



**HAL**  
open science

# Les règles du Plan Local d'Urbanisme, incidences de la rédaction sur les projets de division

Prisca Hamard

► **To cite this version:**

Prisca Hamard. Les règles du Plan Local d'Urbanisme, incidences de la rédaction sur les projets de division. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2023. dumas-04411414

**HAL Id: dumas-04411414**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04411414>**

Submitted on 23 Jan 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MEMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM**

**SPECIALITE : Géomètre et Topographe**

**par**

**Prisca HAMARD**

---

Les règles du Plan Local d'Urbanisme, incidences de la rédaction sur les projets  
de division.

**Soutenu le 08 septembre 2023**

---

**JURY**

Madame Elisabeth BOTREL	Président du jury
Monsieur Jean-Dominique FINA	Maître de stage
Monsieur Nicolas CHAUVIN	Enseignant référent

# Remerciements

Ce mémoire, qui est l'accomplissement de plusieurs mois de recherche en alternance, marque la fin de trois années d'études à l'ESGT. Je tiens à remercier en premier lieu, l'ensemble des personnes qui de près ou de loin ont contribué à la réalisation de ce mémoire.

Je remercie Monsieur Nicolas CHAUVIN, mon professeur référent à l'ESGT, pour le suivi de mon travail, pour sa disponibilité et son implication. Ces remarques et ses conseils m'ont été très bénéfiques pour la progression de ce TFE.

Je souhaite remercier l'ensemble des collaborateurs du cabinet GEFA pour leur accueil, pour leur soutien et leur temps dans le cadre de ma formation.

Je remercie particulièrement Monsieur Jean-Dominique FINA, Jean-Pierre MONTANARI et Luigi MANCA de m'avoir accueillie au sein du cabinet de Corbeil-Essonnes. En effet, je les remercie pour leur soutien, leur implication dans le projet et de m'avoir fait confiance tout au long de ce stage. Leurs connaissances en urbanisme et leurs expériences ont contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Je remercie également Gaëlle NEVES qui m'a épaulé durant le projet grâce à ses nombreuses connaissances en urbanisme. Elle a su m'accorder du temps afin de me prodiguer de précieux conseils.

Enfin, je remercie ma famille et mes amis, notamment mes parents pour leurs conseils ainsi que leur soutien inconditionnel tout au long de ma scolarité et notamment pendant ce stage. Je remercie mon copain pour son soutien et ses conseils tout au long de ce travail.

# Liste des abréviations

A :	Agricole
ALUR :	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
AU :	Zone à Urbaniser
COS :	Coefficient d'Occupation du Sol
CUb	Certificat d'Urbanisme Opérationnel
N :	Naturelle
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PLUi :	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
POS :	Plan d'Occupation des Sols
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
RNU :	Règlement National d'Urbanisme
U :	Urbaine

# Glossaire

## A

Adaptation mineure ([journaldesmaires.com](http://journaldesmaires.com)) : Par adaptation mineure, on entend les assouplissements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol.

Autorisation tacite : L'autorisation tacite est une autorisation obtenue en l'absence d'une notification expresse de la mairie une fois le délai d'instruction passé.

## C

Cerfa : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs, C'est un formulaire administratif réglementé et officiel dont les modèles sont fixés par arrêté.

Certificat d'Urbanisme Opérationnel (Art. L410-1 et suivants, R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme) : Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme. Il indique également si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

## D

La dérogation : consiste à autoriser, à l'occasion d'une décision relative à l'occupation des sols, la non-application du règlement.

## E

Emprise au sol (article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

## P

Plan Local d'Urbanisme (PLU(i)) ([saone-et-loire.gouv.fr](http://saone-et-loire.gouv.fr)) : Document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (Établissement public de coopération intercommunale, EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Plan d'Occupation des Sols (POS) : est un ancien document d'urbanisme prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la Loi d'orientation foncière de 1967. Sa disparition a été organisée par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et la Loi ALUR du 24 mars 2014, au profit des nouveaux Plans locaux d'urbanisme (PLU).

## S

Surface Hors d'Œuvre Nette : article R.112-2 du code de l'urbanisme

## U

Urbanisme de projet ([collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)) : Urbanisme issu de plusieurs réformes initié par le ministère de l'écologie qui ont permis la simplification et l'adaptation du code de l'urbanisme selon trois objectifs suivants : Répondre aux enjeux du Grenelle et aux défis environnementaux, Promouvoir l'offre de logement, Passer d'une logique de normes à une culture de projet.

Unité foncière ([www.manche.gouv.fr](http://www.manche.gouv.fr)) : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

# Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Glossaire .....	4
Table des matières .....	5
Introduction .....	7
<b>I LA REDACTION DU REGLEMENT DES PLANS LOCAUX D'URBANISME .....</b>	<b>12</b>
I.1 Le contenu et la structure du règlement .....	12
I.1.1 Du contenu standardisé des PLU au contenu modernisé .....	13
I.1.1.1 Composition originelle du règlement écrit .....	13
I.1.1.2 Vers une nouvelle structure thématique du règlement écrit .....	18
I.2 La rédaction des règles composant le règlement .....	21
I.2.1 Expression de la règle, différentes modalités .....	21
I.2.1.1 La règle quantitative .....	21
I.2.1.2 La règle qualitative .....	22
I.2.1.3 La règle alternative .....	24
I.2.1.4 Le caractère facultatif des règles .....	25
I.2.2 Les modalités d'écriture des règles .....	26
I.2.2.1 Spécificités des règles .....	26
I.2.2.1.1 Article 6 du règlement, règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	26
I.2.2.1.2 Article 7 du règlement, règle d'implantation par rapport aux limites séparatives .....	28
I.2.2.1.3 Article 8 du règlement, règle d'implantation sur une même propriété .....	29
I.2.2.1.4 Article 9 du règlement, règle d'emprise au sol des constructions .....	29
I.2.2.2 Justifications des choix de rédaction .....	30
I.2.2.2.1 Justification du zonage du règlement .....	31
I.2.2.2.2 Justification des articles du règlement .....	33
<b>II LES INCIDENCES DE LA REDACTION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME .....</b>	<b>35</b>
II.1 Flexibilité et diversité des règlements entre les communes .....	35
II.1.1 La méthodologie employée .....	36
II.1.2 Incidences de la diversité des règlements sur les projets de division .....	38
II.1.2.1 Projets de division pour construction individuelle .....	38
II.1.2.1.1 Projet de division Soisy-sur-Seine .....	39
II.1.2.1.2 Projet de division Corbeil-Essonnes .....	46

II.2	Complexité des règlements.....	49
II.2.1	La formulation des règles.....	49
II.2.1.1	Cas concrets de formulation.....	51
II.2.2	La mise en cohérence des documents inhérents aux PLU.....	53
II.2.3	La volonté politique et l’appréciation des élus.....	55
	Conclusion.....	59
	Bibliographie.....	62
	Table des Annexes.....	67
	Table des Figures.....	71

# Introduction

En France, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)<sup>1</sup> sont parfois source de contentieux. Les règles conduisant à leur formation sont de plus en plus nombreuses, et instaurent parfois entre elles des contradictions. Cette situation est embarrassante car, face à ces contradictions le géomètre-expert va devoir faire preuve d'une certaine anticipation face aux projets des demandeurs. Ce phénomène continue de s'accroître et ne s'améliore pas.

*« Quand le droit bavarde, le citoyen ne lui prête plus qu'une oreille distraite »<sup>2</sup>*

C'est en 1991 que le Conseil d'État publie cette formule dans le rapport public de 1991. Effectivement celui-ci indique via cette formule l'importance de la qualité, de la stabilité mais aussi de l'accessibilité aux citoyens et à toute personne, des normes.

Le droit de l'urbanisme est un droit qui a souvent fait l'objet de critiques en conséquence de sa trop grande complexité mais aussi de son obscurité et de sa sophistication.

*En effet, le droit de l'urbanisme est au cœur de profondes attentes sociales, qui correspondent à un espoir de mieux vivre : protection de l'environnement, maîtrise des déplacements, aménagement de l'espace, satisfaction des besoins en logements, développement économique, du tourisme et des loisirs, il n'est guère d'aspect de notre vie de tous les jours qui échappent à cette réglementation. Les pouvoirs publics sont donc amenés régulièrement à élaborer, modifier ou réviser les documents d'urbanisme pour répondre aux aspirations, parfois contradictoires, des citoyens.<sup>3</sup>*

Afin de planifier et de réglementer l'utilisation des sols sur leurs territoires, les communes utilisent les documents d'urbanisme dit plus précisément outils de planification mais aussi « outil de préservation et de reconquête de la nature en ville »<sup>4</sup>. Ces documents sont

---

<sup>1</sup> Voir Glossaire

<sup>2</sup> France Conseil d'Etat, Rapport public du Conseil d'Etat de 1991, [en ligne], La documentation française, 1992, disponible sur <<https://documentation.insp.gouv.fr/>>

<sup>3</sup> Direction Départementale de l'Équipement de l'Oise, Les feuillets de l'Oise n°53-Juin 2006, p.1, [en ligne], *Améliorer la rédaction du règlement du PLU*, disponible sur <<https://www.oise.gouv.fr>> consulté le 29/03/2023

<sup>4</sup> GILLIG David, Mars 2021, p.7, *Le PLU : un outil de préservation et de reconquête de la nature en ville*, Revue Construction – Urbanisme [en ligne], n°3, étude 3. Disponible sur <<https://www.lexis360intelligence.fr/>>. Consulté le 11/07/2023



utilisés afin de régir et de guider au mieux les orientations d'aménagement des divers espaces présents sur leurs territoires, ce sont de véritables « *caisses à outils* »<sup>5</sup> mises à disposition des communes, qui leur appartient d'utiliser à bon escient.

Chaque commune vient ainsi, adapter ses documents avec ses objectifs propres. Il est possible de trouver des communes avec des objectifs d'ouverture à l'urbanisation et donc, avec un assouplissement des droits à construire. Mais d'un autre côté on trouve des communes souhaitant protéger leur cadre de vie et par conséquent éviter la multiplication d'équipements. Ces deux cas se traduisent soit par une phase de croissance continue soit par une stagnation de la croissance.<sup>6</sup>

C'est pour cela que les documents de planification d'urbanisme viennent régir les projets des territoires en question afin de résoudre les difficultés d'aménagement auxquelles peuvent être confrontées les communes.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Plans locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) sont de plus en plus nombreux sur le territoire français. Bien que beaucoup de communes soient soumises aux PLU ou aux PLUi<sup>7</sup>, certaines sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Des statistiques sont disponibles sur le site du Géoportail de l'Urbanisme concernant le nombre de communes couvertes par un Document d'Urbanisme (DU), qu'il soit publié ou non.

---

<sup>5</sup> GILLIG David, Mars 2021, p.7, *Le PLU : un outil de préservation et de reconquête de la nature en ville*, Revue Construction – Urbanisme [en ligne], n°3, étude 3.

<sup>6</sup> Romain MELOT, Maxence BRANSIECQ, *Règles d'urbanisme et choix politiques : les observations de l'Etat sur les projets locaux*, Revue d'économie régionale & urbaine, 2016, Edition Armand Colin, p.771

<sup>7</sup> Voir Glossaire

## DOCUMENTS D'URBANISME PUBLIÉS SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS EN 2022

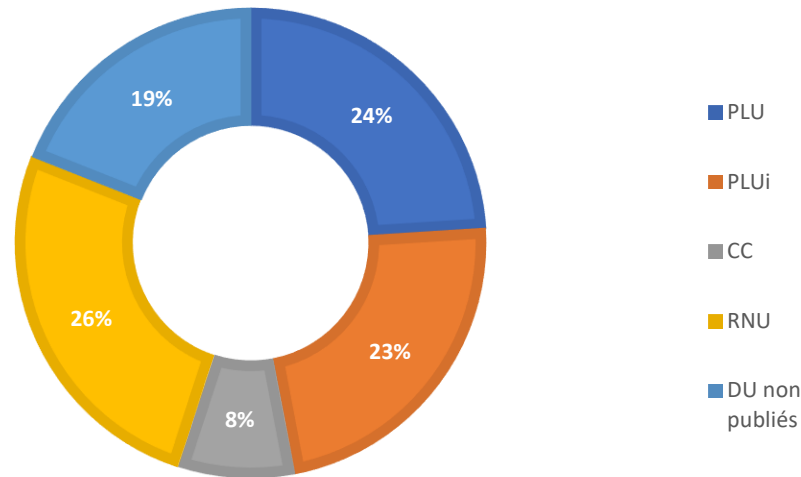


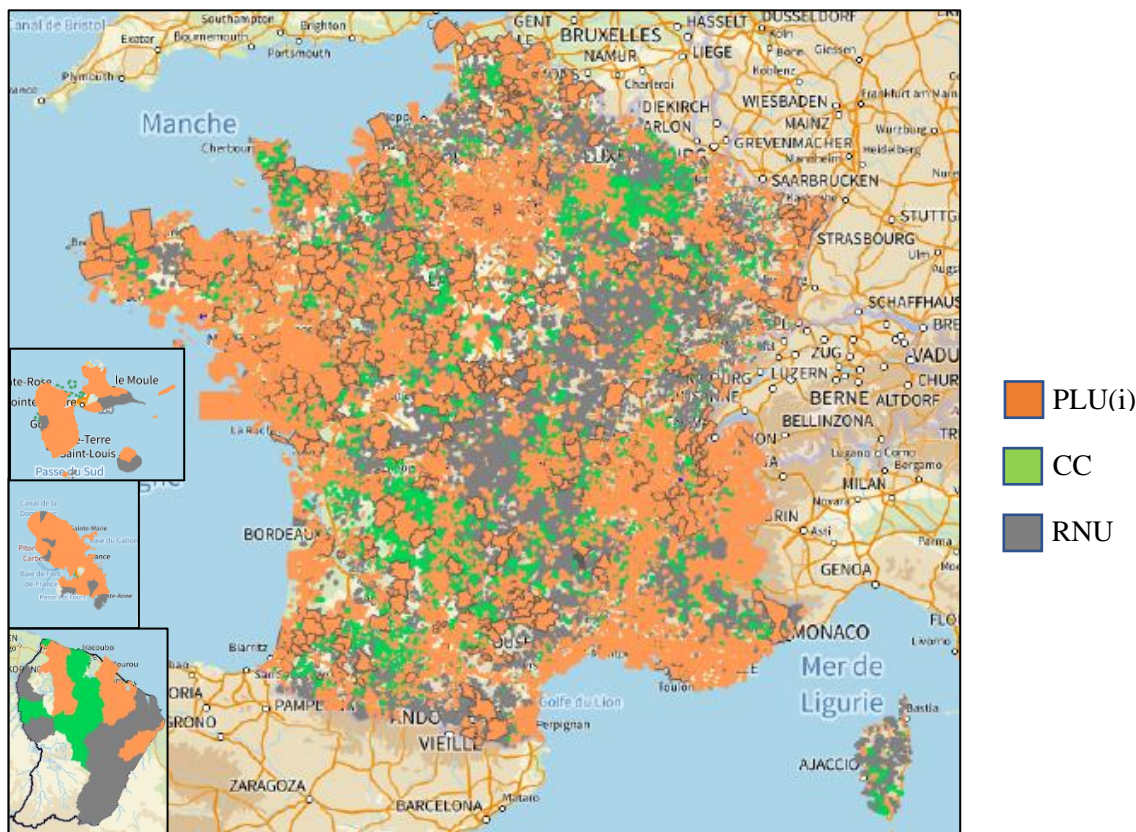
Figure n° 1 : Diagramme des différents documents d'urbanisme présents sur le territoire Français

Comme nous pouvons le voir sur la *figure n°1*, les documents d'urbanisme publiés sur le territoire français sont en majorité et à 50 % des PLU ou PLUi.

