



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

## PLU et PLUi : procédure et contenu

Ali LOUNI

DDTM 59

Page 1

[www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr)

# Pourquoi un docurb ?

---

## Présentation du règlement National d'Urbanisme :

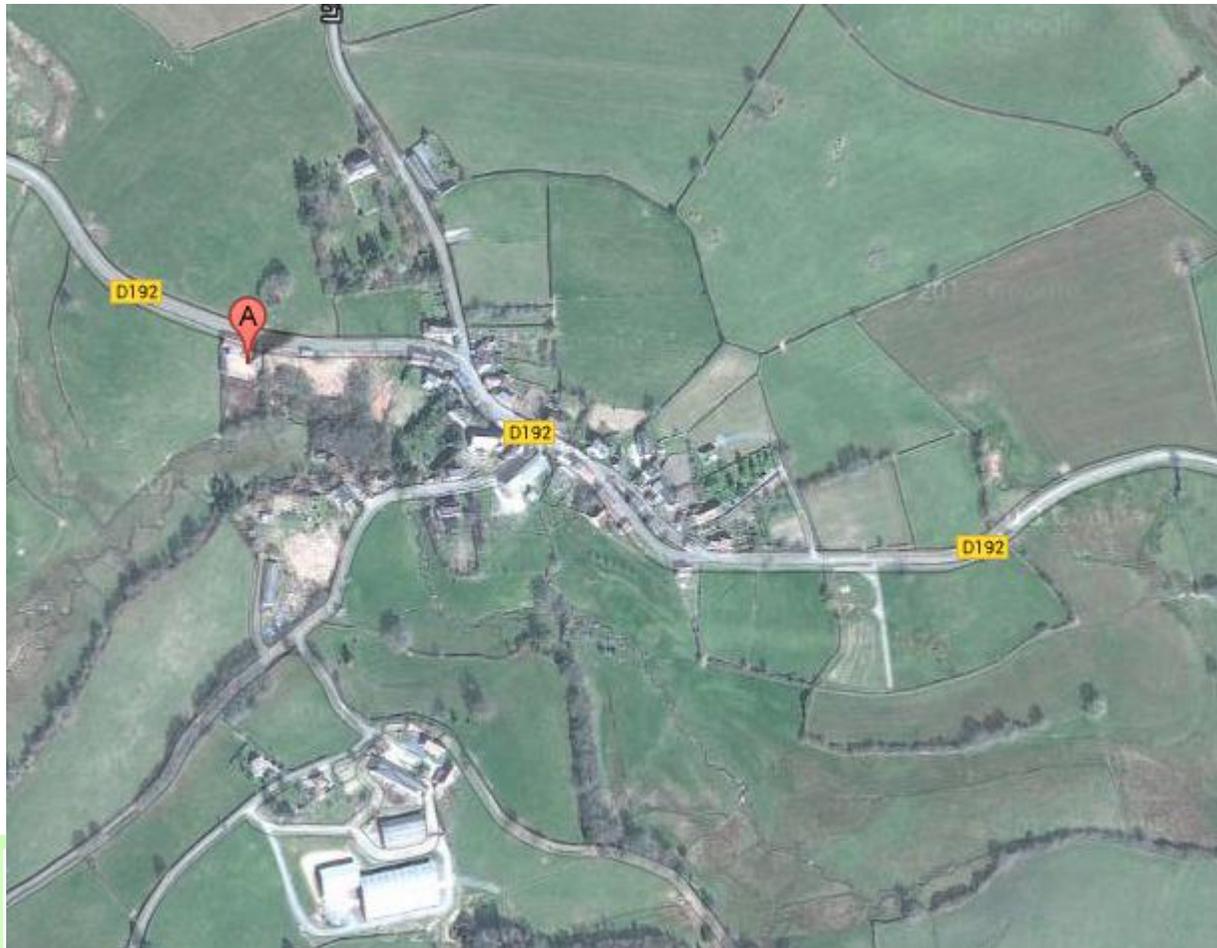
En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

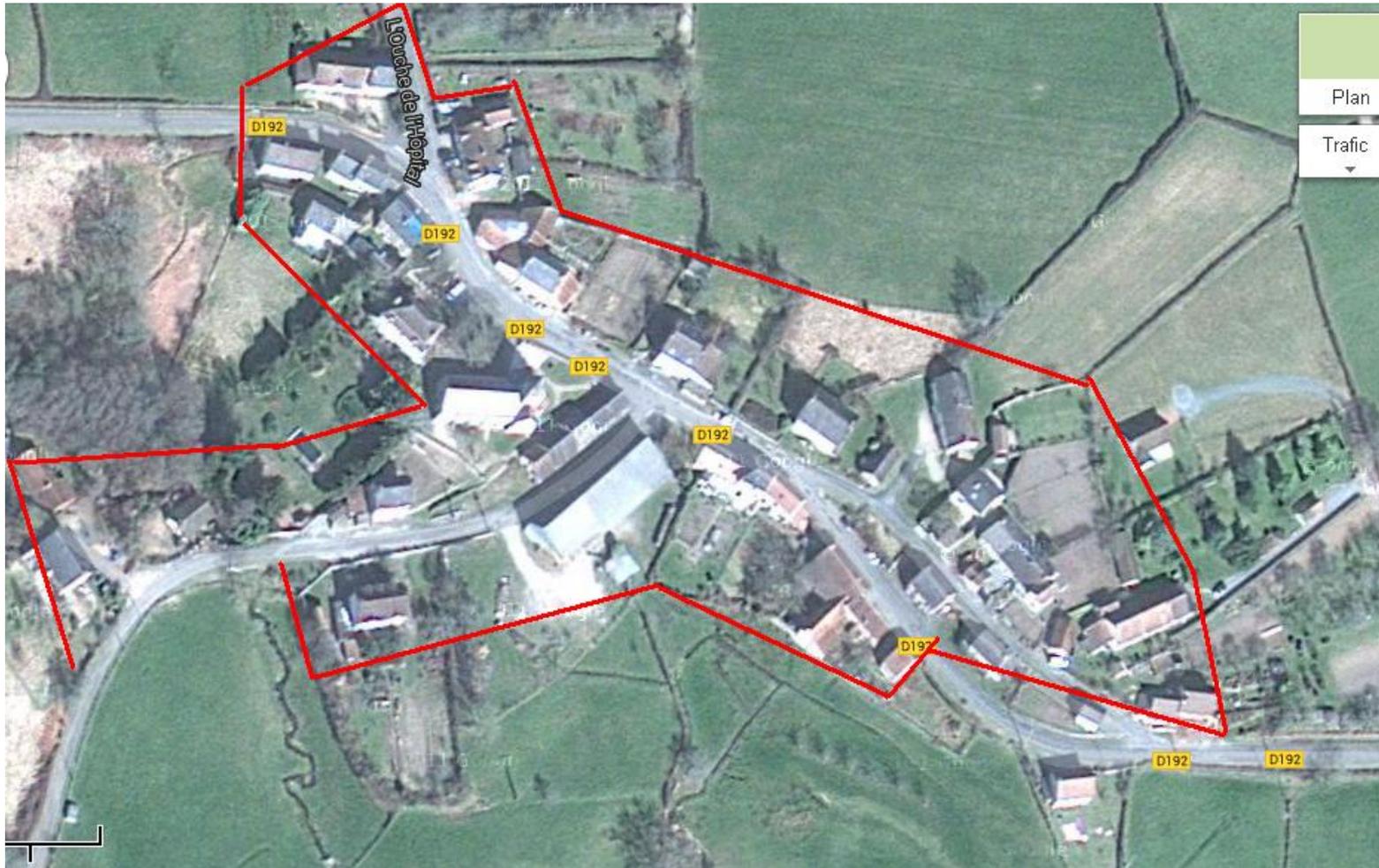
# Exemple de PAU



# Exemple de PAU



# Exemple de PAU



# L122-2 du Code de l'urbanisme

---

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants **ne peuvent être ouverts à l'urbanisation** à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

- 1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;
- 2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;
- 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

III.-Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni **d'autorisation d'exploitation commerciale** en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

# Préambule : vocabulaire

---

Les différents niveaux d'opposabilité :

Conformité : respect stricte de la norme supérieure

*par exemple le PC vis-à-vis du règlement du PLU*

Compatibilité : non contrariété de la norme inférieur aux aspects de la norme supérieure. Pas d'obstacle

possible à l'application de la norme supérieure

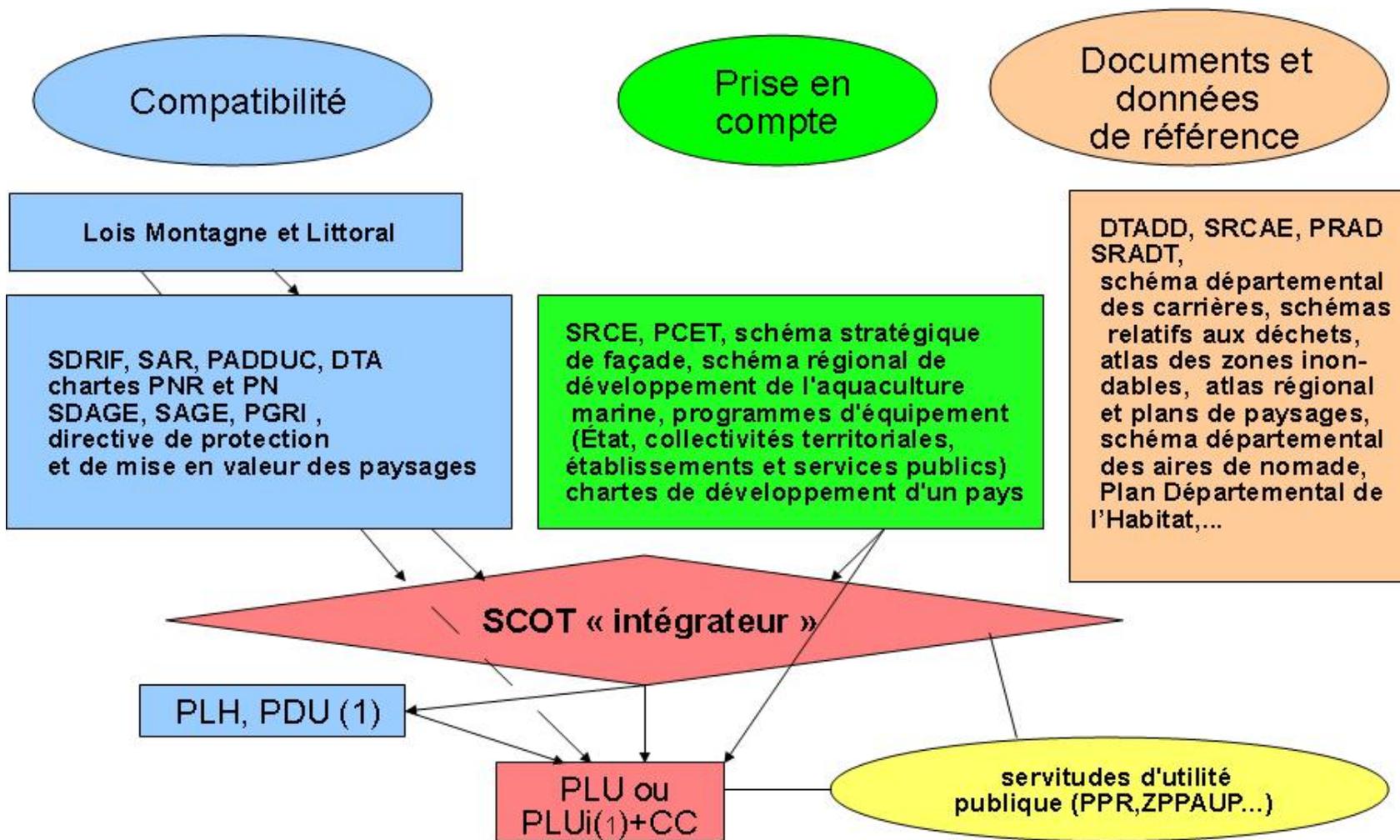
*par exemple le PLU est compatible avec le PLH*

Prise en compte : compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs justifiés, avec un

contrôle approfondi du juge sur sa proportionnalité de la dérogation

*Notion plus récente. Voir Jurisprudence CAA Lyon 18/11/2008 Association Roch'Nature)*

# Quel document d'urbanisme



# Les PLUi (+ ALUR)

## Plan Local d'Urbanisme

Rapport de  
Présentation

+

PADD

+

Règlement écrit  
et graphique

+

OAP

+

Programme  
d'Orientations et  
d'Actions

+

Annexes

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription du documents
- Définition des modalités de concertation.

