

FICHES INFORMATIVES

FICHE

Porter à Connaissance

Thématique :

ENVIRONNEMENT

Contact : DDEA/SEFE - tél. 01 34 25 24 93

MISE EN VALEUR ET PROTECTION DE LA FORET DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les orientations du schéma directeur régional d'Ile de France imposent la préservation de l'intégrité des massifs forestiers, en particulier ceux de plus de 100ha dont la lisière est protégée par une bande inconstructible de 50m hors des sites urbains constitués. Ces massifs assurent également un passage pour les grands gibiers, et c'est particulièrement vrai pour le Val d'Oise dont les massifs de Montmorency, de l'Isle Adam et de Carnelle constituent l'extrémité d'un bio-corridor écologique remontant jusqu'en Belgique formant ainsi le plus grand d'Europe.

En région Ile de France, la préservation des boisements est soumise à des pressions non seulement foncières, dues à l'avancée de l'urbanisation mais également aux projets d'infrastructures qui morcellent les massifs.

La gestion de la forêt se fait dans un premier lieu, dans le cadre du code forestier qui instaure plusieurs types de documents de gestion comme les documents d'aménagement, les plans simples de gestion, les règlements type de gestion et les codes de bonnes pratiques sylvicoles.

Elle est encadrée au niveau national par une **politique forestière** relevant de la compétence de l'Etat qui en assure la cohérence nationale. Cette politique prend en considération les différents rôles de la forêt (écologique, social, paysager et de production du bois) et les différents statuts des propriétaires (domaines privés de l'Etat, collectivités locales et propriétaires privés).

Au niveau régional, des orientations forestières sont arrêtées par le ministre chargé des forêts, après avis de la commission régionale de la forêt et des produits forestiers, ainsi que des directives et des schémas régionaux.

Concernant la prise en compte des forêts dans les documents d'urbanisme ou la délivrance d'autorisations d'urbanisme, de nombreux cadres existent tant au niveau national (code forestier et code de l'urbanisme) que régional ou supra communal (SDRIF, PNR, ScoT).

Les éléments répertoriés ci après sont des pistes qui permettent au service forestier de se positionner sur un dossier du point de vue réglementaire, en complément d'une expertise terrain.

CADRE NATIONAL

CODE DE L'URBANISME

➤ **Article L.130-1** *La protection d'Espace Boisé Classé*

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant, toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux Chapitres Ier et II du titre Ier Livre III du Code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme [...] »

➤ **Article L.425-6** *Autorisation de défrichement à obtenir avant l'obtention du PC*

« Conformément à l'article L.311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à autorisation de défrichement prévue à l'article L.311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».

CODE FORESTIER

➤ **Article L.311-1** *Définition du terme « défrichement » :*

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. [...]»

Par exemple, la création d'un parking en sous bois ou un accès est un défrichement alors que la mise en place d'un mirador ne l'est pas.

Le fait de mettre des chevaux en forêt est un défrichement.

➤ **Article L.311-4** *Reboisement compensatoire :*

« L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes [...] l'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement.

Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ; [...] »

Une jurisprudence issue des différentes décisions rendues par la Cours de Cassation apporte une définition sur la notion de *massif d'un seul tenant*. Ces notions ont été reprises en partie dans le Questions/Réponses du SDRIF de 1994.

CADRE REGIONAL

SDRIF / MASSIF DE PLUS DE 100 HA :

« Le SDRIF impose le maintien de l'intégrité des massifs de plus de 100 ha en les classant, par exemple en « Espace boisé classé » qui rejette de plein droit, selon l'article L.130-1 du code de l'urbanisme toute demande d'autorisation de défrichement [...] ».

Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier.

SDRIF / LISIÈRES DE 50 MÈTRES :

« Le SDRIF préconise une bande inconstructible de 50 mètres autour des massifs forestiers de plus de 100 ha, hors site urbain constitué. »

CADRE DEPARTEMENTAL

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2003-059 DU 15/09/2003 : seuil de défrichement

La surface du massif boisé pour laquelle une demande d'autorisation de défrichement est nécessaire doit être supérieure à 1ha.

DANS LE CADRE DE LA REVISION D'UN POS EN PLU

Compte tenu du taux de boisement de la région parisienne et du département du Val d'Oise en particulier, il est fortement recommandé que chaque surface d'espace boisé classé (EBC) qui tend à être déclassé dans le cadre d'une révision, soit compensée par le classement d'une nouvelle zone déjà boisée ou à boiser, et ce, de préférence en continuité avec un massif existant.

FICHE

Porter à Connaissance

Thématique :

CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Contact : DDEA/SUADD/PU – tél. 01 34 25 25 35

RAPPEL DES PRINCIPES GENERAUX (Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement, 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, 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.

