

Fiche explicative d'un Règlement de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement d'un PLU (article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme) « *fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1* ».

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, le mot « *règlement* » désigne l'ensemble formé, d'une part, de ce que l'on peut appeler le « *règlement* » désigne l'ensemble formé, d'une part, de ce que l'on peut appeler le « *règlement écrit* » et, d'autre part, de ce que le code désigne comme les « *documents graphiques* » du règlement.

Le règlement écrit « *fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune (des) zones* » (Code de l'urbanisme, art. R. 123-4). Il est donc subdivisé en autant de « *règlements de zone* » qu'il y a de zones.

Le « *règlement écrit* » se compose de 16 articles :

Article 1 : Utilisations du sol interdites.

On retrouve dans cet article toutes les occupations et utilisations du sol interdites. Il est donc facile de comprendre que tout ce qui n'est pas expressément interdit, est permis.

Article 2 : Utilisations du sol soumises à conditions particulières.

On retrouve dans cet article toutes les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées à condition qu'elles remplissent une condition. Par exemple, en zone urbain

Une nuance existe au niveau des articles 1 et 2 du règlement écrit. Pour les zones A et N, ils sont souvent renseignés de la façon suivante :

Article 1 : « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole (pour la zone A) et non mentionnées à l'article 2 (pour la zone A et N) ».

Article 2 : On retrouve seulement les occupations autorisées, soumis (par exemple parce qu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt général) ou pas à une condition (lorsqu'il s'agit d'une reconstruction) dans les zones A et N.

Article 3 : Voies de desserte.

On retrouve dans cet article les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Eaux, électricité, assainissement.

On retrouve dans cet article les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : Superficie minimale des terrains pour construire.

Aujourd'hui, on ne remplit que rarement cet article sauf quand le secteur présente des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques.

Cet article doit obligatoirement être renseigné. On retrouve souvent des règles d'implantation à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait d'un certain nombre de mètres (souvent 3, 6 ou 10 mètres selon qu'il s'agit d'une construction à destination d'une habitation ou d'une activité économique ou agricole).

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

Cet article doit obligatoirement être renseigné. On retrouve souvent des règles d'implantation sur la limite séparative ou en retrait d'un certain nombre de mètres (souvent 3 ou 5 mètres selon qu'il s'agit d'une construction à destination d'une habitation ou d'une activité économique ou agricole). Une autre règle peut également être écrite : imposer un recul équivalent à la hauteur des constructions divisée par deux, avec un recul minimum imposé.

Article 8 : Implantation des constructions sur un même terrain.

On ne remplit que rarement cet article aujourd'hui. Il apparaît parfois des règles pour l'implantation de bâtiments agricoles ou d'annexes par rapport à l'habitation principale.

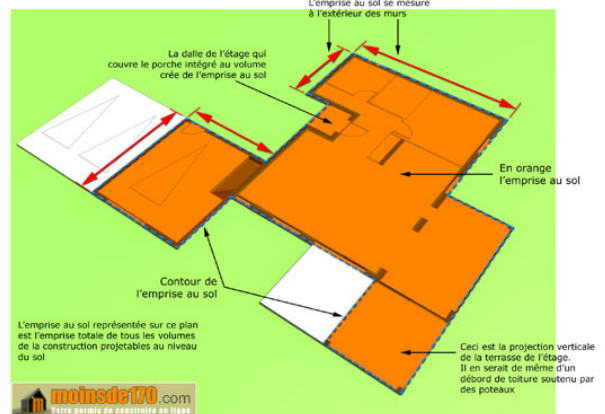
Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Cet article n'est que rarement rempli. L'emprise au sol est la surface occupée par la projection verticale, sur le sol, du volume hors œuvre du bâtiment.

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



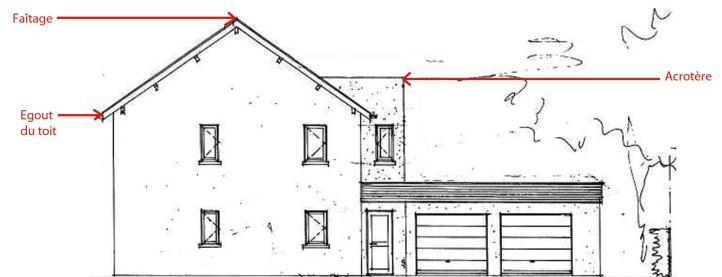
#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Finale



Source : <http://www.moinsde170.com/blog/emprise-au-sol-maison-individuelle/individuelle/>

Article 10 : Hauteur des constructions.

Cet article régit la hauteur des bâtiments futurs ou en cas d'extension, il encadre aussi la densité bâtie. La réglementation peut se faire sur une hauteur maximale à ne pas dépasser, mais il est également possible depuis la loi Grenelle II de réglementer une hauteur minimale des bâtiments.



Source : CAUE 41

On parle souvent de hauteur en mètre, à l'acrotère, au faitage ou à l'égout du toit, ou de niveau (rez-de-chaussée, rez-de-chaussée + un étage, deux étages, combles aménageables).

Article 11 : Aspect extérieur et abords des constructions, patrimoine.

Cet article permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

3 thèmes sont abordés : l'aspect des constructions, principalement des bâtiments et des clôtures ; l'aménagement de leurs abords, à l'occasion d'opérations de construction ; et la protection des éléments et secteurs paysagers, écologiques ou patrimoniaux localisés ou délimités sur les documents graphiques (article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.)

Article 12 : Aires de stationnement liées aux constructions.

Cet article fixe les règles de stationnement qui s'appliquent aux bâtiments et éventuellement aux autres constructions génératrices de déplacements. Le règlement peut encadrer le stationnement des véhicules automobiles mais aussi celui des vélocipèdes. S'agissant de ces derniers, la réglementation consiste à déterminer les caractéristiques des locaux ou espaces nécessaires à leur stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations liés aux constructions.

Cet article fixe les règles et dispositions relatives aux espaces libres et plantations.

Les règles de protection des éléments ou secteurs paysagers ou écologiques sont également mentionnés dans cet article et sont reportés sur les documents graphiques en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, mais aussi les éventuelles règles complémentaires au principe d'inconstructibilité grevant les terrains cultivés à protéger (TCP) délimités en application de l'article L.123-1-5-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 : Surface hors œuvre nette des bâtiments.

Cet article édicte un Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Le coefficient d'occupation du sol fixe le nombre de m² de surface hors œuvre nette (SHON) pouvant être construits sur un terrain donné pour 1 m² de terrain. Le COS sert à définir le rapport entre la surface du terrain et le droit de construire de la surface hors œuvre nette. Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface du terrain. Chaque zone peut avoir un COS différent.

Exemple : un COS de 0,7 affecté à une zone. Un terrain de 500 m². Il est permis de construire sur ce terrain : $500 \times 0,7 = 350$ m² de SHON (ou de surface de plancher depuis la loi Grenelle II).

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.