

ELBORATION DU PLUI de GPSO Comité Consultatif Territorial n°5 Phase règlementaire

27 septembre 2023

[Compte-rendu des échanges](#)

Objectif : Evaluation des dispositions règlementaires envisagées pour le PLUi au travers de « tests d’instruction » sur des permis de construire type sur le territoire.

Durée : 2h30

Nombre de participants : 25

Déroulé de l’atelier :

- **30 min :** Propos introductif – rappel des travaux de co-construction menés pendant l’année 2023 / Structure du futur PLUi / Présentation des grands marqueurs règlementaires du PLUi
- **1h30 :** Ateliers de travail : répartition en 3 groupes. Simulation d’instruction d’un PC et analyse des points forts/points faibles des règles proposées (règles issues de l’élaboration en cours du règlement)
- **30min :** Restitution en plénière par les différents groupes et échanges avec la salle.

Groupe du cas d'une construction d'un ensemble d'habitat collectif en secteur dense

Contexte réglementaire

Zonage : **Secteur U1 de Centralité**

Pleine-terre – CBS exigés : **20% - 0,1**

Périmètres spécifiques : **SMS-1, STML-1, stationnement S1**

Nature des travaux envisagés :

Construction de deux immeubles de logements en R+4+attique avec 2 niveaux de parking souterrain.

Éléments de projet :

Programme : **19 logements sociaux** (13 T1-T2, 6 T3 et +), **57 logements en accession** (28 T1-T2, 29 T3 et +) soit un total de 4413 m² SDP, 71 places de stationnement voitures, 50 places stationnement vélos (76m² SDP)

- Surface de la parcelle : **1407 m²**
- Emprise au sol construction existante : **243 m²**
- Emprise au sol projet : **938 m²**
- Pleine-terre existant : **46%**
- Pleine-terre projet : **13 m²**
- Espaces verts sur dalle avec substrat de 1,3 m de profondeur : **250 m²**
- Hauteur max projet : **19 m / 21 m**

Analyse critique :

		Le projet respecte-t-il la règle ?	Commentaire
Mixité sociale	Secteur de mixité sociale	X	La règle est adaptée, mais la double condition en nombre de logement et surface de plancher complexifie trop la règle, à exprimer uniquement en surface de plancher ?
	Taille minimale de logements	X	La règle est adaptée, mais devrait plutôt s'appliquer à partir des T4 et + pour attirer des familles avec plusieurs enfants. Le taux serait alors à revoir à la baisse. Ou alors prévoir un palier pour les T3 et un palier T4 et +.
Nature et biodiversité	Coefficient de pleine-terre	X	La règle est adaptée.
	Coefficient de biotope	X	La règle est adaptée mais aujourd'hui trop complexe et difficile à comprendre. Simplifier et réduire le nombre de coefficients et de cas de figures différents.
Stationnement	Auto/Moto	O	La règle est adaptée, mais devrait également mentionner le nombre de places disponibles pour les motos.
	Vélo	X	La règle est adaptée.

- **Points à améliorer**
 - Simplifier la règle de mixité sociale en choisissant une expression soit en nombre de logements, soit en surface de plancher
 - Règle de secteur de taille minimale des logements à revoir, pour baisser le ratio exigé et prévoir plusieurs paliers d'exigences : 1 palier pour les T3 et 1 palier pour les T4 et +.
 - Simplifier la rédaction et le mode de calcul pour les règles de biotope surfacique.
 - Une alerte est donnée sur le maintien des toitures en pente dans les tissus pavillonnaires, bien que ce sujet n'ait pas été abordé dans le cadre du cas d'étude.

- **Points à conserver**
 - Voir les points forts.

- **Points forts du règlement**
 - Les règles de stationnement vélo, qui correspondent aux nouveaux besoins des habitants.
 - L'incitation à la végétalisation des projets avec la règle de pleine terre et de biotope surfacique.

