

Direction départementale
Des Territoires
Du Tarn



Les documents d'urbanisme et l'application du droit du sol



Sommaire

- **Les documents d'urbanisme**
- **La notion de SCoT intégrateur**
- **Les liens entre instruction et règlement de PLU(i)**

Sommaire

- **Les documents d'urbanisme**
- **La notion de SCoT intégrateur**
- **Les liens entre instruction et règlement de PLU(i)**

I – Les différents documents d'urbanisme

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Le plan Local d'Urbanisme [intercommunal] (PLU[i])
- La Carte Communale

Les différents documents d'urbanisme

Des documents d'urbanisme adaptés à chaque échelle territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

→ porté par un **syndicat mixte**

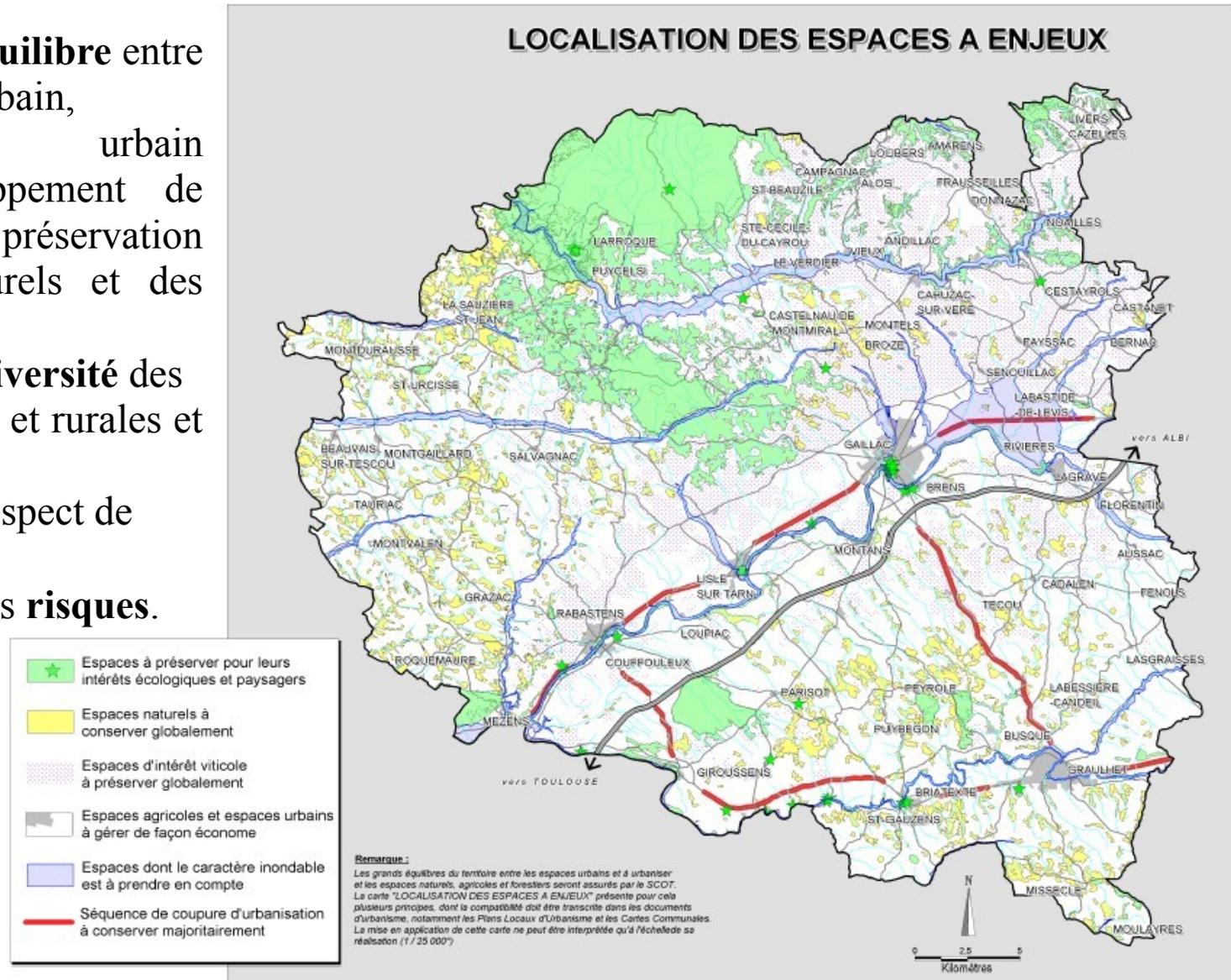
→ **document de planification stratégique** commun à plusieurs intercommunalités avec une vision prospective à 15-20 ans

