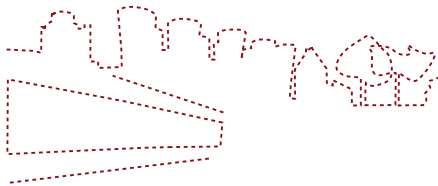




4. EVALUATION DU POS ACTUEL ET ARTICULATION AVEC LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS JURIDIQUES

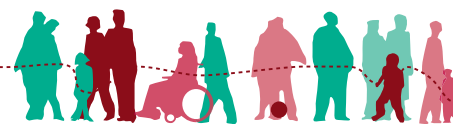
A. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU POS	146
B. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS RÉGLEMENTAIRES IMPOSES PAR LE PASSAGE DE POS EN PLU	147
C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	148
D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE	150
E. LE PLU ET LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ	166
F. ANNEXE 1 : CARTE DE LOCALISATION DES PARCELLES ANALYSEES	184
G. ANNEXE 2 : NOTA SUR LES BONIFICATIONS DES DROITS À CONSTRUIRE PAR VOIE DE DÉLIBÉRATION	185



A. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU POS

- Un POS d'encadrement de la morphologie urbaine plus que de la qualité architecturale : Il gère le volume et l'implantation des constructions plus que leur aspect extérieur, à l'exception de la zone UD et des bâtiments protégés.
- Un POS qui a ciblé sa capacité d'encadrement sur les points suivants :
 - La structuration d'un front urbain sur les grands axes destinés à être requalifiés;
 - L'incitation aux implantations d'activités commerciales ou non, pourvoyeuses d'emplois de proximité et d'animation urbaine ;
 - La protection de la diversité des formes urbaines, en distinguant les zones d'habitat individuel des zones de collectifs ;
 - La préservation du parc des Hautes Bruyères.
- Un POS pragmatique, qui donne la priorité à l'adaptation du cadre bâti aux besoins des activités hospitalières et de recherche et des grands équipements.
- Un POS dont la légalité des outils doit être réexaminée, mais dont les mesures correspondent aux objectifs affichés dans le rapport de présentation.
- Un POS qui intègre les enjeux de la gestion des eaux pluviales. Le PLU devra renforcer cet axe.





B. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS RÉGLEMENTAIRES IMPOSÉS PAR LE PASSAGE DU POS EN PLU

L'encadrement de la mixité des fonctions:

- Le recadrage de la mixité des fonctions: le PLU ne pourra pas nuancer avec autant de précision que le POS, la nature des activités admises ou interdites par zone ;
- Des bonifications de droit à construire favorables aux commerces peuvent être définies au PLU (comme le fait le POS pour l'emprise au sol), et la mutation des rez-de-chaussées de commerciaux fortement encadrée

De nombreux outils favorables aux logements et à la mixité sociale

- Le PLU peut imposer la réalisation de logements locatifs sociaux sur des parcelles ou dans des périmètres élargis ;
- Le PLU peut programmer la typologie des logements qui devront être réalisés (logements destinés à des publics ciblés, comme les jeunes ou les personnes âgées);
- Le PLU peut fixer des secteurs où un pourcentage de logements devra répondre à des critères de tailles minimales.

Ces outils font l'objet d'une note spécifique en annexe.

La maîtrise de l'étalement urbain

- Les terrains constructibles ne peuvent plus être définis par des minima parcellaires, et les règles d'urbanisme ne doivent plus être fondées sur la taille ou la configuration des parcelles pour contenir l'étalement urbain ;
- Le COS et l'emprise au sol ne peuvent pas être modulés selon la superficie et la configuration des parcelles. Les règles doivent être fixées par zone et par destination des constructions, ce qui peut pénaliser les petites unités foncières.

Les règles d'implantations des constructions sur la parcelle sont impératives

- Le PLU doit obligatoirement fixer des règles d'implantation des constructions sur la parcelle, par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Les règles d'implantation des constructions sur la parcelle doivent être précises, et les exceptions au principe de ces règles encadrées.

Le PLU peut intégrer les enjeux de gestion des eaux pluviales

- En imposant une gestion de l'eau à la parcelle et en limitant les débits de fuite dans les réseaux ;
- En imposant des superficies de pleine terre dans toutes les nouvelles opérations ;
- En encourageant la réalisation de toitures végétalisées par un coefficient de biotope.

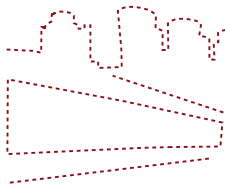
Le PLU peut piloter un urbanisme lié à la desserte par les transports collectifs

- Le PLU peut définir des normes de stationnement différenciées par secteur selon la desserte par les transports collectifs ;
- La densité autorisée peut être liée à la proximité des points d'accès aux transports collectifs.

Le droit des sols des ZAC doit être intégré au PLU

- Les différentes zones des ZAC sont intégrées au zonage et au règlement du PLU.






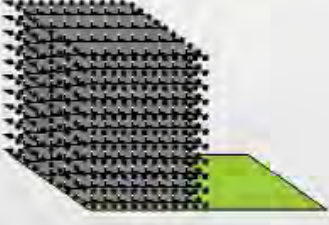
C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Illustration sur une parcelle de 1 000 m² :

⇒ **Emprise au sol :** $1\,000 \times 0,40 = 400 \text{ m}^2$ au sol




Hauteur autorisée : 31 m = 11 niveaux (à raison de 2,70 m./niveau)




⇒ **Surface autorisée par la combinaison des règles d'emprise au sol et de hauteur :**
 $11 \times 400 \text{ m}^2$ (par étage) = 4 400 m² de SHOB

⇒ **Constructibilité réelle de la parcelle :**

COS : $1\,000 \times 2 = 2\,000 \text{ m}^2$ de SHON



OU



Les capacités combinées d'emprise au sol, de hauteur et de COS ne peuvent pas être utilisées pleinement

Deux lectures du Plan d'Occupation des Sols sont proposées dans cette analyse :

- Une lecture par rapport à la traduction réglementaire des objectifs du POS énoncés dans le rapport de présentation,
- Une lecture technique et juridique des dispositions du règlement du POS par article, confrontée à la pratique du document d'urbanisme par les services de la commune.

Les deux niveaux d'analyse se recoupent régulièrement, entraînant, de fait, des répétitions.

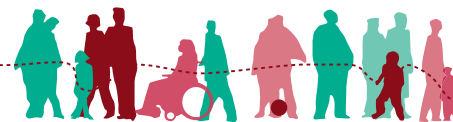
Pour chaque zone du POS :

- la réglementation est analysée au regard des axes retenus dans le projet urbain du POS.

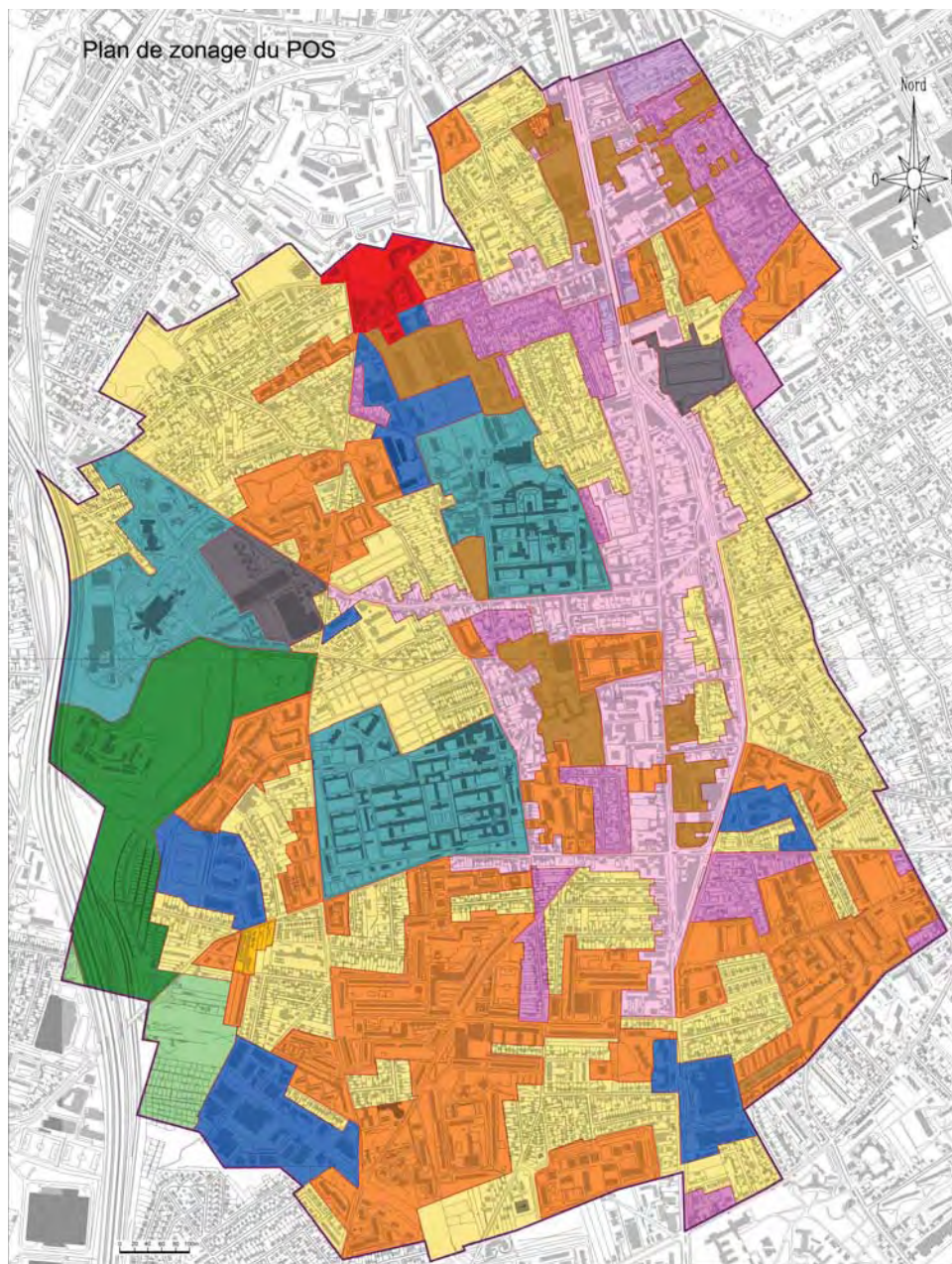
En encadré : rappel des objectifs du POS

- la règle déterminante de la constructibilité maximale est mise en exergue, en analysant la densité autorisée par la combinaison des règles d'emprise au sol (ou d'implantation) et de hauteur, à celle admise par le COS.