De plus, le nombre de Règlements Nationaux d'Urbanisme (RNU) toujours présents est notable, car il représente encore 26 % des documents d'urbanismes présents. Ces documents sont souvent présents sur des communes plutôt rurales qui n'ont jamais eu réellement le besoin de documents de gestion de règles d'urbanisme ou bien qui n'ont pas eu les moyens d'en éditer un. C'est donc en l'absence d'autre document d'urbanisme que le Règlement National d'Urbanisme prend le relais.

Pour illustrer les chiffres énoncés ci-dessus, il est proposé sur le Géoportail de l'urbanisme une carte<sup>8</sup> représentant les différents documents d'urbanisme présents en France :

<sup>8</sup> Géoportail-urbanisme, Ministère de la transition écologique, [en ligne], disponible sur < <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/preview/> >



*Figure n° 2 : Documents d'urbanisme sur le territoire Français  
Source : Géoportail de l'urbanisme*

Cette carte illustre la répartition inégale des documents d'urbanisme sur le territoire français.

En effet, il est possible d'observer que la majorité des communes couvertes par le RNU sont regroupées et se situent principalement dans des zones rurales. Si l'on compare cette carte avec une carte représentant les bassins de vie, on peut parfaitement identifier ici l'espace qui est parfois appelé diagonale du vide.

La gestion de l'aménagement des territoires est depuis longtemps encadrée par des documents d'urbanisme venant mettre en place diverses règles pour gérer au mieux les espaces. En effet, l'urbanisme voit le jour au début du XX<sup>ème</sup> siècle en tant que discipline, à cette époque, on parle davantage de planification urbaine que d'urbanisme.

Le 13 décembre 2000 la loi Solidarité et Renouvellement Urbain vient remplacer les POS par les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette loi a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France en impactant plusieurs domaines tels que le droit de l'urbanisme, la mixité sociale, les transports, les bailleurs sociaux et le droit civil.

Les PLU sont créés et ont pour premier objectif de revenir à un mode opératoire classique en trois étapes :

- Un diagnostic avec les points forts, les points faibles et les besoins,
- L'élaboration du projet de territoire avec un projet politique répondant aux besoins,
- Une traduction réglementaire avec un zonage et un règlement.

Malgré les grandes améliorations dans la planification avec le passage du POS au PLU, il reste des marques des anciens POS dans les PLU ; avec par exemple des détails trop précis dans le diagnostic, mais aussi un projet de territoire trop peu détaillé et un règlement souvent trop compliqué.

Depuis sa création, le PLU a vu de nombreuses lois et décrets le faire évoluer avec tout d'abord la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 mais aussi la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et enfin le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU.

Les documents d'urbanisme sont de vrais vecteurs pour l'urbanisation des communes, mais ils imposent de nombreuses idées issues d'anciens documents d'urbanismes et qui doivent aujourd'hui s'adapter à toutes les échelles. Ils ont pour objectif de fixer et de planifier les orientations économiques, écologiques et politiques de l'ensemble des territoires.

Ils viennent établir une classification par zone du territoire avec un règlement de zonage et viennent également imposer la forme de l'aspect de l'urbanisation en favorisant la mixité sociale. Les PLU sont définis comme porteur du projet urbain sur le territoire communal. Contrairement aux POS, ils permettent l'élaboration de Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mais aussi des Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) qui viennent assurer un outil au service du projet urbain.

Aujourd'hui, les PLU(i) sont des documents très présents sur le territoire français, c'est pourquoi le questionnement de la rédaction et de l'application du PLU est très importante car elle concerne une grande partie de la population. L'application des PLU est parfois problématique et peut mener jusqu'aux contentieux malgré les multiples mises à jour et évolutions de ces documents.

Ainsi, afin de mieux comprendre et de pouvoir mieux appréhender le passage de la théorie à la réalité de l'ensemble de ces règles, il est nécessaire d'étudier les principes de rédaction des règlements des PLU. Dans un second temps, et d'après l'analyse de la rédaction des règlements, ce seront les incidences de ces modes de rédaction qui seront analysés. Ces différentes analyses permettront de conclure sur les conséquences de la rédaction puis de l'application des règles sur les projets.

Les incidences de la rédaction et de l'application des PLU seront étudiées dans ce travail, dans le cadre de projets de division. Le choix de ce type de projets est apparu comme évident car, la division parcellaire est une action obligatoirement effectuée par un géomètre-expert : « *Les études et travaux qui concernent la délimitation foncière, ainsi que les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, ne peuvent être établis que par les géomètres-experts* »<sup>9</sup>.

Ainsi, la division compose une grande partie des dossiers dans les cabinets et reflète une large partie de l'application des règles d'urbanisme dans la profession.

## **I La rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme**

La rédaction du règlement des PLU est une phase primordiale quant à la future compréhension du document, mais aussi quant à son application lors des projets. Effectivement, le contenu des PLU est voué à évoluer et donc à se moderniser, c'est le décret du 28 décembre 2015 qui est venu modifier le contenu mais aussi la structure du règlement afin de le rendre davantage lisible et accessible.

De plus, les règles sont elles aussi rédigées selon des méthodes particulières et adaptables à chaque territoire. Ce sont ces méthodes de rédactions qui feront qu'un règlement sera plus ou moins accessible ou compréhensible.

### **I.1 Le contenu et la structure du règlement**

---

<sup>9</sup> Art 1<sup>er</sup> de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts  
Prisca HAMARD

### I.1.1 Du contenu standardisé des PLU au contenu modernisé

Afin de moderniser le contenu des PLU, le décret détaille et précise les nouvelles mises en forme du règlement pour assurer une meilleure cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR qui est nationale afin d'obtenir une certaine clarté et lisibilité du droit. L'organisation en thématiques vient participer au principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi<sup>10</sup> ; contrairement à la nomenclature précédente de l'article R123-9<sup>11</sup> du code de l'urbanisme et l'article A123-1<sup>12</sup> qui ne permettait pas de comprendre les objectifs de la collectivité face à son projet d'aménagement et de développement durable.

Jusqu'au moment de la parution de ce décret, la rupture entre le PLU et le POS n'était pas encore affirmée, c'est donc un des objectifs que promettent les nouvelles dispositions. De nombreuses législations et réglementations se sont accumulées en ajoutant ou modifiant les articles du règlement sans faire de liens avec les structures détenues des POS.

Les règlements des PLU sont donc calqués sur la longue nomenclature héritée des POS<sup>13</sup>, cette liste d'articles a entraîné des conséquences de standardisation sur les règlements de PLU. Certaines communes ayant des projets d'aménagement et de développement durable très différents se retrouvent avec des règlements de PLU très semblables dus à cette standardisation.

#### I.1.1.1 Composition originelle du règlement écrit

Originellement, les règlements écrits sont composés de seize articles traitants diverses thématiques. Les articles du règlement ne sont, aujourd'hui plus obligatoires mais certaines communes peuvent malgré tous les utiliser. De plus, les anciens règlements sont toujours composés de ces articles, c'est pourquoi il est important de s'y intéresser.

---

<sup>10</sup> L'objectif d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi est un objectif de valeur constitutionnelle

<sup>11</sup> Art. R131-9 du code de l'urbanisme, relatif au contenu des PLU abrogé le 28 décembre 2015 par le décret n°2014-1783 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

<sup>12</sup> Art. A123-1 du code de l'urbanisme, relatif au contenu des POS

<sup>13</sup> *Guide de la modernisation du contenu du plan local de l'urbanisme : une nomenclature obsolète imposée aux POS*. Ministère de la transition écologique [en ligne], avril 2017, p.26, Disponible sur : <<https://www.club-plui.logement.gouv.fr/guide-de-la-modernisation-du-contenu-du-plu-i-a670.html>>. Consulté le 18/01/2023

Tout d'abord, si l'on regarde l'article R.123-4<sup>14</sup> du code de l'urbanisme, il est annoncé que le règlement écrit « *fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones* », « *il est ainsi subdivisé en autant de règlements de zone qu'il y a de zone* »<sup>15</sup>.

Effectivement, les règlements sont le reflet du plan de zonage de la commune qui vient découper la commune en sections. Le découpage du territoire est imposé par l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme aux termes duquel le PLU, doit délimiter « *les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger* »<sup>16</sup>.

Chaque zone est définie dans un article du code de l'urbanisme, les zones principalement utilisées dans les règlements sont :

- La zone urbaine dite U<sup>17</sup> : *Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,*
- La zone à urbaniser dite AU<sup>18</sup> : *Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation,*
- La zone agricole dite A<sup>19</sup> : *Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,*

---

<sup>14</sup> Art. R.123-4 du code de l'urbanisme, abrogé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.10

<sup>15</sup> *Fiche explicative d'un Règlement de Plan Local d'Urbanisme*. CAUE Loir-et-Cher, [en ligne]. Disponible sur <<http://www.caue41.fr>>, p.1, consulté le 24/01/2022

<sup>16</sup> Art. L 151-9 du code de l'urbanisme, version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

<sup>17</sup> Art. R 123.5 du code de l'urbanisme, abrogé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.10

<sup>18</sup> Art. R 123.6 du code de l'urbanisme, abrogé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.10

<sup>19</sup> Art. L 123.1.5 et R 123.7 du code de l'urbanisme respectivement abrogé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.12 et art.13 et en vigueur depuis le 13 juin 2004

- La zone naturelle et forestière dite N<sup>20</sup> : *Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger,*

Il est également possible de retrouver des sous-sections issues des sections principales, ce système permet une meilleure adaptation du zonage aux différents territoires.

Chacune de ces zones était donc règlementée par les articles suivants :

- **Article 1 : Utilisations du sol interdites** : Cet article vient établir une liste des occupations et utilisations du sol qui sont interdites. Ainsi, toutes les activités qui ne sont pas citées comme interdites sont permises.
- **Article 2 : Utilisations du sol soumises à conditions particulières** : L'article 2, vient lui citer tous les cas autorisés mais sous certaines conditions, il présente donc un certain nombre d'exceptions.
- **Article 3 : Voies de desserte** : Seront présentées dans cet article toutes les conditions d'accès aux terrains que cela soit par des voies privées ou publiques.
- **Article 4 : Desserte par les réseaux** : L'article 4 présente les conditions de desserte des terrains par les réseaux tels que l'eau publique, l'électricité et l'assainissement. Mais il prévoit aussi la réalisation d'un assainissement individuel dans les zones ne disposant pas de l'assainissement collectif.
- **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles** : Cet article n'est plus renseigné depuis sa suppression par la loi ALUR mais certaines communes continuent malgré tout de l'utiliser, dans le cas où le PLU n'aurait pas été révisé depuis 2014.

Dans le cadre de ce TFE les articles qui nous intéressent le plus sont les articles 6, 7, 8 et 9 qui viennent traiter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

---

<sup>20</sup> Art. L 123.1.15 et R 123.8 du code l'urbanisme respectivement abrogé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.12 et art.13 et en vigueur depuis le 13 juin 2004



publiques, par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions sur un même terrain, mais également l'emprise au sol des constructions.

- **Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : Cet article vient imposer des distances minimales à respecter quant à la distance de la future construction par rapport aux voies publiques. Les distances à respecter vont varier en fonction des communes, elles peuvent être fonction de la largeur de la voie si cette distance se réfère à l'axe de la voie par exemple ou bien se référer à une clôture. Elles peuvent aussi varier en fonction de la nature du futur projet, que cela soit de l'habitation ou d'une activité économique ou agricole.
  
- **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : Cet article vient indiquer des distances entre les constructions et les limites séparatives présentes autour de celle-ci. Cette distance à plusieurs façons d'être exprimée, elle peut soit s'exprimer simplement par une distance en mètre qui varie selon la destination de la construction. Mais il existe aussi des règles de distance en rapport avec la hauteur des constructions.
  
- **Article 8 : Implantation des constructions sur un même terrain** : Cet article permet selon les communes d'imposer une distance souvent exprimée par une valeur en mètre, entre les constructions sur une propriété qui ne serait pas divisée avant la construction. Ces distances peuvent varier selon la destination de la future construction.
  
- **Article 9 : Emprise au sol des constructions** : L'emprise au sol correspond à la surface occupée par la « *projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus* ». <sup>21</sup>

Ce sont donc ces articles qui sont les plus importants et utilisés lors de la phase d'étude de faisabilité d'un projet. Dans la suite de ce travail ce sont ces articles qui ont été utilisés et comparés.

---

<sup>21</sup> Voir glossaire  
Prisca HAMARD

- **Article 10 : Hauteur des constructions** : Cet article régleme la hauteur des bâtiments futurs ou lors de la construction d'une extension.
  
- **Article 11 : Aspect extérieur et abords des constructions, patrimoine** : Dans cet article c'est l'aspect extérieur des constructions mais aussi l'aménagement des espaces environnants qui sont réglementés. On peut également trouver des règles concernant les espaces de nature à protéger mais aussi la protection d'éléments de paysage, des quartiers, des immeubles et plus généralement des sites et secteurs à protéger.
  
- **Article 12 : Aires de stationnement** : L'article 12 fixe les règles de stationnement à respecter pour les constructions. Cela peut être des stationnements pour véhicules légers mais aussi des parkings à vélo par exemple.
  
- **Article 13 : Espaces libres et plantations** : Dans cet article on retrouve les règles et dispositions à respecter concernant les espaces libres et les plantations. Mais il est également possible de retrouver des règles de protection d'éléments de paysage ou écologiques et des règles concernant l'inconstructibilité pour les terrains cultivés à protéger.
  
- **Article 14 : Surface hors œuvre nette des bâtiments** : L'article 14 vient réglementer la surface hors œuvre nette des bâtiments avec un COS qui fixe un nombre de m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON<sup>22</sup>) pouvant être construits sur un terrain donné pour 1m<sup>2</sup> de terrain : Cet article n'est plus renseigné depuis sa suppression par la loi ALUR.
  
- **Article 15 : Performances énergétiques et environnementales** : Cet article présente les obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale.

