



PRÉFET DES HAUTS- DE-SEINE

Liberté

Égalité

Fraternité

Témoignages et retours d'expériences de services instructeurs de l'État

Fleuriane CHARTON et Izia WANET

DRIEAT-IF/UD 92/SUCD/PADS

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine

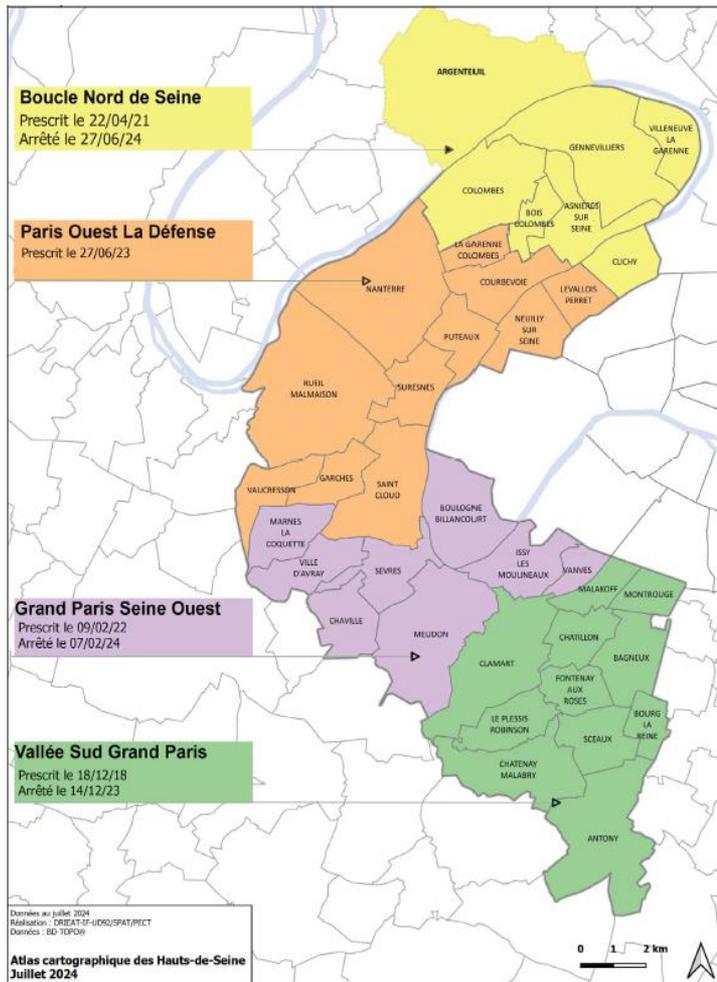
Sommaire

1. Présentation du département des Hauts-de-Seine
2. Le PLU, un outil stratégique et opérationnel
3. La rédaction du règlement du PLU vue par un service instructeur

Présentation des Hauts-de-Seine



- 36 communes
- **Chef-lieu** : Nanterre
- **Sous-préfectures** : Antony et Boulogne-Billancourt
- **1 647 435** habitants
- 2 PLUi couvrant **19** communes
- **17** PLU communaux



Spécificités du territoire



**Inspection
générale des
carrières**



Sites et sols pollués



**Plan de
prévention
des risques
inondation**



Secteurs ABF



**OIN de la
Défense
et
OIN Seine-Arche**

Le plan local d'urbanisme, un outil stratégique et opérationnel

La rédaction d'un **PLU** repose sur des **bonnes pratiques** qui garantissent sa **cohérence**, sa **légalité** et sa **compréhension** par tous les acteurs (collectivités, citoyens, professionnels de l'urbanisme)

