

**PLU**<sub>i</sub>  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble  
Grand Paris Seine & Oise



# NOTES D'APPLICATION DU PLU<sub>i</sub>

*Version Juillet 2024*

- Document non opposable -

[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)



## AVANT-PROPOS

Les Notes d'application du PLUi, ci-après compilées, recensent les réponses à **des problématiques et questions relayées par les services d'instruction** des autorisations d'urbanisme.

Elles ont pour vocation d'**aider à la compréhension des dispositions du PLUi**.

Elles sont **évolutives** : en cas de modification, un indice précise que la version précédente a été amendée (ex : note 10.1 = note n° 10 avec une 1<sup>ère</sup> évolution par rapport à la diffusion précédente).

Les couleurs appliquées en en-tête font référence aux chapitres identifiés dans le Guide d'application du PLUi.

Le tableau de synthèse en page suivante recense ces chapitres et met en regard les Notes et les fiches du Guide correspondantes.

**Toutes les Notes ci-après n'ont pas de valeur légale** : seules les pièces du PLUi approuvé sont opposables.

## SOMMAIRE

- Tableau de synthèse des Notes d'application du PLUi et des fiches du Guide le cas échéant
- Note n° 1 – Déclenchement de la Bande de Constructibilité Principale (BCP)
- Note n° 2 – Stationnement et logement social
- Note n° 3.1 – Stationnement dans l'emprise de la construction
- Note n° 4.1 – Règles qualitatives
- Note n° 5 – Espace Boisé Classé (EBC) et bande de 50 m
- Note n° 6 – Protection des espaces libres
- Note n° 7 – Démolition d'un EPUR (Édifices Patrimoine Urbain et Rural) / conditions
- Note n° 8.1 – Zone UDa
- Note n° 9.1 – Antennes relais
- Note n° 10.1 – Piscines
- Note n° 11.1 – Résidences séniors
- Note n° 12 – Emprise au sol
- Note n° 13 – Zone UDc et ECU (Ensemble Cohérent Urbain)
- Note n° 14 – Effet d'un emplacement réservé
- Note n° 15.1 – Zones humides potentielles
- Note n° 16 – L'opposabilité des documents du PLUi
- Note n° 17 – Les documents annexés au PLUi
- Note n° 18 – Les délibérations liées au PLUi
- Note n° 19.1 – Le recours gracieux et contentieux

Thématique principale	Thématique secondaire	Problématique	Réponses Notes de synthèse	Fiches guide PLUi
Comprendre l'organisation et l'application du PLUi.	L'opposabilité des pièces du PLUi		<a href="#">Note n°16</a>	
	Les documents annexés au PLUi	Le règlement d'assainissement communautaire/ Les plans d'alignements/ Les servitudes d'utilité publique	<a href="#">Note n°17</a>	
S'approprier certaines dispositions transversales	Déclenchement de la BCP	Une servitude de passage peut-elle déclencher une BCP ? Une allée privée peut-elle déclencher une BCP ? Un tracé de voie ou chemin peut-il déclencher une BCP ?	<a href="#">Note n°1</a>	<a href="#">Fiche 2d</a>
	Stationnement et logement social	Le logement locatif intermédiaire et le Bail Réel Solidaire bénéficient-ils des normes de stationnement pour le logement social ?	<a href="#">Note n°2</a>	
	Stationnement dans l'emprise de la construction	Comment comprendre la notion « hors box non contigu » à la construction ?	<a href="#">Note n°3.1</a>	
	Emplacements réservés et mise en demeure	Quels sont les effets d'un ER ? Comment s'applique le droit de délaissement ? Que se passe-t-il en cas de renoncement du bénéficiaire d'un ER ?	<a href="#">Note n°14</a>	
	Zones humides potentielles	Comment appréhender un projet situé en zone humide de classe 3, zone humide potentielle ?	<a href="#">Note n°15.1</a>	
	Emprise au sol	Quelles sont les modalités de calcul en cas d'augmentation de du coefficient d'emprise au sol prévu par le règlement de zone ?  Comment calculer l'emprise au sol en cas d'extension des constructions existantes lorsque la règle donne le choix ?	<a href="#">Note n°12</a>	
Appliquer les règles morphologiques				
Mettre en œuvre les règles qualitatives et d'objectif	Règles qualitatives	Quel est le champ d'application et quelles sont les conditions de mise en œuvre des règles qualitatives ? Peut-on imposer une règle qualitative ? En cas de recours, comment le juge interprète-t-il l'utilisation des règles qualitatives ?	<a href="#">Note n°4.1</a>	<a href="#">Fiche 4a</a>
Favoriser la qualité paysagère et préserver le patrimoine végétal	EBC et bande de 50m	Peut-on construire dans la bande des 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100ha ?	<a href="#">Note n°5</a>	<a href="#">Fiche 5c</a>
Valoriser la qualité urbaine, architecturale et le patrimoine bâti	Protection des espaces libres et insertion d'un projet dans son environnement	Quelles sont les dispositions réglementaires du PLUi pour encadrer un projet en l'absence de protection paysagère ?	<a href="#">Note n°6</a>	<a href="#">Fiche 6a</a>
	Protection patrimoniale et opération d'initiative publique	Démolition d'un EPUR Champ d'application de la notion d'opération d'initiative publique Notion de renforcement de l'organisation urbaine du lieu et qualité architecturale	<a href="#">Note n°7</a>	<a href="#">Fiche 6b</a>
	Zone UDc et ECU	Comment s'articule le règlement de la zone UDc avec la protection patrimoniale "Ensemble Cohérent Urbain" ? Nouvelle construction dans un ECU ECU et piscines	<a href="#">Note n°13</a>	<a href="#">Fiche 6c</a>
La particularité du règlement de certaines zones	Zone UDa	Comment s'applique le calcul de la BCP en zone UDa au travers de cas pratiques ? Quelles sont les règles applicables à la BCP en cas d'OAP de secteur communal ? Extension des constructions existantes en BCS et emprise au sol	<a href="#">Note n°8.1</a>	<a href="#">Fiche 7c</a>
	Piscines	Piscine et emprise au sol Une piscine est-elle une construction annexe ? Implantation en limite séparative en zone urbaine Implantation par rapport aux voies et emprises Piscine dans un CIL (cœur d'îlot et lisières de jardins) Piscine et bande des 50 m (massif boisé de plus de 100 hect) Piscine naturelle	<a href="#">Note n°10.1</a>	
Autres thématiques spécifiques	Antenne relais	Peut-on interdire l'implantation d'antenne relais ? Une antenne relais correspond t-elle à un service urbain au sens du règlement du PLUi ?	<a href="#">Note n°9.1</a>	
	Résidences séniors et notion d'hébergement	Comment encadrer un projet de résidence séniors ? Résidences séniors et secteurs de mixité sociale Normes de stationnement applicables Hébergement ou logement Hébergement social	<a href="#">Note n°11.1</a>	
Fonctionnement et effets du PLUi sur les autorisations du droit des sols et sur les relations partenariales.	La mise à jour des délibérations suite à l'approbation du PLUi	Déclaration préalable de division foncière en zone protégée, permis de démolir, périmètre de sauvegarde du commerce, taxe d'aménagement.	<a href="#">Note n°18</a>	
	Le recours gracieux et contentieux	Quel est le délai de recours ? Quelles sont les modalités de traitement des recours gracieux et contentieux ?	<a href="#">Note n°19.1</a>	



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°1

**Sujet : Déclenchement de la bande de constructibilité principale**

**Problématique : Une servitude de passage peut-elle déclencher une BCP ? Non**

**Une allée privée peut-elle déclencher une BCP ? Oui sous conditions**

**Un tracé de voie peut-il déclencher une BCP ? Oui sous conditions**

***Chapitre 0.6.3 - Partie 1***

***Chapitre 2.1.3 - Partie 1***

***Chapitre 5.1.2 - Partie 1***

***Fiche 2d Guide PLUi***

### **Rappel de l'objectif de la bande de constructibilité principale (Fiche guide 2d)**

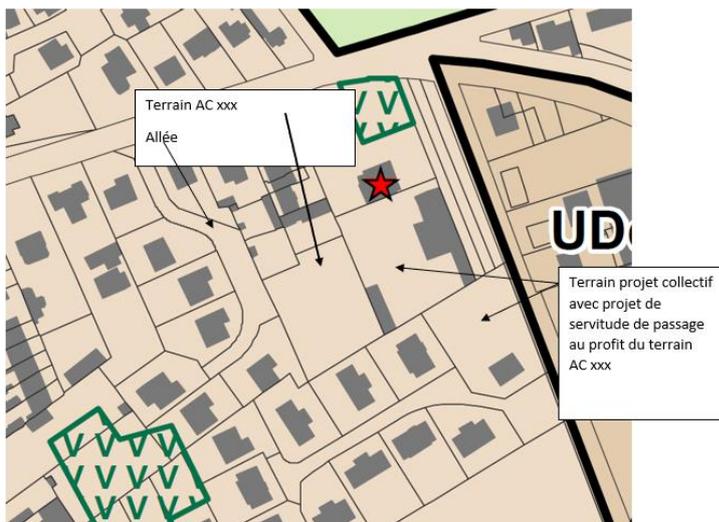
Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies qui constituent le maillage viaire du tissu urbain (bande de constructibilité principale – BCP) et de préserver des cœurs d'îlots plus apaisés (bande de constructibilité secondaire – BCS), 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.

### **1/ Une servitude de passage peut-elle déclencher une bande de constructibilité principale ? :**

Le propriétaire de la parcelle AC xxx a vendu à un promoteur un ensemble de parcelles donnant directement sur la voie publique avec la condition de bénéficier d'une servitude de passage pour rendre constructible la parcelle AC xxx.

Cette parcelle est desservie par une allée privée. La zone UDa impose un recul de 5 mètres et une BCP de 20 mètres à partir de cette voie. Mais les copropriétaires de cette allée privée refusent l'accès à la parcelle AC xxx.



### Une servitude de passage ne déclenche pas de BCP.

Une servitude de passage n'est pas une voie telle que définie dans le règlement du PLUI partie 1 chapitre 2.1.3.

### 2/ L'allée privée déclenche t'elle la BCP ?

L'allée privée peut déclencher la BCP si elle répond aux caractéristiques prévues pour déclencher la BCP : voie privée existante d'une largeur minimale de 3 mètres (Chap. 0.6.3 de la partie 1).

Cependant le déclenchement de la BCP au regard de l'allée privée n'impose pas la création d'un accès sur cette voie privée.

La solution de la servitude de passage permet au pétitionnaire d'avoir un accès aux constructions depuis la voie publique. Cette servitude passage est considérée comme un espace de desserte interne.

Cet espace de desserte interne est géré par les dispositions prévues au chapitre 5.1 de la partie 1 et au chapitre 5.1.2 en ce qui concerne leur conception. Une règle d'objectif est fixée :

*Les espaces de desserte interne, alors même qu'ils ne constituent pas des voies de desserte au sens des dispositions ci-dessus, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés*

### 3/ Un tracé de voie peut-il déclencher la BCP en zone UDa ?

Oui, un tracé de voie prévu graphiquement sur le plan de zonage de la commune peut déclencher effectivement la bande.

Cela est prévu au Chapitre 2.1.3 du règlement de la partie 1.

Un tracé de voie peut déclencher la bande.

Cependant comme indiqué au chapitre 2.1.3 (repris dans la fiche Guide Appli PLUI), au paragraphe précisant les voies ne déclenchant pas la bande, s'il est démontré que ce tracé de voie défini au chap. 1.4.3 de la partie 1 ne couvre qu'un chemin piétonnier principalement de moins de 4 mètres (non destiné à évoluer) alors il ne déclenche pas la bande.

Le tracé de voie ne fait que déclencher la BCP. Cela ne veut pas dire création de voie ou accès via le tracé. Un tracé de voie ne vaut pas un Emplacement Réservé.