- **Article 16 : Réseaux de communication électronique et infrastructures :**  
Obligations imposées aux constructions en termes de réseaux de communication électronique et d'infrastructure

Ce sont ces seize articles composant le règlement des PLU qui sont modifiés et ajustés pour chaque commune en fonction des besoins et des divers enjeux des collectivités afin d'y répondre le mieux possible. De plus, ces articles sont adaptés à chaque commune, mais aussi à chaque zone composant le zonage de cette commune, il faut donc que chaque article corresponde à la fois à la commune en question mais aussi à la zone concernée.

### I.1.1.2 Vers une nouvelle structure thématique du règlement écrit

La structure du règlement a donc été simplifiée et clarifiée, elle est malgré tout facultative et est composée de seulement trois grands axes thématiques reprenant les principales orientations de la loi ALUR :

- L'affectation des zones et la destination des constructions.
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.
- Les équipements et les réseaux.

Suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU<sup>23</sup>, la nomenclature proposée ne fait plus l'objet d'un seul article, mais découle de l'enchaînement des sous-sections 3 à 5 de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (*voir annexe n°1*).

La nomenclature thématique n'est pas imposée aux auteurs de PLU mais celle-ci est fortement recommandée<sup>24</sup>. C'est également dans le code de l'urbanisme et plus précisément dans les sous-sections 1 et 2 que sont proposés des outils en fonction des thématiques à aborder. La sous-section 1 propose un guide d'écriture de la règle et la sous-section 2 est, elle est relative à la notion de zonage. De plus, comme indiqué ci-dessus, ce sont les sous-sections 3 et 5 qui apportent un regroupement thématique des outils et la base de la nomenclature facultative.

---

<sup>23</sup>Art. L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

<sup>24</sup> *Guide de la modernisation du contenu du plan local de l'urbanisme : une nomenclature thématiquement fortement recommandée*. Ministère de la transition écologique [en ligne] p.26. Disponible sur : <<https://www.club-plui.logement.gouv.fr/guide-de-la-modernisation-du-contenu-du-plu-i-a670.html>>. Consulté le 18/01/2023

Cette nomenclature est composée de différents outils pour guider les auteurs de PLU mais elle n'impose en aucun cas l'application de toutes les thématiques. La caractéristique facultative de la nomenclature permet aux auteurs de proposer une nomenclature adaptée à leurs enjeux locaux.

### I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 a R151-36
- 2- Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 a R151-38

### II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1- Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40
- 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 a R151-42
- 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
- 4- Stationnement - Art. R151-44 a R151-46

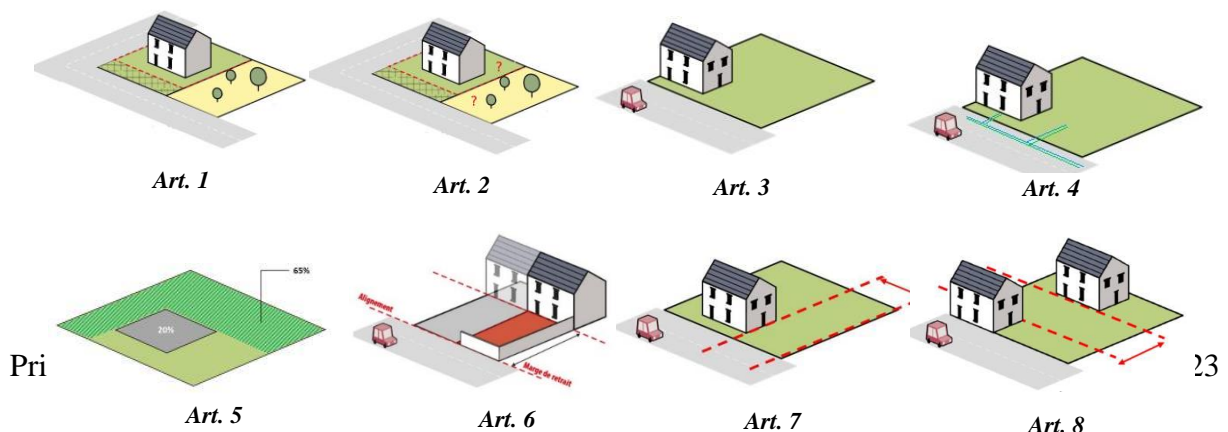
### III- Équipement et réseaux

- 1- Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48
- 2- Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

Le caractère facultatif des articles et de cette nomenclature impose une nouvelle organisation des règlements. Il sera toujours possible pour les communes de travailler avec les anciens articles ou bien de traduire ces articles dans les différents chapitres présentés ci-dessus.

Si une commune décide de ne pas appliquer ces articles explicitement dans son règlement et utiliser seulement les trois chapitres proposés dans la nouvelle nomenclature, alors il est possible de résumer leur règlement de cette façon :

#### Anciens articles du règlement :



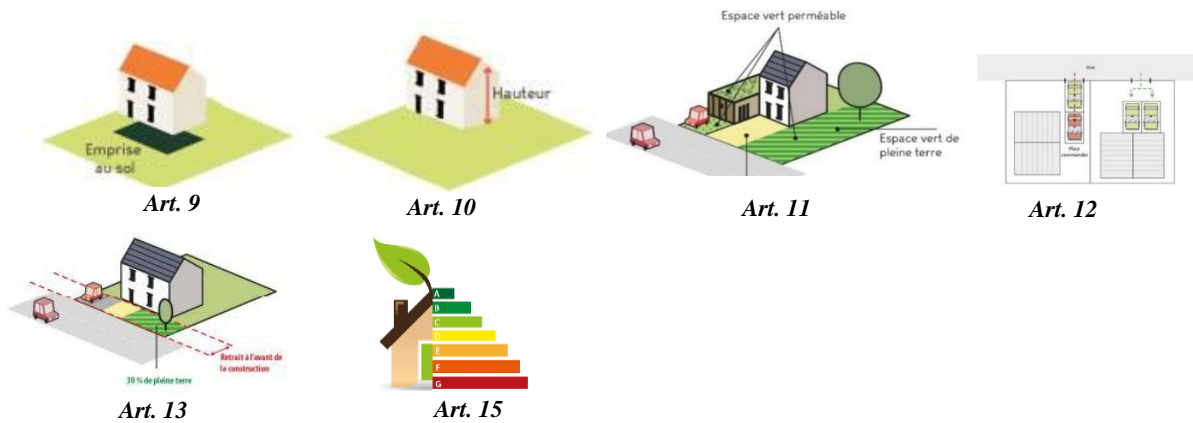
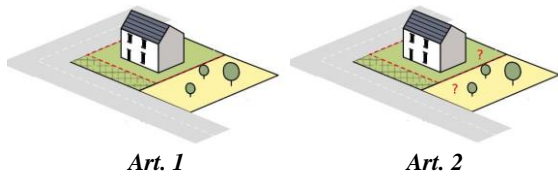


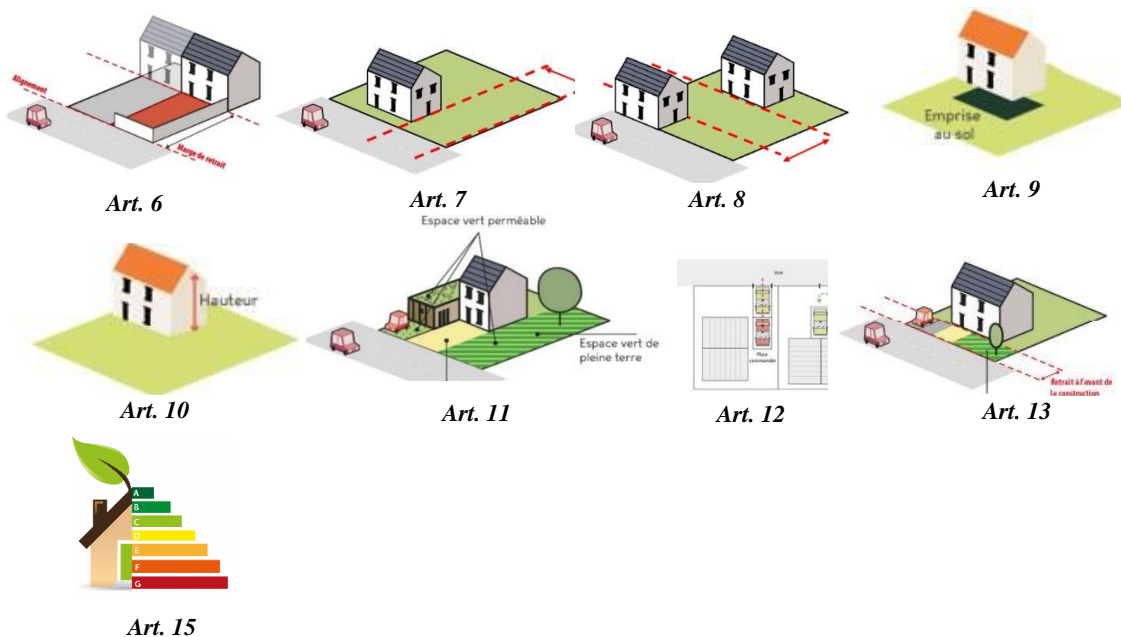
Figure n° 3 : Représentation des divers articles du Plan Local d'Urbanisme avant la nouvelle réglementation

Nouvelle réglementation :

**Chapitre 1 :** Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :



**Chapitre 2 :** Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :



**Chapitre 3 :** Equipements et réseaux :

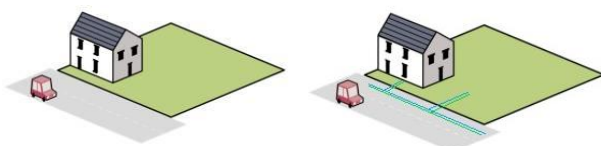


Figure n° 4 : Représentation des chapitres composant la nouvelle réglementation avant la répartition des anciens articles

## I.2 La rédaction des règles composant le règlement

Chaque PLU devra être rédigé en fonction des besoins et des attentes des collectivités. La rédaction de ces documents peut se faire de plusieurs façons pour correspondre au mieux à chaque commune. Ainsi, il est possible et très fréquent de retrouver des articles imposant les mêmes règles sans être proposés de façon égale.

Il revient à la commune de choisir les modalités d'expression qui lui correspondent le mieux et qui transmettront au mieux les idées correspondant aux enjeux. Pour ce qui est du mode d'écriture des règles, chaque collectivité est libre de choisir les modalités de rédaction, mais elles se doivent malgré tout de respecter certaines réglementations.

### I.2.1 Expression de la règle, différentes modalités

Pour que le règlement du PLU reste cohérent avec les enjeux du secteur la rédaction des règles doit s'adapter aux différentes situations et objectifs en s'aidant des différentes possibilités de formulations offertes. Pour cela, il existe plusieurs types de règles : les règles quantitatives, les règles alternatives et les règles qualitatives<sup>25</sup>. Le choix entre ces différents types de règles viendra définir le degré de précision de la règle.

#### I.2.1.1 La règle quantitative

Les règles quantitatives sont également dites métriques, c'est-à-dire qu'elles sont exprimées sous forme de distance ou bien de hauteurs que cela soit minimale ou maximale. Elles viennent imposer un seuil à respecter et elles expriment des obligations. La règle quantitative est la règle la plus utilisée par les auteurs car elle ne laisse pas de place à l'interprétation des lecteurs et empêche donc les erreurs, elle est considérée comme plus sûre et plus lisible. Malgré ces impressions sur son aspect sûr et clair, c'est sa rigidité et son manque de place pour l'interprétation qui vont freiner ou bloquer certains projets de construction.

---

<sup>25</sup> *Guide de la modernisation du contenu du plan local de l'urbanisme : Les principes généraux d'écriture du règlement.* Ministère de la transition écologique [en ligne] p.39. Disponible sur : <<https://www.club-plui.logement.gouv.fr/guide-de-la-modernisation-du-contenu-du-plu-i-a670.html>>. Consulté le 18/01/2023

Il est possible de voir dans plusieurs et de nombreux PLU des exemples de règles de type quantitatif :

*« Les constructions, doivent s'implanter en recul de toutes les limites, avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'une des limites. »<sup>26</sup>*

*« Les annexes jusqu'à 8m<sup>2</sup> d'emprise au sol, peuvent s'implanter sur les limites si la hauteur maximale n'excède pas 2.50 mètres ou en recul. »<sup>27</sup>*

*« L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à 30% maximum. »<sup>28</sup>*

Ainsi, si les règles quantitatives ne sont pas assez précises concernant les objectifs et les caractéristiques d'un périmètre, elles peuvent malheureusement déboucher sur des contentieux. Il est donc nécessaire pour les autorités appliquant ces règles de faire attention de ne pas l'appliquer comme un principe imposé mais également à y réfléchir plus en profondeur pour ne pas avoir de refus.

Pour conclure sur les règles quantitatives elles seront plus intéressantes si la collectivité à des zones simples pour l'aménagement mais aussi si elle est certaine de son plan d'aménagement pour le territoire.

### I.2.1.2 La règle qualitative

Elles sont aussi dites règles appréciatives, elles sont apparues plus récemment que les autres types, elles apportent la possibilité d'une écriture du règlement moins contraignante avec des règles qui vont privilégier des approches en termes d'objectifs. L'utilisation de ces règles n'a pas toujours été autorisée, le juge administratif avait prohibé leur utilisation. Ainsi, il était impossible que dans le règlement et notamment concernant les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, de trouver des règles telles que :

*« L'implantation de toute construction doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant. »*

---

<sup>26</sup> Règlement du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, zone UH, p.85

<sup>27</sup> Règlement du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, zone UH, p.86

<sup>28</sup> Règlement du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, zone UH, p.87

*« L'implantation d'une construction en limite séparative doit être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain. »<sup>29</sup>*

En effet, les règles ci-dessus étaient considérées illégales, car elles ne posaient pas de règles précises et se limitaient seulement à des objectifs.<sup>30</sup> Le conseil d'Etat a donc estimé que la cour administrative de Paris avait eu raison de considérer que les règles d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives du PLU de Paris ne peuvent pas être des règles abstraites.

Le juge administratif a par la suite admis que le règlement puisse comporter des règles qualitatives selon lesquelles *« des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes »*<sup>31</sup>, ce qui a permis d'assouplir les règlements.

Cette modalité nouvelle, concernant les règles a été prononcée par le décret du 28 décembre 2015 : *« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable »*<sup>32</sup>. La règle devra alors, présenter des éléments de référence tels que des éléments architecturaux, les pentes des toits, l'aspect des façades mais aussi préciser comment se limite le milieu environnant avec par exemple un îlot, un quartier ou un secteur.

Afin d'illustrer ces propos, il est possible de choisir quelques règles issues de Plans Locaux d'Urbanisme :

*« L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense. »*

*« La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. »*

*« Les constructions peuvent joindre les limites séparatives lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume. »<sup>33</sup>*

---

<sup>29</sup> CE 18 juin 2010, ville de Paris, req. N°326708

<sup>30</sup> CE 18 juin 2010, ville de Paris, req. N°326708

<sup>31</sup> CE 30 sept. 2011, Commune de Saint Maur-des-fossés, req. n° 339619.