A ce titre, ils peuvent :

- 1°) Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2°) Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3°) Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 4°) Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

5°) Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

6°) 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 ;

7°) Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

8°) Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

9°) Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

10°) Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

11°) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

12°) Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions de ce dernier sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

13°) recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme, comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD), éventuellement un document précisant les orientations de la commune, ainsi que le règlement et ses documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

2-1 – LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

La vocation du rapport de présentation est de fournir les éléments de compréhension et les raisons qui ont guidé les auteurs du plan local d'urbanisme dans leurs choix pour définir le projet d'aménagement et de développement de la commune. Il permet aux administrés de comprendre les motifs de la délimitation des zones et des dispositions du règlement.

Si les auteurs du PLU sont libres de présenter le contenu du rapport comme ils le souhaitent, ils doivent cependant répondre à une exigence de clarté et de lisibilité afin que le lecteur puisse facilement appréhender les choix et en apprécier les motivations.

A ce titre, le contenu d'un rapport de présentation ne peut pas être une simple compilation des études préalables réalisées au cours de l'élaboration du PLU ou de la somme d'éléments statistiques ou de données diverses. Il convient de ne transcrire dans le rapport de présentation que les éléments qui sont susceptibles d'étayer l'analyse qui a conduit aux choix d'aménagement et de développement, faute de nuire à la lisibilité du propos. A titre d'exemple, les chapitres sur l'histoire de la ville, nonobstant leur intérêt propre, n'y ont pas leur place, à l'exception des données qui permettent de comprendre les choix en matière de composition urbaine ou de préservation du patrimoine.

Cette exigence de lisibilité est facilitée par l'organisation du rapport de présentation telle qu'elle est prévue par l'article R 123-2 qui suit le déroulement logique et chronologique d'une étude de PLU, à savoir que ce rapport :

1°) expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2°) analyse l'état initial de l'environnement ;

3°) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ;

4°) évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En ce sens, le rapport de présentation doit être rédigé au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du PLU.

Une fois les études préalables nécessaires au diagnostic du territoire et l'analyse de l'état initial du site effectuées, il convient d'en faire la synthèse en exposant les éléments significatifs de l'évolution des composantes du territoire ainsi que les besoins identifiés. Un bilan des éléments du diagnostic doit être effectué en fin d'études afin de garantir la cohérence du projet.

Les orientations, les prescriptions du PADD sont expliquées par les options politiques retenues au regard notamment du diagnostic, qui seront débattues au cours de l'élaboration du projet.

L'examen des incidences du projet sur l'environnement et la validation des autres parties du rapport interviennent en fin d'étude.

La cohérence des objectifs communaux affichés dans le PADD avec les conclusions du diagnostic et la justification des règles du PLU est essentielle. A défaut de cohérence ou de justifications satisfaisantes, la validité du PLU pourrait être remise en question dans le cadre du contrôle de légalité ou par les citoyens en cas de recours.

La justification de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables devra faire l'objet d'un chapitre particulier dans le rapport de présentation.

Il s'agit quasiment pour ces dernières d'une justification littérale de chaque règle instituée dans le règlement et les documents graphiques. En effet, tout citoyen doit pouvoir clairement comprendre dans quel objectif d'intérêt général il ne peut utiliser son terrain librement.

La cohérence de cette justification avec notamment l'analyse du bâti existant et les objectifs communaux est donc primordiale.

Il est rappelé que seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont obligatoires, ainsi que, dans les parties constructibles des zones N, celles concernant la hauteur et la densité des constructions (art. 6, 7, 9, 10).

Ce n'est pas, par conséquent, l'absence de règle qui doit être justifiée, mais sa création. La détermination de chaque seuil ou limite fixé par une règle doit être expliquée.

Des schémas, croquis peuvent s'avérer nécessaires notamment pour expliciter l'articulation des différentes règles entre elles.

Le chapitre également doit aborder :

- la justification du périmètre des secteurs «gelés» pendant au plus 5 ans et du seuil de superficie au-delà duquel les constructions, installations seront refusées ;
- la justification de la délimitation des emplacements réservés, zones du PLU et autres servitudes représentées sur les documents graphiques (bande d'emprise au sol, zone non aedificandi, marges de recul) ;
- l'état des modifications du PLU par rapport au POS précédent.

Il est rappelé que **le rapport analyse l'état initial de l'environnement**.

