

PRÉCISER LES MODALITÉS D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS DANS UN PLU-I

Le PLU permet de **décider du mode d'occupation des sols à la parcelle**. Il peut densifier l'habitat dans le centre-bourg en précisant les modalités d'implantations des logements, leur localisation et leur utilisation, grâce :

- aux zonages : **éviter** les impacts sur l'environnement en localisant au mieux les zones à urbaniser
- au règlement : **réduire** les impacts par la précision des règles et de la nature des constructions autorisées
- aux OAP : **réduire** également les impacts grâce à la définition des conditions d'aménagement sur des thèmes ou des secteurs particuliers en permettant notamment des exigences qualitatives sur l'aménagement, le bâti, l'environnement.

LE CONTENU DU PLU

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

En s'appuyant sur un diagnostic territorial, il explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

PADD (PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

Le PADD expose le projet d'urbanisme du territoire, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace**.

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant notamment sur l'aménagement et l'habitat. Ils fixent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement et favorisent le cadre de vie. Deux types d'OAP :

OAP thématiques

portent sur un enjeu spécifique = approche plus globale (objectif de densité par exemple)

OAP sectorielles

portent sur un secteur donné ou la définition des conditions d'aménagement : qualités architecturales, urbaines et paysagères

PRÉCISER LES MODALITÉS D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS DANS UN PLU-I

LE RÈGLEMENT ↳ zonage

- Le règlement fixe les règles générales et précise les servitudes d'utilisation du sol.
- Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.
- Il permet de délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.
- Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, il peut :

- Fixer une proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes.
- Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des typologies de logements (objectifs de mixité sociale)
- En fonction des circonstances locales, **définir les règles concernant l'implantation des constructions.**
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Cas pratique

Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

CONTEXTE

Vouneuil-sur-Vienne, commune de 2284 habitants (INSEE 2020) est située dans le **département de la Vienne**, en **région Nouvelle Aquitaine**. Elle couvre une surface de 3680 hectares et présente l'image d'un bourg dense, complété par plusieurs hameaux.

Elle appartient à la **Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC)** qui regroupe 47 communes et fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Seuil du Poitou qui représente 134 communes et 4 intercommunalités.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU relève que la population locale est en augmentation depuis 1975. L'ambition des élus est donc de proposer suffisamment de logements pour répondre aux besoins en logements identifiés d'ici 2030 : 157 logements neufs ou remis sur le marché situés en centre-bourg. La recherche de dents creuses et de terrains non bâtis à proximité des services et commerces est donc requise, d'autant plus que ce PLU est particulièrement vertueux, puisqu'il ne permet pas la création de logements en extension urbaine.

Par ailleurs, le diagnostic a montré un besoin de création de plus petits logements en centre-bourg et de logements adaptés aux personnes âgées. Enfin, l'extension urbaine sera **priorisée** sur un nombre limité de hameaux (par exemple, ceux déjà reliés à l'assainissement).

Pour atteindre ces objectifs de densification en centre-bourg, le PLU, approuvé en novembre 2019, précise les modalités d'implantations des logements : leur localisation et leur utilisation grâce aux zonages et au règlement, puis aux OAP.

DANS LE PADD

⇒ **ORIENTATION 1. PROJETER ENVIRON 2 400 HABITANTS A HORIZON 2030**

- asseoir une continuité dans les évolutions démographiques
- diminuer le nombre de logements vacants
- privilégier les constructions dans le tissu urbain existant du centre bourg
- limiter la consommation foncière à vocation d'habitat
- conforter les hameaux reliés à l'assainissement collectif
- encadrer la densification du tissu urbain existant

⇒ **ORIENTATION 2. ASSURER UNE DIVERSITÉ DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS**

- poursuivre la commercialisation de la ZAC des Tuilas
- compléter l'offre de logements par des plus petits logements en centre-bourg
- créer des logements adaptés aux personnes âgées
- permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination
- permettre la construction de nouveaux logements dans un nombre limité de hameaux afin de diversifier l'offre de terrains à construire

Cas pratique

Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

EXEMPLE D'UNE OAP DE SECTEUR EXTRAITE DU PLU :

Le site retenu par les élus est un ensemble de dents creuses et de terrains densifiables situés à proximité directe des commerces et services de santé.