→ **cadre de référence** sur le territoire pour l'articulation et l'équilibre des différentes politiques sectorielles : organisation de l'espace et urbanisme, logement/habitat, mobilités/déplacement, développement économique, aménagement commercial, prise en compte des questions environnementales et du changement climatique

Les différents documents d'urbanisme

→ le SCoT = **des objectifs et des orientations** adaptés au territoire qui respectent les grands principes du développement durable

- Principe d'**équilibre** entre renouvellement urbain, Développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, préservation des espaces naturels et des paysages.
- Principe de **diversité** des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale.
- Principe de respect de **l'environnement**.
- Prévention des **risques**.
- Etc.



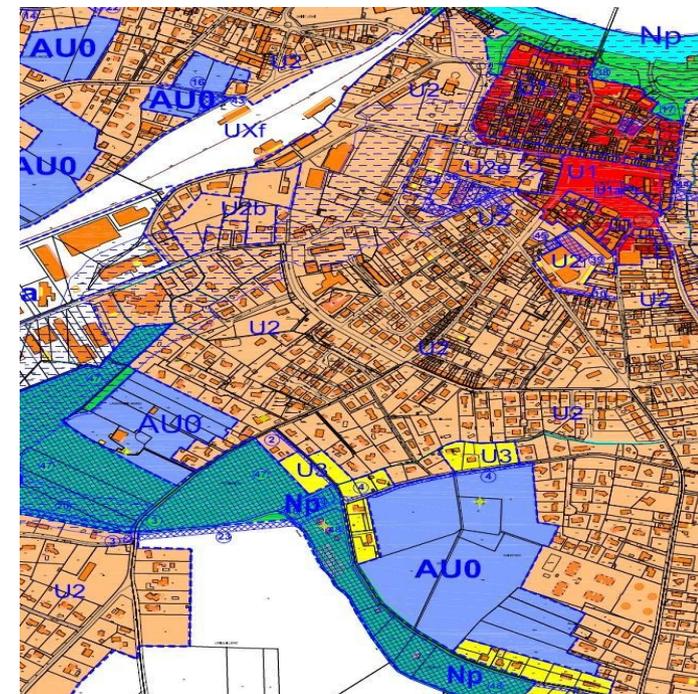
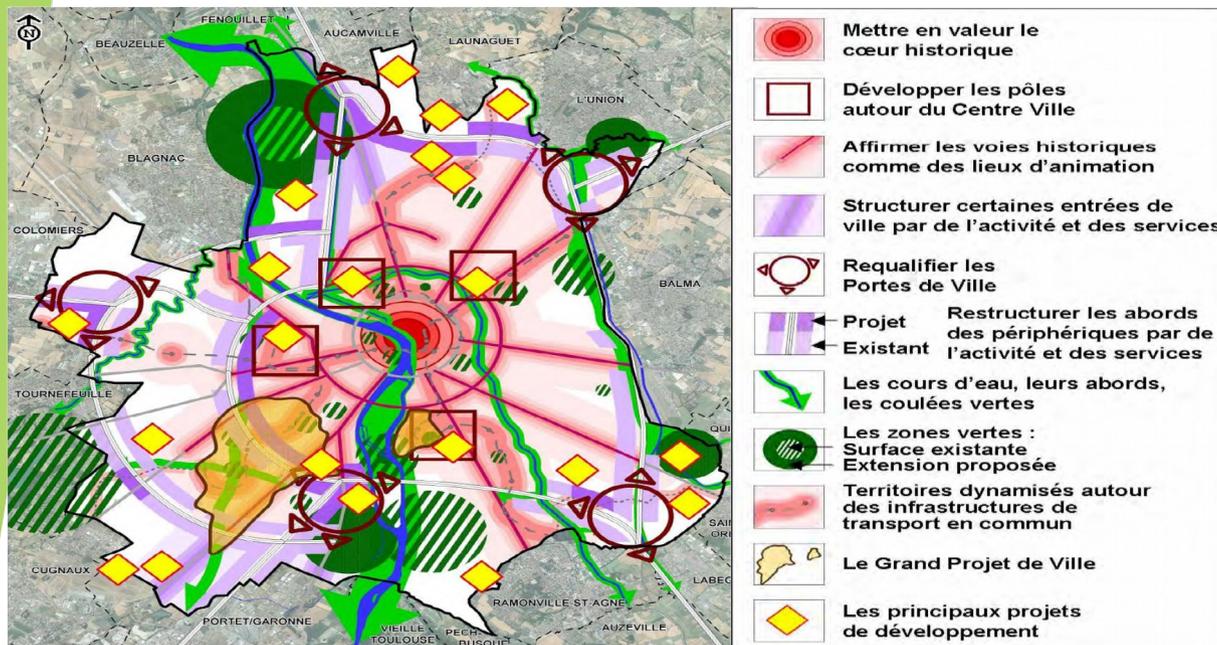
Les différents documents d'urbanisme