## Deux lois phares pour la planification intercommunale :

Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Échelle intercommunale comme échelle pertinente pour la planification

Mais pas d'obligation de prise de compétence

Obligation de transversalité : le PLUi tient lieu de PLH

Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové

Prise de compétence obligatoire au 24 mars 2017 sauf minorité de blocage

Plus d'obligation de transversalité : possibilité laissée à l'EPCI

# Les PLUi

---

Le PLUi est élaboré par l'EPCI, en collaboration avec les communes.

**« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. »**

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription du documents
- Définition des modalités de concertation.

La délibération prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation :

- Notion d'objectifs : en phase avec L121-1 et L110 du CU
- Modalités de concertation : L300-2

Ces modalités doivent, pendant une **durée suffisante** au regard de l'importance du projet, permettre au public **d'accéder** aux informations relatives au **projet et aux avis** requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de **formuler des observations et propositions** qui sont enregistrées et **conservées** par l'autorité compétente.

*Exemple : Réunions publiques, site internet, animation...*

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription du documents
- Définition des modalités de concertation.

En temps masqué, la collectivité réfléchit à l'organisation qu'elle compte mettre en place (Elaboration en régie et/ou bureau d'étude, écriture d'un cahier des charges, choix du prestataire...)

**Premier rôle de l'État :** Contrôle de légalité de l'acte prescrivant le PLU (Compétence d'élaboration du PLU, Validité du territoire couvert par le futur PLU, Objectifs précisés, Modalités de concertation mentionnées)

**Deuxième rôle de l'État :** Porter à connaissance ( R121-1 du Code de l'Urbanisme)

- Dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire concerné.
- Documents applicables (DTA, Servitudes d'utilité publique dont les PPR, PEB, Projet d'Intérêt

Général, Opération d'Intérêt National )

ainsi que des études techniques sur différents thèmes (environnement, logement, déplacement, agriculture, risques...). Possibilité de rédiger une note d'enjeux sur les thématiques importantes du territoire.

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)

**Le Porter à Connaissance (PAC) : une organisation et des modalités internes différentes selon les DDTM**

- PAC papier ou numérique
- Contenu et organisation du PAC
- Plan de servitude réalisé ou liste des SUP mises à jour
- Compétence pour élaborer le PAC

# Le rôle de l'État dans la planification

---

## Le Porter à Connaissance (PAC)

**R123-19 du Code de l'Urbanisme : « Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-1 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1. »**

**La commune ou l'EPCI compétent peut verser tout ou partie du porter à connaissance au dossier soumis à enquête publique**

# Le rôle de l'État dans la planification

---

Exemple du PAC numérisé de la commune de La Neuville

5 rubriques :

- Documents à valeur supra-communale
- Les Contributions
- Les Servitudes d'Utilité Publique
- Obligations Diverses
- Étude et données complémentaires

<http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr/revision-du-plu-de-la-neuville-r1018.html>



Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :  
- Prescription des documents  
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

Rapport de  
présentation

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)

## Rapport de Présentation

L123-1-2 du Code de l'Urbanisme

Diagnostic établi au regard des besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

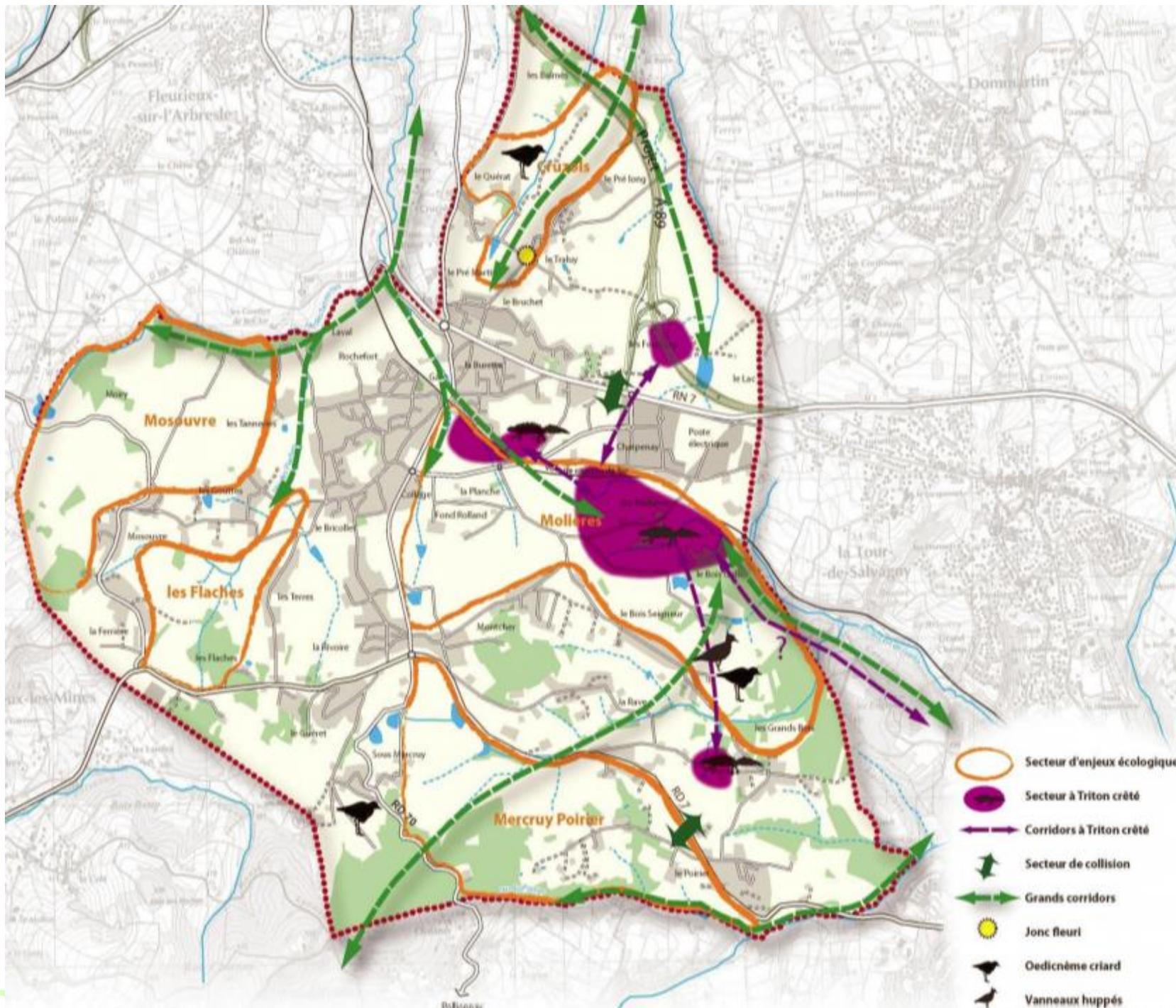
Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

**Diagnostic** établi au regard des prévisions **économiques** et **démographiques** et des **besoins** répertoriés en matière de développement économique, de **surfaces** et de développement **agricoles**, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de **biodiversité**, d'équilibre social de **l'habitat**, de **transports**, de **commerce**, **d'équipements** et de **services**.

Analyse la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il établit un inventaire des **capacités de stationnement de véhicules motorisés**, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des **dix** années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.



-  Secteur d'enjeux écologiques
-  Secteur à Triton crête
-  Corridors à Triton crête
-  Secteur de collision
-  Grands corridors
-  Jonc fleuri
-  Oedicnème criard
-  Vanneaux huppés

Délibération du CM ou du CC :  
- Prescription des documents  
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

Rapport de  
présentation

PADD

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Les PLUI : le PADD

---

### Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)

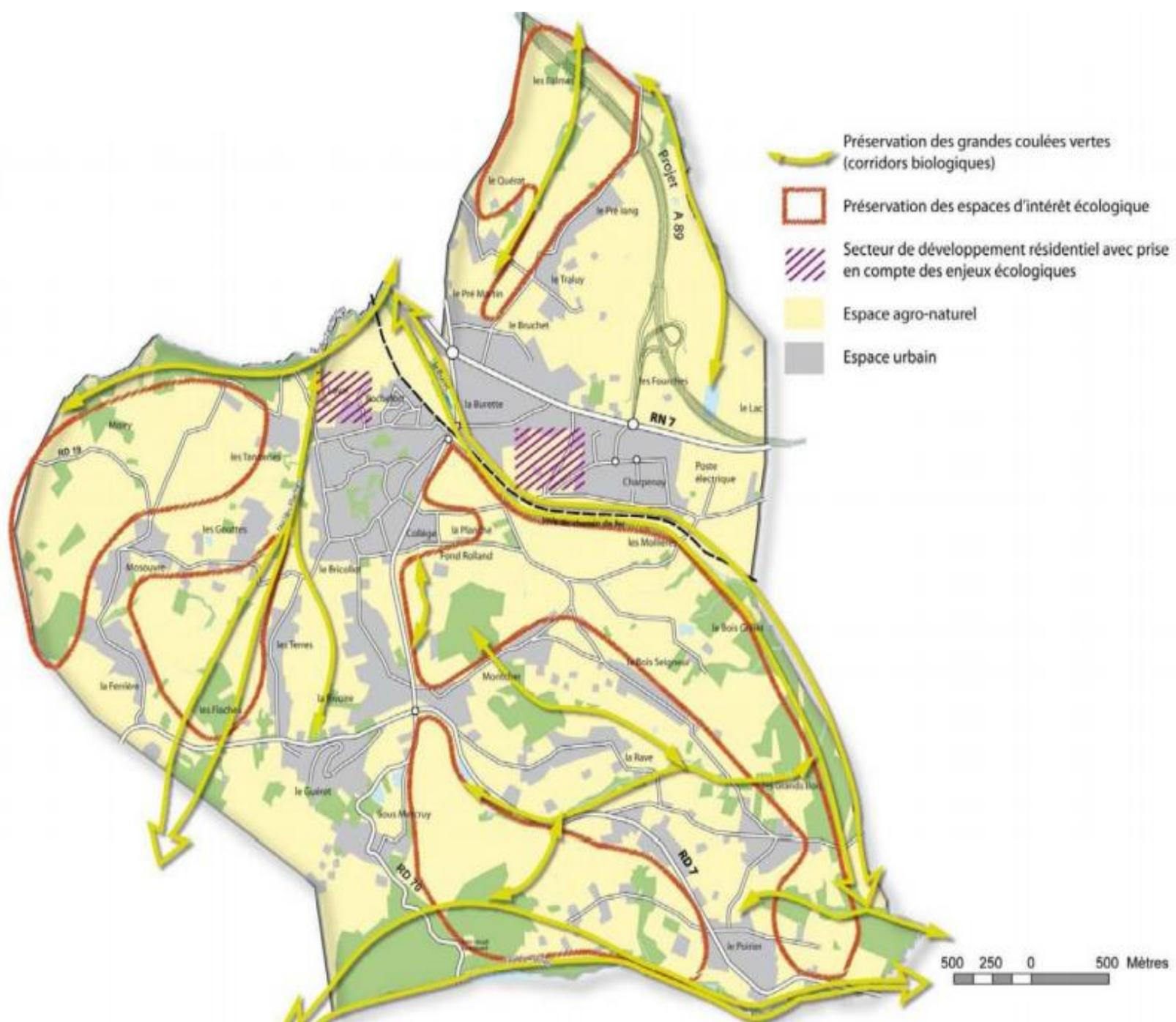
L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Projet politique (inter)communal