Commune de Vouneuil-sur-Vienne (86)
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation 2

Secteur de la petite gare

Eléments existants :

■ Bâti existant

Principes d'aménagement :

■ Emprise de l'OAP

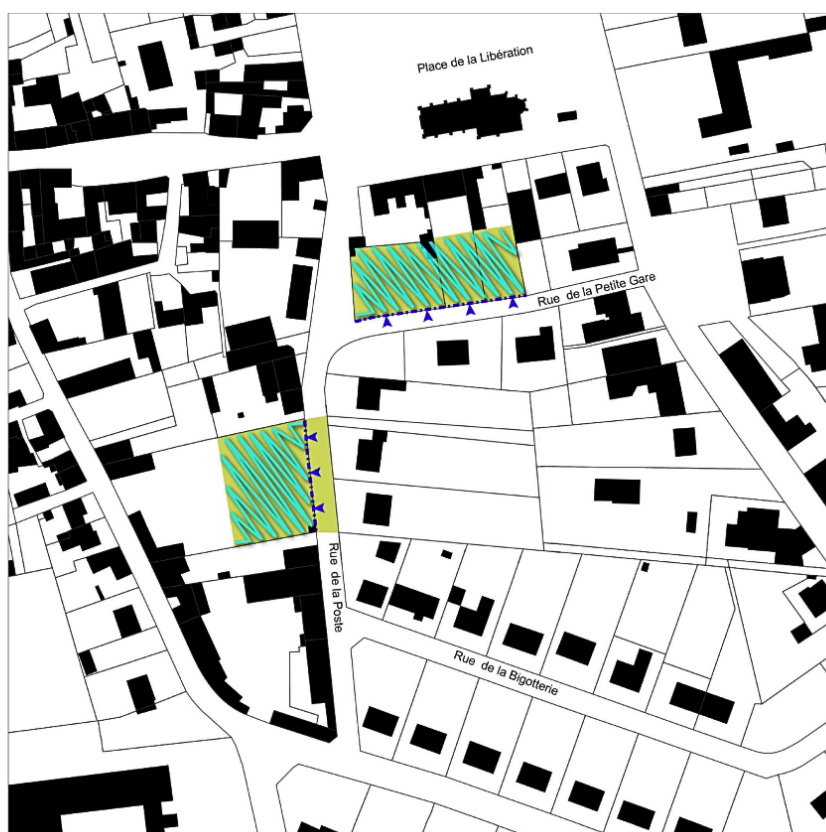
▲ Implantation d'une façade de la construction principale en front à rue

▲ Logements/commerces/services/équipements

0 50 m



Réalisation : auddicé en novembre 2018
Sources de données : cadastre, géoportail, IGN



Objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Créer au minimum 6 logements sur 0,27 hectare
- Permettre la construction de petits logements
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de 22 logements par hectare
- Permettre la création de commerces, services et équipements rue de la Poste et rue de la Petite Gare afin de renforcer le pôle commercial identifié
- Implanter au moins une façade de la construction à l'alignement de l'espace public sur la rue de la Poste et rue de la Petite Gare.
- Favoriser la mobilité et les connexions urbaines
- Intégrer les futures constructions principales dans le tissu urbain existant

