



# LA FAQ

Cette foire aux questions (FAQ) a pour objet de répondre aux interrogations les plus fréquentes concernant l'application du PLUi approuvé le 16 janvier 2020. Pour une approche plus technique et plus complète de chaque sujet, vous pouvez vous reporter aux fiches du guide d'application du PLUi mentionnées.

Vous pouvez consulter ces dernières en ligne sur le site [gpseo.fr](http://gpseo.fr), consulter le PLUi. La FAQ et le guide d'application du PLUi ont une vocation pédagogique. Ils permettent de comprendre l'articulation et le contenu des dispositions opposables telles qu'elles sont déjà inscrites dans le PLUi tel qu'il est approuvé.

La FAQ, comme le guide d'application, ne créent pas de nouvelles dispositions opposables.

Si vous ne trouvez pas de réponses à vos questions, le service urbanisme de votre commune reste votre principal interlocuteur.

# SOMMAIRE

## 1 - Comprendre l'organisation et l'utilisation du PLUi

Comment appliquer les règles du PLUi lorsque mon terrain est concerné par deux ou plusieurs zones ?  
Quelle différence entre les rapports de conformité et de compatibilité ?  
La réalisation d'une clôture est-elle soumise à des règles particulières ?  
Quelles sont mes obligations quand mon terrain est situé en zones humides de classe 3 ?  
Comment savoir si mon terrain est concerné par une Servitude d'utilité publique ?

## 2 - S'approprier certaines dispositions transversales

Pourquoi avoir institué des bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) ?  
Quelles sont mes obligations en matière de stationnement lorsque je crée un logement ?  
Quelle norme de stationnement appliquer si mon terrain est localisé partiellement dans un périmètre gare ou sur 2 communes ?  
A partir de combien de logements créés s'appliquent les secteurs de mixité sociale ?  
BRS, PSLA, PAS, LLI : sont-ils comptabilisés au titre des secteurs de mixité sociale ?  
BRS, PSLA, LLI : quelles normes applicables en matière de stationnement ?

## 3 - Appliquer les règles morphologiques

Quelle est la différence entre une construction annexe et l'extension d'une construction ?  
La construction d'une annexe de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est-elle possible ?  
Une annexe peut-elle être transformée en logement ?  
Une piscine est-elle une construction annexe ?  
Qu'est-ce que le volume enveloppe toiture (VET) ?  
Dans quel cas ma construction peut-elle bénéficier d'une hauteur d'un mètre supplémentaire ?  
Emprise au sol, espaces libres, espaces de pleine terre : comment se décompose un terrain ?  
Quelle est la différence entre le recul et le retrait ?  
Qu'est-ce qu'un terrain en pente ?

## 4 - Mettre en œuvre les règles qualitatives et d'objectif

Qu'est-ce qu'une règle qualitative ?  
Qu'est-ce qu'une règle d'objectif ?

## 5 - Favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal

Comment savoir ce que j'ai le droit de faire dans un cœur d'ilot identifié ou dans une lisière de jardin ?  
Quelles sont mes obligations s'il y a un arbre remarquable sur mon terrain ?

## 6 - Valoriser la qualité urbaine, architecturale et le patrimoine bâti

Qu'est-ce qu'un EPUR ? Quelles différences entre les étoiles rouge et orange ?  
L'architecte des bâtiments de France (ABF) doit-il donner un avis si mon projet porte sur un édifice protégé par le PLUi ?

## 1 - Comprendre l'organisation et l'utilisation du PLUi

**Comment appliquer les règles du PLUi lorsque mon terrain est concerné par deux ou plusieurs zones ?**  
Si le projet de construction porte sur un terrain concerné par deux zones du PLUi, on applique à chacune des parties du terrain les règles d'urbanisme correspondantes.

**Quelle différence entre les rapports de conformité et de compatibilité ?**

Conformité = s'applique à une règle

Compatibilité = s'applique à une orientation

Le rapport de conformité implique que le projet doit respecter strictement la règle fixée par le règlement écrit et graphique du PLUi. Il n'est pas possible de s'en écarter.

Le rapport de compatibilité implique que le projet ne remette pas en cause l'objectif recherché par l'orientation donnée. Il concerne principalement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme expliqué dans la partie 1 introductive aux OAP (pièce III du dossier de PLUi).



[Pour aller plus loin : fiche 1c](#)

**La réalisation d'une clôture est-elle soumise à des règles particulières ?**

Les clôtures participent pleinement à la qualité des paysages. Leur réalisation est réglementée par le PLUi. Qu'elles soient ou non soumises à déclaration préalable de clôture, leur réalisation doit être conforme avec les dispositions réglementaires prévues par le PLUi. Le chapitre 4.1 de la partie 1 du règlement prévoit des règles d'objectifs complétées par les règlements de chaque zone en ce qui concerne les clôtures en limite de voie ou en limite séparatives. Dans tous les cas, il est conseillé de se rapprocher de sa commune avant de s'engager dans un projet de clôture et de signer un devis.

**Quelles sont mes obligations quand mon terrain est situé en zones humides de classe 3 ?**

Lorsqu'un terrain est concerné par l'enveloppe de zone humide de classe 3, cela signifie qu'il existe une forte probabilité de présence de zone humide. Tout projet visant une imperméabilisation des sols susceptible d'avoir un impact potentiel sur une zone humide doit être précédé d'une étude de délimitation de zone humides afin de confirmer la faisabilité du projet. Pour savoir si votre terrain est concerné, vous devez consulter le plan n° 5-3 : plan des enveloppes d'alerte des zones humides. Le service instructeur de votre commune peut vous apporter les précisions complémentaires si vous êtes concerné.

**Comment savoir si mon terrain est concerné par une Servitude d'utilité publique ?**

Le PLUi de GPS&O ne dispose pas de plan des servitudes d'utilité publique (SUP) par commune.

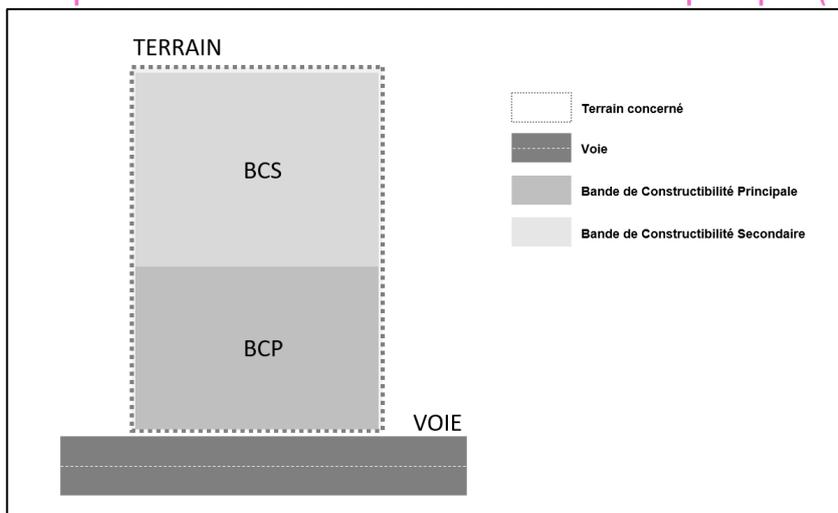
Les SUP sont consultables sur le site du géoportail de l'urbanisme en version dématérialisée.

La liste de ces SUP par commune se trouve dans les annexes du PLUi de GPS&O.

Les arrêtés par commune sont consultables en version dématérialisée dans la partie 4 dans le dossier « Arrêtés SUP » par commune sur le site GPSEO.

## 2 - S'approprier certaines dispositions transversales

### Pourquoi avoir institué des bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) ?



Les bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) ont pour objectif de gérer l'implantation des constructions et leur densité de manière différente sur le terrain. Leur institution vise à organiser des fronts urbains plus denses le long des voies constitutives du maillage urbain que dans la deuxième partie du terrain ; le but étant de conserver des fonds de terrains plus aérés et paysagers. Les BCP et BCS ne s'appliquent que dans les zones UAa, UAc, UBb et UDa.

 [Pour aller plus loin : fiches 2d \(et 7c pour la zone UDa\)](#)

### Quelles sont mes obligations en matière de stationnement lorsque je crée un logement ?

Pour chaque création de logement, quel que soit le projet (construction neuve, changement de destination d'une construction existante, transformation d'un logement en plusieurs logements...), je dois créer des places de stationnement.

Il faut pour cela se référer aux tableaux du chapitre 5.2.2 de la partie 1 du Règlement. Il faut aussi consulter les règlements de zone et les éventuelles OAP de secteurs qui peuvent prévoir des normes et modalités de réalisations différentes.

Le nombre de places varie selon :

- La destination et la sous-destination de la construction.
- La localisation de la construction dans le périmètre des 500 mètres autour d'une gare (pour savoir si vous êtes concerné, il faut consulter l'annexe 2 de la partie 1 du Règlement qui cartographie tous les périmètres).
- La nature des travaux : construction neuve ou travaux sur une construction existante.

Le PLUi prévoit des modalités de réalisation des places de stationnement spécifiques en fonction du nombre de logements à créer.

 [Pour aller plus loin : fiche 2f](#)

### Quelle norme de stationnement appliquer si mon terrain est localisé partiellement dans un périmètre gare ou sur 2 communes ?

Lorsqu'un terrain est concerné partiellement par un périmètre gare ou par 2 communes, on applique à l'ensemble du projet la norme de stationnement qui impose le moins de places de stationnement.

 [Pour aller plus loin : fiche 2f](#)

### A partir de combien de logements créés s'appliquent les secteurs de mixité sociale ?

Le PLUI prévoit des obligations de créer des logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU. Il s'agit des dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale. Pour les communes concernées, des obligations peuvent se déclencher à compter de 3 logements créés.

 [Pour aller plus loin : fiche 2a](#)

### BRS, PSLA, PAS, LLI : sont-ils comptabilisés au titre des secteurs de mixité sociale ?

Sont comptabilisés au titre des secteurs de mixité sociale :

- les logements locatifs sociaux (LLS) au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation dont, depuis la loi Elan :
  - o le bail réel solidaire (BRS)
  - o le prêt social location accession (PSLA)

Ne sont pas comptabilisés :

- le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
- le logement locatif intermédiaire (LLI)

### BRS, PSLA, LLI : quelles normes applicables en matière de stationnement ?

Les logements locatifs sociaux (LLS), baux réels solidaires (BRS) et prêts sociaux location accession (PSLA) sont pris en compte dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi dite SRU. Ils entrent ainsi dans les logements sociaux à réaliser dans les secteurs de mixité sociale (SMS). Les normes de stationnement qui leur sont applicables sont donc celles applicables pour les logements locatifs à caractère social.

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) ne sont pas intégrés au titre des logements sociaux entant dans le décompte de la loi SRU. Cependant, ils bénéficient des normes de stationnement pour les logements sociaux conformément aux dispositions prévues par les articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

## 3 - Appliquer les règles morphologiques

### Quelle est la différence entre une construction annexe et l'extension d'une construction ?

Une annexe, au sens du PLUi, est une construction de faible dimension, avec une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup>, sauf disposition spécifique prévue dans les règlements de zone. L'annexe n'est pas contiguë à la construction principale. Elle doit avoir une destination complémentaire de la construction principale et ne peut avoir un usage propre (local d'activité, logement ou même chambre).

Une extension est une construction qui est contiguë à la construction principale. Un garage, dès lors qu'il est contigu, est une extension et non plus une annexe. Une extension peut ainsi accueillir une pièce à vivre supplémentaire telle qu'une chambre. Une extension a toujours une emprise au sol ou une surface de plancher inférieure à celle de la construction existante. À défaut, les règles appliquées seront celles d'une construction nouvelle et non plus d'une extension.

### La construction d'une annexe de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est-elle possible ?

La réalisation d'une construction à usage d'annexe, d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>, est possible, sauf si le règlement de la zone s'y oppose. Certains règlements de zone ne permettent que des constructions annexes de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les zones où le règlement ne s'oppose pas à la réalisation de construction annexes, la réalisation d'une annexe avec une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> sera possible. Cependant

cette construction ne pourra pas bénéficier des dispositions spécifiques prévues pour les annexes, notamment en termes d'implantation possible entre deux constructions sur un même terrain ou par rapport aux limites séparatives. Elles seront instruites comme une nouvelle construction principale sur le terrain et non comme une annexe.

### Une annexe peut-elle être transformée en logement ?

Quelle que soit l'emprise au sol de la construction annexe, le PLUi interdit la transformation d'une construction à usage d'annexe en chambre ou en logement.

### Une piscine est-elle une construction annexe ?

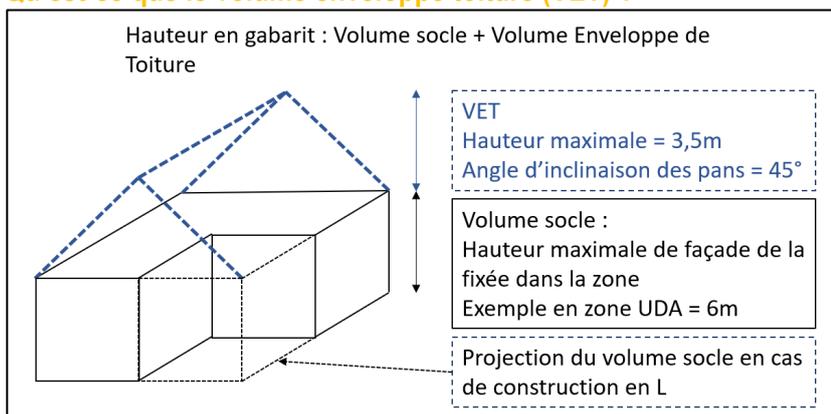
Une piscine à usage privé est considérée comme une construction annexe à la construction principale (chapitre 1.1.1 de la partie 1 du règlement).

Les règlements de certaines zones prévoient des dispositions spécifiques en matière d'implantation applicables aux projets de construction de piscines couvertes ou non.

Si le règlement de zone ne mentionne pas le cas des piscines, ces dernières sont considérées comme une construction annexe.

À noter qu'une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80m ne rentre pas dans le calcul de l'emprise au sol (chapitre 2.4.2, partie 1 du règlement).

### Qu'est-ce que le volume enveloppe toiture (VET) ?



Le volume enveloppe toiture (VET) est une notion relative à la mesure de la hauteur d'une construction. Le VET s'applique uniquement dans les zones où la « hauteur en gabarit » est mise en œuvre. C'est pourquoi, en fonction de la zone dans laquelle se situe le projet, il est nécessaire de vérifier dans le règlement de la zone en question comment la hauteur est mesurée. C'est le chapitre 2.5 du règlement de la zone qui le mentionne.

La hauteur en gabarit représente un moule dans lequel le projet de construction doit s'inscrire. Le projet de construction doit s'inscrire dans ce moule.

Le VET correspond à la partie située au-dessus du volume socle. Le VET se déclenche à compter de la hauteur maximale de façade admise dans la zone concernée. Le règlement de la partie 1 transversale à toutes les zones détermine les modalités de calcul du VET : hauteur maximale de 3,50 m et pans inclinés de 45°. Sont admis dans ce moule, toutes les formes et angles de toiture. Certains éléments peuvent dépasser le VET tels que des cheminées, ainsi que le prévoit le règlement de la partie 1 du PLUi.

 [Pour aller plus loin : fiches 3b et 3c](#)

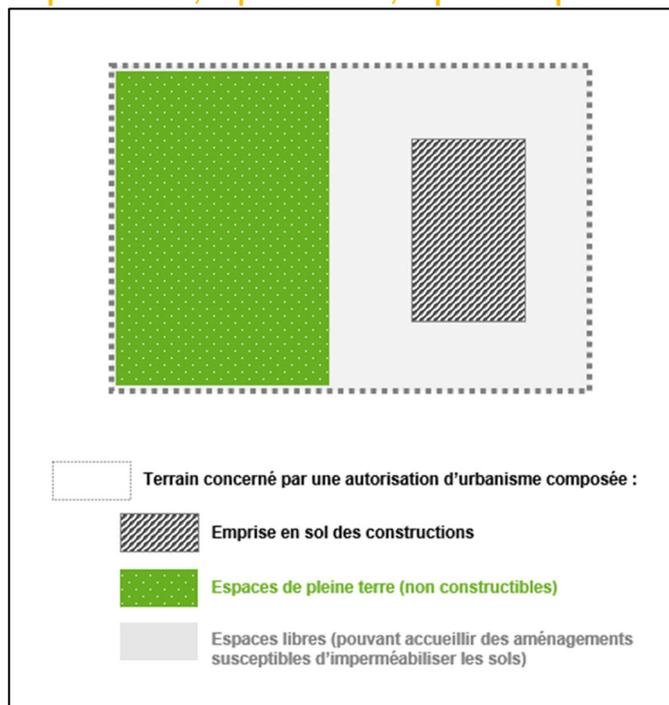
### Dans quel cas ma construction peut-elle bénéficier d'une hauteur d'un mètre supplémentaire ?

Le dispositif prévoyant 1 mètre supplémentaire ne s'applique que lorsque la hauteur est mesurée en mètre et non en niveaux. Il peut être mis en œuvre dans les cas suivants :

- pour l'isolation d'une toiture par surélévation d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle ;
- dès lors qu'une construction dispose d'un rez-de-chaussée dont la hauteur est au moins égale à 3,50 mètres ;
- dès lors que des stationnements semi-enterrés sont réalisés ;
- pour les constructions à destination d'habitation existantes soumises aux dispositions d'un PPRI et dont la cote du niveau du premier plancher habitable est située au-dessus du niveau du sol existant avant travaux ;
- pour les constructions réalisées en structure bois.

 [Pour aller plus loin : fiche 3b](#)

### Emprise au sol, espaces libres, espaces de pleine terre : comment se décompose un terrain ?

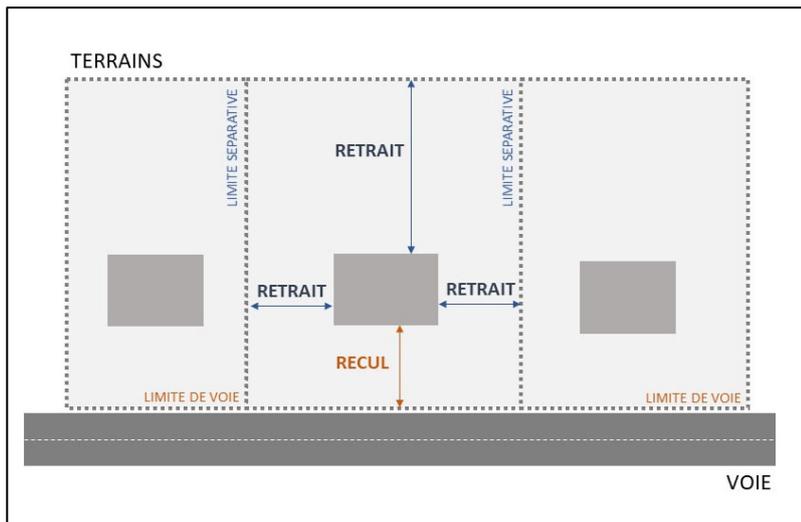


Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, qui peut s'étendre sur plusieurs parcelles cadastrales et qui est délimité par les emprises publiques, voies et autres propriétés qui le cernent. L'emprise au sol correspond à la surface occupée par l'ensemble des constructions présentes sur le terrain. Les éléments d'une construction pris en compte dans l'emprise au sol sont définis dans la partie 1 du règlement du PLUi, dans son chapitre 2.4.2.

Les espaces libres sont la négative de l'emprise au sol : c'est le reste du terrain qui n'est pas occupé par l'emprise au sol. Le PLUi définit les espaces libres dans son chapitre 3.1.1 de la partie 1 du règlement.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres sur lesquels aucune construction, installation ou ouvrage au-dessus du sol et en-dessous du sol n'est édifié. Le PLUi définit les espaces de pleine terre dans son chapitre 3.1.2 de la partie 1 du règlement.

## Quelle est la différence entre le recul et le retrait ?



Le recul est la distance mesurée horizontalement entre la façade de la construction la plus proche de la limite de la rue.