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

#### Un document politique exprimant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ou l'intercommunalité

définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



et



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le PADD

---

## Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)

Le PADD n'est pas opposable.

Mais, de la précision des orientations du PADD dépend la nécessité de réviser le PLU :

L123-13 :

*« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :*

*[...] de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables »*

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

Rapport de  
présentation

PADD

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Diagnostic

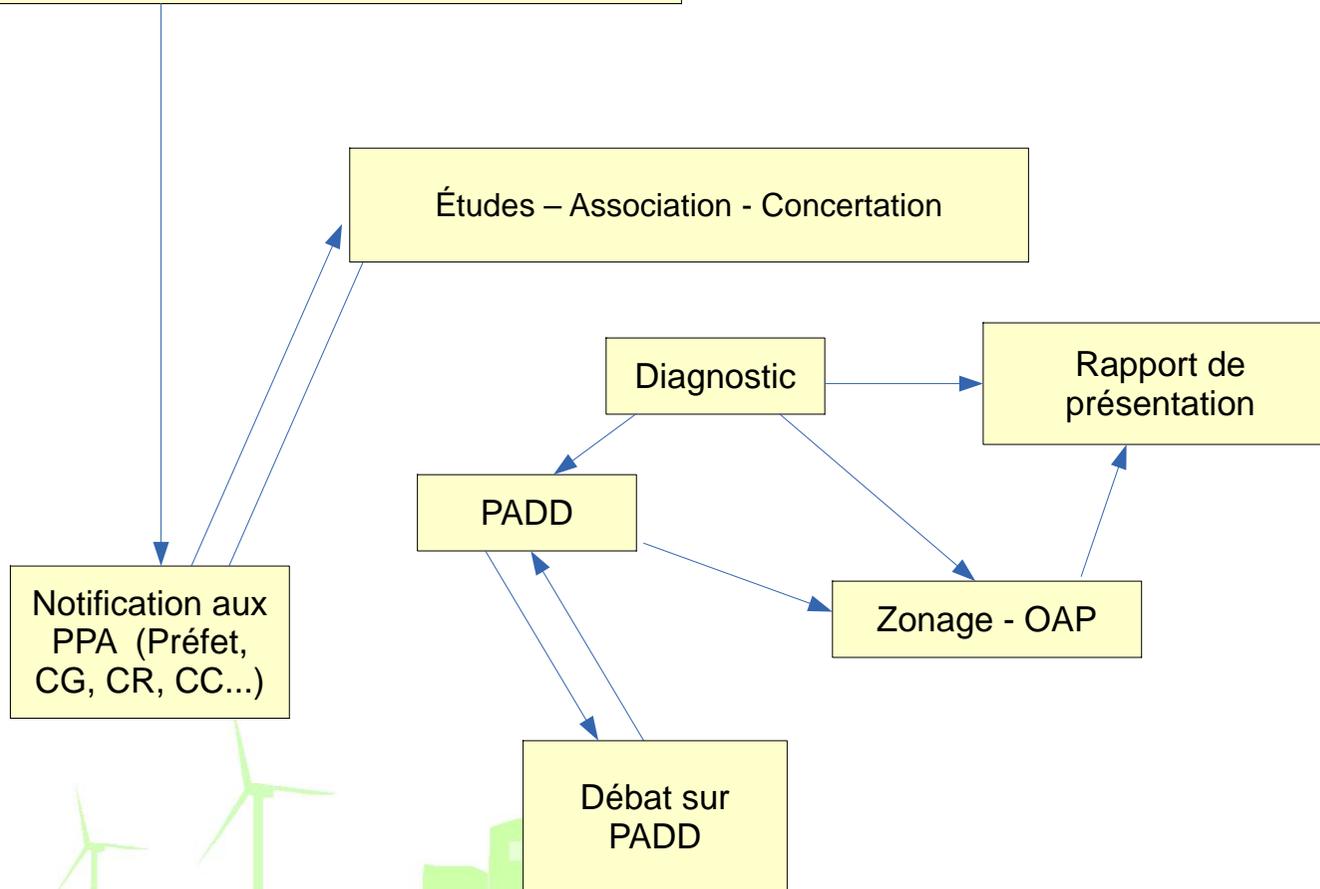
Rapport de  
présentation

PADD

Débat sur  
PADD

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :  
- Prescription des documents  
- Définition des modalités de concertation.



# Les PLUi : le règlement

## Règlement Écrit et Graphique

L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

R123-3-2 et suivant

Le règlement fixe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1

Délimitent les zones **urbaines** ou à **urbaniser** et les zones **naturelles** ou **agricoles et forestières** à protéger et définissent, en fonction des **circonstances locales**, les **règles** concernant l'implantation des constructions

Opposables aux autorisations d'urbanisme, avec un rapport de conformité

Fixe, en cohérence avec le PADD, les règles applicables aux terrains compris dans les zones du territoire couvert par le plan ;

**Les règles concernant l'implantation sont obligatoires :**

- par rapport aux voies et emprises publiques (art.6) ;

- par rapport aux limites séparatives (art.7).

# Les PLUi : le règlement

---

Les zones du P.L.U sont :

## Les zones agricoles (A)

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## Les zones naturelles (N)

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N et A, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites milieux naturels et paysages.

Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination lorsqu'ils sont identifiés dans les documents graphiques.

# Les PLUi : le règlement

---

## Les zones naturelles (N)

Parcs nationaux et réserves naturelles

Zones NATURA 2000

ZNIEFF Type 1 (ou 2)

Sites inscrits et sites classés

Zones humides

Secteurs sous arrêté de protection de biotope...

# Les PLUi : le règlement

---

## Les zones agricoles et Naturelles

Possibilité **exceptionnelle** de Secteur de Taille et de capacité d'accueil limitées STECAL :

- Des constructions
- Possibilité d'autoriser les aires d'accueil des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant un habitat permanent

**Avis de la CDPENAF, réputé favorable après trois mois sans réponse.**

# Les PLUi : le règlement

---

Les zones du P.L.U sont :

## Les zones urbaines (U)

Secteurs déjà urbanisés ou secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions.

## Les zones naturelles à urbaniser (AU)

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les équipements nécessaires sont prévus à brève échéance ou à proximité immédiate, alors les AU sont « constructibles ».

Si ce n'est pas le cas, alors les zones AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

# Les PLUi : le règlement

---

Le règlement des zones

**Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

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

**Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones non desservies**

~~**Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle**~~

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

# Les PLUi : le règlement

---

Le règlement des zones

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Article 9 : Emprise au sol**

**Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

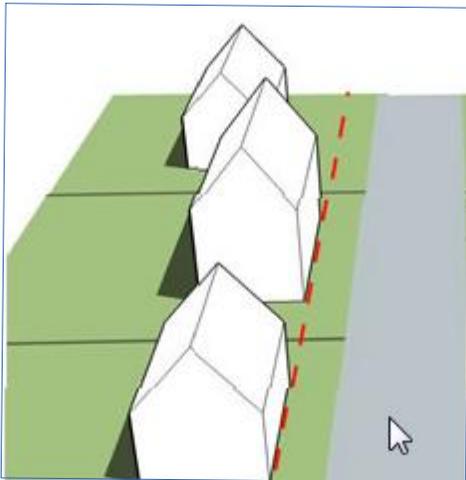
**Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).**

**Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique**

Le règlement des zones

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



- Soit à l'alignement

- Avec un retrait

# Les PLUi : le règlement

---

Le règlement des zones

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Article 9 : Emprise au sol**

**Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).**

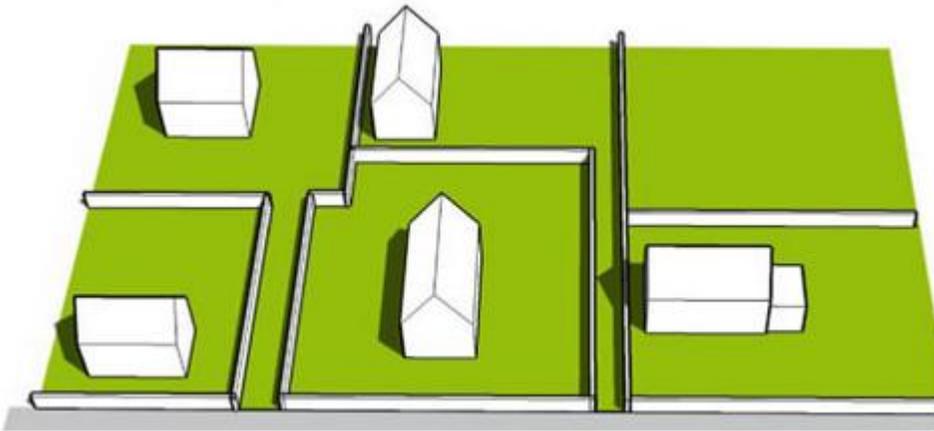
**Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique**

# Les PLUi : le règlement

---

Le règlement des zones

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- Soit en limite

- Avec un retrait (en mètre,  $R > h/2$ ...).