La commune ou la CU peut s'opposer à la création d'un accès sur le tracé de voie.

Ce cas ne vaut que pour le déclenchement d'une BCP comme pour le cas de la voie privée ci avant.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°2

**Sujet : Stationnement et logement social**

**Problématique : Le logement locatif intermédiaire (LLI) et le Bail Réel Solidaire (BRS) bénéficient-ils des normes de stationnement pour le logement social ? OUI**

**Chapitre 5.2.2.1 – Partie 1**

**Le BRS est- il intégré au logement social et les normes de stationnement du Logement Locatif Social s'appliquent-elles au LLI ?** (Règle d'une place de stationnement maximale par logement ou 0,5 place dans le périmètre gare)

- ⇒ Le Logement Locatif Intermédiaire bénéficie des normes de stationnement pour le logement locatif social et ceci conformément aux dispositions prévues aux chapitres L. 151-35 et L. 151-34 du code de l'urbanisme qui étendent les normes pour le LLS au LLI, sans besoin de modifier le PLUi.
- ⇒ En ce qui concerne le Bail Réel Solidaire, à compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'chap. L. 255-1.

Ainsi, les logements considérés comme logement locatif social sont les logements définis à l'art. L. 302-5 du Code de la construction à savoir :

- *sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent chap., à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus 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.*
- *A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent chap. les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'chap. L. 255-1 (LOI ELAN).*



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°3.1

**Sujet : Stationnement dans l'emprise de la construction**

**Problématique : Comment comprendre la notion « hors box non contigu » à la construction ?**

**Chapitre 5.2.3.3 – Partie 1**

### Comment comprendre la notion « hors box non contigu » à la construction ?

Le Chapitre 5.2.3.3 de la partie 1 du règlement dispose :

*« Dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UDa, UDb, UDe, UDc, UDe, 1AU mixte), les dispositions suivantes sont applicables.*

*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. Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, **hors box non contigu à la construction.** »*

### Quel est l'objectif recherché ?

L'objectif de cette disposition est de limiter l'impact tant visuel qu'écologique des aires de stationnement de surface, c'est-à-dire d'éviter l'imperméabilisation des sols. Aussi le PLUI prévoit d'imposer que les places de stationnement soient réalisées dans le volume de la construction soit en sous-sol, soit intégrées à la construction en admettant des stationnements en niveau à condition que ces stationnements soient bien intégrés dans le volume de la construction.

### Que recouvre la notion « hors box non contigu » à la construction ?

Dans emprise de la construction : il est admis la réalisation de stationnement en extension de la construction principale dès lors d'être bien intégré à l'ensemble de la construction.

En revanche, des boxes réservés au stationnement type des garages implantés sur le terrain, non contigus à la construction principale ne sont pas admis au sens de la règle.

Par box effectivement il faut entendre un stationnement fermé.

La notion de construction contiguë est définie dans la partie 1 du règlement chapitre 1.1.1. Un accès direct entre le box et la construction principale n'est pas nécessaire pour être considérée comme contiguë. Les façades doivent être directement en contact.

Ainsi, un simple auvent ou carport contigu (en extension de la construction principale) et non fermé, ne pourra pas être autorisé.

Le stationnement doit être considéré en extension type box fermé et intégré à la construction initiale.

Cette disposition imposant la réalisation des places dans le volume de la construction ne s'applique que pour les constructions de plus de 2 logements (à partir de 3) et uniquement dans les Zones U et AU mixtes.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°4.1

**Sujet : Les règles qualitatives**

**Problématique : Peut-on recourir à plusieurs règles qualitatives pour un même projet ? OUI**

**Peut-on imposer une règle qualitative ? OUI**

**En cas de recours, comment le juge interprète-t-il l'utilisation des règles qualitatives ?**

***Chapitre 2.2.2 – zone UAd – partie 2***

***Chapitre 2.5.3 – zone UAd – partie 2***

***Chapitre 2.1.2 – zone Udd – partie 2***

***Fiche 4a Guide PLUi***

### **Objectif des règles qualitatives :**

Le parti pris par GPS&O de concevoir un document porteur d'une règle d'urbanisme harmonisée et modernisée et sur l'ensemble du territoire a supposé une conception particulière de la règle d'urbanisme.

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 au regard de conditions particulières du projet notamment aux caractéristiques de l'environnement dans lequel il s'insère, à la configuration de son terrain d'assiette, ou encore à la nature ou aux particularités du projet lui-même.

Les règles qualitatives ne constituent pas des dérogations. Leur mise en œuvre est prévue et encadrée par le règlement.

En effet, l'application de la règle générale fixée dans le règlement d'une zone peut s'avérer être inappropriée 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 d'une construction sur laquelle porte un projet
- l'isolation des constructions existantes

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

**1/ poursuivre l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement et à sa fonctionnalité**

**2/ 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 organisée par le règlement de 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....

Ainsi que le prévoit le règlement, les règles qualitatives peuvent être imposées ou admises.

### Exemple d'un cas pratique :



Le projet est situé en zone UAd : les bâtiments 1 et 5 constructions de premier rang sont implantés en retrait des limites séparatives et les Bâtiments 2, 3 et 4 constructions de second rang sont implantés à une distance inférieure à 4 mètres.

Le règlement impose pour les constructions de premier rang une implantation sur au moins une limite séparative et pour les constructions de second rang un retrait d'au moins 6 mètres.

Il pourra être fait application des règles qualitatives fixées au Chap. 2.2.2 du règlement de la zone UAd, une implantation différente pouvant être admise lorsque l'implantation d'une construction en raison des caractéristiques du terrain telles qu'une configuration irrégulière, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie ne peut être conforme à la règle.

Ces mêmes règles qualitatives pourront être appliquées pour adapter la hauteur selon les règles qualitatives prévues au chapitre 2.5.3, notamment le point 3.

Afin d'assurer la sécurité juridique de la décision, le maître d'ouvrage devra justifier dans la notice du dossier (PC4) le recours aux règles qualitatives 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.

#### **Conseil :**

L'arrêté accordant l'autorisation pourra également être motivé et démontrer l'application des règles qualitatives.

Les communes disposeront du courrier de complétude (à notifier sous un mois à compter du dépôt de la demande ADS) pour rappeler au pétitionnaire la nécessité de compléter éventuellement la notice de présentation du projet dans son environnement (pièce PC4 – article R431-8 du code de l'urbanisme).

### Peut-on recourir à plusieurs règles qualitatives pour un même projet ? OUI

Plusieurs règles qualitatives peuvent être mises en œuvre pour un même projet **dès lors qu'elles sont justifiées par une meilleure prise en compte de l'environnement urbain.**

### Peut-on imposer une règle qualitative ? OUI

Lorsque le pétitionnaire ne justifie pas de l'application des règles qualitatives, le règlement prévoit qu'elles peuvent être imposées dans l'objectif d'une meilleure intégration urbaine.

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.**

### Exemple :

Un projet est implanté en recul de 5 mètres de la voie et respecte le règlement de la zone UDD du PLUi. Toutefois, les constructions avoisinantes étant implantées en recul de la voie, est-il possible d'imposer un recul identique à celui des constructions avoisinantes en faisant référence aux règles qualitatives ?

Le Chap 2.1.2 prévoit « dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement une implantation différente de celle prévue peut être **admise** ou **imposée** ».

En l'espèce, pour imposer une règle différente, la différence d'implantation des constructions avoisinantes doit être très significative.

### CONSEIL

Lorsque la mise en œuvre de la règle qualitative est imposée dans un objectif d'une meilleure intégration urbaine, si l'instruction est effectuée par le service ADS de la CU, celui-ci propose à la commune de faire application des règles qualitatives.

**C'est la commune qui décide d'appliquer les règles qualitatives.** Si la demande est rejetée, il n'est pas fait de proposition d'application des règles qualitatives au pétitionnaire.

**Dans le cas où une règle qualitative est imposée, il convient de le justifier dans l'arrêté.**

Si le pétitionnaire refuse de prendre en compte la règle qualitative imposée, le permis pourra être refusé. Un refus fondé sur ce seul motif devra être motivé dans l'arrêté de refus. Le motif du refus appuyé sur le refus de prendre en compte la règle qualitative devra être étayé et argumenté au regard de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet.

### Exemple d'application de la règle qualitative n° 1, chapitre 2.5.3 (règlement de zone) : confirmée au regard de la séquence urbaine

La note de présentation du projet déposé (PC 4) devra permettre d'apprécier la séquence urbaine (vue de la voie) et l'insertion du projet dans le site devra permettre d'apprécier la bonne application de la règle qualitative encadrée par le règlement et limitée dans son volume à 1 niveau

*« Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :*

*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 ; »*

### En cas de recours, comment le juge interprète-t-il l'utilisation des règles qualitatives ?

L'utilisation des règles qualitatives est reconnue par le code de l'urbanisme depuis la loi ALUR de 2014. Le guide du ministère sur le contenu des nouveaux PLU éclaire leur mise en œuvre. Depuis, le juge administratif s'est prononcé sur leur mise en œuvre. Les règles qualitatives sont appréciées au regard de leur objectif clairement défini dans le règlement, et ne sont pas à confondre avec des dérogations prévues au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°5

**Sujet : EBC et bande de 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100ha**

**Problématique : Peut-on construire dans la bande des 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100ha ? Oui sous conditions**

***Chapitre 3.2.2 – Partie 1***

***Fiche 5c Guide PLUi***

### **Objectif de la bande des 50m :**

Le SDRIF de 2003, révisé en 2013 a étendu le niveau de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares en imposant leur protection en espace boisés classés (EBC) dans les documents d'urbanisme et la protection de leur lisière par l'identification dans les PLU de la bande des 50 mètres correspondant à leur ceinture de protection.

La notion de bande de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha vise à assurer la pérennité et l'intégrité des massifs de plus de 100ha et de protéger leurs franges sensibles, afin d'éviter le recul des massifs.

Elle constitue également une zone de transition écologique pour la faune et la flore entre deux écosystèmes et recèle une importante et fragile biodiversité.

### **Les effets de la bande des 50m :**

La bande des 50m ne veut pas dire que toutes les constructions sont interdites. Cela signifie qu'une attention particulière doit être portée sur toutes les nouvelles constructions envisagées dans cette bande.

Ce sera au pétitionnaire de défendre son projet dans la bande des 50 mètres au regard de la présence ou non d'un site urbain constitué tel que le définit le règlement du PLUi et des possibilités de constructibilité possible en SUC ou en dehors.

## Comment qualifier le Site urbain Constitué (SUC) ?

Le PLUI définit le SUC conformément à la doctrine de l'Etat : « *espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées* ».

Il s'agit d'espaces bâtis, dans lesquels les constructions relativement denses sont organisées le long d'une trame viaire. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Les sites urbains constitués sont appréciés au cas par cas en tenant compte des voiries existantes et des limites physiques de l'urbanisation en reliant les angles extérieurs des constructions existantes et en respectant les critères suivants :

- les terrains sont viabilisés et desservis par des voiries goudronnées ;
- la densité des constructions et l'occupation du sol sont similaires à celles des zones urbaines situées à proximité, hors de la bande de 50 mètres ;
- le gabarit des constructions existantes est similaire à celui de l'ensemble des constructions les plus proches situées hors de la bande de 50 mètres.

## Quelle constructibilité à l'intérieur d'un SUC ?

Dans les limites d'un site urbain constitué, la constructibilité y est admise dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et, éventuellement, en compatibilité avec les OAP. En revanche, toute extension de l'urbanisation au-delà de la limite du site urbain constitué vers le massif boisé est interdite.

Même s'il est démontré que le projet se situe en SUC, toute urbanisation en direction du massif, à l'extérieur des limites du SUC est proscrite.

