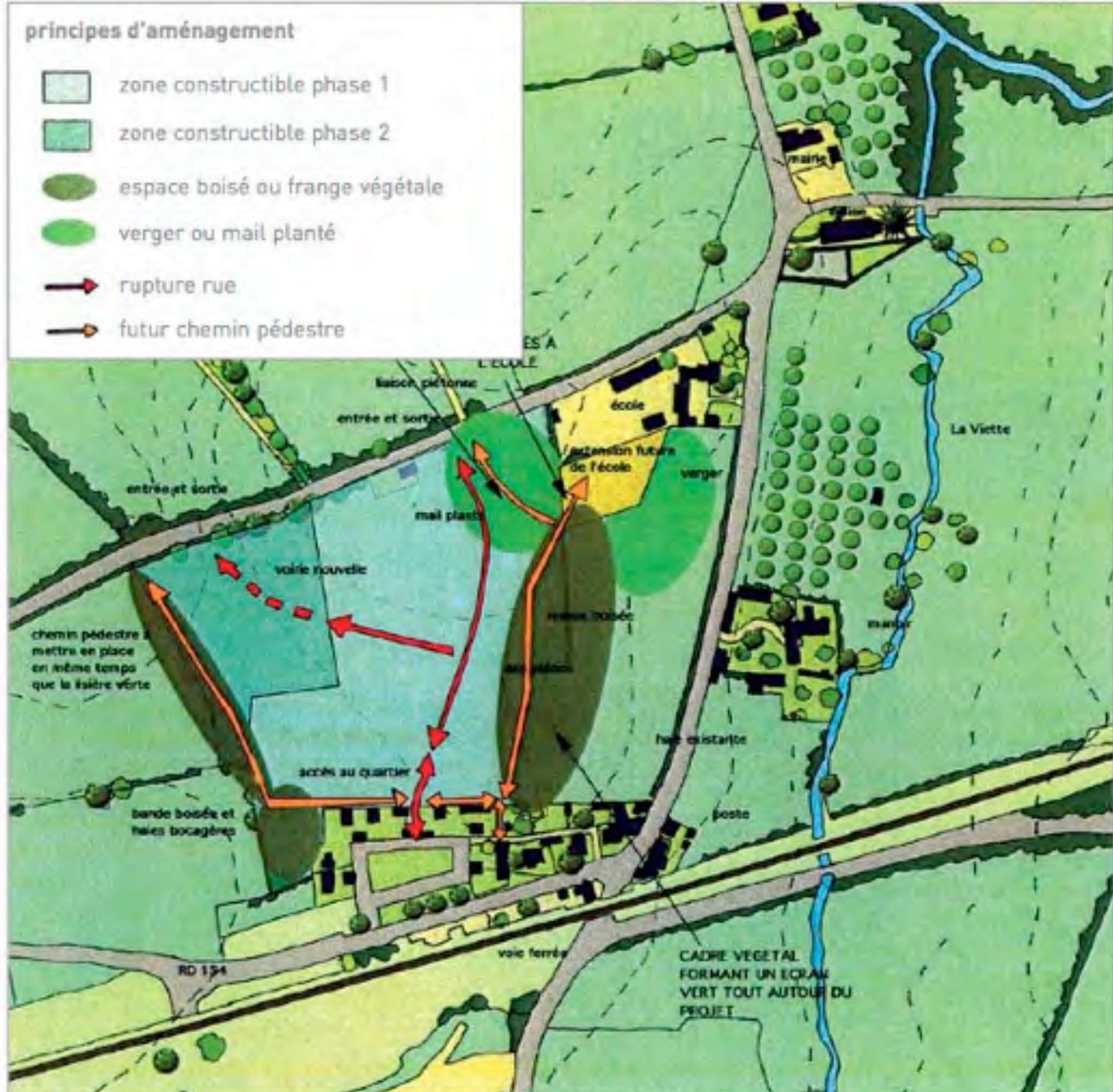
### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### EXEMPLE D'OAP SUR UNE ZONE À URBANISER