# Les PLUi : le règlement

---

Le règlement des zones

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Article 9 : Emprise au sol**

**Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

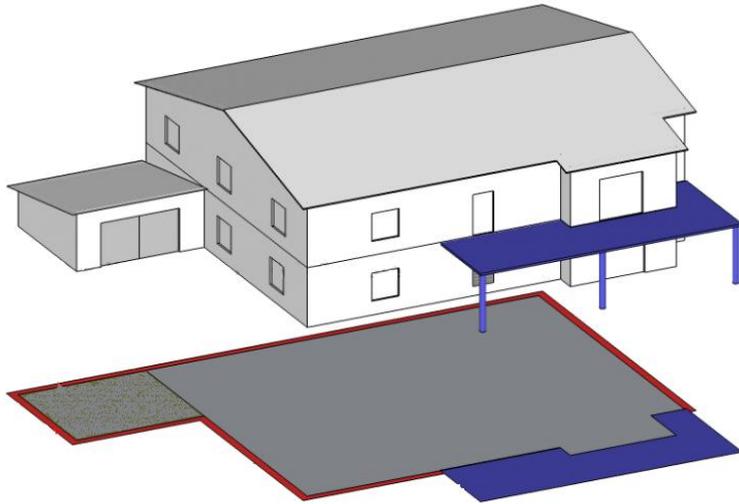
**Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).**

**Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique**

Le règlement des zones

## Article 9 : Emprise au sol



- Généralement en % de la surface de l'unité  
foncière

# Les PLUi : le règlement

---

Le règlement des zones

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Article 9 : Emprise au sol**

**Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S).**

**Article 15 et 16: Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques/aménagement numérique**

# Les PLUi : le règlement

---

Le plan de zonage couvre **l'intégralité** du territoire

Il localise les secteurs et emplacements où s'appliquent les règles du P.L.U.

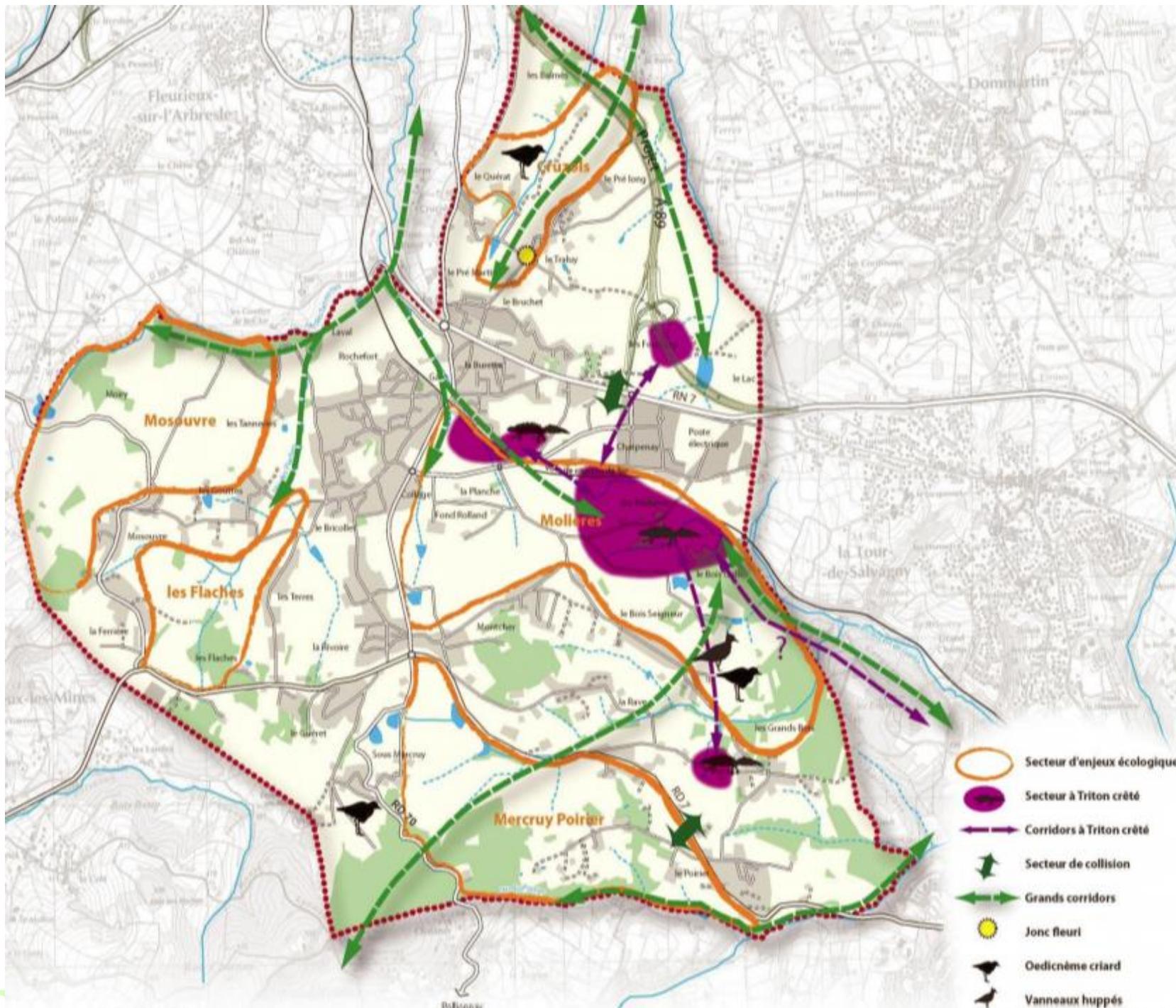
Le **découpage l'emporte**, au besoin, sur le parcellaire foncier.

Il est opposable aux autorisations de construire.

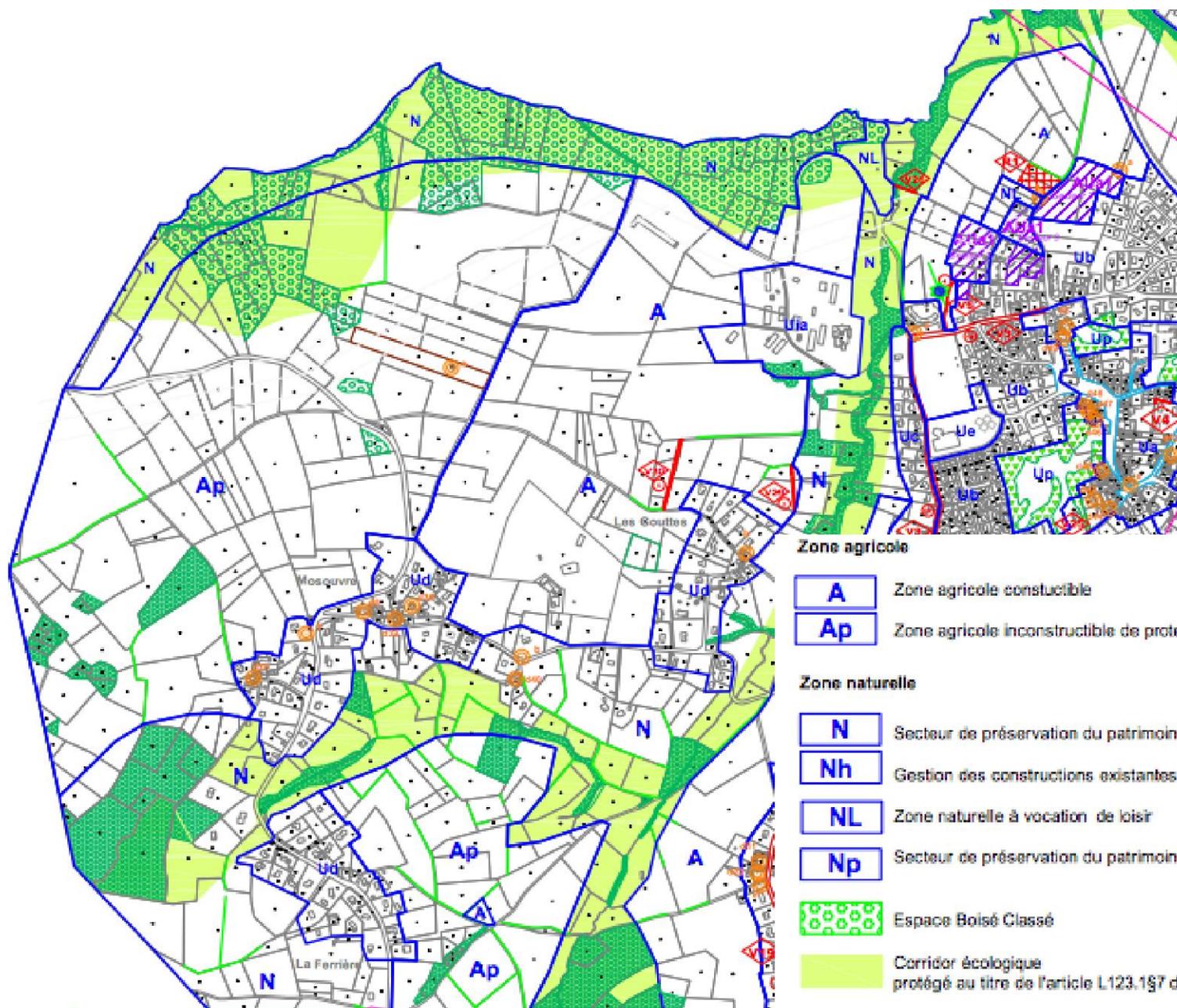
Il fait notamment apparaître les **espaces boisés classés**, les **emplacements réservés**, les **secteurs soumis aux risques et nuisances** ;

- dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer une densité minimale de construction

- lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, fixer un nombre maximum d'aires de stationnement



-  Secteur d'enjeux écologiques
-  Secteur à Triton crête
-  Corridors à Triton crête
-  Secteur de collision
-  Grands corridors
-  Jonc fleuri
-  Oedicnème criard
-  Vanneaux huppés

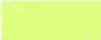


**Zone agricole**

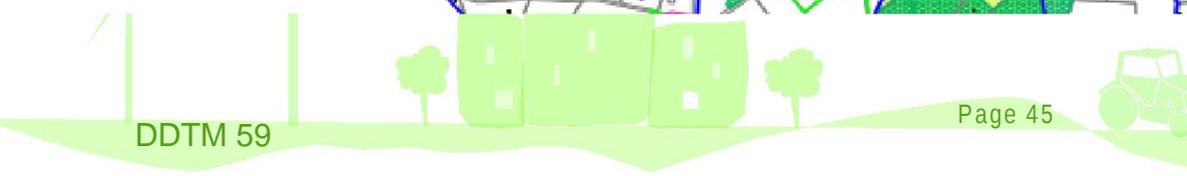
- A** Zone agricole constructible
- Ap** Zone agricole inconstructible de protection du paysage

**Zone naturelle**

- N** Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager
- Nh** Gestion des constructions existantes sans extensions urbair
- NL** Zone naturelle à vocation de loisir
- Np** Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager

-  Espace Boisé Classé
-  Corridor écologique protégé au titre de l'article L123.1§7 du CU
-  Elément remarquable du paysage (haies, arbres) protégé au titre de l'article L123.1§7 du CU
-  Elément remarquable du paysage (arbres, parc) protégé au titre de l'article L123.1§7 du CU

[www.mra.dequipementagriculteur.gouv.fr](http://www.mra.dequipementagriculteur.gouv.fr)



# Les PLUi : le « surzonage »

---

Le plan de zonage couvre **l'intégralité** du territoire

Il localise les secteurs et emplacements où s'appliquent les règles du P.L.U.