Le retrait correspond à la distance mesurée horizontalement entre le point de la façade de la construction le plus proche de la limite séparative avec le terrain voisin.

## Qu'est-ce qu'un terrain en pente ?

Pour apprécier si un terrain est en pente, ce sont les caractéristiques du terrain naturel (avant la réalisation des travaux) qu'il convient de prendre en compte. Un pourcentage n'est pas imposé pour apprécier si un terrain est en pente au titre du PLUi. Le PLUi prévoit la prise en compte de cette notion de terrain en pente par rapport aux modalités de calcul de la hauteur. Cette disposition vise une bonne insertion des constructions dans leur environnement et doit permettre d'éviter un décaissement important dénaturant le modelé du terrain initial.

 [Pour aller plus loin : fiche 3c](#)

## 4 - Mettre en œuvre les règles qualitatives et d'objectif

### Qu'est-ce qu'une règle qualitative ?

Une règle qualitative permet une adaptation de la règle générale dès lors que son recours répond à un objectif et à une situation particulière prévue dans le règlement de la zone. Attention, la règle qualitative n'est pas systématique et son recours doit être justifié dans la note de présentation du projet. La règle qualitative a toujours pour objectif une meilleure intégration du projet sur son terrain d'assiette et son environnement ainsi qu'une meilleure qualité architecturale et paysagère.

 [Pour aller plus loin : fiche 4a](#)

### Qu'est-ce qu'une règle d'objectif ?

Une règle d'objectif ne dicte pas la manière de faire mais vise à atteindre un résultat. Le projet doit répondre à cette règle et atteindre l'objectif fixé

 [Pour aller plus loin : fiche 4b](#)

## 5 - Favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal

### Comment savoir ce que j'ai le droit de faire dans un cœur d'îlot identifié ou dans une lisière de jardin ?

La notion de cœur d'îlot et de lisières de jardins vise la préservation des espaces identifiés comme tels dans la légende des documents graphiques ou plans de zonages des communes. Cette protection vise à contribuer à la qualité des paysages, à préserver la biodiversité et à lutter contre les îlots de chaleur.

Les cœurs d'îlots correspondent aux espaces végétalisés dans les milieux urbains. Ils peuvent concerner des espaces peu ou pas bâtis.

Les lisières de jardin correspondent à des fonds de jardin en limite d'une zone naturelle ou agricole. Tout ouvrage, projet de construction ou d'annexe dans ces espaces est soumis à une déclaration préalable. La partie 1 du règlement du PLUi, chapitre 3.2, détermine ce qui est admis dans ces espaces, dans l'objectif général de les préserver.

 [Pour aller plus loin : fiche 5d](#)

### Quelles sont mes obligations s'il y a un arbre remarquable sur mon terrain ?

Lorsqu'un arbre est identifié sur les documents graphiques (ou plan de zonage) par commune, ils doivent être préservés. La coupe (en dehors d'un simple entretien) ou l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable ne peut se faire que sous déclaration préalable et dans trois cas précis :

- une opération poursuivant un motif d'intérêt général,
- au regard de l'état phytosanitaire de l'arbre justifiée,
- pour créer un accès à un terrain, si aucune autre solution justifiée ne peut être mise en œuvre.

 [Pour aller plus loin : fiche 5f](#)

## 6 - Valoriser la qualité urbaine, architecturale et le patrimoine bâti

### Qu'est-ce qu'un EPUR ? Quelles différences entre les étoiles rouge et orange ?

Un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) est une construction identifiée au PLUi en raison de son caractère remarquable. Son identification figure sur les documents graphiques (ou plan de zonage) par commune. Les EPUR constituent une des catégories de protection mise en œuvre dans le PLUi.

Les EPUR identifiés par une étoile rouge renvoient à une fiche descriptive qui constitue un simple guide pour éclairer l'instruction des demandes d'intervention sur ledit EPUR. Les fiches se situent dans la partie 3.2 du règlement.

Les EPUR avec une étoile orange n'ont pas de fiches descriptives. L'absence de fiche n'a toutefois aucune incidence sur leur protection. Ils restent protégés comme tout EPUR, par le règlement - partie 1 - chapitre 4.2 et par les règlements de zone.

 [Pour aller plus loin : fiche 6b](#)

### L'architecte des bâtiments de France (ABF) doit-il donner un avis si mon projet porte sur un édifice protégé par le PLUi ?

La protection au titre des monuments historiques (inscrits ou classés) est à distinguer de la démarche patrimoniale du PLUi. Un bien protégé au titre des monuments historiques n'est pas forcément protégé au PLUi et inversement.

L'avis de l'ABF est requis uniquement au titre de la protection des monuments historiques, lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que le bien se situe dans son champ d'intervention.

Il s'agit :

- des biens situés dans un site inscrit,
- des biens classés ou situés dans un périmètre de 500 m et de covisibilité d'un bien classé ou inscrit,
- des biens compris dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP ou AMVAP présente à Andrésy) ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP à Mantes-la-Jolie).

Ces protections constituent des servitudes d'utilité publique (SUP).

S'ils ne sont pas intégrés dans une des protections relevant de l'avis de l'ABF, les éléments identifiés au titre des protections patrimoniales du PLUi ne sont pas soumis à l'avis de l'ABF lors de l'instruction de la demande d'autorisations d'urbanisme.



**[Pour aller plus loin : fiche 6b](#)**



# LES ANNEXES

▪ Dossier PLUi  
 ▪ Fiches à consulter

**Toutes les pièces composant le dossier du PLUi**

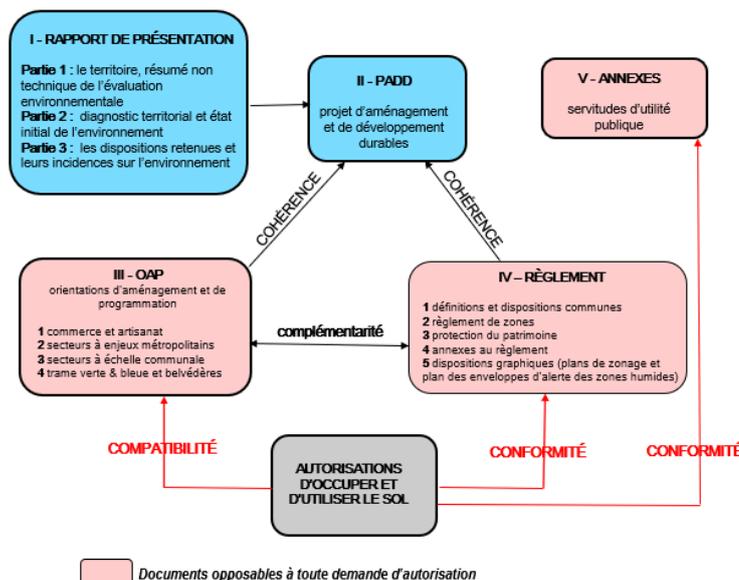
Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement écrit    fiche 1d : comment lire les plans de zonage  
 fiche 1f : comment lire les OAP    fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP  
 Consulter le mode d'emploi du PLUi sur le site de GPS&O

▪ Objectifs et contenu du dossier

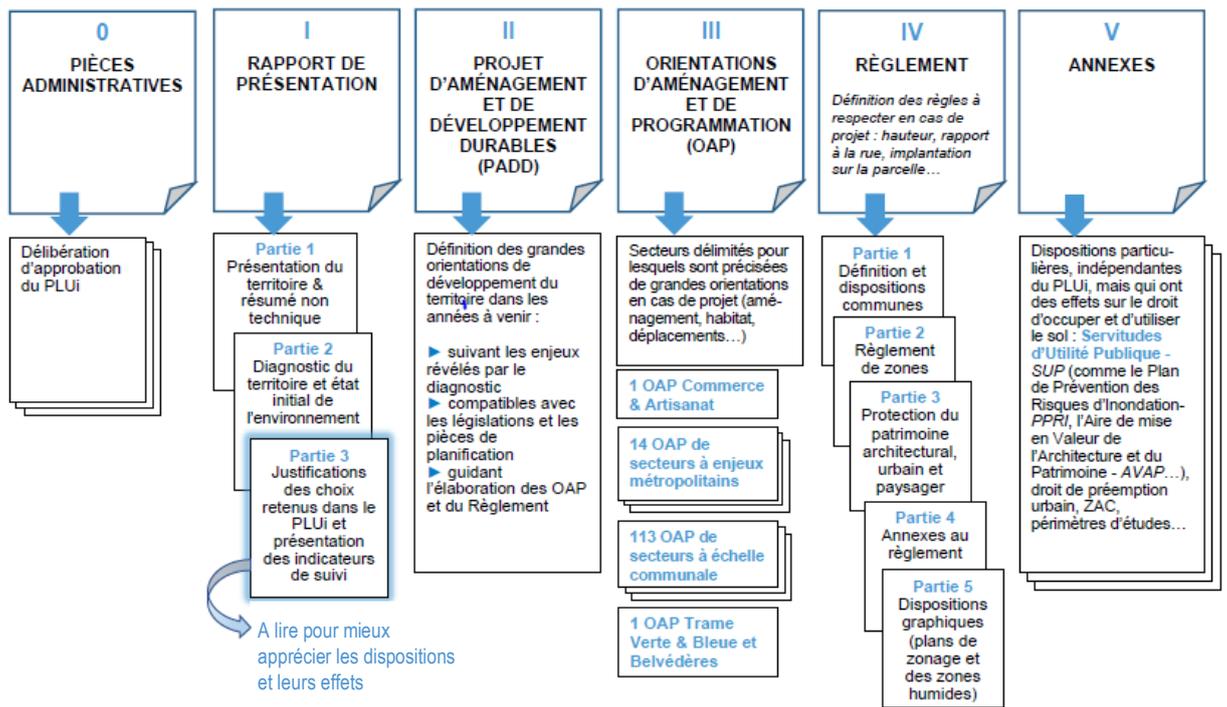
Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique, harmonisant les documents d'urbanisme des 73 communes membres.  
 A ce titre, le dossier de PLUi peut paraître imposant et complexe dans son utilisation. Or, si le dossier de PLUi est plus volumineux que celui d'un PLU communal, il comprend cependant les mêmes documents :

- **I - le Rapport de Présentation** qui comprend 3 parties
  - **partie 1**, présente de façon synthétique le territoire sur lequel porte le PLUi, le résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
  - **partie 2**, expose le diagnostic du territoire dans toutes ses composantes, y compris l'état initial de l'environnement et les études complémentaires ;
  - **partie 3**, expose les dispositions retenues et leur fondement, la cohérence du projet avec les documents supra-communaux, les incidences de ces dernières sur l'environnement, les indicateurs de suivi lors de la mise en œuvre du plan dans le temps, la méthodologie de l'évaluation environnementale. Elle regroupe également les études " entrées de ville " réalisées en application de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme. [Partie du rapport à lire pour comprendre le contenu et les effets des dispositions contenues dans le règlement et les OAP du PLUi](#)
- **II - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui a 3 rôles :
  - il présente les orientations du projet d'aménagement et d'urbanisme que la communauté urbaine a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire, en s'appuyant sur les enjeux révélés par le diagnostic ;
  - il constitue un guide pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les règles d'urbanisme (règlement) du PLUi, ces dernières étant définies en cohérence avec les orientations du PADD ;
  - il est une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLUi. Dès lors que les orientations du PADD changent, une procédure de révision doit être engagée.
- **III - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui comprennent 4 parties (cf. fiche 1f).
- **IV – le règlement écrit qui comprend 4 parties et les dispositions graphiques sur les plans de zonage (cf. fiches 1d et 1e).**
- **V – les annexes du PLUi** qui comprennent 4 parties qui regroupent des dispositions ou informations, indépendantes de la règle définie par le PLUi, mais qui ont des incidences plus ou moins fortes, sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol
  - **partie 1** : les servitudes d'utilité publique (SUP), [qui s'imposent nonobstant la règle du PLUi](#)
  - **partie 2** : les différents périmètres réglementés listés à l'article R 151-52 du code de l'urbanisme (droit de préemption urbain, ZAC...)
  - **partie 3** : les différents périmètres réglementés listés à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme (zones risque d'exposition au plomb, les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique, les bois et forêts relevant du régime forestier...)
  - **partie 4** : les documents à titre d'information complémentaire, cette partie recouvre par commune la liste des informations contenues dans les parties 2 et 3 des annexes.

▪ Articulation des différentes pièces du PLU



- **Le rapport de présentation**  
 ⇒ à consulter pour connaître les composantes du territoire (parties 1 et 2) et comprendre les orientations et dispositions d'urbanisme opposables (partie 3)
- **Le PADD**  
 ⇒ à consulter pour apprécier le projet de territoire
- **Les OAP**  
**Tout projet doit être compatible avec les OAP**  
 ⇒ à consulter quand un projet se situe dans un secteur d'OAP ou qu'il a une vocation commerciale (OAP commerce et artisanat) et pour tout projet s'agissant de l'OAP trame verte et bleue et belvédères (cf. fiches 1f et 1g)
- **Le règlement**  
**Tout projet doit être conforme au règlement**  
 ⇒ à consulter obligatoirement
- **Les annexes**  
 ⇒ à consulter obligatoirement

**Contenu synthétique du dossier du PLUi**

**Où consulter le dossier de PLUi ?**
**Le dossier de PLUi est consultable :**

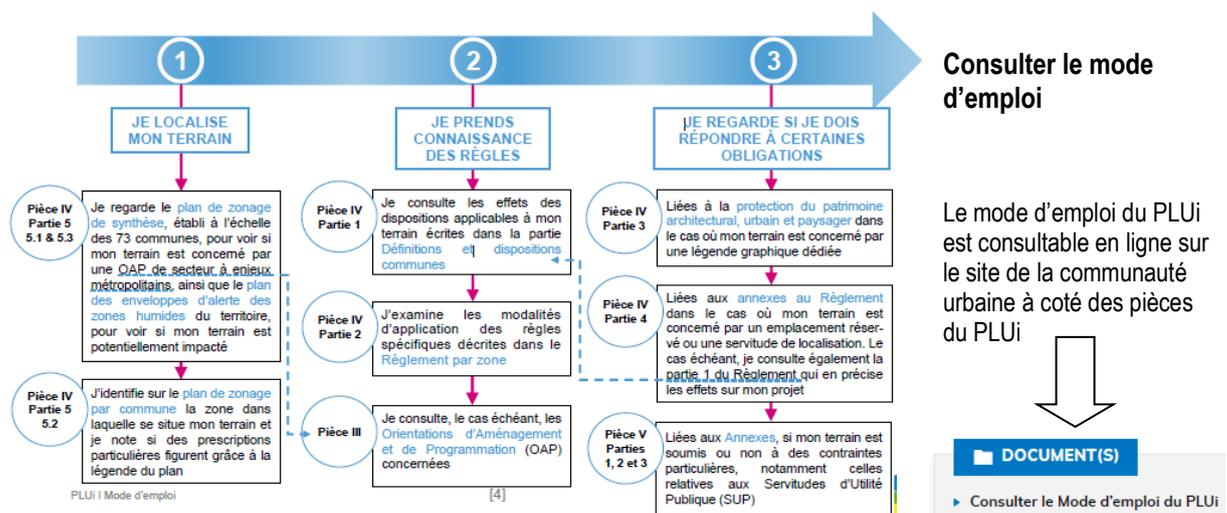
- en ligne sur le site de la communauté urbaine GPS&O

<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/plu-et-permis-de-construire/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/consulter-le>



- sur le site du géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

- en version papier : au service ADS de la communauté urbaine à Carrières-sous-Poissy, 100 avenue Vanderbilt, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

**Comment consulter le PLUi ?**




## 2 - S'approprier certaines dispositions transversales

**FICHE**

**2a**

09-07-2020

### Les secteurs de mixité dans l'habitat

▪ Dossier PLUi

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 1 – section 1.2, paragraphe 1.2.2 et annexe 1** (périmètres des QPV)

▪ Fiches à consulter

**III - OAP de secteur**

Voir également :

- *fiche 1e comment lire le règlement écrit*

*fiche 1g appliquer en complémentarité le règlement et les OAP*

▪ Objectif

Le programme local de l'habitat de GPS&O (PLHi) a été approuvé le 14 février 2019. Il fixe la programmation de logements sur la période 2018-2023 (2 300 logements/an) et vise une production ambitieuse de logements sociaux. Il s'agit de répondre à une demande de la population et de permettre aux communes déficitaires en matière de logements sociaux au regard de la loi SRU (*article L.302-5 du CCH*) de répondre à leurs obligations.

Le PLUi devant être compatible avec le PLHi, il prévoit les dispositions réglementaires nécessaires pour répondre à la programmation fixée par le PLHi tant en termes quantitatifs que de production de logements à caractère social.

▪ Traduction réglementaire

**Afin de renforcer la production de logements sociaux, le règlement du PLUi mobilise 3 outils :**

- **l'institution de secteurs de mixité sociale, en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme**
- **l'inscription d'emplacements réservés** pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale, en application de l'article L. 151-41,4° du code de l'urbanisme
- **l'intégration d'un bonus des droits à construire dans le secteur UDa2**, en application de l'article L. 151-28,2° du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale visent à imposer, dans les cas détaillés ci-après, une part de logements sociaux lors de la réalisation d'un programme de logements, sauf disposition différente prévue par une OAP de secteur.

▪ Champ d'application territoriale

**Les dispositions des secteurs de mixité sociale** (*partie 1, paragraphe 1.2.2*) **s'appliquent :**

- **dans toutes les zones urbaines et à urbaniser mixtes** (UA, UB, UC et UD, 1AUA, 1AUB, 1AUC et 1AUD)
- **dans les communes soumises aux dispositions de la loi SRU et exemptées par décret**
- **dans les communes :**
  - **disposant d'un taux de logements sociaux compris entre 0 et 30%**
  - **et ayant une population d'au moins 1 200 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 200 habitants sur le reste du territoire**

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris (au 1er janvier 2020)					
Amouville-lès-Mantes	Aulnay-sur-Mauldre	Boinville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert	Bruell-en-Vexin
Docourt	Ecquevilly	Épône	Favrieux	Flacourt	Fontenay-Mauvoisin
Fontenay-Saint-Père	Gargenville	Goussonville	Guernes	Guerville	Guitrancourt
Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise	Lainville-en-Vexin
Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois	Morainvilliers
Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise	Rosny-sur-Seine
Sailly	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres			

**Les dispositions des secteurs de mixité sociale** (*partie 1, paragraphe 1.2.2*) **ne s'appliquent pas :**

- **dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV)**  
Les périmètres de ces quartiers sont cartographiés à l'annexe 1 du règlement partie 1
- **dans les communes ayant une population inférieure à 1 200 habitants dans l'unité urbaine de Paris et à 3 200 habitants sur le reste du territoire**
- **dans les zones urbaines spécialisées** (UEe, UEf, UEm, UP et UX), ni dans les zones A et N
- **dans les espaces couverts par une OAP de secteur qui précise les dispositions applicables en matière de mixité dans l'habitat.** Dans ce cas, seul est applicable le contenu de l'OAP (*cf. ci-après*).

