

RÈGLES GRAPHIQUES DU PLU - GLOSSAIRE THÉMATIQUE :

INTITULÉ	ARTICLE CU	DÉTAIL	OBSERVATIONS
SERVITUDES AU TITRE DU L123-2 du CU. Dans les zones U et AU, le PLU peut instituer :			
SERVITUDE DE PROJET	L123-2 a	Interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.	Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain (art. L. 230-1)
SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE	L123-2 b ou L123-1-16	Réserver des emplacements ou délimiter des secteurs en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit	Le droit de délaissement ne s'applique pas dans le cas du L123-1-16.
EMPLACEMENT RESERVE POUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	L123-2 c L123-17	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.	Le droit de délaissement s'applique dans les deux cas.
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES			
PERIMÈTRE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE	L123-1-7 bis	Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	Le document graphique peut caractériser les rez-de-chaussée en définissant des linéaires "toute activité" ou "activité artisanale et commerciale"
PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET BATI			
PERIMÈTRE DE PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE	L123-1-7	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.	
TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER	L123-1-9	Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	Le COS, s'il est défini, reste applicable sur l'ensemble de la parcelle
ESPACES BOISÉS CLASSES	L130-1	Classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclous ou non, attenants 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. Est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol compromettant la conservation, la protection ou la création des boisements.	Le déclassement d'un EBC est soumis à l'accord de la commission des sites.

PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ESPACE NON AEDIFICANDI	périmètre dans lequel il est interdit de construire	
LIGNE DE REcul	les constructions doivent être implantées à l'aplomb et/ou en recul de cette ligne, à définir	
MARGE DE REcul	les constructions doivent être implantées dans la largeur de cette marge.	
POLYgone D'IMPLANTATION	emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées	
CONTINUITE / DISCONTINUITE OBLIGATOIRE	les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou au contraire respecter des interruptions	

POUR EN SAVOIR PLUS

• Métropole Savoie - 04 79 62 91 28
info@metropole-savoie.com

• Le Conseil National de l'Information Géographique propose un mode de représentation graphique des PLU : <http://www.cnig.gouv.fr>



185 rue de la Martinière 73000 Chambéry

Réalisée avec le soutien financier de : **RhôneAlpes**

LES RÈGLES GRAPHIQUES DU PLU
POUR UN MEILLEUR AFFICHAGE ET UNE APPLICATION
PLUS EFFICACE DU PROJET COMMUNAL

EN QUELQUES MOTS

Le Plan Local d'Urbanisme, instauré par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, aura cette année 10 ans. Depuis, une petite révolution tend à s'opérer dans l'élaboration des documents d'urbanisme ! Par rapport au POS, le PLU valorise la dimension de projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, débattu au sein du Conseil Municipal. Il constitue la pièce centrale du PLU, fondée sur des enjeux mis en évidence par le diagnostic et décliné de façon cohérente au niveau du règlement qui servira de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols, dans un rapport de conformité. Cette traduction réglementaire du projet communal se ventile entre un Règlement écrit et un Règlement graphique, communément appelé "plan de zonage". Ces deux pièces du PLU ont la même valeur juridique.

Cette transcription des règles sur le plan de zonage est d'autant plus intéressante, qu'il s'agit du document le plus consulté du PLU. Celui que tout un chacun, élu, administré porteur d'un projet ou promoteur, ouvre pour repérer un terrain et les dispositions qui s'y rattachent. Cette approche graphique des règles peut également permettre une adaptation plus fine au contexte local, voire micro-local et à l'intervention sur le tissu urbain existant, rappelant l'importance de la pertinence nécessaire entre la formulation réglementaire et la forme urbaine qui peut en résulter.

NE PAS CONFONDRE ...

- Le rapport de CONFORMITÉ qui lie une autorisation d'occupation du sol aux règles écrites et graphiques du PLU. Celles-ci devront "être respectées à la lettre".

- le rapport de COMPATIBILITÉ qui lie une autorisation d'occupations du sol à une orientation d'aménagement du PLU. Les principes d'aménagement devront "être respectés dans l'esprit".

L'ECHO AU SCOT

OU COMMENT PERMETTRE AUX COMMUNES DE CRÉER,
DÈS LA PLANIFICATION, LES CONDITIONS FAVORISANT
UNE PRODUCTION URBAINE DE QUALITÉ

L'élaboration ou la révision d'un Plan Local d'Urbanisme est une étape majeure pour la mise en œuvre du SCOT Métropole Savoie. Les PLU traduisent concrètement une grande partie des enjeux du SCOT auxquels les élus sont confrontés : gestion économe des sols, mixité sociale, diversité des fonctions urbaines... Si les PLU disposent de vrais moyens pour cadrer l'urbanisation des nouveaux secteurs de développement (zones AU), il est important de rappeler qu'à l'heure actuelle 70% de la production de logements se fait hors procédure d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé...), soit par une urbanisation "au coup par coup". Seules les règles du PLU cadrent ces constructions.