RAPPEL DU PROJET URBAIN DU POS



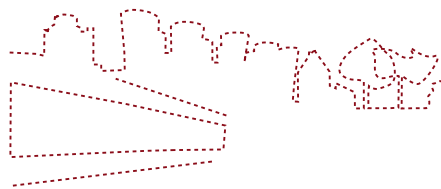
Légende

■ UA	■ UDa	■ UEb	■ UN	■ ZAC
■ UB	■ UDb	■ UF	■ NA	
■ UBa	■ UEa	■ UH	■ ND	

Le projet urbain retenu par le POS s'articule en 7 axes, présentés au rapport de présentation :

- Créer une offre de logements susceptible de fixer à Villejuif les jeunes ménages et une population diversifiée ;
- Moderniser et conforter l'habitat dans les formes urbaines existantes ;
- Structurer et développer les abords des gares de transports collectifs, et préparer les conditions de restructuration du pôle Louis Aragon ;
- Inciter à la création d'un front urbain de qualité le long des grands axes routiers dès que les dispositifs de requalification de ces axes seront définis ;
- Favoriser l'accueil des activités compatibles avec l'environnement résidentiel et / ou contribuant à la vie des quartiers, et créer les conditions d'accueil et de développement d'activités de recherche et d'innovation dans le cadre de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre ;
- Préserver le patrimoine et les paysages remarquables, et améliorer la qualité des espaces publics pour les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux déplacements de toutes natures, prioritairement aux circulations douces et aux transports collectifs ;
- Développer tout ce qui participe de l'amélioration de la qualité environnementale et des équilibres urbains.





C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Se reporter à l'annexe 1 pour le repérage des parcelles analysées

1. LA ZONE UA, ZONE DE COLLECTIFS HAUTS

CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUSCEPTIBLE DE FIXER À VILLEJUIF LES JEUNES MÉNAGES ET UNE POPULATION DIVERSIFIÉE

Le POS définit une constructibilité élevée en zone UA :

- Hauteur autorisée jusqu'à 31 mètres,
- Emprise au sol de 80%,
- COS de 2, et autorisation de dépassement jusqu'à 100% du COS,
- Implantation autorisée à l'alignement des voies, et en limites séparatives.

Le déterminant de la constructibilité maximale :

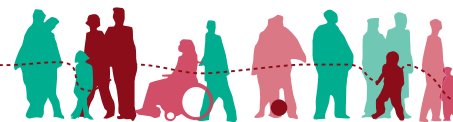
Zone UA					
Taillés de terrains		200	500	1 000	3 000
CES	0,8				
Hauteur maxi en m.	31	1 760	4 400	8 800	26 400
Hauteur maxi en niveaux (2,7 m/niveau)	11				
COS	2	400	1 000	2 000	6 000
dépassement de COS, COS total	4	800	2 000	4 000	12 000

Dans l'hypothèse où aucun COS ne serait fixé sur la zone UA, la constructibilité potentielle serait déterminée par l'emprise au sol multipliée par le nombre de niveaux possibles. En ce cas, la constructibilité potentielle serait plus que doublée par rapport au dépassement de COS admis dans la zone. Il serait possible de réaliser des constructions dont la densité excéderait un COS de 8 ...

Le déterminant de la densité maximale est donc le COS dans le cas de la zone UA.

La forme urbaine n'est pas encadrée par le règlement, dans la mesure où il laisse une quasi liberté aux constructeurs pour déterminer l'implantation des constructions sur la parcelle. Le règlement intègre toutefois des dispositions particulières permettant à la ville d'imposer des modalités d'implantation non définies par le POS, qui ont permis de piloter la morphologie émergente conformément à l'objectif du POS affiché dans le rapport de présentation : « zone d'habitation dont les constructions sont implantées en ordre continu ».

La souplesse et le pragmatisme du règlement n'en constituent pas moins un facteur d'illégalité. (cf section 2, zone UA).



N° des parcelles	Réf. Cadastrale	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
UA									
1	000 0E 88			7 926	28%	R+6+C	2,24	3	23
2	000 0E 77			3 789	20%	R+5	1,2	3	11



En rouge, zone UA du POS, issue de la modification du POS du 12 février 2009.



Opération de collectifs réalisée à l'angle de la rue du 12 février et de la rue F. Billaud

FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL ET / OU CONTRIBUANT À LA VIE DES QUARTIERS

La zone UA est une zone mixte, où sont admis les bureaux, les commerces et les activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle. Le règlement ne contient aucun dispositif incitatif à la production de locaux d'activités, les règles n'étant pas différentes de celles s'appliquant aux logements. L'objectif du POS était de permettre la réalisation de 290 logements sur la zone UA.

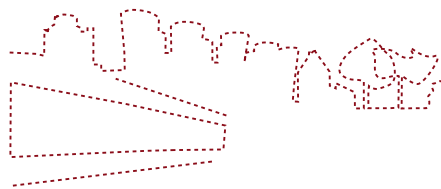
DÉVELOPPER TOUT CE QUI PARTICIPE DE L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES ÉQUILIBRES URBAINS.

Deux mesures concourent spécifiquement à ce 7ème axe du projet urbain du POS, à l'article 4 du règlement :

- La limitation des rejets d'eau pluviale dans le réseau ;
- L'obligation de prévoir des locaux de stockage de containers liés au tri sélectif, lors de la construction d'immeubles collectifs.

Ces deux obligations étant communes à l'ensemble des zones du POS, elles ne seront pas rappelées dans la suite de l'analyse.





C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

2. LA ZONE UB, TISSU DE COLLECTIFS DISCONTINUS HAUTS, SUR DES PARCELLES D'AU MOINS 5 000 M2

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES REMARQUABLES, ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS POUR LES RENDRE PLUS ATTRACTIFS ET MIEUX ADAPTÉS AUX DÉPLACEMENTS DE TOUTES NATURES, PRIORAIREMENT AUX CIRCULATIONS DOUCES ET AUX TRANSPORTS COLLECTIFS

La zone UB est très peu constructible. Seules sont admises les constructions de hauteurs plafonds contenues (3,5 m pour l'habitation et 7 m pour l'activité). Le POS permet les extensions des constructions existantes, l'émergence de constructions d'activités économiques, dont les commerces et la réalisation d'équipements collectifs.

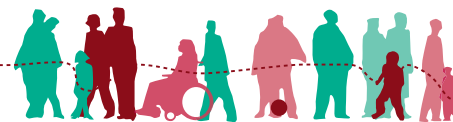
Tailles de terrains		200	500	1 000	3 000
CES de principe	0,3				
Hauteur maxi de principe en m.	3,5	60	150	300	900
Hauteur maxi de principe en niveaux (2,7 m/niveau)	1				
CES R. de Ch. pour les locaux d'activités	0,5	100	250	500	1 500
CES pour l'étage des locaux d'activités	0,4	80	200	400	1 200
Hauteur maxi pour les locaux d'activités	7				
Hauteur maxi pour les locaux d'activités en niveaux (3,5 m/niveau)	2				
Constructibilité maxi pour les locaux d'activités	Total CES des 2 niveaux	180	450	900	2 700

Le POS a stabilisé l'état du bâti, les constructions de cette zone ayant été édifiées avant 2001. Après dix années de quasi moratoire sur la constructibilité résidentielle d'une des zones majeures du POS, il sera pertinent de s'interroger sur la nécessité de reconduire cette règle.

N° des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS réel	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
UB									
3	000 0I 189			4535	22%	R+4	1,1	7	0
4	000 0K 138			6971	9%	R+15	1,44	22	19
5	000 AS 214			3046	31%	R+4	1,55	4	10
6	000 AQ 66			30569	12%	R+4	0,6	9	20

L'objectif du POS est d'inciter à la création d'espaces paysagers dans les secteurs d'habitats collectifs.





MODERNISER ET CONFORTER L'HABITAT DANS LES FORMES URBAINES EXISTANTES

Les droits à construire ouverts pour l'habitat sont très réduits, dans la mesure où seules des constructions d'une hauteur totale de 3,5 m sont autorisées. Il est curieux de remarquer que 2 secteurs pavillonnaires ont été intégrés à la zone UB.

LES EXTENSIONS DE L'HABITAT INDIVIDUEL EXISTANT

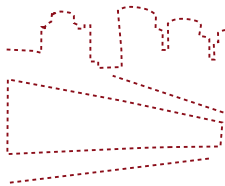
Elles ne sont pas explicitement prévues par le règlement, qui limite les possibilités de travaux sur les constructions existantes:

- A l'article 9, seuls les travaux « d'amélioration ou de transformation sans augmentation d'emprise » sont admis sur les constructions dont l'emprise au sol est en dépassement des normes du POS.
- A l'article 10, seuls les travaux « d'amélioration, d'aménagement, de transformation ou de reconstruction » sur une hauteur de façade de 7 m et d'une hauteur plafond de 10 m sont admis.

L'analyse du parcellaire de la zone UB fait apparaître des cas de parcelles où les constructions existantes sont déjà en dépassement d'emprise au sol. Pour ces constructions, le POS ne permet pas les travaux d'extension ou d'isolation par l'extérieur.

N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance min. // à la voie (en m)	Distance min. // limite séparative. (en m)
UB									
A	000 01 177			506	66%	R+0	0,65	8	0
B	000 AQ 82			1588	93%	R+2 et R+0	0,99	0	0
C	000 OZ 333			1777	70%	R+1	1,41	2	5





C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

3. LA ZONE UD, TISSU DE COLLECTIFS CONTINUS DE HAUTEUR VARIABLE

Le rapport de présentation du POS présente la zone UD comme « une zone à caractère central d'habitat dense avec commerce et service, où les constructions sont édifiées en ordre continu ».

La zone UD est une zone de maîtrise de la morphologie urbaine, marquée par la modulation des hauteurs sur nombre de voies, qui rend efficient les opérations de renouvellement urbain par les droits à construire qu'elle ouvre.

CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUSCEPTIBLE DE FIXER À VILLEJUIF LES JEUNES MÉNAGES ET UNE POPULATION DIVERSIFIÉE

Le POS précédent contraignait fortement la constructibilité de cette zone. La zone UD actuelle ouvre des droits à construire importants et a contribué, avec la zone UE, à la majeure partie de la production de logements, hors ZAC.