Le **découpage l'emporte**, au besoin, sur le parcellaire foncier.

Il est opposable aux autorisations de construire.

Il fait notamment apparaître les **espaces boisés classés**, les **emplacements réservés**, les **secteurs soumis aux risques et nuisances** ;

# Les PLUi : le « surzonage »

---

## Espaces boisés classés et éléments de paysage à préserver

L130-1 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, **les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et **localiser** les **éléments de paysage** et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre **culturel, historique** ou **écologique** et définir, **le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection**

# Les PLUi : le « surzonage »

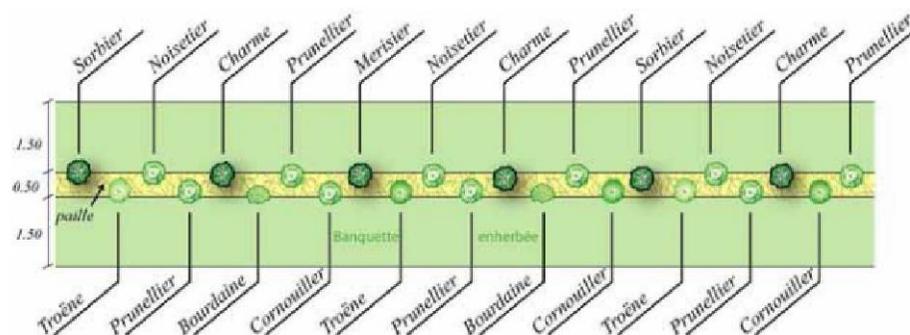
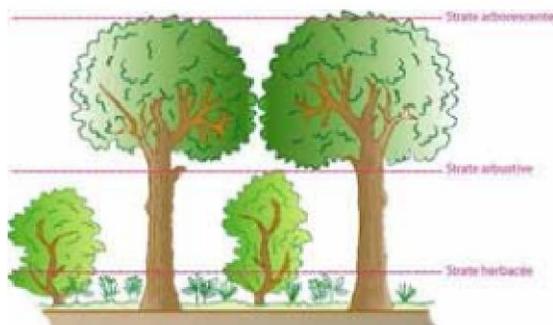
Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel), une replantation est obligatoire.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU  
« Charte d'intégration urbaine et paysagère »
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences

Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



# Les PLUi : le « surzonage »

---

## Secteurs soumis à risque

R123-11 b) du Code de l'urbanisme :

Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la **préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques** justifient que soient **interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations** de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

Traduction des PPR

Périmètres relatifs aux ICPE, exploitations agricoles soumises au RSD

Bande inconstructible (Loi Barnier L111-1-4)...

# Les PLUi : le « surzonage »

---

## Emplacement réservés

L123-2 du Code de l'urbanisme :

Servitude, en zone U ou AU, consistant à

A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements

# Les PLUi : Transports et Stationnement

## Outils réglementaires

Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer une densité minimale de construction

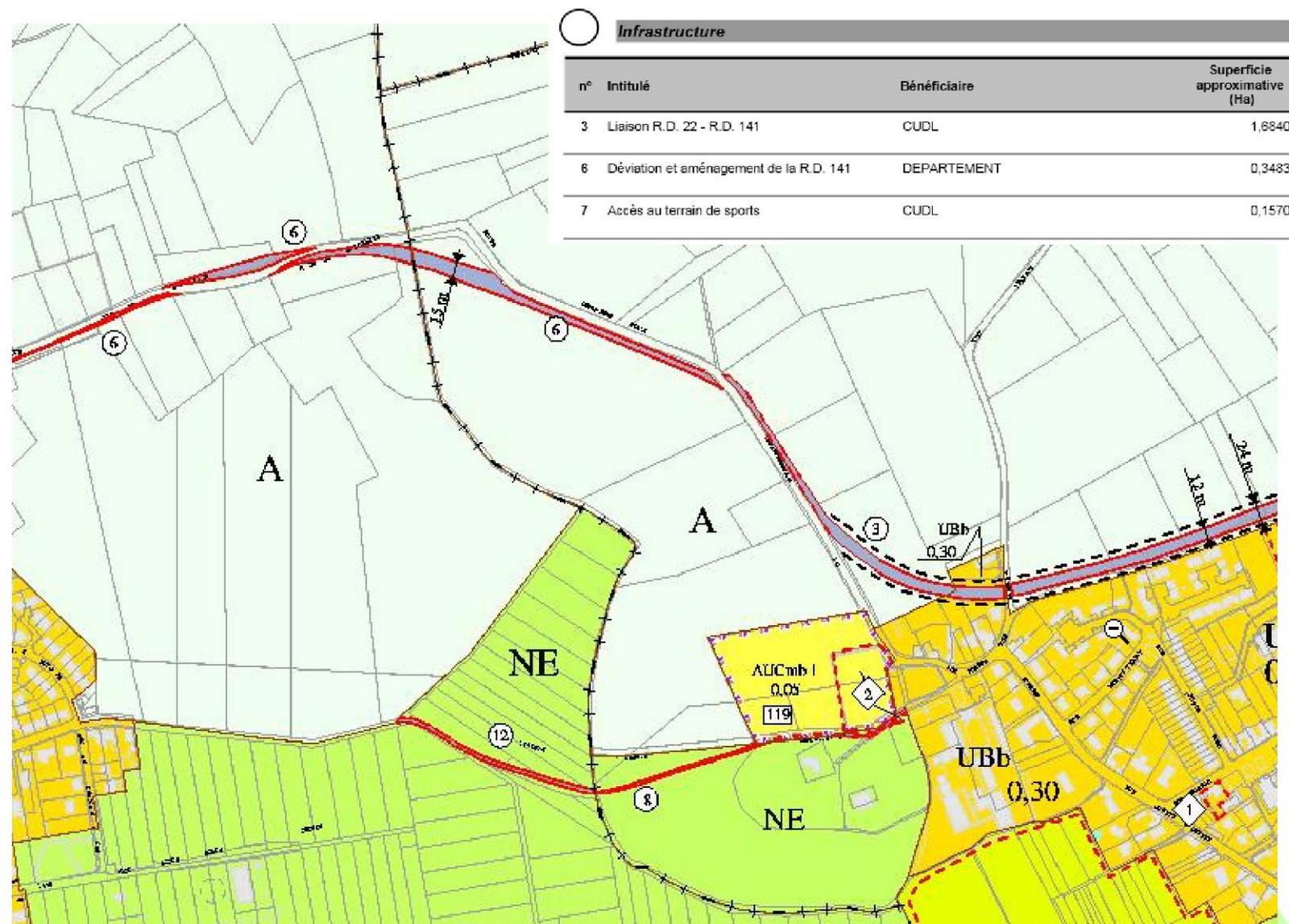
Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de PDU, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux.

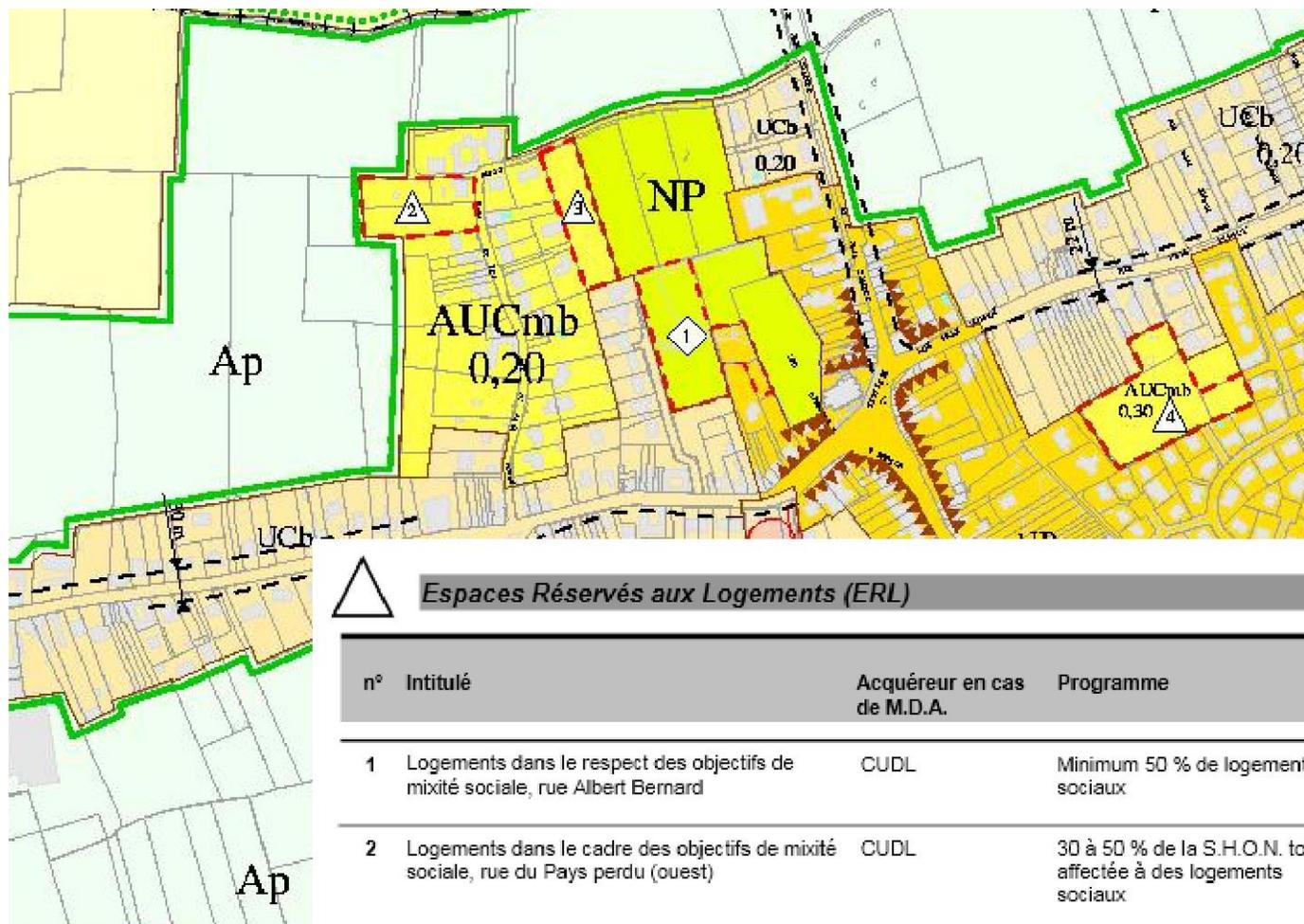
Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

# Les PLUi : le « surzonage »



# Les PLUi : le « surzonage »



## Espaces Réservés aux Logements (ERL)

n°	Intitulé	Acquéreur en cas de M.D.A.	Programme	Superficie approximative (Ha)
1	Logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, rue Albert Bernard	CUDL	Minimum 50 % de logements sociaux	0,7396
2	Logements dans le cadre des objectifs de mixité sociale, rue du Pays perdu (ouest)	CUDL	30 à 50 % de la S.H.O.N. totale affectée à des logements sociaux	0,5117
3	Logements dans le cadre des objectifs de mixité sociale, rue du Pays perdu (est)	CUDL	30 à 50 % de la S.H.O.N. totale affectée à des logements sociaux	0,4165
4	Logements dans le cadre des objectifs de mixité sociale, rue Max Dormoy	CUDL	30 à 50 % de la S.H.O.N. totale affectée à des logements sociaux	0,8913

# Les PLUi : le « surzonage »

---

## Emplacement réservés

### Opposabilité :

Le dossier de permis doit comprendre un tableau indiquant **la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements**

Droits de délaissement : possibilité de mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti par le propriétaire (1 an pour se prononcer).