▪ L'obligation de mixité est déclenchée par le nombre de logements créés

**L'obligation de mixité sociale s'impose à tout programme d'habitation créant :**

- **au moins 3 logements**
  - dans les communes ayant un taux de logements locatifs sociaux (LLS) inférieur à 25%
  - dans les communes ayant une population d'au moins 1 200 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 200 habitants sur le reste du territoire
- **plus de 12 logements**
  - dans les communes ayant un taux de logements locatifs supérieur à 25% et au plus égal à 30% et dans les communes exemptées par décret

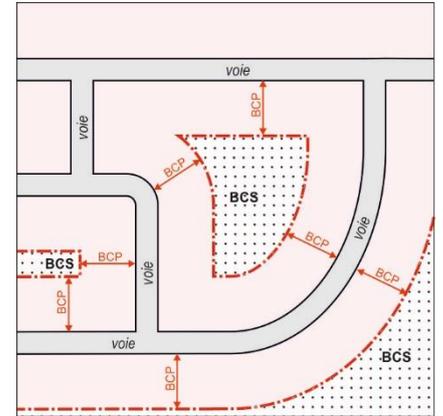
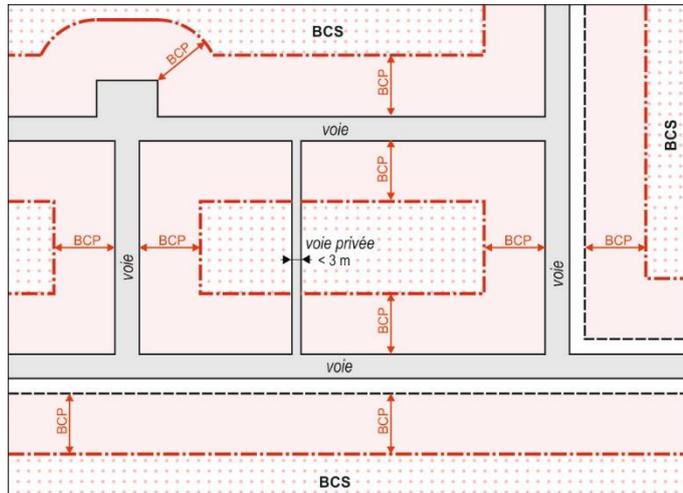
1/2



	<h2 style="margin: 0;">2 - S'approprier certaines dispositions transversales</h2> <h3 style="margin: 0;">Les bandes de constructibilité principale et secondaire (BCP et BCS)</h3>	<b>FICHE</b> <b>2d</b> 07 04-2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dossier PLUi</li> <li>▪ Fiches à consulter</li> </ul>	<b>IV - Règlement partie 1 - chapitre 0 – paragraphe 0.6.3</b> <i>Voir également : limite de voie et voie nouvelle de desserte - règlement partie 1 - chapitre 2 – paragraphe 2.1.3 et fiche 2e</i> <i>Recul - règlement partie 1 - chapitre 2 – paragraphe 2.1.5</i> <i>Application de la règle au terrain - règlement partie 1 - chapitre 2 – paragraphe 0.6.2 et fiche 2c</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objectif de la règle</li> </ul>	Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies qui constituent le maillage viaire du tissu urbain ( <b>bande de constructibilité principale – BCP</b> ) et de préserver des cœurs d'îlots plus apaisés ( <b>bande de constructibilité secondaire – BCS</b> ), dans les centres-villes ou les bourgs, ainsi que dans les quartiers pavillonnaires relativement denses. C'est pourquoi les règles d'occupation et d'utilisation du sol, les règles morphologiques et celles relatives au traitement des espaces libres peuvent être différenciées selon que la construction ou partie de construction se situe en BCP, c'est-à-dire en bordure des voies, ou en BCS, c'est-à-dire à l'arrière des terrains au-delà de la BCP.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Champ d'application</li> </ul>	Les bandes de constructibilité sont instituées uniquement dans les <b>zones UAa, UAc, UBB et UDa</b> . Les dispositions prévues par le règlement de zone pour la BCP s'appliquent uniquement aux terrains ou parties de terrain ayant une limite commune avec la voie ou l'emprise qui déclenche la BCP (cf. schéma 2). L'accès d'un terrain sur une voie qui déclenche une BCP n'est pas à lui seul suffisant pour appliquer les règles de la BCP audit terrain, encore faut-il que ce dernier ait une limite commune avec la voie (cf. schémas ci-après) ➔ Pour les terrains ou parties de terrain qui ne se situent pas dans une BCP, seules sont applicables les dispositions prévues pour la BCS par le règlement de zone. <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Dans les <b>espaces faisant l'objet d'une OAP</b> de secteur à échelle communale ou dans ceux situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont les modalités de constructibilité sont définies par ladite OAP, la distinction des règles entre la BCP et la BCS n'est pas applicable. Seules les dispositions fixées pour la BCP sont applicables à la totalité de la superficie du terrain d'assiette (partie 1 des OAP).</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les voies engendrant une BCP</li> </ul>	<b>Toutes les voies n'engendrent pas systématiquement l'application d'une BCP.</b> Les voies et emprises, existantes ou à créer, qui engendrent une BCP sont celles qui constituent une limite de voie telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.3, c'est à dire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la limite entre la propriété privée et le domaine public routier (alignement, plan d'alignement),</li> <li>• la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale prévue par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un tracé de voirie ou dans une OAP,</li> <li>• la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement (définie au paragraphe 1.1.1),</li> <li>• la limite d'un parc public ou jardin public,</li> <li>• la limite d'une voie ou emprise de statut privé.</li> </ul> A ce titre, par exemple, une servitude de passage n'engendre pas une BCP. Dans le cas d'une limite d'emprise d'une <b>voie de statut privé</b> , cette voie engendre une BCP uniquement dans la mesure où elle répond aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• si la voie est existante au 16 janvier 2020, elle doit avoir une largeur <math>\geq 3</math> m</li> <li>• si la voie est créée dans une opération d'aménagement, elle doit répondre à 3 conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>- correspondre aux caractéristiques d'une nouvelle voie de desserte (définie au paragraphe 5.1.2),</li> <li>- desservir au moins 5 constructions et/ou 10 logements,</li> <li>- concourir au renforcement du maillage urbain en disposant de débouchés sur au moins 2 voies différentes, sur la même voie en cas d'impossibilité technique liée à la topographie.</li> </ul> </li> </ul> ➔ Dans le cas où la voie qui dessert le terrain ne répond pas aux conditions visées ci-dessus, les règles applicables à l'ensemble du terrain sont celles prévues pour la BCS par le règlement de zone. <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Ne constituent pas une limite de voie :  - un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres  - un espace de desserte interne à un terrain  - les emprises des voies ferrées</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Largeur de voie définie au paragraphe 5.1.1 = largeur de chaussée, non compris espaces de circulation douce et de stationnement</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>A ce titre, par exemple : une servitude de passage ou une impasse, n'engendre pas une BCP</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le mode de calcul de la BCP</li> </ul>	La profondeur de la BCP est fixée au chapitre 1 du règlement des zones concernées (partie 2 du règlement). La profondeur de la bande est comptée différemment selon que la construction est implantée en limite de voie ou en recul par rapport à cette limite (schémas 1 et 2) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions implantées en limite de voie, la profondeur de la BCP est comptée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie.</li> <li>• Pour les constructions implantées en recul par rapport à la limite de voie, la profondeur de la BCP est comptée perpendiculairement par rapport au nu général de la façade qui fait face à la voie tel qu'il est défini au paragraphe 2.1.2 (« la partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade »).</li> </ul> Dans le cas d'une implantation en recul, la façade ou partie de façade de la construction à prendre en compte est celle la plus proche de la limite de voie engendrant la BCP et sous réserve que le recul de la construction soit au plus de 5 mètres (schémas 3). Dans le cas d'une construction implantée avec un recul supérieur à 5 mètres, la profondeur de la BCP est comptée à partir d'une ligne de recul de 5 mètres (schémas 3).	

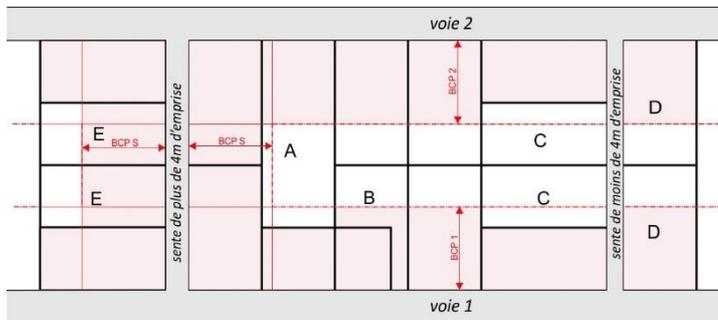
▪ **Schéma 1**

Principe général de l'emprise de la BCP



▪ **Schéma 2**

Les terrains et parties de terrain qui bénéficient de l'emprise d'une BCP



**Terrain A :** bénéficie de la BCP2 engendrée par la voie 2, mais pas de celles engendrées par la voie 1 ni de celle de la sente dans la mesure où il n'a pas de limite commune avec ces voies.

**Terrain B :** un terrain dit en « drapeau » bénéficie de la BCP1 sur la profondeur de cette dernière.

**Terrains C :** ne bénéficient d'aucune BCP car ils n'ont pas de limite commune avec une voie engendrant une BCP.

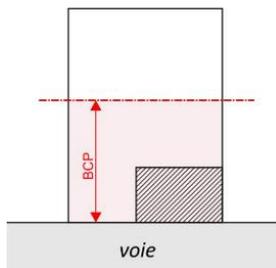
**Terrains D :** bénéficient de la BCP de la voie 1 ou de la voie 2, mais la sente d'une emprise inférieure à 4 mètres n'engendre pas de BCP.

**Terrains E :** bénéficient de la BCP1 de la voie 1 ou de la voie 2, et de la BCPs de la sente d'une emprise supérieure à 4 mètres.

▪ **Schéma 3**

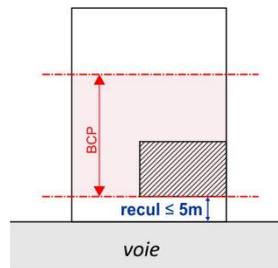
Modalités de calcul de la profondeur de la BCP selon l'implantation des constructions

**Implantation en limite de voie**



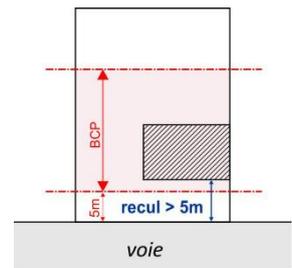
La BCP est comptée à partir de la limite de voie

**Implantation en recul ≤ 5 m**



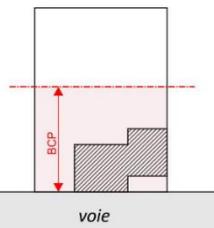
La BCP est comptée à partir du nu de la façade la plus proche de la limite de voie

**Implantation en recul > 5 m**



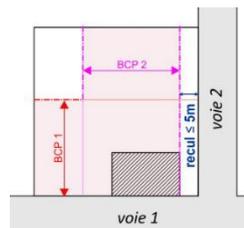
La BCP est comptée à partir d'une ligne de recul à 5 mètres de la limite de voie

**Implantation mixte**



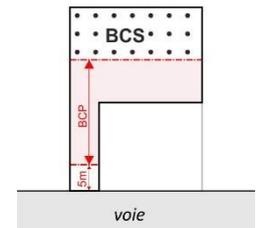
La BCP est comptée à partir du nu de la façade ou partie de façade la plus proche de la limite de voie

**Implantation sur un terrain d'angle**



La BCP est comptée à partir de chacune des voies. Les emprises des BCP se cumulent sur le terrain

**Implantation sur un terrain en drapeau**



La construction étant obligatoirement implantée en recul de la voie, la BCP est comptée à partir d'une ligne de recul à 5 mètres par rapport à la limite de voie

	<p>7 – Les particularités du règlement de certaines zones</p> <p><b>Zone UDa :</b></p> <p><b>la constructibilité dans la BCS</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>7c</b></p> <p>21-09-2020</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dossier PLUi</li> <li>▪ Fiches à consulter</li> </ul>	<p><b>IV - Règlement : partie 1 - chapitre 0 - paragraphe 0.6.3      partie 2 - zone UDa chapitre 1 – section 1.2</b></p> <p><i>Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage , fiche 1e : comment lire le règlement</i></p> <p><i>fiche 2d : Les bandes de constructibilité principale et secondaire (BCP et BCS), fiche 4b : les règles d'objectif,</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objectif</li> </ul>	<p>L'objectif en zone UDa est de <b>valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en y préservant la dominante végétale, notamment dans les cœurs d'îlots que ces derniers soient ou non identifiés sur les plans de zonage.</b></p> <p>Pour répondre à cet objectif, le règlement de la zone UDa limite très strictement les possibilités de construire dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Application des bandes de constructibilité en zone UDa</li> </ul>	<p>Des bandes de constructibilité sont instituées dans la zone UDa : bande de constructibilité principale (BCP) et bande de constructibilité secondaire (BCS).</p> <p>Une telle disposition permet de différencier les droits à construire ainsi que l'ensemble des règles selon que la partie du terrain, voire le terrain dans sa totalité, se situe dans la BCP ou dans la BCS.</p> <p>La BCP a une profondeur de 20 mètres dans la zone UDa.</p> <p><b>Au-delà de la BCP</b>, c'est-à-dire à l'arrière des terrains situés en BCS, <b>le principe est d'organiser une quasi inconstructibilité</b> et par conséquent d'y préserver les coeurs d'îlots végétalisés.</p> <p>⇒ Toutes les modalités d'application des bandes de constructibilité sont prévues au chapitre 0 de la partie 1 du règlement, paragraphe 0.6.3, et explicitées dans la fiche 2d.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Rappel :</b> dans les <b>espaces faisant l'objet d'une OAP</b> de secteurs à échelle communale ou dans les espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont les modalités de constructibilité sont définies par ladite OAP, la distinction des règles entre la BCP et la BCS n'est pas applicable. Seules les dispositions fixées pour la BCP sont applicables à la totalité de la superficie du terrain d'assiette (partie 1 des OAP).</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constructions admises dans la BCS dans toute la zone UDa</li> </ul> <p>P 1/3</p>	<p><b>Liste exhaustive des occupations et utilisations du sol admises dans la BCS, dans toute la zone UDa</b> (paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone UDa)</p> <p><b>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains</b></p> <p>Les équipements d'intérêt collectif nécessitant d'une part, des emprises au sol plus importantes que celle d'une maison individuelle et, d'autre part, des extensions bien souvent liées aux besoins de mises aux normes, il est apparu incontournable de laisser la possibilité de développer les équipements sur l'ensemble de leur emprise foncière.</p> <p><b>La construction d'annexes</b></p> <p>Une ou plusieurs constructions annexes peuvent être implantées dans la BCS sous réserve que l'emprise au sol totale des annexes <u>sur l'ensemble du terrain</u>, et pas seulement dans la BCS, soit au plus égale à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Une annexe de 20 m<sup>2</sup> peut être édifée en BCS, dès lors qu'aucune autre annexe n'existe sur le terrain d'assiette du projet.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Définition d'une annexe</b> (Partie 1 du règlement, section 1.1, paragraphe 1.1.1)</p> <p>Les annexes constituent des constructions de faible dimension, 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)</p> <p>L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes puissent être utilisées en tant que logement ou local d'activité.</p> <p>L'annexe n'est pas contiguë à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.</p> <p>Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.</p> <p><b>Définition et mode de calcul de l'emprise au sol</b> (cf. partie 1 du règlement, section 2.4, paragraphe 1.1.1)</p> </div> <p><b>Un abri pour animaux</b></p> <p>Un seul abri pour animaux peut être construit dans la BCS, sous réserve que son emprise au sol soit au plus égale à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette construction ne fait pas obstacle à l'édification ou à la présence d'autres abris pour animaux sur le même terrain dans la BCP ni à la possibilité d'édifier une ou plusieurs annexes de 20m<sup>2</sup> au plus sur le terrain.</p>	

▪ Constructions admises dans la BCS dans toute la zone UDa (suite)

### L'extension des constructions existantes

#### Champ d'application

Pour les constructions existantes au 16 janvier 2020 (date d'approbation du PLUi), quelle que soit leur destination, leur extension est possible, en tout ou partie, sur la partie du terrain située en BCS.

Cette possibilité n'est offerte que si la construction initiale est implantée d'une des 3 façons suivantes :

- en totalité dans la BCS,
- pour partie dans la BCS et dans la BCP,
- en totalité dans la BCP.

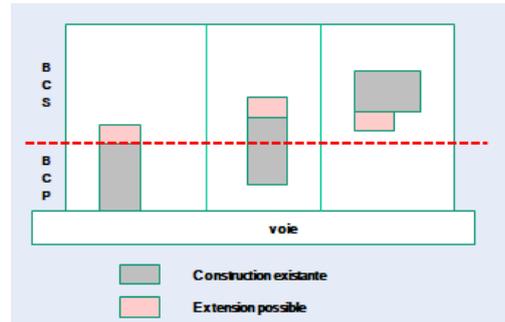
En revanche, une telle extension n'est pas possible sur une construction annexe. En effet, l'extension des annexes est prévue explicitement par le règlement (cf. ci-avant).

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif étant admises en BCS, leur extension l'est également sans limite, mais dans le respect des autres dispositions du règlement.

#### Modalités d'application

L'emprise au sol de l'extension implantée dans la BCS doit être au plus égale à 40m<sup>2</sup> ou à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale existante au moment de l'approbation du PLUi

Cette règle laisse le choix au demandeur de la solution la plus favorable à son projet.



Définition partie 1, paragraphe 1.1.3<sup>2</sup>

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction existante à la date d'approbation du PLUi est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLUi.

Construction existante emprise au sol = 60 m<sup>2</sup>

- augmentation de l'emprise au sol 40 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> d'emprise maximale
- augmentation de l'emprise au sol 20% = 72 m<sup>2</sup> d'emprise maximale

### La démolition/reconstruction d'une construction principale existante

#### Champ d'application

Une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi implantée dans la BCS peut être démolie et reconstruite dans la partie du terrain située dans la BCS.

Cette disposition concerne exclusivement les constructions principales et non les annexes (cf. définition page précédente).

#### Modalités d'application

Dans le cas d'une telle démolition/reconstruction, la reconstruction projetée doit, outre respecter le règlement de la zone UDa, répondre à deux conditions cumulatives :

- avoir une emprise au sol au plus égale à celle de la construction démolie augmentée de 20m<sup>2</sup>,
- présenter des performances énergétiques ou environnementales supérieures à celles de la construction initiale (il peut s'agir de toute recherche dans la conception du projet qui tend à valoriser la qualité architecturale et paysagère du projet, de la mise en oeuvre de modalités d'isolation thermique...).

Cette notion n'est pas nouvelle et fait référence aux dispositions prévues au code de l'urbanisme (art. L. 151-28).

L'amélioration significative des performances énergétiques ou environnementales peut s'apprécier grâce à une attestation professionnelle fournie par le maître d'œuvre justifiant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou est à énergie positive.

Cela est régi par le code de l'urbanisme, à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme

	<p>7 – Les particularités du règlement de certaines zones</p> <p><b>Zone UDa :</b></p> <p><b>la constructibilité dans la BCS</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>7c</b></p>
<p>▪ <b>Constructions admises dans la BCS dans le secteur UDa2</b></p>	<p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UDa, <b>dans le secteur UDa2</b> sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à destination de logements locatifs à caractère social, dès lors que les constructions respectent les dispositions de la zone UDa et du secteur UDa2 applicables dans la BCS.</li> </ul>	
<p>▪ <b>Constructions admises dans la BCS dans le secteur UDa4</b></p>	<p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UDa, <b>dans le secteur UDa4</b> sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs extensions, dans le respect des dispositions applicables à ce secteur dans la BCS.</li> </ul>	
<p>▪ <b>Articulation BCS et règles graphiques de la trame verte urbaine</b></p> <p>P 3/3</p>	<p>Quand la partie du terrain située en BCS est également concernée par une protection liées à la trame verte urbaine (coeurs d'ilot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, arbre identifié, continuité paysagère, boisement urbain ou espace boisé classé), les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol résultent de l'application simultanée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des dispositions du règlement de la zone UDa,</li> <li>- des dispositions qui régissent chacune de ces protections telles qu'elles sont fixées dans la partie 1 du règlement (cf. Fiches 5e à 5f).</li> </ul>	

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 5 – section 5.2 et annexe 2** (périmètres autour des gares)  
**Règlement partie 2 - chapitre 5 – section 5.2** **III - OAP de secteur**  
Voir également : - *fiche 1e comment lire le règlement écrit* *fiche 1g appliquer en complémentarité le règlement et les OAP*

▪ Organisation de la règle

**Les dispositions relatives au stationnement sont fixées en partie 1 du règlement, chapitre 5, section 5.2. Elles sont applicables dans toutes les zones et leurs secteurs.**  
**Toutefois, dans les cas où des dispositions particulières sont prévues :**

- soit dans le règlement d'une zone (partie 2 du règlement : certains secteurs de la zone UAb, zones UEe, UX et UP),
- soit dans une OAP de secteurs,

⇒ ces dispositions relatives aux normes et/ou aux modalités de réalisation des places de stationnement se substituent à celles fixées en partie 1 du règlement.