## principes d'aménagement

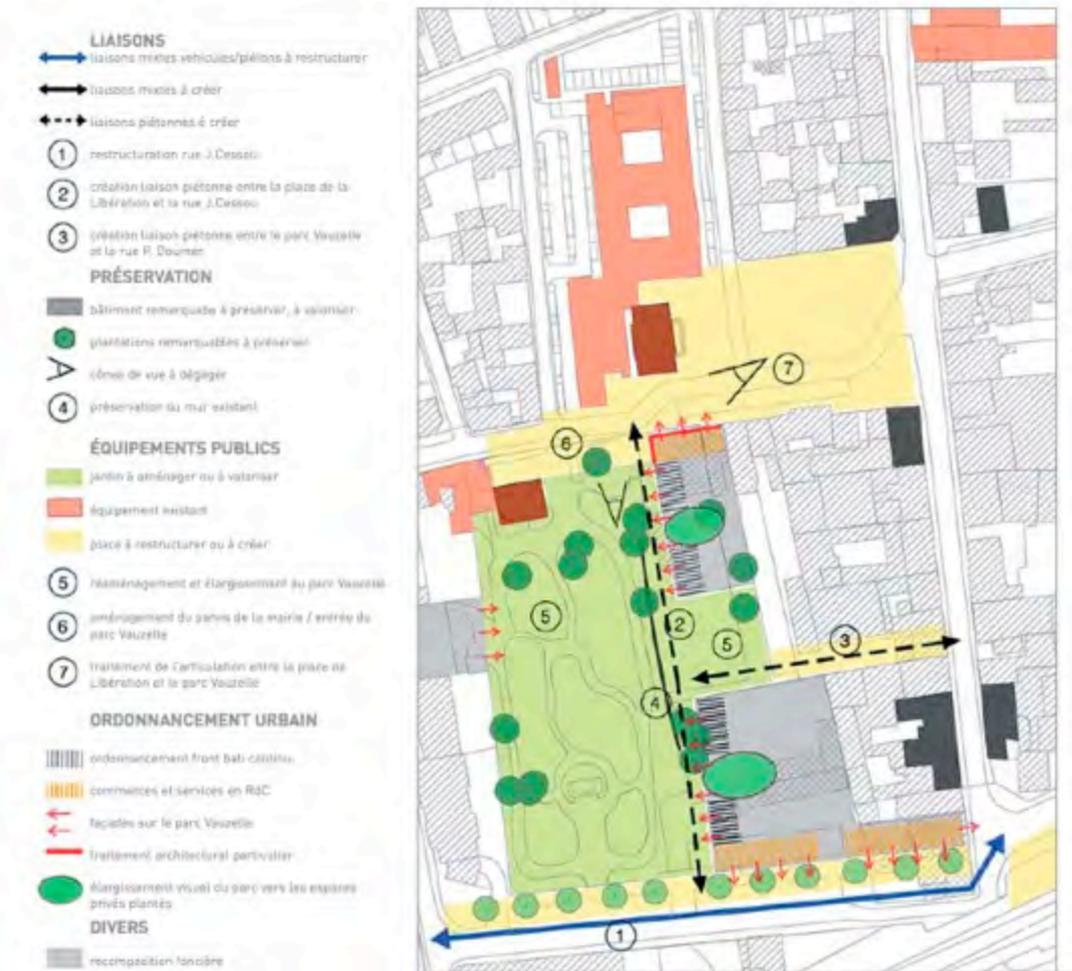
-  zone constructible phase 1
-  zone constructible phase 2
-  espace boisé ou frange végétale
-  verger ou mail planté
-  rupture rue
-  futur chemin pédestre



