

L'urbanisme au quotidien

LE PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE DU RNU

Appréhender ses principes, ses limites et ses alternatives

Mot d'introduction

C | Les objectifs de la formation

- > Comprendre les modalités d'application du RNU dans sa commune et en mesurer les limites.
- > Appréhender la règle de constructibilité limitée dans sa globalité
- > Mettre en perspective ces règles avec les outils de planification

C | Programme de la journée

- 10H00 Introduction + brise-glace
- 10H15 Le principe de constructibilité limitée, qu'est-ce que c'est ? + Quiz + Échanges
- 11H15 Pause
- 11H30 La planification, qu'est-ce que c'est ? + Quiz + Échanges
- 12H30 Pause déjeuner**
- 14H00 Présentation des ateliers
- 14H10 Déroulement des ateliers
- 15H30 Restitution des ateliers
- 16H10 Retour d'expérience
- 16H25 Mot de la fin avec retour des « Quelques brèves de conseils »

Le principe de constructibilité limitée, qu'est-ce que c'est ?

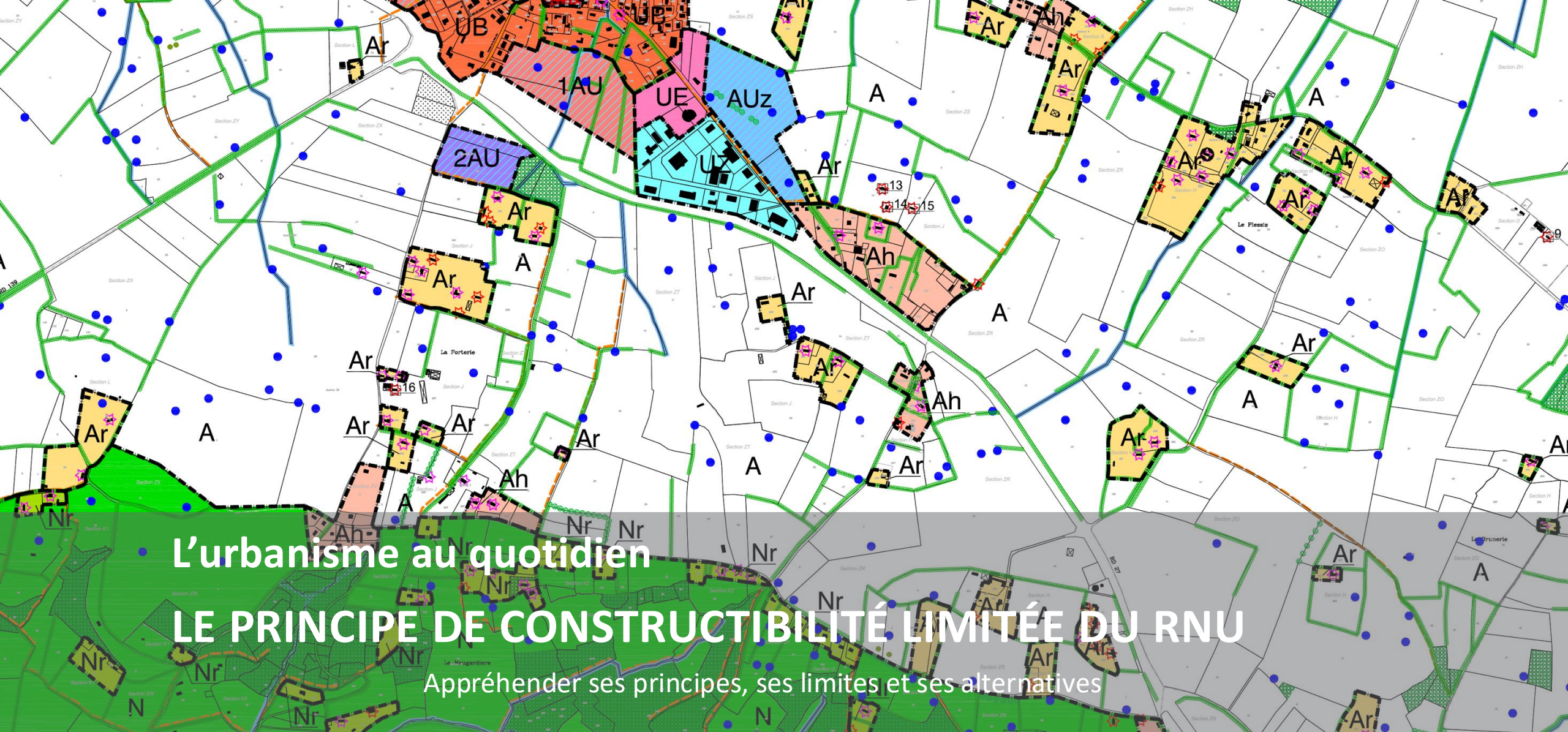
Jérôme CONNAN, chef de bureau adjoint SPAE/PPR, DDT21

Marie-Noëlle De OLIVEIRA-CASTEL, urbaniste conseillère, CAUE 21

Céline DELARCHE-VERGUET, SUCAT/ADS, DDT21

Philippe GILLOT, chef du bureau Affaires Juridiques, SUCAT

Yann LIEGER, urbaniste conseiller, CAUE 21



L'urbanisme au quotidien

LE PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE DU RNU

Appréhender ses principes, ses limites et ses alternatives

**LE PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE,
QU'EST-CE QUE C'EST ?**



Article L.111-3

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. »

C | L'ÉTALEMENT URBAIN, Un enjeu majeur...

La règle de constructibilité limitée répond à **deux enjeux** :



- Lutter contre le **gaspillage** de l'espace en **milieu rural**
- Inciter les communes à **encadrer leur développement** par l'élaboration d'un document d'urbanisme

Enjeux 1 :

Lutter contre l'artificialisation des
sols et la consommation d'espace

C | L'ÉTALEMENT URBAIN, Un enjeu majeur...

À l'échelle de la France...

Entre
2011 et 2021



du département de Côte-d'Or,
soit **243 100 ha**,
a été consommé

Cette
consommation d'ENAF

S'est faite à

63%

Pour usage
d'habitat

23%

Pour l'activité
économique



au détriment des **terres agricoles**
qui ont diminuées de plus de

10%

Depuis 1981

L'artificialisation des sols a augmenté de **70%** Alors que la **population** n'a augmenté que de **19%**

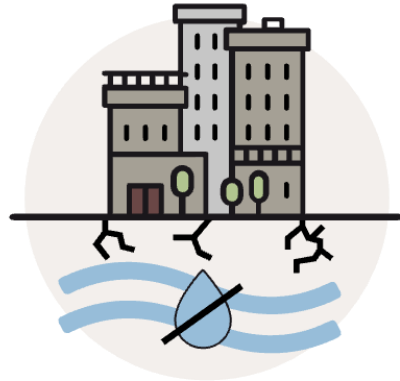


C | UN ENJEU MAJEUR...

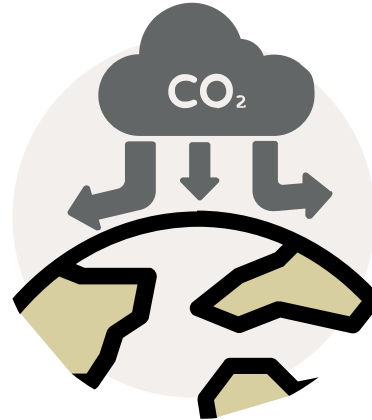
Aux conséquences graves, pour l'environnement



Perte de biodiversité et ruptures des continuités écologiques.



Assèchement et dégradation des **nappes phréatiques**



Réduction de l'absorption de **CO₂**



Renforcement des « **îlots de chaleur** »



Pollution des eaux, des sols et de l'atmosphère

C | UN ENJEU MAJEUR...

Aux conséquences graves,
pour nos sociétés



Hausse de la **dépendance** à
l'**automobile**



Fracture territoriale,
isolement, perte de
lien social



Sous-exploitation du bâti
existant qui entraîne une
forte **vacance** dans le bâti
ancien



Amplification des
risques
d'inondation



Réduction de la production
agricole et de l'**autonomie**
alimentaire

Enjeux 2 :

Inciter les collectivités territoriales à se doter d'un document d'urbanisme

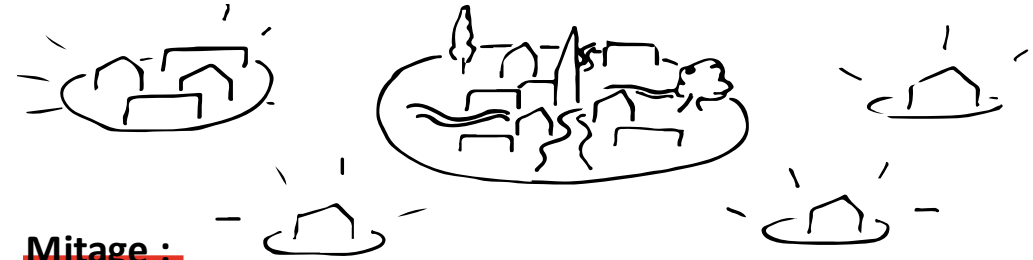
C | UN MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Non-planifié, consommateur et déstructuré



20%

Des **communes françaises** perdent des ménages tout en **consommant** de l'espace



Mitage :

Éparpillement, sans cohérence, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activités dans des espaces initialement ruraux, forestiers ou agricoles.



Doigts de gant :

Développement urbain linéaire, diffus et sans cohérence le long des axes de transport.

C | UN CARACTÈRE RESTRICTIF PLEINEMENT ASSUMÉ

Pour une remise en question du modèle de développement urbain

Ce caractère très restrictif a été très **largement débattu** et est pleinement assumé.

Il suit plusieurs objectifs :

- **Limiter** le plus possible les constructions en dehors des zones couvertes par un document d'urbanisme ;
- Inciter les communes à **se saisir** et à **anticiper** la question de leur croissance urbaine.

Si une commune souhaite **s'étendre au-delà** de sa **partie urbanisée**, celle-ci doit se **doter** d'un document d'urbanisme. Elle pourra alors décider quelle zone urbaniser ou non.

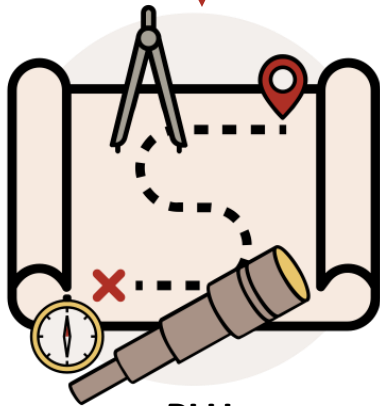
Plus qu'un outil de lutte contre **l'étalement urbain**, le principe de constructibilité limitée a été pensé comme un moyen de **le réguler** et **lui donner une cohérence**.

C | LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Un outil de planification au service d'un projet de territoire



POS



PLU

Pour apporter encore davantage de cohérence au développement urbain la loi **SRU remplace le POS** (*Plan d'occupation des sols*), **jugé obsolète**, par le **PLU** (*Plan Local d'Urbanisme*).

De nouvelles pièces permettent à la planification de **dépasser le simple zonage** en s'inscrivant dans une **dimension plus politique et stratégique portée sur l'avenir**.

le **PADD** (*projet d'aménagement et de développement durables*) incite les communes à se projeter dans l'avenir pour intégrer la planification dans un **projet d'aménagement global du territoire**.

La loi **Grenelle II** vient renforcer encore davantage les PLU avec l'instauration des **OAP** (*Orientation d'Aménagement et de Programmation*).