▪ Fondement des normes de stationnement

Les normes retenues par le PLUi sont fondées notamment sur :

- l'application des prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUiF)
- les dispositions du code de l'urbanisme, particulièrement ses articles L. 151-34 à L. 151-36
- les études préalable et le taux de motorisation des ménages dans chaque commune. En effet, le taux de motorisation des ménages permet de définir les besoins en stationnement par logement qui sont variables selon les communes, en lien avec leur localisation par rapport aux transports en commun.

▪ L'expression de la norme de stationnement pour les véhicules motorisés

**Les normes de stationnement sont différenciées selon :**

- la destination ou sous destination des constructions telles qu'elles sont définies par le code de l'urbanisme, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif... (*partie du règlement, paragraphe 5.2.2.1*)
- la localisation ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare d'une construction à destination d'habitation ou de bureau avec pour cette destination uniquement les périmètres des stations du TRAM 13 express (*paragraphe 5.2.1.2 et annexe 2 du règlement*)
- la nature des travaux : construction neuve ou travaux sur une construction existante (*paragraphe 5.2.2.2*)

**La norme, c'est-à-dire le nombre de places de stationnement requis, est exprimée :**

- pour l'habitation, par unité de logement ou par chambre pour l'hébergement
- pour les équipements d'intérêt collectif, par des critères permettant d'évaluer les besoins en stationnement
- pour les commerces et activités de service, ainsi que les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, par une proportion du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente réalisé
- pour les autres destinations, selon des critères liés à la nature de la construction et son fonctionnement

**De l'application de la norme résulte :**

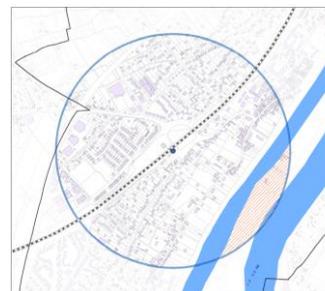
- le nombre minimum de places de stationnement à réaliser, c'est-à-dire que le projet peut comporter plus de places de stationnement que le nombre minimal requis (norme minimale)
- le nombre maximum de places pouvant être réalisées pour les constructions à destination de bureau situées dans le périmètre de 500 mètres d'une gare ou d'une station du TRAM 13 Express. Ainsi, le projet peut comprendre au plus le nombre de places résultant de cette norme dite "plafond".

▪ Les normes de stationnement habitation et bureau variables selon la proximité d'une gare  
périmètre de 500 mètres autour des gares

**Le périmètre de 500 mètres autour des gares**  
Sont concernées :

- les 26 gares du territoire ainsi que celle de Neuville-Université qui impacte le territoire bien qu'elle soit en dehors
- les futures stations du Tram 13 Express, uniquement pour le bureau

Les normes de stationnement pour les constructions à destination **d'habitation ou de bureau** sont différentes selon que le terrain, en tout ou partie, sur lequel est implanté la construction est situé ou non dans un **périmètre de 500 mètres autour d'une gare** ou d'une station Tram 13 Express.



La cartographie délimitant chacun de ces périmètres figure à l'annexe 2 de la partie 1 du règlement. Il convient de s'y référer afin de déterminer si le **terrain d'assiette de la construction projetée est localisé**, en tout ou partie, dans l'un de ces périmètres. Certains espaces situés dans un rayon de 500 m autour d'une gare mais qui ne sont pas reliés directement à elle par une voie d'accès sont exclus du périmètre (figurés hachures rouges sur les cartographies). Les normes de stationnement prévues dans les périmètres de 500 m autour d'une gare ne leur sont pas applicables.  
Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 m, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre, peu importe que la partie du terrain concernée soit minoritaire.  
(Cf. ci-après les normes de stationnement applicables dans ces périmètres pour les constructions à destination d'habitation et de bureau)

▪ Les normes par destination des constructions

**Principe**

Les normes de stationnement sont définies selon les destinations et sous destinations des constructions et figurent au paragraphe 5.2.2.1 sous forme de tableaux.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue dans les tableaux, telle que les constructions à destination agricole, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

Pour les logements

**La différenciation des normes par commune pour les logements libres**

**Pour les logements qui n'ont pas de caractère social et qui sont situés en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, les normes sont définies pour chaque commune en fonction du taux moyen de motorisation de ses ménages (INSEE RP multiplié par 1,5, arrondi à la décimale inférieure = nombre minimum de places à réaliser par logement). Ainsi, le nombre de places à réaliser par logement varie selon les communes entre 1,4 (Mantes-la-Jolie) et 2,9 (Le Tertre-Saint-Denis)

⇒ le nombre minimum de places de stationnement à réaliser = nb de logements réalisés X nb de place par logement de la commune concernée.

**Exemple :**

Construction de 30 logements à Achères  
Nombre minimal de places par logement à Achères : 1,7  
30 x 1,7 = 51 places minimum

Quand le terrain d'assiette du projet est situé sur le territoire de deux communes, la norme applicable est celle de la commune qui impose le moins de places de stationnement par logement.

Pour les LLS

**Les normes particulières pour les logements locatifs à caractère social**

Sont considérés comme logements locatifs à caractère social ceux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, y compris ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

Les logements locatifs intermédiaires sont assimilés aux logements locatifs sociaux, s'agissant de l'application des normes de stationnement, conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme.

Pour les logements locatifs à caractère social, les normes de stationnement, quelle que soit la commune concernée, sont différenciées selon que le terrain d'assiette du projet se situe dans ou hors d'un périmètre de 500 m autour d'une gare :

- dans un périmètre : 0,5 place minimum par logement
- hors du périmètre : 1 place minimum par logement

**Sont considérés comme logements locatifs à caractère social ceux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation :**

- sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

- à compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 (LOI ELAN).

Pour l'hébergement

**Les normes pour l'hébergement**

Pour l'hébergement, la norme de stationnement est exprimée par nombre de chambres :

1 place pour 3 chambres ou 1 place pour 6 chambres

La norme est variable selon que :

- le projet a ou non un caractère social
- le terrain d'assiette du projet se situe dans ou hors d'un périmètre de 500 m autour d'une gare.

**L'hébergement constitue une sous-destination de l'habitation qui comprend l'hébergement en résidence ou en foyer comprenant des espaces et services collectifs. Ce peut être des maisons de retraite, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie.**

Quand un projet de résidence ou de foyer comporte des logements et non des chambres, il convient de faire application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme qui prévoit que : "trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte."

⇒ **3 chambres équivalent à 1 logement, soit 0.5 pl / logement (6 chambres valant 1 place) en périmètre gare**

**Pour les résidences seniors privées**, sans caractère social, la norme applicable est différente selon que la résidence intègre ou non des espaces ou des services collectifs :

Résidence **avec** espaces ou services collectifs : 1 place pour 6 chambres, soit 0,5 place pour 1 logement dans le périmètre de 500 m autour d'une gare  
1 place pour 3 chambres, soit 1 place pour 1 logement hors du périmètre de 500 m autour d'une gare

Résidence **sans** espaces ou services collectifs : 1 place par logement dans le périmètre de 500 m autour d'une gare  
nombre de places par logement prévu par la norme communale, hors du périmètre de 500 m autour d'une gare

**Le stationnement : les normes et les modalités de réalisation**

▪ Les normes par destination

Pour les bureaux

**Les normes différenciées pour les bureaux**

Pour les constructions à destination de bureau, les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain d'assiette du projet se situe dans ou hors d'un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de TRAM 13 :

- dans un périmètre de 500 m : la norme applicable est une norme "plafond", c'est-à-dire qu'elle exprime le **maximum** de places qu'il est possible de réaliser, soit 1 place maximum par tranche complète de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ainsi le projet peut ne comporter aucune place. Cette disposition vise à réduire les déplacements domicile/travail en voiture.
- hors du périmètre : la norme fixe un minimum de places à réaliser en proportion avec la surface de plancher du projet

▪ Les normes Pour les constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le nombre de places de stationnement à réaliser dépend de la nature de l'opération envisagée (*paragraphe 5.2.2.2*).

Nature des travaux	Destination de la construction		Norme applicable
Extension, transformation ou amélioration	Toutes destinations		Uniquement à la surface de plancher nouvelle sur laquelle porte le projet
	Habitation non conforme aux normes de stationnement prévues par le règlement	Sans création de logements supplémentaires	Aucune place de stationnement n'est exigée, sous réserve de ne pas supprimer de places existantes
		Avec création de logements supplémentaires	Uniquement à chaque logement créé
travaux de transformation, d'amélioration ou d'extension inférieure à 50% de la surface de plancher existante	Construction existante affectée ou destinée à être affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État		L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable

▪ Modalités de calcul Principe

Les résultats en nombre de places de stationnement découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche :

- si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2
- si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places requis est 1

▪ Modalités de calcul

Pour les constructions ayant plusieurs destinations

Lorsqu'une construction comprend plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond au cumul du nombre de places exigées en application de la norme fixée pour chacune des destinations.

- une construction à destination de logements et de bureaux : il convient de calculer le nombre de places à réaliser par rapport d'une part au nombre de logements et d'autre part à la superficie occupée par les bureaux, puis d'additionner les deux résultats pour obtenir le nombre total de places de stationnement à créer
- une construction comprend une diversité de logements (logements libres et logements sociaux) : il convient d'appliquer la norme pour chaque type de logements en fonction de leur nombre et de la situation du projet dans ou hors d'un périmètre de gare
- une construction d'activités comportant plusieurs destinations (bureaux, ateliers...) : le calcul des places s'effectue au regard de la destination ou sous-destination dominante par rapport à la surface de plancher totale.

▪ Modalités de calcul

Réduction en cas de mutualisation Véhicules électriques

Sauf lorsque le règlement de la zone (*partie 2 du règlement*) en dispose autrement, le nombre total de places de stationnement à réaliser en application des normes peut être réduit (*paragraphe 5.2.3.1*) :

- en mutualisant leur réalisation dans un seul parking commun lorsqu'une opération comprend plusieurs constructions,
- en favorisant le foisonnement qui offre la faculté de prévoir le partage de places de stationnement par plusieurs utilisateurs selon leurs besoins de stationner différenciés au cours de la journée, par exemple un commerçant durant la journée et un habitant en soirée et la nuit (Cf. exemple de calcul ci-après). Le foisonnement ne peut être effectif que pour des opérations mixtes, c'est-à-dire celles qui comprennent plusieurs destinations ou sous-destinations.

Dans ces deux cas, la réduction du nombre total de places à réaliser peut, au maximum, atteindre 20% ou 30% dans les zones UAa, UAb, UBa, UBb, UCa et UCb.

Le nombre de places de stationnement à créer peut également être réduit de 30 % maximum en prévoyant et organisant la mise à disposition de **véhicules électriques** munis d'un dispositif de recharge adapté ou de **véhicules propres** en autopartage, au sein même du parc de stationnement.

Le cumul de l'ensemble de ces dispositions ne peut pas aboutir à une réduction supérieure à 40% du nombre de places à réaliser. **La réduction des normes de stationnement doit être justifiée dans la notice de présentation du permis.**

### Le stationnement : les normes et les modalités de réalisation

#### Exemple de calcul

#### En cas de foisonnement

La réduction du nombre de place à réaliser en cas de foisonnement est soumise à deux conditions :

- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité,
- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

La première condition suppose une justification d'une réelle fonctionnalité d'un foisonnement.

La seconde condition impose que le nombre de places réalisées soit au moins égal à celui résultant de l'application de la norme correspondant à la destination dominante dans l'opération.

#### Exemple d'une opération, située en zone UAa dans un périmètre de gare, comportant :

6 000 m<sup>2</sup> de SDP habitation dont :

- 50 logements libres : 1 place par logement, soit 50 places

- 20 logements sociaux : 0,5 place par logement, soit 10 places

total pour la destination habitation = 60 places

2 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureau : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de SDP, soit 44 places

900 m<sup>2</sup> de SDP commerciale : 9 places de stationnement

total général = 113 places

En cas de foisonnement justifié, la possibilité est de réduire, en zone UAa, jusqu'à 30% le nombre total de places à réaliser

30% de 113 = 34 places

nombre de places à réaliser avec 30% de foisonnement = 79 places

L'application des 30% de réduction lié au foisonnement est, dans cet exemple, possible dans la mesure où le nombre de places à réaliser est supérieure à celui résultant de l'application de la norme correspondant à la destination dominante dans l'opération, c'est-à-dire les 60 places nécessaires aux logements (destination dominante dans l'opération).

#### Modalités de réalisation

#### Principe général

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, y compris dans des boxes s'ils sont contigus au corps de la construction principale (*paragraphe 5.2.3.3*).

Ce principe est applicable uniquement pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, situées dans les zones urbaines mixtes.

Dans les autres zones, les places de stationnement à réaliser peuvent être réalisées en sous-sol, dans le volume d'une construction ou en surface.

A ce principe général, des exceptions sont prévues :

- dans le cas de la mise en œuvre du dispositif de mutualisation (et non dans le cas du foisonnement)
- dans le cas où des dispositions différentes sont prévues dans le règlement de zone ou dans une OAP
- aux places de stationnement à réaliser dans le cas d'un changement de destination d'une construction ou d'extension d'une construction existante
- dans le cas où la réalisation de places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction aurait pour effet de dénaturer une construction faisant l'objet d'une protection au titre du code du patrimoine ou au titre du PLUi
- voir les autres exceptions listées au chapitre 5.2.3.3 de la partie 1 du règlement

Changement de destination : correspond à un projet visant à faire évoluer une construction d'une des 5 catégories de destination vers une autre.

La création de nouveaux logements au sein d'une construction existante à destination d'habitation ne constitue pas un changement de destination.

Le nombre total de logements supplémentaires créés, y compris s'il s'agit de LLS, doit être pris en compte dans le calcul du nombre de logements afin de déterminer si les stationnements doivent être ou non réalisés dans l'emprise de la construction.

*Exemple : 6 logements supplémentaires sont créés dans une construction existante avec 4 LLS et 2 logements libres ; sauf autres exceptions, les places de stationnement doivent être conçues dans l'emprise de la construction.*

Pour ces exceptions, la possibilité de réaliser les aires de stationnement

en surface est soumise à la condition de leur insertion qualitative dans la composition urbaine et paysagère du projet (*cf. fiche 4b*).

#### Modalités de réalisation

#### La dimension des places

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les places doubles, dites commandées, ne sont admises pour les constructions destinées à l'habitation que dans la mesure où le nombre de places exigé est supérieur au nombre de logements.

#### Impossibilité de réalisation

Dès lors que les places de stationnement ne peuvent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération, il est possible de les aménager sur un terrain dans son environnement immédiat, ou de justifier de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à une distance de 300 mètres au plus à parcourir à pied.

#### Stationnement vélo

Les normes prévues par le PLUi en matière de stationnement pour les vélos (*paragraphe 5.2.4*) sont fondées sur les prescriptions du PDUiF et sur le Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont uniquement applicables aux constructions nouvelles.

Les normes applicables sont prévues au paragraphe 5.2.4.2 de la partie 1 du règlement.

Les locaux vélos se situent de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol.

Ils peuvent être réalisés à l'extérieur de la construction dès lors qu'ils sont couverts et situés sur le même terrain que la construction. Doit être prévu une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par vélo.

- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

#### IV - Règlement : partie 1 et partie 2 - chapitre 2 – section 2.5 IV 5 – plan de zonage

Voir également : fiche 3c : les modalités de calcul de la hauteur    fiche 1d : comment lire les plans de zonage  
fiche 1e : comment lire le règlement    fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP

- Objectifs et organisation de la règle

Les dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions font partie des règles morphologiques qui sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain, tant par leur volumétrie que par leur implantation.

#### La règle fixant la hauteur maximale des constructions autorisée est différente selon les zones

(partie 2 du règlement) afin qu'elle soit adaptée aux caractéristiques de chaque espace.

#### Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont fixées dans la partie 1 du règlement

(chapitre 2, section 2.5) qui sont communes à toutes les zones.

⇒ Consulter la norme dans le règlement de zone, connaître les modalités d'application dans la partie 1

Afin de répondre au mieux aux diverses typologies du bâti sur le territoire, la règle de hauteur est exprimée, dans le PLUi, de façon différente dans les règlements de zone :

- Hauteur totale (Ht)
- Hauteur de façade (Hf)
- Hauteur en gabarit (Hf + VET - volume enveloppe de toiture)
- Hauteur en niveaux (R+X)

Ces différentes expressions de la hauteur peuvent être appliquées simultanément, par exemple la hauteur de façade et la hauteur totale ou encore la hauteur de façade et le VET pour la hauteur en gabarit.

#### La hauteur des constructions admise peut également être :

- Fixée graphiquement sur les plans de zonage à l'échelle communale,
- Définie dans les OAP de secteurs.

Afin d'assurer des transitions douces de l'épannelage des hauteurs des constructions, des gabarits de hauteur en limite de deux zones sont imposés (zones UEe et UEm).

- La hauteur totale des constructions (Ht)

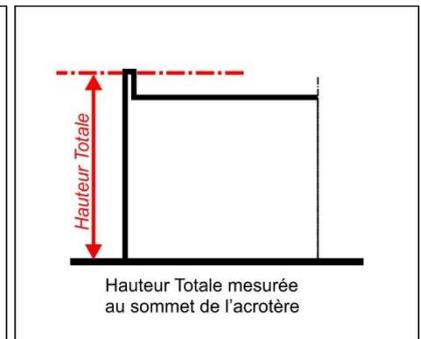
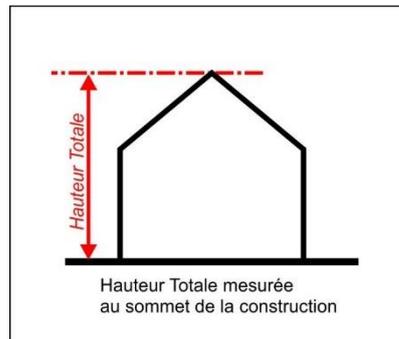
La hauteur totale correspond à la hauteur générale de la construction mesurée à son point le plus haut :

- au faitage, pour les toitures à pente
- au sommet de l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou de faible pente

Certains éléments techniques peuvent dépasser la hauteur totale.

(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.2)

La hauteur totale est l'unique mode d'expression de la hauteur dans les zones spécialisées économiques (UE) et d'équipements (UX).



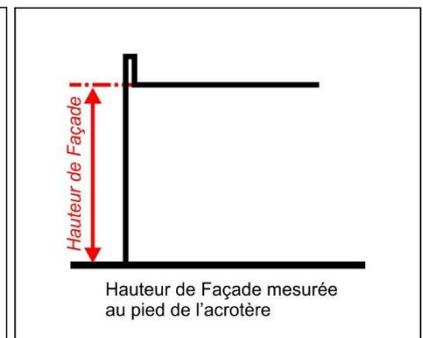
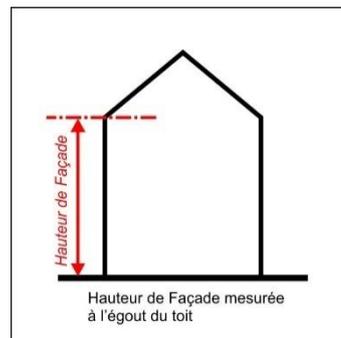
- La hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade correspond à la partie verticale des murs de chaque face d'une construction.

(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.1)

La hauteur de façade n'exprime jamais à elle seule la hauteur maximale d'une construction :

- elle s'applique en complémentarité avec la hauteur totale, la différence altimétrique entre la hauteur totale (Ht) et la hauteur de façade (Hf), correspond à l'espace compris entre la toiture de la construction et le plancher haut du dernier niveau. (zones 2AU, NE, NJ, NS et NV).