## II. PADD, OAP et POA

### Les OAP

#### EXEMPLE D'OAP SUR UNE ZONE DEJA URBANISEE





- LIAISONS**
- liaisons mixtes véhicules/piétons à restructurer
  - liaisons mixtes à créer
  - liaisons piétonnes à créer
- ① restructuration rue J. Cesseul
- ② création (liaison piétonne entre la place de la Libération et la rue J. Cesseul)
- ③ création liaison piétonne entre le parc Vauzelle et la rue P. Doumer
- PRÉSERVATION**
- bâtiment remarquable à préserver, à restaurer
  - plantations remarquables à préserver
  - scènes de vue à dégrader
  - ④ préservation du mur existant
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS**
- jardin à aménager ou à valoriser
  - équipement existant
  - place à restructurer ou à créer
  - ⑤ réaménagement et élargissement du parc Vauzelle
  - ⑥ aménagement du parvis de la mairie / entrée du parc Vauzelle
  - ⑦ traitement de l'articulation entre la place de Libération et le parc Vauzelle
- ORDONNANCEMENT URBAIN**
- ordonnancement front bâti continu
  - commerces et services en RdC
  - façades sur le parc Vauzelle
  - traitement architectural particulier
  - élargissement visuel du parc vers les espaces privés plantés
- DIVERS**
- recomposition foncière



## II. PADD, OAP et POA

### Le Programme d'Orientations et d'Actions

#### LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

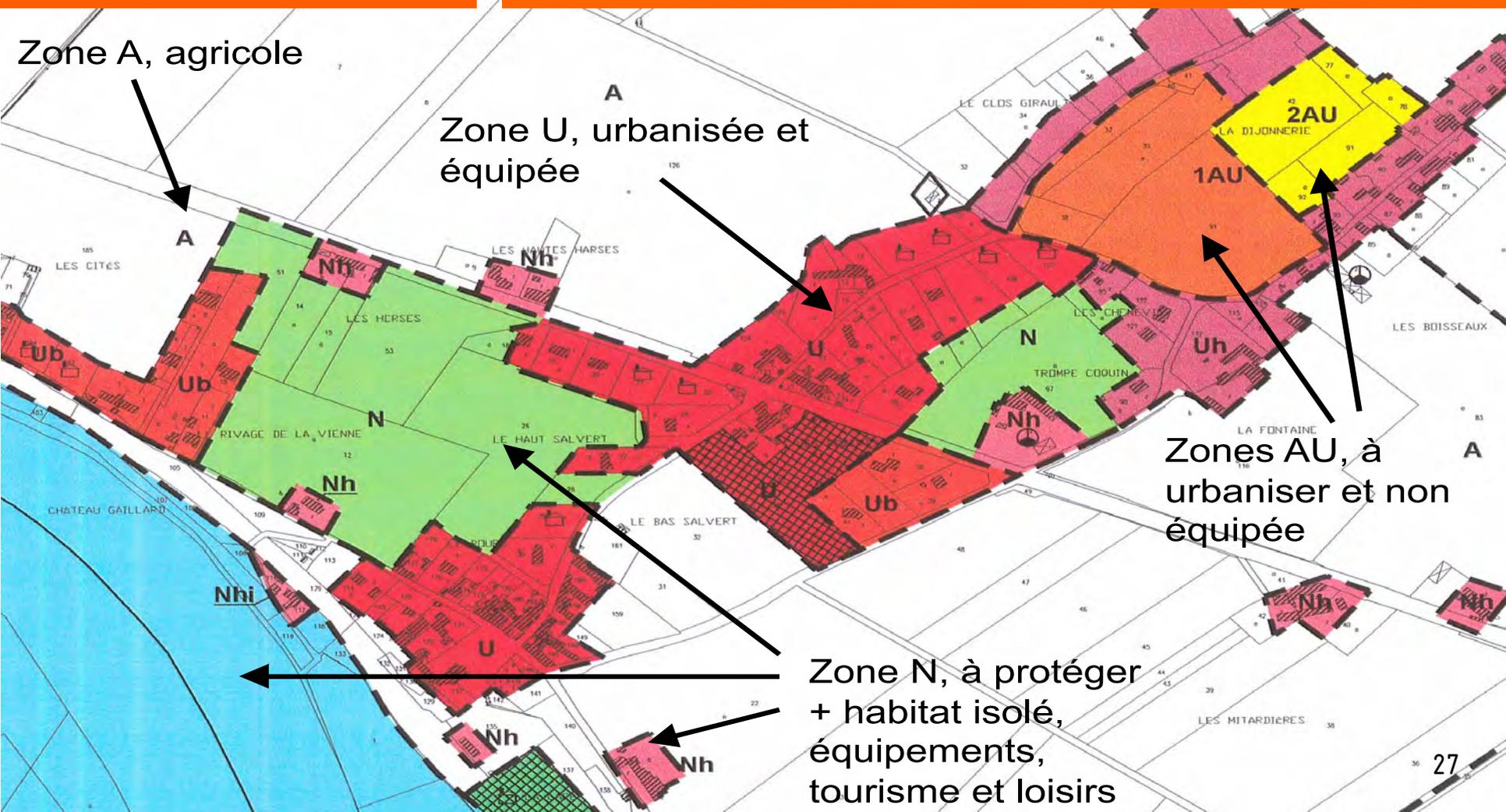
(article L 123-1-4 du CU)

