



URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

I) Du POS au PLU

Le **Plan d'Occupation des Sols** puis le **Plan Local d'Urbanisme**.

Depuis le 7 janvier 1983, il y avait le **POS**, et à partir du 1^{er} avril 2001, il y a le **PLU**.

Les documents tenant lieu de **POS** :

- ✓ du **Plan d'Aménagement de Zone (PAZ)** d'une **ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)**.
- ✓ du **PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'un secteur sauvegardé)**.

Le **POS** est élaboré par la commune. Il définit les zones et les règles de constructions qui s'y rattachent.

II) Nouveau cadre législatif et réglementaire

A partir du 1^{er} avril 2001 (Loi **SRU Solidarité et Renouvellement Urbain**), le **POS** devient le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, les **PAZ** sont supprimés et les règles concernant les **ZAC** sont intégrées dans le **Plan Local d'Urbanisme**.

De même, les **Schémas Directeurs** deviennent les **Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)**.

Les communes qui ne sont pas dotées d'un **Plan Local d'Urbanisme** peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme.

Le Cadre législatif et réglementaire est issu du **Code de l'Urbanisme** (Articles **L.123-1** à **L.123-20** et **R.123-1** à **R.127-3**).

III) La création du PLU

Institué par la loi **SRU**, le **PLU** est le principal document de planification urbaine actuellement applicable pour les communes. Il doit être mentionner la date d'élaboration, la date de publication et la date d'approbation. Après ces dates, le **PLU** devra faire état du nombre de remaniements, du nombre de révisions, du nombre de modifications et du nombre de remises à jour.

Chacune de ces procédures peut être l'occasion de procéder à des ajustements soit au niveau du règlement, soit au niveau de l'affectation des secteurs pour tenir compte de l'émergence de nouveaux projets ou pour renforcer les mesures de protection du patrimoine.



IV) Les principaux objectifs du PLU

Le **PLU** s'impose à tous (particuliers et administrations) et sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation du sol et notamment le permis de construire. Il est le document fondamental définissant la politique d'urbanisme de la commune.

Les communes sont divisées en plusieurs zones différentes. Dans ces zones, le **PLU** traduit, de façon spatiale, les orientations voulues par le conseil municipal en matière d'urbanisme, d'habitat, de cadre de vie, de déplacements, d'activités économiques, ... Ainsi, le **PLU** dessine la géographie de la ville de demain et définit les types d'occupation du sol autorisés en tenant compte des contraintes de chaque site. De plus, il établit dans chaque zone les types d'occupation autorisés (habitat, activités économiques, industrielles et commerciales, loisirs, ...).

Pour toutes les zones du document graphique correspond un ensemble de règles qui fixent les droits à construire sur chaque terrain. Le **PLU** précise également les dispositions qualitatives que doit respecter toute construction (hauteur, implantation, aspect, densité, desserte par la voirie, ...).

Enfin, le **PLU** réserve les espaces nécessaires à la réalisation des équipements publics, d'espaces verts, aux percements et élargissement de voiries (emplacements réservés) et crée des servitudes d'utilité publique sur certaines parcelles.

V) Le contenu du PLU

Réalisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le **PLU** comprend obligatoirement quatre types de pièces :

- ✓ Le rapport de présentation analyse la situation actuelle, les évolutions du territoire et expose les objectifs urbains retenus ;
- ✓ Le règlement définit en plusieurs articles pour chaque zone quel type d'occupation du sol est autorisé, quelles sont les règles applicables pour construire ou aménager un terrain donné ;
- ✓ Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui expose les intentions de la commune pour les années à venir ;
- ✓ Les documents graphiques indiquent le champ d'application du règlement en délimitant des zones et en localisant graphiquement les différentes prescriptions ;
- ✓ Les documents annexes comprennent notamment la liste des servitudes d'utilité publique, les emplacements réservés, les périmètres de risques (inondations), les plans des réseaux (d'eau potable, d'assainissement), etc.

VI) Les zones du PLU

A partir du 1^{er} avril 2001 (Loi **SRU**), les zones sont classées en :

- ✓ **U** - Zone urbaine
- ✓ **AU** - Zone à urbaniser
- ✓ **A** - Zone agricole
- ✓ **N** - Zone naturelle et forestières



VII) Les zones du POS

On distingue 2 types de zones (Article **R.123-18** du **Code de l'Urbanisme**) :

- ✓ **U** - Zones urbaines, immédiatement constructibles, compte tenu des équipements publics existants.
- ✓ **N** - Zones naturelles
 - ✓ **NA** - Zone d'urbanisation future
 - ✓ **NB** - Zone partiellement desservie et construite, pour laquelle aucun renforcement d'équipement n'est prévu.
 - ✓ **NC** - Zone de richesse naturelle à protéger (agricole, richesse du sol ou du sous-sol)
 - ✓ **ND** - Zone à protéger pour des risques de nuisance ou pour la qualité du site (esthétique, historique ou écologique).

Le **POS** précise, entre autres, « *les éléments de paysage, quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir* ».

VIII) Les règles de construction du PLU

Elles sont issues de l'article **R.123-21** du **Code de l'Urbanisme**.

Pour chacune des zones, les règles de construction définissent :

- ✓ L'usage principal demandé,
- ✓ Les activités interdites,
- ✓ Les règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions.