- elle est l'une des composantes de la hauteur en gabarit (cf. ci-après).

▪ Cas où Hf et Ht peuvent être augmentées d'un mètre

**La hauteur maximale de façade et la hauteur totale peuvent être augmentées d'un mètre** (partie 1- paragraphe 2.5.5) :

- pour permettre l'isolation d'une toiture d'une construction existante,
- quand le rez-de-chaussée des constructions a une hauteur d'au moins 3,50 mètres, pour favoriser l'implantation d'activités économiques en rez-de-chaussée d'immeubles,
- pour prendre en compte les stationnements semi enterrés,
- pour intégrer les dispositions du règlement du PPRi pour les constructions d'habitation existantes,
- pour les constructions réalisées en structure bois.

Selon l'expression de la règle, cette augmentation d'un mètre par rapport à la hauteur métrique fixée par le règlement s'applique :

- à la hauteur de façade (Hf), dans le cas d'une règle définie par une hauteur de gabarit (Hf + 1 m + VET de 3,50 m),
- à la hauteur totale (Ht), dans le cas d'une règle définie par une hauteur totale,
- à la hauteur totale (Ht) et à la hauteur de façade (Hf) lorsqu'une règle est définie par une hauteur de façade et une hauteur totale.

▪ La hauteur en gabarit et le VET

**La hauteur en gabarit**

La hauteur en gabarit correspond à un volume théorique à l'intérieur duquel s'inscrit la construction.

Le gabarit est déterminé par deux composantes :

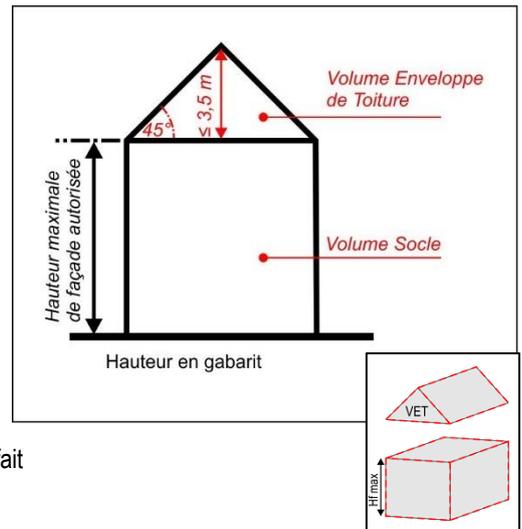
- un **volume socle**, qui est défini par la hauteur de façade (Hf) des constructions autorisée dans la zone (cf. ci-avant),
- un **volume enveloppe de toiture (VET)**, qui surmonte le volume socle – C'est un moule.

Le VET est délimité par :

- une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- des pans inclinés à 45° qui prennent appui au point haut de la hauteur de façade (Hf) autorisée par la règle.

Les pans inclinés du VET prennent appui par rapport :

- à la façade principale de la construction, c'est-à-dire celle qui fait face à la voie, et celle qui lui est opposée,
- ou aux façades de la construction les plus longues.



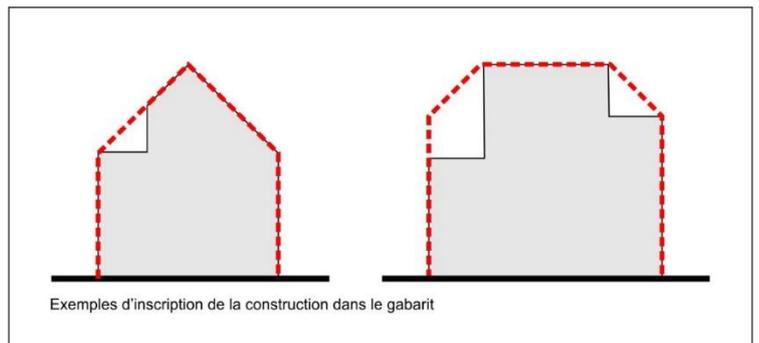
⇒ Le VET s'applique uniquement lorsque la règle de hauteur est définie par une « hauteur en gabarit ».

**La hauteur en gabarit définit un volume théorique permettant une diversité de formes architecturales.**

Le volume maximal théorique défini par la hauteur en gabarit n'a pas pour objet d'imposer la réalisation de constructions surmontées d'une toiture à deux pentes, bien au contraire.

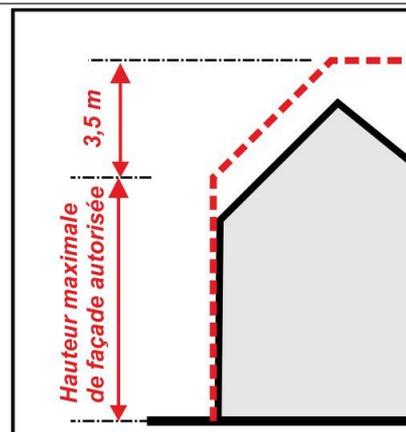
Ce dispositif a été conçu pour définir une enveloppe, à l'intérieur de laquelle peuvent être développées des constructions et des toitures de formes diverses. Outre les toitures à pentes, il est possible de réaliser des toitures terrasses, des constructions

surmontées d'un étage en attique, etc.



⇒ **Le VET s'appuie sur la hauteur de façade maximale autorisée par le règlement de zone et pas sur la hauteur réelle de la façade de la construction.**

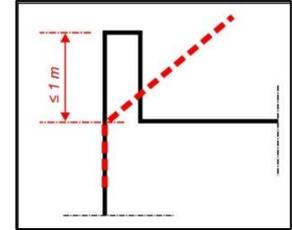
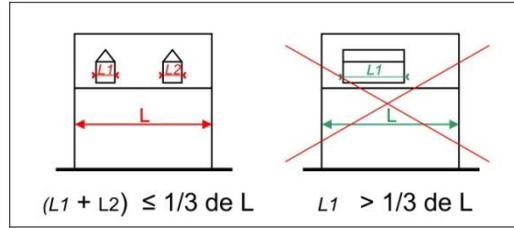
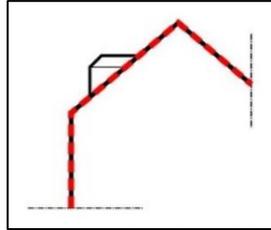
**Ainsi, les projets de construction, qui prévoient une façade moins élevée que la hauteur maximale de façade autorisée par le règlement, disposent d'un volume constructif plus important au-dessus de la façade réelle de la construction.**



#### ▪ VET Les éléments émergeants

Certains éléments de constructions peuvent émerger du gabarit tels que des locaux et installations techniques (*partie 1, paragraphe 2.5.3.1*), ainsi que :

- les acrotères dans la limite d'un mètre, pour permettre la réalisation de toitures terrasse,
- les lucarnes à condition qu'elles ne soient pas dans le prolongement de la façade et que leur largeur cumulée représente au plus un tiers de la longueur de façade au-dessus de laquelle elles sont inscrites.



#### ▪ La hauteur en niveaux

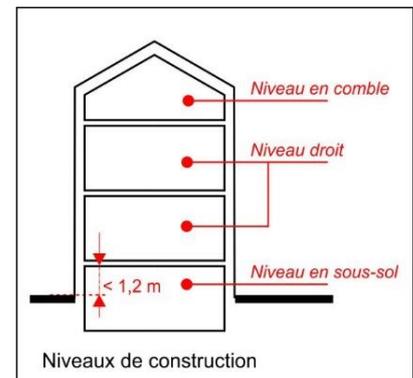
#### La hauteur en niveaux

La hauteur en niveaux a pour objet de limiter le nombre de niveaux de planchers pouvant être réalisés dans une construction (*partie 1, paragraphe 2.5.3.4*).

La hauteur en niveaux figure rarement dans le règlement pour définir à elle seule la hauteur maximale admise des constructions, en revanche elle est souvent employée dans les OAP de secteurs afin d'organiser un silhouettage harmonieux de la volumétrie des constructions.

Elle peut être exprimée de la façon suivante :

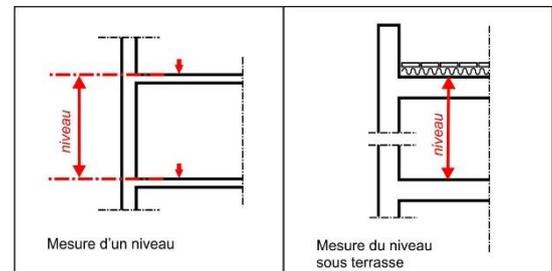
- R+X = rez-de-chaussée+ x niveaux,
- R+X+C = rez-de-chaussée+ x niveaux + combles,
- R+X+A = rez-de-chaussée+ x niveaux + attique.



#### Le niveau

- **un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas d'un niveau et le dessus du plancher haut du niveau qui lui est supérieur, ou le dessus de la dalle quand il s'agit du dernier niveau.

Les niveaux ou étages dits "droits" sont ceux qui s'inscrivent dans la partie majoritairement plane de la façade dite "nu général de la façade".



- **Un rez-de-chaussée** est le premier niveau d'une construction.
- **Un sous-sol** est le niveau inférieur d'une construction, situé en-dessous ou émergeant d'au plus 1,20 mètre du niveau du sol après travaux. Il est principalement destiné aux locaux techniques, au stationnement ou aux caves.
- **Un comble** est l'espace compris entre le plancher haut du dernier niveau droit et la toiture. En application du règlement du PLUi, il ne peut comprendre qu'un seul niveau. Il ne peut pas constituer un étage droit qui s'inscrit dans la continuité du nu général de la façade.
- **Un attique** est le niveau supérieur d'une construction dont la surface de plancher est moindre que celle des étages courants droits inférieurs et dont l'une des façades au moins respecte un retrait minimum de 1,50 m par rapport au nu général de la façade principale sur voie de la construction.

⇒ **Pour le calcul du nombre de niveaux** : sont à prendre en compte tous les niveaux droits, les niveaux en attique, les niveaux semi-enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

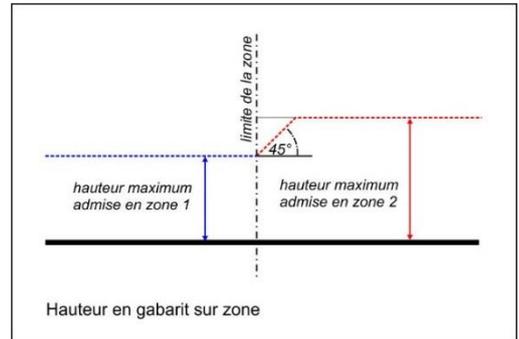
▪ **Le gabarit de hauteur sur la zone**

**Le gabarit de hauteur sur la zone**

Cette disposition est prévue dans les règlements des zones économiques UEe et UEm (partie 2 paragraphe 2.5.1.2).

Afin d'éviter des ruptures brutales de volumétrie des constructions entre des zones à dominante résidentielle et celles à vocation économique, une transition est assurée par la disposition dite « gabarit de hauteur sur la zone ».

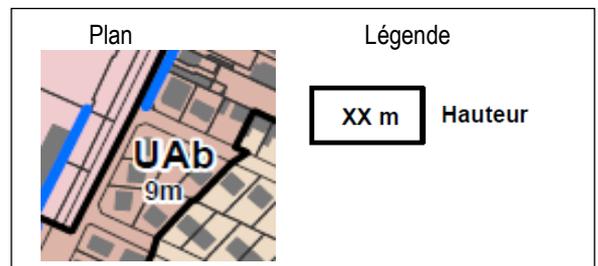
Par exemple : une zone UEe ( $H_t \leq 20\text{ m}$ ) jouxte une zone UDa ( $H_f \leq 6\text{ m} + \text{VET } 3,50\text{ m} = 9,50\text{ m}$ ), la construction implantée en zone UEe aura une hauteur de 9,50 mètres maximum en limite séparative. Cette limite de hauteur augmente progressivement selon un angle de 45° pour atteindre la hauteur de 20 m admise dans la zone à partir d'une distance de 10,50 mètres par rapport à la limite de zone.



▪ **La hauteur graphique Plan de zonage**

**La hauteur graphique sur les plans de zonage**

Dans certaines zones ou secteurs, la hauteur des constructions autorisée est indiquée graphiquement sur le plan de zonage, en écriture noire en-dessous de leur intitulé. Dans ce cas, la hauteur métrique indiquée graphiquement se substitue à celle fixée dans le règlement de zone. (partie 1, paragraphe 2.5.4.1 – partie 2, paragraphe 2.5.2).



Selon la nature de la règle de hauteur applicable dans le règlement de zone, cette hauteur graphique se substitue :

- à la hauteur de façade ( $H_f$ ), dans le cas d'une règle définie par une hauteur en gabarit (hauteur de façade graphique + VET de 3,50 m),
- à la hauteur totale ( $H_t$ ), dans le cas d'une règle définie par une hauteur totale,
- à la hauteur totale ( $H_t$ ), dans le cas d'une règle définie par une hauteur de façade et une hauteur totale, la hauteur graphique efface la hauteur de façade et se substitue à la valeur de la hauteur totale.

▪ **Les filets de hauteur**

**Les filets de hauteur**

La règle graphique exprimée par des filets de hauteur ne s'applique que dans certains secteurs de la commune des Mureaux.

Les dispositions relatives à cette expression spécifique de la règle de hauteur sont exclusivement prévues dans la partie 1 du règlement, paragraphe 2.5.4.2. En outre, dans la légende du plan de zonage de la commune figure la référence au plan des filets de hauteur.

Le plan des filets de hauteur, qui est intégré à la partie 1 du règlement, précise les hauteurs des constructions applicables par des traits de couleurs différentes bordant les voies.

**Légende**

- Filet de hauteur 7m
- Filet de hauteur 10m
- Filet de hauteur 13m
- Filet de hauteur 16m

Les hauteurs ainsi répertoriées dans la légende se substituent :

- à la hauteur de façade ( $H_f$ ), dans le cas d'une règle définie par une hauteur en gabarit (hauteur du filet + VET de 3,50 m),
- à la hauteur totale ( $H_t$ ), dans le cas d'une règle définie par une hauteur totale ou d'une règle définie par une hauteur de façade et une hauteur totale.



- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

**IV - Règlement : partie 1 - chapitre 2 – section 2.5**

Voir également : *fiche 3b les expressions de la hauteur*      *fiche 1d : comment lire les plans de zonage*  
*fiche 1e : comment lire le règlement*      *fiche 1g : appliquer le règlement en complémentarité des OAP*

- La hauteur Organisation de la règle

**Les dispositions réglementaires relatives aux modalités de calcul de la hauteur des constructions sont fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 2, section 2.5)**

Afin de répondre au mieux aux diverses typologies du bâti sur le territoire, la règle de hauteur est exprimée, dans le PLUi, de façon différente dans les règlements de zone :

- Hauteur totale (Ht),
- Hauteur de façade (Hf),
- Hauteur de gabarit (Hf + VET - volume enveloppe de toiture),
- Hauteur en niveaux (R+X).

*Ces différentes expressions de la hauteur ainsi que les définitions qui s'y rattachent sont exposées dans la fiche 3b.*

- Définition de la hauteur et de sa mesure

**La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point bas et son point haut**

Elle est mesurée verticalement **entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut** de la construction. Ces deux points de référence pour la mesure de la hauteur sont définis par la règle du PLUi.

Le point haut de la construction à prendre en compte pour la mesure de la hauteur est différent selon que la règle de hauteur est exprimée par une hauteur totale ou une hauteur de façade (cf. fiche 3b).

Le point bas de la construction à prendre en compte pour la mesure de la hauteur est commun à toutes les expressions de la règle de hauteur

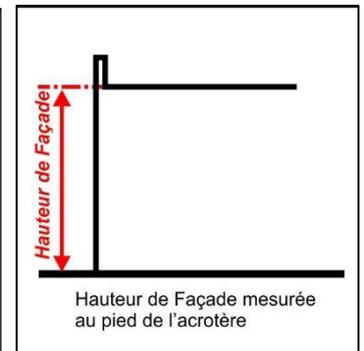
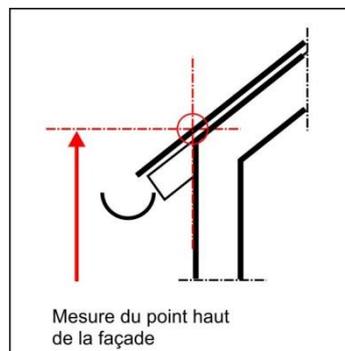
- Le point haut de la mesure

**Pour la hauteur de façade**

**Le point haut de la mesure de la façade est établi :**

- **au point d'intersection** entre le plan vertical de la façade et le plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur totale fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement) ;
- **au pied de l'acrotère**, en cas de toiture-terrasse ou de faible pente.

*(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.1)*



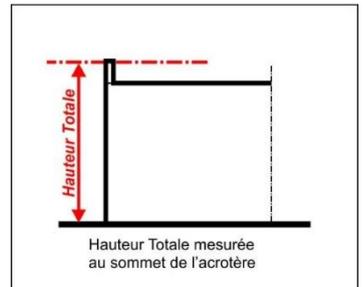
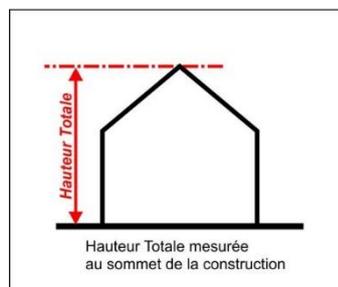
**Pour la hauteur totale**

**Le point haut de la mesure de la hauteur totale est établi :**

- **au faitage**, pour les toitures à pente,
- **au sommet de l'acrotère**, en cas de toiture-terrasse ou de faible pente.

*Certains éléments techniques peuvent dépasser la hauteur totale.*

*(Cf. partie 1, chapitre 2, paragraphe 2.5.3.2)*



▪ **Le point Bas de la mesure (Hf et Ht)**

**Le point bas de la mesure de la hauteur des constructions concerne :**

- la mesure de la hauteur de façade (Hf), qui conditionne également la hauteur en gabarit,
- la mesure de la hauteur totale (Ht).

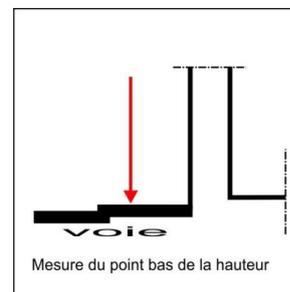
(partie 1- paragraphe 2.5.3)

**Le niveau de référence du point bas est différent selon que la construction est implantée en limite de voie ou en recul par rapport à la voie.**

**Quand la construction est implantée en limite de voie**

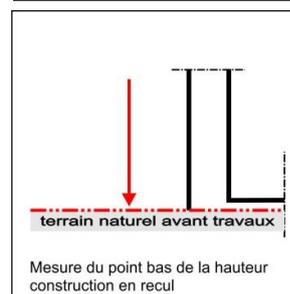
Le point bas à prendre en compte est le niveau altimétrique de la limite de voie au droit de la construction. Il s'agit, dans la plupart des cas du niveau du trottoir.

En cas d'emplacement réservé (ER) pour élargissement ou création d'une voie concernée par le projet, le point bas à prendre en compte est celui du niveau de la limite de la future emprise de la voie. Dans le cas où le profil de la future voie ne serait pas encore défini, le point bas à prendre en compte est celui du niveau de la voie existante.



**Quand la construction est implantée en recul par rapport à la limite de voie**

Le point bas à prendre en compte est le niveau du sol existant avant travaux, au droit de la construction.



▪ **La hauteur en cas de terrain en pente**

La mesure de la hauteur en cas de terrain en pente s'applique dès lors que le **terrain présente une topographie particulière**, quel que soit le pourcentage de la pente.