Aujourd'hui, 43 communes de Métropole Savoie ont un PLU adopté et 25 sont en cours de procédure d'élaboration ou de révision. C'est une opportunité pour continuer à améliorer la qualité de la production urbaine sur l'espace Métropole Savoie. Les PLU sont des documents perfectibles et offrent une vraie marge de progression par l'utilisation des bons outils et notamment des règles graphiques.

Différentes lois ont d'ailleurs récemment enrichi le Code de l'Urbanisme et notamment l'expression graphique des règles, comme par exemple :

- la Loi Engagement National pour le Logement (2006) pour les questions d'habitat et de mixité sociale ;
- la Loi de Modernisation de l'Economie (2008) pour favoriser la diversité des fonctions ;
- la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (2009) pour permettre de prendre en compte le vieillissement de la Population, ...

Compte tenu des enjeux actuels de développement, le cadrage de l'évolution des secteurs déjà urbanisés pourrait devenir une composante forte des projets communaux autant en milieu urbain que rural : densification du tissu bâti existant, renouvellement urbain, évolution des constructions... Les règles graphiques du PLU offrent aujourd'hui une large palette ciblée sur ces sujets.

PLUS EN DETAILS

Panel d'outils non exhaustif

DES OUTILS DE PROGRAMME POUR DÉFINIR DES VOCATIONS À L'ÉCHELLE DE SECTEURS

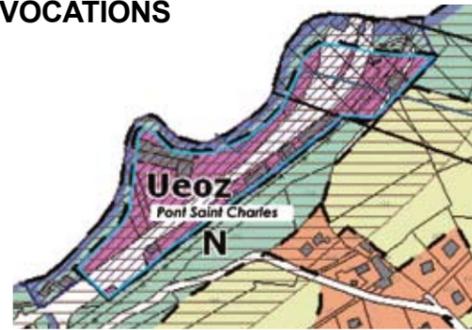
Quel PLU ne comporte pas d' **EMPLACEMENT RESERVE** (art. L123-2 c du CU) pour la programmation de voies et ouvrages publics ?

D'autres outils permettent aux communes de repérer au niveau du règlement graphique des secteurs avec une traduction réglementaire spécifique :

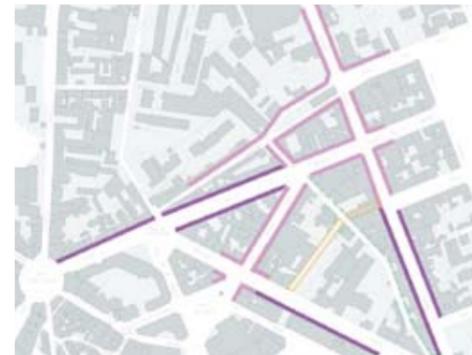
la **SERVITUDE DE PROJET** (art. L123.2 a du CU) : périmètre établi sur des zones U et AU, pour lesquelles, dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune dans un délai au plus de 5 ans, la constructibilité de la zone est restreinte.

la **SERVITUDE DE MIXITÉ** (art. L123.2 b du CU) ou la définition de **SECTEUR DE MIXITÉ** (art. L123.1 16° du CU) : périmètre établi sur des zones U et AU, dans lesquels la collectivité peut préciser des éléments de programme en terme de part de logements sociaux, de catégories de logements (Logement Locatif ou Accession Sociale), voire même de publics spécifiques visés. Cette clarté d'affichage au niveau du règlement graphique est essentielle pour que les opérateurs potentiels prennent connaissance du contexte économique de réalisation des opérations.

le **SECTEUR DE DIVERSITÉ COMMERCIALE** (art. L123.1 7 bis du CU) : délimitation des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, en y associant une obligation de maintien ou d'aménagement de locaux adaptés au niveau des rez-de-chaussée sur l'espace public.



PLU de Saint Cassin - Servitude de projet sur la zone Ue située en entrée d'agglomération.



Repérage des rues au niveau desquelles s'imposent des règles spécifiques en matière d'occupation des rez-de-chaussée pour le maintien d'activités.

DES OUTILS AU SERVICE DE LA QUALITÉ URBAINE, POUVANT ÊTRE ÉTABLIS À L'ÉCHELLE DE LA RUE OU DE LA PARCELLE

Le PLU peut définir la nature, les conditions et les possibilités maximales de l'occupation du sol. Les règles les plus à même de cadrer la forme urbaine correspondent aux règles d'implantation (art. 6,7 et 8) et à la règle de hauteur maximale (art. 10). Le Coefficient d'Occupation des Sols (art. 14) se limite à une densité maximum.



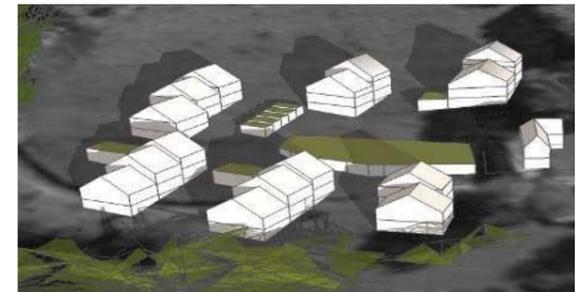
L'approche graphique de ces règles de prospects et de gabarit peut s'avérer plus pertinente et efficace que la règle écrite. Elle permet en effet, une adaptation fine au contexte local pour accompagner l'évolution du tissu existant : urbanisation de terrains vierges ou potentiels d'évolution de parcelles déjà urbanisées.