BILAN

Un résultat mitigé

C | ETAT DES LIEUX DES DOCUMENT D'URBANISME

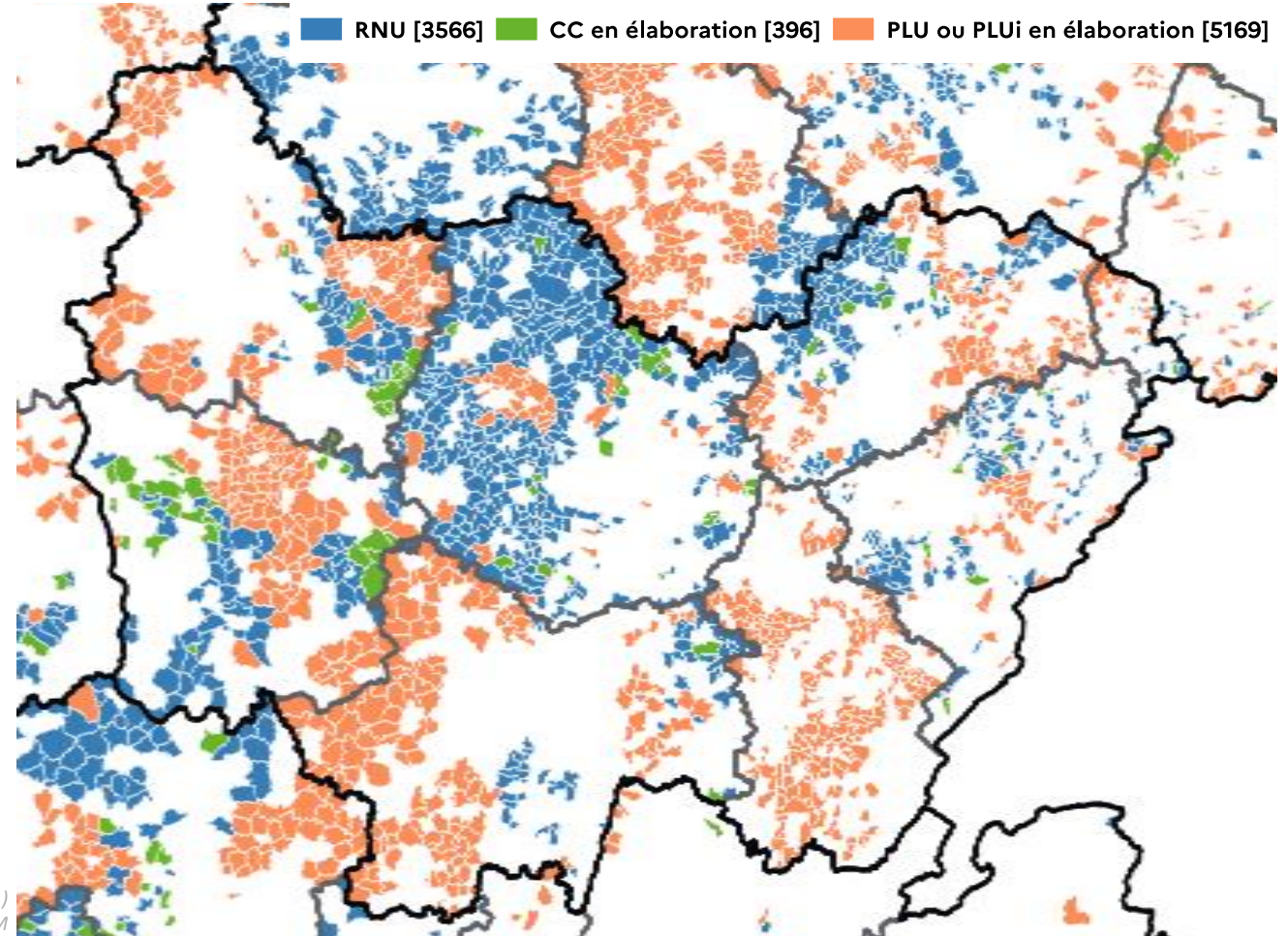
Le département de la Côte-d'Or, un mauvais élève à l'échelle nationale et régionale

En Côte-d'Or **410** communes sont au **RNU**
Soit **57,64%** de la surface du département

En BFC 1658 communes sont au RNU
Soit 41,08% de la surface de la région

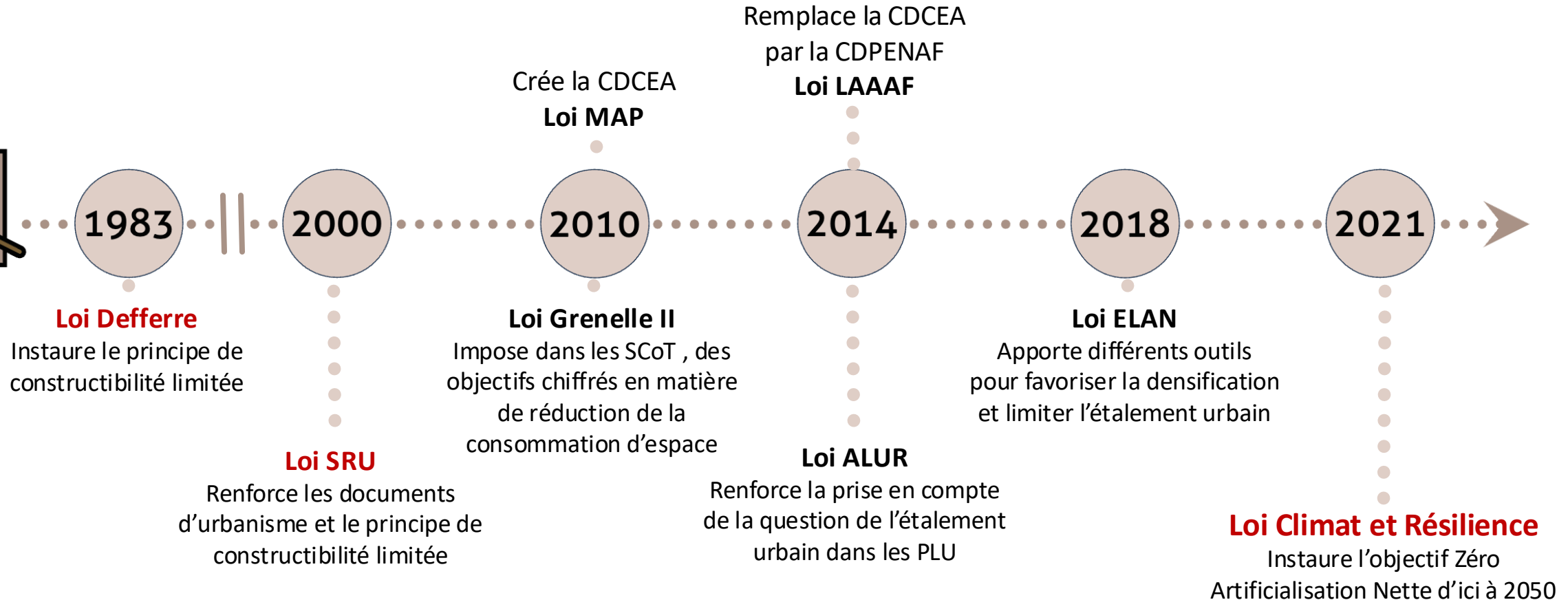
En France, sur les 34 968 communes
9131 sont au RNU

La Côte-d'Or représente 4,5% des communes françaises au RNU et ¼ de celles de BFC



Source : DGALN - Enquête SuDocUH auprès des DDT(M) DEAL DRIEA (Février 2024)
Cartographie : DGALN/ICAPP/MNUM

C | L'ÉTALEMENT URBAIN, Des lois successives pour lutter contre l'artificialisation des sols



C | EN RÉPONSE À CET ÉCHEC Le « Zéro Artificialisation Net »



243 100 ha

Consommés



0 ha

Artificialisé



La Garantie communale

1 ha

Une **surface minimale** de consommation accordée aux communes engagées dans un **document d'urbanisme** avant le **22 août 2026**

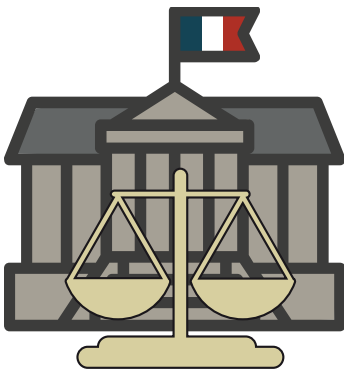
POUR MIEUX COMPRENDRE
Application de la règle

C | LA PARTIE URBANISÉE D'UNE COMMUNE

Une définition complexe et variable

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. »

Cette notion est **dépourvue de définition générale** et **dépend fortement des circonstances locales**. Le caractère urbanisé est laissé à **l'appréciation de l'autorité locale**, sous le contrôle du juge du Tribunal Administratif



Les décisions du **Conseil d'État** font **jurisprudence** et permettent de mieux définir la partie urbanisée d'une commune. Elle correspond donc à l'espace ayant :

- « un **nombre suffisant d'habitations** desservies par des **voies d'accès** » (CE, 30/10/1987, 81236)
- « un **nombre** et une **densité** significatifs de constructions (CE, 29/03/2017, 393730).



La partie urbanisée d'une commune s'apprécie au regard de la **densité** en construction de la zone considérée et l'existence des **infrastructures urbaine** (voie d'accès / équipements)

LA PARTIE URBANISÉE D'UNE COMMUNE

Une difficile qualification des franges et des limites

Un élément de complexité vient fréquemment de la **qualification** de la **frange** de la zone construite

Elle peut généralement être considérée comme une partie urbanisée sauf rupture, qu'elle soit naturelle ou artificielle.

Ainsi peuvent être considérés comme coupure à l'urbanisation :

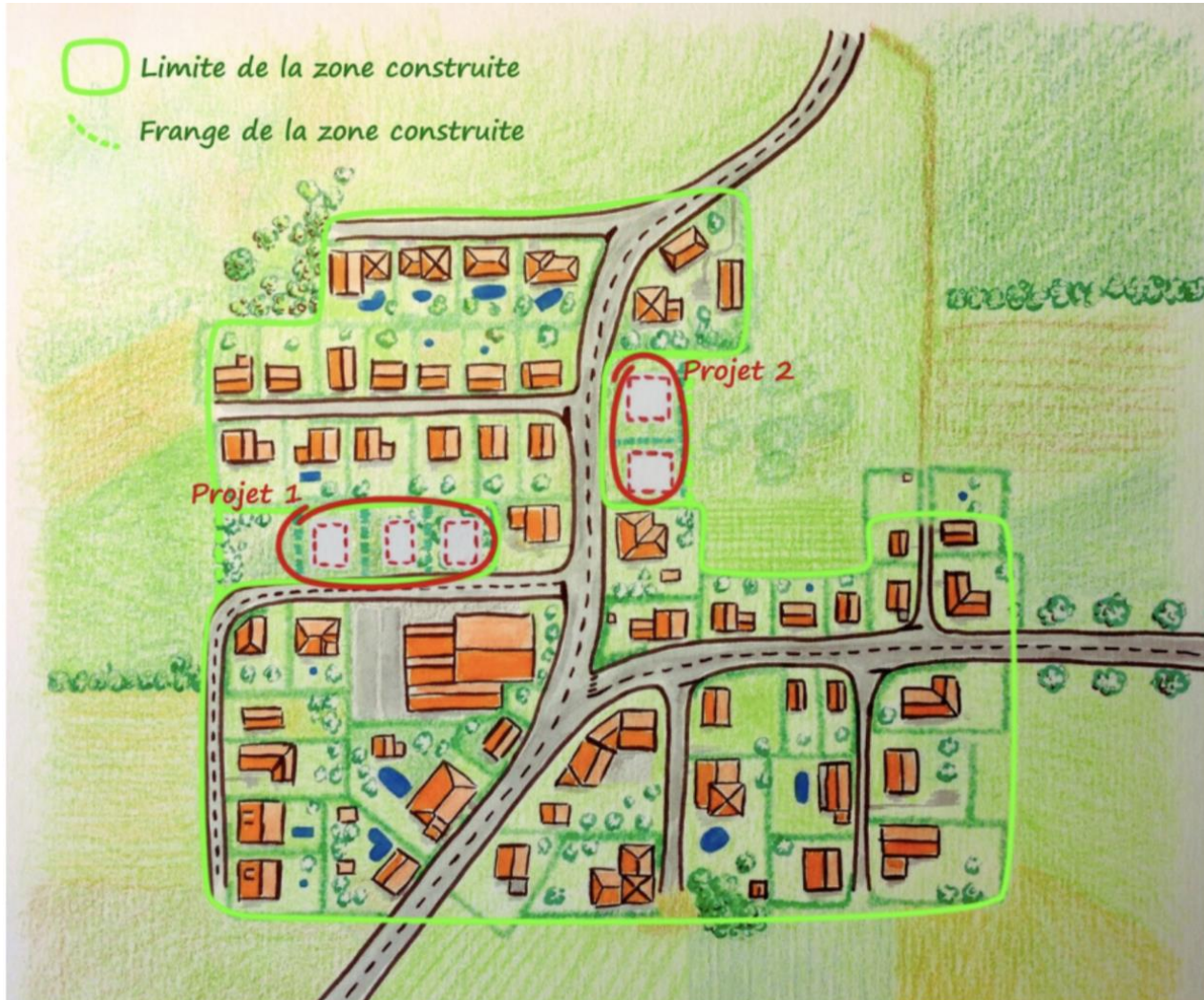
- Un chemin et un ruisseau (CE, 12 février 1990, n° 83643)
- Une dénivellation et une voie ferrée (; CE, 6 avril 1990, n° 103293)
- Une route (CE, 4 octobre 1999, n°108111)