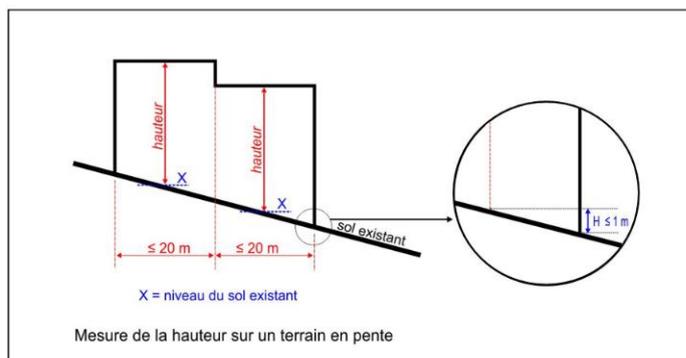
Ce sont les caractéristiques du terrain, et notamment sa topographie initiale, qui doivent être prises en compte. Dès lors que le niveau du terrain existant, c'est-à-dire le terrain naturel (TN) n'est pas homogène, la présente disposition relative à la mesure de la hauteur en cas de terrain en pente trouve à s'appliquer.

**En effet, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain en pente**, il est nécessaire d'adapter les modalités de la mesure de sa hauteur à la topographie particulière du terrain.

Dans ce cas, la mesure de la hauteur (Hf ou Ht) ne se fait plus en tout point de la construction, mais à la médiane de sections de construction d'une longueur maximale de 20 mètres.

L'application de cette modalité de calcul engendre une possibilité d'augmenter la hauteur (Hf ou Ht) pour le segment de construction situé dans la partie la plus basse du terrain et/ou de la voie.

Toutefois, cette sur-hauteur est limitée à 1 mètre.



**L'objectif de cette disposition** est la recherche d'une bonne insertion des constructions dans leur environnement, tout en évitant des décaissements trop importants risquant de dénaturer le modelé du terrain initial, ainsi que le précise le chapitre 4 de la partie 1 du règlement traitant de l'inscription du projet dans son contexte et sur le terrain (cf. fiche 6a).

*Il est à noter que cette sur-hauteur peut être cumulée à celle d'un mètre également, prévue au paragraphe 2.5.5 de la partie 1 du règlement, dans certains cas particuliers (cf. fiche 3b) :*

- pour permettre l'isolation d'une toiture d'une construction existante,
- quand le rez-de-chaussée des constructions a une hauteur d'au moins 3,50 mètres, pour favoriser l'implantation d'activités économiques en rez-de-chaussée d'immeubles,
- pour prendre en compte les stationnements semi enterrés,
- pour intégrer les effets du PPRI pour les constructions d'habitation existantes,
- pour les constructions réalisées en structure bois.

**Les règles qualitatives**

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 2 - chapitre 2 – sections : 2.1, 2.2, 2.3 2.4 et 2.5 - chapitre 3**

Voir également : fiche 1e : comment lire le règlement, fiche 3b : les expressions réglementaires de la hauteur

▪ Objectifs

Le parti pris du PLUi a supposé une conception particulière de la règle d'urbanisme (règles générales et règles qualitatives).

Il s'est agi, entre autres, de limiter le nombre de zones pour parvenir à une harmonisation des règles applicables sur les mêmes typologies d'espaces, qu'ils soient urbains ou naturels. Cette harmonisation ne devait pas aboutir à une uniformisation de la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire en gommant ses particularités.

C'est pourquoi **des règles qualitatives ont été introduites pour permettre une appréciation circonstanciée de la règle générale, au regard de conditions particulières du projet, des caractéristiques du milieu environnant dans lequel il a vocation à s'insérer, à la configuration du bâti et de son terrain d'assiette ou encore à la nature ou aux particularités du projet lui-même.**

En effet, l'application de la règle générale fixée dans le règlement d'une zone peut s'avérer inappropriée, voire impossible, au regard, notamment, de :

- la morphologie urbaine dans lequel s'inscrit le projet ou de celle des constructions voisines,
- la configuration du terrain d'assiette du projet,
- l'implantation d'une construction existante non conforme à la nouvelle règle du PLUi,
- la qualité patrimoniale des lieux ou d'une construction sur laquelle porte un projet,
- l'isolation des constructions existantes.

C'est pourquoi les règles qualitatives, qui ne sont pas des dérogations mais de véritables règles de droit, peuvent aider à la conception d'un projet créant de la valeur ajoutée au milieu urbain ou rural environnant et selon des cas précis. Elles ne sont pas applicables à toute situation non conforme aux règles générales.

⇒ **L'objectif recherché par l'application des règles qualitatives est une meilleure intégration du projet à l'échelle du contexte et de son terrain d'assiette ainsi qu'une meilleure qualité architecturale et paysagère.**

▪ Contenu et champ d'application

Le règlement des zones urbaines prévoit, pour certaines dispositions d'une part, l'application d'une règle générale sur l'ensemble de la zone ou de ses secteurs et d'autre part, dans des cas particuliers, l'application de règles qualitatives qui se substituent à la règle générale.

Les règles qualitatives concernent les dispositions morphologiques (chapitre 2), en partie 2 du règlement des zones urbaines :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (*paragraphe 2.1.2*),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (*paragraphe 2.2.2*),
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (*paragraphe 2.3.2*),
- l'emprise au sol des constructions (*paragraphe 2.4.4*),
- la hauteur des constructions (*paragraphe 2.5.3*).

Une règle qualitative est également prévue pour l'application du coefficient de pleine terre (*chapitre 3, paragraphe 3.2.1.3*).

**Ces règles qualitatives ne peuvent être mises en œuvre que dans la mesure où elles répondent à la double condition de :**

- **poursuivre l'objectif d'une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant et à sa fonctionnalité,**
- **répondre à une des situations particulières, expressément prévues par le règlement,** qui peuvent rendre la règle générale inapplicable ou inappropriée.

⇒ *L'application des règles qualitatives ne doit pas aboutir à concevoir ou autoriser des projets dont la morphologie est contraire à la forme urbaine pour la zone dans laquelle ils sont situés, ni au caractère de la zone figurant au début du règlement de chaque zone.*

**Le principe est d'appliquer la règle générale, l'emploi d'une règle qualitative ne doit pas être recherché systématiquement.**

**Il est uniquement fondé lorsque la règle générale n'est pas applicable ou lorsqu'il bénéficie à la qualité du projet.** Sans cela, l'application de la règle qualitative ne saurait être justifiée et fragiliserait la décision de l'autorité compétente par l'insuffisance de ses motivations juridiques.

Ainsi que le prévoit le règlement, **les règles qualitatives peuvent être imposées ou admises.** Cela signifie que, **dès lors que les deux conditions ci-avant sont respectées :**

- **le demandeur** d'une autorisation peut, lui même, choisir de se fonder sur une règle qualitative pour concevoir son projet. Dans ce cas, il devra justifier dans sa demande de l'utilisation de la règle qualitative au regard, d'une part de la situation particulière de son projet et, d'autre part, de la plus value apportée à son projet quant à son insertion dans son contexte urbain,
- **les services ADS** peuvent **conseiller**, voire **imposer**, l'emploi d'une règle qualitative dès **lors qu'il s'agit d'améliorer l'insertion d'un projet.** Dans le cas où une règle qualitative est imposée, il convient de le justifier impérativement dans l'arrêté.

⇒ **L'application des règles qualitatives implique préalablement et systématiquement une analyse fine du milieu environnant urbain et rural dans lequel le projet a vocation à s'insérer.**

⇒ **Le demandeur a obligation de justifier l'application d'une règle qualitative dans la notice de sa demande**

▪ Différence entre règles qualitatives et dérogations

Les règles qualitatives sont des dispositions du PLUi, qui s'appliquent en tant que telles dans des situations particulières (cf. ci-avant).

**Les règles qualitatives ne constituent pas des dérogations**

Les diverses dérogations à la règle d'urbanisme prévues à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, notamment, celles relatives au gabarit des constructions, susceptibles d'être accordées par le maire lors de la délivrance d'un permis de construire, peuvent être sollicitées, même en cas d'application d'une règle qualitative du PLUi. Toutefois, un des objectifs de l'intégration de règles qualitatives dans le PLUi est d'éviter d'avoir recours à l'utilisation de ces dérogations au coup par coup. Le PLUi prévoyant déjà des dispositions particulières notamment s'agissant de la morphologie des constructions, les cas dans lesquels une dérogation serait accordée devraient, en conséquence, être rares.

Il est rappelé qu'accorder une dérogation relève uniquement de l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire et **non d'un choix** du porteur du projet.

⇒ **Il est conseillé d'appliquer** une règle qualitative prévue par le PLUi plutôt que d'accorder une dérogation au titre de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme. En effet, la règle qualitative est inscrite dans le règlement du PLUi et encadrée au regard de la morphologie urbaine de la zone.

⇒ **Il est déconseillé d'appliquer** une règle qualitative prévue par le PLUi et d'accorder **concomitamment** une dérogation au titre de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, dès lors que la dérogation engendre les mêmes effets que la règle qualitative (par exemple une augmentation du gabarit des constructions).

▪ Règle qualitative  
 Implantation par rapport aux voies

**Implantation par rapport aux voies au sein d'une séquence urbaine** (paragraphe 2.1.2 du règlement de zone)

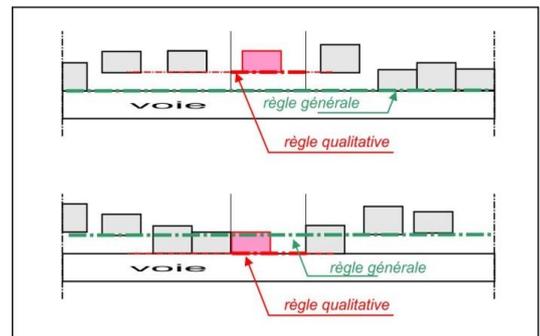
"Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

4.- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes"

Exemple :  
 Séquence urbaine (2.1.2)

Que la règle générale prévoit une implantation des constructions en limite de voie ou en recul de la limite de voie, une règle qualitative permet une implantation de la construction projetée en harmonie avec celle de ses constructions voisines, même si une telle implantation est contraire à la règle générale.

Cette règle qualitative a pour objectif de préserver une harmonie des fronts urbains dans des "séquences significatives", c'est-à-dire dans un ensemble de plusieurs constructions implantées de façon harmonieuse à proximité immédiate du projet. Il s'agit alors que la future construction soit implantée, par rapport à la voie, de la même façon que l'une au moins des constructions voisines. Au regard de l'obligation d'insertion du projet dans son milieu environnant, on constate alors que le projet s'articule avec les constructions avoisinantes. L'application de la règle est justifiée car la configuration du tissu urbain n'est pas dénaturée.



▪ Règle qualitative  
 Implantation par rapport aux voies

**Implantation par rapport aux voies : configuration du terrain** (paragraphe 2.1.2 du règlement de zone)

"Lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle.

Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante"

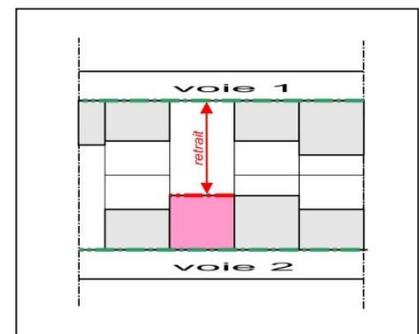
Exemple :  
 Configuration du terrain : impossibilité d'appliquer une règle (2.1.2)

La règle générale impose une implantation en limite de voie (2.1) et sur les 2 limites latérales (2.2).

La conformité à ces 2 règles conduirait à édifier une construction couvrant toute la superficie du terrain, qui est bordé par 2 voies, à défaut de ne pouvoir respecter la règle relative au coefficient de pleine terre imposé.

La configuration particulière du terrain bordé par 2 voies, ne permet pas une conformité à plusieurs règles.

Il peut donc être admis que la construction ne soit pas conforme à la règle générale au regard de la voie 1 mais le milieu environnant s'en trouve de fait valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative  
 Implantation par rapport aux voies

Exemple :  
 Configuration du terrain

Meilleure insertion  
 (2.1.2)

**Implantation par rapport aux voies : configuration du terrain** (paragraphe 2.1.2 du règlement de zone)

" **Lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle.**

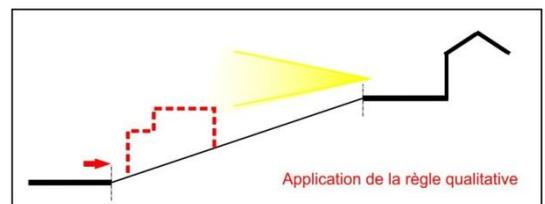
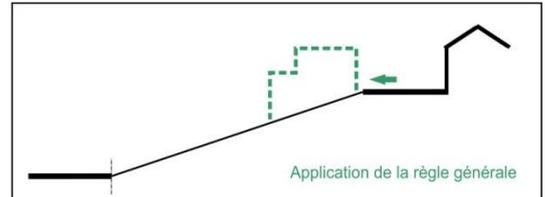
Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin **d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.**"

La règle générale impose une implantation en limite de voie (2.1).  
 Le terrain est en forte pente et il est bordé par 2 voies marquées par un décalage altimétrique.

L'implantation de la construction en limite de la voie la plus haute engendre plusieurs difficultés liées à l'accès au terrain et à une occultation du point de vue qu'offre cette voie « en corniche ».

L'implantation de la construction sur la voie basse offre un accès plus sûr et permet de conserver le point de vue depuis la voie « en corniche ».

Il peut donc être admis que la construction ne soit pas conforme à la règle sur la voie 1, et de ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative  
 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Exemple :  
 Terrain d'angle  
 (2.2.2)

**Implantation par rapport aux limites séparatives pour un terrain d'angle** (paragraphe 2.2.2 du règlement de zone)

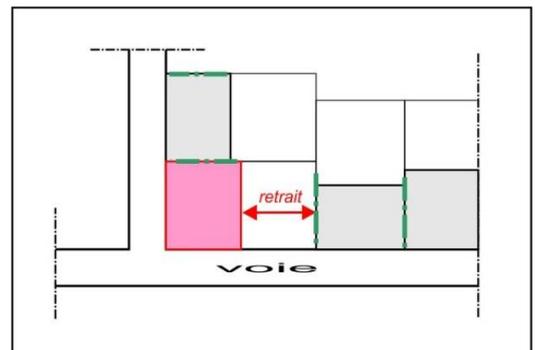
" **Lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle.**

Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin **d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.**"

La règle générale impose une implantation des constructions en limite de voie et sur les 2 limites séparatives latérales.

Pour un terrain d'angle, qui par nature est bordé par 2 voies, l'application de ces règles obligerait à édifier une construction couvrant la quasi-totalité de la superficie du terrain, et en conséquence ne pas respecter le coefficient de pleine terre.

La règle qualitative permet d'implanter la construction en retrait d'une des limites latérales. Dans ce cas, le choix d'implantation sur l'une ou l'autre des limites latérales doit être fait en recherchant une harmonie avec l'implantation des constructions voisines. De ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative

Exemple :  
 Constructions existantes implantation non conforme à la règle

(2.2.1)  
 (2.2.2)  
 (2.2.3)  
 (2.2.4)  
 (2.2.5)

3/4

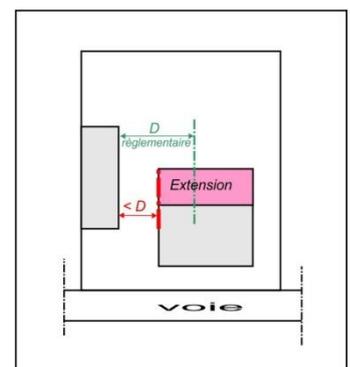
**Implantation des constructions existantes non conforme à une règle morphologique**

Dans le cas de constructions existantes avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation, la hauteur ou l'emprise au sol ne seraient pas conformes à la règle générale, il est prévu des règles qualitatives pour permettre des extensions. Toutefois, la règle qualitative encadre toujours ces extensions dans un objectif de qualité architecturale (harmonie d'ensemble de la construction) et de respect des caractéristiques principales du bâti existant dans le voisinage.

Par exemple : une règle qualitative prévue pour l'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, non conforme à la règle de distance minimale devant séparer deux constructions implantées sur un même terrain (paragraphe 2.3.2) :

" **lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions** "

La règle générale impose une distance minimale entre 2 constructions (2.3 - en vert sur le schéma ci-contre). L'extension de la construction peut être réalisée sans respecter la distance minimale réglementaire, dès lors qu'elle est prévue dans le prolongement de l'existant, en harmonie avec celui-ci et que la distance initiale séparant les 2 constructions n'est pas aggravée (réduite). De ce fait le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.



▪ Règle qualitative

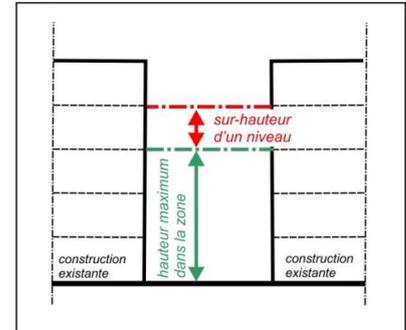
Exemple :  
**Modulation de la hauteur par rapport aux constructions voisines**  
 (2.5.3)

**Hauteur des constructions modulée** (paragraphe 2.5.3 du règlement de zone)

"lorsqu'une construction ou l'extension d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle"

La règle générale prévoit une hauteur maximale de façade (2.5.1).

- Un projet de construction se situe entre deux constructions ou dans une séquence d'un ensemble de constructions dont la hauteur de façade est plus importante que celle fixée par la règle générale. Dans ce cas la hauteur de façade de la construction projetée peut **être augmentée** d'un niveau au plus.
- Dans le cas où le projet se situe au sein de constructions plus basses que la hauteur maximale fixée par le règlement, il peut être imposé **une réduction** de la hauteur de la construction projetée.



L'application de cette règle qualitative suppose **une approche fine du milieu**

**environnant dans lequel le projet a vocation à s'insérer**, dans la recherche d'une harmonie de l'épannelage de la hauteur des constructions, notamment au sein des fronts urbains constitués le long des voies ou lorsqu'une voie sépare deux zones. A ce titre, il convient de ne pas tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle, c'est-à-dire de constructions existantes dont la hauteur serait disproportionnée par rapport d'une part au gabarit général du bâti environnant le projet de construction et d'autre part de la règle de hauteur fixée dans la zone. De ce fait, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.

▪ Règle qualitative

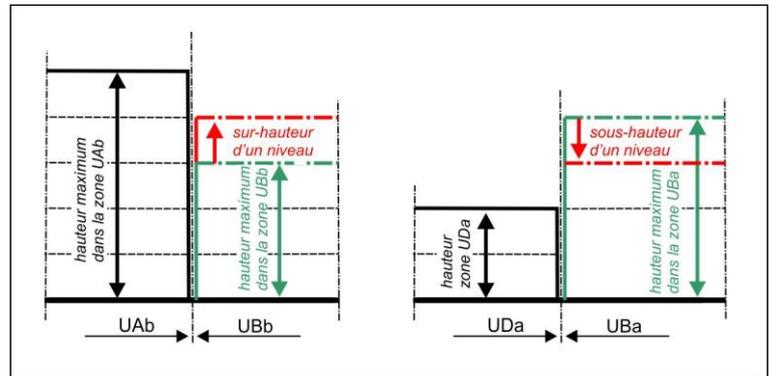
Modulation de la hauteur par rapport aux zones voisines

(2.5.3)  
 Zone UBa  
 Zone UBb

**Hauteur des constructions modulée en zones UBa et UBb** (paragraphe 2.5.3 du règlement de zone)

"Lorsqu'une construction ou l'extension d'une construction est implantée, dans la bande de constructibilité principale, en **limite séparative latérale et que cette dernière correspond à la limite d'une zone UA, ou UD**. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade prévue par la règle peut être **augmentée ou réduite** de la hauteur d'un niveau sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de la règle de hauteur applicable dans la zone voisine, de l'environnement urbain et de l'échelle du projet."

Les zones UB (UBa et UBb) correspondent aux zones de développement à la périphérie des espaces centraux UA (UAa, UAb, UAc et UAd). Elles assurent une transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires UD (UDa, UDb, UDe et UDe).



**La règle qualitative**, applicable uniquement dans les zones UB, a pour rôle d'assurer **une meilleure transition** des constructions à venir dans ces zones avec celles présentes dans les zones voisines au moyen de la hauteur envisagée.

