



BANQUE des
TERRITOIRES



PLU intercommunal : Règlement et Paysage

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires

Sommaire

01	Cadre général	3
	Le Règlement	4
	Articulation Règlement / OAP et autres pièces du PLUi	7
02	Les éléments à protéger	8
	Protéger les éléments de paysage, bâti ou naturel, repérés	10
	Protéger les patrimoines écologiques repérés	12
	Espaces Boisés Classés	14
	Protéger les points de vue repérés	15
03	Biodiversité et gestion de l'eau	16
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	17
	Végétalisation	18
	Perméabilité des sols	20
	Protection des espaces verts, de jardins en milieu urbain et en limite	21
	Gestion de l'eau	22
04	Composition du paysage urbain	23
	Règlement urbain	24
	Composer le paysage urbain avec le règlement	26

01

Cadre général du règlement

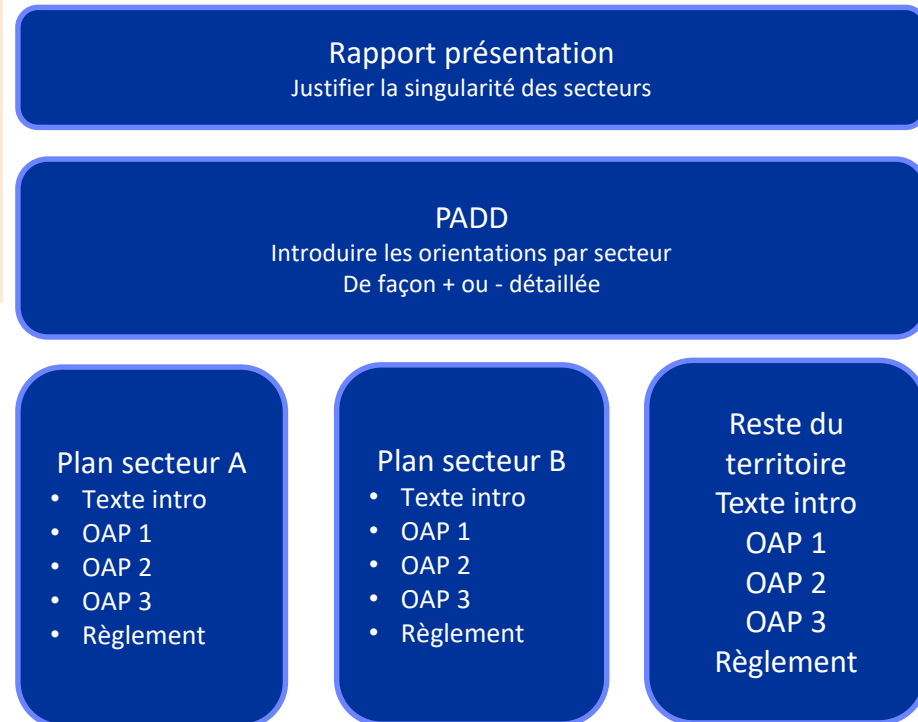


Le règlement

- est encadré par les articles L151-8 à L 151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme
- comprend des **parties écrites et graphiques** couramment appelés « **plan(s) de zonage** »
- fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés par la loi aux documents d'urbanisme.
- peut comprendre des Plans de secteurs

Article L 151-3 : Lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent, le PLU peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes de l'EPCI. (Ils) précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur.

- Le Plan de secteur permet **d'adapter le règlement à des contextes** (ville importante, banlieue ou couronne, ruralité) **ou réalités urbaines et physiques différentes** (tissu bâti, paysage, risques, ...),
- Ils sont conçus en fonction des besoins techniques d'application des règles, pour faciliter l'ADS surtout.



Le règlement

La structure du règlement a été profondément modifiée par décret du 28 décembre 2015. Il comprend dorénavant **3 parties thématiques**



ZOOM – CONTENU DU REGLEMENT

Ancienne version

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Nouvelle version

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

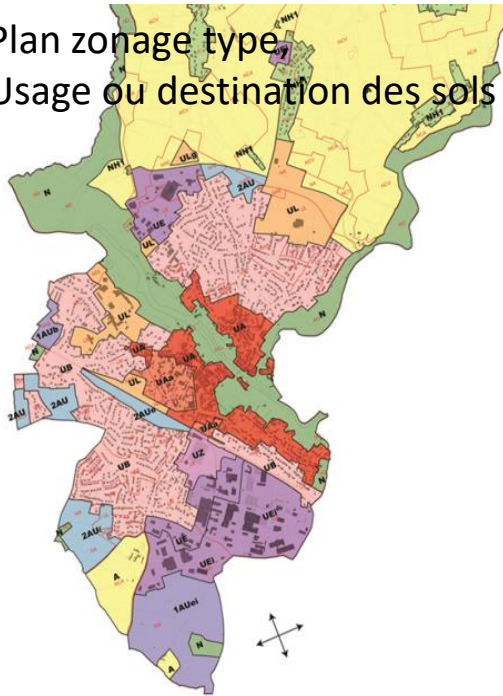
III. Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

