



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Application Droits des sols

---

## Quelques réflexions sur les règlements de PLU et leur application

**Frédéric DEROUX**

**Chef du bureau ADS**

**DDT de l'Ardèche**



## **Enfonçons quelques portes ouvertes...**

**Pour appliquer le règlement du PLU, il faut déjà le comprendre ...**

**Beaucoup de dossiers sont montés par les pétitionnaires eux-mêmes qui ne sont pas tous des spécialistes en urbanisme...**

**Donc, le PLU doit être écrit pour être lu et compris des citoyens.**



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Quelques questions existentielles...

- À quoi sert un règlement de PLU s'il n'est pas compris et respecté des habitants de la commune ?
- À quoi sert une règle qui n'est pas légale et/ou applicable?
- À quoi sert une règle si on ne vérifie pas qu'elle est respectée sur le terrain ?



**La règle doit être claire et compréhensible quant au but recherché.**

Le citoyen comprend à quoi sert cette règle.

Le bien-fondé de la règle pour l'intérêt général est lisible.

Elle n'est pas « *une contrainte stupide de plus dans l'enfer administratif* » ni « un truc fumeux et incompréhensible » qui laisserait penser que c'est « à la tête du client »



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **La règle doit correspondre à la volonté des élus :**

**Ce n'est pas un copier-coller du dernier règlement de PLU construit par le bureau d'étude...**

**Le service instructeur et les élus doivent se l'approprier  
Avant son entrée en vigueur**

**Quand le document entre en application, il est trop tard  
pour les élus de découvrir des points de blocage...**



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **Les élus et services instructeurs doivent assurer un service après vente, par exemple :**

- articles dans la presse sur le nouveau PLU,
- réunions d'information pour expliquer les nouvelles règles à la population,
- permanences des services instructeurs...

J'ai un exemple en tête où une commune a fait un numéro exceptionnel du journal communal sur les ambitions du nouveau PLU : 4 pages expliquant les principales nouvelles règles avec rappel sur les procédures pour les travaux les plus courants : clôtures, réfections de façade, ITE, panneaux solaires en toiture, nuancier communal des teintes de façades...



Il faut bien reconnaître que l'inflation des normes et la complexité des textes (parfois antagonistes) sont un sujet particulièrement irritant pour le citoyen qui finit, excédé, par faire ce qu'il veut ...  
(« comme tout le monde »)

Si la collectivité fait un PLU très précis, très complet et très ambitieux mais qu'il n'est pas respecté, où est l'efficacité ?



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Un exemple de règle obscure :

(Exemple réel)

(je ne dirai pas où)



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# À quoi sert une règle qui n'est pas comprise par les habitants ?

Le coefficient de naturalité attendu dans chaque zone est fixé à l'article 6, en Partie 3 « Dispositions différenciées selon les secteurs » du présent règlement.

- Majoration :

Aussi, la surface éco-aménagée du projet, obtenue par le calcul des surfaces pondérées, pourra être majorée :

- en zones UA, UB et UC : de 20% si 100% des arbres de l'unité du projet sont conservés dans un environnement assurant leur pérennité. Seront notamment appréciées pour ce dernier critère : la distance des arbres avec les bâtis projetés et autres surfaces imperméabilisés, ainsi que l'intégration de l'arbre et de son système racinaire dans le projet ;
- en zone UE : de 10% si une végétalisation qualitative et durable de la partie de l'unité foncière\* en retrait d'un axe principal de la zone (soit la bande de terrain comprise entre l'alignement\* de la voie et les façades\* de la construction\* les plus proches) est prévue au projet ;

Si le pétitionnaire intègre dans son projet des innovations de génie écologique ou d'enrichissement de la biodiversité significatif, une majoration équivalente à l'intérêt du projet pourra être admise, sous réserve de la démonstration de la pertinence avérée du projet et de sa durabilité.



# Est-ce que le service instructeur va réussir à en extraire quelque chose ?

Catégorie générale appréciée	Critères appréciés	Appréciation du critère	Coefficient après pondération finale <u>liée à l'enjeu rafraichissement</u>	Coefficient après pondération finale <u>liée à l'enjeu paysage</u>	Coefficient après pondérations finale <u>liée à l'enjeu biodiversité</u>
ETAPE 1 : Organisation globale de l'unité foncière*	Sol végétalisé - Pleine terre (+50 cm de profondeur)	La surface de l'unité foncière* constituée d'un sol dont l'épaisseur de terres dépasse les 50 cm, peu importe la végétalisation qui la couvre, sera considérée comme entrant dans ce critère.	1	1	1
	Sol végétalisé (-50 cm de profondeur)	La surface de l'unité foncière* constituée d'un sol dont l'épaisseur de terres végétales est inférieure à 50 cm, peu importe la végétalisation qui la couvre, sera considérée comme entrant dans ce critère.	0.56	0.54	0.37

# Un exemple de règle douteuse, sinon illégale :

(Exemple réel)

(je ne dirai pas où)