Cette partie du rapport de présentation correspond à la première partie d'une étude d'impact telle qu'elle est définie à l'article 2 du décret n°77-1141 du 12 octobre 1977. Elle porte sur l'analyse des composantes physiques du territoire concerné : topographie, climat, hydrologie, écologie paysagère, caractéristiques des espaces naturels et agricoles, nuisances, risques, gestion de l'eau, qualité de l'air et se fonde sur une bonne connaissance du territoire. Il ne faut pas se contenter de regrouper des informations existantes. Le cas échéant, des études complémentaires seront nécessaires lorsque l'analyse s'avérera insuffisante au regard des composantes spécifiques en matière d'environnement ou lorsque des projets importants sont susceptibles d'être définis dans le PLU (ZAC par exemple).

2.2 – LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Ce document présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont notamment permettre d'élaborer le règlement.

Les intentions, hypothèses d'aménagement ne doivent pas paraître dans ce PADD, qui est un document objectif.

2.3 – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ce document facultatif a pour objet de définir les actions ou opérations d'aménagement destinées à réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs, notamment pour mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Opérations de construction ou d'aménagement réalisées ensuite dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles les respecteront dans l'esprit. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse souvent nécessaire.

2.4 – LE RÈGLEMENT

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9. Certaines de ces règles peuvent toutefois être exprimées directement sur les documents graphiques (plans de zonage).

2.4.1. – Les différentes zones :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On en distingue deux types :

a) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Ces zones AU «alternatives» sont des zones à urbaniser et non plus les zones d'urbanisation future des POS. Les conditions de leur urbanisation sont définies par le règlement et le PADD et non par un schéma d'aménagement élaboré postérieurement au PLU et soumis à l'appréciation de la collectivité. Elles s'assimilent par conséquent aux **zones urbaines U**, à la différence près que la voirie et les réseaux divers sont à réaliser **en zone AU** pour admettre des constructions. Leur aménagement ne peut être refusé sur la base de principes d'aménagement qui ne sont pas traduits dans le règlement.

b) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

L'équivalent des zones d'urbanisation future NA «strictes» ou «vides de règlement» des POS uniquement constructibles par le biais d'une modification de PLU n'existent plus en tant que telles dans les PLU. **Les zones à urbaniser AU «strictes»** ne peuvent être instaurées que si les équipements aux abords de la zone sont insuffisants (R 123-6 du CU).

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit donc essentiellement des terres de culture, les pâturages pouvant aussi bien se trouver en zone A qu'en zone N.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que l'exploitation agricole ne soit pas compromise.

C'est dans ces zones que doivent normalement se trouver les terres agricoles. Les constructions liées à l'agriculture y sont toujours admises avec, le cas échéant, l'obligation dans certains secteurs de s'implanter préférentiellement à proximité des constructions et réseaux publics existants et (ou) de façon à présenter le moindre impact dans le paysage.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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.

Les terres agricoles n'ont lieu d'être classées en zone N que si ces caractéristiques actuelles constituent manifestement l'élément dominant du secteur par rapport à son caractère agricole, justifiant ainsi une inconstructibilité de principe.

En zones N peuvent toutefois être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent également 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 de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les habitations isolées et hameaux non amenés à se développer dans lesquels les extensions, voire même de nouvelles constructions sont possibles, ainsi que les espaces agricoles pouvant recevoir des constructions liées à cette activité, peuvent donc être classés dans des secteurs de la **zone N**.

Il est par contre inutile d'instaurer un zonage spécifique (U indicé ou N indicé) pour les secteurs de risque (inondations, carrières) ; un graphisme qui se superpose au zonage suffit, avec rappel des prescriptions dans le règlement (cf. R 123-11).

2.4.2. – Le règlement

Il peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1°) les occupations et utilisations du sol interdites ;

2°) les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

- 3°) les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4°) les conditions de dessertes 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 ;
- 5°) la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par 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 ;
- 6°) l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7°) l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8°) l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9°) l'emprise au sol des constructions ;
- 10°) la hauteur maximale des constructions ;
- 11°) 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 mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12°) les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Il est rappelé que la règle de droit commun impose de réaliser les places sur le terrain d'implantation ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architecturale qui ne lui sont pas imputables, le constructeur peut être autorisé à utiliser les deux solutions de remplacement prévues par l'article L 421-3, à savoir : l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation financière fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le règlement du PLU ne peut, par ailleurs, exiger plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Il peut même ne pas en imposer.

Enfin, le règlement ne peut, pour les commerces soumis à l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial (CDEC), autoriser une emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, supérieur à une fois et demie la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments commerciaux.

Pour les équipements cinématographiques soumis à l'autorisation de la commission départementale d'équipement cinématographique, cette emprise au sol ne peut excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- 13°) les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14°) le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10 et, le cas échéant dans les ZAC, la surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées au 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles du PLU devront traduire les objectifs communaux décrits dans le PADD. Il est rappelé que le rapport de présentation devra **justifier** chaque règle instaurée.