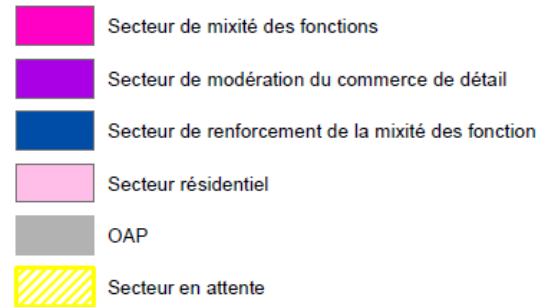
Le règlement

On peut créer différents documents graphiques si besoin. Celui sur la destination des sols est nécessaire puisqu'il délimite les différents secteurs (U, AU, A, ...) décrit par le règlement

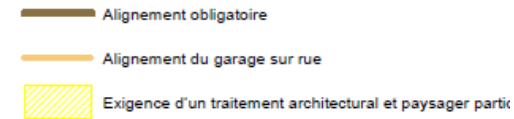
Plan zonage type
Usage ou destination des sols



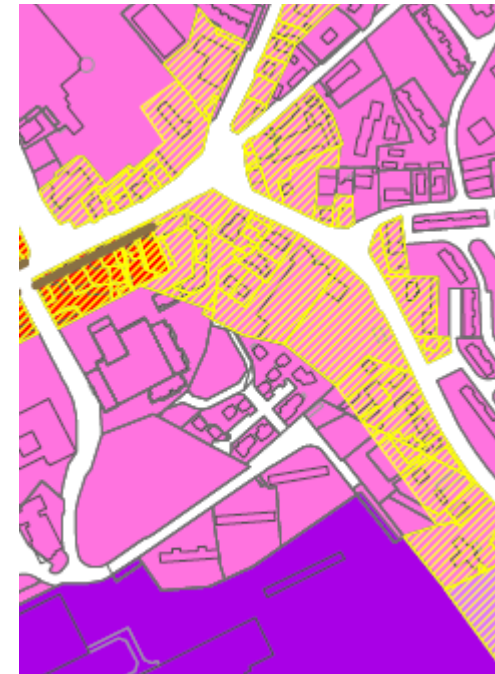
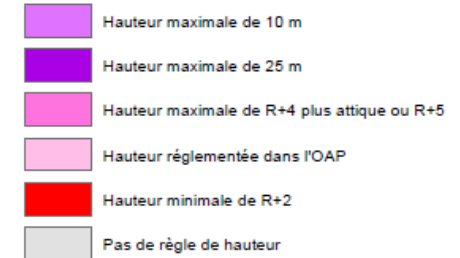
Mixité des Fonctions



Morphologie urbaine



Hauteurs bâties



Il peut être grandement allégé :

- On peut avoir des secteurs d'OAP sans règlement
- Il n'y a plus d'articles obligatoires à renseigner
- Des zones urbaines peuvent être réglementées par les articles du RNU (*R-111-3 et suivants*)

Articulation Règlement / OAP et autres pièces du PLUi

OAP et règlement se complètent. L'idée générale est de :

- Donner l'esprit et les objectifs du projet dans l'OAP : le programme (plus ou moins précis), les principes et schéma d'aménagement (plus ou moins détaillés et dessinés) en particulier l'insertion dans le site, la(les) desserte(s), la trame verte et bleue, les espaces publics, le traitement paysagé, des orientations pour la trame bâtie et son implantation dans le site, la mise en valeur et préservation des patrimoines bâtis ou naturels présents... L'OAP s'impose avec un principe de **compatibilité**
- Fixer les règles qui s'imposent dans le règlement : alignements, hauteur, emprise au sol,...; Le règlement s'impose avec un principe de **conformité**.

La frontière entre les deux n'est pas simple à fixer, en particulier si le secteur d'OAP nécessite des adaptations du règlement de la zone concernée (1AU ou UA par exemple). Dans ce cas, on peut :

- écrire dans le règlement un paragraphe spécial, ou apporter des nuances ou exception par OAP en les nommant, ou faire un(des) sous secteur(s) indicé(s) (1AUx ou y). Mais plus on multiplie les indices ou précisions plus le règlement devient indigeste
- Renforcer le texte écrit de l'OAP.
- Créer un(des) secteurs d'OAP sans règlement.