Si le projet s'inscrit à la marge d'une partie urbanisée, il **ne doit pas être de nature à l'étendre**, compte-tenu de sa proximité avec les constructions existantes, du nombre et de la densité des constructions projetées (CE, 29/03/2017, 393730)

Si un projet peut être autorisé dans les franges des parties urbanisées, celui-ci doit s'intégrer dans la partie déjà urbanisée et la dimension du projet ne doit pas avoir pour effet d'étendre les parties urbanisées

C | LA PARTIE URBANISÉE D'UNE COMMUNE

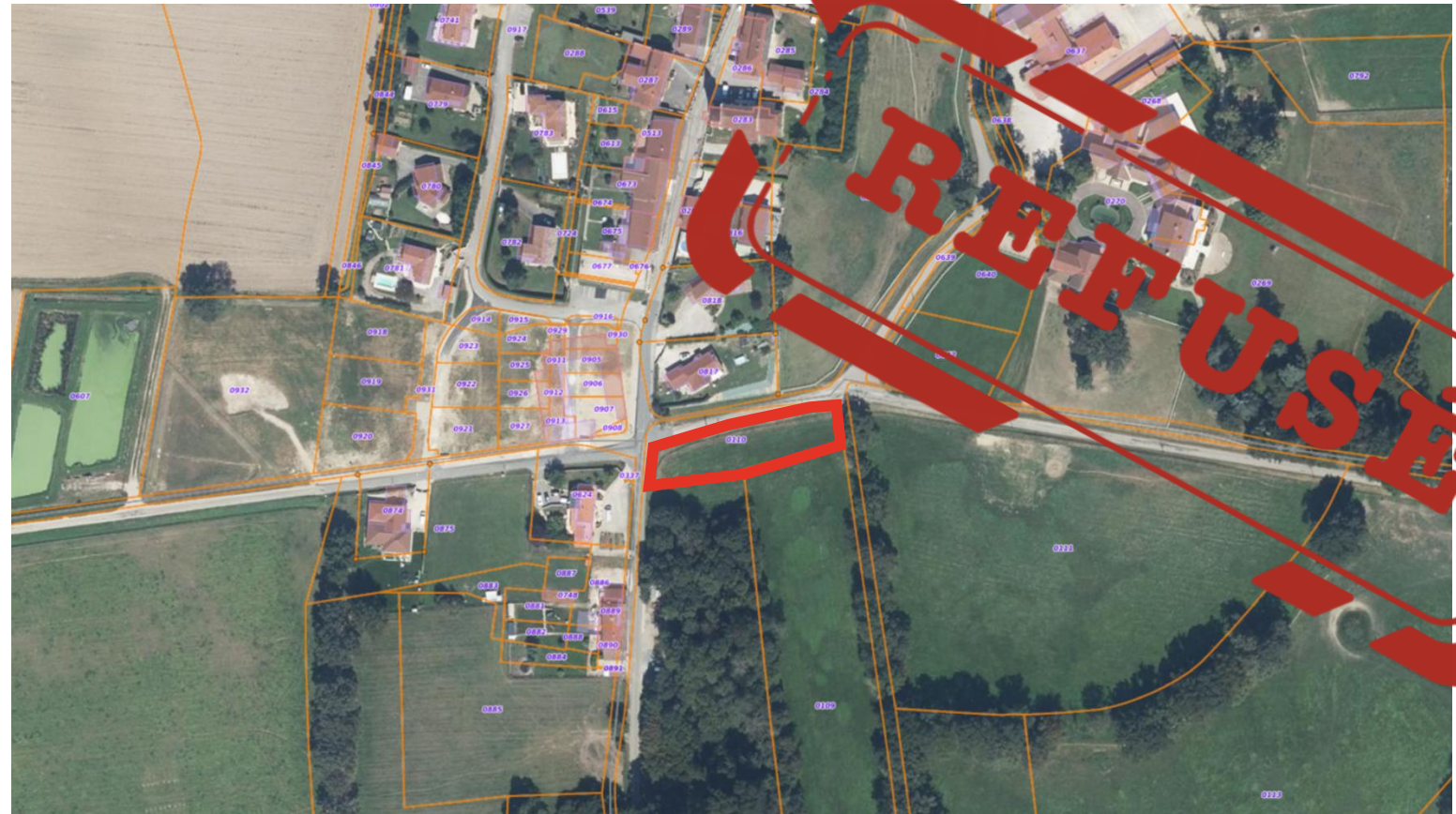


QUIZ



Une famille souhaite acheter un terrain pour y **construire sa maison**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



QUIZ

Une famille souhaite acheter un terrain pour y **construire sa maison**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



ACCORDÉ

QUIZ



Une famille souhaite acheter un terrain pour y **construire** sa **maison**
Le permis de construire peut-il être accordé ?



QUIZ

Un propriétaire souhaite construire un **lotissement** de 5 logements sur son terrain
Le permis d'aménager peut-il être accordé ?



QUIZ

Un propriétaire souhaite construire un **lotissement** de 25 logements sur son terrain
Le permis d'aménager peut-il être accordé ?



POUR MIEUX COMPRENDRE
Les exceptions à la règle

C | LES EXCEPTIONS PAR NATURE



Article L.111-4
Alinéa 1

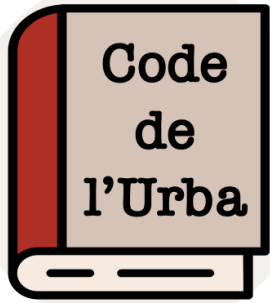
Sont autorisés en dehors des parties urbanisées :

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

Ou

La construction de **bâtiments nouveaux à usage d'habitation** à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. »

C | LES EXCEPTIONS PAR NATURE



Article L.111-4
Alinéa 2

Sont autorisées en dehors des parties urbanisées

les constructions et **installations nécessaires** :

- À l'exploitation agricole* ;
- À des équipements collectifs (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés) ;
- À la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage ;
- À la mise en valeur des ressources naturelles ;
- À la réalisation d'opérations d'intérêt national.

* Pour l'application du présent article, les installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation qui respectent les conditions fixées à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole mentionnées au 2^o du présent article.

C | LES EXCEPTIONS PAR NATURE



Article L.111-4
Alinéa 2 bis

Sont autorisées en dehors des parties urbanisées

Les constructions et **installations nécessaires*** :

À la **transformation**, au **conditionnement** et à la **commercialisation** des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le **prolongement de l'acte de production** et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.

* Les constructions et installations doivent être nécessaires et liées à l'exploitation agricole. Ce lien s'apprécie au cas par cas. A partir de la nature et du fonctionnement des activités de l'exploitation agricole et, d'autre part, de la destination de la construction ou de l'installation projetée. La seule qualité d'exploitant agricole du demandeur ne suffit pas à caractériser un tel lien.

C | LES EXCEPTIONS PAR NATURE



Article L.111-4
Alinéa 3

Sont autorisées en dehors des parties urbanisées :

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

LES EXCEPTIONS PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL



Article L.111-4
Alinéa 4

Sont autorisées en dehors des parties urbanisées les :

« Les constructions ou installations, sur **délibération motivée** du conseil municipal, si celui-ci considère que **l'intérêt de la commune**, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie (dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques)

»

QUIZ

Un couple souhaite **restaurer** une **maison vétuste** en dehors de la partie urbanisée,
Le permis de construire peut-il être accordé ?



ACCORDÉ

QUIZ



Un couple souhaite **restaurer** une **maison en ruine** en dehors de la partie urbanisée,
Le permis de construire peut-il être accordé ?



@Hyppolite de saint-Rambert

QUIZ

Un couple souhaite **transformer un ancien corps de ferme** pour en faire sa maison
Le permis de construire peut-il être accordé ?



QUIZ



Un couple souhaite réaliser un **garage en annexe**
Le permis de construire peut-il être accordé ?

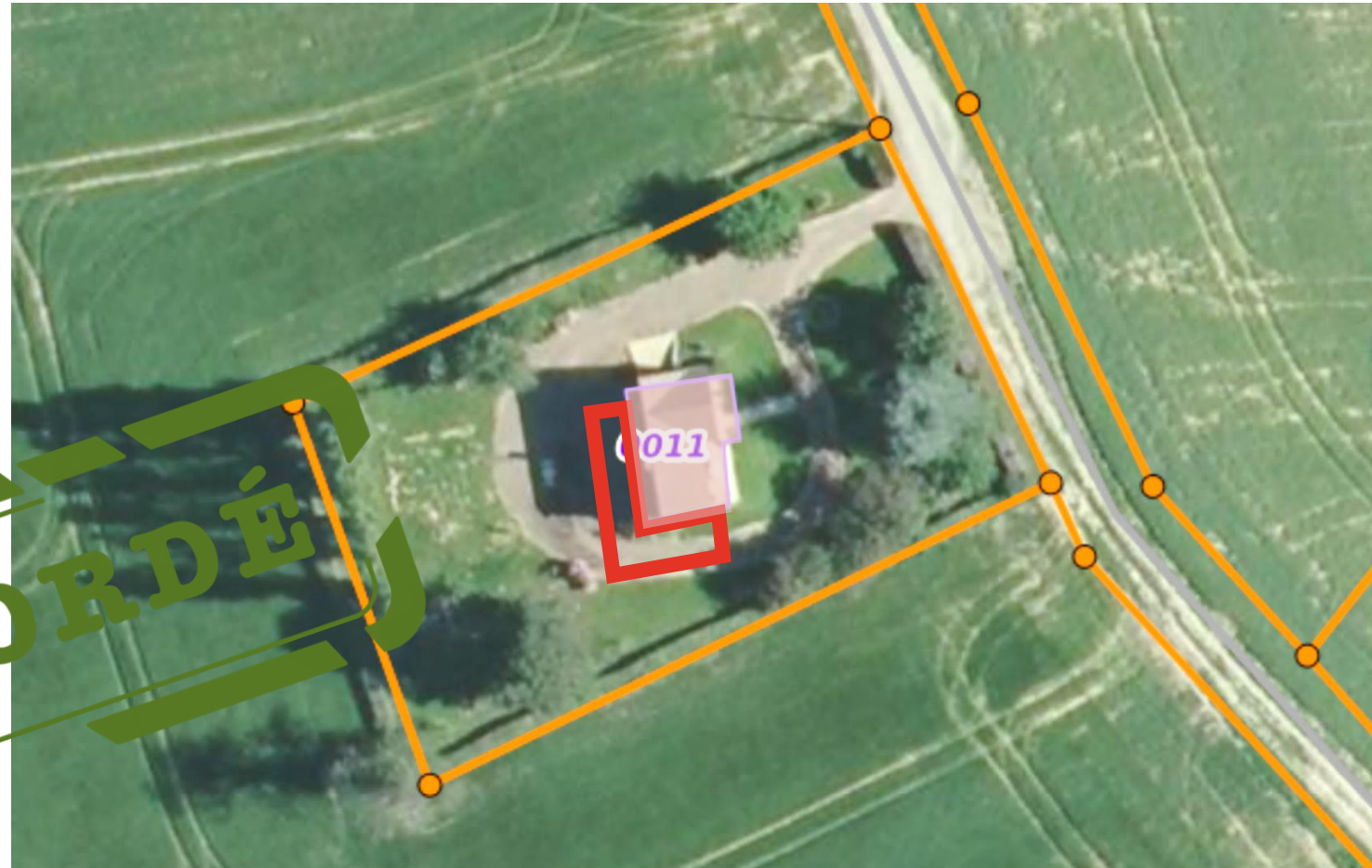


QUIZ

Un couple souhaite réaliser une **extension**
Le permis de construire peut-il être accordé ?