La loi ALUR a introduit une nouvelle pièce pour les PLUi : le programme d'orientations et d'actions ou POA.

Lorsque le PLUi tient lieu de PLH et de PDU, il comporte un programme d'orientations et d'actions non opposable aux autorisations d'occupation du sol.

Ce document comporte les mesures ou informations qui pourraient se trouver dans un PLH ou un PDU mais qui ne sont pas traduisibles dans les OAP. Ex pour le PDU : la politique tarifaire

### III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES



### III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

#### Le zonage réglementaire : les zones d'urbanisation

##### ZONE URBAINE « U » (article R 123-5 du CU)

Secteurs déjà urbanisés, équipés ou en cours d'équipements. Les équipements publics doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

##### ZONE A URBANISER « AU » (article R 123-6 du CU)

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, desservis par les réseaux en leur périphérie immédiate.

Leurs modalités d'aménagement doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Possibilités :

- conditionner la constructibilité des zones AU (opération d'ensemble, modification/révision de PLU)

- phaser l'ordre d'ouverture des zones AU.



### III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

#### Les outils complémentaires : protection

##### ELEMENTS DE PAYSAGE

Article L 123-1-5-III-2°

Identifier et protéger des éléments de paysage (naturel ou urbain) et de patrimoine pour des motifs culturels, historiques ou écologiques. Possibilité de définir des prescriptions. Travaux et démolition soumis à déclaration.

##### ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130-1

Classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignements à protéger ou à créer.

Interdiction des changements d'affectation compromettant la conservation ou création des EBC. Coupes et abattages soumis à déclaration préalable.

##### ESPACES AGRICOLES

Article L 123-1-5-III-5°

Localiser et protéger des espaces cultivés ou les jardins en zones urbaines.

Inconstructibles même en cas de desserte par les équipements.

## III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

### Les outils complémentaires : mixité

#### MIXITE SOCIALE

Articles L 123-1-5-II-3° et 4°

Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent contenir un pourcentage de catégories définies de logements. Objectifs de mixité sociale.

#### DIVERSITE COMMERCIALE

Article L 123-1-5-II-5°

Délimiter les quartiers, îlots ou voies en faveur de la diversité commerciale. Commerce de détail et de proximité. Possibilité de définir des prescriptions.