L'OAP sans règlement porte au moins sur:

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

02

Les éléments à protéger



Cadre

On peut identifier, localiser ou délimiter :

- les éléments de **paysage**
 - les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs**
 - les éléments de paysage et ... les **sites et secteurs**
 - Les **espaces boisés** (art. L151-19 et 23)
- 
- à protéger à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19)
- à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23)

Protéger les éléments de paysage, bâti ou naturel, repérés

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



A faire

- Identifier chaque élément, bâti ou naturel. Les numéroté et classer (par commune, par type, par mesure de protection attachée...)
- Pour les éléments bâtis, faire un atlas avec une fiche par élément, ou un tableau listant tous les éléments et comprenant :
 - Fiche descriptive simple du caractère patrimonial par élément , photo si possible,
 - Classement par type de patrimoine à définir
 - prescriptions pour encadrer les évolutions de chaque type : préservation en l'état, conditions de réhabilitation, entretien ou travaux ; recomposition.
- Les prescriptions sont d'ordre réglementaire

Effets

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, qui ne sont pas soumis au permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie ou à l'obtention d'un permis de démolir. (article R151-41). Ils doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au règlement écrit du PLU

Localisation et prescription pour la préservation des éléments de paysage, bâti ou naturel

Éléments remarquables du paysage à protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
(L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

* Arbre remarquable

< Cône de vue

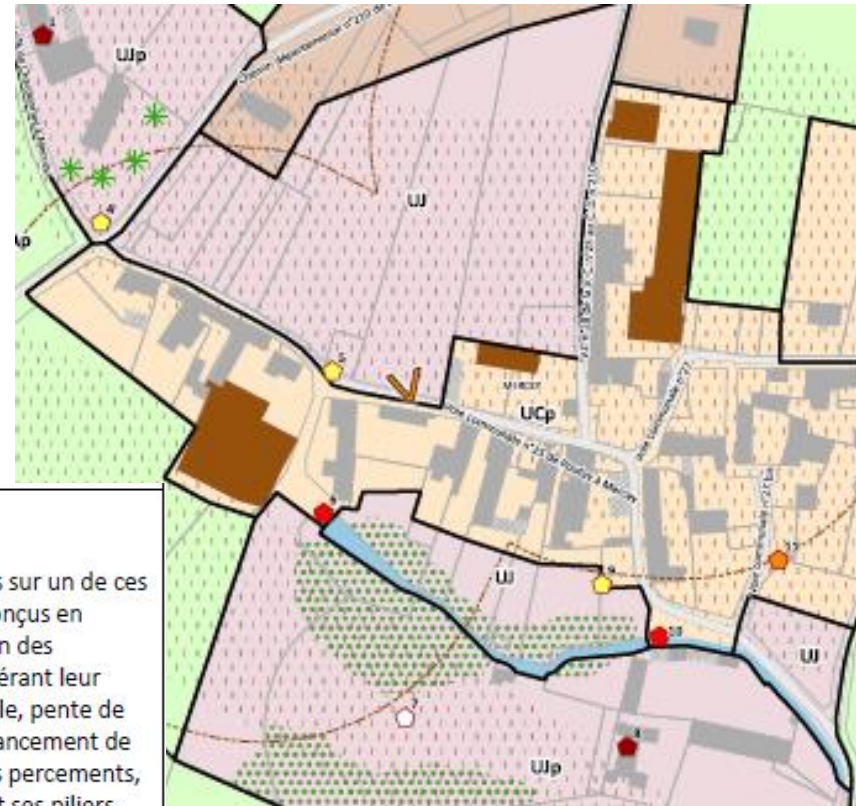
Petit patrimoine

- Bâti intéressant ou remarquable
- Patrimoine de bien public
- Element paysager ponctuel
- Mur et muret
- Autre

5. Demeure XVIIIe, à l'emplacement du château médiéval



Tous les travaux effectués sur un de ces bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques leur conférant leur intérêt : volumétrie globale, pente de toiture, lucarnes, ordonnancement de la façade et régularité des percements, murs de clôture, portail et ses piliers.



Linéaire D :

- Mur en pierre et chaperon en tuiles ;
- Route des Hurlots ;

Prescriptions : se référer au Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye/Forterre, fiche U5 « Clôtures », chapitre « recommandations ».

A l'échelle intercommunale, les éléments étant très nombreux, il y a intérêt à simplifier et bien organiser leur présentation : regrouper les éléments par types de prescriptions, ou géographiquement ou ...

Protéger les patrimoines écologiques repérés

Article L.151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres (modification loi du 8 août 2016)

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Jardins et bâti, écologie urbaine



- Identifier les milieux et continuités d'intérêt écologique dans le Diagnostic et annoncer l'objectif de protection dans le PADD.
- Dans le règlement, préciser les conditions qui s'imposent : inconstructibilité, affouillements ou exhaussements
- Dans la justification des choix du projet, expliquer les raisons de la protection..