En général, complétées par des règles particulières portant sur :

- ✓ L'emprise au sol et la hauteur des constructions,
- ✓ L'aspect extérieur des constructions,
- ✓ La surface minimale des parcelles constructibles,
- ✓ Le stationnement des véhicules,
- ✓ Les espaces verts,
- ✓ Le **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**,
- ✓ Les conditions de dépassement du **COS**.

IX) Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) du PLU

Le **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)** est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

m² constructibles hors œuvre nette = m² de terrain x COS

Les surfaces de terrains cédées gratuitement en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques sont pris en compte dans le calcul du **COS** (Article **R.332-15** du **Code de l'Urbanisme**).



Nota : le COS exprime la **Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)**, à ne pas confondre avec la **Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)**.

Le COS peut également être défini en m³ notamment pour les zones industrielles.

Le COS n'est pas un droit à construire. Il est subordonné au respect des autres règles d'urbanisme, notamment l'emprise et les prospects.

Les différents types de COS :

Pour une même zone,

✓ **COS fixe :** quelle que soit la destination des bâtiments.

✓ **COS alternatifs :** 2 COS différents sont indiqués au PLU. Le choix du COS étant lié à une condition supplémentaire (généralement, la superficie du terrain).

✓ **COS différenciés :** lorsqu'ils sont différents suivant la destination des bâtiments (habitat, bureaux, commerce, ...). Il peut alors être à panachage libre ou à panachage imposé fixant une proportion à respecter entre les destinations des bâtiments.

Les possibilités de dépassement de COS :

La circulaire n° 79-31 du 19 mars 1979 relative au dépassement du **Coefficient d'Occupation des Sols** est intégrée dans les **Plans Locaux d'Urbanisme**.

Le dépassement du COS ne pourra être autorisé que dans 4 cas :

- ✓ Pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ;
- ✓ La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie (Article **L.123-1 5°** du **Code de l'Urbanisme**) en vue de renforcer la capacité des équipements collectifs ;
- ✓ En vue de mieux protéger certaines zones naturelles, et subordonné à un transfert de droit à construire d'un terrain vers un autre (Article **L.123-2** du **Code de l'Urbanisme**) ;
- ✓ Pour la construction de logements sociaux et avec un plafond à 20% au-dessus du COS.

Le PLU indique les zones où le dépassement est possible et fixe les conditions et plafond de dépassement.



En règle générale, le dépassement du **COS** entraîne le versement par le constructeur d'une participation financière calculée selon la formule suivante :

$$P = v \frac{Sa + Sb - CSd}{C}$$

Dans laquelle :

P : représente le montant de la participation ;

v : la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ;

Sa : la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article **R.123-22 3°**, à l'exclusion de la surface correspondant à la partie des constructions exonérée en application de l'article **L.127-1** ;

Sb : la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, calculée comme il est dit à l'article **R.123-22 3°** ;

Sd : la surface du terrain ;

C : le **Coefficient d'Occupation du Sol**.

X) La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) du PLU

La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la **Surface Hors Oeuvre Brute** de cette construction après déduction des surfaces suivantes :

1 - Au niveau des sous-sols et des combles :

- ✓ Les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux dont la hauteur sous toiture (calcul à partir de la face interne de la toiture) ou sous plafond est inférieure à x mètre(s) (faux plafond non pris en compte) ;
- ✓ Les surfaces de locaux non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités en raison de l'usage qui en est fait dans la construction ;
- ✓ Locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble (chaufferie, machineries d'ascenseur, locaux de stockage des ordures ménagères, ...) ;
- ✓ Caves individuelles sans ouvertures sur l'extérieur autres que les bouches d'aération ;
- ✓ Les surfaces de certains locaux non aménageables en raison de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité ou en raison de l'encombrement de la charpente.

2 - Au niveau des rez-de-chaussée :

- ✓ Les surfaces de plancher non closes.

3 - Aux différents niveaux :

- ✓ Les surfaces des balcons en saillie de la construction ;
- ✓ Les surfaces des loggias non closes situées à l'intérieur du gros oeuvre de la construction ;
- ✓ Les surfaces des toitures et des terrasses.

4 - Au niveau des surfaces de plancher des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés :

- ✓ Les surfaces de stationnement pour automobiles, caravanes, remorques, bateaux, deux-roues, voitures d'enfants et voitures de personnes à mobilité réduite ;
- ✓ Les surfaces des aires de manœuvre et des sas de sécurité.

5 - Au niveau de déductions spécifiques :

- ✓ Les surfaces spécifiques relatives à l'isolation à usage d'habitation ;
- ✓ Les surfaces spécifiques destinées aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation ;
- ✓ Les surfaces de certains bâtiments des exploitations agricoles.



XI) La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) du PLU

La **SHOB** ou **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction :

- ✓ Les rez-de-chaussée et tous les étages y compris ceux des constructions non fermées de murs ;
- ✓ Les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries ;
- ✓ Les combles et les sous-sols ;
- ✓ Les toitures et les terrasses.

Les parties qui ne constituent pas de la **Surface Hors Oeuvre Brute** :

- ✓ Les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, certains ouvrages de stockage comme les citernes ou silos, avancées de toiture devant une baie ou une façade ;
- ✓ Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas x mètre(s) ;
- ✓ Les vides ;
- ✓ Les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.