- **Clés de réussite identifiée pour le PLUi**
 - Avoir une rédaction claire des règles accompagnée de beaucoup de pédagogie afin de rendre le règlement accessible.
 - Prévoir des exemples pour illustrer la règle et la rendre intelligible au grand public.
 - Hiérarchiser et sélectionner les règles à vulgariser pour le grand public. Il ne s'agit pas de rendre le règlement trop simpliste pour que tout le monde puisse le comprendre, mais de rendre intelligible les sujets les plus importants et qui impactent le quotidien des habitants.

- **Les points qui ne fonctionnent pas**
 - Pas de remarques particulières

Groupe du cas d'une construction d'un immeuble collectif au sein d'un secteur résidentiel

Contexte réglementaire

Zonage : **Secteur U2 de transition**

Pleine-terre exigée : **35%**

Périmètres spécifiques : **SMS-3, STML-1, stationnement S3**

Nature des travaux envisagés :

Démolition d'une ancienne maison et construction d'un immeuble de logements en R+2+combles avec 1 niveau parking souterrain.

Éléments de projet :

Programme : **19 logements** (9 T1-T2, 10 T3 et +), **dont 10 logements sociaux** (6 T1-T2, 4 T3 et +), soit 1 103 m² SDP, 20 places de stationnement voitures, 20 places stationnement vélos (30,50 m² SDP)

- Surface de la parcelle : **700 m²**
- Emprise au sol construction existante : **416 m²**
- Emprise au sol projet : **420 m²**
- Pleine-terre existant : **35%**
- Pleine-terre projet : **80 m²**
- Espace vert sur dalle entre 0,3m et 2,3m de profondeur : **200 m²**
- Hauteur max projet : **12 m**

Analyse critique :

		Le projet respecte-t-il la règle ?	Commentaire
Mixité sociale	Secteur de mixité sociale	○	La règle est plutôt adaptée.
	Taille minimale de logements	○	La règle est plutôt adaptée, mais peut-être faudrait-il imposer une taille minimale de logement pour les logements sociaux ?
Morphologie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	✗	La règle est plutôt adaptée aux cas généraux, mais une règle particulière pourrait être introduite pour les terrains d'angle qui doivent composer avec 2 bandes de constructibilités. La notion « césure » pour les façades supérieures à 25 m de long doit être clairement définie. Débat sur l'opportunité d'assouplir cette règle. Si l'objectif est de garantir l'animation des façades et du paysage urbain, des façades d'une longueur supérieure à 25m pourraient être autorisées, en contrepartie de retraits ou ouvertures type « porche »... mais cela serait au détriment de vraies ouvertures visuelles vers les cœurs d'ilots et d'espaces de respiration entre bâtiments, d'autant plus que l'implantation sur limite séparative est permise sur tous les terrains.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	✗	La règle est plutôt adaptée par rapport aux limites de fond. Elle devrait être modifiée pour ne pas permettre l'implantation sur 2 limites séparatives. Même si la zone U2 concerne les quartiers mixtes, une trop forte densification serait préjudiciable à la qualité du cadre de vie.
	Emprise au sol –	✗	La règle est plutôt adaptée. Veiller à ce que les débords de toitures et autres balcons ne soient pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol. Sans cela, difficile d'intégrer des espaces privatifs extérieurs en étages ou des toitures pare-soleil par exemple.
	Hauteur	○	La règle est plutôt adaptée. Veiller à une rédaction de règle adaptée aux terrains en pente.
Nature et biodiversité	Coefficient de pleine-terre	✗	La règle est plutôt adaptée.
	Lisières forestières	✗	Débat sur l'intérêt réel d'avoir une bande tampon entre les grandes forêts et les espaces urbains. Veiller à ce que la règle s'applique également aux constructions en sous-sol. Réfléchir à une bande d'inconstructibilité plus faible en sous-sols ?

- **Points à améliorer**
 - Porter une attention particulière aux règles applicables aux terrains d'angle.
 - Veiller à ce que les règles de hauteurs applicables sur les terrains en pentes ne déséquilibrent pas les paysages urbains des coteaux.
 - Assouplir les règles de construction dans la lisière forestière, pour permettre des constructions en sous-sol (pas de consensus sur ce point).
 - Permettre une animation des façades par d'autres moyens que les césures entre 2 bâtiments (pas de consensus sur ce point).