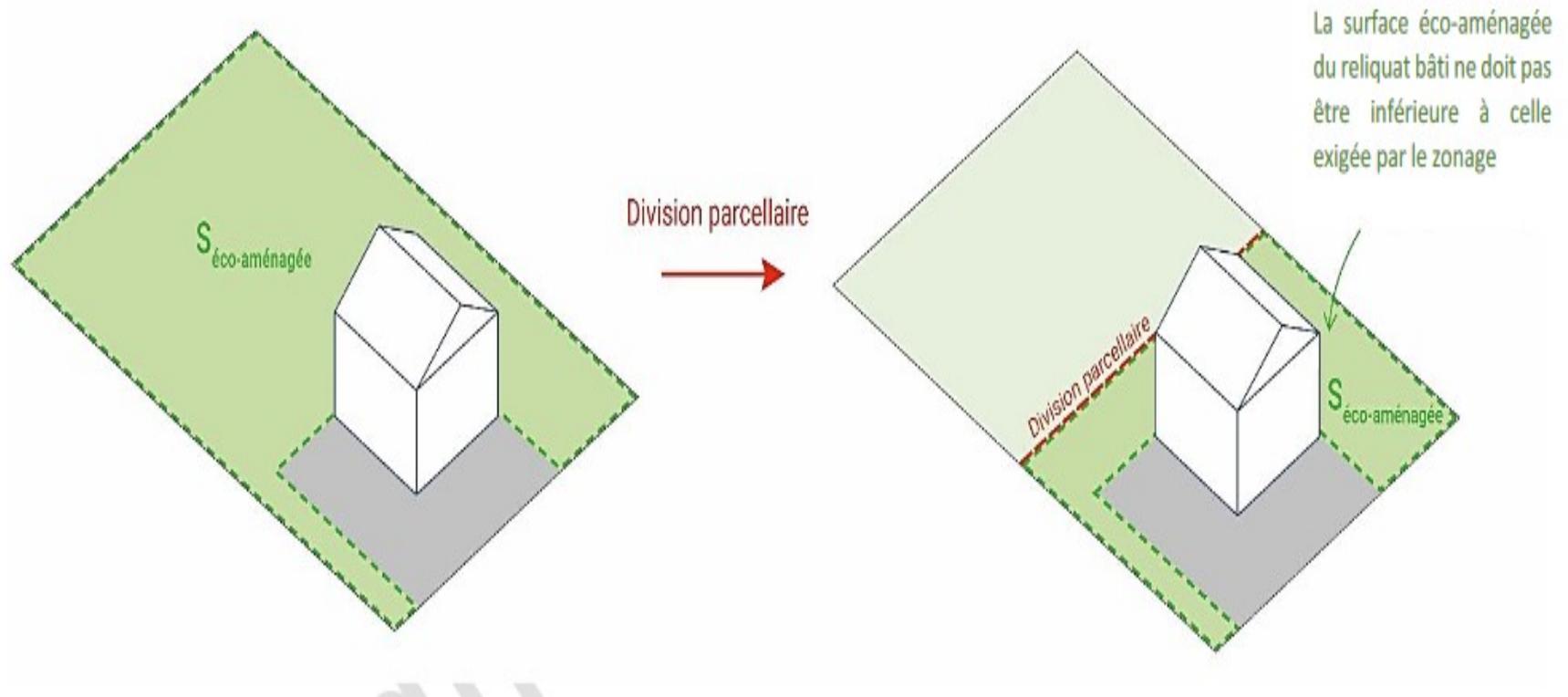


**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

- À quoi sert une règle de PLU qui est illégale ?

En cas de division parcellaire, la surface éco-aménagée du reliquat bâti\* ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménagée exigée par le zonage.



**On ne peut pas interdire de diviser et aucune infraction ne peut résulter d'une division !!!**

Un exemple de règle  
difficile à appliquer:



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## UB11

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

**Rappelons que la règle du PLU n'est pas rétroactive...**

Lorsqu'une règle va à l'encontre de l'existant sur le terrain, le maire et le service instructeur risquent d'être rattrapés par un principe de réalité...



**PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Problème : comment explique-t-on aux pétitionnaires que c'est interdit quand il y a une bonne centaine d'installations pré-existantes au nouveau PLU dans le village? C'est embêtant...**

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.



Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.



**Là, c'est même ennuyeux...**

# Est-ce à dire qu'on ne peut rien faire ?

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

1) On peut préciser que pour les nouvelles installations ou les renouvellements d'installations anciennes, il conviendra de prendre des mesures d'insertion paysagères (à définir...)

2) on peut inciter à les positionner sur les façades les moins visibles du domaine public

3) On peut exceptionnellement faire des recommandations dans le PLU (c'est la pire des solutions mais...)

**Mais ça paraît compliqué de marquer une rupture brutale...\***



PRÉFÈTE  
DE L'ARDÈCHE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Dans l'idéal, le projet de règlement doit faire l'objet d'une lecture en commun en rassemblant :**

**Les élus : le règlement du PLU est un outil politique. Avant son entrée en application, il est indispensable de vérifier que la règle correspond à la volonté des élus.**

**Le service instructeur : il va appliquer au quotidien le règlement et l'expliquer aux pétitionnaires. Il faut absolument que les instructeurs ADS comprennent la lettre et l'esprit de la règle.**

**Le bureau d'étude qui a tenu la plume doit être là pour expliquer les points qui ne seraient pas clairs.**

**Et des personnes non-spécialistes pour apporter un regard extérieur permettant de tester la facilité d'appréhension de la règle.**



Peu de règles

Des règles essentielles

On les fait connaître

On les explique

et on les fait appliquer avec un  
**récolement systématique...**

Et une **police de l'urbanisme** efficace