ACCORDÉ



QUIZ

Un agriculteur souhaite construire un **hangar de stockage** de fourrage pour son **exploitation laitière**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



ACCORDÉ

QUIZ

Un viticulteur souhaite construire une **couverie** pour **diversifier** son **activité**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



ACCORDÉ



QUIZ

Une commune souhaite réaliser une **STEP** pour répondre aux **besoins** grandissant de la commune
Le permis de construire peut-il être accordé ?



ACCORDÉ



QUIZ



Un particulier souhaite construire une **boîte de nuit** à l'extérieur du bourg pour préserver les habitants des **nuisances sonores**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



C | LES EXCEPTIONS PAR NATURE

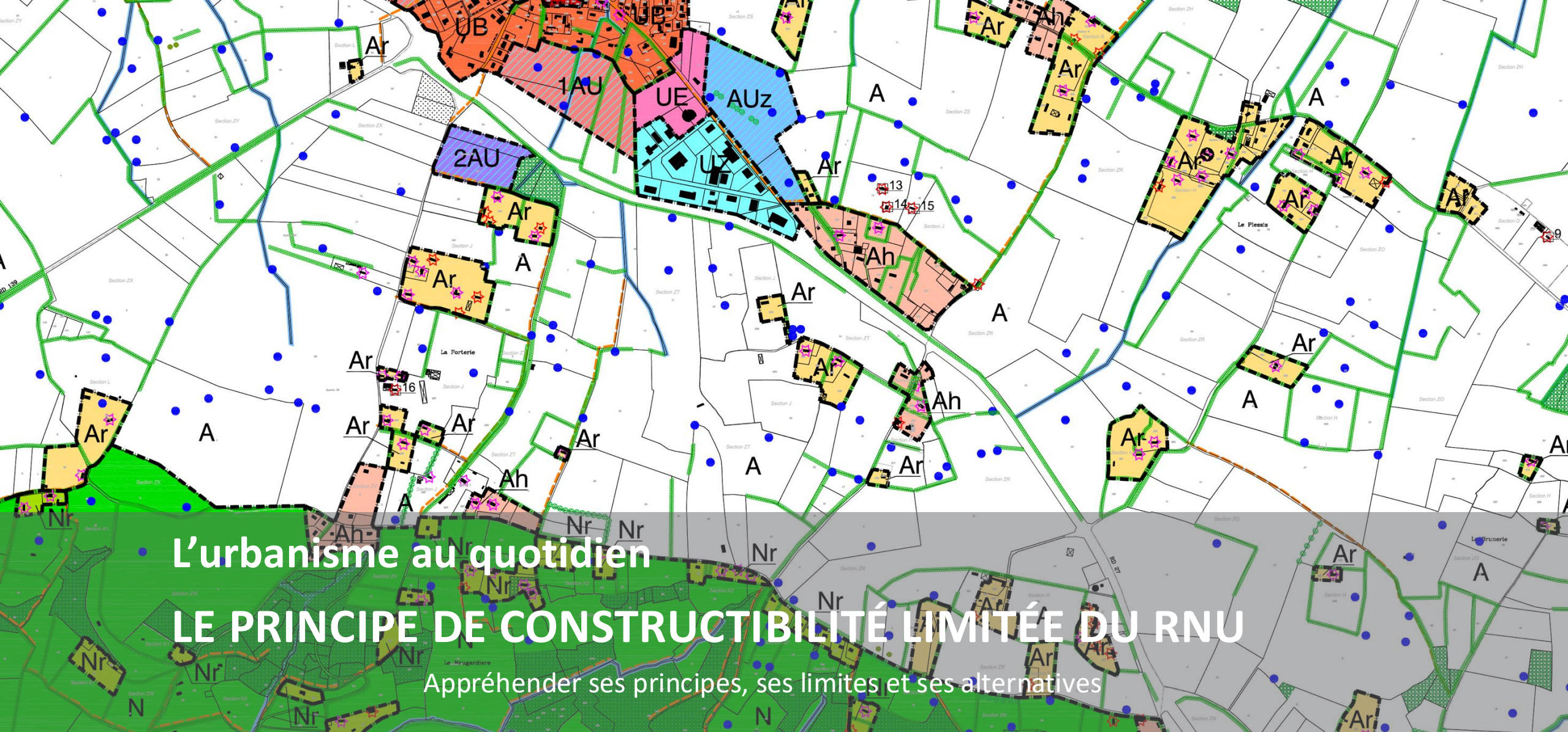


Attention, ces « exceptions par nature » ne sont pas systématiques !

Elles sont généralement **soumises à l'avis** de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**) composée de représentants de l'État, des agriculteurs, des maires.

Chaque projet devra faire l'objet d'une justification pour être accordé.

Merci de votre attention – Pause



L'urbanisme au quotidien

LE PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE DU RNU

Appréhender ses principes, ses limites et ses alternatives

**LA PLANIFICATION, QU'EST-
CE QUE C'EST ?**

LA PLANIFICATION,
Comprendre son cadre général ?

C | Qu'est-ce qu'un document d'urbanisme ?

Ces documents sont élaborés par les collectivités territoriales afin de projeter et d'encadrer l'aménagement de leurs territoires.

- des schémas (Schémas de Cohérence Territoriale / SCoT)
- des plans (Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux PLUi, Plans Locaux d'Urbanisme PLU, Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur PSMV)
- des cartes (Cartes Communales CC)

C | Les objectifs d'un document d'urbanisme

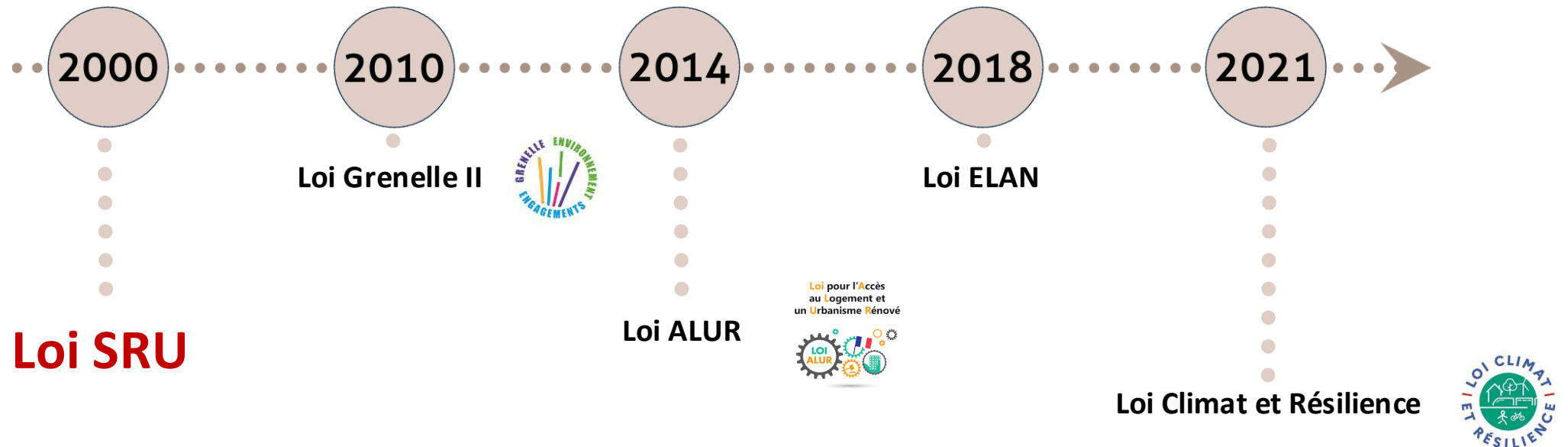
Permettre de préserver et développer la qualité du cadre de vie dans une perspective de développement harmonieux

Les documents d'urbanisme doivent considérer 3 objectifs majeurs : *articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme*

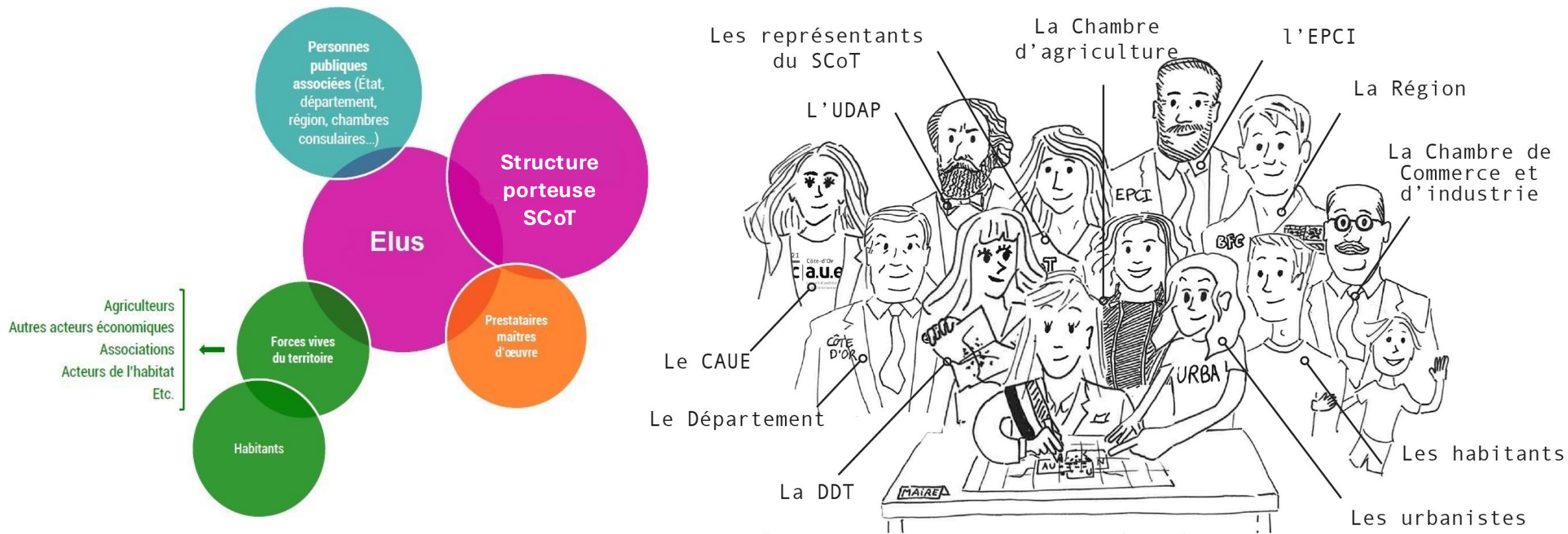
- **L'équilibre entre les différents types d'espace** : protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et maîtrise de l'étalement urbain.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** : équilibre emploi/habitat, pluridisciplinarité des zones, diversité de l'offre de logement ...
- **Un modèle de territoire respectueux de l'environnement** : sauvegarde du patrimoine, protection des paysages, maîtrise de la circulation automobile, prise en compte des risques.