2.5 – LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- b) 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 ;
- c) les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ;
- e) les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1°) Dans les zones U : les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1;

2°) Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet par l'exploitation agricole.

3°) Dans les zones N, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4°) Dans les zones U et AU,

- a) les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.
- b) les secteurs délimités en application du a) de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) les emplacements réservés en application du b) de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.
- d) les terrains concernés par la localisation des équipements faisant l'objet de la servitude mentionnée au c de l'article L. 123-2.
- e) les secteurs affectés par l'obligation de réaliser un pourcentage de logements locatifs en cas de réalisation de programme de logements faisant l'objet de la servitude mentionnée au d de l'article L. 123-2 .

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1°) les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 2°) les zones d'aménagement concerté ;
- 3°) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 4°) les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5°) les zones délimitées en application de l'article L. 421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- 6°) les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7°) les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
- 8°) les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
- 9°) les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10°) le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11°) les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- 12°) le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- 13°) le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.
- 14°) le risque d'exposition au plomb.
- 15°) les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1°) les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2°) la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ancien ;

3°) les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

4°) le plan d'exposition au bruit des aérodrômes, établi en application des articles L. 147-1 à L.147-7 ;

5°) d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6°) les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;

7°) les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

8°) les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

Nota : Bien que leur annexion ne soit pas obligatoire, il est souhaitable de joindre également :

9°) les périmètres de zones contenant des vestiges archéologiques, définis par arrêtés du préfet de la région Ile de France en application de loi du 17 janvier 2001, pour les communes concernées.

FICHE

Porter à Connaissance

Thématique :

LES GRANDES LOIS D'URBANISME

➤ La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a rénové en profondeur le code de l'urbanisme. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui à travers trois volets : urbanisme, habitat et déplacement et préservation du patrimoine. Elle lutte ainsi contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, incite à la mixité urbaine et sociale et propose de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable. Elle conduit à de nouveaux documents d'urbanisme plus riches et plus concertés.

En matière de production de logement sociaux, l'article 55 de la loi SRU impose que dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements et d'atteindre, à long terme, cet objectif.

➤ La loi urbanisme et habitat (UH)

La loi UH du 2 juillet 2003 a conforté deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. En revanche elle supprime des contraintes excessives, certaines pouvant constituer un frein à la construction de logements.

Ainsi, l'article L.123-1 12° du code de l'urbanisme modifié, précise que le PLU peut fixer une superficie minimale de terrain constructible lorsque cette règle est justifiée par 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.

L'instauration de minima parcellaires devra cependant être limitée afin d'éviter une surconsommation d'espace et valoriser le foncier directement urbanisable, en particulier à proximité des transports en commun.

Cette loi a également modifié les dispositions de l'article L.123-3-1 concernant les bâtiments agricoles. Le règlement peut désormais désigner des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

➤ La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement rend les documents d'urbanisme plus opérationnels en matière de construction de logements favorables à l'accession sociale à la propriété des ménages modestes. Elle permet de proposer dans le PLU :

- ◆ Un échéancier des nouvelles zones à urbaniser peut désormais être intégré au PLU.
- ◆ Des secteurs du PLU dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires de ce programme doit être affecté à des logements aidés.
- ◆ Dans les communes les plus importantes, une majoration de COS pouvant aller jusqu'à 50 % peut être autorisée pour des programmes comportant une majorité de logements sociaux.
- ◆ L'objectif de construction de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le seuil des 20 % est maintenu et les structures d'hébergement temporaire et d'urgence, les aires d'accueil des gens du voyage et les logements sociaux vendus à leur locataire sont dorénavant assimilés à des logements sociaux.

Autres lois (patrimoine, environnement)

➤La loi d'orientation agricole

Les lois d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et du 5 janvier 2006 ont modifié l'article L.112.3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

- L'article L.112-3 prévoit une consultation obligatoire de la Chambre d'agriculture et [...] du Centre régional de la propriété forestière lorsque le PLU prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.
- L'article L.111-3 impose la réciprocité de distances d'éloignement concernant les constructions autour de bâtiments agricoles : *« lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».*

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU

Si le PLU fixe des règles spécifiques en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisées, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

➤La Loi de Développement des Territoires Ruraux

La Loi de Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 intègre désormais les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, à l'exclusion des activités du spectacle, dans les activités agricoles. Le PLU devra donc intégrer ces exploitations dans un zonage agricole.

➤La loi d'orientation forestière

L'article 27 de la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 organise la gestion forestière des bois et forêts des particuliers.

Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier, et ce, avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.