## En dehors des SUC, qu'est-il admis ?

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, **toute nouvelle urbanisation** ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Aussi, le règlement du PLUI, partie 1 indique que dans la bande des 50 mètres hors SUC, peuvent être autorisés :

- les constructions à destination agricole.
- les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
  - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

**Mais également :**

- l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes, la construction d'annexes, dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et éventuellement, en compatibilité avec les OAP.
- En cas d'extension ou de constructions annexes, ces dernières ne doivent pas être implantées en direction du massif ;
- dans le sous-secteur NVc1a, les constructions, les installations, les travaux et aménagements prévus dans le règlement de zone.

Ainsi dans la bande des 50 mètres hors SUC, toute construction n'est pas interdite

# APPLICATION PLUI

## NOTE N°6

**Sujet : Protection des espaces libres et insertion d'un projet dans son environnement**

**Problématique : Quelles sont les dispositions réglementaires du PLUi pour encadrer un projet en l'absence de protection paysagère ?**

Chapitre 4.1.1 - Partie 1

Chapitre 4.2.2 - Partie 1

Chapitre 4.2.4.4 - Partie 1

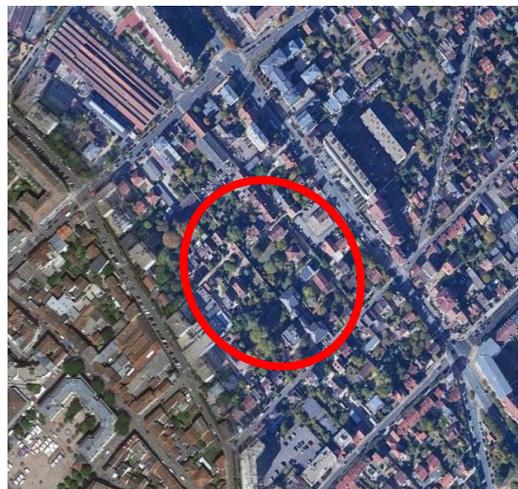
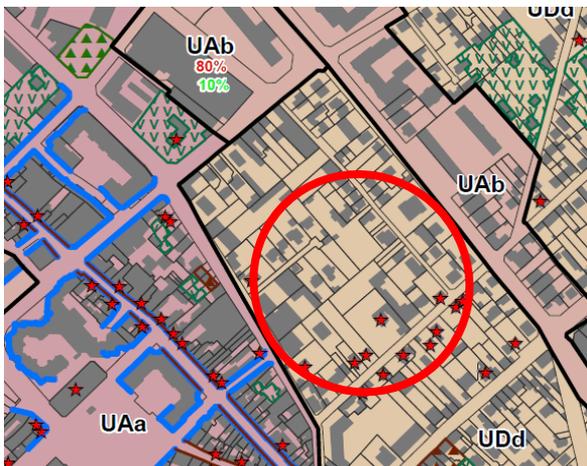
Fiche 6a Guide PLUi

### **Quelles sont les dispositions réglementaires du PLUi pour encadrer un projet en l'absence de protection paysagère ?**

Exemple : Un terrain fait l'objet d'un projet de lotissement dans un quartier, sur des fonds de jardins en zone Udd. La commune souhaite limiter l'impact de ce projet au regard de la qualité paysagère du lieu.

Sur le terrain le document graphique n'identifie pas d'OAP ni de protection paysagère réglementaire type : CIL, ECV ...

L'analyse de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet indique la présence de deux EPUR sur le secteur concerné.



### Réponse apportée :

Malgré l'absence de protection paysagère graphique, il est possible grâce à l'application cumulative de plusieurs dispositions réglementaires de contraindre le projet afin de réduire son impact sur un espace paysagé.

#### **Le projet se situe en zone UDd.**

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. **Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots.**

**L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré**, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire

Dans le but de préserver l'ambiance de la zone UDd, l'application cumulative des dispositions transversales de la partie 1 complétée par les objectifs de la zone UDd permet d'envisager soit une discussion avec le porteur de projet, soit un refus motivé par :

⇒ **L'application cumulative des chapitres 4.1.1, 4.2.2 et 4.2.4.4 de la partie 1 avec les dispositions du règlement de la zone UDd**

SUJETS	CHAPITRE	OUTILS PROPOSES
Inscription du projet dans son contexte	Chapitre 4.1.1 Partie 1	Inscription du projet dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement : <ul style="list-style-type: none"><li>- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage</li><li>- <b>Choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité, <u>identifiés ou non au plan de zonage</u> ;</b></li><li>- Inscire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environne</li></ul>
Objectif de la protection patrimoniale	Chapitre 4.2.2 Partie 1	Préserver et entretenir les constructions identifiées <b><u>ainsi que leurs abords</u></b> susceptibles de contribuer à leur mise en valeur.
Insertion du projet dans son contexte	Chapitre 4.1.1 Partie 1	Principe d'aménagement des espaces libres : <b><u>ces espaces végétalisés identifiés ou non sont maintenus ou préservés</u></b> dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère
Aménagement des espaces libres – règlement de zone	Chapitre 3.1 Partie 2, UDd	La conception des projets privilégie une composition paysagère qui : <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><u>à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots</u></b> ;</li><li>- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;</li><li>- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres</li></ul>



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°7

**Sujet : Protection patrimoniale et opération d'initiative publique**

**Problématique : Démolition d'un EPUR/ Champ d'application de la notion d'opération d'initiative publique / Notion de renforcement de l'organisation urbaine du lieu et qualité architecturale**

***Chapitre 4.2.4.1 – Partie 1***

***Fiche 6b Guide PLUi***

**Démolition d'un EPUR/ Champ d'application de la notion d'opération d'initiative publique / Notion de renforcement de l'organisation urbaine du lieu et qualité architecturale**

**Contexte :**

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités aux plans de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager (EPUR, ECP, ECU...).

Cette identification est déclinée en plusieurs catégories regroupant les éléments patrimoniaux selon leur nature et leurs caractéristiques.

L'objectif est la mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux

Les constructions nouvelles et les extensions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en pouvant se distinguer en faisant preuve de créativité architecturale. « Elles respectent toutes les parties intéressantes de la construction, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant » (Charte de Venise, chapitre Restauration, Article 13).

Pour la catégorie des ensembles cohérents patrimoniaux et continuités bâties, l'implantation des constructions nouvelles s'inscrit dans le respect des caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle elles se situent.

Le règlement du PLUI prévoit que pour certains édifices et ensembles bâtis identifiés remarquable et non exceptionnelle, il est possible d'envisager leur démolition sous certaines conditions :

- dès lors qu'elle est justifiée, par des motifs d'ordre structurels ou sécuritaires ;
- lorsqu'elle concerne des constructions ou parties de construction sans valeur architecturale intrinsèque ;
- 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.

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.

### **Qu'est-ce une opération d'initiative publique ?**

Cas d'une commune qui a vendu un terrain communal à un opérateur privé pour réaliser un programme de logements locatifs sociaux. Le projet porte sur un EPUR remarquable.

### **Réponse apportée :**

#### **Le projet entre dans le champ d'application de la démolition prévue**

4 conditions cumulatives :

##### **1. L'EPUR est qualifié de remarquable et non exceptionnel**

##### **2. L'initiative publique :**

Si le projet de construction est réalisé par une personne morale d'ordre privé à l'initiative d'une personne publique telle que la commune (Cession du terrain par la commune à un opérateur privé, Convention de portage à l'EPFIF...), il pourra être qualifié d'initiative publique.

##### **3. L'objet du projet d'intérêt général**

Un projet visant à réaliser majoritairement un programme de logements locatifs social dans une commune déficitaire SRU entre dans ce dispositif.

##### **4. La qualité urbaine et architecturale du projet**

Renforcer l'organisation urbaine du lieu nécessite d'inscrire le projet de manière cohérente avec le tissu urbain environnant. Il s'agira de respecter une certaine cohérence urbaine en matière d'ordonnancement par rapport à la rue, 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 la simple parcelle concernée. Le projet doit s'inscrire dans l'ilot, la séquence, le quartier.

La démolition de l'EPUR ne fait pas obstacle à un projet contemporain dès lors qu'il est qualitatif et fait sens en matière d'organisation urbaine.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°8.1

### Sujet : Zone UDa

Problématique : comment s'applique le calcul de la BCP en zone UDa au travers de cas pratiques ? Quelles sont les règles applicables à la BCP en cas d'OAP de secteur communal ?

Extension des constructions existantes en BCS et emprise au sol

Application des règles de limites séparatives en BCP en cas de division foncière intervenant après l'approbation du PLUi

*Chapitre 3.2.3.1 - Partie 1*

*Chapitre 5.1.2.1 - Partie 1*

*Chapitre 0.6.3 – Partie 1*

*Chapitre 1.2.2 – Zone UDa – Partie 2*

*Fiches 2d et 7c Guide PLUi*

### 1/ Rappel objectif ayant conduit à la création de la zone UDa :

**La zone UDa répond à une demande forte des communes comme des habitants de conserver l'agrément des quartiers pavillonnaires en préservant les jardins à l'arrière des constructions et en organisant les divisions parcellaires en cohérence avec la volonté de conserver la dominance végétale des quartiers.**

### **L'objectif de la zone UDa répond ainsi à la volonté :**

- d'organiser les divisions foncières pour gérer les conditions d'accès et éviter le stationnement sauvage sur l'emprise publique ;
- de gérer les services urbains (ordures ménagères, réseaux, etc.) ainsi que les capacités des équipements publics (écoles notamment)
- de créer des îlots de fraîcheur en préservant les jardins et contribuer ainsi à la biodiversité urbaine.

Plusieurs dispositifs réglementaires écrits et graphiques sont mis en œuvre en faveur de la préservation des cœurs d'îlots (CIL - cœurs d'îlots et lisières de jardins) et pour encadrer la limitation des divisions de terrains (bandes de constructibilité principale et secondaire).

⇒ -se reporter aux fiches du guide 2d et 7c

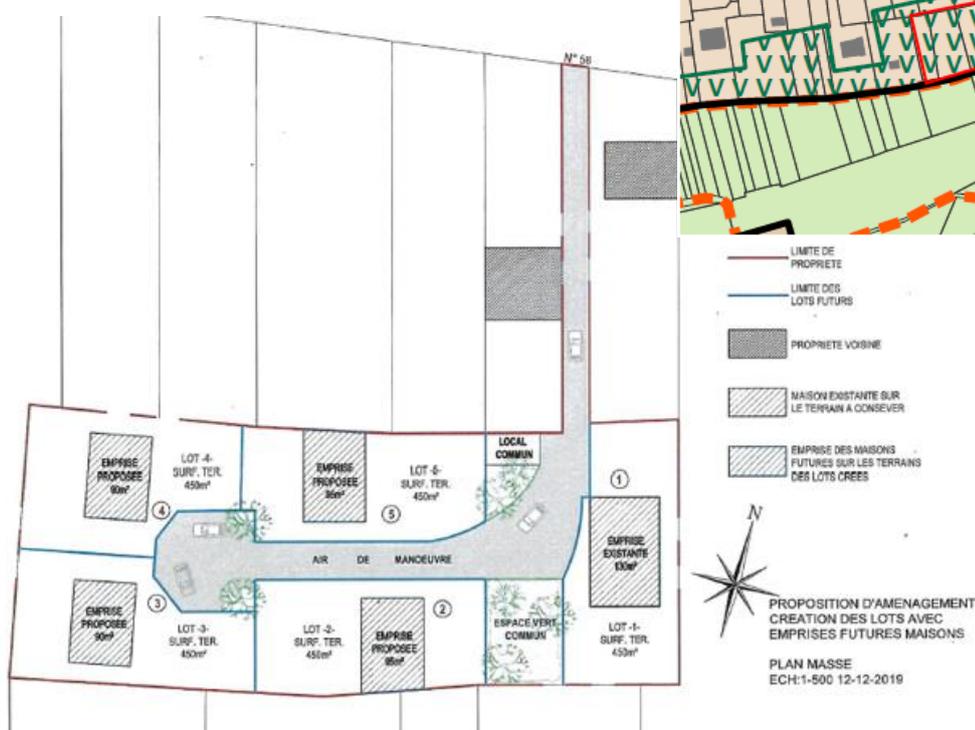
## 2/ Application du règlement de la zone UDA

### Cas pratique n°1 : Zone UDa – Absence d'OAP – CIL identifié graphiquement

Projet de division d'un terrain en 5 lots :

- Construction de 4 habitations individuelles
- Habitation existante à conserver
- Prolongation de la voie d'accès par la rue au nord et création d'une voie en impasse pour desservir les 5 lots.