C | Rappel des évolutions législatives

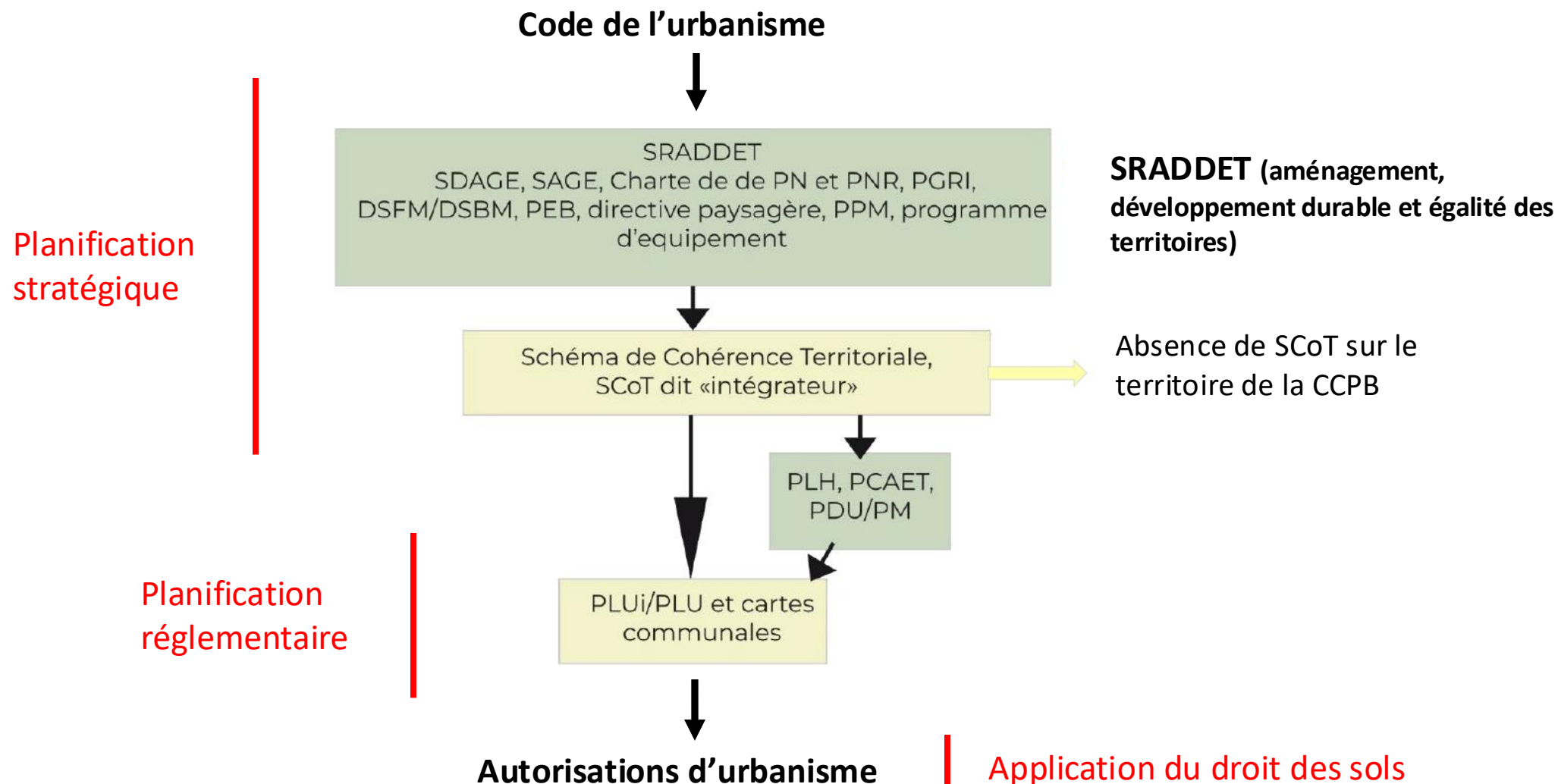
Depuis 2000, la législation s'est renforcée en matière de lutte contre la consommation d'espace. Les documents d'urbanisme ont évolué (certains plus que d'autres) pour enrichir leurs outils mobilisables.



C | Les acteurs des documents d'urbanisme

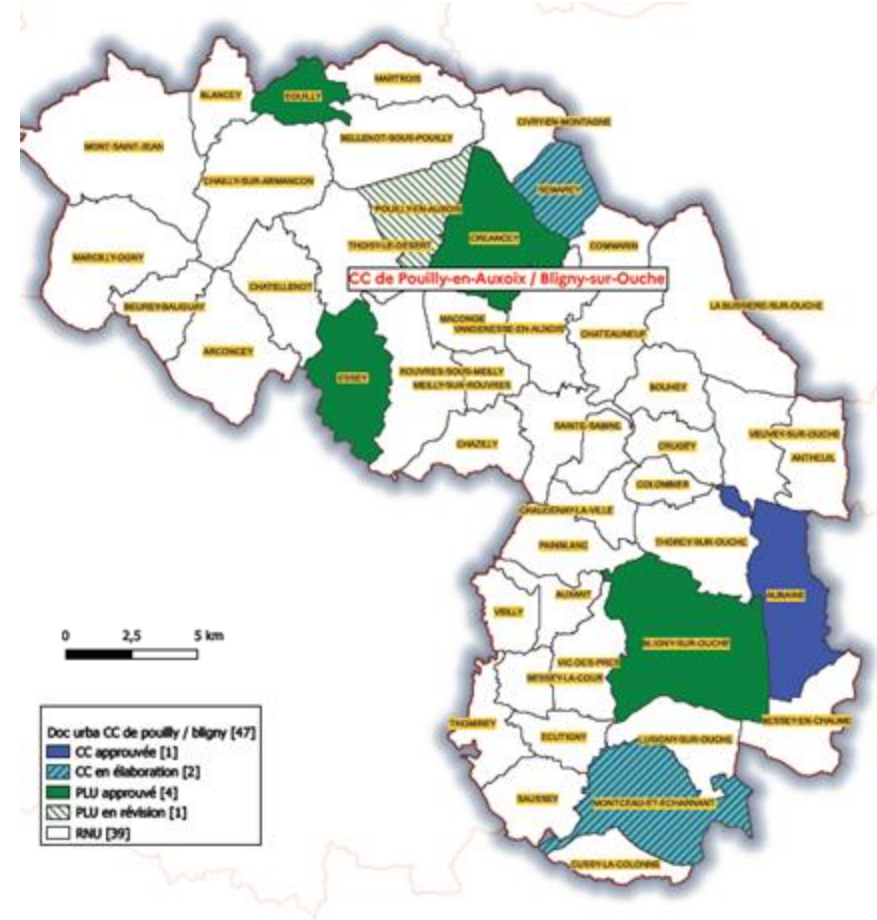
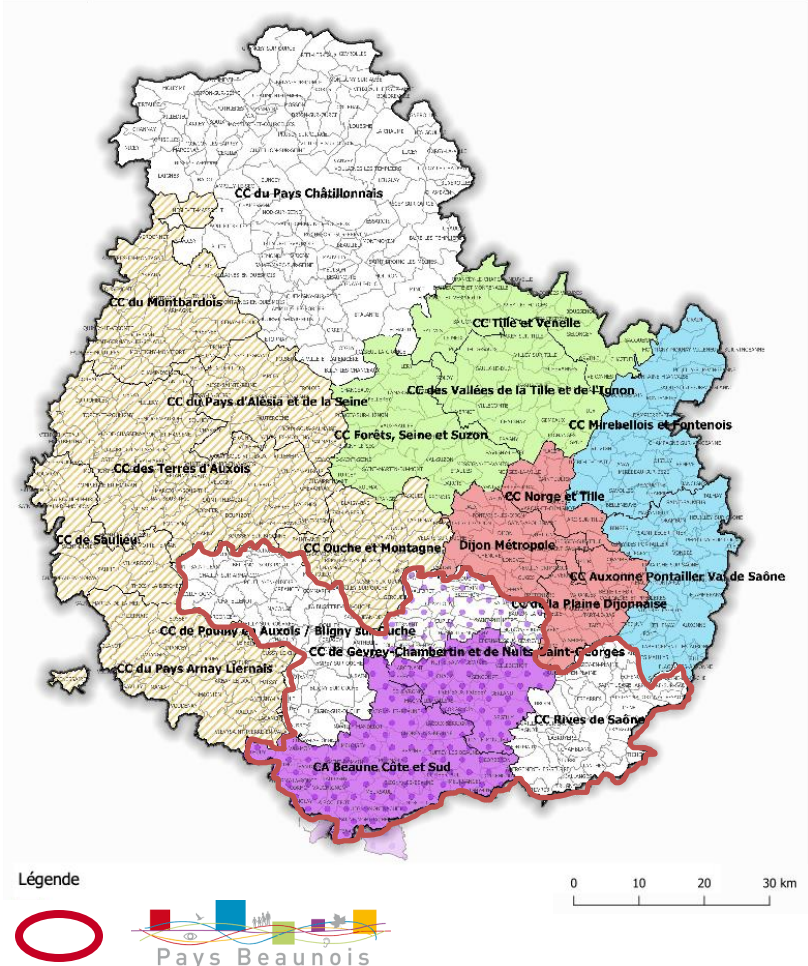


C | L'articulation entre les documents et autorisations d'urbanisme



C | La CCPB et la planification, Où en sommes-nous ?

Un territoire inscrit dans le Pays Beaunois mais non compris dans le périmètre du SCoT



- 6 communes sur 47 avec un document d'urbanisme
- 5 PLU
- 1 carte communale
- 3 communes en cours d'élaboration ou révision
- 38 communes au RNU
- *Population INSEE : 8 585 habitants en 2019*

LES DOCUMENTS D'URBANISME,

Pourquoi, sont-ils une alternative au RNU ?

POUR RAPPEL, EN ABSENCE DE DOCUMENTS D'URBANISME, LE RNU S'APPLIQUE

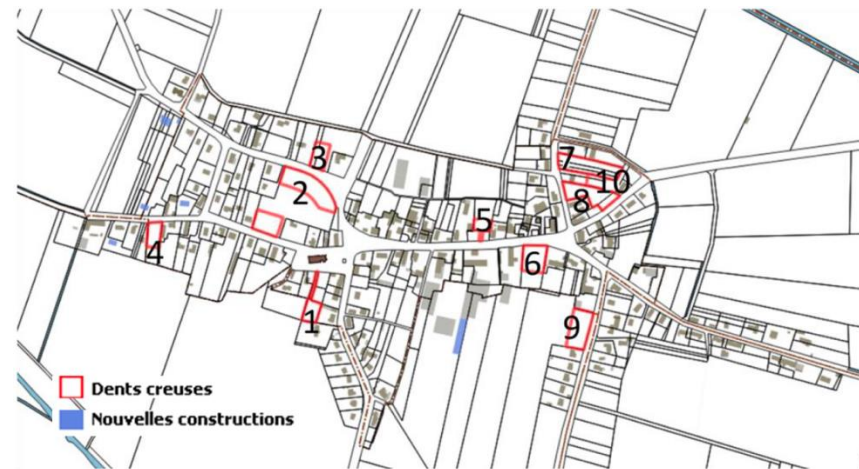
Le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** s'applique à toutes les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme intercommunal, voire communal. Il fixe des règles générales (ex : le permis peut être refusé si absence réseaux, accès, .. ; si impact paysage, environnement,...).

Le **principe de constructibilité limitée** interdit, dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme, les travaux et constructions effectuées en dehors des **parties actuellement urbanisées (PU)** de la commune.