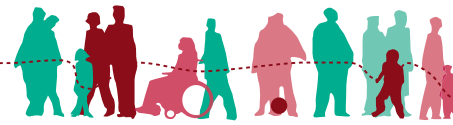
La modulation de la constructibilité selon un système de bandes depuis la façade sur voirie :

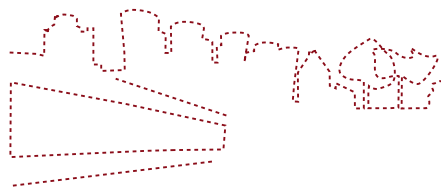
- L'emprise au sol n'est pas limitée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, et 50% au-delà.
 - o Dès lors que la construction intègre un rez-de-chaussée destiné pour 80 % de sa superficie à des activités, la bande passe à 30 mètres comptée à partir de l'alignement ;
- Les hauteurs plafond les moins élevées, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, sont de :
 - o 7 mètres en UDa,
 - o et 9 mètres en UDb,
 - o elles peuvent atteindre 9 mètres en UDa
 - o et 18 mètres sur une portion des avenues de Paris, Gorki et Stalingrad en UDb.
- Le COS n'est pas limitée dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.
 - o Il est restreint au-delà de cette bande à 0,50.
 - o Les activités économiques bénéficient d'un COS de 1 dans une bande de 20 à 30 mètres, et au-delà le COS général de 0,50 s'applique.

Les droits à construire de la zone UD sont difficilement évaluables dans la mesure où les bandes de calcul de l'emprise au sol ne correspondent pas à celles du calcul du COS. La conception de projets conformes aux prescriptions des bandes du règlement est un exercice ardu, comme en témoignent les difficultés rencontrées à l'instruction.

Toutefois la cartographie du parcellaire de la zone UD, au-delà de la bande la plus restrictive des 15 mètres (pour l'application du CES), laisse apparaître une constructibilité relativement minorée sur l'arrière des parcelles, en cœur d'îlot.

Ci-contre : Cartographie des périmètres de la zone UD, situés à l'arrière de la bande des 15 mètres comptée à partir de l'alignement





C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

L'analyse du parcellaire fait apparaître des parcelles de forte densité : parcelle d'angle bénéficiant d'un effet croisé de la bande d'emprise au sol comptée à partir de l'alignement (cas L), bâti structuré en profondeur (cas M et N).

N°des parcelles	Réf. Cadastrale	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
UD									
L	000 OB 251			2119	100%	R+5+C	?	0	0
M	000 OR 46			3057	54%	R+2 et R+1	?	0	0
N	000 OR 232			2027	69%	R+10 et R+0	3,70	7	0

Parcelles en surdensité, au-delà de la bande 30 mètres de l'emprise au sol.

N°des parcelles	Réf. Cadastrale	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
O	000 OR 231			1593	91%	R+2	?	0	0
P	000 AY 366			465	94%	R+0	0,94	0	0

MODERNISER ET CONFORTER L'HABITAT DANS LES FORMES URBAINES EXISTANTES

Le règlement de la zone UD a été conçu pour permettre les opérations de renouvellement urbain des immeubles qui ont été estimés non réhabilitables lors de la révision du POS.



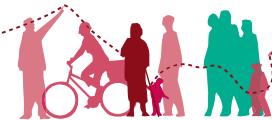
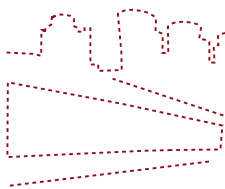


N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES réel	Hauteurs (en niveau)	COS réel	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
UDa									
7	000 0A 36			937	13%	R+1	0,3 2	4	0
8	000 0A 21			1 315	5%	R+0	0,0 5	0	0
9	000 0A 7			230	100%	R+2 et R+1	1,1 7	0	0
10	000 0O 193			245	22%	R+1	0,4 4	0	0

En secteur UDb, le règlement n'a pas produit un effet de masse d'intensification urbaine. De nombreuses parcelles demeurent occupées par un bâti peu dense, qui n'est pas toujours de qualité.

N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
UDb									
11	000 0M 80			1693	6%	R+1	0,12	0	0
12	000 0D 77			246	28%	R+0	0,28	2	0
13	000 0O 6			496	98%	R+2	3,43	0	0





C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES réel	Hauteurs (en niveau)	COS réel	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
14	000 AB 10			314	31%	R+C	0,39	0	0
15	000 AS 65			169	33%	R+2	0,83	2	0
20	000 OQ 158			1857	27%	R+10	2,92	6	0

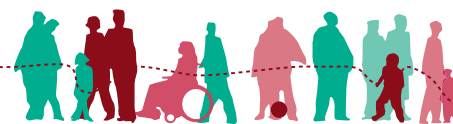
STRUCTURER ET DÉVELOPPER LES ABORDS DES GARES DE TRANSPORT COLLECTIF, ET PRÉPARER LES CONDITIONS DE RESTRUCTURATION DU PÔLE LOUIS ARAGON

La constructibilité de la zone UD est adaptée à la restructuration du pôle Louis Aragon. La forme urbaine encadrée par le POS est adaptée à la structuration d'un pôle de centralité, même si le POS indique au rapport de présentation, que les fonctions urbaines ne sont pas précisément encadrées par le POS, les projets d'interconnexion des transports collectifs n'étant pas assez précisés au moment de l'adoption du POS.

INCITER À LA CRÉATION D'UN FRONT URBAIN DE QUALITÉ LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS DÈS QUE LES DISPOSITIFS DE REQUALIFICATION DE CES AXES SERONT DÉFINIS

La carte des périmètres de la zone UD, situés à l'arrière de la bande des 15 mètres comptée à partir de l'alignement, met en exergue le front urbain bâti qui caractérise la zone UD.





FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL ET / OU CONTRIBUANT À LA VIE DES QUARTIERS

Les bonifications d'emprise au sol et de COS en faveur des constructions intégrant des locaux d'activités, notamment au rez-de-chaussée, sont en adéquation avec le projet du POS. Cependant les outils de bonification devront être adaptés au PLU pour respecter les contraintes de légalité (cf. analyse de la zone UD supra).

Le bilan de la bonification de COS a été évalué comme insuffisant pour « garantir le maintien ou le développement de la vocation économique », par la ville en 2007. Le constat soulignait le non renouvellement, voire la disparition de l'activité en zone UD.

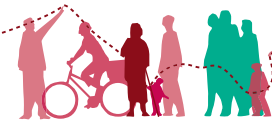
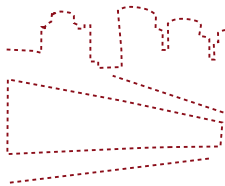
Pour inciter plus fortement au maintien des constructions liées à l'activité, une modification est à insérer: une disposition supplémentaire à l'article UD 14. Cette disposition impose, en cas de démolition, la reconstitution d'une offre de locaux d'une superficie au moins équivalente.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES REMARQUABLES, ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS POUR LES RENDRE PLUS ATTRACTIFS ET MIEUX ADAPTÉS AUX DÉPLACEMENTS DE TOUTES NATURES, PRIORITAIREMENT AUX CIR- CULATIONS DOUCES ET AUX TRANSPORTS COLLECTIFS

La zone prend en compte cet axe du projet urbain par deux séries de mesures :

- La modulation des épannelages sur certaines voiries, et même sur certains tronçons de voies à l'article 10 ;
- La mise en place d'un dispositif de protection et de gestion des bâtiments remarquables à l'article 11 et dans le cahier des recommandations architecturales.





C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

4. LA ZONE UE, SECTEUR PAVILLONNAIRE

La zone UE comprend deux secteurs :

- Le secteur UEa, dont l'objectif est la préservation du tissu pavillonnaire ancien, sur parcelles de petites tailles,
- Le secteur UEb, de gestion d'un tissu pavillonnaire qualifié de « plus classique » par le rapport de présentation du POS, sur des parcelles de tailles sensiblement plus grandes qu'en secteur UEa.

CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUSCEPTIBLE DE FIXER À VILLEJUIF LES JEUNES MÉNAGES ET UNE POPULATION DIVERSIFIÉE

Le secteur UEa participe peu de la volonté de renforcer l'offre en logements, alors que les densités observées sont le plus souvent en deçà des limites du POS (CES de 40 % porté à 50% pour les parcelles inférieures à 300 m²).

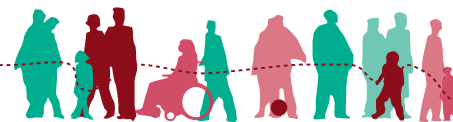
La structure parcellaire étroite rend difficiles les opérations de divisions foncières et l'aménagement d'un deuxième accès sur la parcelle.

L'intensification urbaine, par rehaussement des constructions existantes, porterait atteinte à l'identité des constructions, et les règles de hauteur n'admettent que des constructions en R + 1 + C (hauteur de façade limitée à 7 mètres). Cette règle est calquée sur la volumétrie des constructions existantes.

Les règles de stationnement protègent les aires de stationnement existantes en cas de travaux sur les parcelles bâties, empêchant leur suppression. La norme imposée pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation contribue également à freiner la création de nouveaux locaux d'habitation (1p/100m² SHON, avec un minimum de 1 place par logement). Cette norme n'est pas nuancée au POS pour tenir compte de la proximité des stations de métro.

N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES réel	Hauteurs (en niveau)	COS réel	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative (en m)
UEa									
16	000 AT 43			283	19%	R+1	0,38	0	0
17	000 OY 34			670	72%	R+1 et R+0	0,95	0	0
18	000 OZ 9			495	15%	R+C	0,26	4,5	0



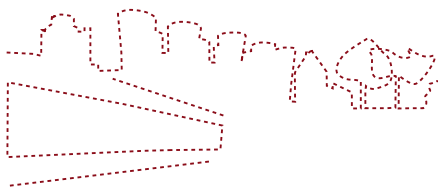


N°des parcelles	Réf. Cadastrale	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
19	000 OM 62			305	30%	R+1+C	0,65	4	0
20	000 OQ 158			1857	37%	R+10	2,92	6	0
					12%	R+C	0,17	8	0
21	000 ON 61			153	37%	R+1	0,56	3	1

N°des parcelles	Réf. Cadastrale	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
22	000 ON 236			201	50%	R+C	0,75	2	0

La situation est plus contrastée en secteur UEb. La combinaison des règles d'emprise au sol, de hauteur, et de COS (non réglementé pour les terrains inférieurs à 300 m², et limité à 0,50 pour l'habitat pour les parcelles plus grandes) réduit la capacité d'évolution du tissu.