Suite à une étude pré-opérationnelle à proximité du cœur de village, la commune de Myans (cf. ci-contre "La parole à") a instauré les règles graphiques suivantes afin de maîtriser son projet :

- 1 Les bâtiments principaux doivent s'implanter à l'intérieur des **POLYGONES D'IMPLANTATION** afin :
 - de renforcer l'ambiance urbaine de la rue, par un alignement bâti ;
 - d'imposer des logements traversants ;
 - de dégager des jardins et espaces extérieurs exposés au sud.
- 2 **DES COULOIRS DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE À PRÉSERVER**, dans lesquels l'implantation des constructions est interdite y compris les annexes bâties.
- 3 Une ligne électrique traverse le secteur en sous-terrain. Pour assurer son accessibilité, une **ZONE NON AEDIFICANDI** est établie. Son linéaire est utilisé en partie pour la création d'une venelle piétonne.



Cette approche plus fine des règles d'implantation peut permettre d'accompagner la complexité d'une densification du tissu bâti, et tenir compte, entre autre, du "droit au soleil" sans compromettre des approches bioclimatiques. L'implantation des bâtiments fixés graphiquement peut permettre d'éviter des phénomènes d'ombres portées difficilement gérables par une règle écrite.



Simulation des ombres portées pour définir le recul minimum entre les constructions compte tenu de la hauteur. RAPPEL : distance entre bâtiment = 2,5 x hauteur = "zéro" masque au solstice d'hiver (orientation sud de bâtiment).

DES OUTILS DE PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE À UNE ÉCHELLE TRÈS FINE

Le PLU dispose d'outils permettant de décliner au niveau du règlement graphique les objectifs qui peuvent être énoncés en la matière au niveau du PADD :

- **Les TRACÉ DE PRINCIPE** (art. L123.1 6° du CU) : tracé et caractéristiques des sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer.
- **Le REPÉRAGE PATRIMONIAL** (art. L123.1 7° du CU) : pour préserver des éléments du paysage ou du patrimoine bâti.
- **L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ** (art.L130-1 du CU) : permet d'aller plus loin dans l'objectif de préservation, mais entraîne des contraintes plus fortes.
- **Le REPÉRAGE SPÉCIFIQUE DE TERRAINS CULTIVÉS EN ZONES URBAINES** (art. L123.1 9° du CU) : Localisation, des terrains cultivés inconstructibles quels que soient les équipements pour conserver des espaces de respiration.



S'ils participent à l'identité et à la structuration urbaine, les murs de pierre à préserver peuvent être repérés sur le règlement graphique.



EBC sur la commune de Grésy-sur-Aix pour protéger le double alignement de platanes.

LA PAROLE À

La commune de Myans a lancé en 2006 une étude pré opérationnelle pour l'urbanisation d'une zone INA située entre la mairie et le Village. Pour s'assurer, lors du passage à l'opérationnel, de l'application des objectifs prioritaires définis (alignement du bâti sur la rue, préservation des vues sur le grand paysage, cheminements piétons...), la commune a souhaité une traduction du projet dans le POS. Cette traduction ne pouvait pas passer par une Orientation d'Aménagement. La commune s'est donc appuyée sur les possibilités offertes par les règles graphiques, l'objectif n'étant pas pour la commune, de figer strictement un plan masse mais d'insister sur les principes fondamentaux du projet.

A Aix les Bains, le PLU a utilisé une large palette d'outils graphiques comme le rappel Corinne CASANOVA Vice Présidente en charge de l'habitat et de l'urbanisme à la CALB.

«Faire partager le règlement d'un PLU n'est pas forcément un exercice facile compte tenu d'une part de la relative technicité des règles abordées et d'autre part de leur propension à pouvoir être interprétées, ce qui peut rapidement amener à des incompréhensions... voire des tensions. L'instauration de règles graphiques a, dans ce cadre, le mérite d'apporter une forme de réglementation facilement et directement assimilable pour celui qui vient consulter le PLU préalablement à une demande d'autorisation d'urbanisme. On peut ainsi citer, dans les règles mises en œuvre à Aix les Bains, le croquis des toits à la Mansart (qui en rappelle les fondamentaux afin d'éviter le pastiche), le dessin du plan d'épannelage de la rue de Genève (qui recherche une harmonie d'ensemble avec des hauteurs différenciées géolocalisées), la matérialisation sur le plan, avec couleurs et hachures, des secteurs faisant l'objet de règles de recul entre alignement et marges... Des étoiles pleines ou vides permettent par ailleurs de repérer les bâtiments remarquables. Autant d'éléments qui introduisent de la pédagogie et de la facilité de lecture et se veulent ainsi rapprocher la règle de ceux qui y seront assujettis.»