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

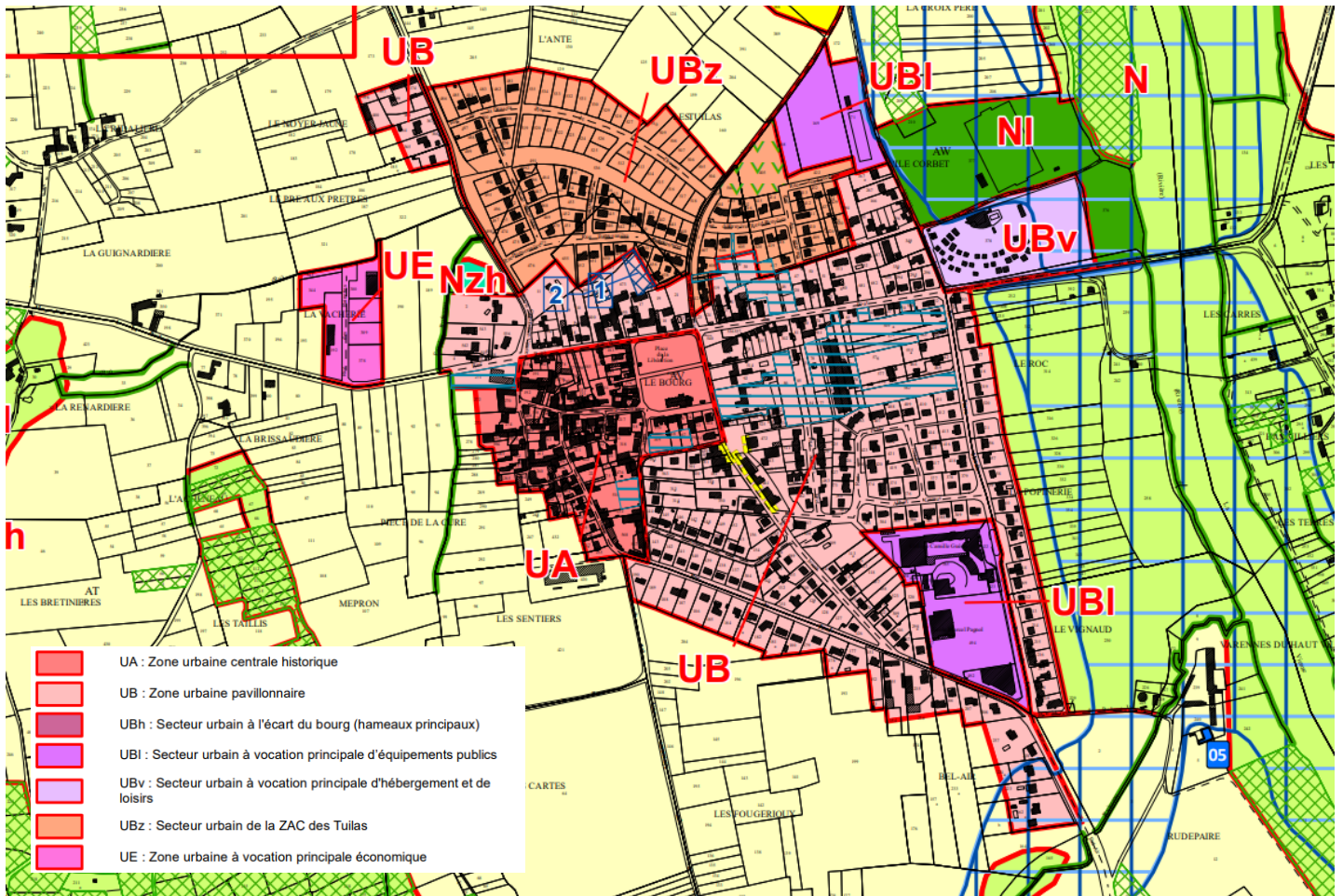
Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Étude DREAL N-A

Cas pratique

Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

DANS LE PLAN DE ZONAGE



Zoom - Extrait du plan de zonage du PLU de Vouneuil-sur-Vienne

DANS LE RÈGLEMENT :

Exemple de dispositions de la zone urbaine centrale historique (UA)

➤ Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, le retrait d'une limite séparative pour tous types de constructions doit être de 3 mètres minimum.

➤ Façades

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). Les façades sont en harmonie avec l'environnement existant.

Cas pratique

Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

↳ Toitures

- Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture sont à dominante de couleur ardoise ou de la tuile.

↳ Clôtures

- La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

↳ Accès

- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇒ [Lien vers le règlement du PLU de Vouneuil-sur-Vienne](#)