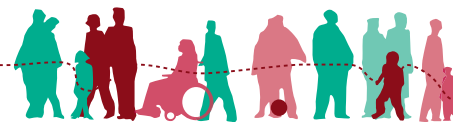
C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance min. // à la voie (en m)	Distance min. // limite séparative. (en m)
UEb									
23	000 OC 11			1402	16%	R+1+C	0,4	5	0
24	000 OG 106			117	71%	R+1	1,42	1,4	0
25	000 AB 47			202	47%	R+1+C	0,94	2	0

N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance min. // à la voie (en m)	Distance min. // limite séparative. (en m)
26	000 OT 153			331	25%	R+1	0,5	11	0
27	000 AM 3			368	30%	R+0	0,3	4	3
28	000 OC 213			722	61%	R+3	1,34	0	0

De plus en secteur UEb, l'obligation de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement, restreint la constructibilité des parcelles de taille modeste. La constructibilité des parcelles plus importantes est contenue par les règles de l'article 7 imposant une implantation en retrait des limites séparatives pour les parcelles dont la largeur du terrain, au droit de la construction est supérieure à 20 mètres, et pour toutes constructions implantées au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.





N°des parcelles	Réf. Cadastre	Extrait du cadastre	Typologie du bâti	Superf. de la parcelle (en m ²)	CES	Hauteurs (en niveau)	COS	Distance mini. // à la voie (en m)	Distance mini. // limite séparative. (en m)
UEb									
D	000 AY 129			297	51%	R+3	2,06	4	1,5
E	000 AY 126			482	61%	R+0	0,10	0	0
I	000 OG 171			349	68%	R+1	1,02	0	0
J	000 OK 106			73	75%	R+C	1,32	0	0

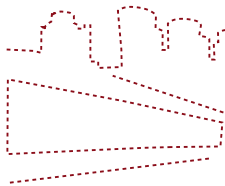
MODERNISER ET CONFORTER L'HABITAT DANS LES FORMES URBAINES EXISTANTES ; PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES REMARQUABLES

Le règlement de la zone UE permet de répondre à ces deux axes du projet urbain du POS, par ses prescriptions très proches de la morphologie existante. Si les travaux d'extension sont proscrits sur les parcelles dont les constructions dépassent déjà les règles de densité, le règlement autorise en ces cas les travaux d'aménagement.

La souplesse des prescriptions relatives à l'implantation des constructions en secteur UEa ouvre une marge d'évolution au bâti existant qui n'aurait pas atteint les limites de densité.

Le règlement est très protecteur de la volumétrie pavillonnaire, qui participe, plus que l'architecture, de la qualité et de la diversité des paysages à Villejuif.





C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

5. LA ZONE UF

FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL ET / OU CONTRIBUANT À LA VIE DES QUARTIERS, ET CRÉER LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET D'INNOVATION DANS LE CADRE DE LA VALLÉE SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE DE LA BIÈVRE

Zone à vocation économique, la zone UF est encadrée par un règlement souple, dont la principale mesure est d'organiser la cohabitation avec le tissu résidentiel souvent limitrophe.

Les périmètres de la zone UF sont très ciblés, et l'article 7 impose une implantation en retrait dès que la largeur du terrain d'assiette le permet (en cohésion avec la vocation économique de la zone).

- Sur toutes les parcelles de 25 mètres de large et plus, au droit de la construction, la construction doit être en retrait d'une des limites séparatives latérales ;
- Sur les parcelles de 55 mètres de large et plus, au droit de la construction, la construction doit être en retrait des limites séparatives.

En ces cas, le retrait des constructions doit être au minimum égal à 5 mètres, ce qui permet à la fois de ménager des l'intimité des parcelles voisines, et d'organiser les circulations des livraisons sur ces parcelles.

6. LA ZONE UH, SECTEURS DE GRANDS ÉQUIPEMENTS HOSPITALIERS ET DE RECHERCHE

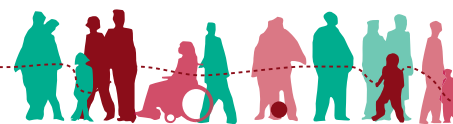
FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL ET / OU CONTRIBUANT À LA VIE DES QUARTIERS, ET CRÉER LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET D'INNOVATION DANS LE CADRE DE LA VALLÉE SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE DE LA BIÈVRE

Zone couvrant les grandes emprises hospitalières, la zone UH peut être considérée comme « hors POS ». La règle la plus contraignante limite la hauteur des constructions à 21 mètres, mais le règlement précise que des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour des impératifs techniques.

7. LA ZONE UN, SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

La zone UN, correspondant aux grands équipements liés à la distribution d'eau (châteaux d'eau et réservoirs) appelle les mêmes commentaires que la zone UH pour la très grande souplesse de sa réglementation.





8. LA ZONE NA, ZONE À URBANISER

Inscrite au SDRIF de 1994, cette zone à urbaniser est peu constructible. Son occupation par des jardins familiaux s'est maintenue.



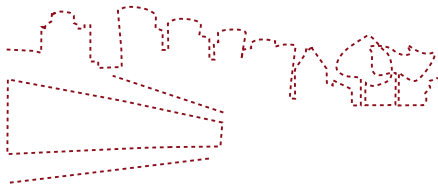
9. LA ZONE ND, ZONE NATURELLE DU PARC DÉPARTEMENTAL ET LA REDOUTE DES HAUTES BRUYÈRES

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES REMARQUABLES, ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS POUR LES RENDRE PLUS ATTRACTIFS

DÉVELOPPER TOUT CE QUI PARTICIPE DE L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES ÉQUILIBRES URBAINS.

Le règlement de la zone ND a permis de conjuguer la protection du parc et son évolution, en autorisant les équipements liés à la fréquentation du public et les constructions de faible importance liées aux jardins familiaux.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

1. LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

LES ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU

La rédaction des articles 1 et 2 des règlements de zone a évolué avec la loi SRU. Il résulte de l'article R123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières :

- l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites,
- l'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanistique.

Ainsi, à la différence du POS qui liste les occupations et utilisations du sol admises, dès lors qu'au PLU, une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun des articles 1 et 2, elle est admise dans la zone concernée sans condition.

Le règlement ne peut varier au sein d'une même zone que selon les destinations des constructions, telles que listées par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme :

- l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, l'industrie, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU ne peut pas faire référence à d'autres destinations que celles visées par cet article.

LA RÉGLEMENTATION DES DESTINATIONS PAR LE POS

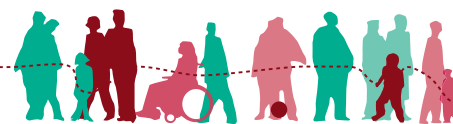
Les notions « d'activités », « d'activités liées à l'exercice d'une profession libérale », de « petite » industrie, « d'entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion... », utilisées dans les articles 1 et 2 du règlement POS ne pourront pas être reprises dans le PLU. Il devra être fait référence au bureau, au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie.

Le respect des destinations définies à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, ne permet pas de distinguer les constructions à usage d'habitation selon leur typologie. Les dispositions des articles 1 et 2 de la zone UE (« constructions de type pavillonnaire à usage d'habitation » et « construction d'immeuble collectif d'habitation »). Le PLU ne pourra que réglementer globalement les constructions destinées à l'habitation.

Les « équipements collectifs » visés par le POS seront régis dans le PLU par la catégorie des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », visée par le code de l'urbanisme.

Il est à noter qu'une réponse ministérielle vient de se prononcer sur l'interdiction des lotissements par les PLU. Cette interdiction est considérée comme illégale par les services du ministère. Le POS interdit les lotissements en zone NA.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les occupations ou utilisations du sol. Il est cependant possible de réglementer les occupations et utilisations du sol susceptibles de faire

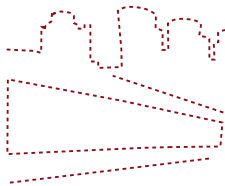


l'objet d'un contrôle a priori (autorisation ou déclaration).

À ce titre, il est possible, par exemple, comme le fait le POS, d'interdire ou d'autoriser sous conditions particulières les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Il sera nécessaire de réinterroger les conditions auxquelles le POS soumet l'implantation des installations classées afin de s'assurer que celles qui sont nécessaires au fonctionnement des zones urbaines à vocation résidentielle (boulangerie, laverie...) puissent s'implanter.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

LES MESURES EN FAVEUR DE LA MIXITÉ DE L'HABITAT

L'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme permet au PLU de définir des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de logements affectés à des catégories déterminées dans le respect du principe de mixité sociale est imposé.

Cet outil n'impose pas directement la production de logements. Au sein de zones mixtes, il impose un principe de mixité et d'équilibre social des logements, mais uniquement pour les opérations comportant des logements. Mal utilisé, il peut détourner les opérateurs du secteur résidentiel et inciter à la production de locaux d'activités.

Cette servitude était inscrite à l'article L 123-2 d) avant la loi du 29 mars 2009, dite loi Boutin. Le texte n'a pas changé, mais le droit de délaissement dont bénéficiait le propriétaire des terrains a disparu avec le déplacement du texte dans le code.

L'article L.123-2-d du code de l'urbanisme permet au PLU, d'imposer la production de logements sur des parcelles identifiées. Le PLU détermine la programmation de ces logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les logements dont la programmation est imposée aux constructeurs, peuvent être locatifs ou en accession, sociaux ou non. Comme pour la servitude de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme, le propriétaire des terrains peut réaliser lui même le programme de logements défini par la servitude.

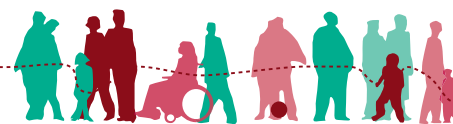
Il est possible de délimiter au PLU, en vertu de l'article L.123-1-15° du code de l'urbanisme, introduit par la loi du 25 mars 2009, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le PLU (T3, T4, ...).

La loi ne prévoit pas d'imposer une taille maximale de logements, notamment en vue de répondre aux besoins des jeunes. Cependant, la commune peut utiliser la servitude de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme évoquée ci-dessus, pour imposer un programme de logements destinés à des publics ciblés : résidence étudiants, résidence pour personnes âgées ...

LES MESURES EN FAVEUR DU COMMERCE DE DÉTAIL ET DE PROXIMITÉ

Le règlement du POS ne permet pas d'éviter les changements de destination des commerces en habitation.

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a introduit la possibilité pour le PLU « d'identifier et délimiter les quartiers, ilots, 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 ». Le PLU pourrait encadrer ou interdire les changements de destination des commerces. Toutefois, le dispositif mis en place doit intégrer le risque de multiplication des cases commerciales vides.



2. LES RÈGLES RELATIVES AUX ACCÈS, VOIRIES ET RÉSEAUX

LES ACCÈS ET VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisations du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La pertinence des dispositions du POS et notamment la disposition exigeant une largeur d'accès privé de 3,50 m minimum (2,50 m pour la zone UE) devra être évaluée.