Les inventaires incontournables lors de l'élaboration d'un DU

Exemple d'analyse de la consommation sur 10 ans



Potentiel en dents creuses
Réalisation BLC (carte sans échelle) – Fond cadastral

Exemple d'analyse du potentiel de densification

N° SUR PLAN	PARCELLES*	TYPE	SURFACE PARCELLE**	SURFACE TENEMENT**	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS, AVEC APPLICATION DE LA DENSITE (12 logements/ha) OU JUSTIFICATION DE SA NON APPLICATION***
1	AD0382	Dent creuse	194	1 193	1
	AD0381	Dent creuse	999		(CU délivré positivement)
2	AD0307	Division parcellaire	5147	5147	6 (4 lots au Nord – 2 lots + accès au pré au Sud – application de la densité)
3	AD0366	Division parcellaire	846	1206	1
	AD0009	Dent creuse	360		2 (CU déposé)
4	AD0196	Division parcellaire	1233	1 233	1 (périmètre de réciprocity de 50 m au Sud)
5	AD0048	Division parcellaire	102	689	0 à 1 (rétention foncière probable)
	AD0049	Division parcellaire	587		2 à 3 (3 avec application de la densité → 1 projet de division de division pour 2 lots à l'Est)
6	AD0111	Division parcellaire	1914	1 914	3 (dont 1 en U et 2 à programmer en 1AU – car rétention foncière probable)
	AD0073	Dent creuse	1452		1 (1 PC ayant donné lieu à 1 construction en 2019)
7	AD0074	Dent creuse	767	2 902	1
	AD0075	Dent creuse	683		19 à 21 logements potentiels probables
8	AD0078	Dent creuse	2050	2541	9,5 à 10,5 logements/ha
	AD358	Dent creuse	491		
9	ZI0015	Division parcellaire	2359	2 359	
10	AD76	Division parcellaire	328	998	
	AD77	Division parcellaire	670		
TOTAL			20 182	20 182	
Densité					

C | La carte communale, un outil restreint

Elle comporte :

- un rapport de présentation (diagnostic et justification),
- un plan de zonage,
- des annexes.

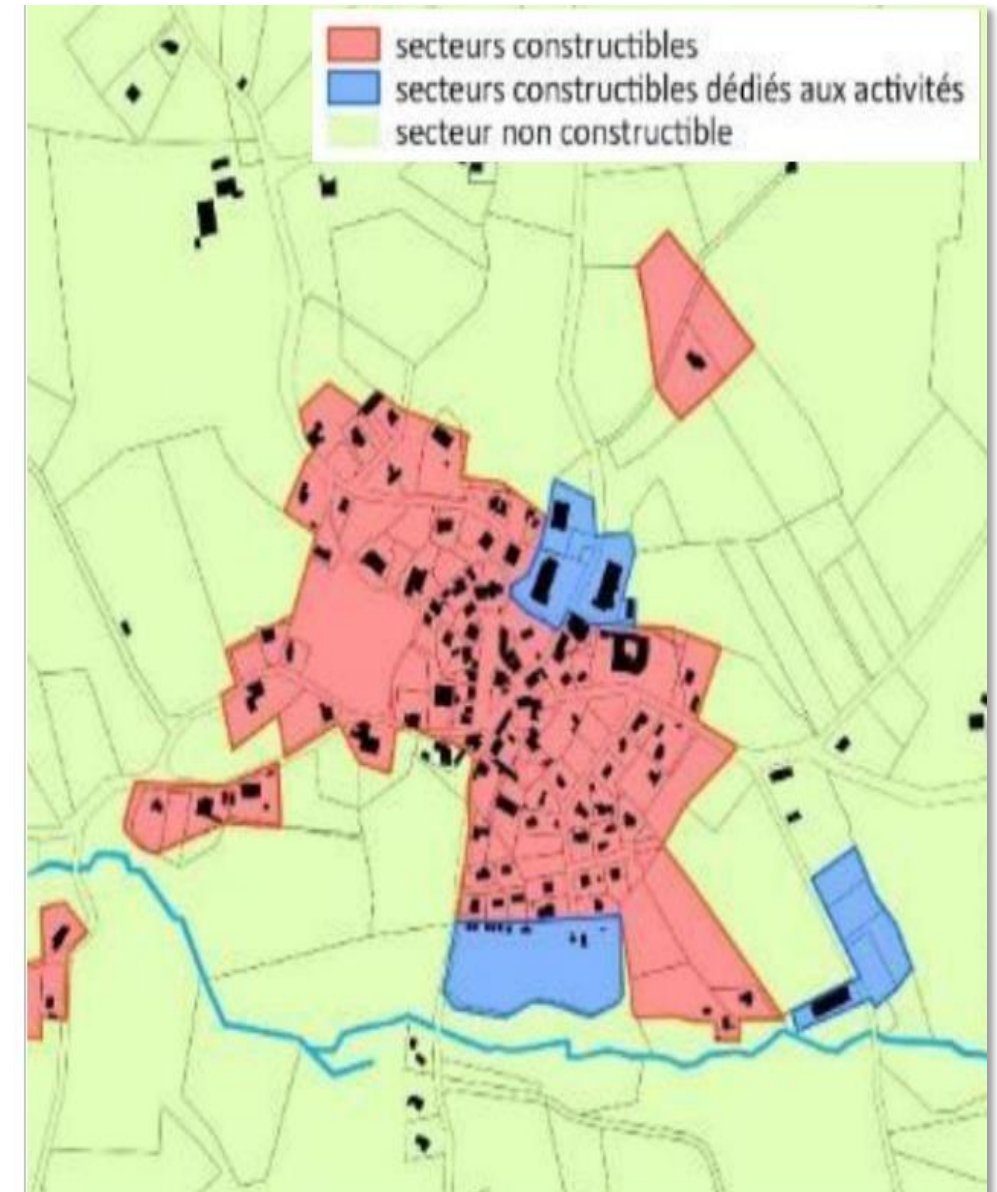
Elle permet de délimiter des secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne le sont pas, à l'exception :

- de l'évolution des constructions existantes,
- des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière.

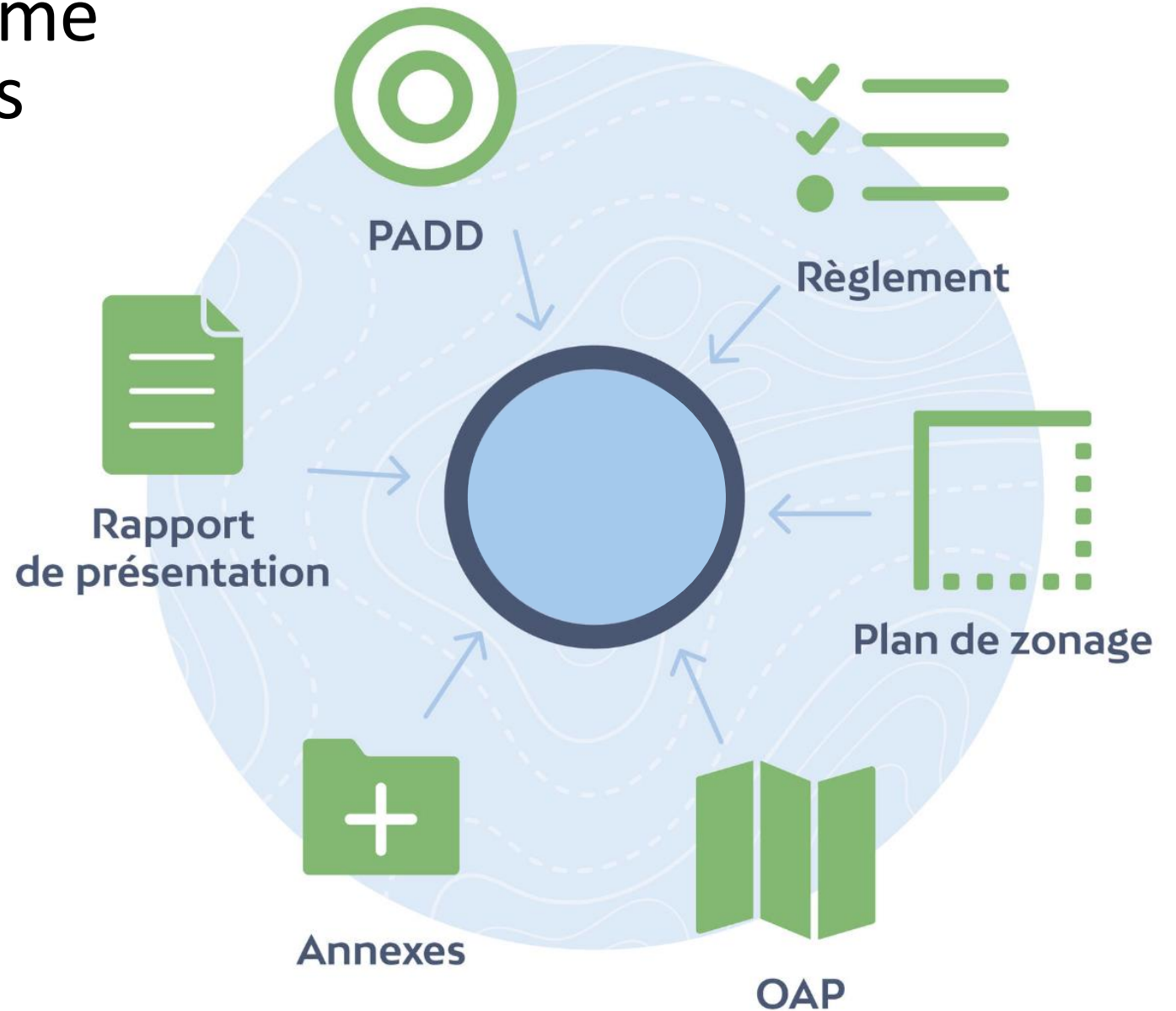
Ce sont les **dispositions du RNU qui s'appliquent aux constructions**, aménagements et installations (règles permissives, et impératives)

La carte communale ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles.