Effets

Les sites protégés sont inconstructibles. Si des travaux sont nécessaires, ils doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Ils doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au règlement écrit du PLU.

Protéger les patrimoines écologiques repérés

Éléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Alignement d'arbres
- ~~~~~ Haie, ripisylve
- + + + + Parc, jardin, verger
- • • • Boisement, bosquet
- o o o o Zone humide

Extrait règlement PLU Clermont-Ferrand

Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer

- Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Espaces Boisés Classés

Article L113-1

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

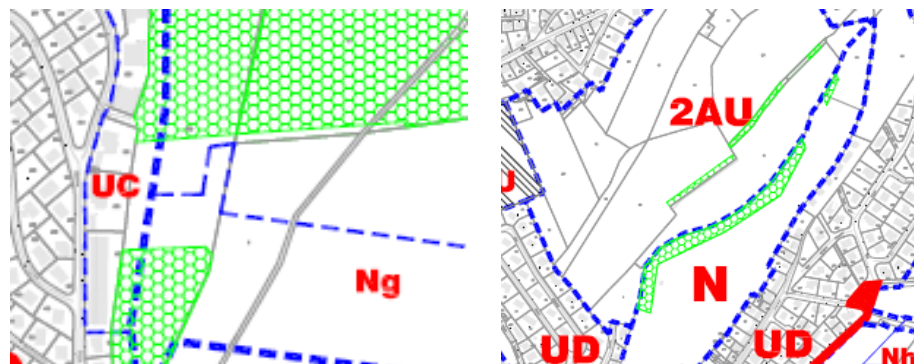
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Attention : la réduction ou la suppression d'un EBC ne peut être faite que dans le cadre de la procédure lourde de révision ou de révision simplifiée du PLU ou de sa mise en compatibilité avec un projet.

Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

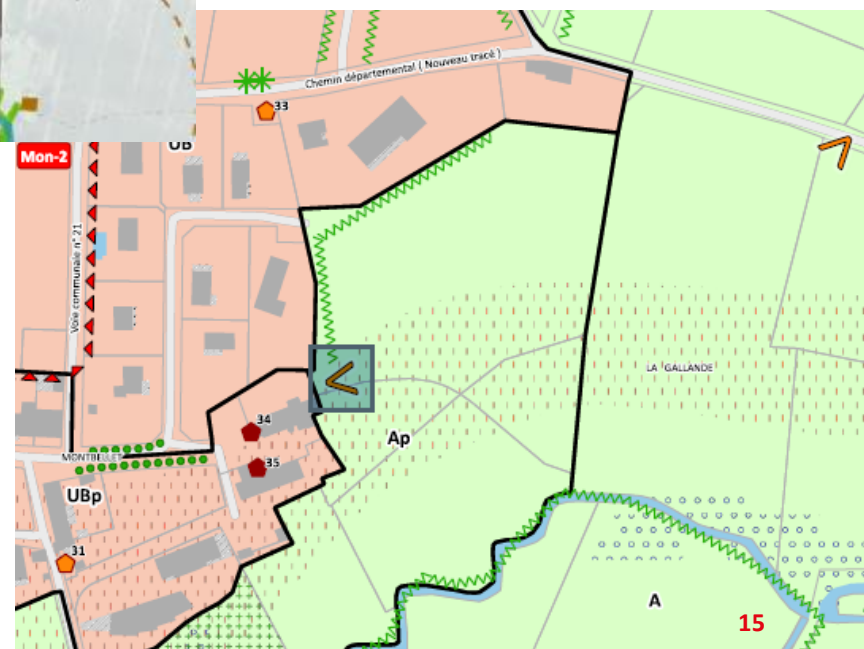


Protéger les points de vue repérés

Classer en zone Agricole ou Naturelle, avec un indice « p » pour Paysage ou Patrimoine (Ap ou Np) les secteurs à garder dégager de tout obstacle à la vue, donc de toute construction, édifications diverses, exhaussements, ...

A faire

- Identifier les points de vue dans le Diagnostic et annoncer l'objectif de protection dans le PADD.
- Classer en Ap au règlement
- Dans la justification des choix du projet, expliquer les raisons de la protection.



03

**Biodiversité
et gestion de l'eau**



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

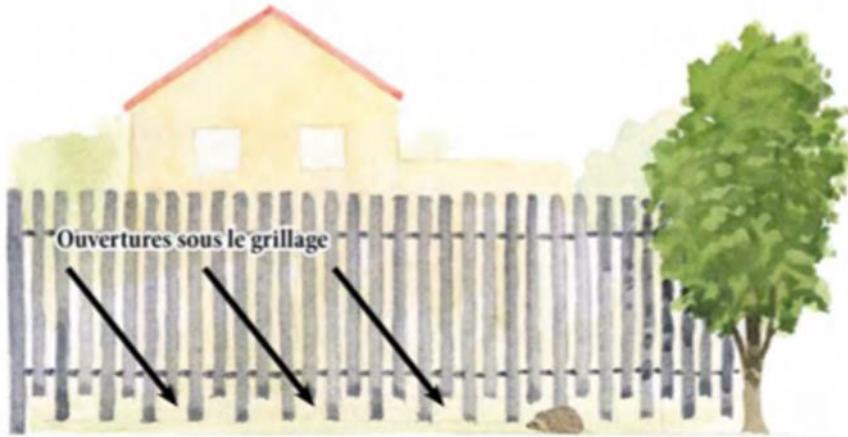
Article R151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- 1° **Imposer**, en application de l'article [L. 151-22](#), que les **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** d'un projet représentent une **proportion minimale de l'unité foncière**. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un **coefficient** qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;
- 2° **Imposer** des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres et de plantations**, d'aires de jeux et de loisir ;