Les dispositions de l'article 3 des règlements de zone du POS qui se sont avérées cohérentes pourront être reprises dans le PLU. Il sera nécessaire de s'assurer que la dimension des accès imposée dans le PLU est suffisante pour le passage des véhicules des pompiers.

LES RÉSEAUX

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

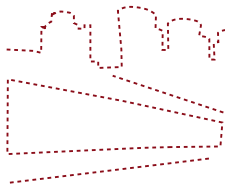
Les dispositions de l'article 4 du règlement du POS pourront être réexaminées avec les services gestionnaires des réseaux afin de déterminer les règles à reconduire dans le PLU et les nouvelles prescriptions à introduire.

Les prescriptions relatives à l'assainissement non collectif devront être conformes au Schéma Directeur d'Assainissement.

Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra être menée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les dispositions du POS sur les déchets pourront être maintenues, mais devront être adaptées pour ne plus directement viser les « immeubles collectifs ». Il s'agira également de déterminer s'il faut les étendre aux locaux d'activités.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

3. LES RÈGLES RELATIVES À LA SUPERFICIE DES TERRAINS

LES ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU

L'article 5 du POS réglemente les caractéristiques des terrains.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, complétée par la loi Urbanisme et Habitat, a considérablement réduit la faculté d'édicter des règles concernant la superficie minimale des terrains.

En vertu de l'article 123-1-12° du code de l'urbanisme, le PLU ne peut réglementer ces superficies minimales que dans trois cas limitativement énumérés, qui se justifient par :

- Des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- La préservation de l'urbanisation traditionnelle de la zone,
- La préservation de l'intérêt paysager de la zone.

Ces limites à l'emploi de la règle de superficie minimale interdisent la fixation d'une règle uniforme sur l'ensemble du territoire ou l'emploi systématique et non justifié de cette règle.

Le PLU ne pourra réglementer la superficie minimale des terrains constructibles, qu'à condition d'être justifiée dans le rapport de présentation et de répondre aux objectifs d'urbanisme exposés dans le PADD.

La suppression des règles relatives à la superficie minimale des terrains devra être recherchée dans le PLU.

L'intitulé de l'article 5 du règlement a changé :

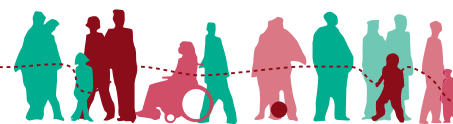
- au POS l'article 5 s'intitulait « caractéristiques des terrains »,
- au PLU l'article 5 s'intitule « superficie minimum ».

L'abandon de toute référence à la dimension des terrains dans l'article L.123-1-12° du code de l'urbanisme exclut, dans le PLU, toute référence aux caractéristiques des terrains (forme, configuration, largeur de la façade sur rue...).

LES MINIMA PARCELLAIRES AU POS

Les règles relatives aux caractéristiques des terrains ont, avec le COS, fortement encadré la constructibilité sur la zone UE, et réduit la possibilité de fractionnement parcellaire en zones UD et UE.

Les prescriptions relatives aux caractéristiques des terrains (un rectangle de dimensions fixées par le POS doit pouvoir être inscrit dans les parcelles constructibles des zones UD et UE, une largeur de façade de terrain minimale est exigée en zone UF) ne pourront pas être reprises dans le cadre du PLU.



4. LES RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les articles 6, 7 et 8 des règlements permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Les règles de l'article 8 participent également de la forme urbaine tout en assurant aux occupants de constructions implantées sur une même propriété des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement...) satisfaisantes.

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les articles 6 et 7 constituent le contenu minimum obligatoire du règlement de chaque zone. A la différence du POS, le PLU n'a pas l'obligation de renseigner l'article 8 du règlement.

Le règlement du POS comporte, dans certaines zones – UD, UE, UF – des illustrations des dispositions de l'article 7.

Le règlement du PLU pourra être illustré de graphiques ou croquis permettant d'explicitier les différentes règles.

Si les figures et croquis qui accompagnent les dispositions du règlement n'ont normalement pas vocation à avoir une valeur normative, il importe d'éviter toute discordance entre les dispositions écrites et leur représentation graphique.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

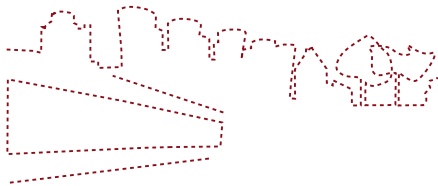
La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies privées :

Les règles relatives à l'implantation des constructions font référence à l'alignement. Le lexique annexé au règlement du POS indique que l'alignement correspond à « la limite de séparation entre le domaine public et les propriétés riveraines ».

Il résulte de cette définition que les règles d'implantation définies par l'article 6 du règlement ne sont pas applicables aux voies privées. La rédaction des articles 6 du PLU supposera de s'interroger sur la pertinence de réglementer les implantations de nouvelles constructions aux abords des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Cette question entrainera celle des bandes de constructibilité, limitant l'occupation du sol en cœur d'îlot (articles 7, 9 ou 14 selon les zones). Si la notion d'alignement est étendue aux voies privées, la création de voies privées au sein d'une parcelle permettra d'augmenter la densité admise en fond de parcelle, les bandes de constructibilité s'appliquant alors à partir de ces nouvelles voies.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

LA QUESTION DES TERRAINS D'ANGLE ET DES TERRAINS TRAVERSANT BORDÉS PAR DEUX VOIES PUBLIQUES

Il sera nécessaire que le PLU précise les modalités d'application des dispositions dans ces cas et si les règles sont applicables par rapport à chaque voie ou seulement au regard de celle sur laquelle donne la façade principale de la construction projetée. A l'instar de l'article UD 10, le traitement des constructions sur terrain à l'angle de deux voies méritera une attention particulière.

LA PRÉCISION DE LA RÈGLE ET DE SES EXCEPTIONS

Les prescriptions des articles 6 sont accompagnées d'une série d'exceptions, l'une d'entre elles permettant de ne pas respecter les principes d'implantation « pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies ».

Le règlement du PLU devant obligatoirement établir des règles d'implantation pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, il est essentiel d'accompagner les exceptions au principe des prescriptions alternatives qui leur sont applicables.

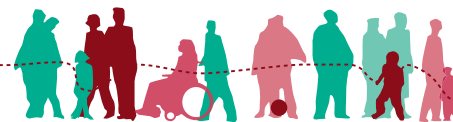
Le Conseil d'Etat, dans son arrêt « Commune de Maromme » du 2 mars 1994, a sanctionné le caractère dérogatoire ouvert, qui ne précise pas les règles qui s'imposent en ce cas.

La Cour Administrative d'Appel de Paris a précisé que les articles 6 et 7 qui «ne définissent que des obligations abstraites dont il ne se déduit aucune règle susceptible de déterminer la position des constructions par rapport auxdites voies, emprises et limites, sont des articles qui ne sont en conséquence pas conformes aux dispositions du code de l'urbanisme».

Le PLU devra, pour chaque cas d'exception qu'il définira, expliciter les règles applicables.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies applicables en zones UDa, UH, UN, NA devront être précisées par le PLU, la rédaction du POS admettant une implantation libre étant illégale.





L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La réglementation des implantations en retrait des limites séparatives impose des retraits de 8 mètres minimum pour les façades comportant des vues directes. Ces distances vont bien au-delà des servitudes de vue du code de civil (qui imposent une distance minimale de 1,90 au droit des vues par rapport aux limites séparatives, sauf servitude de vue établie).

Les règles d'implantation des constructions en général et l'expression des marges de recul à observer, en particulier, devront être réinterrogées dans le PLU afin de s'assurer de leur pertinence, notamment au regard des objectifs du PADD et de la structure parcellaire. Elles pourront être adaptées pour assurer le fonctionnement normal des dispositifs de production d'énergie solaire.

Dans les zones UD et UE, le POS édicte des prescriptions différentes dans une bande de 20 ou 25 mètres par rapport à l'alignement et au-delà. Ces dispositions admettent une constructibilité moindre en cœur d'îlot.

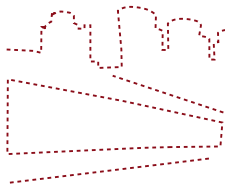
Ces règles imposent une structure plus aérée du bâti en cœur d'îlot, sans empêcher les constructions au-delà de la bande de 20/25 m. Elles devront être réinterrogées au regard des orientations du PADD dans le PLU.

Comme dans les articles 6 du POS, les articles 7 prévoient des dispositions particulières pour l'évolution des constructions existantes.

Ces dispositions pourront être reprises dans le PLU, les règles alternatives applicables étant précisément définies. Toutefois, il conviendra de s'interroger sur les conditions de mise aux normes thermiques (notamment par des l'ajout d'isolants extérieurs) des constructions existantes, respectant les règles du PLU (par exemple une construction respectant les règles de retrait sera-t-elle admise à réaliser des travaux d'isolation qui seraient réalisés dans la marge d'isolement fixées au PLU ?). Cette question devra être abordée pour la réglementation de l'emprise au sol, de l'aspect extérieur des constructions ...

Les règles particulières de l'article 7 qui permettent des implantations différentes de celles fixées dans les « Règles générales » appellent les mêmes commentaires que pour les exceptions à l'article 6. Sur le fondement des mêmes textes et jurisprudence, Conseil d'Etat « Commune de Maromme » du 2 mars 1994, et CAA Paris, « ville de Paris » du 12 février 2009, le PLU devra, pour chaque cas d'exception qu'il définira, expliciter les règles applicables.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les règles d'implantation des constructions poursuivent des objectifs relatifs à l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et au passage des engins de lutte contre l'incendie, mais participent également de la forme urbaine.

Elles s'appliquent normalement lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même propriété. Toutefois, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, introduit en 2007, indique que «dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division foncière en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»

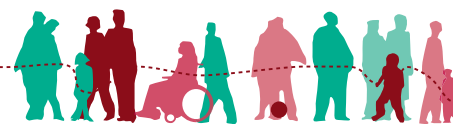
Le PLU peut donc préciser que l'appréciation des règles s'effectue lot par lot et non au regard de l'ensemble du projet. Une appréciation à l'échelle de l'ensemble du projet est plus favorable aux constructeurs et dégage plus de constructibilité, que lorsque les règles s'appliquent lot par lot.

Par exemple, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent par rapport aux limites de l'opération, si le PLU ne précise rien, par rapport aux limites des lots issus du lotissement ou de la division foncière, si le PLU indique que l'appréciation s'effectue lot par lot.