<sup>32</sup> Art. R. 151-12 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 01 janvier 2016

<sup>33</sup> Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires [en ligne], p.6. Disponible sur <https://www.ecologie.gouv.fr/demarche-et-outils-elaborer-plan-local-durbanisme-plu-et-plui> consulté le 06/12/2022



Ce type de règle est d'autant plus utilisé dans les parcelles contraintes en zone urbaine ou dans des secteurs de projet dont la forme peut évoluer tout au long de l'aménagement, mais qui devront malgré tout répondre à des objectifs précis (densité, surface d'espaces verts...).

### I.2.1.3 La règle alternative<sup>31</sup>

Les règles alternatives permettent un assouplissement du règlement du PLU, elles ont été prononcées par le décret du 28 décembre 2015 qui prévoit que « *les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières* » si elles n'ont pas pour objet ou pour effet « *de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures*<sup>34</sup> par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations<sup>35</sup> aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6 ».

Cette règle permet une adaptation encadrée d'une règle pour être plus fidèle aux contraintes du projet mais aussi de ses abords. Ainsi, elle consiste à prévoir, en parallèle d'une règle générale, une ou plusieurs règles secondaires avec des hypothèses plus limitées (plus accessibles). Les règles alternatives sont souvent utilisées pour les règles de hauteur, d'emprise au sol ou de stationnement.

Par conséquent, le PLU devra prévoir des conditions de recours à l'exception, mais aussi des limites, il n'est pas obligatoire pour le PLU de prévoir des limites quantitatives mais il faut que l'objet permettant la mise à l'écart de la règle principale soit énoncé clairement.

Pour illustrer ces propos, voici un exemple de formulation qui ne serait pas jugé comme légal « *Une hauteur supérieure pourra être admise pour des raisons architecturales*<sup>36</sup> »<sup>37</sup>, cette formulation ne présente pas assez de justification pour être admise. À l'inverse, la formulation suivante « *Une hauteur supérieure pourra être admise pour des raisons architecturales, sans*

---

<sup>34</sup> Voir glossaire

<sup>35</sup> Voir glossaire

<sup>36</sup>, *L'écriture du règlement : problèmes généraux*. Jean-Francois INSERGUET, [en ligne], p.8. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>> consulté le 18/01/2023

<sup>37</sup> Voir en Annexe n°2 d'autres exemples de règles alternatives jugées comme illégales.

*toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence*<sup>38</sup>» est-elle facilement admise car elle vient apporter une justification claire pour appuyer la mise à l'écart de la règle générale.

Il faut également être vigilant sur l'écriture de ces règles alternatives, car elles peuvent mener à des confusions entre les différents articles et également au sein d'un même article. Prenons pour exemple l'article 9 qui vient poser comme règle générale « *l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface de terrain* » puis en règle spécifique « *le plafond précédent peut être dépassé de 10%...* »<sup>39</sup>. Ces deux règles sont censées se compléter mais viennent finalement poser un problème car plusieurs interprétations sont possibles :

- La première interprétation peut mener au calcul de 50% de la surface de terrain + 10% de la même surface.
- La deuxième interprétation débouche sur le calcul suivant : 50% de la surface de terrain + 10% des 50% précédents.

Dans ce cas, il aurait fallu que les auteurs du PLU approfondissent davantage la rédaction et la cohérence des deux règles. Ces maladresses de rédaction peuvent mener à des contentieux et à des incompréhensions car le juge administratif peut lui aussi être guidé vers une interprétation différente de celle souhaitée par la commune.

#### I.2.1.4 Le caractère facultatif des règles

Le décret de 2015 définit le caractère facultatif des règles des différents articles du règlement des PLU et rend donc facultatives les différentes règles se rapportant à l'implantation des constructions par rapport aux voies mais aussi aux limites séparatives.

Les règles d'implantation font partie des règles les plus impactantes du règlement car elles viennent affirmer le caractère et les souhaits de la commune pour la continuité de son urbanisation. Elles ne peuvent donc pas se permettre de laisser libre cours aux souhaits des personnes à l'initiative des projets, car deux cas peuvent se présenter :

---

<sup>38</sup>L'écriture du règlement : problèmes généraux. Jean-Francois INSERGUET, [en ligne], p.8. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>> consulté le 18/01/2023

<sup>39</sup> TA Orléans du 17 octobre 2006, M Michel Hindy req n°0500524  
Prisca HAMARD

- Soit la commune est composée d'un tissu urbain régulier où les constructions sont toutes alignées selon le même principe et il est préférable pour assurer une cohérence et une harmonie, d'imposer des règles d'alignement par rapport aux voies.
- Soit la commune se compose d'habitations implantées de façon aléatoire et dans ce cas, il serait préférable de ne pas imposer de règles d'implantation ce qui viendrait découdre la morphologie actuelle.

D'après ces deux cas, cela sera aux communes de choisir et de se questionner sur leurs choix quant au caractère facultatif des règles.

## I.2.2 Les modalités d'écriture des règles

Afin que le règlement du PLU soit le plus cohérent possible avec les exigences des collectivités, les règles suivent plusieurs modalités d'écriture pour éviter au maximum des inégalités entre différents territoires. La réglementation de certains articles sera détaillée dans ce paragraphe afin de comprendre la réglementation.

De plus, chaque choix de rédaction se doit d'être justifié dans le rapport de présentation afin de faciliter la compréhension et l'utilisation. Il en est de même pour le zonage.

### I.2.2.1 Spécificités des règles

Chaque règle peut être rédigée selon les exigences des collectivités, mais il est important que des règles de bases soient imposées et réglementées afin de ne pas obtenir de grandes inégalités sur le territoire. Ainsi, chaque article est réglementé et défini pour constituer une base de rédaction.

Comme dit précédemment, lors de ce TFE ce sont les articles 6, 7, 8 et 9 qui sont les plus impactant et les plus intéressants. Dans cette partie, seuls ces articles, formant une petite partie du règlement, seront présentés et analysés.

#### I.2.2.1.1 Article 6 du règlement, règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Comme présenté précédemment, l'article 6 du règlement correspond aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour cet article, deux propositions de règles peuvent être faites, la première est une implantation en limite de la voie ou de l'emprise publique et la seconde est une implantation en retrait de cette limite. Le choix entre ces deux propositions peut se faire selon plusieurs critères, il est possible que la commune souhaite conserver un front bâti continu, dans ce cas, nous aurons des implantations imposées en limite de voie ou de l'emprise publique. Au contraire, si les règles d'implantation sont en retrait alors, l'objectif sera de créer un « *desserrement des constructions et une variation des fronts bâtis* »<sup>40</sup>.

Pour les règles d'implantation en retrait, plusieurs cas sont envisageables : le recul peut être imposé, peut être minimum mais il peut aussi être lié à la hauteur de la construction :

- Le recul est imposé par le règlement : Cela signifie que la future construction devra s'implanter en recul de l'axe de la voirie ou bien de la clôture, d'une distance indiquée en mètres. Cette distance devra être respectée et être constante le long de la construction.
- Le recul minimum : Ce cas se reflète dans le cas précédent en imposant une valeur pour la distance de retrait à respecter mais il est possible de construire soit en limite de cette distance soit au-delà.
- Le recul est lié à la hauteur de la construction : Ce cas est une des possibilités imposant un recul variable dépendant de la hauteur de la construction. Dans la réglementation il est prévu que « *la construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la voie opposée, au moins égale à x fois la différence d'altitude* »<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> *L'écriture du PLU, Le règlement, sous fiche 2 Les règles d'implantation.* Pascal PLANCHET, [en ligne], p.2. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr>> consulté le 26/01/2023

<sup>41</sup> *L'écriture du PLU, Fiche 3, Les spécificités de l'écriture de l'article 6.* Yves PITTARD, [en ligne], p.2. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr>> consulté le 26/01/2023

Il est important que les rédacteurs des règlements des PLU respectent les différents cas possibles, mais également qu'ils prennent en compte les différentes caractéristiques des zones pour pouvoir effectuer le meilleur choix de rédaction.

#### I.2.2.1.2 Article 7 du règlement, règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 7 du règlement, concerne-lui, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ses objectifs sont quelque peu différents de ceux de l'article 6 car ils n'ont pas seulement des objectifs d'ordre urbanistique, mais aussi des objectifs relevant, en principe, du code civil<sup>42</sup>.

Les limites concernées par cet article sont les limites séparatives. Rappelons comme décrit précédemment que les limites séparatives peuvent être de plusieurs formes : limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de parcelle.

Pour commencer, les limites séparatives latérales peuvent être l'objet de règles très différentes et mener vers des règles d'implantation reflétant les souhaits des collectivités. Les objectifs qui peuvent être tirés de ces règles peuvent être, soit d'obtenir des constructions en ordre continu, soit des constructions implantées sur une des limites au moins ou bien des constructions en retrait des deux limites séparatives latérales.

Pour ce qui est de l'implantation en retrait, comme pour l'article 6, le retrait pourra s'exprimer selon plusieurs façons telles que : une distance minimale à respecter, une distance fixe qui ne sera pas modifiable et enfin une distance liée à la hauteur de la construction (cf. article 6).

Ensuite, nous avons les règles concernant les limites de fond de parcelle, comme pour les limites séparatives, les implantations peuvent se faire en limite, mais aussi en retrait. Si la règle autorise l'implantation en limite alors celle-ci se devra d'être claire pour éviter tout malentendu et mauvaise interprétation menant à des erreurs.

---

<sup>42</sup> C. civil., art. 676, 679 relatifs aux ouvertures dans les murs (jours ou fenêtres), art 653 relatif à la mitoyenneté des murs séparatifs.

Si l'implantation est autorisée en limite alors la hauteur de la future construction sera réglementée, si la construction est autorisée en retrait, ce retrait se fera comme pour les règles sur les limites latérales, soit par une distance fixe, soit par une distance minimale soit en fonction de la hauteur de la construction.

#### I.2.2.1.3 Article 8 du règlement, règle d'implantation sur une même propriété

Pour ce qui concerne l'article 8 du règlement, il contient les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cet article comme les deux articles présentés précédemment, a des objectifs relatifs aux futures constructions. Il se base sur deux objectifs principalement. Le premier étant, d'assurer aux futures constructions un ensoleillement convenable et le second, de permettre le passage des secours.

Comme pour les articles précédents, le recul entre les constructions peut être de plusieurs natures, soit il est défini par une distance minimale qui est constante, soit par une distance minimale mais variable en fonction de la hauteur des constructions sur le terrain.

#### I.2.2.1.4 Article 9 du règlement, règle d'emprise au sol des constructions

L'article 9 du règlement régit les règles relatives à l'emprise au sol<sup>43</sup> des constructions. L'objectif de cet article est précis, il concerne la gestion de la consommation utilisée pour les constructions et vient par conséquent répondre à des objectifs d'urbanisme tels que : « *Limiter l'artificialisation des sols, imposer la forme des constructions, aérer le tissu urbain...* »<sup>44</sup>

Pour les règles d'emprise au sol, le choix du vocabulaire utilisé doit être précis et défini par les rédacteurs, car le choix de certaines décisions peut impacter le droit à construire. Nous pouvons prendre l'exemple des éléments en saillies tels que les balcons, ce sont des éléments qui posent des problèmes lors de leur comptabilisation ou non dans le calcul de l'emprise au sol.

---

<sup>43</sup> Voir glossaire

<sup>44</sup> *L'écriture de l'article 9 du PLU, Ecriture du PLU, fiche 1 Finalités et définitions.* Gilles PELLISSIER, [en ligne], p.1. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>> consulté le 27/01/2023

La précision quant aux champs d'application de cet article est également importante, il est impératif que les rédacteurs définissent si les règles s'appliquent à toutes les constructions ou seulement à certaines. Ces précisions sont importantes car la notion de construction s'applique à tous les ouvrages soumis à autorisation d'urbanisme sauf exceptions.

### I.2.2.2 Justifications des choix de rédaction

Pour que les règlements des PLU soient compréhensibles pour les lecteurs et pour les utilisateurs, les rédacteurs et les collectivités effectuent un travail de justification pour expliquer les choix faits lors de la rédaction du règlement. C'est le rapport de présentation qui viendra apporter les justifications concernant les articles du règlement mais aussi expliquer les différences avec les précédentes versions du règlement.

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 151-4 : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.* »<sup>45</sup>

C'est également dans le décret du 28 décembre 2015 que cette exigence de justification est renforcée afin d'améliorer la qualité de la réglementation d'urbanisme mais aussi pour éviter que les différents documents d'urbanisme mis à disposition se contredisent. Ce changement dans les modes de justifications vient « *mettre fin à une pratique consistant à intégrer les justifications des choix retenus dans un préambule ou un chapeau en tête des différents règlements de zone, pratique qui a soulevé des difficultés* ». <sup>46</sup>

Les justifications qui seront apportées dans les rapports de présentation des PLU, permettront aux différents intervenants de comprendre plus facilement les idées qui ont voulu être transmises par les rédacteurs. Ces justifications viendront faciliter l'interprétation des règles contenues dans les règlements. Selon Steve HERCE, « *cette justification contenue dans le*

---

<sup>45</sup> Art L. 151-4 du code de l'urbanisme version en vigueur depuis le 04 mars 2022

<sup>46</sup> *L'écriture du rapport de présentation, fiche 2 Le contenu de droit commun du rapport de présentation.* Jean-François INSERGUET, [en ligne], p.6. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>> consulté le 8 février 2023

*rapport de présentation, telle que renforcée par la loi ALUR, a pour objectif de redonner du sens au règlement »<sup>47</sup>.*

Il est également important de préciser que les explications apportées peuvent être utilisées par le juge administratif pour interpréter au mieux un règlement de PLU si celui-ci n'est pas assez explicite à la première lecture. Le juge pourra aussi vérifier que les rapports ne sont pas en contradiction avec les règlements.

Dans les prochaines parties composant ce paragraphe, un cas concret de rapport de présentation sera utilisé afin d'illustrer les diverses justifications exposées. Cela sera le rapport de présentation du PLU de Corbeil-Essonnes qui sera utilisé comme exemple.

#### I.2.2.2.1 Justification du zonage du règlement

La délimitation des zones du règlement doit être justifiée dans le rapport de présentation, chaque zone doit ainsi être décrite. Dans le rapport de présentation, les zones du règlement seront présentées et les choix de leurs délimitations seront également expliqués.

Afin d'effectuer le zonage des communes, la délimitation sera réalisée afin de traduire au mieux les orientations du PADD mais également en basant sur un travail de diagnostic de la commune effectué en amont.

Le diagnostic sera composé d'une analyse précise des quartiers qui composent la commune, avec des informations concernant leurs occupations et leurs caractéristiques tels que les espaces urbains ou naturels avec leurs différentes valeurs respectives (environnementales, patrimoniales ou paysagères).