- 3° **Fixer**, en application du 3° de l'article [L. 151-41](#) les emplacements réservés aux **espaces verts** ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 4° **Délimiter** les espaces et secteurs contribuant aux **continuités écologiques** et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;
- 5° **Identifier**, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et **secteurs à protéger** au titre de l'article [L. 151-23](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° **Délimiter** dans les documents graphiques les terrains et **espaces inconstructibles en zone urbaine** en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° **Imposer** les installations nécessaires à la **gestion des eaux** pluviales et du ruissellement ;
- 8° **Imposer** pour les **clôtures** des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Végétalisation

Les clôtures



On peut imposer :

- **L'aération des clôtures** au sol pour les passages de l'eau et de la petite faune
- La **végétalisation des clôtures** ou l'absence de maçonnerie ou clôture occultante. Et imposer une **mixité d'éléments végétaux**, d'essences locales, ou renvoyer à un référentiel en annexe

On ne peut imposer des espèces de plantation

Les pieds d'immeubles

EXEMPLE DE TRANSITION ENTRE DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVÉ



1. Absence de transition



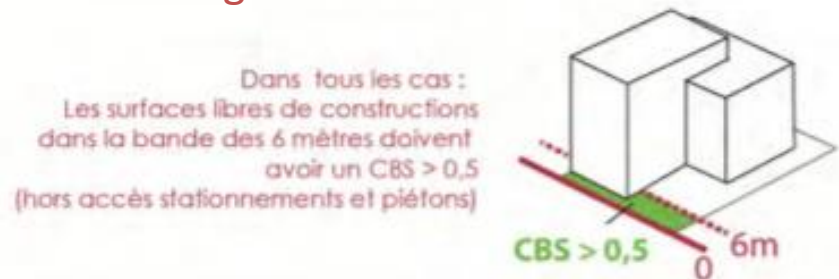
2. Aménagement végétalisé faisant transition entre espaces privés et espace public

Source : ADEUS

On peut imposer :

- La végétalisation des pieds d'immeubles sur rue, avec un recul d'un mètre (au choix) par rapport à l'emprise publique et perméable.

Extrait règlement PLU Clermont-Ferrand



Végétation et sols

L151-22- Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

On peut imposer x % d'espaces libres dont y % d'espaces de pleine terre ou d'espaces verts par zone. Selon la densité et la végétalisation que l'on souhaite par type de tissu urbain.

Bien définir : surfaces libres de construction / surfaces non imperméabilisées / Espaces verts ou Surfaces plantées ...