### Pourquoi le projet n'est pas réalisable ?



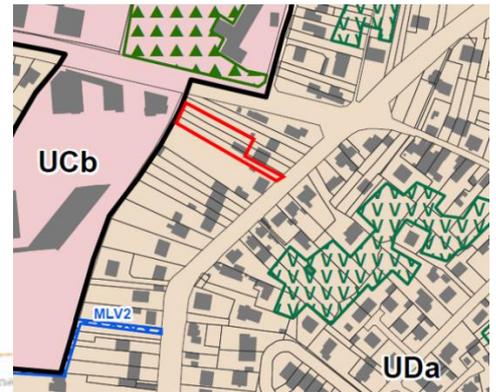
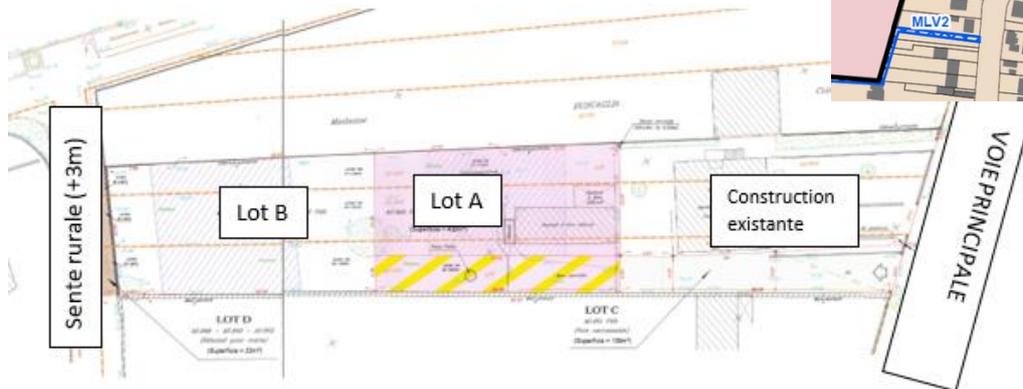
SUJETS	REGLEMENT	MOTIFS DU REFUS
Cœur d'îlot et Lisières de Jardin (CIL) identifié	Chap.3.2.3.1 Partie 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>PROJET IRRECEVABLE A L'INTERIEUR DU CŒUR D'ÎLOT CAR :</b></li> <li>- Construction à usage d'habitation non autorisée dans les cœurs d'îlot</li> <li>- Conditions de restitution d'un seul tenant non réunies (le cœur d'îlot s'appliquant sur la totalité du terrain)</li> </ul>
BCP/BCS/voies	Chap.5.1.2.1 et Chap.0.6.3 Partie 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>PAS DE DECLENCHEMENT DE BCP CAR :</b></li> <li>- Voie en impasse</li> <li>- Absence de maillage</li> <li>- Absence de débouché sur 2 voies différentes, ni sur la même voie</li> </ul>
BCP/BCS (Profondeur)	Chapitre 1.2.2 Règlement de la zone UDa Partie 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>PAS DE CONSTRUCTIBILITE PAR RAPPORT A LA RUE PRINCIPALE AU NORD CAR :</b></li> <li>- La profondeur de la BCP est fixée à 20m à partir du nu général de la façade</li> <li>- Projet situé au-delà de la BCP</li> </ul>



**Cas pratique n°3 :** Zone UDa – Absence d'OAP, absence de CIL identifié

Terrain entre 2 Voies dont une sente (chemin rural) fermée à la circulation générale par une barrière utilisée en voie pompier.

La BCP est-elle déclenchée par la sente ?



Les lots projetés sont-ils constructibles ?

LOTS	SITUATION	REGLEMENT	ANALYSE
Lot A	Situé en BCS par rapport à la sente rurale et par rapport à la voie principale	Chap. 0.6.3 Partie 1 et Chap. 1.2.2 Règlement de la zone UDa	Le lot A n'est pas constructible car il est situé au-delà de la BCP
Lot B	Situé en BCP si la sente fait plus de 3m de large, car existante à la date d'appro du PLUi	Chap. 0.6.3 et chap 5.1.2.1 Partie 1  Chap. 1.2.2 Règlement de la zone UDa	La sente d'une largeur de voie minimale de 3 m déclenche la BCP. En revanche, elle n'autorise pas l'accès sur cette voie (accord du gestionnaire requis). Le projet ne pourra se faire que si une servitude de passage est confirmée depuis la voie principale existante.

**A retenir :**

**Il faut dissocier l'accès au terrain et le déclenchement de la BCP. Une voie peut déclencher une BCP sans pour autant être considérée comme un accès réglementaire.**

**En cas d'OAP de secteurs :**

**Dans les espaces faisant l'objet d'une OAP de secteurs à échelle communale et dont la destination est définie 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).**

**Se référer à a fiche 2 d**

## Comment calculer l'emprise au sol en cas d'extension des constructions existantes en BCS lorsque la règle donne le choix ?

Le chapitre 1.2.2 du règlement de la zone UDa fixe les conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire.

Dans la bande de constructibilité secondaire est autorisée « l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol\* de l'extension est au plus égale à soit 40 m<sup>2</sup>, soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi. »

**La règle permet de choisir l'option la plus favorable, l'objectif était de tenir compte de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et de permettre à tous de bénéficier d'une extension.**

**C'est pourquoi, les deux modes de calcul sont prévus, le plus favorable au projet étant retenu :**

**En UDa et en BCS :**

**-Soit une extension de son emprise au sol au plus égale à 40m<sup>2</sup> ;**

**-Soit une extension de son emprise au sol de 20% par rapport à son emprise au sol existante.**

## **Application des règles de limites séparatives en BCP en cas de division foncière intervenant après l'approbation du PLUi**

Le règlement du PLUi et notamment celui de la zone UDa prévoit au chapitre 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives les dispositions suivantes dans la bande de constructibilité principale :

### **2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres :**

*L'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie\* du terrain\* existant à la date d'approbation du PLUi :*

*- sur les terrains disposant d'une façade sur voie au plus égale à 12 mètres : les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale\* au moins ;*

*- sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale\* au moins.*

Telles que mentionnées dans le règlement, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement pour la largeur de la façade sur voie du **terrain de référence qui sera pris en compte pour apprécier la distance par rapport aux limites séparatives applicables au projet même en cas de** division du terrain après la date d'approbation du PLUi.

Le terrain de référence pour apprécier la largeur de façade est celui du terrain existant à la date d'approbation du PLUi.

Si le terrain est divisé postérieurement, l'appréciation du règlement du PLUi s'appréciera pour chaque lot (en application des dispositions de l'article R. 151-21, chap 0 .6.2 de la partie 1) mais s'agissant des distances par rapport aux limites séparatives, à chaque lot s'appliquera la distance prévue au regard de la largeur de façade sur voie au terrain existant à l'approbation du PLUi, en bande de constructibilité principale.

Par exemple, si un terrain présentant une largeur de façade sur voie de 22m à la date d'approbation du PLUi était divisé en deux terrains/lots dont la largeur de façade sur voie mesurerait respectivement 11m chacun, alors les deux constructions sises sur les deux terrains, dans la BCP, seraient dans l'obligation de s'implanter en retrait d'une limite séparative latérale au moins puisque le terrain initial présente une largeur de façade supérieure à 12m.

Cette disposition a été prévue à la demande de communes versée à l'enquête publique pour éviter que des divisions intervenant en zone UDA après l'approbation du PLUi permettent pour des terrains ayant après la division, des façades sur voie de moins de 12 m la constitution de fronts urbains continus, allant à l'encontre de l'objectif recherché en zone UDa conserver une dominante d'habitat individuel en préservant la dominante végétale recherchée...



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°9.1

**Sujet : Antenne relais**

**Problématique : Peut-on interdire l'implantation des antennes relais ?  
NON mais dispositions d'intégration imposées / oui**

***Chapitre 4.1.1 - Partie 1 du règlement du PLUI***

**Une antenne relais correspond-elle à un service urbain au sens du règlement du PLUI / Oui**

***Chapitre 1.1.1 - Partie 1 du règlement du PLUI***

**Le PLUI, comme tout PLU, ne peut interdire l'implantation d'antennes relais selon une jurisprudence constante :**

CAA Bordeaux, 16 novembre 2018, n° 16BX02996 : La cour administrative d'appel (CAA) de Bordeaux a estimé que la commune ne faisait état d'aucune circonstance locale particulière ni d'éléments précis de nature à établir l'existence, en l'état des connaissances scientifiques, d'un risque pouvant résulter, pour la population, de son exposition aux champs électromagnétiques émis par les antennes-relais. Dès lors, elle ne pouvait pas réglementer leur implantation sur son territoire.

Les juges ont fait ici application des principes déjà dégagés par le Conseil d'Etat depuis plusieurs années (*voir par ex. CE, 30 janvier 2012, n° 344992, publié au recueil Lebon*).

Pour information, nouvelle disposition introduite par la Loi ELAN : Passage d'un avis conforme à un avis simple de l'ABF pour les projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile (comprenant supports et locaux techniques) et les opérations de lutte contre l'habitat indigne (nouvel art. L. 632-2-1 C. patrimoine.)

Dispositions spécifiques PLUI (chapitre 4.1.1 – Partie 1):

**Le PLUI approuvé prévoit une disposition permettant de s'assurer de leur bonne intégration.**

*Ainsi : « L'intégration des équipements d'intérêt collectif et services publics prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.*

*Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sont conçus tant dans leur localisation que leur morphologie pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives, arbre artificiel...).*

*La qualité des constructions dépend de celle des matériaux employés et de leur mise en œuvre. A ce titre, est proscrit l'emploi sans enduit de matériaux destinés à l'être. »*

### **Antennes Relais et Services urbains/ OUI :**

Les antennes relais sont des installations concernées par la notion de services urbains telle que définit dans le règlement du PLUI (partie 1 Chap.1.1.1 Définitions).

En effet, la partie 1 du règlement définit ce qu'est un service urbain : "**ensemble de services proposés par les collectivités ou autres organismes publics aux habitants et usagers permettant de répondre aux besoins collectifs, notamment, en matière de desserte par les réseaux de transport et de déplacements (tels que Transilien, Tram13, Eole...), d'échanges et de communications, de sécurité et d'hygiène (gestion de l'eau, des déchets, assainissement, ...)**".

Lorsque des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones du PLUI concernant les constructions ou installations de services urbains, les antennes relais en font parties.

Par exemple, dans le règlement de la zone UEe, au paragraphe 2.5.1.1 relatif à la hauteur des constructions, il est stipulé que : "la hauteur totale\* des constructions et installations à destination d'industrie et à destination de services urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante".