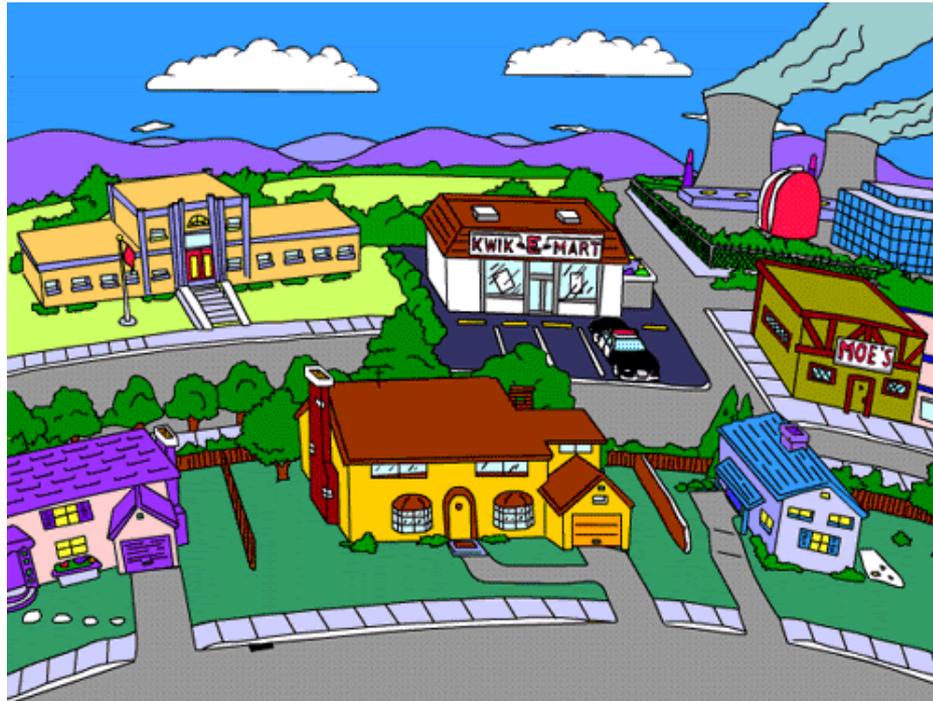
1. Respecter le cadre réglementaire
2. Assurer une rédaction claire et accessible
3. Construire un projet de territoire cohérent
4. Assurer la participation des acteurs locaux
5. Rédiger un règlement efficace et précis
6. Prendre en compte les nouvelles dynamiques
7. Assurer la sécurité juridique du document



Exemple du PLU de « Caspercity » »



Exemple du PLU de « *Kiwitown* »



La rédaction du règlement du PLU vue par un service instructeur

L'importance des définitions du règlement

Exemple d'une définition d'un élément de façade :

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en décrochement d'au moins 80 cm. La hauteur d'un élément de façade est mesurée en tout point à partir du sol naturel situé à l'aplomb.

Surface de plancher

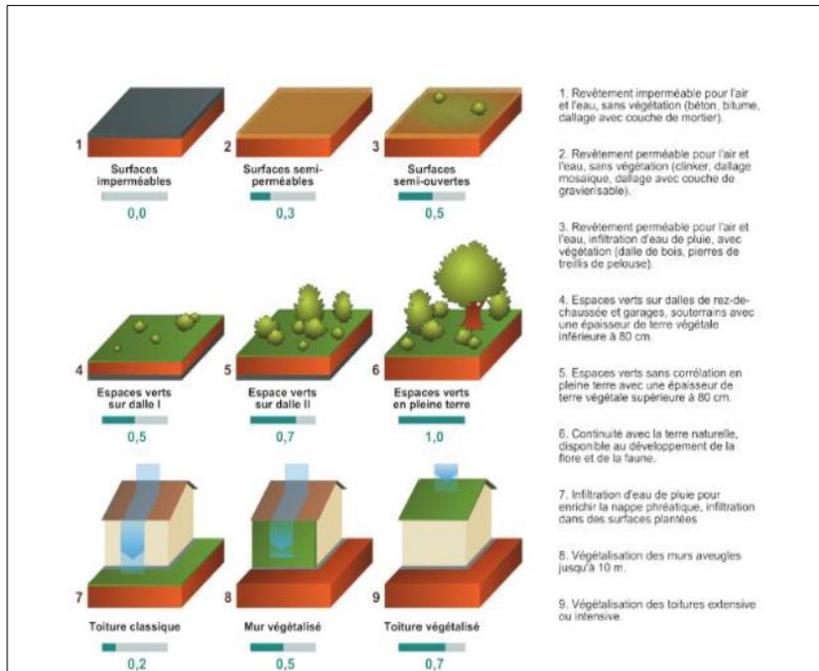
La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.*

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'illustration pour faciliter la compréhension dans les définitions

Exemple d'une aide au calcul du CBS



Définition des systèmes de traitement de toitures terrasses avec illustrations

- « Toundra » constitué principalement d'espèces nordiques (Sedum, Saxifraga, Erica...);
- « Garrigue » composé d'espèces méditerranéennes (Thyms sp, Lavandes sp...), particulièrement nectarifère;
- « Pampa » dominé par des graminées.