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les surfaces sont pondérées selon leur qualité environnementale. Par exemple 1 pour la pleine terre, 0,3 pour les murs végétaux, 0,6 pour les toiture végétalisées...

Le règlement du PLU de Clermont-Ferrand comprend un plan de végétalisation

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surfaces de Pleine Terre (PLT) minimaux imposés dans la zone UG, hors UGcJ (article UG 3) :

FRANGES NATURELLES
CBS : 0,6 / PLT : 0,4

DIFFUSION DU PARC
CBS : 0,6 / PLT : 0,2

INTENSIFICATION VERTE
CBS : 0,6 / PLT : 0,1

VILLE VERTE
CBS : 0,4 / PLT : 0,2

CENTRE DENSE
CBS : 0,3 / PLT : 0,1

5
REGLEMENT
GRAPHIQUE
plan de
végétalisation
échelle 1 : 10 000



Les indices de pondération du Coefficient de Biotope par surfaces ne sont pas fixés nationalement. Chacun, à ce jour, les détermine.

Qualité environnementale et paysagère

Pour favoriser des constructions écologiquement vertueuses, le règlement définit un coefficient biotope supérieur (CBS) ou égal à 0,5 en zone Ub.

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco- aménagée sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espaces libre de pleine terre, surface au sol artificialisée mais, toitures et murs végétalisés.

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, les dispositions générales du règlement définissent un coefficient différent pour chacune d'entre elles.

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio correspondant à leurs qualités environnementales. Chaque type de surface est multiplié par un ratio, qui définit son potentiel :

$$\begin{aligned} \text{Surface éco-aménagée} = & (\text{m}^2 \text{ espaces verts en pleine terre} \times 1) + \\ & (\text{m}^2 \text{ espaces verts sur dalle} \times 0,7) + (\text{m}^2 \text{ surfaces semi-ouvertes} \times \\ & 0,5) + (\text{m}^2 \text{ toiture équipée d'un système de récupération des eaux} \\ & \text{pluviales} \times 0,3) + (\text{m}^2 \text{ surfaces imperméables} \times 0) \end{aligned}$$

Les dispositions générales du règlement détaillent également à quoi correspondent les espaces verts en pleine terre, les espaces verts sur dalle, les surfaces semi-ouvertes, une toiture équipée d'un système de récupération des eaux pluviales et les surfaces imperméables.

