

# NOTE méthodologique

## La démarche d'élaboration du cadre prescriptif

Le cadre prescriptif du PLU, qui englobe d'une part le couple zonage règlement et d'autre part les orientations d'aménagement et de programmation, est construit sur une double approche :

- la reconnaissance des différents types de tissus urbains ;
- la transcription en prescription des volontés politiques appliquées à chacun de ces tissus.

Les orientations d'aménagement et de programmation étant le plus souvent utilisées dans le bâti existant comme une capacité complémentaire, plus souple, du règlement, on traitera surtout ici du couple zonage règlement.

### Pourquoi identifier des tissus urbains ?

Ça permet une **unité d'application du règlement**, dont l'usage et la définition du contenu deviennent alors plus précis et spécifiquement adaptés aux constructions auxquelles ils s'imposent.

Autrement dit, plus le tissu urbain d'une zone est disparate, plus il faudra tenir compte d'exceptions et de cas particuliers, et plus le règlement laissera la place à des résultats inattendus et non souhaités.

A l'inverse, plus le tissu bâti couvert par une zone et son règlement sera homogène, et plus ce règlement sera en capacité de produire les effets attendus.

## Comment se traduisent les volontés politiques ?

L'idée de base de la fabrication du zonage et du règlement est la suivante :

- 1 - On **identifie un tissu urbain** et ses caractéristiques essentielles.
- 2 - On **examine ses évolutions probables et les besoins d'encadrement ou de gestion** qui en découlent.

Par exemple, un tissu urbain constitué d'immeubles collectifs récents connaîtra d'ici à 20 ans, horizon du PLU, peu de changement.

Les besoins d'encadrement potentiel concerneront d'éventuelles émergences nouvelles en toiture (antennes, panneaux solaires, etc.), la transformation des espaces extérieurs, l'adjonction de garages supplémentaires, et pour les plus anciens, une modification des façades liée à des travaux de mise à niveau de l'isolation. La probabilité d'une démolition-reconstruction est faible, voire inexistante. Le règlement aura donc tout intérêt à porter son effort sur ces seuls éléments.

- 3 - Au regard de ces évolutions potentielles, on **définit les besoins d'encadrement au travers des scénarii d'orientation réglementaire** qui sont ensuite débattus avec les élus.

- 4 - Ces volontés d'encadrement réglementaire sont ensuite **techniquement traduites en proposition de règles**, et/ou le cas échéant, d'orientation d'aménagement.

Ensuite, chaque fois que se rencontre ce même tissu urbain, **dès lors que les volontés politiques qui y sont associées sont identiques**, on y appliquera le même cadre prescriptif zonage/règlement et/ou orientations d'aménagement et de programmation.

Dans un cadre législatif qui impose au PLU de **justifier et d'explicitier** les limites de zone et les différentes règles qui s'y appliquent, une telle approche morpho-typologique de l'encadrement réglementaire des tissus bâtis permet également de garder une cohérence du discours qui facilite d'autant la rédaction de cette partie importante du rapport de présentation, et limite les contentieux pour erreur manifeste d'appréciation.

### Exemple théorique : les maisons individuelles en lotissement récent

#### 1 - Principales caractéristiques du tissu :

Très grande homogénéité du bâti et de son rapport au parcellaire. Implantation centrale, R+C ou R+1+C, recul par rapport aux limites et aux voies, terrain de dimension moyenne.

#### 2 - Evolutions probables à 20 ans :

Pas de nouvelles constructions, peu de perspective de démolition-reconstruction à venir, peu d'extensions ou de sur-élévations, créations probables d'annexes (garage, véranda, abri de jardin,...) et de piscines, aménagements de combles.

#### 3 – Scénario réglementaires :

Veut-on faciliter ou non la réalisation d'annexes, d'abris de jardin et/ou faut-il y mettre des conditions par rapport au voisinage (implantation).

Il y a-t-il des conditions particulières pour les garages (éviter qu'on ne sorte sur la rue directement, éviter les situations dangereuses, faciliter au contraire à tout prix les garages parce que les voiries ont une capacité faible d'accueil du stationnement ? etc.

Ou encore, quelle position face à une extension d'une maison existante ? Favorable ? Défavorable ? Sous réserve de conditions ? (de distance aux voisins minimale, d'implantation, de densité du bâti, d'imperméabilisation des sols, de hauteur en limite séparative ?).

#### 4 – Proposition de règles et calage du cadre prescriptif

Sur la base des scénarii retenus, un territoire d'application et un corpus réglementaire adapté sont alors élaborés et proposés en première lecture aux élus, puis affinés et calés au plus près de leurs intentions politiques et de leur besoin de gestion de l'urbanisme.

### **Quelles sont les types d'exceptions à ce mode de fabrication du zonage/règlement ?**

Elles tiennent soit à des caractéristiques morphologiques particulières, soit à **des volontés politiques différenciées : par exemple, transformer un tissu villageois ancien dégradé, ou une friche d'activité** en y encourageant de nouvelles formes urbaines, alors qu'ailleurs, pour ce type de tissu urbain, les volontés politiques seraient différentes.

Partout où cette volonté de renouvellement s'appliquera de façon identique, on aura le même zonage et le même corps de règles, sauf à nouveau lorsque des caractéristiques morphologiques particulières ou des volontés politiques identifiées nécessitent ou justifient des exceptions : hauteur autorisée différente, implantation particulière pour tenir compte d'une situation spécifique, etc.

### Les zones spécialisées :

Plus classiquement, le zonage recouvre également des zones dont la **destination** est homogène et spécifique : zone d'activités (UX), zone d'équipements collectifs (UE), zone agricole (A), zone naturelle (N), avec des règlements adaptés. Et le cas échéant, des secteurs de zone pour tenir compte des variations de volonté vis à vis de ces destinations, tel un équipement sportif alors que pour un équipement culturel ou sanitaire on aura besoin d'un autre cadre réglementaire ; ou encore des volontés différentes selon la nature des activités admises dans les zones d'activités existantes ou futures.

**L'ensemble du cadre réglementaire doit également être élaboré au regard des intentions exprimées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avec lequel il a un lien juridique de cohérence à respecter.**