Dans l'exemple du plan de zonage de Corbeil-Essonnes, le plan de zonage a été dernièrement modifié lors d'une révision, celui-ci a été modifié afin de répondre à deux objectifs cités dans le rapport de présentation :

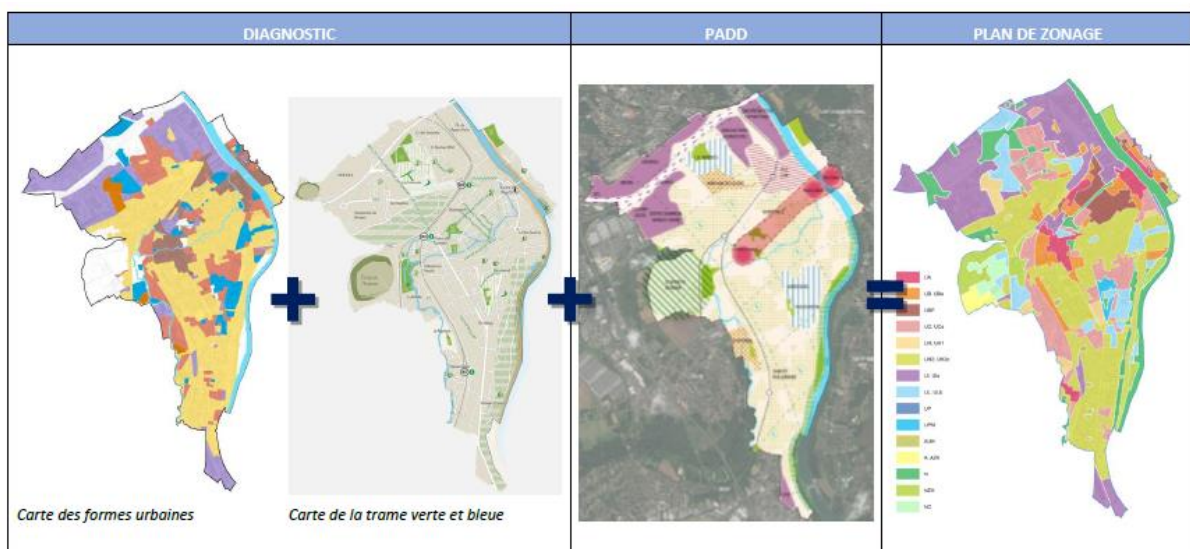
---

<sup>47</sup> Steve HERCE, *Le PLU(i) Régime juridique- élaboration – évolution – Contentieux*, p.83



- *Le premier est de coller davantage à la réalité de l'occupation du sol. En effet, le plan de zonage s'appuie sur l'analyse du territoire qui a été faite lors de la phase de diagnostic de manière à bien prendre en compte les spécificités des différents secteurs, quartiers, de Corbeil-Essonnes que ce soit des secteurs de centralité (le centre-ville, rive droite, Moulin galant), des quartiers de faubourg (la zone UBp), à dominante pavillonnaire (les zones UH), d'habitat collectif (zones UC), économiques (les zones UI), ou encore pour des raisons paysagères et de protection des espaces naturels (zones N).<sup>48</sup>*
- *Le deuxième est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels, développement en privilégiant des sites et secteurs spécifiques de renouvellement urbain, évolutions mesurées de certains quartiers, préservation des quartiers pavillonnaires, etc.<sup>49</sup>*

Pour résumer ces objectifs et la réalisation d'un plan de zonage, une illustration est fournie et permet de visualiser plus simplement le travail de zonage qui a été effectué à Corbeil-Essonnes.



**Figure n° 5 : Formation du plan de zonage de la commune de Corbeil-Essonnes**

<sup>48</sup> Rapport de présentation du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, p. 43

<sup>49</sup> Rapport de présentation du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, p. 43

Dans la suite du rapport de présentation, chaque zone composant le zonage est décrite et justifiée. La zone qui sera la plus intéressante à prendre en exemple pour la suite de ce travail est la zone UH du PLU, car de nombreux projets ont été effectués au sein du cabinet dans cette zone, de plus dans la suite de ce travail certains de ces projets seront détaillés et ceux-ci se situent dans la zone UH.

Tout d'abord, une comparaison du zonage entre l'ancienne version datant de 2013 et la nouvelle version du PLU révisée est proposée. Cette comparaison permet de visualiser les changements effectués sur le zonage de cette zone UB. Ensuite et en parallèle de cette comparaison, des justifications sont données, il est expliqué que la zone a été légèrement agrandie de façon à mieux intégrer et préserver l'ensemble des quartiers pavillonnaires. Puis ce sont les caractéristiques et objectifs généraux de cette zone qui sont exposés<sup>50</sup> :

- Cette zone se caractérise par un habitat peu dense qui laisse place à des espaces verts, des jardins, qui participent à une réelle trame verte à l'échelle du territoire et de la qualité paysagère de ces quartiers.
- Cette zone a pour objectif de préserver les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines pavillonnaires, présence de jardins et espaces verts, etc.).
- Un sous-secteur UH2c est ajouté afin de prendre en compte les particularités et enjeux liés aux coteaux.

Cette méthode est appliquée pour chaque zone du règlement, on retrouvera donc une description ainsi qu'une définition du secteur mais aussi un plan.

#### I.2.2.2.2 Justification des articles du règlement

Les règles présentes dans les règlements des PLU doivent comme pour le zonage, être justifiées, elles doivent comporter un intérêt général. C'est la vérification de cet intérêt général qui est faite, chaque règle du règlement doit être explicitée, il faut que les auteurs des PLU apportent la preuve que cette limitation au droit de construire soit justifiée sinon les PLU risquent la censure par le tribunal administratif.

---

<sup>50</sup> Rapport de présentation du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, p. 60  
Prisca HAMARD

Une fois les généralités exposées, ce sont les règles qui sont expliquées et justifiées, il est possible de trouver : la description des destinations interdites ou autorisées, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les règles d'implantation sur un même terrain, l'emprise au sol maximale des constructions, la hauteur des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Pour les cas cités ci-dessus, ce sont principalement les règles d'implantation et d'emprise au sol qui seront intéressantes pour la suite de ce travail.

Toujours en prenant pour exemple le rapport de présentation de Corbeil-Essonnes, il est immédiatement annoncé que le règlement de cette zone « *a été revu de manière significative pour traduire au mieux les orientations du PADD.* »<sup>51</sup>. Ainsi, les règles sont, d'une part, décrites comme énoncé dans le règlement et d'autre part justifiées et expliquées, par exemple le recul obligatoire des constructions par rapport aux voies a été augmenté de 5 à 7 mètres « afin de préserver le caractère vert de ces quartiers avec des jardins à l'avant des constructions ».

On trouve également les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui ont été entièrement revues : « *Il s'agit désormais d'une règle unique qui impose un retrait depuis toutes les limites séparatives avec des distances revues à la hausse.* »<sup>52</sup>, cette hausse est expliquée par la suite « *pour préserver les espaces verts de jardin généreux, pour protéger les vis-à-vis, pour dégager les vues ou assurer un ensoleillement suffisant des logements* ».<sup>53</sup>

Pour finir sur les articles de cette zone, l'emprise au sol maximale des constructions est également décrite et justifiée, car l'emprise au sol maximale a été réduite de 35 % à 25 %. Cette baisse est justifiée comme un changement en cohérence avec la réalité d'occupation des sols de cette zone et permet de mieux protéger les espaces verts. En parallèle et en complément de cette règle, une règle d'emprise au sol par bâtiment isolé est ajoutée au règlement afin d'encadrer la

---

<sup>51</sup> Rapport de présentation du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, p. 62

<sup>52</sup> Rapport de présentation du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, p. 62

<sup>53</sup> Rapport de présentation du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, p. 62

volumétrie des futures constructions pour qu'elles puissent s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu pavillonnaire existant.

Pour chacune des zones existantes dans le PLU, les règles seront décrites et justifiées une par une en fonction des enjeux de la commune, toutes les modifications effectuées lors de la révision sont exposées afin de permettre aux lecteurs de mieux comprendre les divers changements d'une version à la suivante.

## **II Les incidences de la rédaction des Plans Locaux d'Urbanisme**

Comme nous avons pu le voir précédemment dans ce travail, les PLU sont des documents très importants pour le développement des communes. Ils servent de guide ou de fil conducteur pour mettre en application les attentes et ambitions prononcées par les collectivités. Au travers de ces objectifs, la commune obtiendra un PLU plus ou moins restrictif ou complexe comparé à ceux des communes voisines. Ce sera donc cette diversité qui viendra impacter les projets.

### **II.1 Flexibilité et diversité des règlements entre les communes**

Pour cette étude, plusieurs PLU sont sélectionnés, ceux des communes de Corbeil-Essonnes, d'Evry Courcouronnes, de Soisy-sur-Seine, et de Boutigny-sur-Essonnes. Ce sont des documents d'urbanisme plus ou moins récents permettant ainsi d'avoir une vue globale sur les nouvelles dispositions d'urbanisme.

Les Plans Locaux d'Urbanisme étudiés sont les suivants :

- Corbeil-Essonnes : Commune du département de l'Essonne avec un PLU approuvé le 29 juin 2022, cette commune comprend 55 000<sup>54</sup> habitants environ pour une superficie de 11 km<sup>2</sup>. C'est un territoire qui est considéré comme « urbain dense »<sup>55</sup>.
- Evry Courcouronnes : Commune du département de l'Essonne avec un PLU approuvé le 22 juin 2017. Evry Courcouronnes comprend environ 66 000 habitants pour une

---

<sup>54</sup> Source Insee consultée le 20 janvier 2023

<sup>55</sup> Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/categories-du-rural-et-de-lurbain>

superficie de 12.7 km<sup>2</sup>. Comme pour la commune de Corbeil-Essonnes, elle est caractérisée de commune urbaine dense.

- Soisy-sur-Seine : Commune du département de l'Essonne, son PLU est approuvé le 15 juin 2015. Cette commune comprend environ 8 000 habitants sur une superficie de 8,5 km<sup>2</sup>. Cette commune est également composée d'un tissu urbain dense.
- Boutigny-sur-Essonne : Boutigny-sur-Essonne est une commune située dans le département de l'Essonne avec une population d'environ 3000 habitants sur une superficie de 16.2km<sup>2</sup>. Cette commune est caractérisée de rurale sous forte influence d'un pôle. Le PLU de cette commune a été approuvé en 2017.

Les communes sélectionnées et présentées ci-dessus sont proches géographiquement et sont regroupées dans le même département qui est l'Essonne, ce département est ressorti comme le plus intéressant dans un premier temps, car le cabinet du géomètre expert dans lequel ce TFE a été effectué se situe en Essonne. Mais aussi, car le département de la région île de France apporte une grande diversité de catégories rurales et urbaines : rural sous faible influence d'un pôle, rural sous forte influence d'un pôle, urbain avec une densité intermédiaire et urbain dense (*Annexe n°3*).

### II.1.1 La méthodologie employée

Lors de ce TFE, l'étude faite a nécessité le choix de plusieurs PLU, ils ont donc été choisis de manière réfléchi et stratégique. Chaque PLU choisi a été l'objet d'un réel projet dans le cabinet, mais il comporte également des caractéristiques intéressantes pour l'étude, telles que la démographie de la commune, l'économie, mais aussi la superficie.

Les différentes communes choisies sont des communes opposées ou similaires démographiquement et permettent ainsi des comparaisons de leurs PLU.

La méthode utilisée dans la suite de ce TFE est une méthode comparative des différents règlements de ces communes et plus précisément de certaines zones de ces documents d'urbanisme. Ainsi, en se basant sur des projets réels et travaillés lors de ce TFE dans le cabinet, des comparaisons dans d'autres PLU ont été effectuées en se basant sur la même zone dans laquelle le projet est réellement compris.

Prenons l'exemple d'une parcelle située sur la Commune A dans laquelle le propriétaire souhaite diviser un terrain à bâtir. Le cabinet est sollicité pour établir une étude de faisabilité qui consiste à proposer au propriétaire un projet sur la parcelle concernée. Pour ce faire, l'étude du règlement du PLU de la commune est nécessaire et plus précisément de la zone concernée par la parcelle. Considérons que la parcelle est située en zone U. Une fois l'étude de faisabilité terminée avec une emprise maximale de construction proposée, la comparaison dans une autre commune est possible. Prenons l'exemple d'une seconde commune, la Commune B avec un règlement comportant également une zone U. L'étude de faisabilité de la même parcelle s'effectue de manière identique sur la Commune B et permet ainsi une comparaison entre les deux PLU sur une parcelle identique.

Ces comparaisons ont donc été effectuées sur de nombreux projets et sur les communes présentées précédemment permettant par la suite de comprendre l'élaboration des PLU en fonction des communes, mais aussi les différences pouvant exister entre communes proches géographiquement ou démographiquement.

Par la suite, en étudiant les divers projets et PLU et dans le cadre du TFE, les rédacteurs de ces documents d'urbanisme ont été contactés afin de comprendre davantage les modalités de rédaction de ces documents. Le bureau d'étude contacté est rédacteur de plusieurs PLU des communes étudiées (Corbeil-Essonnes et Evry-Courcouronnes).

Avant de décrire le travail de comparaison, il est nécessaire de définir les termes qui seront employés par la suite.

Pour commencer, les projets qui seront comparés sont issus d'études de faisabilité, ce terme correspond à une phase d'avant-projet dans laquelle l'étude du PLU de la commune et de la parcelle est effectuée. Dans un premier temps, la zone du PLU de cette parcelle est déterminée puis elle est étudiée via le règlement, ce qui permet de faire apparaître sur un extrait cadastral, une emprise constructible indicative. Pour obtenir cette zone de constructibilité, ce sont les articles 6,7 et 8 du règlement du PLU qui seront les plus étudiés, ils vont ainsi définir les distances à respecter sur chaque limite de la parcelle, constituant à la fin une zone de construction possible. Puis l'article 9 interviendra afin d'obtenir un pavé de constructibilité réalisable par rapport aux critères d'emprise au sol.

Les termes utilisés dans les règlements pour effectuer cette étape sont : limites séparatives, limites latérales et limites de fond de parcelle. Il est très important de bien distinguer ces termes, car les règles d'implantation sont très différentes selon la nature des limites :

- Les limites séparatives sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.<sup>56</sup>
- Les limites latérales sont des limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie<sup>57</sup>.
- Les limites de fond de parcelle sont des limites opposées à la voie.<sup>58</sup>

## II.1.2 Incidences de la diversité des règlements sur les projets de division

Comme nous avons pu le voir précédemment, les règlements peuvent être très différents et ainsi, avoir beaucoup d'impacts sur les projets futurs. Ce sont donc, ces diversités qui vont nous intéresser dans la suite de ce travail.

Le travail effectué va permettre de comparer divers projets, en passant par des projets de constructions individuelles issus de division.