#### DENSITE MINIMALE

Article L 123-1-5-III-3°

Délimiter des secteurs de densité minimale à proximité des transports en commun (existants ou programmés)

### III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

#### Les outils complémentaires : gestion des risques

#### AXES A GRANDE CIRCULATION

Article L 111-1-4

- Interdiction des constructions et installations en dehors des zones urbanisées dans une bande de 100m le long des autoroutes et de 75m le long des axes classés à grande circulation (et des autres routes visées par le document d'orientation et d'objectif du SCOT)
- Possibilité de fixer des règles différentes si une étude le justifie

#### DEMOLITION DE L'EXISTANT

Article L 123-1-5-10°

- Possibilité de délimiter des secteurs où les permis de construire sont soumis à démolition de l'existant ou d'une partie de l'existant

#### BÂTIMENTS A NE PAS RECONSTRUIRE APRES SINISTRE

- Possibilité d'identifier des bâtiments à ne pas reconstruire après sinistre
- Interdiction précise et la justifier pour des raisons d'urbanisme liées à la situation de la zone



## III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

### Le règlement

#### 3 TYPES DE REGLES

#### 1. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

#### **Qu'est – il possible de construire ?**

Une habitation sera interdite en zone industrielle, pour préserver les habitants des risques potentiels ou en zone naturelle protégée afin de sauvegarder les espaces fragiles.

Un commerce sera permis dans toutes les zones urbaines pour offrir des services de proximité aux habitants.

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Le règlement

### 3 TYPES DE REGLES

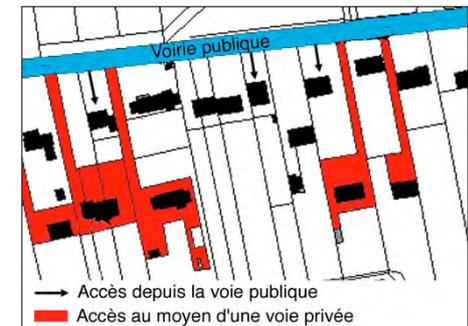
### 2. CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement ...)

Selon le RNU,  
Un terrain doit disposer d'un assainissement pour être constructible et d'une voie d'accès suffisamment large pour permettre le passage des voitures et des véhicules de secours (pompiers ...) ou de services (ramassage des ordures ménagères).

Le PLU peut réglementer les caractéristiques des accès privés afin d'interdire les constructions en 'second rideau'.



Il peut interdire les impasses ou les autoriser sous conditions (permettre le retournement des engins de service public par exemple)

## III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

### Le règlement

#### 3 TYPES DE REGLES

#### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions / voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions / limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes / autres

L'écriture de ces articles 6 et 7 est obligatoire et permet d'élaborer une règle plus souple que le RNU et de s'adapter au gabarit de la voie (venelle ...)

On pourra accoler sa maison à celles de ses voisins en centre bourg et implanter sa maison, comme les autres, en limite de voirie.

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Le règlement

### 3 TYPES DE REGLES

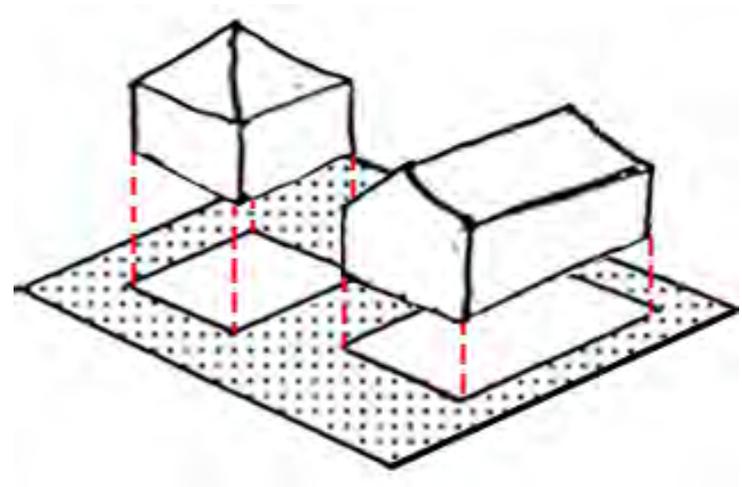
### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

#### Combien de m<sup>2</sup> est-il possible de construire ?

L'emprise en sol détermine la surface au sol de la maison. Exemple : une emprise de 25% sur un terrain de 600m<sup>2</sup> permet une ou plusieurs constructions d'un total de 150m<sup>2</sup> maximum. Si la hauteur le permet (article 10), on pourra construire un rez-de-chaussée de 150m<sup>2</sup> et un premier étage de 150m<sup>2</sup>.