Toiture végétalisée avec tapis de Sedum
Système extensif (type toundra) - Roissy



Toiture végétalisée
Système extensif (type garrigue)

Système semi-intensif : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 10 cm et 25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m² à capacité maximale en eau. On doit donc s'assurer que les éléments porteurs sont capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture. Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif.



Terrasse végétalisée – Système semi-intensif
Grenoble – Crédit agricole

Système intensif : il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m² à capacité maximale en eau. Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où l'on pourra planter de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

Exemples de schémas pour une meilleure compréhension des limites séparatives

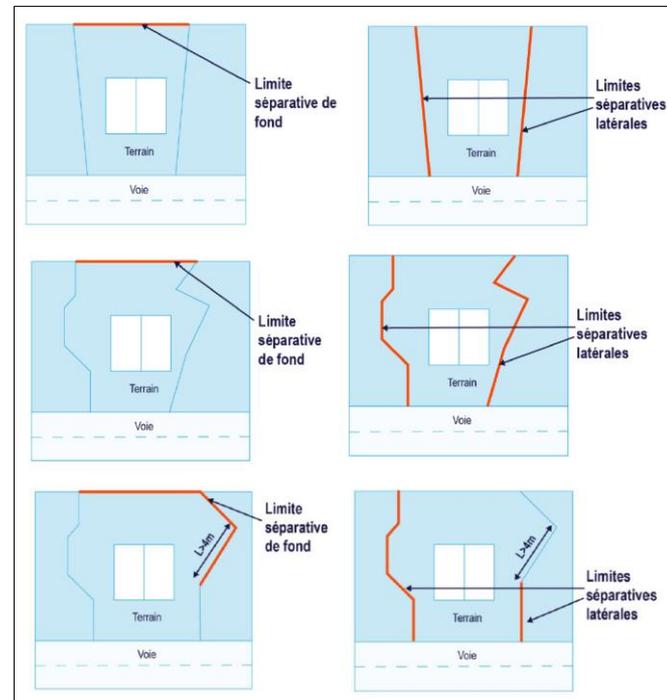
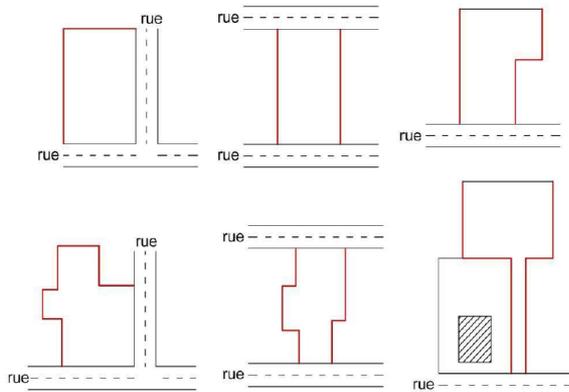
Limite séparative :

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës). Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudés).

La limite **de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Les limites séparatives latérales sont représentées en traits rouges sur les schémas suivants.

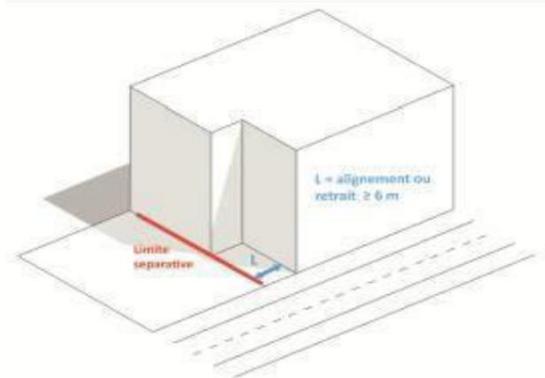


L'illustration pour faciliter la compréhension dans les règles de zonage

Exemple pour le calcul de l'implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de *façade* à la limite de propriété doit au moins être égale à 6 mètres.