La réglementation de l'article 8 n'est pas obligatoire dans le PLU (à la différence du POS) mais permet d'éviter les problèmes liés à l'éclairage des constructions et aux problèmes de voisinage.

Il sera nécessaire, dans le cadre du PLU, de s'assurer de la pertinence des dispositions de l'article 8 avec l'objectif poursuivi et d'envisager une simplification des règles. Une réglementation différenciée en fonction de la destination des constructions concernées pourra être envisagée dans le PLU.





5. LES RÈGLES RELATIVES À L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol pouvant être définies par l'article 9 du règlement ont pour finalité de déterminer la consommation maximale du terrain par la construction.

L'emprise au sol n'est pas définie par le code de l'urbanisme. Cet outil peut donc être manié avec pragmatisme et souplesse. Le POS précise dans son lexique que le « coefficient d'emprise au sol indique le rapport entre de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface e la parcelle ».

EMPRISE AU SOL EN FAVEUR DE LA MIXITÉ DES FONCTIONS

Cette définition ne permet pas d'admettre des « emprises au sol par niveaux », comme le prescrit le règlement de la zone UB. L'emprise au sol de droit commun est de 30 % dans la zone UB. Elle est bonifiée à 50 % pour les rez-de-chaussée destinés aux commerces ou aux activités, mais le CES des autres niveaux reste limité, en ce cas, à 40%. Dès lors que le lexique précise que le CES est « la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment », l'emprise au sol doit être fixée pour l'ensemble du volume de la construction, et non niveau par niveau.

L'idée de bonification des droits à construire pour favoriser la mixité des fonctions à l'échelle d'une opération de construction pourra être reprise au PLU sous d'autres formes : bonification des hauteurs, de l'emprise au sol globale des constructions, du COS (comme en zones UD, UE du POS) ... au titre de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme.

Le % de bonification sera à réévaluer, notamment pour les parcelles étroites. Le règlement de la zone UD impose des rez-de-chaussée occupés à 80 % par des locaux destinés à de l'activité pour que le constructeur bénéficie d'une emprise au sol de 100 % dans une bande de 30 m. à compter de l'alignement (et non 15 m.). Difficile dans ces conditions d'organiser la desserte vers la profondeur de la parcelle (passage sous porche par exemple), sur des parcelles de 10 ou 12 m. de large. Sur ces parcelles, le plus souvent moins de 80 % de l'emprise du rez-de-chaussée est disponible pour des locaux autres que les parties communes d'un immeuble.

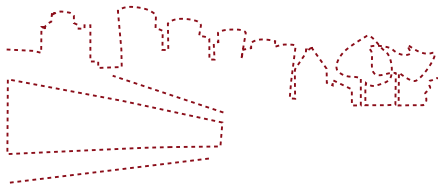
CES VARIABLE EN FONCTION DE LA TAILLE DE LA PARCELLE

La modulation du CES en fonction de la superficie des terrains : l'article L 123-9 du code de l'urbanisme interdit de moduler la règle à l'intérieure d'une même zone, sur d'autres critères que la destination des constructions. Il est donc illégal de moduler l'emprise au sol selon la taille des parcelles, comme le fait le POS en zones UE et UH.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN DÉPASSEMENT DE CES

Le POS dispose, hors zone UA, que « les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées par l'article 9 pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise ». Cette disposition permet de faire vivre le bâti en surdensité, mais elle ne permet pas de réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur. Ce point sera à débattre lors de l'élaboration du PLU.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

6. LES RÈGLES RELATIVES À LA HAUTEUR

L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT CONTIENT LES RÈGLES RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon les zones, le règlement du POS fait référence à 2 notions : la hauteur « plafond » et/ou la hauteur de « façade ».

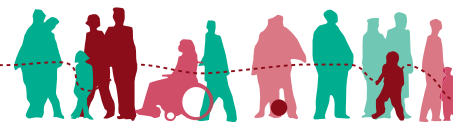
La hauteur « plafond » est une hauteur au point le plus élevé du bâtiment (hors ouvrage technique de faible emprise).

La hauteur de « façade » est prise au nu de la façade, et n'intègre pas les toitures en pentes (hormis les toitures à la « Mansart », et les lucarnes rampantes occupant plus d'un quart de la façade).

Un schéma annexé au règlement du POS précise le calcul de la hauteur de « façade ».

L'article 11 de la zone UD, permet dans cette zone où les hauteurs sont ciselées, d'augmenter (ou de réduire) les hauteurs maximales par l'article 10, d'un étage maximum. Alors que les hauteurs maximales de l'article 10 sont exprimées en mètres, l'article 11 accorde une plus grande liberté aux constructeurs, en admettant un niveau supplémentaire, en certains cas, sans en limiter la hauteur.





7. LES RÈGLES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT RÉGIT L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est organisée en trois niveaux de protection et d'encadrement :

- Les zones UA, UB, UE, et NA : les exigences du POS relatives à l'aspect des constructions sont rédigées en termes généraux, permettant au service instructeur d'établir un dialogue avec les constructeurs. Une grande liberté est laissée aux maîtres d'ouvrage, à condition
 - que leurs constructions s'intègrent à la morphologie urbaine environnante (hauteurs, rythme de la façade, ...)
 - qu'ils apportent un même soin à l'ensemble des façades et aux annexes ;
 - que leurs clôtures n'excèdent pas la hauteur fixée, et ne soient constituées d'une partie pleine, qu'à concurrence de 0,90 pour les clôtures sur rue.
- Les zones UF, UH, UN et ND dont le règlement est sensiblement allégés, en ce que le 1er § est réduit, et moins précis (il n'impose pas « une harmonisation par rapport aux volumétries existantes », mais une harmonisation avec les paysages, sans en préciser les termes).
- La zone UD, dont la réglementation est la plus complète. L'article UD 11 s'articule avec le cahier de recommandations architecturales intégré au POS. Il est à noter que l'article UD 11:
 - Interdit la suppression des murs de clôture en pierre, sans que ces murs n'aient fait l'objet d'une identification formelle au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme relatif aux éléments paysagers protégés. Le PLU pourra reprendre cette idée, en établissant formellement un périmètre de protection sur le secteur concerné.
 - Contient de nombreuses dispositions sur le rythme des façades et leurs ouvertures, protectrice du patrimoine urbain plus qu'architectural.
 - Traite des ouvrages en saillie sur voirie, dont il faudra vérifier que les dispositions sont toujours en adéquation avec l'actuel règlement de voirie de la ville.

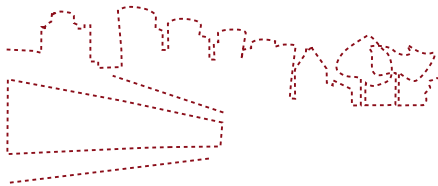
LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES (PIÈCE N°5 EN ANNEXE DU POS)

Seul le règlement de la zone UD fait référence à ce document du POS. Néanmoins, en p. 3 de ce document, il est précisé que les recommandations « concernent non seulement les immeubles protégés, mais aussi l'ensemble des bâtiments de Villejuif correspondant à l'un des types définis ». Conformément aux dispositions réglementaires du POS (dont ne fait pas partie le cahier de recommandations, puisqu'il est intégré aux annexes du POS), le cahier n'a été appliqué qu'aux constructions repérées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Compte-tenu de la structuration du Cahier de recommandations (1 fiche descriptive et 1 fiche de recommandations par typologie de bâti), la portée réglementaire du document reste cantonnée à une valeur de « conseils » aux maîtres d'ouvrage, et ne peut relever d'une nature prescriptive pour les bâtiments qui ne sont pas directement identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme (documents graphiques du cahier de recommandation).

Il est à noter que le PLU ne peut pas régir la nature des matériaux. Toutefois, s'il n'est pas possible d'imposer formellement l'utilisation de matériaux, il est possible d'en prescrire l'aspect du revêtement.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

8. LES RÈGLES RELATIVES AUX NORMES DE STATIONNEMENT

L'article 12 du règlement a pour objet de fixer les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Dès lors que les plans intérieurs des bâtiments ne constituent plus une pièce susceptible d'être légalement exigée du pétitionnaire, le choix retenu par le POS, de formuler les normes de stationnement par rapport aux m² de SHON du projet doit être maintenu.

La réflexion sur la place des véhicules motorisés particuliers et de leur stationnement dans la ville sera un des chantiers majeurs du PLU réglementaire. Le nombre de places qui sera imposé aux constructeurs devra tenir compte de la proximité des points d'accès aux transports collectifs et de la nécessité d'apporter des réponses aux véhicules non utilisés quotidiennement, pour éviter les rejets de stationnement sur l'espace public.

LES MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGÉ

Le POS ne définit pas les modalités de calcul du nombre de place de stationnement.

Si le PLU maintient le calcul du nombre de places exigées par tranche de m² de SHON, il devra préciser si le calcul se fait par tranche entière ou entamée.

LA PRISE EN COMPTE DES OPÉRATIONS SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'article 12 des zones UD et UE distingue les normes applicables aux opérations de « réhabilitation, restructuration, rénovation ou améliorations des constructions existantes », des normes imposées aux constructions nouvelles. Cette nuance sera probablement généralisée par le PLU à l'ensemble des zones, pour permettre l'évolution du bâti existant. La question des normes applicables aux changements de destination devra être examinée, et plus particulièrement celles applicables en cas de mutation d'un rez-de-chaussée commercial vers du logement.

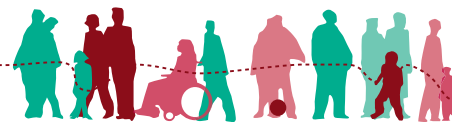
LE STATIONNEMENT ET LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Le POS impose la création d'1 place de stationnement pour 100 m² de SHON réalisés + un emplacement pour assurer les opérations de livraison. Une réflexion renouvelée devra être engagée sur la nécessité, ou non, d'imposer la création de place de stationnement pour la création ou les extensions de commerces de proximité de faibles dimensions. Une exonération des petites surfaces commerciales pourrait être une mesure en faveur du commerce du PLU. La question de la gestion des stationnements minute sur la voie publique liés à la présence commerciale devra être également examinée.

LES ALTERNATIVES À LA RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT SUR LA PARCELLE SUPPORTANT LE PROJET DE CONSTRUCTION

Il est à noter que depuis la réforme des autorisations d'octobre 2007, le pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement exigées par le POS ou le PLU :

- Soit sur le terrain construit ;
- Soit dans l'environnement immédiat de ce terrain .