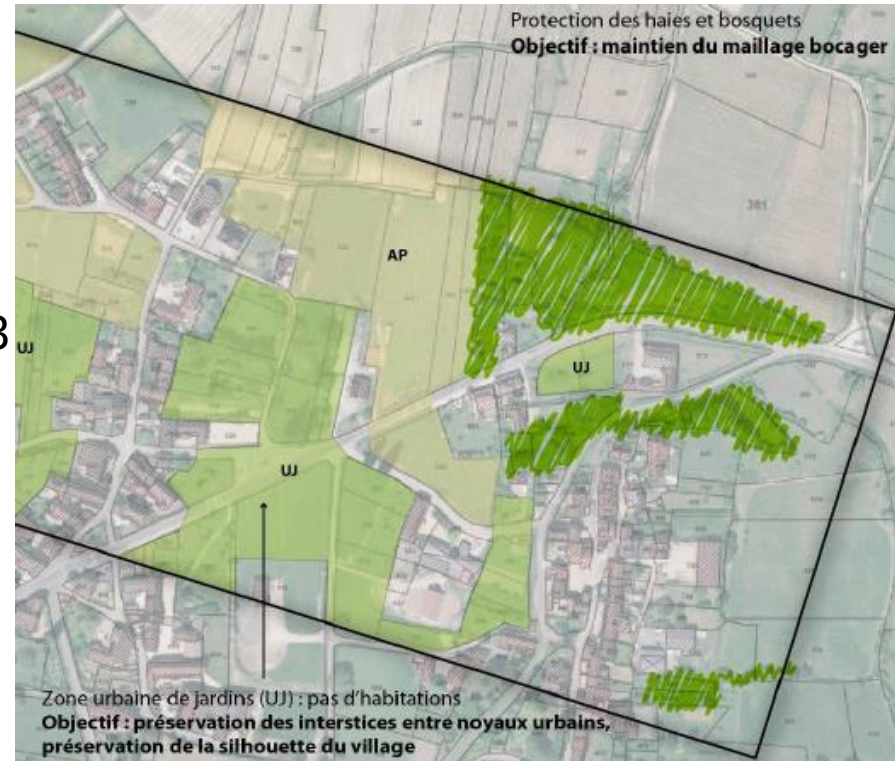
Protection des espaces verts, de jardins en milieu urbain et en limite

On peut :

- Délimiter et indiquer des espaces verts à protéger au titre de la préservation des espaces paysagers de caractère (L151-19) ou des continuités écologiques (L151-23)
 - localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » Art.L151-23
- 

On les délimite au document graphique, souvent par une trame spécifique, et on renvoie à la prescription écrite

- Sinon, on peut classer en « Ujardin » par exemple, en interdisant toute construction sauf abri de jardin, voire des serres.
 - Aux franges et lisières de la ville, des indices spécifiques peuvent être créés en zone A (voire N) pour favoriser des activités agricoles et pas d'autres : autoriser les serres et petits bâtiments de moins de xm^2 ou Xm de hauteur (ce qui bloque les bâtiments d'élevage ou de stockage par exemple). Mais attention, on ne peut pas fixer le type de productions agricoles
- 
- Zone urbaine de jardins (UJ) : pas d'habitations
Objectif : préservation des interstices entre noyaux urbains, préservation de la silhouette du village
- 21



Gestion de l'eau

Gestion des eaux pluviales

On impose quasi systématiquement la **gestion des eaux de pluie à la parcelle** : stockage, écoulement et infiltration.

En cas d'impossibilité technique, celle-ci doit être justifiée par une étude de sol.

L'évacuation par des canalisations souterraines vers le réseau public s'impose alors, avec régulation du débit de sortie, imposée.

Extrait PLUI Grand Lac (73)

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

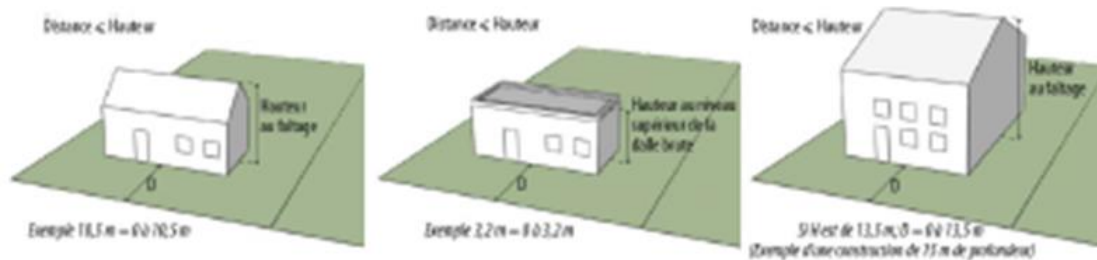
04

Composition du paysage urbain



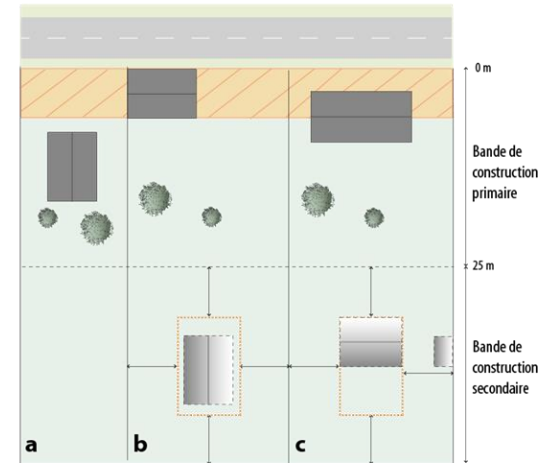
Règlement urbain

Le règlement doit être compréhensible : favoriser l'illustration des concepts et des termes employés



Dans la partie «Caractéristiques architecturales, paysagères, environnementales », on règlemente le plus souvent :

- Implantation
- Hauteur
- Stationnement
- Qualité architecturale et paysagère
 - Volumétries
 - Toitures
 - Traitement des façades ; baies, menuiseries et ferronneries
 - Intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Emprise au sol et traitement des sols (cf diapos 19 et 20)
 - Végétalisation, clôture



Règlement urbain

- **Article L151-18**

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'**aspect extérieur** des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs **dimensions**, leurs conditions **d'alignement** sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

- **Article R151-39**

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la **constructibilité** des terrains, préserver ou faire évoluer la **morphologie** du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales **d'emprise au sol et de hauteur**. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- **Article R151-41**

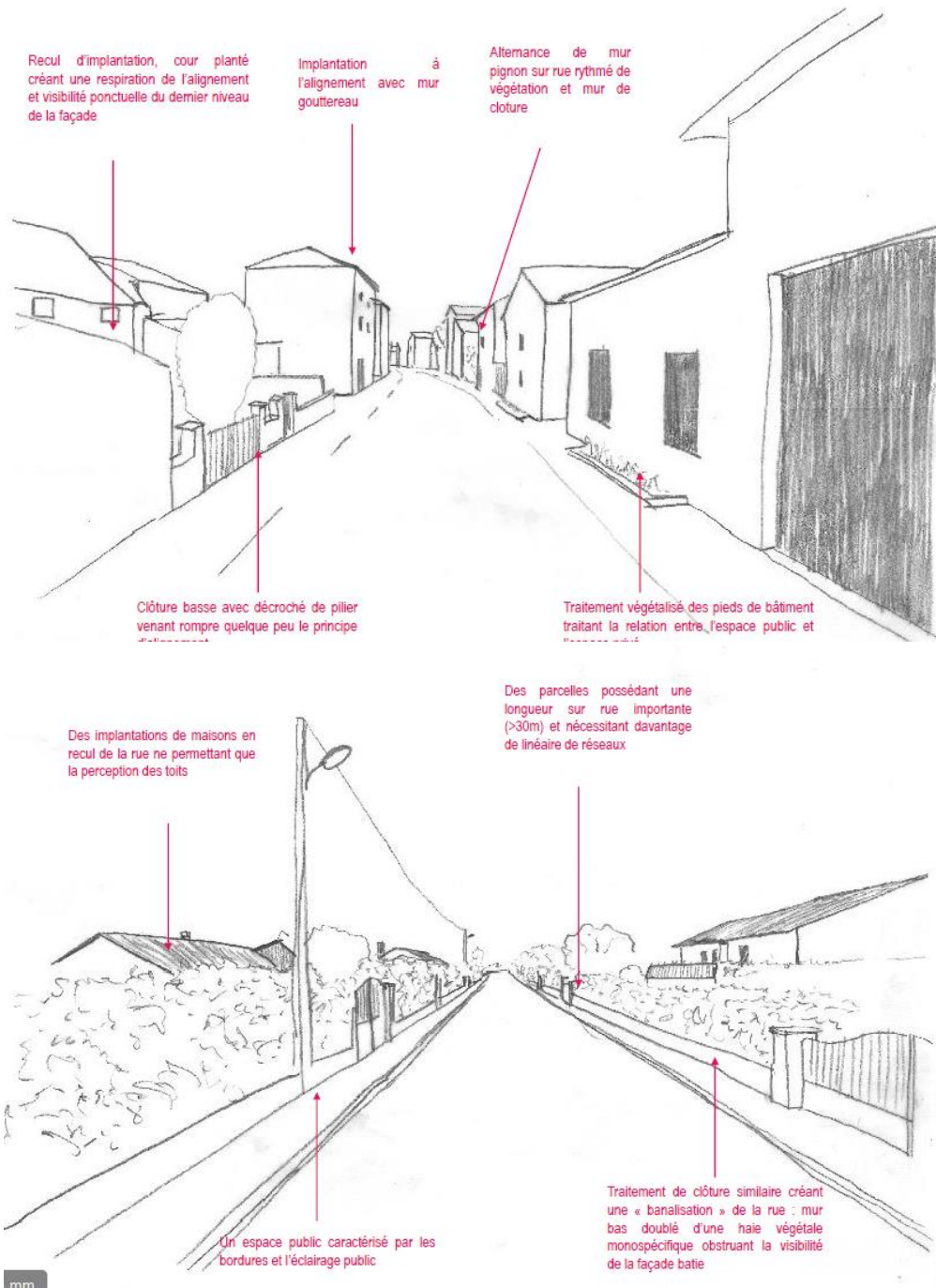
Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des **façades** et **toitures** des constructions ainsi que des **clôtures**

Composer le paysage urbain avec le règlement

Composition de la rue

- Alignement sur rue en continu ou pas : règles d'implantation par sur les voies, sur les limites séparatives + hauteur
- Volumétrie : Hauteur, pentes de toiture, débords, traitement différencié des RdC
- Aspect extérieur : percements et ouvertures, matériaux, couleurs
- Clôtures
- Espaces libres entre le bâtiment et la rue, ou traitement des pieds d'immeubles

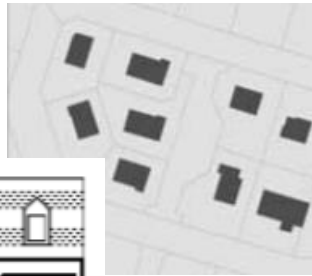


Composer le paysage urbain avec le règlement

Composition de l'îlot

- Fermé, semi-ouvert, ouvert
- Volumétrie,
- Espaces entre les bâtiments
- Emprise au sol
- Espace libre, dont espace perméable et/ou espace de pleine terre (coefficient de biotope)
- Espace de jardin

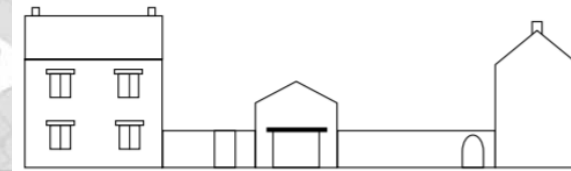
Tissu pavillonnaire, fin XXème



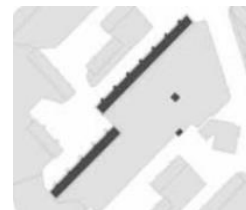
L'îlot fermé, + ou - dense



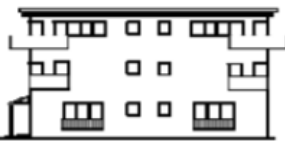
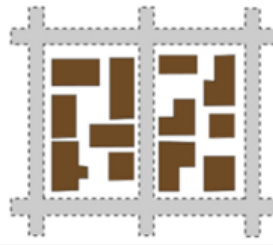
Ilot ancien, issu de l'activité agricole



Les grands ensembles



L'îlot ouvert





BANQUE des
TERRITOIRES



www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

*Service de renseignements juridiques et financiers : 0970 808 809
ou [Poser votre question](#)*

Merci pour votre attention