Les antennes relais sont concernées par cette disposition permettant une hauteur supérieure aux normes fixées pour les autres constructions.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°10.1

### Sujet : Les piscines

Problématique : Piscine et emprise au sol/ Une piscine est-elle une construction annexe ? / Implantation en limite séparative en zone urbaine / Implantation par rapport aux voies / Piscine dans un CIL (cœur d'îlot et lisières de jardins) / Piscine et bande des 50 m (massif boisé de plus de 100 hect)/ Piscine naturelle

### Dispositions générales aux piscines :

Code de l'urbanisme R. 421-1 : **Une piscine est une construction**

Rappel : extrait notice explicative pour les demandes de permis de construire... Cerfa n° 51434 # 08

5) les piscines		
Dont la couverture a plus de 1,80 mètres de haut, quelle que soit la superficie	(R.421-1)	Permis
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> , non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol	(R.421-9 f)	Déclaration préalable
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m <sup>2</sup> , non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol	(R.421-2 d)	Aucune
Les piscines citées ci-dessus et situées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, en site classé ou en instance de classement	(R. 421-11 // d)	Déclaration préalable

Dispositions réglementaires du PLUI / Dispositions transversales (partie 1)

### Piscine et emprise au sol

#### **A retenir :**

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

### Une piscine est elle une construction annexe ?

Une piscine, hors équipements sportifs répondant à la destination constructions d'équipement d'intérêts collectifs et de services publiques, **est considérée comme annexe à la construction principale** : chapitre 1.1.1 de la partie 1 : Une piscine est une construction annexe.

Les règlements de zone prévoient, selon les zones, des dispositions spécifiques applicables aux projets de construction de piscines. **Lorsque la piscine n'est pas expressément visée, elle est considérée comme une construction annexe.**

### Piscine et limite séparative

Selon les règlements de zone, une piscine peut être implantée en limite séparative et/ou en retrait de cette dernière.

Lorsque la piscine doit être implantée en retrait des limites séparatives au titre du règlement de la zone :

La partie 1 du règlement, chapitre 2.2.3 prévoit explicitement que lorsque la construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, pour le calcul du retrait ne sont pas pris en compte :

- Les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux.
- ⇒ **Une piscine non couverte ou couverte jusqu'à 0,60m (Bassin + margelle si couverte) peut donc être réalisée dans la bande de retrait de la limite séparative, sauf disposition contraire dans le règlement de zone.**

Certains règlements des zones (chapitre 2.2.1) **UCb, UDb UDe, UDa, UDa1 et UDa3**, et dans la bande de constructibilité secondaire des zones **UDa, UDa1 et UDa3** indiquent que : « peuvent être implantées en limite séparative des annexes dont la hauteur totale est au plus égale à 3,50 mètres, **à l'exception des piscines couvertes ou non** ».

- ⇒ **Dans ces zones UCb, UDb UDe, UDa, UDa1 et UDa3, l'implantation des piscines (bassin ou fosse couverte ou non) en limite séparative est impossible, c'est-à-dire que le bassin ou la fosse devra être implantée en respectant le retrait minimum. La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait.**

Bien évidemment, l'implantation des piscines est admise sous réserve du respect du coefficient de pleine terre indiqué dans le règlement de chacune des zones et des autres dispositions réglementaires du chapitre 3 : cœur d'îlot, lisière de jardin, zones humides.

### Synthèse Implantation des piscines en zone urbaine mixte par rapport aux limites séparatives (LS) :

Zones	Implantation en limite séparative (LS)	En cas de retrait...
<b>UAa</b>	Oui sur une LS obligatoire en BCS : <i>on prend en compte l'ensemble de la construction, bassin + margelle ou terrasse.</i>  Oui sur la limite de fond de terrain en BCS.	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H de 0,60 m : pas de retrait minimum au titre du chap. 2.2.3 de la partie 1 du règlement.  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60 m : retrait de 6 mètres.

<b>UAa1</b>	Oui sur une LS obligatoire en BCS : <i>on prend en compte l'ensemble de la construction, bassin + margelle ou terrasse.</i>  Oui sur la limite de fond de terrain en BCS.	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H de 0,60 m : pas de retrait minimum au titre du chap. 2.2.3 de la partie 1 du règlement.  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60 m : retrait de 6 mètres.
<b>UAb</b>	Oui	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H de 0,60 m : pas de retrait obligatoire  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60m : retrait = Hf/2 (hauteur de façade)
<b>UAc</b>	Oui	Seulement en BCS :  Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H de 0,60 m : pas de retrait minimum au titre du chap. 2.2.3 de la partie 1 du règlement.  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60 m : retrait de 6 mètres.
<b>UAd</b>	Oui sur une LS obligatoire  <i>On prend en compte l'ensemble de la construction, bassin + margelle ou terrasse.</i>	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H de 0,60 m : pas de retrait minimum au titre du chap. 2.2.3 de la partie 1 du règlement.  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60 m : retrait de 6 mètres.
<b>UBa</b>	Oui sur une LS obligatoire  <i>On prend en compte l'ensemble de la construction, bassin + margelle ou terrasse.</i>	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H de 0,60 m : pas de retrait minimum au titre du chap. 2.2.3 de la partie 1 du règlement.  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60 m : retrait de 6 mètres.
<b>UBb</b>	Oui sur une LS obligatoire  <i>On prend en compte l'ensemble de la construction, bassin + margelle ou terrasse.</i>	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H 0,60 m : pas de retrait minimum au titre du chap. 2.2.3 de la partie 1 du règlement.  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60 m : retrait de 6 mètres.
<b>UCa</b>	Oui	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H de 0,60 m : pas de retrait minimum au titre du chap. 2.2.3 de la partie 1 du règlement.  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60 m : retrait de 6 mètres.
<b>UCb</b>	Non	Si piscine non couverte ou couverte jusqu'à une H 0,60 m : retrait obligatoire mais non défini  Si piscine couverte avec une H de plus de 0,60m : retrait obligatoire = Hf/2 (hauteur de façade)
<b>UDa</b>	Non en BCS	Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 3 mètres  <i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 3 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i>  <i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i>

<b>UDa1</b>	Non en BCS	<p>Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 3 mètres</p> <p><i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 3 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i></p> <p><i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i></p>
<b>UDa2</b>	Non en BCS	<p>Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 6 mètres</p> <p><i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 6 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i></p> <p><i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i></p>
<b>UDa3</b>	Non en BCS	<p>Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 3 mètres</p> <p><i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 3 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i></p> <p><i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i></p>
<b>UDa4</b>	Oui ou non selon configuration du terrain	<p>Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 6 mètres</p> <p><i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 6 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i></p> <p><i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i></p>
<b>UDb</b>	Non	<p>Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 6 mètres</p> <p><i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 6 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i></p> <p><i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i></p>
<b>UDc</b>	<p>Non sauf dispositions substitutives dans fiches ECU.</p> <p>Oui pour ECU n° 1 domaine de la Vallée à MLV, ECU n°3 à Issou, ECU n°2, n°3 et n°5 à MLJ.</p>	<p>CF FICHES ECU</p> <p>Piscine = construction annexe</p>

<b>UDd</b>	Non	<p>Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 5 mètres</p> <p><i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 5 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i></p> <p><i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i></p>
<b>UDe</b>	Non	<p>Piscine couverte ou non : retrait obligatoire 6 mètres</p> <p><i>On prend en compte la fosse ou le bassin comme devant être à 6 m car on exclut les parties de construction totalement ou partiellement enterrées dont la hauteur est au plus égale à 0.60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux</i></p> <p><i>La margelle ou terrasse de la piscine pourra être réalisée dans la bande de retrait</i></p>

### Exemple d'implantation d'une piscine en UDa :

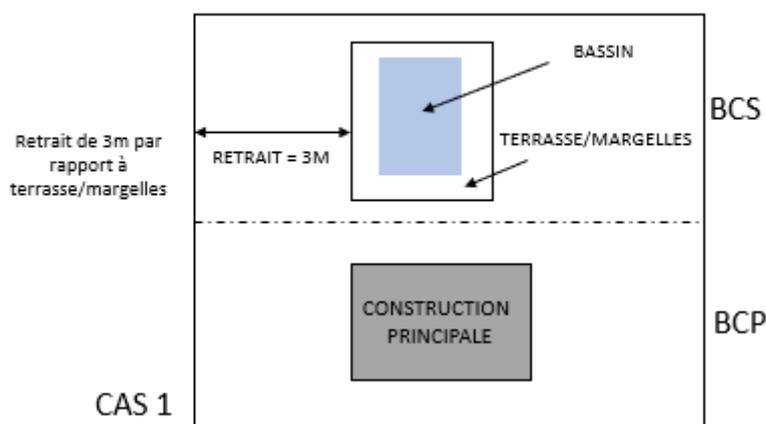
#### 2 implantations possibles

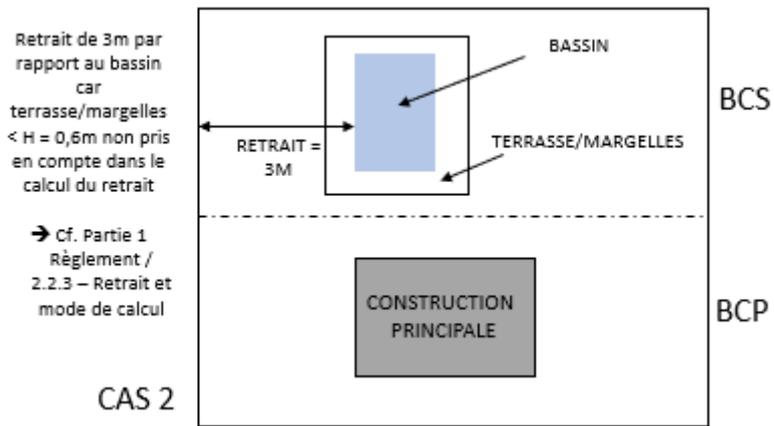
**Cas 1 :** L'ensemble de la piscine (bassin + margelle) en dehors de la marge de retrait des 3 mètres : Cas 1 préférable pour préservation des droits des tiers aux civils (bruit, vue...)

**Cas 2 :** conforme PLUi : la margelle peut être dans la marge de retrait des 3 mètres (si hauteur < ou = à 0.60 m) seul le bassin ou la fosse est exclu dans le calcul du retrait.



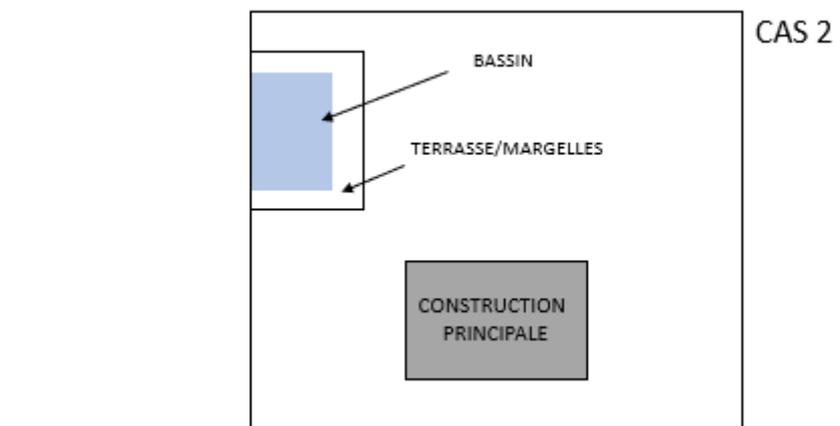
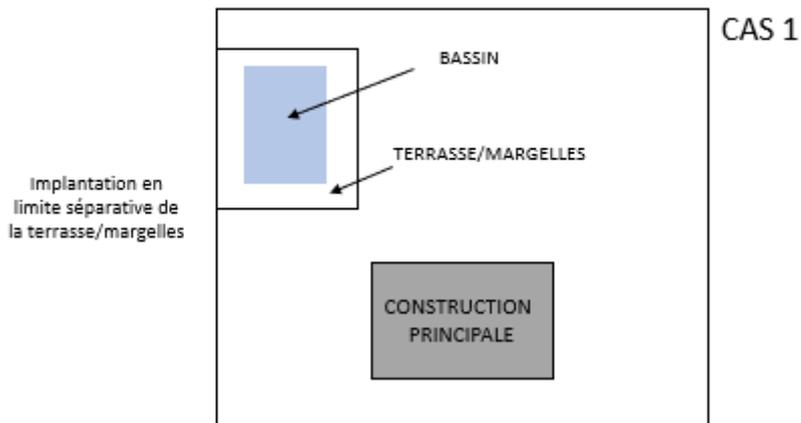
Rappel : implantation en retrait des LS mini 3 mètres y compris piscine couverte ou non  
Piscine = projet de construction = bassin + terrasse/margelles





**Exemple d'implantation d'une piscine en UBa :**

**UBa** Rappel : implantation sur une LS au moins  
 Piscine = projet de construction = bassin + terrasse/margelles



## Implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises n'est pas explicitement réglementée. Ce sont les dispositions du règlement qui s'appliquent de la partie 1 relative au calcul du recul et des règlements de zone.