- **Points à conserver**
 - Règle concernant la taille minimale des logements.
 - Définition de l'emprise au sol qui ne contraint pas la possibilité de créer des ombres portées ou des balcons.

- **Points forts du règlement**
 - La règle de pleine terre.

- **Clés de réussite identifiée pour le PLUi**
 - Veiller à ce que l'interprétation des règles soit claire pour tout le monde : définir clairement tous les termes du règlement.

- **Les points qui ne fonctionnent pas**
 - Pas de remarques particulières

Groupe du cas de la création d'une maison individuelle suite à une division parcellaire

Contexte réglementaire

Zonage : **Secteur U3-VER**

Pleine-terre exigée : **60%**

Périmètres spécifiques : **SMS-3, STML-1, stationnement S3**

Nature des travaux envisagés :

Construction d'une maison individuelle.

Éléments de projet :

Programme : **1 logement individuel T4** (115 m² SDP), 2 places extérieures de stationnement voiture

- Surface de la parcelle : **759 m²**
- Largeur terrain : **11m**
- Emprise au sol projet : **81 m²**
- Pleine-terre existant : **70%**
- Pleine-terre projet : **460 m²**
- Hauteur max projet : **6 m**

Analyse critique :

		Le projet respecte-t-il la règle ?	Commentaire
Morphologie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	O	La règle est plutôt adaptée, mais pourrait être assouplie pour les petits terrains.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	O	La règle est plutôt adaptée, mais pourrait être assouplie pour les vues secondaires.
	Emprise au sol	O	
	Hauteur	Variable selon modalités de calcul	Pas de consensus sur l'acceptabilité de la règle : certains participants ont évoqué une hauteur faitage qui pourrait être limitée à 9m. Bien préciser les règles de calcul
Nature et biodiversité	Coefficient de pleine-terre	O	

- **Points à améliorer**

- Quelques participants regrettent la disparition de la notion de baie secondaire qui permettrait d'envisager des distances moindres entre deux constructions (ex : 4 mètres).
- Pour les participants, l'expression de la règle de hauteur doit être revue pour favoriser la cohérence des hauteurs dans un même tissu.
- Volonté d'intégrer des contraintes en cas de division parcellaire pour s'assurer que ça ne conduise pas à une densification du tissu, notamment en termes d'emprise au sol. Les règles devraient s'apprécier à l'échelle de chacun des lots. Une participante souhaiterait davantage de règles pour protéger les grands terrains.
- La liste des sentes est à préciser au regard d'une définition claire. Certaines sentes sont très fréquentées par des véhicules et ne s'apparentent pas à des sentes piétonnes, pourtant un prospect plus contraignant est exigé pour les constructions au droit de ces sentes par rapport à une voie classique.
- Volonté de certains participants d'exiger la réalisation d'études géotechniques pour l'obtention d'un permis de construire, afin de s'assurer de l'absence de risque structurel. La loi le prévoit déjà pour la vente de terrains non bâtis.
- La règle de remplacement des arbres abattus ne compense pas la perte de biodiversité. Cependant, il faut trouver un équilibre entre droits à construire et préservation de la trame végétale.

- **Points à conserver**

- Interdire la réalisation de sous-sol au droit des rus et ruisseaux enterrés.
- Règles de recul de 5 mètres. Point de vigilance : ne doit pas impacter la possibilité de construire sur des terrains peu profonds.
- Distance minimale de 8 mètres entre deux constructions sur un même terrain.

- **Points forts du règlement**

- Emprise au sol maximale de 30 %
- Taux de pleine terre de 60%
- Ne pas permettre la compensation de la pleine terre par la réalisation de surfaces éco-aménagées.

- **Clés de réussite identifiée pour le PLUi**

- Pas de remarques particulières

- **Les points qui ne fonctionnent pas**

- Pas de remarques particulières