Des documents d'urbanisme adaptés à chaque échelle territoriale

2. Le plan local d'urbanisme (le cas échéant intercommunal)

→ est l'expression du projet d'urbanisme de la collectivité, qui prend en compte l'ensemble des politiques et des projets concernant le territoire

→ est un **document réglementaire** qui a pour objet de préciser le droit des sols (=possibilité d'utilisation de chaque terrain sur une commune ou un ensemble de communes)

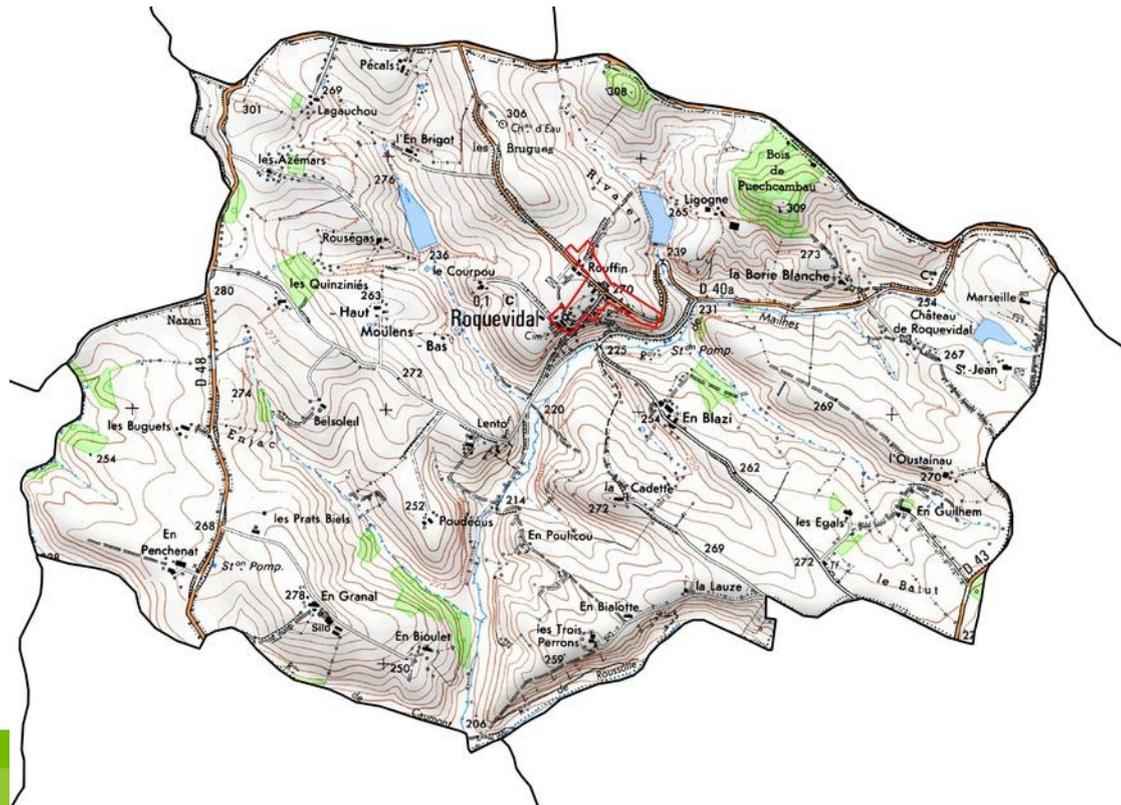


Les différents documents d'urbanisme

3. La carte communale

→ est un document simple (sans règlement spécifique)
qui délimite, après accord entre la collectivité et l'Etat,
les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés (zones constructibles)
et ceux où l'urbanisation n'est pas possible (zones non constructibles)

La carte communale est un document d'urbanisme qui doit être réservé aux petites communes où le développement démographique est faible.