Selon le chapitre 2.1.5 de la partie 1, pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- **les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;**
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- En outre, pour les constructions existantes\*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

Au regard de ces dispositions, seul le bassin de la piscine pourrait éventuellement se situer dans la marge de recul, puisque qu'étant considéré comme une partie de construction au-dessous du sol après travaux.

Cependant, généralement, une piscine n'est pas seulement constituée d'un bassin, il faut également prendre en compte sa margelle et sa couverture s'il y en a une, deux éléments qui ne sont pas considérés comme des constructions au-dessous du sol après travaux.

D'autres éléments sont également à prendre en compte afin de savoir comment implanter une piscine par rapport aux voies et emprises :

- **Le caractère de la zone** : Par exemple, le règlement des zones UAa, UAa1 et UAc impose une implantation des constructions à l'alignement. Cependant, ces zones correspondent souvent à des espaces de centralités des villes ou villages où le bâti, plutôt dense, constitue, dans la majeure partie des cas, un ordonnancement à l'alignement des voies. Une piscine n'est pas à priori ce qu'il est attendu dans cette zones eu égard aux caractéristiques de la zone.
- **Le chapitre 2.1** – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- **Le chapitre 3.2.1** – Le coefficient de pleine terre. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.
- **Le chapitre 3.3.2** – Le traitement qualitatif de la marge de recul.

**Synthèse Implantation des piscines en zone urbaine mixte par rapport aux voies et emprises publiques ou privées et du traitement de la marge de recul :**

Zones	Caractère de la zone	Implantation à l'alignement ou en recul	Chapitre 3.3.2
<b>UAa / UAa1 UAc</b>	Espaces de centralité denses avec un front bâti le long des voies.	Implantation à l'alignement imposée.	
<b>UAb</b>	Nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, extension récente des centres anciens et nouveaux quartiers de gare (RER E).	Implantation libre avec plusieurs critères à prendre en compte en cas de recul.	
<b>UAd</b>	Centres anciens à identité villageoise ou les hameaux à dominante résidentielle avec un front bâti le long des voies.	Implantation à l'alignement imposée sur un linéaire continu minimal de 6m ou sur toute la façade du terrain lorsque cette dernière est inférieure à 6m.  Au-delà du linéaire minimal continu de 6m, implantation à l'alignement ou en recul en prenant en compte des caractéristiques morphologiques et architecturales dominantes de l'environnement urbain.	
<b>UBa</b>	Espaces à proximité des centralités constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie que par leur destination.	Implantation en recul imposée.  Recul au moins = 3m  Recul au plus = 5m	L'espace compris entre la limite de voie et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir à la qualité du paysage de la rue qu'il borde.
<b>UBb</b>	Espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou espaces péricentraux.	Implantation libre.  En cas de recul :  Recul au plus = 5m	Quand les constructions sont implantées en recul, l'espace compris entre la limite de voie et les constructions peut être traité de façon différente selon sa profondeur et sa fonction, mais toujours de manière à concourir au confort des usagers des rez-de-chaussée ainsi qu'à la qualité du paysage de la rue qu'il borde.
<b>UCa UCb</b>	Ensembles importants de logements collectifs.	Implantation libre avec plusieurs critères à prendre en compte en cas de recul.	Les espaces libres, autres que les espaces de pleine terre, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant ou du projet de recomposition des espaces libres.
<b>UDa et ses secteurs UDb/ Udd/ UDe</b>	Zones à dominante d'habitat individuel.	Implantation en recul imposée.  Recul au moins = 5m	L'espace compris entre la limite de voie et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

<b>UDc</b>	Ensembles Cohérents Urbains (ECU)	L'implantation des constructions respecte les caractéristiques dominantes de l'implantation des constructions existantes et de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction. Cette implantation met en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain considéré.	CF FICHES ECU
------------	-----------------------------------	---	---------------

### **Piscine dans un CIL (cœur d'îlot et lisières de jardins) :**

**Dans les cœurs d'îlot**, l'implantation d'une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80m est **autorisée**.

**Dans les lisières de jardin, les piscines ne sont pas admises**. Ces espaces devant être préservées (chap. 3.2.3.1 de la partie 1).

### **Piscine et bande des 50 m (massif boisé de plus de 100 hectares) :**

Dans la bande des 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100ha, hors site urbain constitué, la construction d'annexe et donc de piscine, est autorisée. **Cependant, toute construction d'une annexe et donc d'une piscine en direction du massif est interdite** qu'on soit en site urbain constitué ou non (chapitre 3.2.2 de la partie 1).

### **Piscine naturelle :**

Le règlement de zone admet les affouillements de sols liés et nécessaires à des constructions ou occupations du sols admises par le règlement.

Dès lors qu'un projet de réalisation d'une piscine naturelle est envisagé, cette dernière devra être instruite comme une construction annexe et selon les dispositions vues ci avant et sous réserve de ne pas remettre en cause une zone humide (cf. note sur les zones humides).



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°11.1

**Sujet : Les résidences séniors**

**Problématique : Comment encadrer un projet de résidence séniors ?**

**Résidences séniors et secteurs de mixité sociale/ Normes de stationnement applicables/ Hébergement ou logement/**

***Chapitre 1.2.2 - Partie 1***

***Chapitre 5.2.2.1 - Partie 1***

### **Résidences séniors et secteurs de mixité sociale :**

**Est-il possible de réaliser une résidence séniors privée sans avoir à réaliser des logements locatifs sociaux imposés par le secteur de mixité sociale (SMS) ? NON**

**Seules les résidences séniors à caractère social au sens de la loi SRU permettent de répondre aux objectifs des secteurs de mixité social (SMS)**

Un projet de résidence séniors privé est soumis aux obligations des secteurs de mixité sociale (SMS) prévues au chapitre 1.2.2 de la partie 1 :

- Si +12 logements ou hébergements = 40% de logements ou hébergement à caractère social
- Si 3 à 12 logements ou hébergements = 50% de logements ou hébergement à caractère social

**Une résidence séniors ou intergénérationnelle est-elle intégrée dans le calcul des logements sociaux SRU ?**

**Seuls sont comptés en LLS les logements sociaux définis au titre de l'art. L. 302-5 du code de la construction et de l'Habitation. Une résidence séniors ou intergénérationnelle peut donc entrer dans le calcul de LLS**

## Normes de stationnement et résidence seniors privée (hébergement ou logement) ?

La définition des besoins en stationnement est conditionnée par l'existence ou non d'espaces/services collectifs et mutualisés à l'ensemble des résidents.

**1/ Dans le cas de résidences services seniors privées avec des espaces et/ou services collectifs = hébergement à caractère non social :**

**1 place** pour 6 chambres (dans les périmètres de 500m autour des gares)

**1 place** pour 3 chambres (en dehors des périmètres de 500m autour des gares)

**Lorsque ne sont pas présentées des chambres mais des appartements type T1/ T2/ T3**, application des normes applicables pour la catégorie Hébergement sans caractère social avec le ratio prévu à l'art. R.151-46 \* du C. Urb pour les EPHAD.

**3 chambres = 1 logement Dans les périmètres gares,**

**0,5 place / logement**

**En dehors des périmètres gares : 1 place / logement**

**2/ Dans le cas de résidences services seniors privées sans espaces et/ou services collectifs = Logement**

**1 place minimum par logement** (dans les périmètres de 500m autour des gares)

**Normes de places / logement/ commune** minimum par logement (en dehors des périmètres de 500m autour des gares dans une commune du territoire)

*\*Extrait de l'article R151-46*

*Pour l'application de l'article L. 151-35, 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.*

Nous appliquons la même chose pour l'hébergement social lorsque le projet présente des appartements et non des chambres.

En effet, le PLUi approuvé s'applique désormais en imposant un nombre de place de stationnement par chambre pour :

- l'hébergement à caractère social
- l'hébergement sans caractère social

L'équivalence chambre / logement est gérée par les dispositions prévues au code de l'urbanisme pour la question des EHPAD

1 place pour 6 chambres = 0.5 place / logement

1 place pour 3 chambres = 1 place / logement

Le pétitionnaire, au moment du dépôt de l'autorisation, justifie de la réalisation des places de stationnement au regard de son projet : soit par chambres avec des espaces mutualisés et de services, soit par logement.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°12

### Sujet : Emprise au sol

Problématique : Quelles sont les modalités de calcul en cas d'augmentation du coefficient d'emprise au sol prévu par le règlement de zone ?

Comment calculer l'emprise au sol en cas d'extension des constructions existantes lorsque la règle donne le choix ?

**Chapitre 2.4.3 – règlement de zone / règle qualitative**

**Chapitre 2.4.1, zone UAd**

**Chapitre 1.2.2, zone UDa**

**Chapitre 1.2, zone AV**

**Chapitre 1.2.2, zone NS**

**Chapitre 1.2.1, zone NV**

### 1- Quelles sont les modalités de calcul en cas d'augmentation du coefficient d'emprise au sol ?

Le chapitre 2.4.3 des règlements de zone introduit des règles qualitatives relatives au calcul du coefficient d'emprise au sol :

*« Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants : lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle.*

*Dans ce cas, **le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10%** afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;*

L'augmentation de l'emprise au sol est également prévue dans la zone UAd, chap 2.4.1 :

*"Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 60 % de la superficie du terrain\*. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, **le coefficient d'emprise au sol\* fixé ci-dessus est augmenté de 20%**, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale".*

⇒ **Sur quelle base applique-t-on l'augmentation de 20% ?**



Ajoute-t-on 20% au 60% de coefficient d'emprise au sol, soit 80% ou calcule-t-on 20% des 60% de coefficient d'emprise au sol, soit 72% ?

L'esprit de cette disposition était d'ajouter le % prévu à l'emprise au sol fixée par le règlement de zone. Le résultat obtenu étant pour l'exemple en UAd de 20 % supplémentaire pour obtenir 80 % d'emprise au sol totale.

Cependant l'écriture de cette disposition se référant à une augmentation du coefficient d'emprise au sol et non de l'emprise au sol conduit pour assurer la sécurité juridique de l'autorisation à appliquer strictement cette disposition conforme à l'application mathématique.

#### ► RÉPONSE

Il faut calculer 20% des 60% de coefficient d'emprise au sol, soit 72% conformément à l'écriture de cette disposition se référant à une augmentation du coefficient d'emprise au sol et non de l'emprise au sol

Cela est valable pour ce cas en UAd mais également dans les 17 autres cas dans le règlement du PLUi (règles qualitatives chapitre 2.4.3 notamment).

### 2- Comment calculer l'emprise au sol en cas d'extension des constructions existantes lorsque la règle donne le choix ?

Le chapitre 1.2.2 du règlement de **la zone UDa** fixe les conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire.