## III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

### Le règlement

#### 3 TYPES DE REGLES

#### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour éviter que les voitures ne stationnent trop sur la voirie, on peut demander l'intégration de la place sur le terrain ou dans la construction (garage).

#### Stationnement

Article L 123-1-12° et 13°

Possibilité de fixer un nombre maximal de places de stationnement lors de constructions : à proximité des transports en commun et sauf pour les habitations.

Places sur le terrain de construction ou dans des parcs de stationnement à proximité.

Interdiction d'imposer plus d'une place de stationnement par construction de logement locatif aidé par l'Etat.

## III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

### Le règlement

#### 3 TYPES DE REGLES

#### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

~~Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols~~ → supprimé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Réseaux de communications électroniques

# IV. LES OUTILS FONCIERS



## IV. LES OUTILS FONCIERS

### Dans le cadre du PLU

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

##### Pourquoi ?

Il donne à la collectivité la priorité pour l'achat d'un bien foncier ou immobilier mis en vente.

Il est mobilisé en vue d'un projet d'aménagement (réserves foncières, réalisation d'actions ou d'opérations) dans l'intérêt général.

Il permet d'avoir une veille sur le marché foncier et immobilier.

##### Comment ?

Il ne s'applique que sur les zones U ou AU (ou équivalentes) des PLU(I) et cartes communales. Son périmètre doit être annexé au PLU(I) ou à la CC.

Il est institué par délibération de la collectivité. L'institution du DPU ne doit pas être motivée (sauf en cas de CC), en revanche chaque préemption ponctuelle doit être justifiée.

L'application du DPU génère l'envoi de déclarations d'intention d'aliéner (DIA) pour informer la collectivité de la mise en vente d'un bien.



## IV. LES OUTILS FONCIERS

### Dans le cadre du PLU

#### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

##### Pourquoi ?

Ils permettent à la collectivité de prévoir la localisation d'équipements et espaces publics et de réserver les terrains nécessaires.

Ils sont mobilisés pour la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, de continuités écologiques.

Ils gèlent la constructibilité du terrain concerné et donnent un droit de préemption en cas de vente.

##### Comment ?

Les emplacements réservés peuvent être localisés sur tout le territoire communale (zones U, AU, A et N) dans le cadre d'un PLU(I).

Ils sont institués dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un PLU(I) et doivent être délimités dans le plan de zonage.

La collectivité en charge du PLU(I) doit justifier les emplacements réservés dans le rapport de présentation (besoins en équipements) et dans le PADD (objectifs des équipements).

## IV. LES OUTILS FONCIERS

### En parallèle du PLU

#### EXPROPRIATION

##### Pourquoi ?

Elle permet à la commune d'acquérir de force un bien foncier ou immobilier.

Elle est mobilisée pour la réalisation d'un projet d'utilité publique, en dernier recours.

##### Comment ?

L'expropriation (transfert de propriété) doit être précédée d'une déclaration d'utilité publique (DUP), et est prononcée par une autorité d'Etat, après enquête publique.

La DUP doit être compatible avec le SCOT et le PLU, ou ces derniers doivent être rendus compatibles avec elle. Elle peut être instituée sur toute zone du PLU.

L'expropriation donne droit à une indemnisation de l'exproprié, déterminée par un juge civil.

## IV. LES OUTILS FONCIERS

### En parallèle du PLU

#### LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉE

##### Pourquoi ?

Elle est une alternative au DPU pour réaliser des opérations ou actions d'aménagements (sauf sauvegarder et mettre en valeur les espaces naturels) dans l'intérêt général ou pour réaliser des réserves foncières.

