



## Permis Aménagement

Le plan local d'urbanisme constitue au niveau communal ou intercommunal la pièce maîtresse de planification urbaine qui régit les conditions d'utilisation des sols.

Le contenu du PLU est conditionné par les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-1 du code de l'urbanisme. Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU » 1, le PLU remplace le POS. L'article R. 123-9 définit la structure des PLU qui peut comprendre tout ou partie des seize articles prévus dont seulement deux sont obligatoires.

### Structure du règlement du PLU - L'article R.123-9

1. Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit
2. Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
5. Caractéristique des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur maximale des constructions
11. Aspect extérieur
12. Stationnement
13. Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
14. Coefficient d'occupation des sols ou COS ; il ne peut être fixé qu'en zones U ou AU, et en zone N uniquement lorsque le transfert de COS est possible
15. Performances énergétiques et environnementales
16. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### Deux articles seulement sont obligatoires

Les 6 et 7 concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives : cette obligation se déduit de la lecture de l'article L. 123-1-5 et de la lecture a contrario de l'article R. 123-9 qui précise que si elles ne sont pas rédigées dans le règlement, elles doivent obligatoirement être prévues dans les documents graphiques.

### Un troisième article est obligatoire en zones naturelles ou forestières

Dans les secteurs des zones naturelles et forestières ou des constructions peuvent être autorisées, le 10° concernant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### Toutes les autres mesures sont facultatives.

#### Définition des limites séparatives

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre propriétés constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

Lorsque deux propriétés sont situées en bordure d'une même voie, la limite entre les deux doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie, même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Une parcelle peut ainsi ne comporter que des limites séparatives aboutissant



à des voies. Dans ce cas, les distances d'implantation par rapport aux limites de fond de propriété ne sont pas applicables (CE, 30 septembre 2011, n° 336249).

## Réglementation applicable

### Article L. 123-1

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...) ».

### Article L. 123-1-5

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

### À ce titre, le règlement peut :

1. Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

(Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

3. Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
4. Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
5. Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
6. Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;  
Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
7. Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

8. Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
9. Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;



10. Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
11. Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise:  
dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;  
    Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés,  
    imposé dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;
12. Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.