Exemple de Plan de zonage

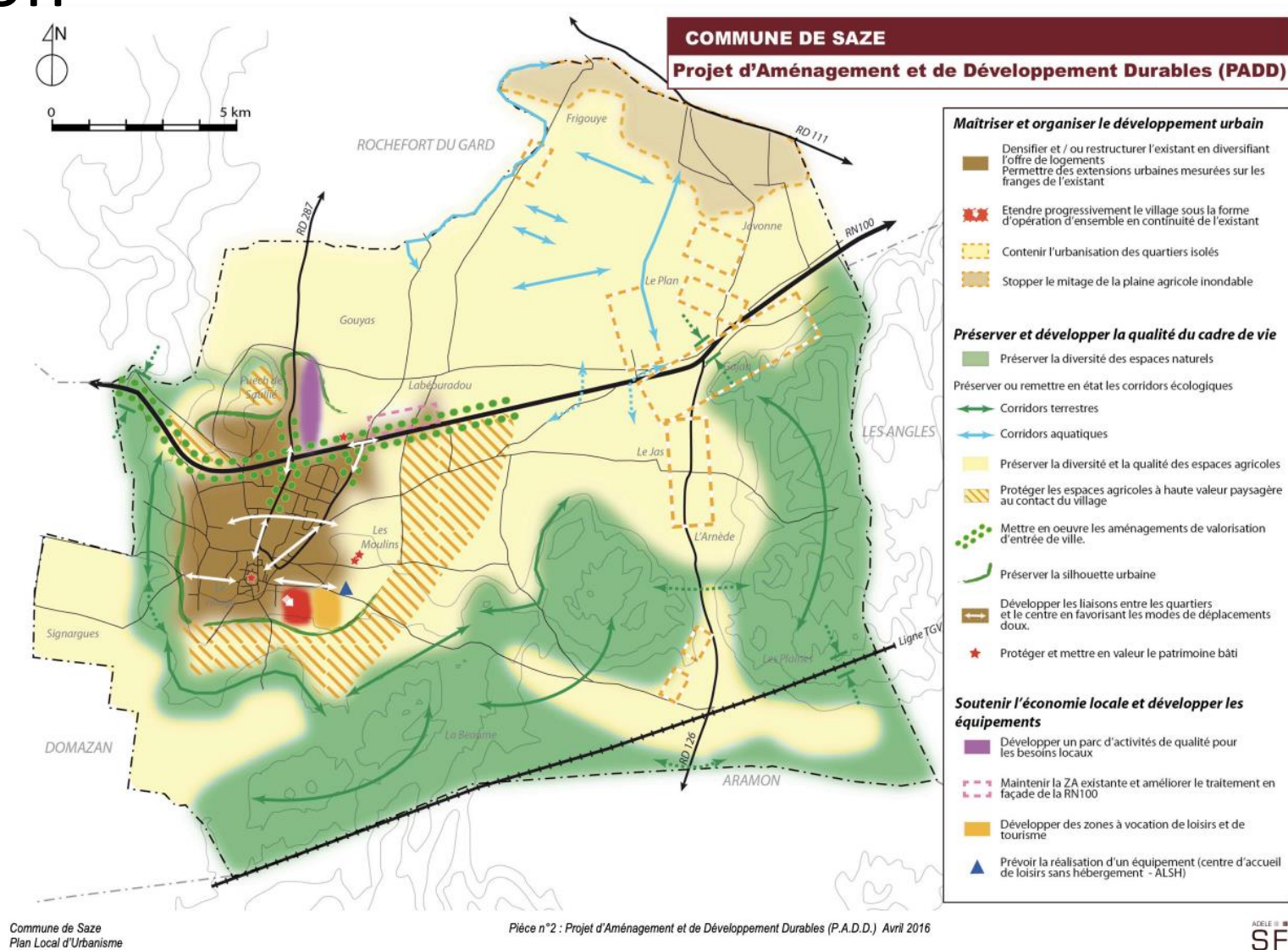


C | Le Plan Local d'Urbanisme (PLUi/PLU) et ses pièces



PLUi/PLU - Le PADD son document pivot

Exemple de PADD



C | PLUi/PLU - Le règlement en détail

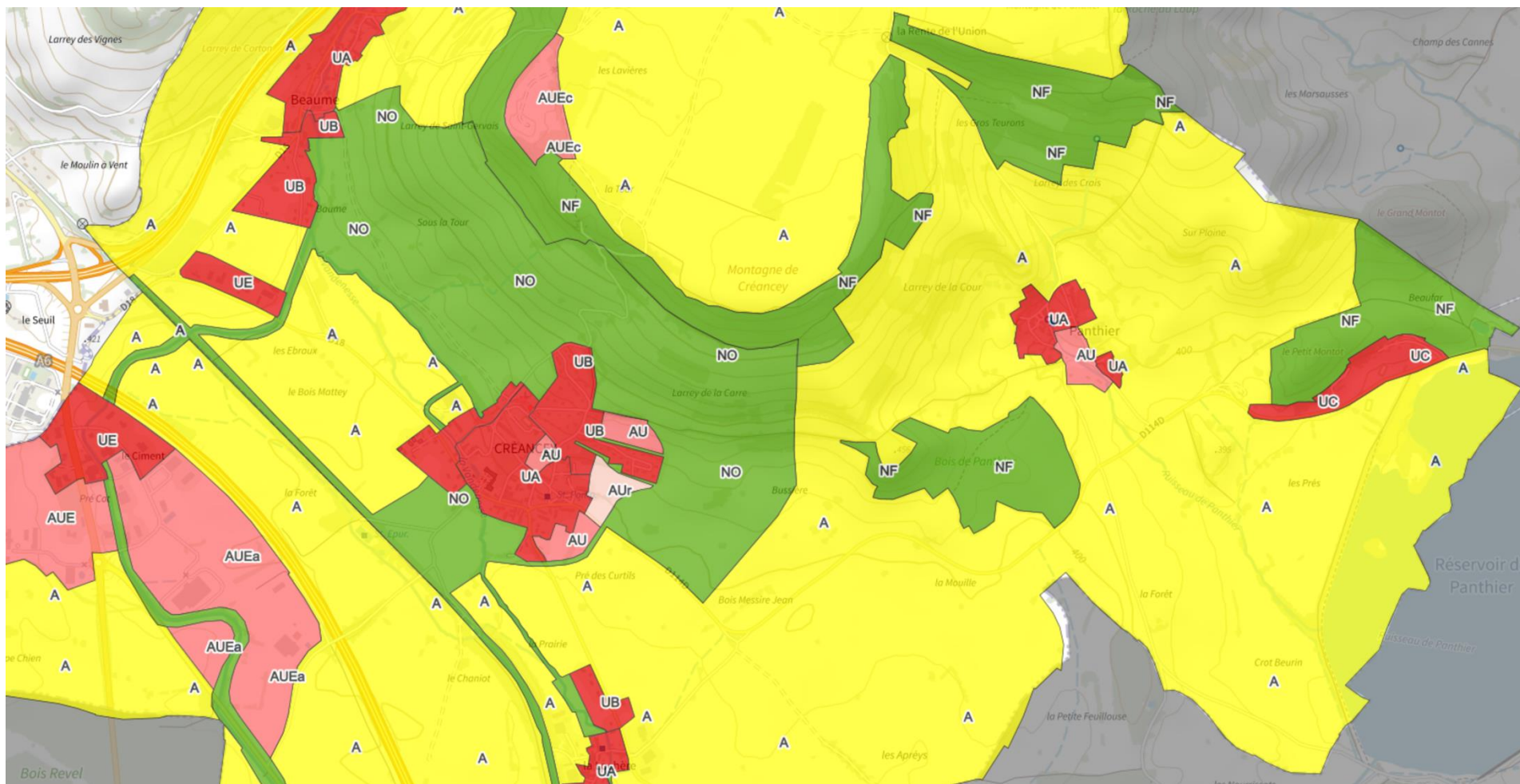
Le PLU(i) définit 4 types de zones :

- zone urbaine (U)
- zone à urbaniser (AU)
- zone agricole (A)
- zone naturelle (N)

... et règlemente le droit des sols sur chaque parcelle, publique ou privée, au sein de ces zones : ce que j'ai le droit de faire et de ne pas faire ; le gabarit des constructions ; leurs implantations sur la parcelle ; la hauteur, le nombre de places de stationnement, le % d'espaces verts...







C | PLUi/PLU - Son règlement graphique







Exemple de Plan de zonage

C | PLUi/PLU - Son règlement graphique




Secteurs à règlement spécifique en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme :

-  Indices avérés de cavités souterraines
-  Indices non localisés de cavités souterraines
-  Bêtoires
-  Chemins hydrauliques (rivières et fossés)

Les éléments ponctuels du paysage (Epp) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du code de l'urbanisme :


-  Mares temporaires ou pérennes
-  Haie bocagère
-  Alignements d'arbres remarquables
-  Arbres signaux ou isolés


Eléments ponctuels du patrimoine bâtis (Epb) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du code de l'urbanisme :

-  Maisons ou manoirs de caractère (chaumières, constructions à pans de bois, maisons en briques...)
-  Anciens bâtiments agricoles et dépendances susceptibles d'être réhabilités et transformés en habitation
-  Construction à forte valeur patrimoniale

Eléments à protéger ou à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1° du code de l'urbanisme :

-  Sentiers piétonniers

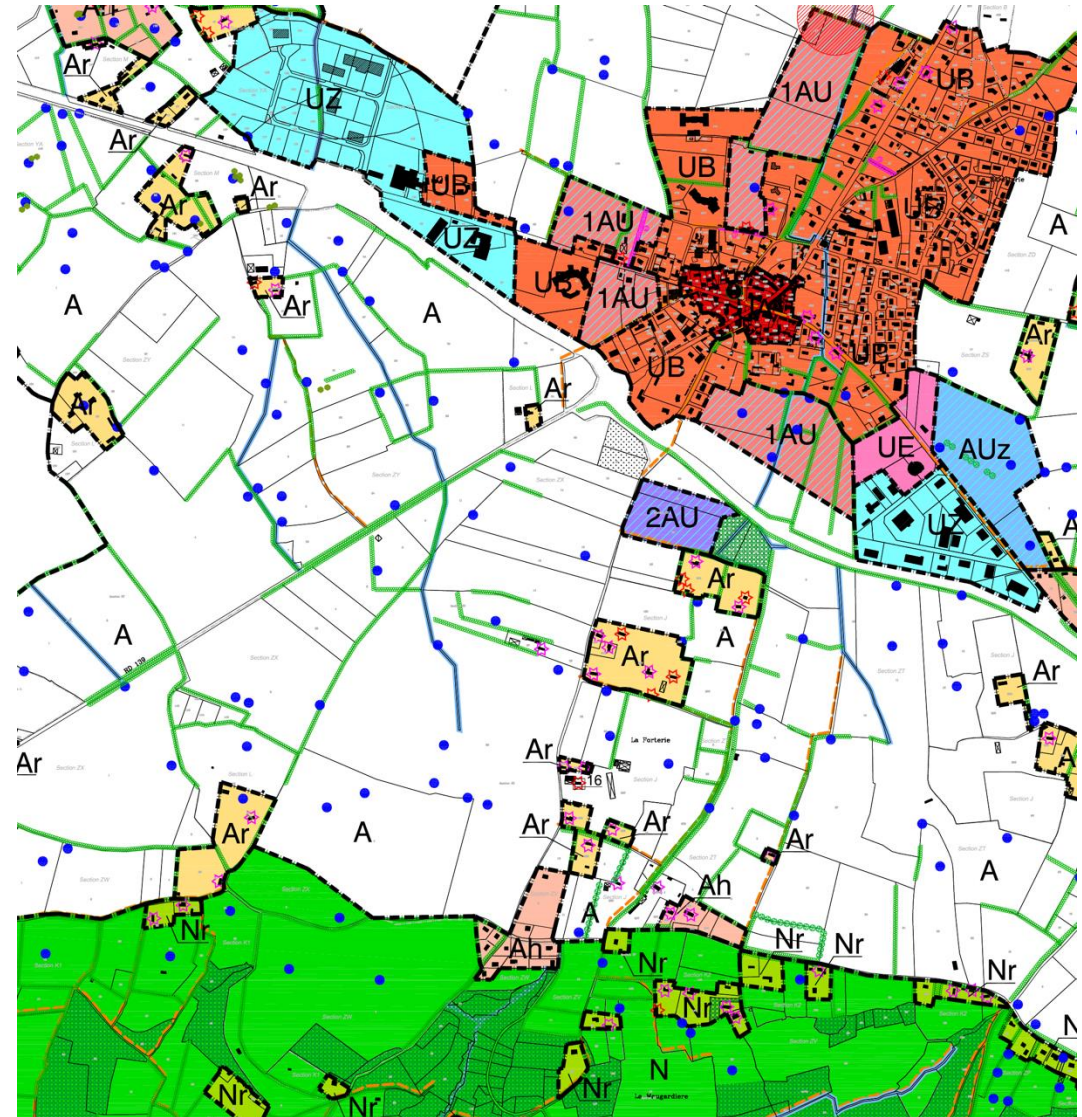
 Secteur soumis à des OAP (Cf. pièce n°2)

 Espace Boisé Classé

 Liste des emplacements réservés :

- ① Elargissement de l'allée des Soupirs au bénéfice de la commune
- ② Aménagement d'une voie de liaison avec la route de Vannecrocq au bénéfice de la commune
- ③ Aménagement d'une voie de liaison entre la Rue Saint-Laurent et la route de Pont-Audemer au bénéfice de la commune

Exemple de Plan de zonage



C | Le Plan Local d'Urbanisme (PLUi/PLU)




Une présentation exhaustive du contenu possible du règlement du PLU	
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité <ul style="list-style-type: none"> - Destinations et sous-destinations - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Mixité fonctionnelle et sociale 	<i>Où puis-je construire ?</i>
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <ul style="list-style-type: none"> - Volumétrie et implantation des constructions - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Stationnement 	<i>Comment insérer ma construction dans son environnement ?</i>
III- Équipement et réseaux <ul style="list-style-type: none"> - Desserte par les voies publiques ou privées - Desserte par les réseaux 	<i>Comment je m'y raccorde ?</i>

C | PLUi/PLU - Les OAP

Exemple de Orientation d'Aménagement et de Programmation

Légende

Voirie

-  Cheminement doux
-  Cour de desserte
-  Emplacement réservé de desserte intérieure de l'îlot

Urbanisation

-  Espace de jardin
-  Espace bâti
-  Accès
-  Sens de faitage
-  Alignement sur rue
-  Muret à préserver

Végétation

-  Préservation des arbres



C | PLUi/PLU - Les OAP

Exemple de Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'aménagement
Opposable

- 
- Périmètre de l'OAP
 - Arbres à préserver
 - Mare à préserver
 - Bande d'implantation
 - Trait d'alignement
 - Sente piétonne
 - Gestion des eaux à ciel ouvert
 - Accès
 - Placette à conforter/créer
 - Jardins
 - Terrains de sport/loisirs
 - Prairie/pâturage
 - Verger

PROJET D'OAP SANS RÈGLEMENT POUR LE PLU DE VILLENEUVE-SUR-AUVERS (91)

(Bureau d'études : Le Dez - Legendre, urbanistes / Miléna Gross, paysagiste)

Ce secteur à enjeux, situé à l'interface entre la partie historique du village et les extensions pavillonnaires plus récentes, fait l'objet d'une OAP sans règlement. Elle permet de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur spécifique, en encadrant sa constructibilité, tout en révélant les qualités paysagères et environnementales du site.