### II.1.2.1 Projets de division pour construction individuelle

Lors de ce TFE, ce sont les projets de divisions pour constructions individuelles qui ont été les plus nombreux. Les clients, pour la plupart, souhaitent effectuer la division de leur terrain pour ensuite pouvoir mettre en vente la partie de terrain nu potentiellement constructible. Ce morceau de terrain nu est voué à une future construction, mais, pour cela des démarches administratives sont nécessaires et essentielles.

---

<sup>56</sup> ANTOINE LOUCHE avocat au barreau de Lyon Disponible sur <<https://www.louche-avocat.com/>>

<sup>57</sup> ANTOINE LOUCHE avocat au barreau de Lyon Disponible sur <<https://www.louche-avocat.com/>>

<sup>58</sup> ANTOINE LOUCHE avocat au barreau de Lyon Disponible sur <<https://www.louche-avocat.com/>>

Dans un premier temps, une proposition de projet autrement appelée étude de faisabilité est effectuée par le cabinet de géomètres-experts. Cette étude consiste à proposer aux clients une ébauche de projet sur laquelle il retrouvera une emprise maximale de constructibilité, lui permettant de connaître le potentiel de son terrain. Une fois le projet validé par le client, la phase suivante consiste également à produire un plan, celui-ci dit plan projet de division indiquant lui aussi une zone d'emprise maximale constructible. Cette zone est établie à partir du règlement du PLU en vigueur sur la zone. Un cerfa<sup>59</sup> est également rempli en complément de ce plan avec une note descriptive expliquant le projet de division, chaque lot est décrit avec sa future destination. Pour finir, un plan de situation de la parcelle sera fourni.

Ce dossier constitue le Certificat d'Urbanisme Opérationnel <sup>60</sup> (CUB), il est par la suite transmis au service urbanisme de la commune sur laquelle se situe la parcelle. Une fois reçue par le service instructeur, la réponse de l'administration est obtenue dans un délai de deux mois pour le CUB, si aucune réponse n'est reçue dans ce délai alors le certificat d'urbanisme est tacite<sup>61</sup>.

Une fois cette partie administrative terminée, une phase de terrain est effectuée avec le relevé de la parcelle puis la réunion contradictoire. Ensuite, une autre partie administrative est effectuée, c'est la Déclaration Préalable (DP) qui vient autoriser la division du terrain après un délai d'un mois à faire constater par un huissier. Pour finir, il faudra matérialiser la division après la réception de la non-opposition à la DP, confectionner le document modificatif du parcellaire cadastral puis afficher le panneau réglementaire sur le terrain.

Afin de pouvoir établir une comparaison représentative des dossiers traités lors de ce TFE, de vrais projets seront pris en exemple.

### II.1.2.1.1 Projet de division Soisy-sur-Seine

Le premier projet présenté se situe sur la commune de Soisy-sur-Seine dans l'Essonne, le client nous a missionnés dans un premier temps pour effectuer une étude de faisabilité dans le but de déposer un CUB.

---

<sup>59</sup> Voir glossaire

<sup>60</sup> Voir glossaire

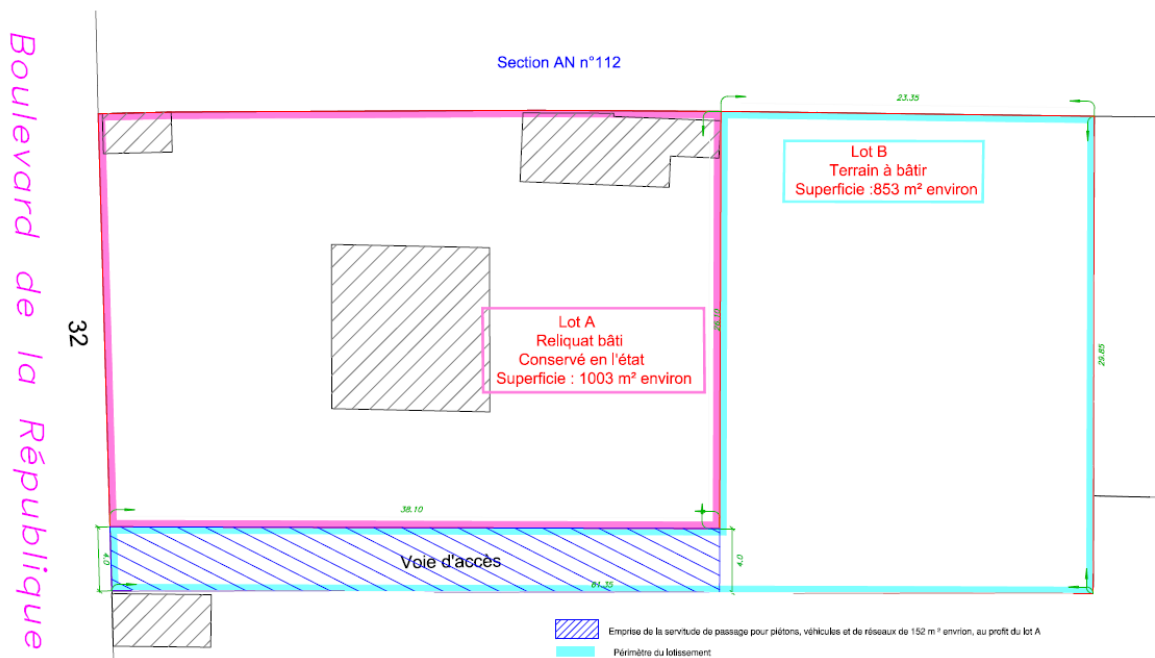
<sup>61</sup> Voir glossaire





**Figure n° 6 : Parcelle AN n°128**  
**Source : Géofoncier**

La première étape a été de placer la limite de division de manière approximative sur le terrain du client comme demandé. Une fois cette étape faite, nous obtenons les deux lots objets du projet, un lot identifié par la lettre A et un second par la lettre B, ici, c'est le lot B qui sera le terrain à bâtir (figure n°7).



**Figure n° 7: Projet de division en deux lots de la parcelle AN n°128**  
**Source : Personnelle, Autocad**

Ensuite, l'étude de la zone du PLU concernée par cette parcelle doit être effectuée. Dans ce dossier, la parcelle se situe dans la zone UH du PLU, cette zone est décrite comme un secteur qui « doit préserver ses qualités paysagères et urbaines qui donnent un caractère particulier aux abords de l'axe principal de la commune, la RD 448. Le secteur est destiné à conserver ce caractère de lieu résidentiel très aéré et boisé... »<sup>62</sup>.

Pour établir la zone de constructibilité maximale sur ce terrain se sont les articles 6, 7, 8 et 9 présentés précédemment qui ont été l'objet de l'étude. Dans ce cas, l'article 6 n'aura pas d'impact sur le projet car la division est en fond de parcelle.

De plus, l'article 8, ne sera pas non plus étudié, car celui-ci traite de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ce qui n'est pas notre cas, car la construction sera effectuée sur une parcelle issue de la division.

Le règlement indique les règles suivantes pour l'article 7 :

Article 7 du règlement de Soisy-sur-Seine<sup>63</sup>

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade comporte des baies en regard de la limite : La distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
- Si la façade ne comporte pas de baies : La distance horizontale de tout points de la construction au point de la limite qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 mètres.

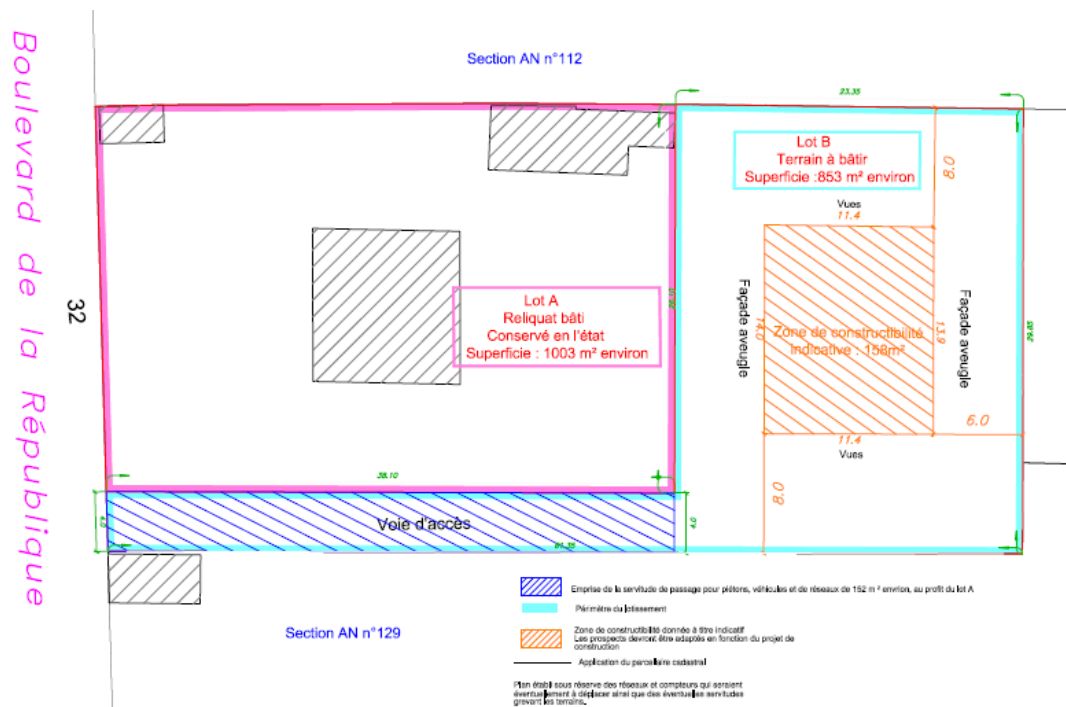
Implantation par rapport aux autres limites :

- Si la façade comporte des baies : La distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Si la façade ne comporte pas de baies : La distance horizontale de tout points de la construction au point de la limite qui en le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 6 mètres.

<sup>62</sup> Règlement du PLU de Soisy-sur-Seine approuvé le 15 juin 2015, zone UH, p.1

<sup>63</sup>Règlement du PLU de Soisy-sur-Seine approuvé le 15 juin 2015, zone UH, p.1

Une fois ces règles appliquées sur la parcelle, une zone de constructibilité maximale est obtenue (figure n°8). Le choix des façades aveugles a été fait avec le client mais, aussi de façon à obtenir une surface la plus optimale possible par rapport à la configuration de la parcelle. La surface obtenue est de 158m<sup>2</sup> (zone hachurée en orange sur la figure n°8), ce qui est tout à fait correct pour le futur projet envisagé par le propriétaire.



**Figure n° 8: Plan projet avec la zone de constructibilité maximale**  
**Source : Personnelle, Autocad**

Ensuite, l'étude de faisabilité étant terminée sur cette commune, il a été intéressant d'étudier ce même projet, mais dans un autre contexte urbanistique.

Pour effectuer la comparaison, il a été nécessaire de rechercher dans le panel de PLU, présenté précédemment, lesquels de ces règlements comportait également une zone UH afin d'obtenir une comparaison de situations équivalentes.

Les règlements des PLU présentés comportent tous une zone UH. Par suite, la même méthode a été appliquée sur la parcelle issue du projet du client et trois nouvelles surfaces sont obtenues de ces nouvelles études de faisabilité.

Les valeurs des surface des zones de constructibilité maximale sont :

Soisy-sur-Seine	Boutigny-sur-Essonnes	Corbeil-Essonnes	Evry-Courcouronnes
158m <sup>2</sup>	242m <sup>2</sup>	108m <sup>2</sup>	215m <sup>2</sup>

D'après ces valeurs, il est possible de faire plusieurs observations :

- La commune de Corbeil-Essonnes apparaît comme la commune ayant la plus petite emprise constructible et se voit alors, probablement être la plus restrictive avec une réduction de 32% par rapport à la surface obtenue à Soisy-sur-Seine,
- Boutigny-sur-Essonne offre la plus grande surface de constructibilité avec une augmentation de 53% par rapport à la surface de référence.

Les zones de constructibilité obtenues sont les suivantes :

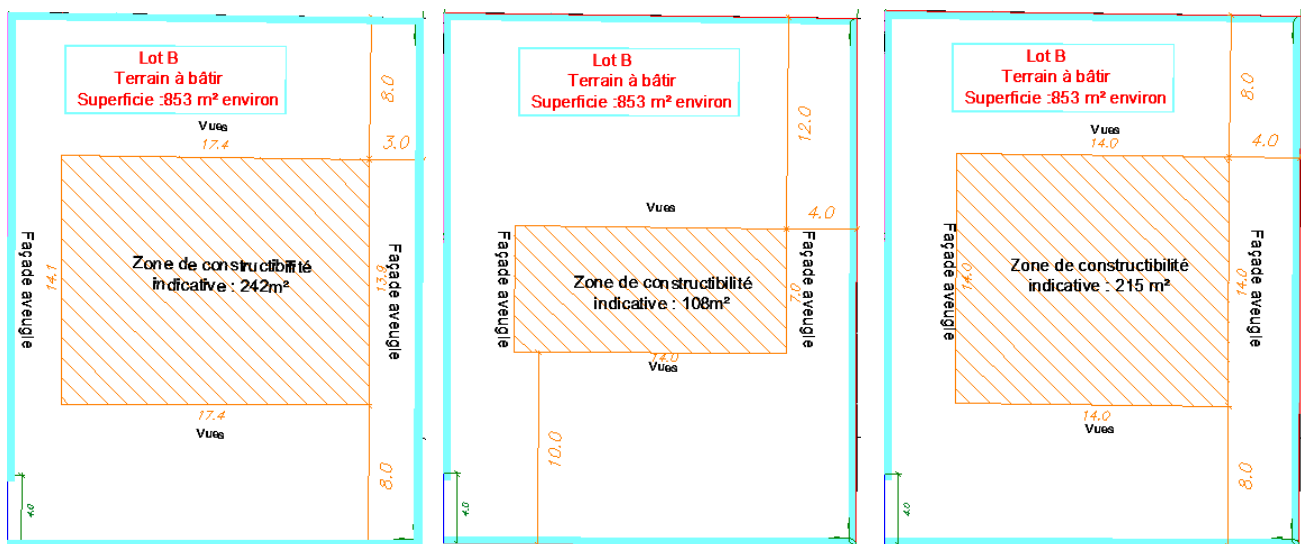


Figure n° 9 : Zones de constructibilité obtenues pour Boutigny-sur-Essonne, Corbeil-Essonnes et Evry Courcouronnes  
Source : Personnelle, Autocad

D'après la figure n°9, il est possible d'observer dans un premier temps les différences de valeurs qu'il peut y avoir entre les surfaces des zones de constructibilité, mais il est également important de comparer la forme de ces zones. Effectivement, les quatre zones de constructibilité proposées sont parfois de formes semblables, mais peuvent aussi être très différentes. Si l'on prend le cas de Boutigny-sur-Essonne, la zone est assez semblable à celle d'Evry-Courcouronnes, au contraire, la zone obtenue à Corbeil-Essonnes est beaucoup plus réduite mais elle est également d'une forme différente.