# Les PLUi : le « surzonage »

---

## Secteur de mixité sociale :

L123-1-5 4° du Code de l'urbanisme :

Délimitation de secteurs, en zone U ou AU, en cas de réalisation d'un programme de logements indiquant le % affecté à des catégories de logements qui seront précisées (logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés)

Le dossier de permis doit comprendre un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements (PLAI, PLUS, PLS)

## Logements de taille minimale :

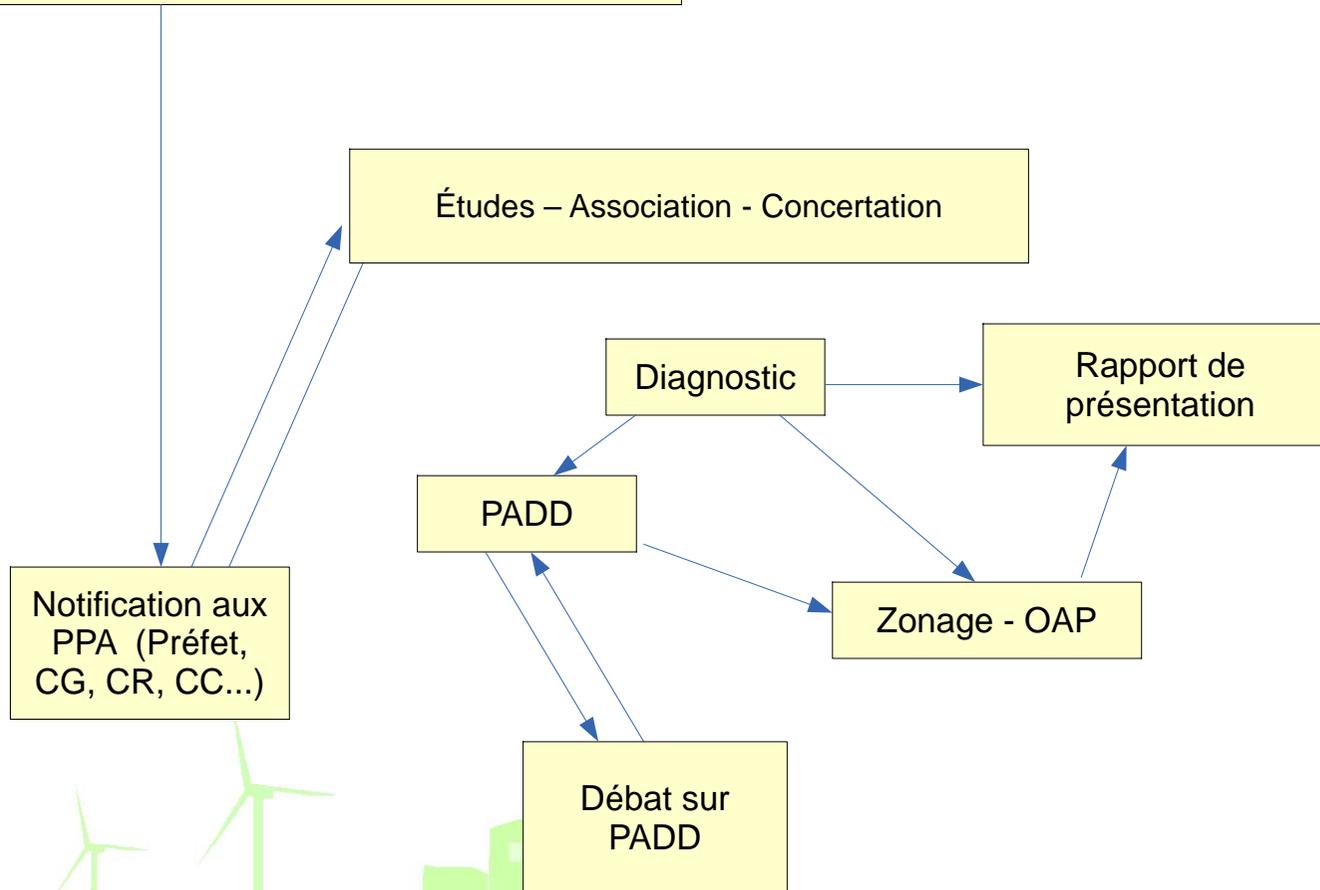
L123-1-5 3° du Code de l'urbanisme :

Délimitation de secteurs, en zone U ou AU, où est précisé une taille minimale de logement et le % affecté.

*Exemple : pénurie de logements familiaux à affecter un % de T3 et T4 dans des programmes de logements de logement.*

Le dossier de permis doit comprendre un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements

Délibération du CM ou du CC :  
- Prescription des documents  
- Définition des modalités de concertation.



## Orientations d'aménagement et de programmation

(OAP)

L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Respectent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

**sont opposables aux autorisations de construire**

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur **des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

# Les OAP

---

## Liberté de la forme :

- Peuvent être générales, thématiques, par quartier, secteurs
- Sous forme de schéma et/ou de littérature
- Précision plus ou moins grande selon la maturité des projets

## Enjeux :

- Opposables aux autorisations d'urbanisme, avec un rapport de compatibilité
- Support de discussion avec les acteurs de l'habitat

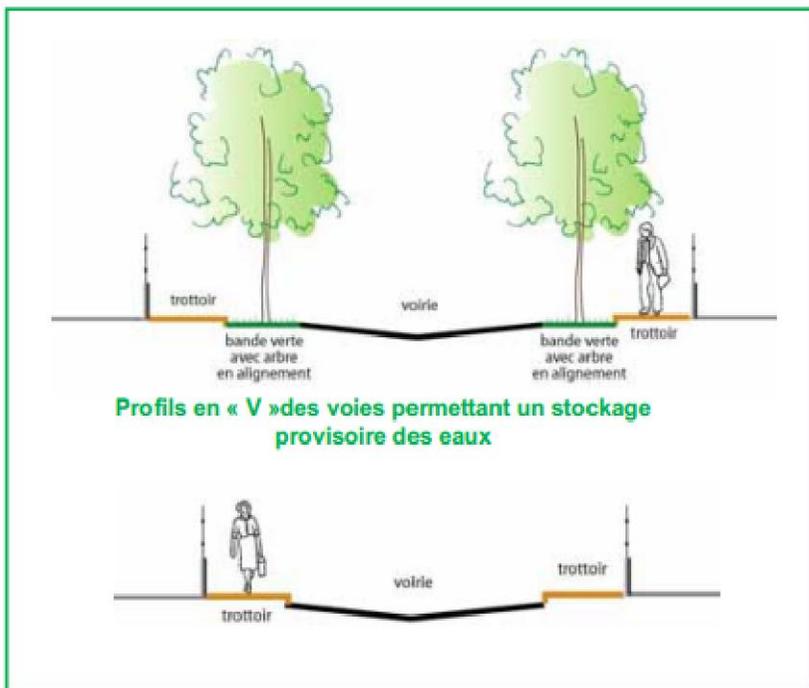
## Liberté de la forme cadré par des objectifs de lisibilité au regard des utilisateurs :

- Carnet/volet spécifique habitat quitte à rappeler les prescriptions dans les autres pièces ?
- Schéma/littérature synthétisant les obligations par zone d'aménagement ?
- Indication au plan de zonage ? Listing ?



Secteur de Laval Nord





➤ Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

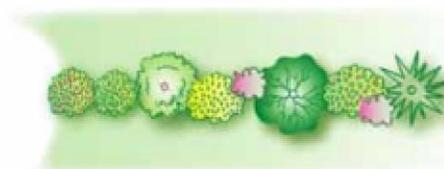
➤ Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets.

- La limite Nord du site sera traitée en lisière plantée de transition (haie champêtre et arbres de haute tige),
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU



Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Débat sur  
PADD

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)

Délibération du CM ou du CC :

- Prescription des documents
- Définition des modalités de concertation.

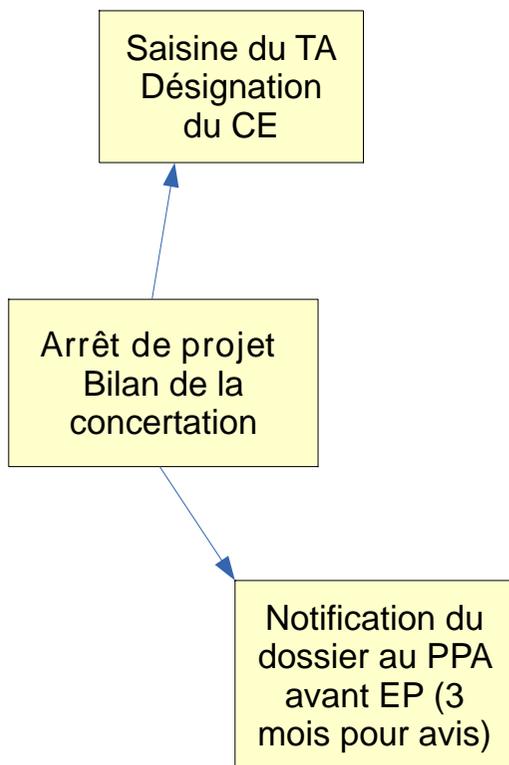
Études – Association - Concertation

Débat sur  
PADD

2 mois avant minimum

Arrêt de projet  
Bilan de la  
concertation

Notification aux  
PPA (Préfet,  
CG, CR, CC...)



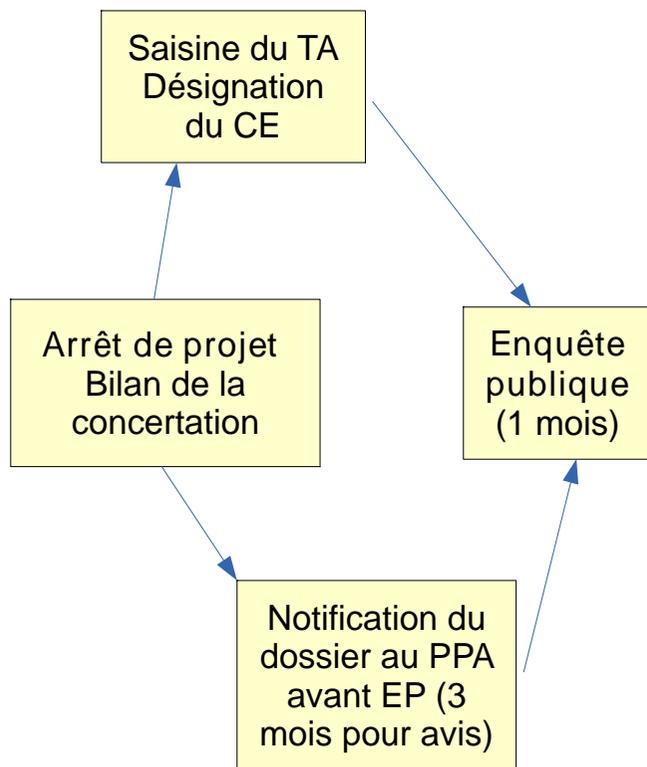
## Avis du Préfet :

Avis de synthèse élaboré par la DDTM

Consultation des autres services de l'état (STAP, DREAL, VNF, Aviation civile...)