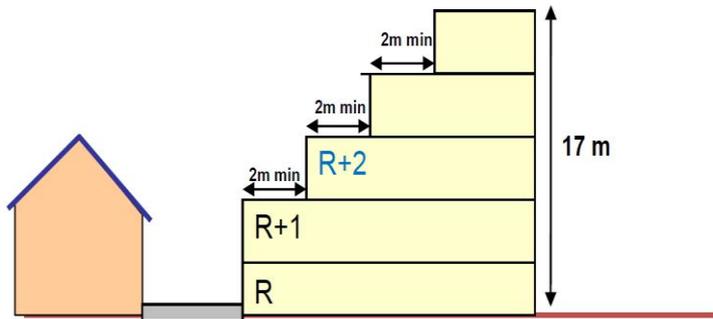


Choix visuel pour les sous-destinations

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		Cette sous-destination est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette sous-destination est autorisée.
	Restauration		Cette sous-destination est autorisée.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette sous-destination est autorisée.
	Hôtels		Cette sous-destination est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination est autorisée.
	Cinéma		Cette sous-destination est autorisée.
	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	
Entrepôt			Cette sous-destination est interdite.
Bureau			Cette sous-destination est autorisée.

Exemple d'une règle de retrait couplée à une règle de hauteur + une largeur de voie

Pour les voies dont la largeur est inférieure ou égale [...] De plus, conformément au schéma, à partir du R+1, les niveaux supérieurs devront être réalisés avec un retrait de 2m minimum traité en balcon ou terrasse à chaque niveau

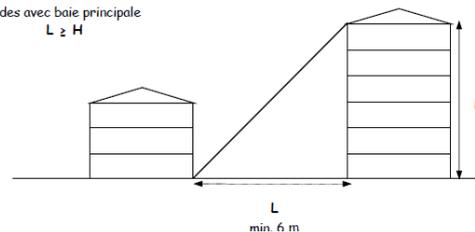


Exemple d'une règle de distance entre bâtiments

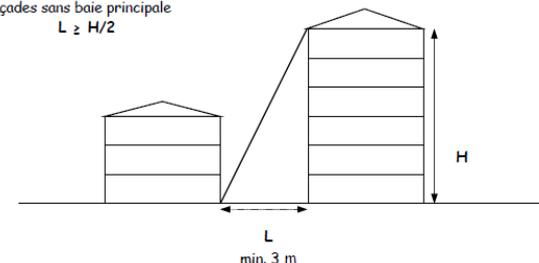
La distance, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade, doit être au moins égale :

- A la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies principales.
- ou
- A la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

Façades avec baie principale
 $L \geq H$



Façades sans baie principale
 $L \geq H/2$



Application et compréhension : l'importance de la rédaction

- **Exemple 1** : N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elle ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement **la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées**
- **Exemple 2** : Si l'implantation du bâtiment est admise en retrait de l'alignement, **un grand soin doit être apporté** au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.
- **Exemple 3** : **Sauf** en zone X, il **n'est pas fixé** de règles pour les sous-destinations suivantes
- **Exemple 4** : Une part de **35% de la superficie du terrain** doit être traitée en espace vert de pleine terre et **10% de la superficie du terrain** doit être traitée en espace vert de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'une Coefficient de Biotope par Surface. De plus, **75% des espaces non bâtis** seront traités en espaces verts de pleine terre.
- **Exemple 5** : Toute nouvelle construction doit être pourvue **d'un local correctement accessible et dimensionné** pour recevoir les divers conteneurs liées à la collecte sélective des ordures ménagères.

En conclusion

- Sécurité juridique indispensable
- Document accessible et compréhensible pour tous
- Facilitateur et encadrant
- Document évolutif en fonction d'un contexte global
- Choix de termes précis et étayés dans la rédaction