Pour mieux comprendre les différences entre ces quatre situations, il est important de comparer les différences entre les articles 7 issus de chacun de ces règlements :

Article 7 du règlement d'Evry-Courcouronnes<sup>64</sup>

La distance horizontale, comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 4 m :

- Lorsque la façade (ou partie de la façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes sous conditions qu'il s'agisse uniquement d'un rez-de-chaussée.

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 8m lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Article 7 du règlement de Corbeil-Essonnes<sup>65</sup>

Les constructions principales neuves :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de toutes les limites, avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'une de ces limites et :
  - o En l'absence de vue directe : 4 mètres de la limite
- En cas de vue(s) directe(s) : 10 mètres de la limite

Article 7 du règlement de Boutigny-sur-Essonne<sup>66</sup>

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions seront implantées en retrait :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 3 mètres.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs baies, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au minimum égale à 8 mètres.

D'après les articles ci-dessus, nous pouvons remarquer qu'ils se présentent tous de manière identique avec deux conditions principales. Celles-ci étant :

- La présence de vues directes sur les façades

---

<sup>64</sup>Règlement du PLU d'Evry-Courcouronnes approuvé le 22 juin 2017, zone UH, p.62

<sup>65</sup>Règlement du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, zone UH, p.85

<sup>66</sup>Règlement du PLU de Boutigny-sur-Essonne zone UH approuvé en 2017, p.5

- L'absence de vues ou ouverture sur les façades de la construction

Ce sont les distances attribuées à ces deux conditions qui vont varier d'un règlement à un autre. La première condition est celle qui viendra imposer le plus grand recul par rapport aux limites dans un but de préserver le cadre privé des propriétés. Le règlement du PLU de Corbeil-Essonnes est le plus restrictif comme nous avons pu le voir avec la surface obtenue, il impose un recul par rapport à l'une des limites de 12 mètres puis un recul de 10 mètres si la façade comporte des ouvertures. Contrairement à celui de Corbeil-Essonnes, le règlement d'Evry-Courcouronnes est moins restrictif et viendra imposer un recul de 8 mètres en cas d'ouvertures si la future construction comporte plusieurs niveaux, si elle se limite à un rez-de-chaussée le recul se limite à 4 mètres.

Ces deux cas sont intéressants, car les communes de Corbeil-Essonnes et d'Evry Courcouronnes sont semblables et sont toutes les deux caractérisées de urbaine dense. Leurs caractères étant identiques, nous obtenons malgré tout une différence de superficie d'environ 100m<sup>2</sup>.

L'étape suivante consiste à étudier l'article 9 des règlements venant régir l'emprise au sol des constructions, dans ce cas tous les règlements travaillent par rapport à l'unité foncière<sup>67</sup>. Ainsi, lors du calcul, il est nécessaire de prendre en référence la surface totale du terrain qui est de 1856 m<sup>2</sup>. Les valeurs imposées dans les règlements sont les suivantes :

<b>Soisy-sur-Seine</b>	Boutigny-sur-Essonne	Corbeil-Essonnes	Evry-Courcouronnes
<b>20 %</b>	30 %	35 %	50 %

En prenant en compte la surface des constructions existantes qui est de 100m<sup>2</sup>, les valeurs des surfaces constructibles maximales obtenues sont les suivantes :

<b>Soisy-sur-Seine</b>	Boutigny-sur-Essonne	Corbeil-Essonnes	Evry-Courcouronnes
<b>271 m<sup>2</sup></b>	556 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	928 m <sup>2</sup>

Compte tenu des surfaces maximales obtenues pour les zones de constructibilité, l'emprise au sol n'aura pas d'impact sur les projets.

D'après ces observations, il est possible de statuer sur les raisons de ces règles beaucoup plus restrictives sur la commune de Corbeil-Essonnes, un des plus grands objectifs de ces règles

---

<sup>67</sup> Voir glossaire  
Prisca HAMARD

pourrait être de limiter la construction. En limitant la construction d'habitations, la commune vient répondre à un objectif précis qui est de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour conclure sur ce projet, le client a pu voir son projet aboutir, car la zone de constructibilité ainsi que le plan projet de division s'est vu accepté par le service urbanisme de la commune. Il est également possible de conclure sur le fait que si ce dossier avait été situé dans une commune telle que Corbeil-Essonnes, le projet aurait été grandement réduit.

### II.1.2.1.2 Projet de division Corbeil-Essonnes

Toujours dans le cadre du TFE, un second exemple issu d'un projet effectué au sein du cabinet de géomètres-experts permet d'exposer les incidences de la diversité des PLU sur les projets.

Dans ce projet de division situé sur la commune de Corbeil-Essonnes, le client nous a sollicité afin, dans un premier temps, de lui proposer une étude de faisabilité d'un terrain.

Comme pour le projet précédent, il a fallu s'intéresser à la parcelle et à sa situation pour connaître la zone dans laquelle elle se situait. Il s'avère que cette parcelle se situe également en zone UH du PLU, elle est décrite comme « *une zone correspondant aux secteurs d'habitat individuel, réalisés sous forme diffuse* »<sup>68</sup>.



**Figure n° 10 : Parcelle AO n°34**  
**Source : Géofoncier**

---

<sup>68</sup> Règlement du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, zone UH, p.80  
Prisca HAMARD

Pour cette parcelle, nous avons dû nous intéresser aux divers articles du règlement mais plus précisément aux articles 6 et 7 afin de dessiner une zone de constructibilité maximale pour le client. Contrairement au cas de Soisy-sur-Seine, l'article 6 nous sera utile car cette parcelle se situe dans l'angle d'une rue et vient ainsi en bord de voirie sur plusieurs de ces côtés.

Ainsi, dans le règlement il est indiqué :

Article 6 du règlement de Corbeil-Essonnes<sup>69</sup>

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur y compris par rapport aux circulations internes de 5 mètres de large et plus.

Article 7 du règlement de Corbeil-Essonnes<sup>70</sup>

Les constructions principales neuves :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de toutes les limites, avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'une de ces limites et :
  - o En l'absence de vue directe : 4 mètres de la limite

En cas de vue(s) directe(s) : 10 mètres de la limite

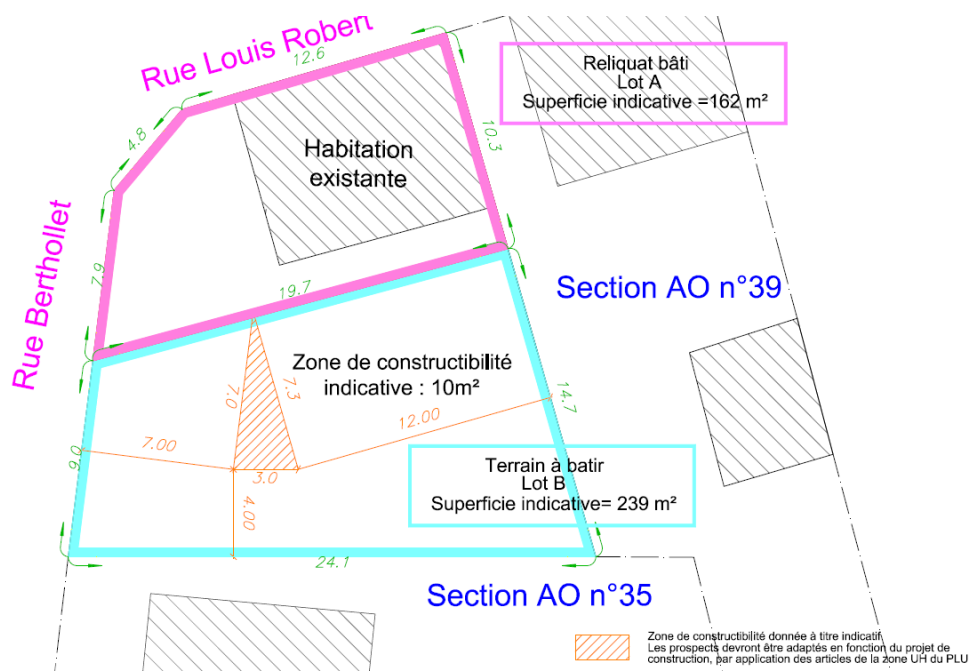
Ces règles appliquées sur le terrain, une surface de constructibilité indicative est obtenue. Malheureusement, dans ce cas, la superficie est de 10 m<sup>2</sup> ce qui est beaucoup trop peu pour envisager un projet de construction. Effectivement, le recul de 12 mètres par rapport à l'une des limites vient réduire fortement la surface possible (*figure n°11*).

---

<sup>69</sup>Règlement du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, zone UH, p.84

<sup>70</sup>Règlement du PLU de Corbeil-Essonnes approuvé le 29 juin 2022, zone UH, p.85





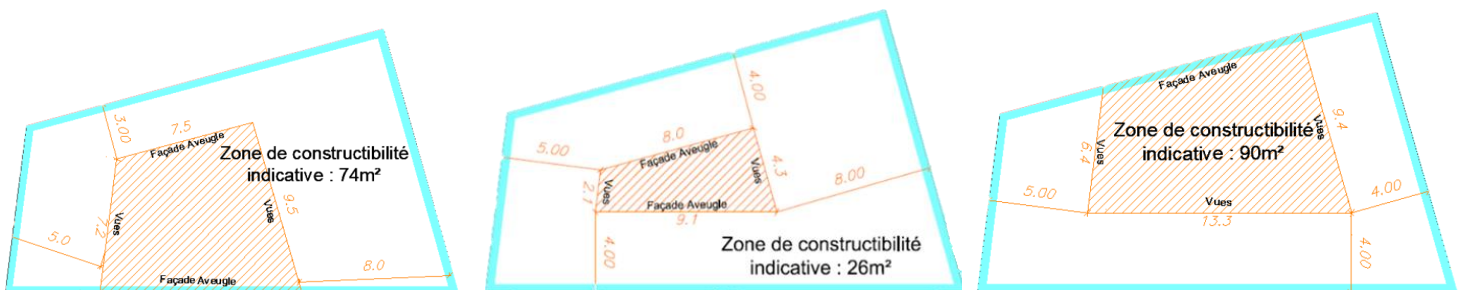
**Figure n° 11: Plan projet avec la zone de constructibilité maximale**  
*Source : Personnelle, Autocad*

Comme pour le précédent cas concret présenté, une comparaison a été effectuée sur d'autres communes comportant également une zone UH dans leurs règlements. Les communes, objets de cette comparaison sont : Soisy-sur-Seine, Boutigny-sur-Essonne et Evry-Courcouronnes.

Les résultats des surfaces obtenues après application des différentes règles d'urbanisme de ces trois communes sont étonnants. Voici les surfaces obtenues :

Corbeil-Essonnes	Boutigny-sur-Essonne	Soisy-sur-Seine	Evry-Courcouronnes
10m <sup>2</sup>	74m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>

Les zones de constructibilités sont les suivantes :



**Figure n° 12: Zones de constructibilité obtenues, respectivement sur les communes de Boutigny-sur-Essonne, de Soisy-sur-Seine puis d'Evry-Courcouronnes**  
*Source : Personnelle, Autocad*

Concernant l'emprise au sol des constructions, comme dans le cas précédent les surfaces obtenues sont trop faibles pour être restreintes par cet article.

D'après ces résultats nous pouvons voir que comme à Corbeil-Essonnes, la construction d'une habitation individuelle sur la commune de Soisy-sur-Seine sera impossible car la surface est trop faible pour un tel projet. Pour les deux autres cas le projet semble envisageable.

Si l'on analyse les données de cette comparaison, entre le projet initial et celui à Evry-Courcouronnes, une augmentation de 800% permettant au propriétaire de pouvoir envisager une construction. La commune d'Evry-Courcouronnes est celle qui se rapproche le plus de Corbeil-Essonnes rendant encore plus important l'écart de sévérité de leurs règlements.

Face à ce constat, les incidences que peuvent avoir les règlements sur les projets sont clairement exposées, il est possible qu'entre deux communes caractérisées de manière similaire et étant également très proches géographiquement un même projet puisse aboutir sur une construction pour l'une et dans l'autre cas vers un échec du projet.

## **II.2 Complexité des règlements**

La diversité des règlements des PLU peut s'expliquer par plusieurs raisons. Dans un premier temps, la formulation des règles d'urbanisme aura un impact important quant à la diversité des règlements, car c'est la formulation et les modalités de rédaction des règles qui viendront rendre plus ou moins accessibles et transparents les règlements.

De plus, la diversité des règlements se reflète dans l'application des règles, effectivement la mise en application de certaines règles peut sembler plus ou moins cohérentes avec d'autres documents ou bien par rapport à d'anciens règlements.

### **II.2.1 La formulation des règles**

Aujourd'hui, les règlements des PLU sont principalement rédigés par des bureaux d'études missionnés par les collectivités. Effectivement, les communes privilégient des bureaux d'études compétents dans la planification, la programmation urbaine, l'analyse environnementale, mais aussi la concertation et la communication. Ce sont ces compétences

qui sont nécessaires dans la réalisation ou bien la modification des documents de planification tels que les PLU.

Dans le cadre de ce Travail de Fin d'Etude, un entretien avec un bureau d'étude réalisant ces différentes missions a permis de conforter les différents rôles et responsabilités du bureau d'étude dans la rédaction du PLU.

Plus précisément, le rôle du bureau d'étude missionné pour l'écriture du PLU, est dans un premier temps de converser avec la collectivité afin de comprendre les volontés qui doivent apparaître dans les documents d'urbanisme. Ensuite, son rôle principal sera de retranscrire les informations et les consignes rapportées par les élus. Évidemment, le bureau d'étude peut apporter les conseils quant à la rédaction des documents.

La rédaction des règles d'urbanisme va donc être induite par le travail de chaque bureau d'étude, en fonction des méthodes de rédaction et des choix de chaque professionnel rédigeant des documents d'urbanisme, les règles peuvent être plus ou moins lisibles et claires pour les lecteurs. Le bureau d'étude interrogé sur la question du choix des types de règles, indique choisir le type de règle (alternatives, quantitatives, qualitatives) naturellement par rapport aux situations qui sont à retranscrire. Pour illustrer ce choix, il est possible de prendre l'exemple d'un projet de lotissement qui se déroule en plusieurs phases et potentiellement en plusieurs années, on parle dans ce cas d'urbanisme de projet<sup>71</sup>, se seront donc des règles alternatives qui seront privilégiées. Ce type de règle est privilégié car il est difficile de venir ficeler un projet sur plusieurs années à l'avance.