Délai de 3 mois à parti de la réception en Préfecture

L'absence d'avis après trois mois n'empêche pas le passage à l'enquête publique



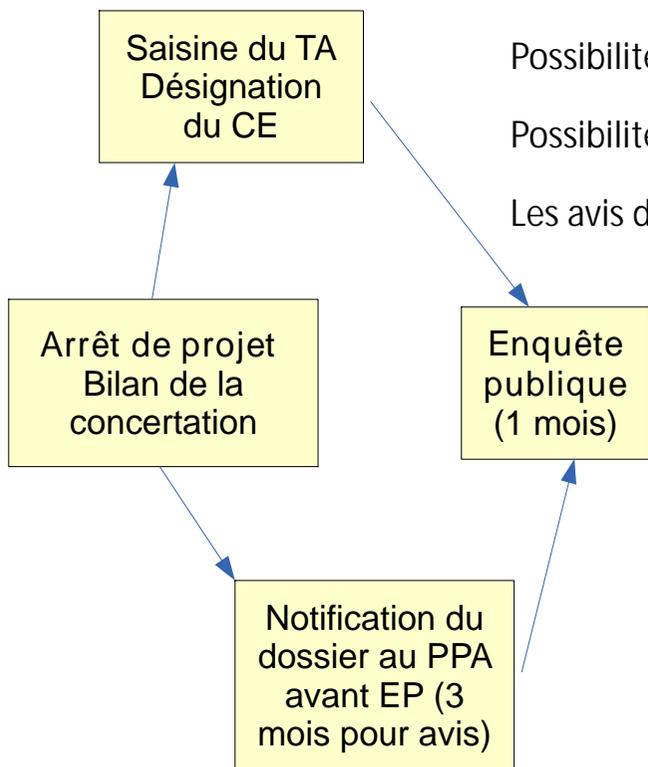
# Les PLUi

Le dossier de PLU soumis à l'enquête publique devra être identique au dossier arrêté.

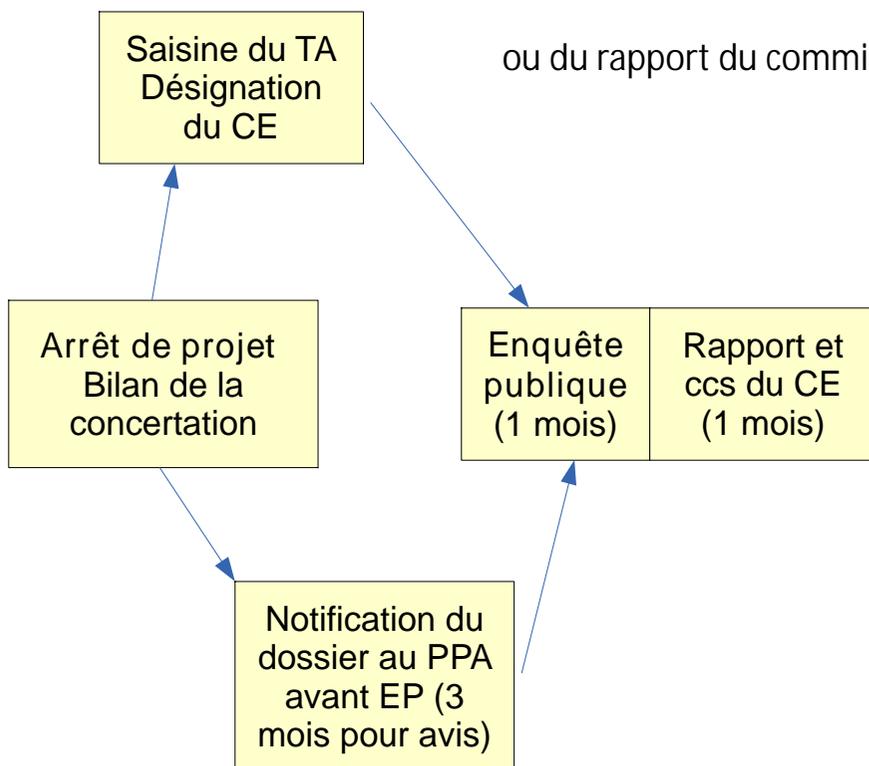
Possibilité de joindre un mémoire de prise en compte de l'avis de l'État.

Possibilité de verser tout ou partie du Porter à connaissance

Les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier

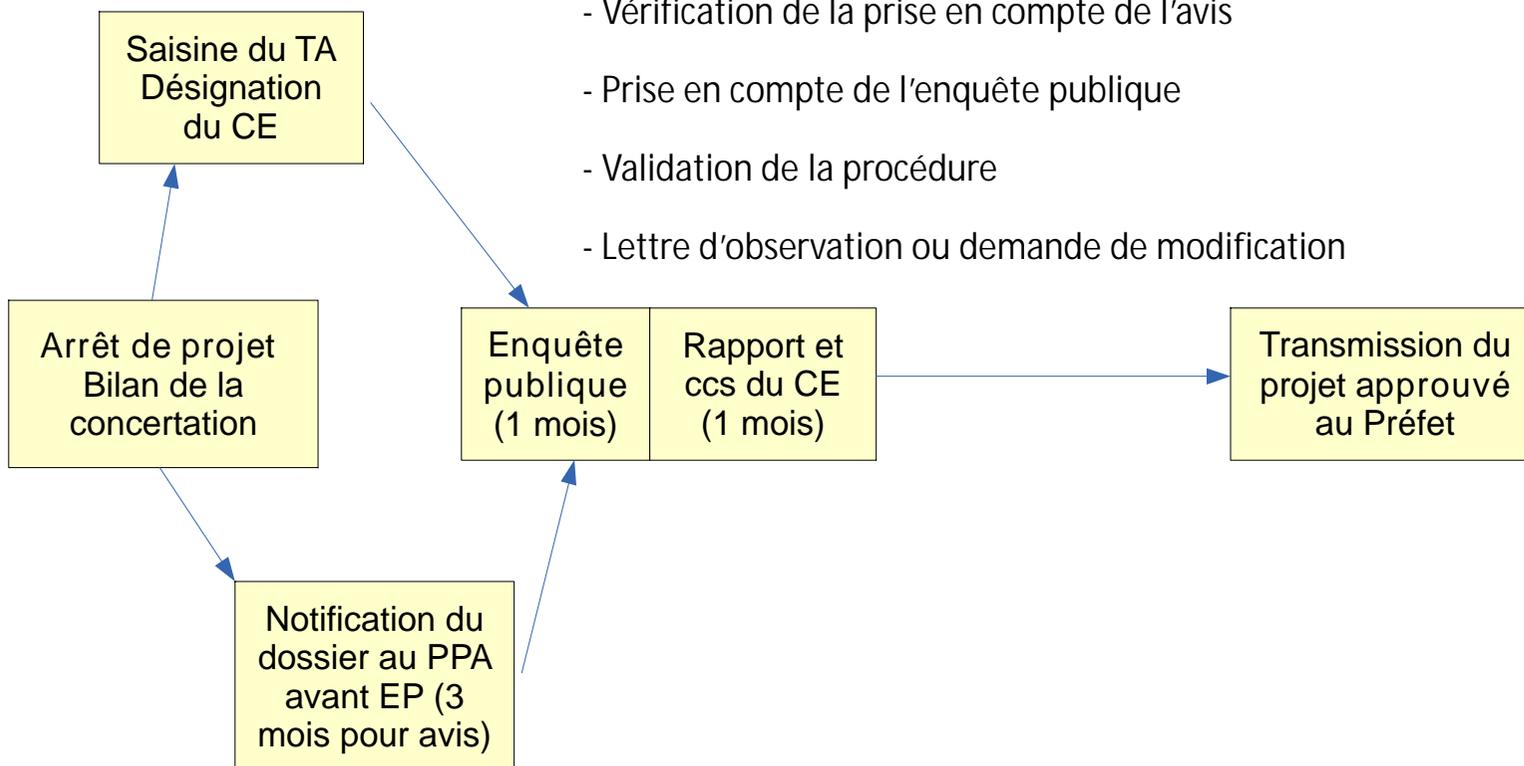


Modification éventuelle **uniquement** pour tenir compte de l'avis des PPA  
ou du rapport du commissaire enquêteur



Le contrôle de légalité :

- Vérification de la prise en compte de l'avis
- Prise en compte de l'enquête publique
- Validation de la procédure
- Lettre d'observation ou demande de modification



# Les procédures de remaniement

---

Le PLU peut être révisé ou modifié pour :

- Revoir la politique globale d'aménagement,
- Rectifier une illégalité
- Faire évoluer les règles d'urbanisation
- Permettre des projets d'intérêt général...

# Les procédures de remaniement

---

Si changement des orientations du PADD :