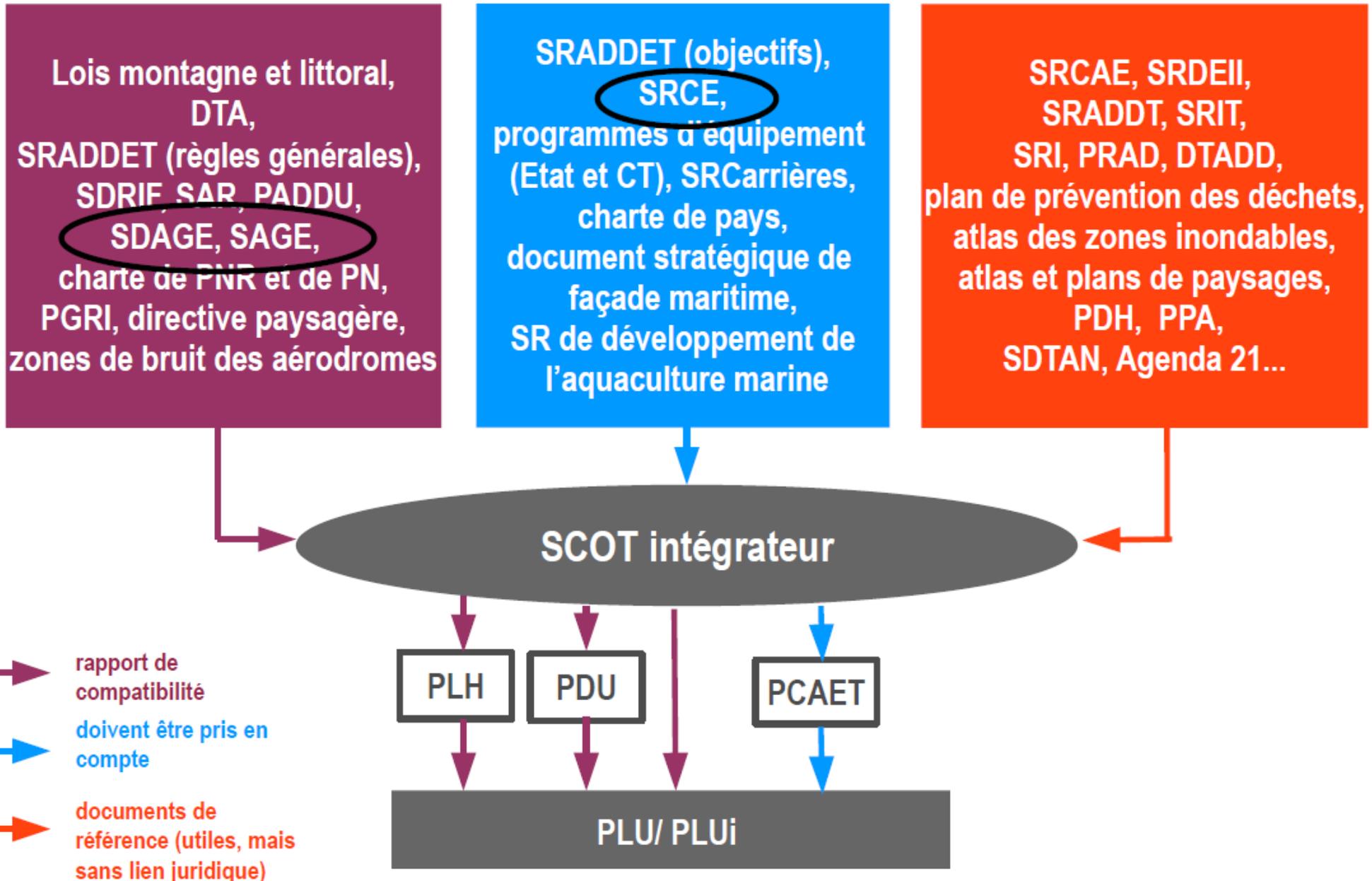


Sommaire

- **Les documents d'urbanisme**
- **La notion de SCoT intégrateur**
- **Les liens entre instruction et règlement de PLU(i)**

Les différents documents d'urbanisme

Un SCoT renforcé et intégrateur.



Les différents documents d'urbanisme

Rappel :

En l'absence de SCoT, c'est au PLU(i), aux documents en tenant lieu et à la carte communale et d'être compatible ou prendre en compte les documents de norme supérieure.

Il n'y a pas de lien juridique direct entre le SCoT et les autorisations d'urbanisme. Il en est de même pour les documents de norme supérieure.

C'est le PLU(i) qui réglemente l'usage des sols.

Les différents documents d'urbanisme

Il faut bien faire la différence entre la **compatibilité** et la **conformité**.

Un document est compatible avec un autre quand **il ne s'oppose pas** à ces orientations. Il doit en respecter « **l'esprit** » .

La **conformité** signifie « **être identique à** ». Les prescriptions d'un document doivent être suivies « **à la lettre** » .

Sommaire

- **Les documents d'urbanisme**
- **La notion de SCoT intégrateur**
- **Les liens entre instruction et contenu des PLU(i)**

Lien entre instruction et document d'urbanisme

Les documents opposables d'un PLU(i) aux autorisations d'urbanisme :

Seuls le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables :

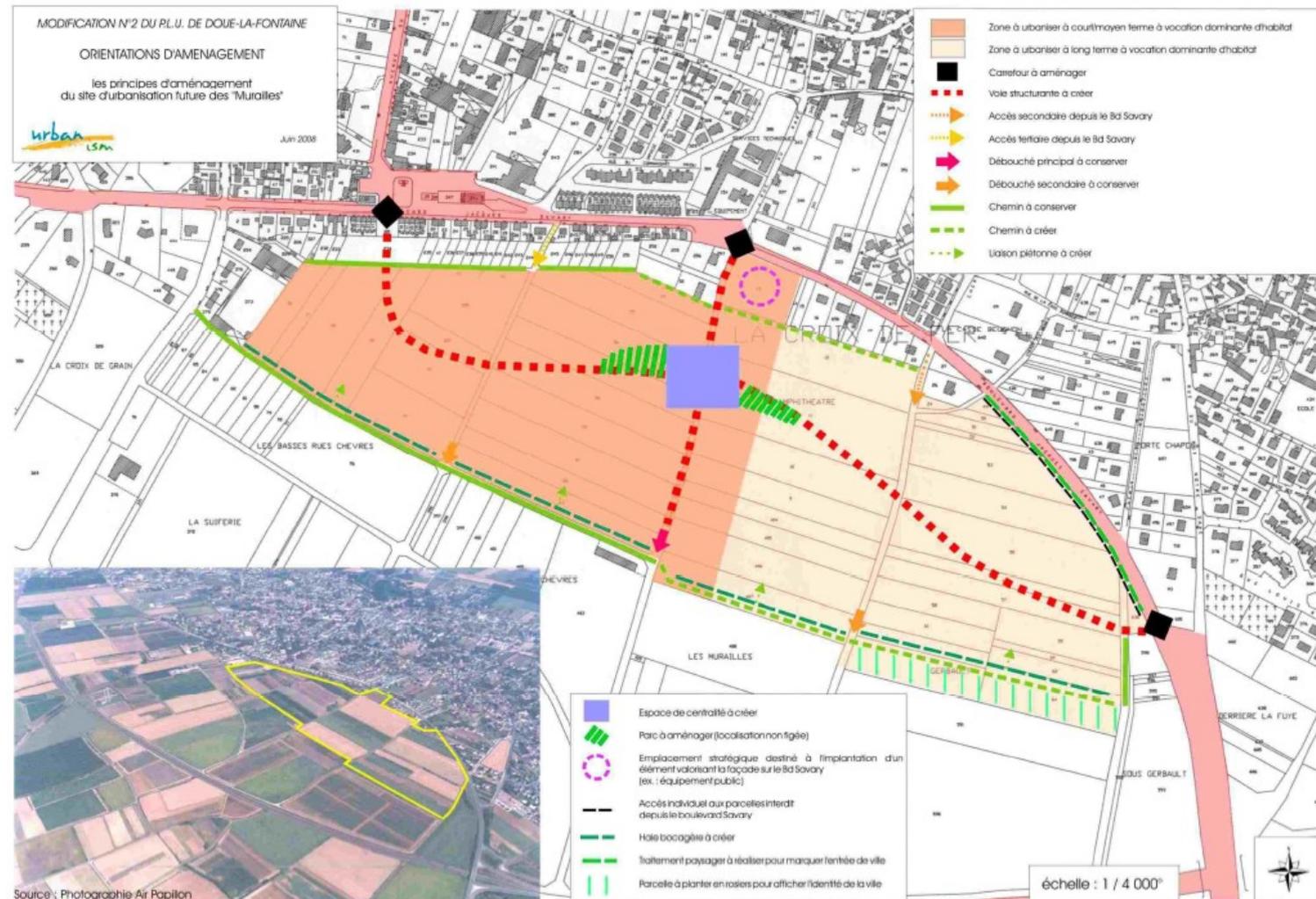
- Les OAP en terme de compatibilité.
- Le règlement (écrit et graphique) en terme de conformité.

Il est donc **capital** que ces documents soient **claires, précis** et applicables **sans ambiguïté, sans** laisser de place à des **interprétations**. Il en va aussi de la sécurité juridique des actes et des dispositions du règlement du PLU (exception d'illégalité).

Lien entre instruction et document d'urbanisme

L'objet des OAP est, de façon générale, de « *définir des actions ou des opérations* » qui concernent l'aménagement.

Exemple :



Lien entre instruction et document d'urbanisme

Quelques règles inutiles :

ZONES U (règles générales)

ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

3) L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.

8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Lien entre instruction et document d'urbanisme

Quelques règles inutiles (suite) :

ZONES U (règles générales)

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles doivent être conservés.
- 5) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 6) Les espaces libres (*espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.*)
Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront idéalement sur les limites séparatives latérales pour créer un front de rue cohérent.

Lien entre instruction et document d'urbanisme

CONCLUSIONS :

Le règlement doit être clair et précis.

Si la volonté de la collectivité est de ne pas, ou peu, réglementer l'usage des sols, alors ne pas mettre de règles plutôt que de mentionner des généralités qui peuvent être source d'interprétation et de contentieux.



En l'absence de règle, tout peut se faire.

Il est impératif que les services instructeurs soient associés à la rédaction des règlements et OAP.



Avez vous des questions ?