Dans la bande de constructibilité secondaire est autorisée « *l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol\* de l'extension est au plus égale à soit 40 m<sup>2</sup>, soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi.* »

Dans le chapitre 1.2 des règlements des **zones NV, NSh et AV**, pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, est définie une zone d'implantation.

Dans cette zone d'implantation est autorisée « *l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20 % de celle de la construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol totale de la construction, y compris l'extension, est limitée à 200 m<sup>2</sup>.* »

**La règle permet de choisir l'option la plus favorable, l'objectif était de tenir compte de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et de permettre à tous de bénéficier d'une extension.**

C'est pourquoi, les deux modes de calcul sont prévus, le plus favorable au projet étant retenu :

En UDa et en BCS :

- Soit une extension de son emprise au sol au plus égale à 40m<sup>2</sup> ;
- Soit une extension de son emprise au sol de 20% par rapport à son emprise au sol existante.

En zone NV, AV et NSh s'agissant des extensions des constructions existantes à destination d'habitation :

- Soit une extension de son emprise au sol au plus égale à 20m<sup>2</sup> ;
- Soit une extension de son emprise au sol de 20% par rapport à son emprise au sol existante.
- **Mais dans ces deux cas, l'emprise au sol totale (existant + extension) de la construction ne doit pas dépasser 200m<sup>2</sup>.**



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°13

**Sujet : Zone UDc et Ensemble Cohérent Urbain (ECU)**

**Problématique : Comment s'articule le règlement de la zone UDc avec la protection patrimoniale "Ensemble Cohérent Urbain" ?**

**Nouvelle Construction dans un ECU / Piscine et ECU**

***Fiche 6c Guide PLUi***

### **Quel est l'objectif de la zone UDc ?**

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel qui constituent des ensembles cohérents urbains (ECU). L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'îlots, tout en permettant l'évolution du bâti.

L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation.

Des fiches sont établies pour chacun des ECU. Ces fiches précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Elles sont intégrées dans la partie 3 du règlement.

Le règlement de la zone UDc est relativement souple dans ses règles normatives. L'objectif est de permettre des projets qui perpétuent et respectent l'homogénéité de l'organisation et la composition urbaines de chacun des secteurs classés en UDc et de pouvoir refuser les projets qui seraient susceptibles de dénaturer cette harmonie urbaine.

Les règles de la zone UDc sont **donc des règles d'objectif** qui demandent pour leur juste application de s'appuyer d'une part sur la fiche de chaque secteur (ECU) (partie 3 du règlement) précisant les caractéristiques de la composition urbaine à préserver et d'autre part sur la réalité de l'insertion du projet dans l'environnement de l'ECU. Dans ce sens, le règlement de la zone UDc n'interdit pas une construction neuve, bien que cela ne soit pas son objet principal et que les cas de figure seront rares, dès lors qu'elle s'inscrit dans l'harmonie globale du secteur.

### Construction nouvelle au sein d'un ECU :

Exemple : projet de construction nouvelle (une nouvelle maison) suite à un projet de division d'un terrain dans un ECU, zone UDC :



Ce projet est contraire à l'homogénéité générale de l'organisation urbaine et aux règles de la zone UDC prévu par le caractère de la zone (Partie 2, règlement de la zone) : Un refus peut être opposé sur plusieurs motifs :

- Absence de respect de la distance minimale de 6 mètres entre deux constructions (chap.2.3.1),
- Hauteur de la construction plus importante que celle des constructions voisines et non similaire (chap. 2.5 zone UDC),
- Espaces libres existants seront moins végétalisés (chap. 3.2 zone UDC).
- Le projet ne permet pas de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique de l'ensemble rappelé dans le caractère de la zone et la fiche ECU (chap. 4.2.2 de la partie 1).

<b>Problématique : le projet de construction d'une deuxième maison sur la parcelle est-il réalisable ?</b>	
Ensemble cohérent urbain (Partie 1, Chapitre 4 : 4.4.2.2 + fiche ECU, Partie 3)	- Conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique de l'ensemble et qui a fondé leur identification ➤ <b>PROJET IRRECEVABLE NE POUVANT ACCUEILLIR UNE DEUXIEME CONSTRUCTION</b>
Distance entre deux constructions ( Partie 2, Chapitre 2 : 2.2.3.1)	- Distance minimale de 6 mètres en deux constructions <b>+ ➤ DISTANCE NON RESPECTEE</b>
Traitement paysager des espaces libres ( Partie 2, Chapitre 3: 3.3.2)	- Les espaces libres, situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont végétalisés sur au moins la moitié de leur surface <b>+ ➤ DIMINUTION DES ESPACES LIBRES EXISTANTS</b>

**Ce projet étant contraire à l'objectif fixé dans la fiche ECU, aux dispositions de la zone UDC et à celles du chapitre 4 de la partie 1 du règlement il doit être refusé.**

Seul un projet permettant de maintenir les objectifs fixés par le règlement de la zone UDC et dans la fiche de l'ECU peut être accepté.

### **UDC/ ECU/ Piscine**

Une piscine, qui est une construction annexe à une construction principale, peut être admise dans une zone UDC dès lors qu'elle respecte les objectifs de la fiche ECU et les dispositions réglementaires de la zone UDC en matière d'espaces libres notamment.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°14

**Sujet : Emplacements réservés et mise en demeure**

**Problématique : Quels sont les effets d'un ER ? Comment s'applique le droit de délaissement ? Que se passe-t'il en cas de renoncement du bénéficiaire d'un ER ?**

***Partie 4 du règlement du PLUi***

### **L'objet des Emplacements réservés (ER)**

Afin de prévoir la réalisation d'équipements d'intérêt général ou pour réaliser des programmes de mixité sociale, des terrains ou parties de terrain sont délimités aux plans de zonage communaux à cet effet par des emplacements réservés.

### **Leur identification dans le PLUi**

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

### **Leurs effets**

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Le droit de délaissement s'applique également aux servitudes de localisation instituées par le PLUi (partie 4 du règlement) et aux ER de mixité sociale.

### **Comment s'applique le droit de délaissement ?**

Le propriétaire d'un terrain objet d'un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de l'ER d'acquiescer son terrain.

Si une commune reçoit une mise en demeure d'acquérir pour un ER situé sur son territoire, **elle doit le transmettre dans les meilleurs délais au bénéficiaire désigné dans la liste des ER**. Le délai court à compter de la notification de la mise en demeure et non du délai de transmission au bénéficiaire désigné au cas où une erreur aurait été commise par le propriétaire.

Lorsque la CU est bénéficiaire, le service foncier doit être saisi au plus vite de la demande de mise en demeure.

Le délai de réponse du bénéficiaire de l'ER court à compter de la notification de la mise en demeure que ce soit à la commune ou à la CU. Ce délai est de 12 mois (durée légale du droit délaissement) + 3 mois (délai de saisine du juge d'expropriation).

### **Que se passe-t-il en cas de refus du bénéficiaire d'acquérir le terrain, objet de la mise en demeure ?**

Si le bénéficiaire renonce à acquérir le terrain, l'ER ne produit plus ses effets au regard du demandeur qui pourra ensuite déposer un permis de construire sur le terrain. Cela ne nécessite pas de modifier le PLUI pour lever l'ER concerné par la mise en demeure.

En revanche, pour que la CU renonce à toutes les parcelles concernées par l'ER, (ex : ER voirie ou stationnement qui couvrirait plusieurs terrains et propriétaires), il faudra supprimer l'ER par une procédure de modification.



# APPLICATION PLUi

## NOTE N°15.1

**Sujet : Les zones humides potentielles**

**Problématique : Comment appréhender un projet situé en zone humide classe 3, zone humide potentielle ?**

**Chapitre 3.3 – Partie 1**

### **Les terrains situés en classe 1 et 2 (classification 2010) zone humide avérées sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides<sup>1</sup> :**

Le règlement du PLUi prévoit que dans **les zones humides avérées identifiées classes 1 et 2 sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides, les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumis à autorisation ou à déclaration loi sur l'eau** au titre de la nomenclature 3.3.1.0 du code de l'environnement ainsi que pour toute opération soumise à **autorisation ou à déclaration au titre des installations classées** en vertu de l'art. L. 511-2 du code de l'environnement, doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides.

L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser" (ERC). Les modalités d'application de la séquence ERC sont explicitées dans les dispositions relatives aux zones humides du SDAGE, sauf disposition différente prévue dans le règlement de zone.

*NOTA : Les terrains situés en classe 1 et 2 sont majoritairement situés en zone N au PLUi.*

**En outre, en cas de présence avérée de zones humides classe 1 et 2 seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés. Sont notamment interdits :**

- les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone ;
- tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique ;
- les clôtures avec des soubassements.

La disposition portant sur les IOTA loi sur l'eau et opérations ICPE est conditionnée par l'impact en superficie qu'a le projet sur la zone humide :

Au titre de la Rubrique 3.3.1.0 du code de l'environnement : assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais :

<sup>1</sup> **A classification 2021**

- **Demande d'autorisation** : la zone asséchée ou mise en eau est **supérieure ou égale à 1 hectare**.
- **Demande de déclaration** : la zone asséchée ou mise en eau est **supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 hectare**.

Un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides **de moins de 0,1 hectare n'est pas soumis à la réglementation, sauf si le cumul avec des opérations antérieures réalisées par le même demandeur, dans le même bassin versant, dépasse ce seuil.**

### **Les terrains situés en classe 3 dit zone humide potentielle sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides<sup>2</sup> :**

Des terrains situés en zone urbaine peuvent être situés en classe 3. Pour ces terrains, une attention particulière doit être portée, en raison du caractère potentiellement humide du secteur. Il **s'agit d'éviter à tous risques à la fois le pétitionnaire et de préserver une zone humide non révélée.**

Le règlement du PLUi prévoit dans son chapitre 3 de la partie 1 :

*« En cas de projets sur ces secteurs ou les impactant, une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié devra être effectuée pour déterminer le caractère humide ou non du secteur du projet. Dans le cas où le caractère humide du secteur du projet serait avéré à l'issue de l'étude, le projet est soumis aux dispositions visées ci-dessus (Classes 1 et 2) ».*

### **Que faut-il entendre par étude de délimitation ?**

Le pétitionnaire peut fournir au service instructeur la preuve que le terrain de son projet n'est pas en zone humide par la mise en œuvre d'une étude de délimitation de zone humide.

Une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

Arrêté du 01/10/09 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Article 1 Modifié par Arrêté du 1er octobre 2009 - art. 1

*Pour la mise en œuvre de la rubrique 3. 3. 1. 0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :*

**1° Les sols** correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

**2° Sa végétation**, si elle existe, est caractérisée par :

*-soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;*

*-soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.*

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019151510&dateTexte=2020212>

<sup>2</sup> **B classification 2021**

**Pour les terrains situés en classe 3, probabilité de présence de zones humides sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides, quel projet est concerné par cette étude de délimitation de la zone humide ?**

Est concerné par cette étude tout projet visant à un assèchement, exhaussements, affouillements, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai ayant un impact potentiel sur une zone humide.

**Synthèse :**

Une étude de délimitation est requise pour confirmer la présence de la zone humide dès lors que le projet concerne la création d'emprise au sol ou en cas d'imperméabilisation du sol, y compris lors de l'extension horizontale d'une construction existante.

Toutefois, cette étude de délimitation des zones humides n'est pas exigible au titre de la demande d'autorisation d'urbanisme.

L'étude de délimitation de zones humides ne peut donc que faire l'objet d'une prescription dans l'arrêté de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

**Si le pétitionnaire produit une étude de délimitation de la zone humide :**

Une zone humide n'est pas révélée : le projet devra répondre aux dispositions réglementaires prévues pour le secteur.

Si une zone humide est confirmée, le projet devra répondre aux dispositions prévues pour les zones humides de classe 1 et 2.