Elle permet de moduler dans les zones UB la hauteur des constructions implantées sur un terrain dont l'une des limites séparatives latérales correspond également à la limite d'une zone UA ou d'une zone UD :

- la hauteur maximale des façades des constructions fixée par le règlement étant plus importante dans certaines zones UA que dans les zones UB, dans ce cas la hauteur de la construction **peut être augmentée** de la valeur d'un niveau supplémentaire,
- la hauteur maximale des façades des constructions fixée par le règlement étant moins importante dans les zones UD que dans les zones UB, dans ce cas la hauteur de la construction **peut être diminuée** de la valeur d'un niveau.

Cette règle n'est applicable que pour les constructions implantées dans la BCP ou en premier rang.

**Elle ne trouve à s'appliquer qu'au regard, non pas de la hauteur des constructions voisines existantes, mais de la différence de hauteur permise par les règlements des deux zones concernées.**

Le choix de la valeur de la sur-hauteur ou de la sous-hauteur ainsi que son ampleur sur tout ou partie de la construction s'apprécie au cas par cas en fonction de l'importance du projet et du contexte urbain, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur d'un niveau avec la hauteur admise dans la zone UB. De ce fait, l'application de cette règle qualitative évite des distorsions morphologiques trop marquées dans le tissu urbain et d'une zone à l'autre. De la sorte, le milieu environnant s'en trouve valorisé et l'application de la règle qualitative justifiée.

**Les règles d'objectif**

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 4                      partie 2 : chapitre 2 en zones A et N, chapitre 4**

Voir également : *fiche 1e : comment lire le règlement      fiche 4a : les règles qualitatives*

▪ **Principe général**  
Toute règle poursuit un objectif d'urbanisme

Ainsi que cela est rappelé dans la fiche 1b (l'histoire et la conception du PLUi), les dispositions réglementaires du PLUi ont été élaborées pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

Ainsi, certains projets au regard de leur destination et/ou de leur localisation peuvent se voir appliquer des dispositions réglementaires qui poursuivent un objectif d'urbanisme commun et général, au-delà de l'enjeu spécifique et particulier établi à l'échelle de son terrain d'assiette :

- pour un projet de logements situé dans un secteur de mixité de l'habitat s'applique une règle de pourcentage de logements sociaux **dans l'objectif de la politique de la ville et de la mixité sociale en matière d'habitat** ;
- pour une construction inscrite dans un linéaire de mixité fonctionnelle (commercial ou toutes activités) est imposée la destination de son rez-de-chaussée dans le but de la mixité recherchée à l'échelle de son quartier, de sa rue ou tronçon de rue, **dans l'objectif général de préserver les pôles commerciaux de proximité et des centres villes** ;
- pour un terrain localisé dans un périmètre d'attente de projet sont interdites les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher de plus de 40m<sup>2</sup> pour une durée maximale de 5 ans, **dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global et cohérent** ;
- pour un terrain sur lequel est délimitée une protection paysagère (lisière de massif, trame verte urbaine, espace boisé classé...), cette protection s'inscrit **dans un objectif général d'aération du tissu urbain et de préservation de la biodiversité, du maintien des espaces végétalisés...**

⇒ *Le rattachement d'une règle à l'objectif général auquel elle concourt permet une meilleure compréhension et une meilleure application.*

▪ **Principe général**  
Le sens des règlements de zone

Chaque zone ou secteur correspond à un espace ou un ensemble d'espaces définis :

- d'une part, par les particularités de leur occupation et/ou de leur forme urbaine ;
- d'autre part, par l'objectif général qui y est poursuivi au travers de leur occupation et utilisation admises.

Ainsi, c'est l'ensemble du corps de règles fixé dans le règlement de zone qui donne sens à l'objectif poursuivi qui est rappelé au début du règlement de chaque zone ("principales caractéristiques de la zone"). Bien que ce « chapeau » ne soit pas directement opposable aux occupations et utilisations du sol, il permet d'apprécier le contexte de la zone et apporte un éclairage pour la compréhension de la philosophie de la règle.

⇒ *La lecture des caractéristiques de la zone offre un éclairage sur la compréhension des dispositions réglementaires qui sont fixées dans chacun des règlements de zone.*

▪ **Définition de la règle d'objectif**

Une règle peut être exprimée de différentes façons. Le plus souvent la règle fixe une norme. Il s'agit là d'une règle dite normative.

**Une règle d'objectif est une règle qui n'est pas fixée de façon normative mais qui est définie en fonction du résultat qui en est attendu.**

⇒ *Un projet ne peut être considéré comme conforme à une règle d'objectif que dans la mesure où il répond positivement à cette attente.*

*Par exemple, une règle relative à l'implantation des constructions le long des voies*

**Règle normative :** "Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie. Le recul est au moins égal à 5 mètres"

**Règle d'objectif :** "Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage"

▪ **Modalités d'application d'une règle d'objectif**

L'article R.151-12 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. »

La nature de ces dispositions permet d'adapter le projet au site urbain ou naturel dans lequel il s'insère en répondant, non pas à une norme chiffrée, mais à un objectif clairement défini par la règle elle-même.

Loin d'être une règle subjective, la règle d'objectif oblige bien souvent à analyser l'environnement du projet avant de faire un choix architectural, d'implantation, de réalisation de travaux...

⇒ *Ainsi, afin que la conformité d'un projet à une règle d'objectif puisse être vérifiée au mieux, il convient que le demandeur en fournisse les meilleurs éléments d'appréciation, en particulier dans le cadre de la note de présentation et notamment le volet environnemental et architectural (PC4) de son dossier de demande d'autorisation lorsque la règle d'objectif est prévue pour garantir une meilleure insertion du projet dans son environnement ou s'il s'agit d'en améliorer la qualité.*

▪ **L'objet des règles d'objectif**

Les règles d'objectif concernent essentiellement des dispositions visant à privilégier :

- la bonne insertion paysagère et environnementale du projet,
- la recherche d'une qualité architecturale du projet.

En cela, les règles qualitatives, telles qu'elles sont exposées dans la fiche 4a, sont bien souvent exprimées sous la forme d'une règle d'objectif.

**Insertion paysagère : éléments d'appréciation d'une règle d'objectif**

Les éléments nécessaires à l'appréciation de la bonne insertion du projet dans son environnement dépendent de son contexte. Toutefois, de façon générale, sont à considérer :

- lorsqu'il s'agit de règles morphologiques (implantation, hauteur, volume, emprise, ...) de la, ou des, construction(s) : les particularités morphologiques des constructions voisines, en premier lieu celles du voisinage immédiat et en second lieu celles de la séquence urbaine dans laquelle le projet se situe, pour qu'il s'insère de façon harmonieuse ;
- lorsqu'il s'agit du paysage dans lequel le projet s'insère : la topographie des terrains pour une bonne adaptation du projet à son modelé et pour éviter de perturber les libres écoulements des eaux de pluie, les vues intéressantes et le risque de leur occultation, le couvert végétal du terrain lui-même et celui de son environnement, notamment pour préserver les continuités écologiques de la trame verte.

**Qualité architecturale : éléments d'appréciation d'une règle d'objectif**

Les éléments nécessaires à l'appréciation de la meilleure qualité du projet dépendent de ses particularités. Toutefois, de façon générale, sont à considérer :

- lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante en vue de la préserver ou d'en améliorer la qualité : les caractéristiques particulières de la construction dans son état initial avant travaux (vues et détails, éléments ou parties dégradés...) dans le but d'apprécier les améliorations indéniables que le projet apporte ;
- lorsqu'il s'agit de la qualité environnementale du projet : l'orientation de la construction de façon à éviter les zones d'ombre et à favoriser son ensoleillement. Il en est de même pour éviter de constituer des îlots de chaleur en milieu urbain.

▪ **Règle d'objectif**

La qualité des travaux sur des constructions existantes

**Certaines règles d'objectif concernent des constructions existantes**, soit pour en permettre l'évolution, soit pour en préserver ou améliorer la qualité.

Pour une construction existante devenue non-conforme au règlement prévu par le PLUi, les travaux peuvent être autorisés s'ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue (*cf. paragraphe 1.1.2, partie 1 du règlement*). Il s'agit alors d'apprécier les conséquences des travaux sur la règle méconnue. Dans certains cas, s'agissant des règles morphologiques, le recours à une règle qualitative (*Cf. fiche 4a*) peut s'avérer être une solution appropriée.

Pour un élément bâti identifié par le règlement (édifice, ensemble bâti, ensemble cohérent patrimonial, ensemble cohérent urbain) en raison de son caractère patrimonial ou cohérent, des dispositions sont prévues dans le but de sa mise en valeur et de sa préservation. Il s'agit alors d'apprécier le projet au regard des caractéristiques du bâti ou de l'ensemble dans lequel il se situe (*Cf. fiches 6a à 6c*).

▪ **Règle d'objectif**

La préservation de la qualité de vie dans les quartiers

Certaines destinations ou sous-destinations de constructions ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone dans laquelle elles se situent. C'est particulièrement le cas dans les zones urbaines mixtes.

En général, ce dispositif est prévu dans le règlement lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'activités implantées dans un tissu résidentiel. L'appréciation du risque de nuisance est fondée au regard des éléments tels que les processus de fabrications (nuisances sonores, olfactives...), les stockages (volume stocké, produits...), la circulation induite...

▪ **Règle d'objectif**  
L'adaptation de règles morphologiques dans un objectif qualitatif

Exemple zone UAd : dans le cas d'opérations de démolition-reconstruction concernant un projet à destination principale d'habitation, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est augmenté de 20% dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et qu'il présente une qualité architecturale. Ce bonus de CES est conditionné à la qualité du projet que le demandeur doit justifier. A défaut de justification, la règle générale s'applique sans bonus.

*Renforcer l'organisation urbaine du lieu nécessite d'inscrire le projet de manière cohérente avec le tissu urbain environnant. Il s'agit de respecter une certaine cohérence urbaine en matière d'ordonnement par rapport à la voie, par rapport aux constructions voisines (implantation, densité, volumétrie). L'idée de renforcer l'organisation urbaine du lieu doit s'apprécier à une échelle plus vaste que celle du terrain d'assiette. Le projet doit s'inscrire dans l'ilot, la séquence, le quartier, sans faire obstacle à un projet contemporain dès lors qu'il est qualitatif et fait sens en matière d'organisation urbaine.*

En complément des dispositions réglementaires générales fixées dans le règlement de zone pour l'implantation ou la hauteur des constructions, des dispositions particulières sont prévues dans le but de leur meilleure insertion dans leur environnement bâti ou naturel.

Exemple zone UBb : dans cette zone, l'objectif est de conforter les fronts bâtis existants, qu'ils soient à l'alignement ou en recul. Les projets concourent à cette recherche. Le choix d'implantation des constructions par rapport aux voies est défini au regard de critères :

- morphologique, en prenant en compte l'implantation des constructions situées dans la séquence du front urbain dans lequel elles s'insèrent,
- fonctionnel, selon l'occupation de leur rez-de-chaussée,
- environnemental, au regard des nuisances engendrées par la voie qu'elles bordent.

▪ **Règle d'objectif**  
La préservation des paysages

Exemple zone AV : le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel dans le paysage.

Exemple secteur NJ : la localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que la composition paysagère du site considéré, en cherchant à limiter l'impact visuel de la construction dans le paysage.

▪ **Règle d'objectif**  
L'insertion des stationnements en surface

Le règlement du PLUi (*partie 1, paragraphe 5.2.3.3*) prévoit que dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes, pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions.

Ce principe général répond à 2 objectifs :

- organiser le stationnement sur le terrain dans l'emprise de la construction, en le rendant invisible (éviter les nappes de stationnement de surface impactant le paysage),
- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser leur végétalisation.

Dans certains cas, listés au paragraphe 5.2.3.3, et dans les zones spécialisées, le règlement offre la faculté de ne pas appliquer cette disposition, c'est-à-dire de pouvoir réaliser les aires de stationnement en surface, sous réserve d'une "**insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet**".

Cette qualité de l'insertion recherchée doit apporter des réponses aux mêmes objectifs que ceux poursuivis par la règle générale :

- limiter l'impact visuel des véhicules, en particulier depuis l'espace public, par la mise en œuvre de moyens appropriés (localisation, modelé de terrain, traitement paysager...);
- favoriser la végétalisation des espaces libres du terrain par des mesures adaptées au projet.

Cette qualité recherchée de l'insertion des aires de stationnement dans le paysage et les réponses apportées par le projet à ces questions doivent figurer et être démontrées dans la note de présentation et notamment le volet environnemental et architectural (PC4) de la demande d'autorisation pour que les services disposent des éléments nécessaires à son instruction.

- Dossier PLUi
- Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.2, paragraphe 3.2.3  
 IV - Règlement partie 2 - chapitre 3 – section 3.2, section 3.3 ou section 3.2.4 (selon les zones)  
 IV - Règlement partie 5 - plans de zonage à l'échelle communale

Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement, fiche 5a : les principes du traitement des espaces libres, fiche 5b CPT, fiches 5e et 5f : trame verte urbaine

- Définitions

- **Cœur d'îlot identifié au plan de zonage :**  
 Les cœurs d'îlots correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis, d'une superficie significative et continus entre plusieurs terrains.
- **Lisière de jardin identifiée au plan de zonage :**  
 Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins en limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N).

- Objectifs

- **Préserver et renforcer la trame verte urbaine**

Dans l'objectif général de préserver et renforcer la trame verte au sein des zones urbaines, plusieurs types d'espaces à dominante naturelle ont été identifiés. Les cœurs d'îlots et les lisières de jardins participent, comme d'autres, à la composition de la trame verte urbaine. Les autres espaces participant à la trame verte urbaines sont :

- les espaces collectifs végétalisés (cf. fiche 5e),
- les boisements urbains (cf. fiche 5f),
- les arbres identifiés et les continuités paysagères (cf. fiche 5f).

- **Préserver et valoriser les cœurs d'îlots et les lisières**

L'objectif poursuivi par la préservation de ces espaces est de :

- contribuer à la qualité du paysage et du cadre de vie en milieu urbain, d'y maintenir la présence de la biodiversité,
- lutter contre les îlots de chaleur,
- assurer une transition paysagère et fonctionnelle avec les espaces agricoles et naturels grâce à des espaces tampon.

La protection vise d'une part à maintenir ces espaces libres de constructions et d'autre part à ce que ces espaces reçoivent un traitement paysager de qualité, adapté à leur situation et leur fonction.

La méthodologie mise en œuvre pour les instituer est décrite dans le rapport de présentation (partie 3.1 / p. 190 et suivantes)

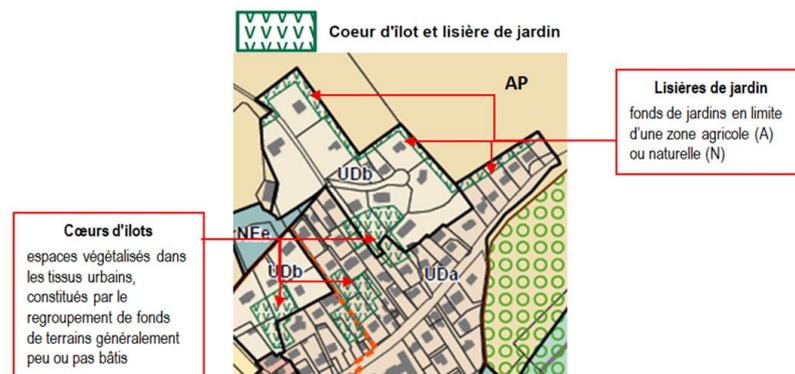
⇒ Toute réduction ou suppression de CIL relève d'une procédure de révision du PLUi.

- Traduction dans le PLUi

- **Sur les plans de zonage à l'échelle communale :**

Les cœurs d'îlots et les lisières de jardin sont délimités sur les plans de zonage communaux. Ils sont identifiés par la même trame.

Dans la mesure où les dispositions applicables aux cœurs d'îlots sont différentes de celles qui le sont aux lisières de jardins, il convient de différencier ces deux catégories d'espaces au regard de leur définition et de leur localisation sur le terrain.



- **Dans le règlement écrit, partie 1 :**

- est rappelé le régime d'autorisation auquel sont soumis ces espaces (paragraphe 3.2.3),
- sont fixées les dispositions applicables dans les cœurs d'îlots et les lisières de jardin (paragraphe 3.2.3.1),
- sont fixées les dispositions particulières en cas d'extension de constructions existantes (paragraphe 3.2.3.1).

▪ Régime d'autorisation spécifique

La préservation des CIL, identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, engendre un régime d'autorisation spécifique visant à mieux contrôler leur évolution.

**Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43-5°, R.421-12, R.421-17 et R.421-23-h du code de l'urbanisme.**

▪ Dispositions applicables dans les lisières de jardin identifiées graphiquement

Les lisières de jardin doivent être préservées et mises en valeur par un traitement paysager de qualité et structuré, dans la mesure du possible, à partir des strates végétales (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée - cf. fiche 5a), à l'exclusion de tout autre aménagement si ce n'est l'extension d'une construction existante (cf. ci-après).

La perméabilité écologique doit être préservée entre les fonds de jardins et les espaces naturels ou agricoles voisins. Il s'agit en particulier du traitement des clôtures qui séparent ces espaces et qui doivent être édifiées de façon à laisser le libre passage pour la circulation de la petite faune. Les végétaux d'accompagnement de ces clôtures doivent être choisis dans des espèces végétales locales.

▪ Dispositions applicables dans les cœurs d'îlots identifiés graphiquement

Les cœurs d'îlots doivent être préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et structuré, dans la mesure du possible, à partir des strates végétales (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée (cf. fiche 5a).

Toutefois, des aménagements et constructions y sont autorisés sous des conditions particulièrement précises :

- la configuration et les composantes végétales de ces cœurs d'îlots peuvent évoluer sur le terrain. Une reconfiguration des cœurs d'îlots dans leur localisation et leur composition végétale est possible dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le terrain, à la double condition que :
  - soit restituée d'un seul tenant la superficie globale du cœur d'îlot telle qu'elle est délimitée au plan de zonage sur le terrain d'assiette du projet,
  - soit maintenue, voire renforcée, l'insertion du cœur d'îlot dans une composition et/ou continuité végétale environnante.

Il s'agit de rechercher dans la recomposition des espaces végétalisés sur le terrain d'assiette une meilleure adaptation ou fonctionnalité du projet tout en conservant, voire améliorant, une cohérence au sein du cœur d'îlot qui concerne plusieurs terrains.
- les aménagements et constructions suivants sont autorisés à la condition que 60 % minimum de la superficie du cœur d'îlot délimité sur le terrain concerné demeurent végétalisés :
  - une construction annexe d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>,
  - des composteurs,
  - une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
  - deux places de stationnement sur dalles alvéolées engazonnées,
  - des cheminements doux dont le traitement au sol demeure perméable.

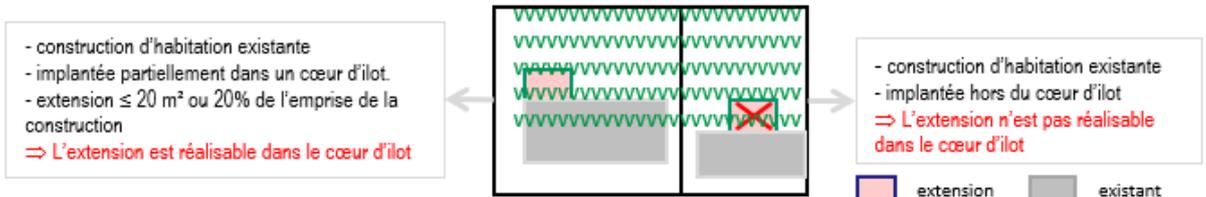
Il s'agit d'être vigilant sur le grignotage progressif des cœurs d'îlots et de veiller à ce que les aménagements successifs ne consomment pas plus de 40% de la superficie du cœur d'îlot délimitée sur le terrain concerné.