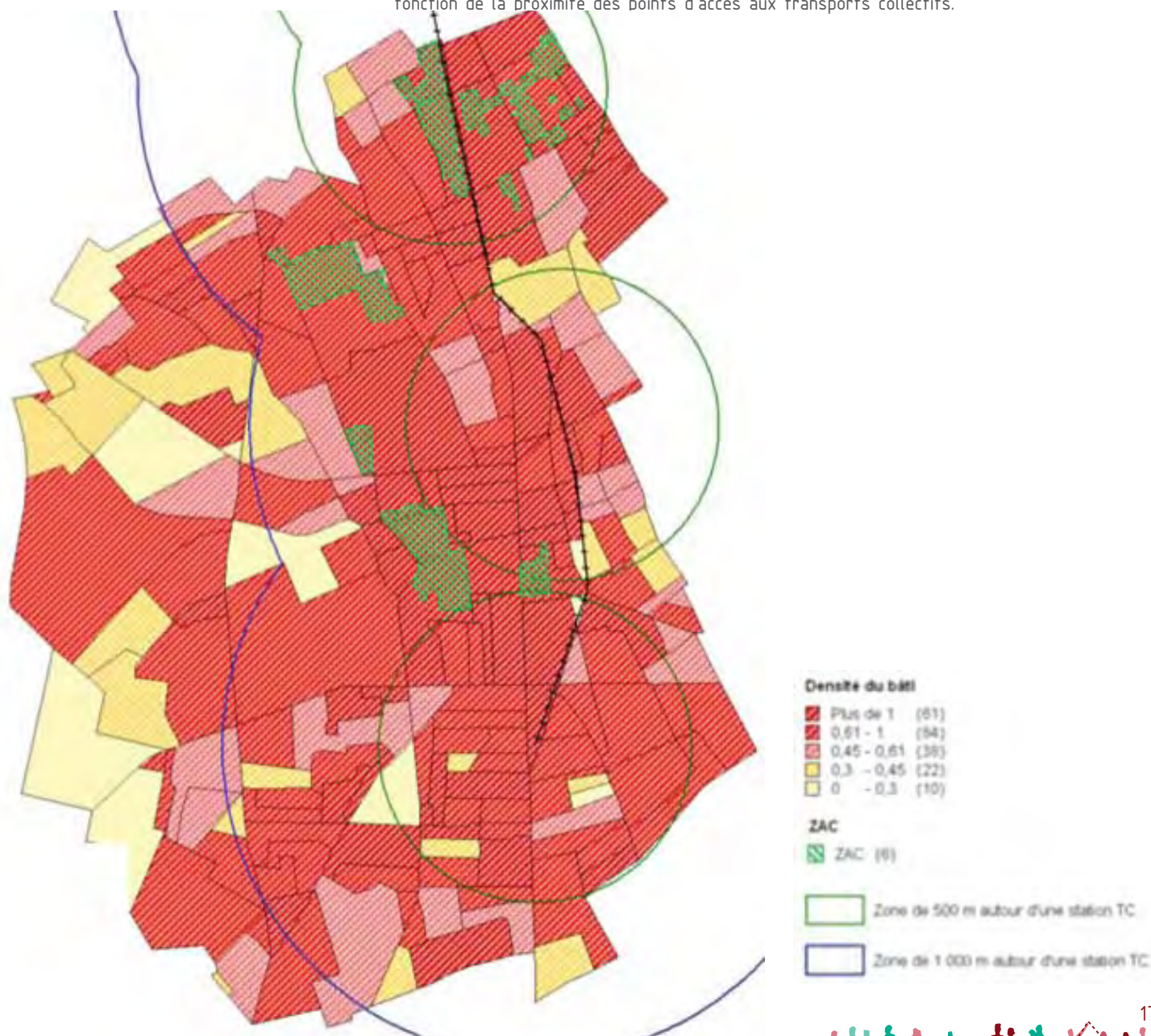


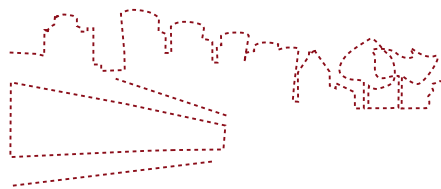
En outre, le code a supprimé la condition « d'impossibilité technique » figurant au POS (issue de l'ancien art. L 421-3 du code de l'urbanisme), pour admettre que le pétitionnaire puisse satisfaire à ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit en faisant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

LA PRISE EN COMPTE DE LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Les places de stationnement exigées des constructeurs pourront être modulées au PLU en fonction de la proximité des points d'accès aux transports collectifs.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

9. LES RÈGLES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article 13 du règlement a vocation à réglementer la quantité et la qualité des espaces libres. Cet article contribue à façonner la forme et la densité urbaines en déterminant la proportion des pleins et des vides.

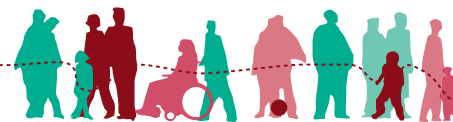
Synthèse des mesures du POS par zone

Zones	Emprise au sol	Surf. en espaces verts de pleine terre	Protection des plantations existantes : obligation de compensation en cas d'abattage	Obligation de planter espaces libres de construction	Normes de plantation
UA	• 80%	/	X	X	/
UB	• 30%, • 50% au sol si activités en R-d-C	• 20%	X	X	• 1 arbre/200m ²
UD	• 100% bande de 15 ou 30 m depuis la voirie • 50% au-delà	• / bande de 30 m • Au-delà : 10%	X	X	
UE	• 50% ou 40%	• 30% ou 40% en espaces verts et la moitié mini en pleine terre	X	X	• 1 arbre/200m ²
UF	• 75%	/	X	X	/
UH	• 40% ou 60% pour terrains <3000m ²	• 20%	X	X	• 1 arbre/200m ²
UN	• 50%	• 20%	X	X	• 1 arbre/200m ²
NA	• 10%	/	X	X	/
N	/	/	/	X (ou traiter en espaces verts)	/

Le tableau fait apparaître des mesures cohérentes dans le rapport entre l'espace qui peut être bâti et les espaces verts imposés. Toutefois, l'obligation de planter systématiquement les espaces non bâtis, que les normes soient imposées ou non, devra être évaluée au regard des objectifs du PLU relatifs à la gestion des eaux pluviales, au maintien de la biodiversité, à la préservation des corridors écologiques, etc ...

Des mesures alternatives aux espaces de pleine terre au niveau du sol pourront être envisagées, notamment en toitures terrasses.





10. LES RÈGLES RELATIVES AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) permet de déterminer la surface de plancher globale susceptible d'être réalisée dans une zone donnée. Il permet de connaître la constructibilité d'un terrain nu ou la constructibilité résiduelle d'un terrain déjà bâti.

Le règlement du POS ne recourt que partiellement au COS.

Synthèse du COS par zone

Zones	COS
UA	2 • Dépassement : 100% COS
UB	/
UD	• Bande de 20 m : / • Entre 20 et 30 m : 1, dont 0,5 pour activités • Au-delà : 0,5
UE	• Terrain < 300 m ² : constructibilité maximale : <ul style="list-style-type: none">• 150 m² SHON/terrain• 200 m² SHON/terrain si la construction comprend des activités • Terrain ≥ 300 m ² : 0,7, dont 0,2 pour activités, porté à 0,5 dans 1 bande de 25 m sur les voiries structurantes
UF	/
UH	/
UN	/
NA	• 10% de la SHON existante
ND	/

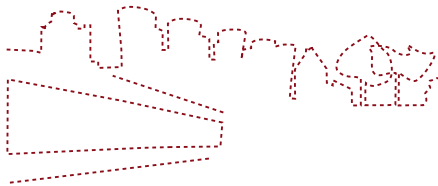
Le COS différencié

L'édiction des COS différenciés dans le POS semble avoir eu peu d'influence sur la mixité urbaine à l'échelle des zones et opérations (zones UD/UE).

Dans le PLU, la technique du COS différencié peut être conservée. Toutefois, il ne pourra être différencié qu'en fonction des catégories de destination de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Le COS « activités » du POS devra être précisé dans le PLU (commerce, bureaux et/ou artisanat).

La fixation d'un COS cumulé incite à la mixité des fonctions à l'échelle de l'opération.





D. LE RÈGLEMENT DU POS PAR ARTICLE

Le COS ne peut pas définir une SHON maximale globale selon la superficie du terrain (zone UE)

Le COS fait l'objet d'une définition précise dans le code de l'urbanisme : « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

Le COS doit donc être fixé selon un rapport de proportion entre le nombre de m² constructible et le nombre de m² de sol du terrain.

Les dispositions de l'article UE 14, en fixant un quota de m² de SHON constructible, quelque soit la superficie du terrain, si elle est inférieure à 300 m², sont illégales .

Le COS doit être fixé à la parcelle.

Le COS ne peut pas être fixé selon des bandes de profondeur sur un même terrain. Le code de l'urbanisme définit le mode de calcul du COS, et précise qu'il convient de prendre en compte «la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir ». Le même article 5 indique que le « PLU peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9 », écartant tout autre mode de modulation, notamment selon la configuration de la parcelle.

Dépassement du COS et bonification des droits à construire fixés au POS/PLU

La possibilité de définir des possibilités de dépassement de COS qui existait dans le cadre du POS n'a pas été reprise par la loi SRU et n'existe pas dans les PLU.

Toutefois, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du COS, mais aussi des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette faculté est ouverte, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD du PLU .

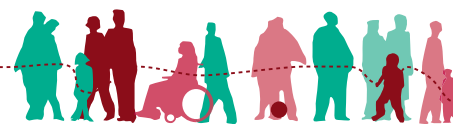
La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la bonification ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La loi du 25 mars 2009, dite loi Boutin, abroge l'article L. 127-2 du code de l'urbanisme qui précisait la nécessité d'une décision du conseil municipal pour rendre applicable la majoration de 20 % sur le territoire communal.

Toutefois, les délibérations prises sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi du 25 mars 2009 restent applicables.

Le conseil municipal peut, par ailleurs, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines des PLU, à l'intérieur desquels est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation .



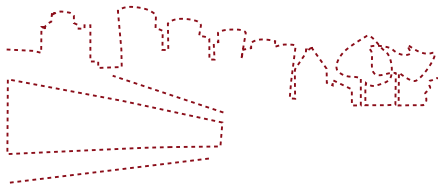
Pour chaque secteur, la délibération fixe ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de COS, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Cette augmentation des droits à construire n'est pas cumulaire avec la bonification de 50 % de volume constructible pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux, ni avec la bonification du COS de 20 % maxi pour le respect des critères de maîtrise de l'énergie.