## révision du PLU

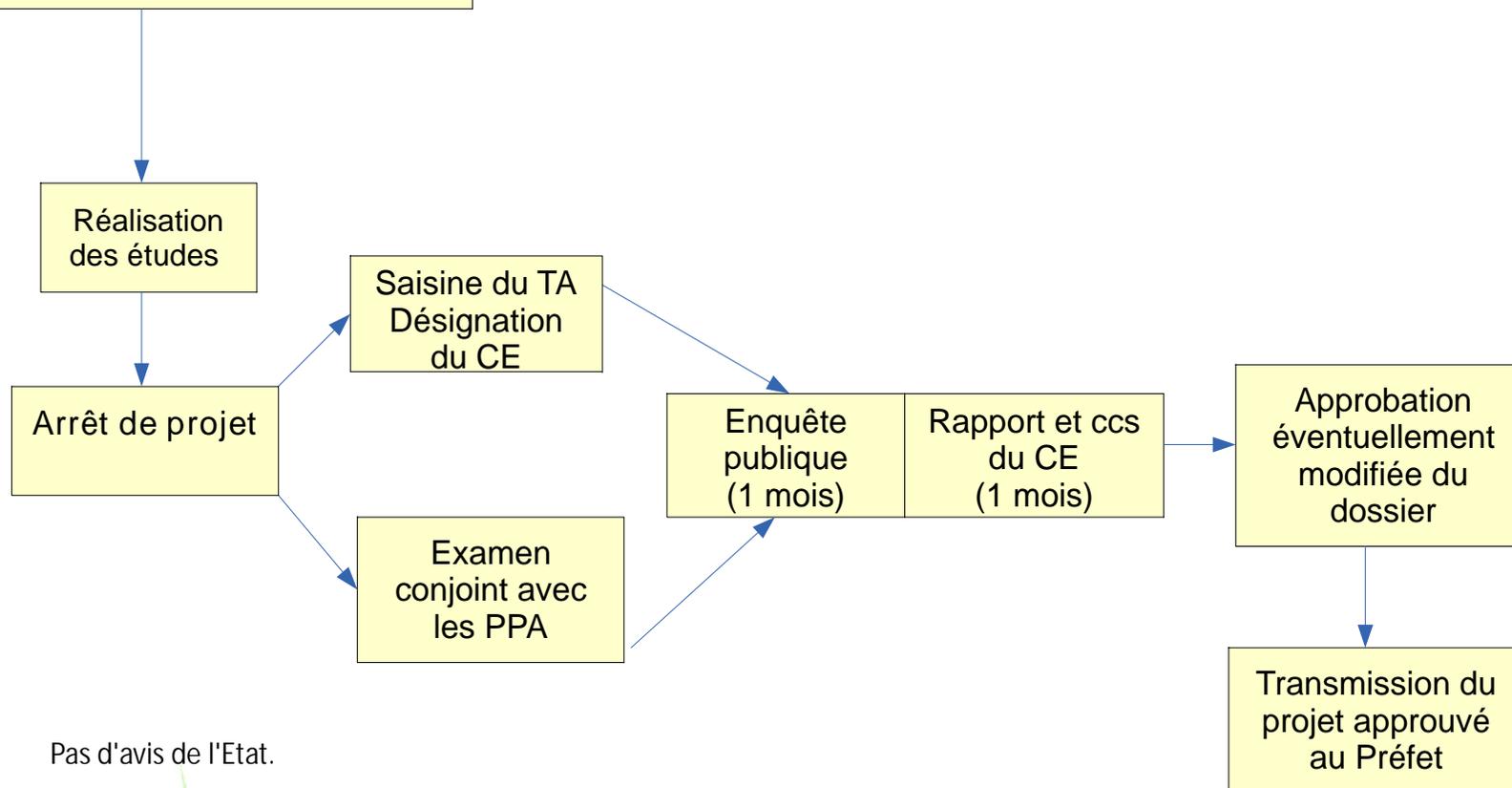
Si réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle, agricole ou forestière ou réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

## révision du PLU avec examen conjoint des PPA

Sinon : modification

# Les procédures de remaniement : révision « simple »

Délibération du CM ou du CC :



Pas d'avis de l'Etat.

Organisation d'une réunion d'examen conjoint avec les PPA.

Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint doit être versé au dossier d'enquête publique

# Les procédures de remaniement

---

Si changement des orientations du PADD :

## révision du PLU

Si réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle, agricole ou forestière ou réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

## révision du PLU avec examen conjoint des PPA

Sinon : modification

# Les procédures de remaniement

---

Sous réserve de ne pas entrer dans le champs de la révision, modification si :

- Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

**Sinon, modification simplifiée**



DDTM 59



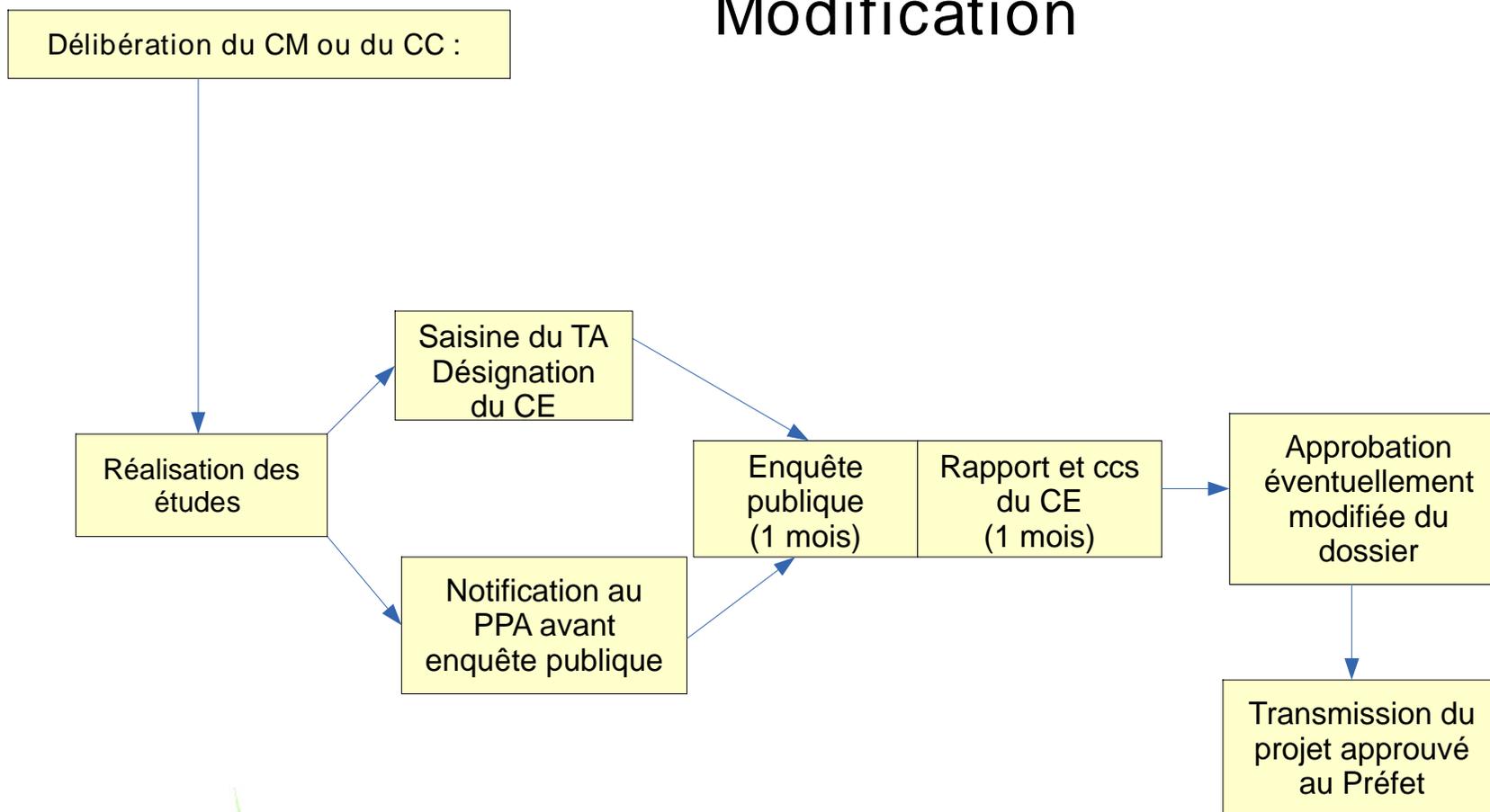
Page 73



[www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr)

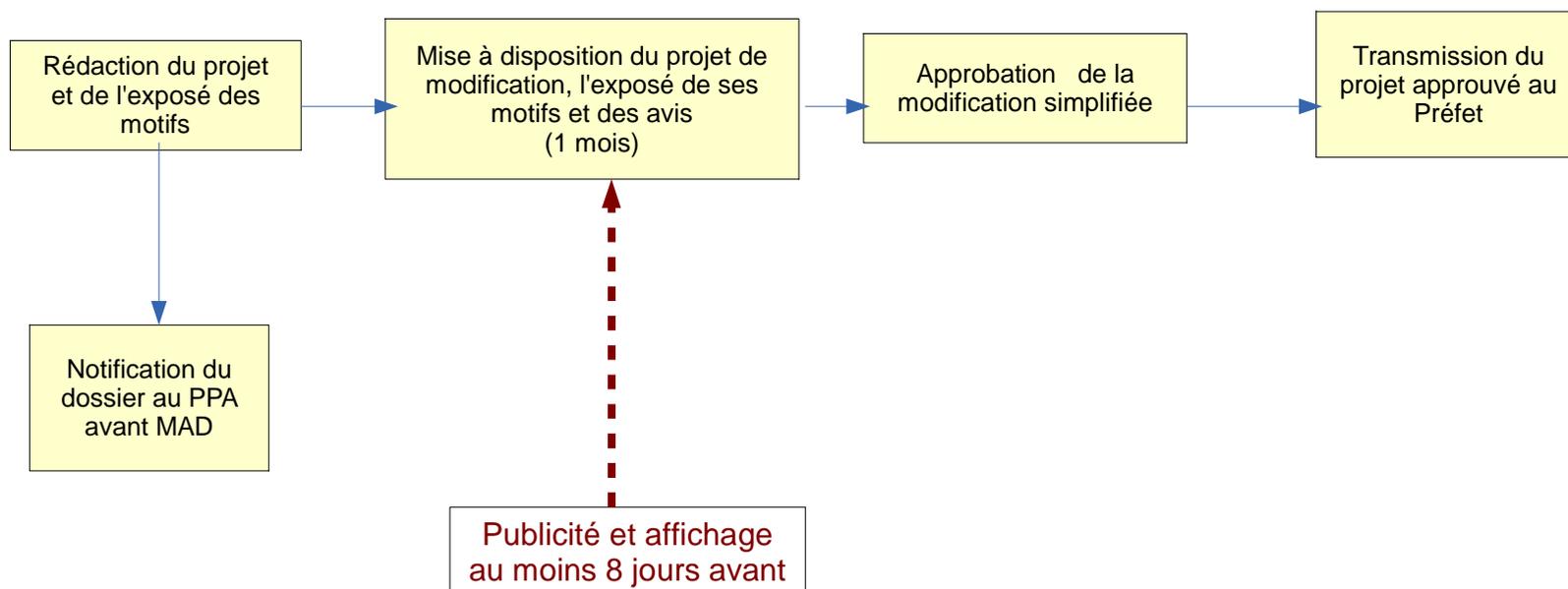


## Modification



# Les procédures de remaniement

## Modification simplifiée



## Carte Communale

### Rapport de Présentation

Le rapport de présentation :

- État initial de l'environnement
- Diagnostic
- Explication des choix retenus
- Justifications des limites de zones
- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

(le cas échéant, évaluation environnementale).



### Règlement graphique

- Secteur constructible
- Secteur non constructible
- Secteur constructions nuisantes
- ICPE et RSD
- Périmètres de réciprocité

Gestion via le RNU

# L'élaboration d'une Carte Communale

Délibération du CM ou du CC :  
- Prescription des documents  
- Définition des modalités de concertation.

Études – Association - Concertation

Rapport de présentation

Zonage C-NC-CA

Saisine du  
TA  
Désignation  
du CE

Enquête  
publique  
(1 mois)

Rapport et  
ccs du CE  
(1 mois)

Notification  
aux PPA  
(Préfet, CG,  
CR, CC...)

Refus

Accord  
= arrêté

Notification du dossier au  
PPA pour arrêté  
préfectoral : 2 mois ou  
tacite favorable

Modification et  
approbation  
communale

Mesures de publicité  
pour caractère  
exécutoire :  
Recueil des actes