Elle permet de bénéficier du droit de préemption à l'intérieur de la zone pendant une durée de 6 ans renouvelable une fois.

Elle est un frein à la spéculation foncière : la date de référence pour l'acquisition des biens est la date de publication de la ZAD.

##### Comment ?

La ZAD peut être instituée avec ou sans document d'urbanisme, et peut couvrir des zones agricoles et naturelles. Elle doit être compatible avec le SCOT.

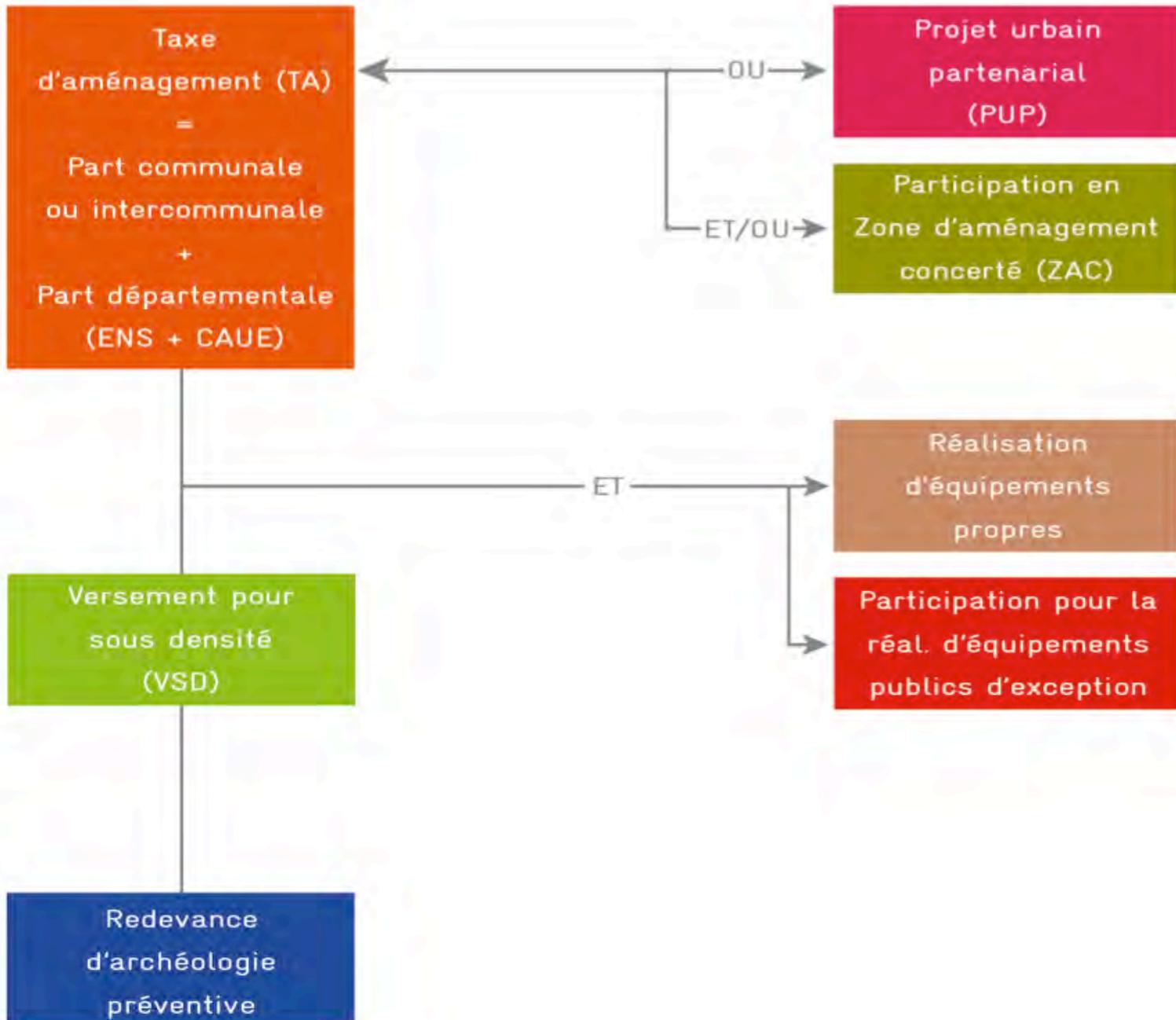
La ZAD est créée par arrêté préfectoral, sur décision motivée, soit sur proposition de la collectivité, soit après son avis.