▪ Dispositions applicables pour les constructions d'habitation existantes

Les constructions existantes à destination d'habitation implantées en tout ou partie dans un CIL peuvent faire l'objet d'une extension.

Dans ce cas, l'extension doit tout à la fois :

- être réalisée dans une bande de 5 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement de tout point du nu général des façades de la construction existante,
- avoir une emprise au sol limitée soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20% de l'emprise de la construction existante, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.4 du règlement de zone.



▪ Articulation avec le CPT

Les superficies des espaces inscrits en CIL qui demeurent en pleine terre entrent dans le décompte des surfaces de pleine terre à respecter en application du coefficient de pleine terre (CPT) applicable dans la zone (Cf. fiche 5b).

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

**IV - Règlement partie 1 - chapitre 3 – section 3.2, paragraphes 3.2.3.3 et 3.2.3.4**  
**IV - Règlement partie 2 - chapitre 3 – section 3.2, section 3.3 ou section 3.2.4 (selon les zones)**  
**IV - Règlement partie 5 - plans de zonage à l'échelle communale**  
*Voir également : fiche 1d : comment lire le plan de zonage, fiche 1e : comment lire le règlement, fiche 5a : les principes du traitement des espaces libres, fiches 5d et 5e : trame verte urbaine*

▪ Définitions

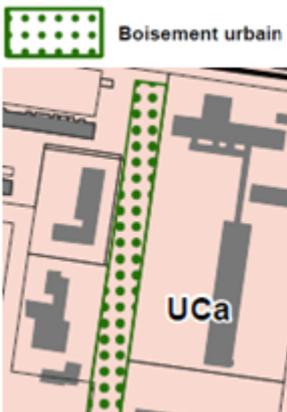
- **Les boisements urbains**  
 Les boisements urbains, de superficie variable, outre leur intérêt écologique, accompagnent l'urbanisation et marquent le paysage urbain.  
 Ces boisements correspondent à des ensembles d'arbres regroupés et d'un volume significatif sans pour autant qu'ils soient toujours composés de sujets remarquables.  
*Les boisements urbains, qui sont situés principalement en zones urbaines, ne doivent pas être confondus avec les espaces boisés classés (EBC) qui sont localisés majoritairement en zones naturelles (à l'exception des bois appartenant à un massif de plus de 100 hectares) et qui engendrent une autre catégorie de protection.*
- **Les arbres identifiés**  
 Les arbres identifiés correspondent à des arbres isolés dont l'intérêt est lié à des motifs de nature différente : leur âge, la rareté de leur essence, leur dimension ou leur impact sur le paysage.
- **Les continuités paysagères**  
 Les continuités paysagères correspondent à des haies, des talus, des alignements d'arbres qui, par leur linéaire significatif, ont un rôle important dans l'écologie urbaine.

▪ Objectif

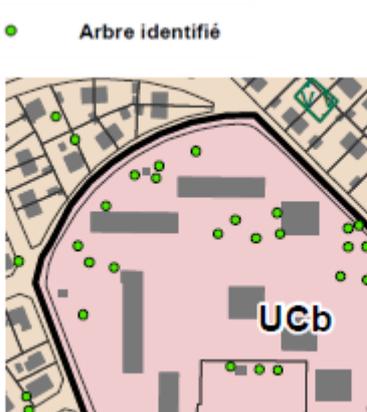
- **Préserver et renforcer la trame verte urbaine**  
 Dans l'objectif général de préserver et renforcer la trame verte au sein des zones urbaines, plusieurs types d'espaces à dominante naturelle ont été identifiés. Les boisements urbains, les arbres ainsi que les continuités paysagères participent, comme d'autres, à la composition de la trame verte urbaine. Les autres espaces participant à la trame verte urbaines sont :
  - les cœurs d'ilots et les lisières de jardin (cf. fiche 5d),
  - les espaces collectifs végétalisés (cf. fiche 5e).
- **Préserver les boisements urbains, les arbres et les continuités paysagères**  
 L'objectif poursuivi par la préservation de ces espaces est de :
  - contribuer à valoriser le cadre de vie des habitants en zones urbaines,
  - lutter contre les îlots de chaleur,
  - maintenir la biodiversité dans les milieux urbains,
  - préserver la qualité des paysages.
 Les dispositions retenues visent à protéger ces éléments arborés dans les milieux urbains.  
 ⇒ Toute réduction ou suppression d'un BU, arbre ou continuité paysagère relève d'une procédure de révision du PLUi.

▪ Traduction dans le PLUi documents graphiques

- **Sur les plans de zonage à l'échelle communale :**
  - **les boisements urbains** sont délimités sur les plans de zonage communaux par une trame particulière,
  - **les arbres identifiés** sont localisés par un point vert,
  - **les continuités paysagères** sont représentées par une ligne verte.



**Boisement urbain**



**Arbre identifié**



**Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie)**

	<p>5 – favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal</p> <p><b>Trame verte urbaine</b></p> <p><b>Les boisements urbains (BU), les arbres identifiés et les continuités paysagères</b></p>	<p><b>FICHE</b></p> <p><b>5f</b></p>
<p>▪ Traduction dans le PLUi</p> <p>documents graphiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le règlement écrit, partie 1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- est rappelé le régime d'autorisation auquel sont soumis ces espaces (<i>paragraphe 3.2.3</i>),</li> <li>- sont fixées les dispositions applicables pour chacun de ces éléments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- boisement urbain (<i>paragraphe 3.2.3.3</i>),</li> <li>- arbre identifié et continuité paysagère (<i>paragraphe 3.2.3.4</i>).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
<p>▪ Régime d'autorisation spécifique</p>	<p>Les éléments arborés, identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis à un régime d'autorisation spécifique visant à mieux contrôler leur protection.</p> <p><b>Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43-5°, R.421-12, R.421-17 et R.421-23-h du code de l'urbanisme.</b></p>	
<p>▪ Dispositions applicables</p> <p>P 2/2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les boisements urbains <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'abattage d'arbres y est autorisé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit pour des raisons sanitaires lorsque l'état phytosanitaire de l'arbre l'exige,</li> <li>- soit dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général*. <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px; margin-left: 20px;"> <p>* Il s'agit de projet d'initiative publique ou privée mais poursuivant un intérêt général (notamment aménagement d'espaces publics, requalification de voie...)</p> </div> </li> </ul> </li> <li>- <b>La recomposition générale du boisement</b> Une telle recomposition est possible à l'échelle du projet sous condition d'une superficie au moins équivalente et d'une qualité paysagère maintenue.</li> </ul> </li> <li>• Pour les arbres identifiés et les continuités paysagères <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'abattage d'arbres est autorisé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit pour des raisons sanitaires lorsque l'état phytosanitaire de l'arbre l'exige,</li> <li>- soit dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général,</li> <li>- soit pour créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel.</li> </ul> </li> <li>- <b>Leur prise en compte dans la conception des projets</b> Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.</li> </ul> </li> </ul>	

▪ Dossier PLUi  
▪ Fiches à consulter

IV - Règlement partie 1 - chapitre 4 – section 4.2  
Règlement partie 2 - chapitre 4 – section 4.2  
Règlement partie 3

Voir également : *fiche 1e : comment lire le règlement*    *fiche 1d : comment lire les plans de zonage*  
*fiche 4a : Les règles qualitatives*    *fiche 4b : Les règles d'objectifs*  
*fiche 6a : Les principes d'insertion et de conception des projets*

▪ Objectifs et fondement

La démarche patrimoine a été initiée par la communauté urbaine, en collaboration avec les communes et les partenaires institutionnels, dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il s'est agi de :

- doter l'ensemble du territoire de protections du patrimoine à partir d'un recensement des constructions et ensembles de constructions qui présentent un intérêt important (en complément des protections existantes des monuments historiques, sites, ZPPAUP et AVAP),
- protéger ces éléments du patrimoine bâti et édicter les dispositions utiles à leur préservation ou/et à leur mise en valeur.

⇒ Environ 4400 éléments de patrimoine bâti sont identifiés dans le PLUi pour leurs qualités d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

▪ Éléments du patrimoine identifiés

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sont classés en 5 catégories :

**Édifices, Patrimoine Urbain et rural (EPUR)**

Ces quelque 3 220 éléments inventoriés correspondent à des :

- bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...),
- éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...).

**Ensembles bâtis (EB)**

Ces quelque 430 éléments inventoriés correspondent à des groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux.

**Continuités bâties (CB)**

Ces quelque 650 éléments inventoriés correspondent à des :

- linéaires de façades homogènes,
- murs de pierre,
- porches, portails...

**Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)**

Cette cinquantaine d'ensembles inventoriée correspond à des quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardin, centres anciens).

**Ensembles cohérents urbains (ECU)**

Cette cinquantaine d'ensembles inventoriée correspond à des compositions urbaines dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions, tous classés en zone UDC.



▪ Identification au plan de zonage

Les éléments de patrimoine bâti sont localisés ou délimités aux plans de zonage à l'échelle communale

- ★ Edifice patrimoine urbain et rural avec fiche
- ☆ Edifice patrimoine urbain et rural dans un ensemble sans fiche
- ▲ Ensemble bâti
- Continuité bâtie
- ▣ Ensemble cohérent



Les ensembles cohérents, qu'ils soient urbains (ECU) ou patrimoniaux (ECP), sont identifiés graphiquement de façon similaire. Seuls les ECU sont classés en zone UDC.

Ensemble cohérent urbain (ECU) car classé en zone UDC

Ensemble cohérent patrimonial (ECP) car non classé en zone UDC

Les fiches du patrimoine bâti

Partie 3 du règlement

Des fiches sont établies pour chaque élément identifié au titre du patrimoine. Ces fiches ne concernent pas les continuités bâties (CB). Ces fiches sont classées par commune à la section 3.2 de la partie 3 du règlement. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré. Seules les fiches concernant les ensembles cohérents peuvent contenir des prescriptions (cf. contenu des fiches ci-après)



Un régime particulier d'autorisation

**Les travaux réalisés sur les éléments ou ensembles bâtis identifiés au PLUi au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :**

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception de ceux qui relèvent de l'entretien ordinaire (article R. 421-14 du code de l'urbanisme) ;
- déclaration préalable pour les travaux de ravalement (article R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e du code de l'urbanisme) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R. 421-12-c du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis à une déclaration préalable (articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h, R. 421-28 et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables. Cela signifie que pour ces constructions, il est possible de s'opposer à l'emploi de certains matériaux, par exemple pour une isolation extérieure, qui ne seraient pas adaptés à leurs caractéristiques.

L'articulation des règles applicables à un bâti ou ensemble identifié

**Les dispositions spécifiques à la préservation du patrimoine bâti identifié**

Aux dispositions réglementaires prévues par le PLUi applicables sur l'ensemble du territoire, s'ajoutent des dispositions spécifiques qui ne concernent que les éléments du patrimoine bâti identifié :

- Partie 1 du règlement section 4.2 :
  - l'objectif de protection à poursuivre pour chacune des catégories de patrimoine (paragraphe 4.2.2),
  - les dispositions spécifiques applicables aux EPUR (étoile rouge et étoile orange), les ensembles bâtis (EB), les continuités bâties (CB) et les ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) (paragraphe 4.2.4).
- Partie 2 du règlement :
  - les règles qualitatives dans chaque règlement de zone qui peuvent prévoir des dispositions particulières pour le patrimoine bâti identifié,
  - le règlement de la zone UdC applicable aux ensembles cohérents urbains (ECU).
- Partie 3 du règlement :
  - section 3.1 rappelant les principes et les modalités d'application de la protection,
  - section 3.2 regroupant les fiches relatives aux EPUR (étoile rouge), ensembles bâtis (EB), ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et ensembles cohérents urbains (ECU).

**Les modalités d'application des dispositions**

Sont applicables aux éléments identifiés au titre du patrimoine :

- les dispositions de la partie 1 du règlement et plus spécifiquement celles visées ci-avant,
- le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement), et éventuellement les orientations d'une OAP,
- les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour chaque élément identifié (partie 3 du règlement).

**Ces dispositions s'appliquent de façon cumulative**

Toutefois, les dispositions du paragraphe 4.2.4 de la partie 1 du règlement, ainsi que pour les ECP et les ECU les prescriptions figurant dans les fiches, viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues au paragraphe 4.2.4 ou dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.

▪ Edifices  
Patrimoine  
Urbain et Rural

(EPUR)

Fiche et partie 1  
du règlement  
paragraphe  
4.2.2

**Le contenu des fiches d'identification**

Les fiches ne concernent que les EPUR identifiés par une étoile rouge aux plans de zonage.

La fiche présente les EPUR selon 3 volets :

- la typologie à laquelle l'élément appartient :
  - édifices d'architecture traditionnelle : maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, bâtiment agricole, moulin, corps de ferme, château,
  - édifices d'architecture classique, de villégiature : maison de notable, villa, pavillon,
  - édifices d'architecture moderne et contemporaine : immeuble de ville, immeuble collectif, bâtiment industriel,
  - patrimoine urbain et rural : calvaires, lavoirs, fontaines...
- le degré d'intérêt

Les édifices sont classés selon deux catégories :

- **remarquable** lorsque les constructions présentent un intérêt architectural et qu'elles concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent,
- **exceptionnel** lorsque les constructions, par la richesse de leur architecture, par la qualité de leur préservation, par leur singularité, ou leur valeur exemplaire, constituent des éléments patrimoniaux majeurs du territoire.

- les principales caractéristiques de l'élément

Ces caractéristiques sont présentées selon 3 critères :

- la morphologie et l'implantation des constructions,
- la qualité urbaine et architecturale,
- la qualité paysagère et écologique.

**L'objectif de la protection**

Ces dispositions concernent tous les EPUR (étoiles rouge et orange)

- Pour les édifices

Préserver les constructions et leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur sans faire obstacle à leur évolution ou à leur changement de destination dès lors que leur identité patrimoniale est respectée. A ce titre, par exemple concernant les baies :

- l'ordonnement et les proportions des baies existantes sont conservés lorsqu'ils participent à l'équilibre ou au rythme de la façade ;
- de nouvelles baies peuvent être percées dès lors qu'elles ne dénaturent pas la composition d'ensemble et qu'elles s'y intègrent harmonieusement ;
- la suppression ou la modification de baies est possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

En outre, la démolition des édifices qui présentent un intérêt exceptionnel est interdite, sauf exceptions prévues par le règlement (*partie 1, paragraphe 4.2.4.1*).

- Pour le patrimoine urbain et rural

Préserver et mettre en valeur l'élément identifié.

Par exemple, dans le cadre d'un réaménagement du site où il est localisé, l'élément du patrimoine vernaculaire peut constituer un élément fort de la composition du projet ou être déplacé sur le territoire communal.

▪ Ensembles  
Bâties

(EB)

Fiche et partie 1  
du règlement  
paragraphe  
4.2.2

**Le contenu des fiches d'identification**

Les ensembles bâtis sont présentés en 3 parties, de la même façon que les EPUR :

- la typologie de l'ensemble bâti : ensemble d'architecture traditionnelle, classique, moderne, contemporaine ;
- le degré d'intérêt de l'ensemble, remarquable ou exceptionnel ;
- les principales caractéristiques de l'ensemble bâti : morphologie et implantation des constructions, qualité urbaine et architecturale, qualité paysagère et écologique

**L'objectif de la protection**

Préserver les constructions en tant que telles et leur ordonnancement ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres.

A ce titre, il convient notamment de :

- contribuer à la mise en valeur de l'ensemble bâti par un traitement de qualité de ses abords ;
- éventuellement et si nécessaire, démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble ;
- faire en sorte que les constructions nouvelles et les extensions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en pouvant se distinguer en faisant preuve de créativité architecturale.

<p>▪ <b>Continuités Bâties</b></p> <p>(CB)</p> <p>Partie 1 du règlement paragraphe 4.2.2</p>	<p><i>Les continuités bâties ne font pas l'objet de fiche</i></p> <p><b>L'objectif de la protection</b></p> <p>Préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...). En ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation des constructions nouvelles doit renforcer lesdites continuités ; en règle générale, elle est identique à celle des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;</li> <li>- les porches, annexes, garages et autres éléments constitutifs de la clôture sont préservés et leur restauration se fait avec les matériaux d'origine ou de nature similaire.</li> </ul>
<p>▪ <b>Ensembles Cohérents Patrimoniaux</b></p> <p>(ECP)</p> <p>Fiche et partie 1 du règlement paragraphe 4.2.2</p>	<p><b>Le contenu des fiches d'identification</b></p> <p>Les fiches d'identification des ensembles cohérents patrimoniaux présentent leurs caractéristiques, à savoir : la morphologie et l'implantation des constructions, la qualité urbaine et architecturale ainsi que la qualité paysagère et écologique de l'ensemble.</p> <p>Elles contiennent, le cas échéant, des prescriptions. Ces prescriptions viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée (cf. ci-avant : les modalités d'application des dispositions)</p> <p><b>L'objectif de la protection</b></p> <p>Préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions grâce, notamment, au maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le respect des caractéristiques de l'ensemble avec, par exemple, leurs toitures qui doivent être en harmonie. En outre, la démolition de constructions ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.</p> <p><b>Le cas d'un EPUR dans un ECP</b></p> <p>Les EPUR situés dans un ECP repérés par une étoile orange ne font pas l'objet de fiches. Pour ces EPUR, sont applicables les dispositions réglementaires prévues dans le chapitre 4-2 de la partie 1 du règlement en complémentarité des dispositions réglementaires applicables à l'ECP. L'objectif est d'attirer l'attention sur la qualité propre à ces édifices identifiés, notamment en cas de projet les concernant.</p> <p>Les EPUR situés dans un ECP repérés par une étoile rouge font l'objet de fiches. Leur sont applicables, outre les dispositions relatives à l'ECP, les dispositions propres aux EPUR rappelées page 3 de la fiche.</p>
<p>▪ <b>Ensembles Cohérents Urbains</b></p> <p>(ECU)</p> <p>Fiche et partie 1 du règlement paragraphe 4.2.2</p> <p>P 4/4</p>	<p><b>Le contenu des fiches d'identification</b></p> <p>Les fiches d'identification des ensembles cohérents urbains, présentent leurs caractéristiques, à savoir : la morphologie et l'implantation des constructions, la qualité urbaine et architecturale ainsi que la qualité paysagère et écologique de l'ensemble.</p> <p>Elles contiennent, le cas échéant, des prescriptions. Ces prescriptions viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone UDC (cf. ci-avant : les modalités d'application des dispositions et fiche 6c)</p> <p><b>L'objectif de la protection</b></p> <p>Conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification.</p> <p>Les ensembles cohérents urbains sont régis par le règlement de la zone UDC (cf. fiche 6c).</p> <p><b>Le cas d'un EPUR dans un ECU</b></p> <p>Les EPUR situés dans un ECU repérés aux plans de zonage communaux par une étoile orange ne font pas l'objet de fiches. Pour ces EPUR sont applicables les dispositions réglementaires prévues dans le chapitre 4-2 de la partie 1 du règlement en complémentarité des dispositions réglementaires applicables à l'ECU. L'objectif est d'attirer l'attention sur la qualité propre à ces édifices identifiés, notamment en cas de projet les concernant.</p> <p>Les EPUR situés dans un ECU repérés par une étoile rouge font l'objet de fiches. Leur sont applicables, outre les dispositions relatives à l'ECP, les dispositions propres aux EPUR rappelées page 3 de la fiche.</p>
<p>▪ <b>Les cas limités de démolitions possibles</b></p> <p>P 4/4</p>	<p>Le règlement du PLUi prévoit que pour certains édifices et ensembles bâtis identifiés remarquables et non exceptionnels, il est possible d'envisager leur démolition sous certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dès lors qu'elle est justifiée, par des motifs d'ordre structurels ou sécuritaires ;</li> <li>- lorsqu'elle concerne des constructions ou parties de construction sans valeur architecturale intrinsèque ;</li> <li>- dans le cadre d'une opération d'initiative publique et dès lors que le projet a, notamment, pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.</li> </ul> <p>Dans le cas d'un ensemble cohérent patrimonial, la démolition ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.</p>