L'article L.128-1 du code de l'urbanisme permet le dépassement du coefficient d'occupation des sols, « dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. »





E. LE PLU ET LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

La révision du POS et l'élaboration du PLU doit permettre l'intégration des règles propres aux ZAC dans le PLU. La loi SRU a supprimé les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ), les règles applicables dans les ZAC sont désormais déterminées par le PLU.

En supprimant les PAZ et en prévoyant que les règles applicables dans les ZAC seront désormais déterminées par le PLU, la loi SRU a entendu mieux intégrer les opérations d'urbanisme dans la politique générale d'aménagement des collectivités locales. La ZAC perd ainsi ce qu'elle pouvait conserver de dérogatoire dans les POS et devient un instrument de la mise en œuvre du PADD de la commune.

Les différentes zones des ZAC sont intégrées dans l'une des 4 catégories de zones (U, AU, A ou N).

L'état d'avancement des différentes ZAC devra être étudié pour déterminer s'il convient de les classer en tout ou partie en zone urbaine ou à urbaniser. Les différents secteurs des ZAC pourront recevoir un zonage différent en fonction de leur vocation et le PLU pourra notamment classer les espaces destinés à conserver une vocation naturelle en zone N.

L'élaboration du PLU doit être l'occasion de déterminer s'il convient de conserver les règles spécifiques à chacune des ZAC ou si certaines, déjà bâties, peuvent être intégrées dans les zones urbaines existantes. Le maintien des particularités des ZAC peut s'exprimer dans le PLU mais il est préférable que l'intégration des ZAC ne se traduise pas par une trop grande multiplication de zones et secteurs, et règlements particuliers.

L'ensemble des règles définies par les PAZ ne peut être repris dans le PLU, certaines, trop précises, dépassent son champ d'application.

Ces règles pourront apparaître dans les cahiers des charges de cession de terrain. Une répartition des règles des PAZ traduites dans le PLU et celles destinées à être définies dans les cahiers des charges des cessions de terrains devra être définie.

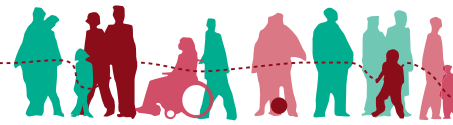
Au sein du PLU, un choix pourra être fait dans la traduction des règles résultant des PAZ entre le règlement et les orientations d'aménagement.

L'intégration des ZAC peut aussi permettre de simplifier les règles applicables et de corriger les dysfonctionnements qui ont pu être constatés.

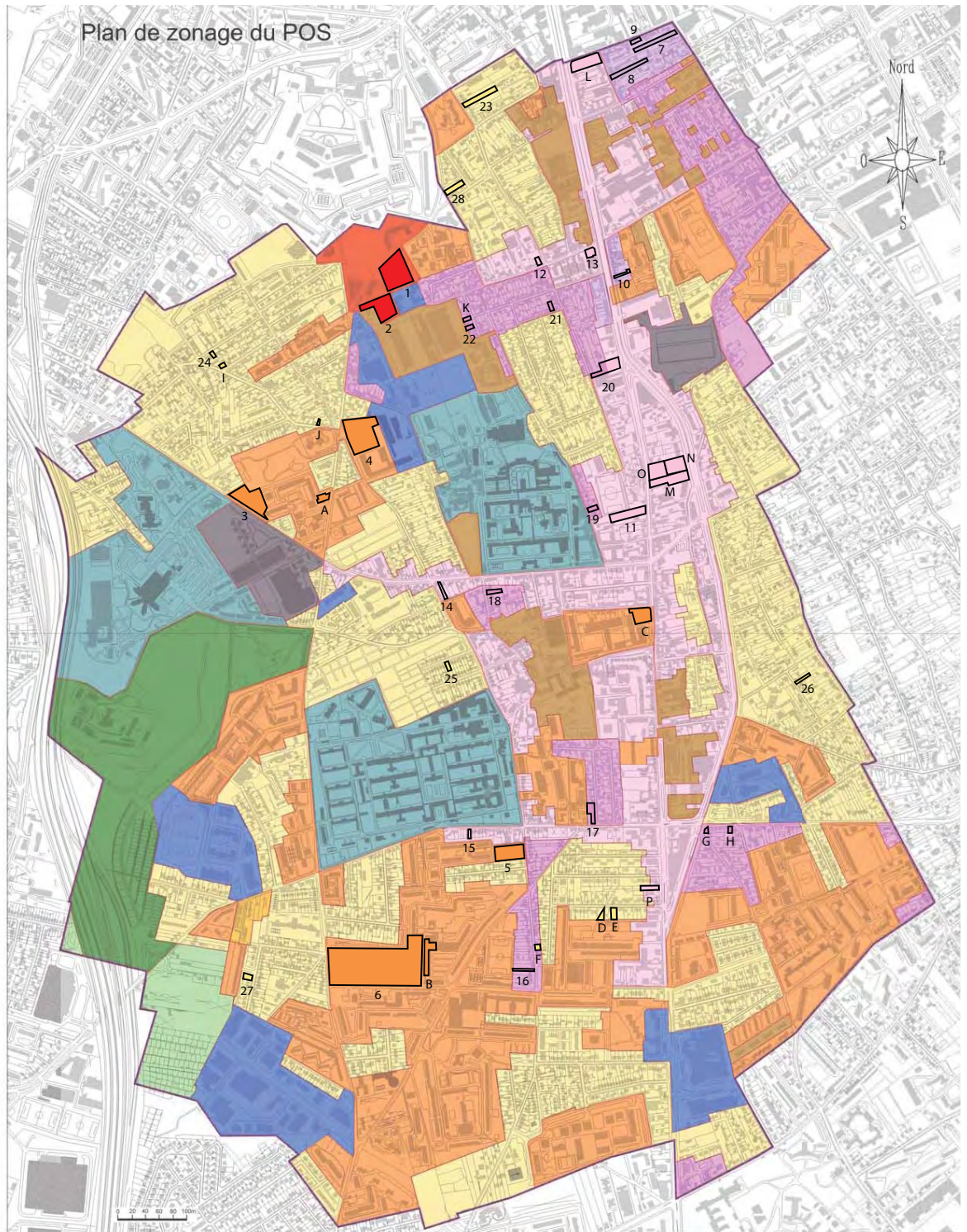
L'article L.123-3 du code de l'urbanisme prévoit l'introduction de certaines règles spécifiques à la ZAC dans le PLU. Il peut ainsi préciser « la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier, ou à créer », « la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts » et « déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque ilot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments ».

Ces spécificités propres aux ZAC présentent un caractère purement facultatif depuis l'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et Habitat.





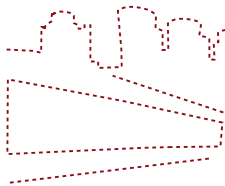
F. ANNEXE 1 : CARTE DE LOCALISATION DES PARCELLES ANALYSÉES



Légende

UA	UDa	UEb	UN	ZAC
UB	UDb	UF	NA	
UBa	UEa	UH	ND	





G. ANNEXE 2 : NOTA SUR LES BONIFICATIONS DES DROITS À CONSTRUIRE PAR VOIE DE DÉLIBÉRATION

1. EN MARGE DU PLU : LES BONIFICATIONS DE DROITS À CONSTRUIRE PAR DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL OU L'ORGANE DÉLIBÉRANT DE L'EPCI

2. LE DÉPASSEMENT DU COS POUR LES TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Le conseil municipal peut majorer de 20 % les règles de construction pour les bâtiments à usage d'habitation situés en zone urbaine du POS ou du PLU pour permettre leur agrandissement . La majoration s'applique aux bâtiments existants ou à construire, aux maisons individuelles et aux immeubles collectifs.

Il est possible de déroger aux règles du POS ou du PLU par simple délibération motivée. Le projet de délibération motivée est porté à sa connaissance pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. Les modalités de cette information ne sont pas fixées.

La délibération, qui doit être motivée, indique les secteurs à l'intérieur desquels elle autorise un dépassement. Ces secteurs sont obligatoirement situés dans les zones urbaines du PLU ou du POS.

La délibération fixe le dépassement autorisé pour chaque secteur et pour chacune des règles concernées, dans la limite d'un plafond de 20 % pour chacune d'elles. Les règles susceptibles d'être majorées sont celles relatives :

- au gabarit,
- à la hauteur,
- COS

La loi précise qu'en l'absence de COS, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

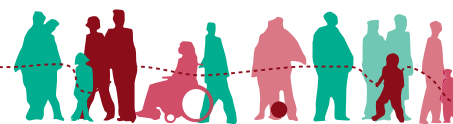
La majoration n'est pas admise :

- dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du code de l'urbanisme,
- dans les zones de danger et les zones de précaution délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles.

La possibilité de majoration de 20 % des règles de construction n'est pas cumulable avec :

- le dépassement de COS accordé au profit des logements sociaux,
- le dépassement de COS autorisé en raison de la performance énergétique des bâtiments.

La délibération qui précise les limites de ce dépassement et le document graphique faisant apparaître ces secteurs doivent figurer en annexe du PLU .



LE DÉPASSEMENT DU COS ET MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR LES OPÉRATIONS COMPORTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La loi Boutin fusionne les deux dispositifs de majoration de COS de 20 % et de 50 % en faveur du logement social.

Les délibérations prises sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi du 25 mars 2009 restent applicables .

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU peut délimiter des secteurs de majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du CCH (= logements retenus pour le calcul du quota de 20 % de l'article 55 de la SRU).

Le dépassement des règles du PLU est autorisé par simple délibération motivée. Le projet de délibération motivée est porté à sa connaissance pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. Les modalités de cette information ne sont pas fixées.

La délibération ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD PLU. Si c'était le cas, il faudrait procéder à une révision du PLU.

La délibération, qui doit être motivée, indique les secteurs à l'intérieur desquels elle autorise un dépassement. Ces secteurs sont obligatoirement situés dans les zones urbaines du PLU ou du POS.

La délibération fixe, pour chaque secteur, le dépassement autorisé qui peut atteindre 50 %. Le législateur a encadré cette mesure : pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Les règles susceptibles d'être majorées sont celles relatives :

- au gabarit,
- à la hauteur,
- à l'emprise au sol,
- COS

La loi autorise le cumul des dépassements pour réalisation de logements sociaux et pour performance énergétique des bâtiments. L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme ne peut pas entraîner une majoration du COS ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieurs à 50 %.

La délibération qui précise les limites de ce dépassement et le document graphique faisant apparaître ces secteurs doivent figurer en annexe du PLU.