**Si le pétitionnaire ne produit pas cette étude de délimitation de la zone humide :**

La commune pourra, au regard de la nature du projet, son ampleur et sa localisation, accepter le projet en prescrivant dans l'arrêté d'autorisation d'urbanisme l'obligation de justifier le caractère non humide du terrain en application du code de l'environnement.

Ainsi, l'autorisation d'urbanisme n'est pas conditionnée à cette pièce comme l'a précisé le Tribunal Administratif de Versailles « *la réalisation de l'étude de zone humide ne peut que faire l'objet d'une prescription dans le cadre d'une prescription figurant dans l'arrêté de PC* ». TA Versailles 13 juin 2024 / n°2403388

Par conséquent, une zone humide potentielle (classe 3) n'est pas un obstacle en soi pour autoriser un projet.



# APPLICATION PLUi

## NOTE N°16

---

### Sujet : L'opposabilité des documents du PLUi

---

#### **Pourquoi le plan de zonage de synthèse n'est-il pas opposable ?**

Figurent sur le plan de synthèse uniquement : le contour des zones, y compris leurs secteurs, ainsi que les cadres des espaces couverts par une OAP de secteur à enjeux métropolitains qui concerne chacune le territoire de plusieurs communes. Ce plan a une fonction de repérage et n'est pas opposable aux tiers (cf. p. 203 Partie 3 du Rapport de présentation) Seuls les plans de zonage communaux sont opposables.

La DGFIP ne fournissant pas une planche cadastrale à l'échelle de la communauté urbaine, il est impossible de procéder au recollement de l'ensemble des planches cadastrales communales.

#### **Est-ce que le guide d'application du PLUi sera opposable ?**

Non, le guide d'application du PLUi ne sera pas opposable. Il n'a pour objet que de synthétiser les dispositions réglementaires du PLUi pour en faciliter la lecture et la compréhension pour chacun. Il reprend, à travers des cas pratiques à des réponses que l'application du PLUi. Les fiches du guide ne pourront pas être utilisées pour refuser une autorisation d'urbanisme. Seul le PLUi approuvé devra être visé dans les arrêtés d'autorisation d'urbanisme.

#### **Le plan de zonage des enveloppes d'alerte des zones humides est-il opposable ?**

Oui, le plan de zonage des enveloppes d'alerte des zones humides est opposable et s'applique concomitamment aux autres plans de zonage. Son opposabilité est prévue au chapitre 3.3 de la partie 1 du règlement (zones potentielles et zones humides avérées). L'annexe 4 du règlement reprend l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre.

#### **Quelle est l'opposabilité du PLUi en cas de PA ou DP de division délivré avant l'entrée en vigueur du PLUi ?**

Au sein d'un lotissement autorisé, les droits à construire sont cristallisés. Les acquéreurs des lots bénéficient d'une garantie de stabilité des règles d'urbanisme durant 5 ans : les éventuels changements de réglementation entre la délivrance d'une des deux autorisations de lotir et du permis de construire ne peuvent affecter leurs droits à construire.

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues (C. urb., art. L. 442-14) :

- depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce, pendant 5 ans à compter de cette même date ;
- depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce, pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°17

### Sujet : Les documents annexés au PLUi

Le règlement d'assainissement communautaire/ Les plans d'alignements/ Les servitudes d'utilité publique

#### Le nouveau règlement d'assainissement (RGA) est-il annexé au PLUi ? NON

Les anciens règlements d'assainissement sont caducs sur la CU depuis le 31 décembre 2019 car un nouveau règlement communautaire a été approuvé en bureau communautaire le 19 décembre 2019.

Le chapitre 6.1.3 de la partie 1 du règlement prévoit l'application des règlements d'assainissement en vigueur. Le PLUi renvoie aux RGA en vigueur, pour tenir compte de l'élaboration, alors, en cours du RGA communautaire.

Le règlement général d'assainissement comme les anciens RGA ne sont pas des annexes obligatoires du PLUi.

*Pour tous renseignements s'adresser à la direction du cycle de l'eau.*

#### Les plans d'alignement sont-ils annexés au PLUi ? NON

Seule la liste des plans d'alignement sont annexés au PLUi (Dossier Annexes SUP) dès lors qu'il s'agit de servitude d'utilité publique. Ils sont consultables auprès des services gestionnaires de la CU.

#### Il y a-t-il un plan des servitudes d'utilité publique ? NON

Le PLUi n'a pas de plan des SUP globalisé. Les annexes du PLUi organisées par communes listent les SUP et indiquent l'endroit de consultation. Elles reprennent le cas échéant le plan de la SUP lorsqu'il a été transmis dans le cadre du porté à connaissance de l'Etat.

La publication des SUP relève de la responsabilité de l'Etat. Concernant la publication tardive sur le site du Géoportail de l'urbanisme (GPU), la DDT propose :

*« Pour information, l'administration centrale met à disposition sur internet (de façon publique) le tableau de répartition des gestionnaires des SUP chargés de les numériser et de les publier : État, collectivités, structures parapubliques, entreprises privées, etc. Il convient également de noter qu'à ce jour, l'administration centrale n'a pas encore attribué de gestionnaire à chacune des SUP. Bien que cette situation ne soit pas satisfaisante, il reste possible aux services instructeurs ADS de consulter concomitamment le GPU, la liste des SUP du PLUi et les annexes des anciens documents d'urbanisme. »*



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°18

---

### **Sujet : La mise à jour des délibérations suite à l'approbation du PLUi.**

**Déclaration préalable de division foncière en zone protégée, permis de démolir, périmètre de sauvegarde du commerce, taxe d'aménagement.**

---

#### **Quel est le champ d'application de la délibération communale pouvant instituer une déclaration préalable de division dans les zones protégées ?**

Il ne faut pas confondre la délibération requise au titre de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme et les divisions de lot à bâtir (Permis d'aménager ou déclaration de division requise de droit sauf en ZAC), ni avec les permis de diviser de construction instituée par le code de la construction et de l'habitation (habitat insalubre particulièrement).

Les communes doivent délibérer uniquement **sur le sujet d'instituer une déclaration obligatoire de division dans les zones protégées naturelles ou agricoles**. C'est l'objet de la demande et non pour instituer le contrôle des divisions de terrains dans les Zones Urbaines sur la base de cet article.

#### **Quel est l'intérêt pour les communes, de délibérer pour instituer l'obligation de permis de démolir dans leur commune ?**

La note transmise aux communes récapitule l'objet de cette délibération. Le permis de démolir est requis déjà de droit dans un certain nombre de cas et notamment tous les périmètres protégés au titre des monuments historiques et de la démarche patrimoniale et paysagère du PLUi.

IL convient de préciser que les permis de construire peuvent valoir également permis de démolir.

Aussi, la décision d'étendre l'obligation de permis de démolir à tout le territoire de la commune appartient à chaque conseil municipal.

#### **Les communes doivent-elles redélibérer à la suite de l'approbation du PLUi lorsqu'elles ont institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ?**

Tout d'abord, les périmètres de sauvegarde du commerce ne sont pas une annexe du PLUi.

Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, ne relève pas du PLUi et reste de compétence communale.

Il est institué au regard des dispositions de l'article L214-1 du Code de l'urbanisme

*« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. »*

Les secteurs du droit de préemption « commerce » ne sont pas liés au PLU ou PLUi.

D'ailleurs la Communauté Urbaine n'en dit aucun mot dans la délibération en date du 6 février 2020 instituant le Droit de Préemption Urbain en lien avec le PLUi.

C'est indépendant, donc la commune n'a pas à redélibérer au motif de l'approbation du PLUi.

### **Faut-il mettre à jour les délibérations communales relatives à la taxe d'aménagement (TA) ?**

Les délibérations des communes instituant la TA avant le PLUi et la prise de compétence CU ne tombent pas de fait. Il n'y a pas de lien direct ou de risque plus avéré comme le DPU qui s'appuie sur les zones U et AU du PLU ou PLUi. Il n'y a pas de lien entre le zonage PLU et le zonage fiscal lié à la TA.

La TA s'appuie sur des secteurs et non des zones du PLU ou du PLUi. La délibération de la CU du 16/11/ 2017 le rappelle bien. La TA est de droit dès lors que le territoire est couvert par un PLU. Les taux sectorisés et majorés nécessitent des délibérations spécifiques ce que les communes ont pour celles qui ont délibéré même avant la prise de compétence CU. La CU reconnaît leur maintien dans la délibération de 2017.

Les communes ont joint dans leur délibération instituant les taux de TA des plans de secteur (obligatoire).

Même si ceux-ci sont basés sur les zones du PLU, ces plans de secteurs restent valables tant que la CU n'a pas délibéré pour reprendre les Taux de la TA.

Il n'y a pas de lien direct de non-recouvrement de la TA en lien avec l'approbation d'un PLU.

S'il y a un sujet contentieux, la DDT qui recouvre la TA devrait s'en saisir et informée la CU de la nécessité de redélibérer.

Suite à tous les PLU approuvés entre 2016 et la date d'approbation du PLUi (plus d'une vingtaine) cela n'est pas arrivé. Une délibération fixant des taux de la TA en lien avec le niveau d'équipement du territoire et le zonage du PLUi et le niveau des réseaux d'assainissement notamment, est possible dans une étape ultérieure. Dans cette attente, les taux des communes majorés restent applicables.



# APPLICATION PLUI

## NOTE N°19.1

**Sujet :** Le recours gracieux et le recours contentieux

**Problématique :** Quel est le délai de recours ? Quelles sont les modalités de traitement des recours gracieux et contentieux ?

**Le PLUI est exécutoire depuis le 21 février 2020.**

Le délai de recours est de 2 mois à compter des dernières mesures de publicité du PLUi (affichage et insertion presse attestés le 10 février 2020). Le délai de recours devait expirer le 11 avril 2020 à minuit.

**En application de l'article 2 de l'ordonnance ° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire :**

- Le délai de recours contentieux est prorogé dans la limite de deux mois à compter du 24 juin 2020 (état d'urgence sanitaire + 1 mois) pour expirer le 24 août 2020 (pour les recours gracieux et les recours contentieux non précédés de recours gracieux).
- Cela signifie une possible expiration du délai de recours contentieux contre le PLUi le 28 décembre 2020, en cas de rejet tacite d'un recours gracieux déposé le 24 août 2020 (hors cas spécifique, éloignement ou demande d'aide juridictionnelle ou le délai peut encore être prolongé).

A ce recours s'ajoute le recours pour exception d'illégalité à travers les autorisations d'urbanisme.

Il convient d'informer la CU de tout recours préfectoral, gracieux et contentieux portant sur les dispositions du PLUi. Il s'agit des courriers dont les communes auraient connaissance et qui porteraient sur une critique adressée contre le PLUi ou une autorisation d'urbanisme délivrée sur le fondement du PLUi.

- Lorsque la commune est adhérente au service instructeur de la CU, tous les recours doivent lui être adressés.
- Lorsque la commune n'est pas adhérente, tous les recours doivent être adressés aux référents territoriaux, au sein de la Direction de la planification de la CU.

**Recours contre le PLUI :**

Les communes seront informées de tout recours parvenu à la CU concernant leur territoire. En cas de recours contentieux, la CU garante de la stratégie de défense du PLUI produira le mémoire en défense auprès du tribunal administratif. La commune recevra une copie du mémoire en défense produit. Si la commune souhaite produire des observations, pour une bonne cohérence dans le suivi de la défense, il conviendra de se rapprocher des référents territoriaux au sein de la Direction de la planification à la CU, avant envoi de leurs éventuelles écritures.

La CU informera toutes les communes (adhérentes ou non) en cas de jugement sur l'interprétation de l'application du PLUi.

**Recours contre une autorisation d'urbanisme :**

La commune reste compétente en matière de défense des autorisations d'urbanisme. La CU étudie les modalités d'intervention à titre d'observation auprès du Tribunal Administratif.