Coupes de principes et exemple d'aménagement viennent préciser les intentions du projet.

C | Le Plan Local d'Urbanisme (PLUi/PLU)

- Libère de la règle de constructibilité limitée (L.111-3)
- Permet de s'affranchir du RNU en adoptant des règles adaptées au contexte local
- Permet de planifier le développement de la commune dans le temps et l'espace (zones 1AU, 2AU, ...)
- Associe la population à la politique d'aménagement de la commune (Concertation, réunions publiques, enquête publique)
- Le Règlement avec ses documents graphiques et les OAP sont opposables
- Le PLUi/PLU approuvé donne compétence de plein droit et de façon définitive au maire, en matière d'instruction et de délivrance des autorisations d'urbanisme ;
- Permet d'instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur des espaces délimités pour des équipements ou opérations d'aménagement (zones U et AU), de créer des emplacements réservés.
- Permet de protéger, l'environnement, le paysage et le patrimoine grâce à de nombreux outils réglementaires (L.151 19, L.151-23 du CU, ...)
- ...

QUIZ

Une famille souhaite acheter un terrain pour y **construire** sa **maison**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



Rappel RNU



QUIZ

Une famille souhaite acheter un terrain pour y **construire sa maison**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



Rappel RNU



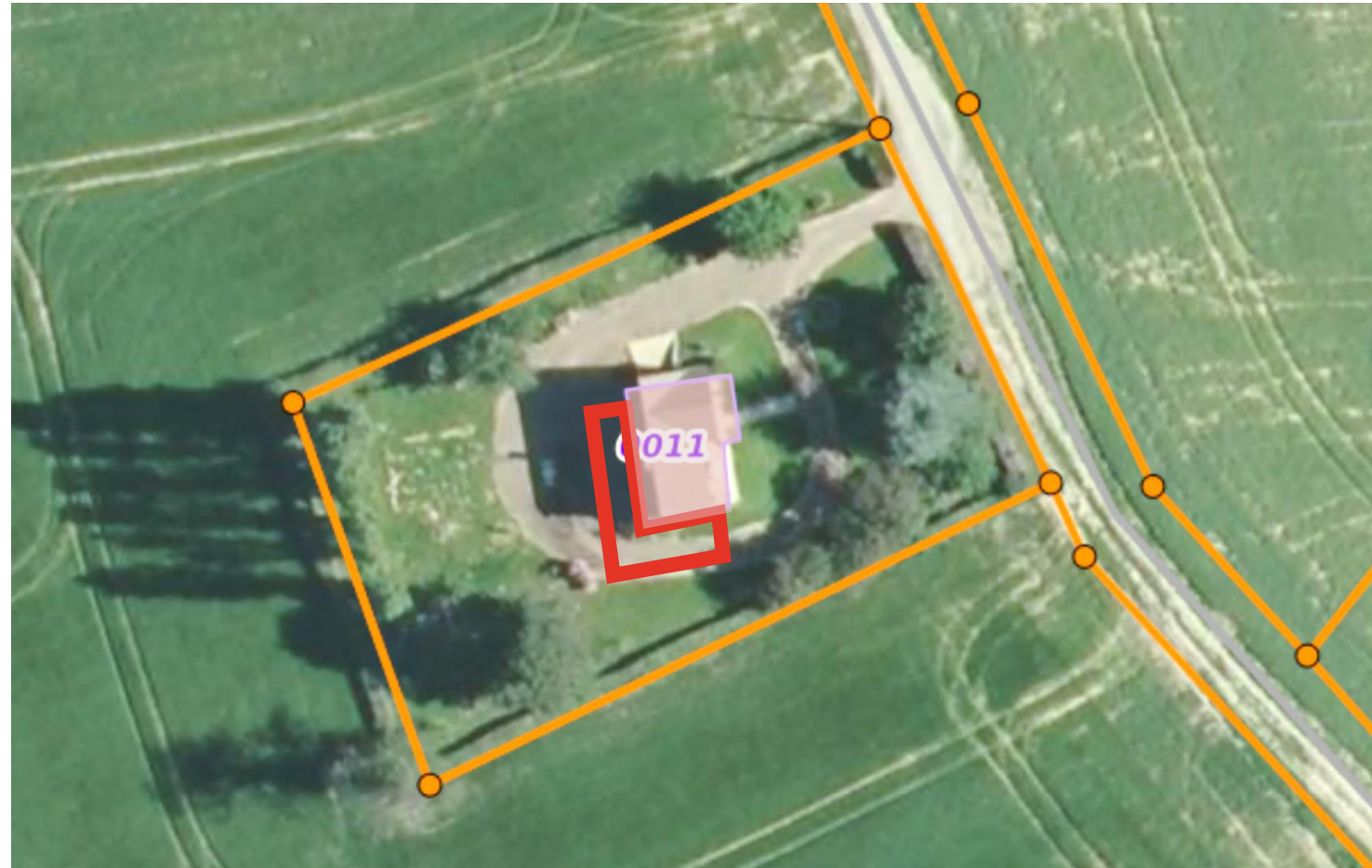
QUIZ



Rappel RNU



Un couple souhaite réaliser une **extension**
Le permis de construire peut-il être accordé ?



QUIZ



Rappel RNU



Une famille souhaite acheter un terrain pour y **construire** sa **maison**
Le permis de construire peut-il être accordé ?



QUIZ



Rappel RNU



Un agriculteur souhaite construire un **hangar de stockage** de fourrage pour son **exploitation laitière**

Le permis de construire peut-il être accordé ?



QUIZ

Un propriétaire souhaite construire un **lotissement** de 5 logements sur son terrain
Le permis d'aménager peut-il être accordé ?



Rappel RNU



QUIZ

Un propriétaire souhaite construire un **lotissement** de 25 logements sur son terrain
Le permis d'aménager peut-il être accordé ?



Rappel RNU



QUIZ



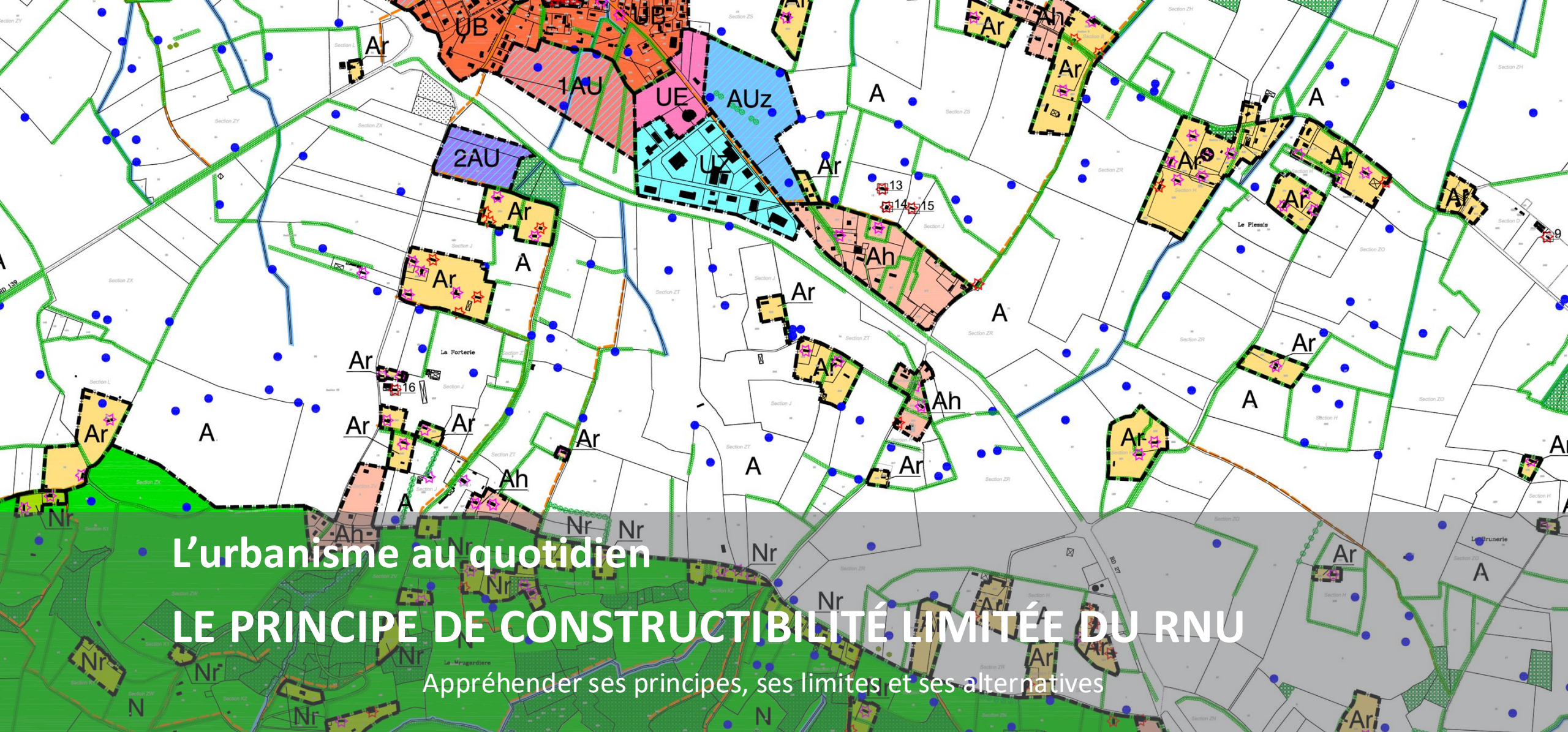
Rappel RNU



Une commune souhaite réaliser une **STEP** pour répondre aux **besoins** grandissant de la commune
Le permis de construire peut-il être accordé ?



Merci de votre attention - Pause



L'urbanisme au quotidien

LE PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE DU RNU

Appréhender ses principes, ses limites et ses alternatives



Cet après-midi Ateliers / Jeu de rôle « Maîtrisons nos communes »

Atelier 1 : Redynamisons nos communes

Atelier 2 : Protégeons le patrimoine de nos communes

Atelier 3 : Limitons l'urbanisation anarchique, au coup par coup, de nos communes

Atelier 4 : Protégeons l'environnement et les valeurs paysagères de nos territoires