Quand une ZAD est instaurée, le DPU, s'il existe, ne s'applique plus.

Quand une ZAD devient caduque on ne peut plus instituer de nouvelle ZAD sur ce périmètre.

## V. LES OUTILS FISCAUX





## V. LES OUTILS FISCAUX

### Dans le cadre et en parallèle du PLU

#### TAXE D'AMENAGEMENT

##### Pourquoi ?

Elle sert à financer des équipements publics et des opérations répondant à l'article L121-1 du CU pour les communes. Pour les départements elle sert à financer les ENS et les CAUE.

##### Comment ?

La TA est instituée de plein droit pour les communes dotées d'un PLU(I), et de façon facultative dans les autres communes sur délibération. Pour les communes dotées d'un PLU, le périmètre doit être annexé au document.

La TA compte 2 parts : une par (inter)communale et une part départementale.

Elle est payée par les bénéficiaires des autorisations d'urbanismes et s'applique sur les (re)constructions, agrandissements et tout aménagement nécessitant une autorisation.

Pour les communes son taux est modulable entre 1 et 5%, et peut être majoré jusqu'à 20%.

## V. LES OUTILS FISCAUX

### En parallèle du PLU

#### TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

##### Pourquoi ?

Elle s'applique aux logements vacants, non meublés et non insalubres, depuis plus de 2 ans consécutifs. Elle est facultative.

Elle vise à inciter les propriétaires de ces logements à remettre leur bien sur le marché. Elle est aussi une source de financement pour la collectivité.

##### Comment ?

Elle est instituée par délibération de la commune, ou de l'EPCI ayant adopté un PLH.

Le taux est établi librement par la commune ou l'EPCI sur la base de la valeur locative.

Aucun document d'urbanisme n'est pré-requis.

## V. LES OUTILS FISCAUX

### En parallèle du PLU

#### TAXE SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

##### Pourquoi ?

C'est une taxe facultative s'appliquant aux terrains rendus constructibles par un PLU(I) ou une CC.

Elle permet à la collectivité de bénéficier d'une partie de la plus-value foncière résultant du classement en zone constructible et faire face aux coûts d'investissements engendrés par ce classement.

##### Comment ?

La taxe ne s'applique que dans les communes dotées d'un document d'urbanisme. Elle est exigible à la première vente à titre onéreux pour les terrains rendus constructibles depuis moins de 18 ans.

Elle est instituée par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme. La taxe est fixée à 2/3 de 10% de la plus-value nette imposable.



## V. LES OUTILS FISCAUX

### En parallèle du PLU

#### MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BÂTIES DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

##### Pourquoi ?

C'est une taxe facultative s'appliquant aux terrains constructibles mais non bâtis.

Elle permet à la collectivité d'inciter les propriétaires de ces terrains à remettre leur terrain sur le marché. Elle est aussi une source de financement pour la collectivité.

##### Comment ?

Elle ne s'applique qu'aux terrains constructibles des communes dotées d'un PLU(I) ou d'une CC.

Cette taxe est instituée par la commune sur délibération motivée.

Elle permet une majoration jusqu'à 3€/m<sup>2</sup> de la valeur locative cadastrale du terrain. Cette majoration ne concerne que la part revenant à la commune et aux EPCI sans fiscalité propre.



CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 1 – 29 mai 2013 :

# LES OUTILS DU PLU

Communauté de Communes du Canton d'Etrépagny