Au contraire pour les règles qui viendront s'appliquer aux projets au cas par cas, alors cela sera des règles quantitatives. Celles-ci permettront de fixer un cadre qui sera plus simple à faire respecter par les utilisateurs. Effectivement, si pour un projet de construction les règles d'implantation des bâtiments se limitaient à : *Observer la manière dont sont construit les bâtiments voisins*, il serait beaucoup trop difficile de venir discuter de la faisabilité d'un projet. Les règles alternatives sont certes plus souples, mais elles sont aussi beaucoup plus discutées et peuvent plus facilement mener à des désaccords.

---

<sup>71</sup> Voir glossaire  
Prisca HAMARD

Ce sera cette appréciation concernant le type de règles qui les rendra plus ou moins clair.

Pour ce qui est de la clarté des règles, le bureau d'étude fait son maximum pour que les règles des PLU soient les plus claires possibles, mais aussi les plus accessibles à tous. Effectivement, il ne faut pas oublier que les règlements doivent être compréhensibles par tous, c'est pour cela que le bureau d'étude choisi d'illustrer au maximum les règles mais aussi les termes qui peuvent être particuliers.

Le bureau d'étude interrogé indique faire le choix dans ses divers travaux d'avoir des schémas de type indicatif, permettant ainsi que ces schémas viennent appuyer une idée écrite mais aussi l'illustrer pour renforcer la compréhension.

D'après ces informations, il est possible de comprendre que la façon de rédiger induite par les bureaux d'études, vient impacter l'interprétation des règles. Effectivement, entre deux bureaux d'études rédigeant des PLU il est possible que pour une même règle la retranscription soit d'un côté très évident et simple tandis que la seconde rédaction sera incompréhensible et inaccessible.

### II.2.1.1 Cas concrets de formulation

Pour illustrer le fait que la rédaction peut venir impacter l'interprétation et la compréhension des lecteurs, il est possible de prendre quelques exemples de règles issues de PLU.

Dans un premier temps, en observant le PLU de Corbeil-Essonnes approuvé en 2014 ainsi que celui approuvé en 2022, il est possible de trouver des exemples de règles qui en fonction de leur rédaction sont plus ou moins compréhensibles.

Pour cet exemple, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et de fond de la zone UA qui sont choisies, dans le cas des constructions implantées en recul.

Dans le règlement datant de 2014 on retrouve les indications suivantes :

- En cas de vue(s) directe(s) : la marge de recul doit être au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la vue directe et le terrain naturel avec un minimum de 4 m.

- En l'absence de vue directe : la marge de recul soit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade avec un minimum de 2.50 m.

Dans le règlement en vigueur ce jour datant de 2022, les règles sont les suivantes :

- En l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 4 mètres.
- En cas de vue(s) directe(s) : la moitié de la hauteur à l'égout, avec minimum de 6 mètres.

Plusieurs choses sont notables dans cet exemple, dans un premier temps, il est facilement possible d'annoncer que le règlement de 2022 est beaucoup simple et accessible pour les lecteurs que celui de 2014. Tout d'abord car les termes sont davantage simples, mais aussi car moins de conditions sont annoncées.

Effectivement dans le premier cas, des calculs sont nécessaires pour connaître la limite, de plus des termes tels que : égout de la façade ou bien terrain naturel ne seront peut-être pas évidents pour tous les lecteurs. Ces règles nécessitent plusieurs recherches de définitions dans le lexique mais aussi d'avoir des informations précises à ce stade du projet telles que l'altitude du terrain naturel ainsi que la hauteur des vues.

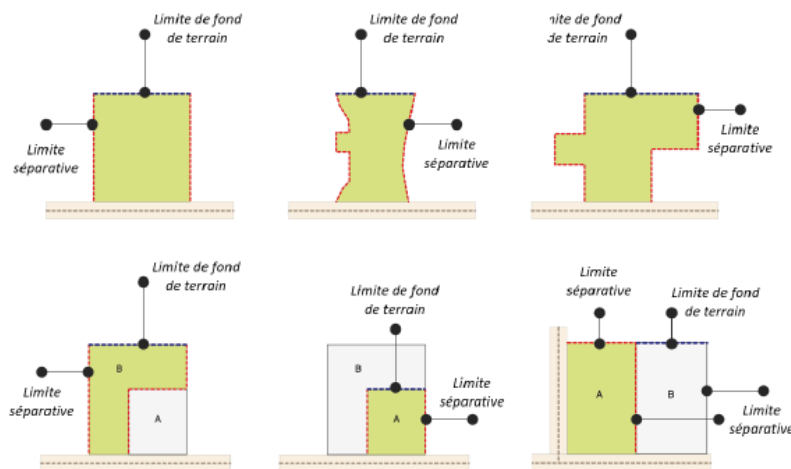
Dans le second cas, les règles sont beaucoup plus lisibles, elles impliquent moins de termes mais aussi moins de conditions ce qui facilite la compréhension et l'accessibilité à toute personne.

Toujours dans les mêmes documents, afin de rendre le plus compréhensible possible les règlements des lexiques sont créés. Afin de mieux comprendre comment une définition peut aider les lecteurs, l'exemple de la définition de la limite de fond de parcelle est intéressant. Dans le cas du PLU de 2014, la définition de la limite de fond fournie est la suivante :

- La ou les limites de fond sont les limites opposées à la voie et les limites qui ne joignent pas l'alignement.

Dans le second PLU de 2022, le bureau d'étude a choisi de fournir en supplément de la définition des schémas venant proposer des exemples concernant cette limite :

- La ou les limites de fond sont les limites opposées à la voie et les limites qui ne joignent pas l'alignement.



**Figure n° 13: Exemples de limites de fond dans plusieurs dispositions de parcelles.**  
*Source : PLU de Corbeil-Essonnes*

La figure n° 13 représente plusieurs cas particuliers qui peuvent être rencontrés lors de l'étude d'une parcelle, ces exemples peuvent faciliter la compréhension de la définition mais aussi pour l'application des règles de prospects.

Pour conclure, il est possible d'affirmer que la formulation des règles peut être un grand atout dans la compréhension des règlements et permet d'éviter les erreurs d'interprétation. Si l'on reprend un commentaire de Laetitia SANTONI, la rédaction peut entraîner des conséquences importantes sur la bonne application des règles. Effectivement, elle constate dans le cadre d'une décision concernant le respect d'un PLU, « *qu'une rédaction un peu trop générale conduit à une interprétation très extensive, voire excessive, de la règle* »<sup>72</sup>.

## II.2.2 La mise en cohérence des documents inhérents aux PLU

La complexité des règlements peut également s'exprimer par un manque de cohérence entre les documents qui peuvent composer le PLU. Nous pouvons prendre un cas concret de dossier, dans ce dossier situé sur la commune de Bouville, un projet de lotissement sur une surface

<sup>72</sup> SANTONI Laetitia, Juin 2022, *La couleur des clôtures dans le PLU*, p.22, Revue Construction – Urbanisme [en ligne], n°6, commentaire n°61. Disponible sur < <https://www.lexis360intelligence.fr/> >. Consulté le 17/07/2023

de 9500 m<sup>2</sup> s'est vu proposé. Ce projet a donc mené vers l'étude du règlement mais aussi des documents qui le compose tels que les OAP.

Dans un premier temps, l'étude des dispositions générales du PLU annonce que les règles d'urbanisme doivent être appréciées au lot par lot sauf dans le cadre des OAP où les règles seront à apprécier par rapport au périmètre du lotissement. Le dossier en question se situe dans une OAP et se voit donc obliger d'instruire par rapport au périmètre du lotissement. Pour ce faire, il faut appliquer les règles relatives aux distances par rapport aux voies et emprises publiques mais également les règles d'implantation sur une même propriété. Le plan obtenu est le suivant :



**Figure n° 14 : Premier plan du lotissement obtenu**  
*Source : Autocad*

En parallèle de ce travail, l'étude de la définition de l'OAP est nécessaire et implique une exigence de densité qui est de 13 logements à l'hectare, or, si l'on applique les dispositions exposées ci-dessus il n'est pas possible de respecter cette exigence. Le lotissement obtenu comporte 9 lots et non 12 comme demandé.

Le projet n'étant pas réalisable dans les conditions demandées, il est possible d'affirmer que le règlement du PLU n'est pas cohérent avec la définition de l'OAP. Afin que ce projet soit réalisable, la solution envisagée est donc de modifier le règlement du PLU afin de retirer l'exception concernant l'instruction par rapport au périmètre du lotissement et d'instruire au lot par lot. Cette instruction impose de ne plus utiliser l'article d'implantation sur une même propriété mais les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Le projet obtenu est le suivant et se compose de 12 lots :



**Figure n° 15 : Plan final obtenu avec la modification du PLU**  
*Source : Autocad*

Pour conclure sur ce dossier, la complexité des règlements peut effectivement se traduire par la mise en cohérence des documents qui composent le PLU et le règlement, car si les documents ne sont pas cohérents entre eux, des cas comme celui-ci, peuvent se produire. La modification du PLU dans ce cas a évité le cas de contentieux mais cela a engendré un report du projet de deux années. Ici ni la commune, ni le bureau rédigeant le PLU n'avait observé que les deux documents se contredisaient et empêchaient donc tout projets d'être mené à bien.

### II.2.3 La volonté politique et l'appréciation des élus

Pour continuer sur les raisons qui peuvent expliquer de si grandes différences et diversités entre les règlements, il est possible d'exposer la raison de la volonté politique des rédacteurs. Il est souvent annoncé que le PLU est le reflet de la volonté politique des personnes élues dans les collectivités. Alors, il est possible d'observer dans une même commune, sous deux mandats



consécutifs, deux versions du PLU totalement opposées et reflétant deux partis politiques différents.

Afin d'illustrer ces propos, il est possible de faire référence aux différentes versions du PLU de Corbeil-Essonnes. Dans cette commune, les cinq versions datant respectivement de 2014, 2016, 2017, 2019 et 2022 ont été comparées. Pour effectuer cette comparaison, c'est la parcelle de l'exemple précédemment proposé dans la partie II.1.2.1.2 qui a été utilisée, en ce qui concerne les versions de 2014, 2016 et 2017 elles ne montrent pas d'évolutions entre elles par rapport au règlement de la zone UH. Le projet obtenu sur la parcelle est le suivant :

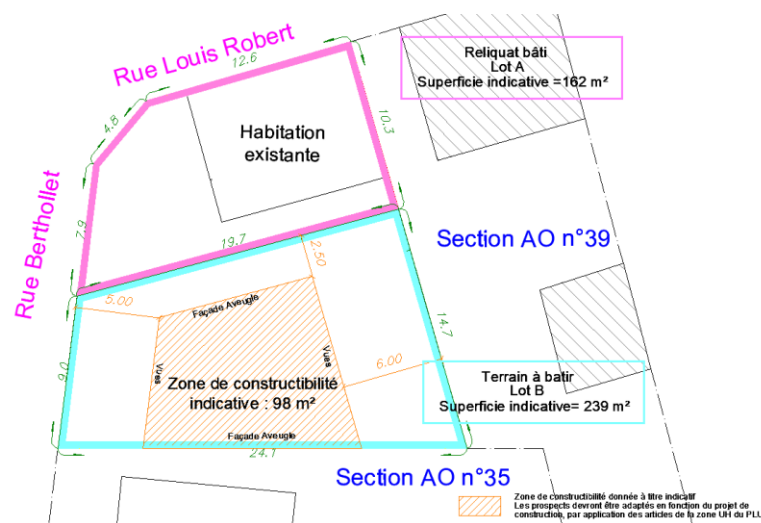


Figure n° 16 : Plan projet avec la zone de constructibilité maximale, PLU 2014, 2016 et 2017  
Source : Personnelle, Autocad

Ensuite si l'on procède à l'application des règles des PLU de 2019 et 2022, la zone obtenue est la suivante :

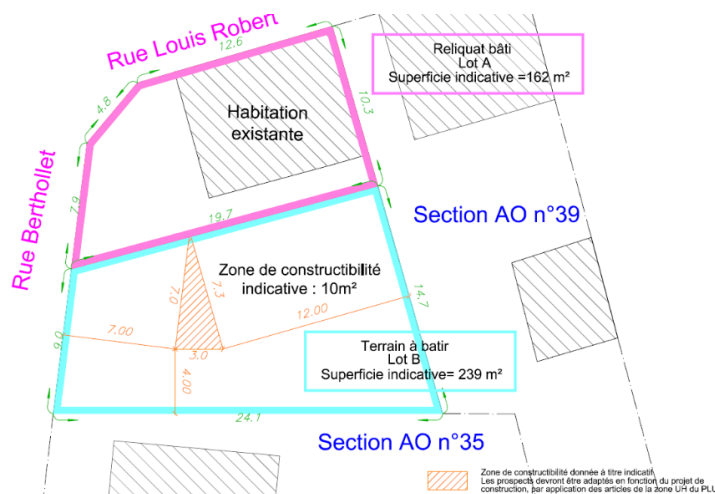


Figure n° 17 : Plan projet avec la zone de constructibilité maximale, PLU 2019 et 2022  
Source : Personnelle, Autocad

On peut ainsi observer une grande différence entre les deux projets proposés, pour le premier, le projet est réalisable et on obtient une zone correcte de 98m<sup>2</sup> pour une construction. Pour le second cas, la zone est beaucoup trop petite pour envisager un projet avec seulement 10m<sup>2</sup>. Ici, il est donc possible de voir que la volonté des rédacteurs a fondamentalement changé et s'est fait ressentir dans le règlement du PLU.

Effectivement, ce seront les objectifs définis par la commune qui seront déterminants dans la rédaction des règles des documents d'urbanisme. En fonction des objectifs le règlement du PLU sera plus ou moins restrictif.

Dans le cas d'une réglementation restrictive en matière de densification plus particulièrement, il pourra s'agir d'un objectif de production de logements à prix de sortie réduit car en limitant la densification et donc la densification des centres-villes, les futurs logements ne seront plus à proximité immédiate des centres et sont par conséquent à prix réduit.

Dans d'autres cas il est possible d'observer une volonté de conservatisme urbain, cela signifie que les élus souhaitent maintenir le paysage urbain existant. Cette volonté est souvent exprimée par des justifications telles que conservation du tissu urbain aéré ou bien conservation du caractère pavillonnaire du secteur.

Si l'on se réfère au travail de Romain MELOT et de Maxence BRANSIECQ, la volonté de maintenir la trame urbaine permet également « *d'éviter de bouleverser le compromis social sur lequel repose l'équilibre politique de la commune [...] le but visé est très souvent, dans le même temps, de conserver l'électorat existant.* »<sup>73</sup>.

Les choix des élus font référence aux volontés supportées par la population, c'est pourquoi les règlements des PLU peuvent être variés selon le type de population qui constitue la commune. Dans une commune où la population est principalement de classe moyenne, il sera possible de trouver plus facilement un favoritisme pour les projets de type pavillonnaire et non des projets de lotissement car cela engendrerait une forte augmentation de la population.

Lors de la rédaction, le bureau d'étude peut prodiguer des conseils quant aux règles choisies par la collectivité, mais malgré les conseils que peut donner le bureau d'étude à la collectivité,

---

<sup>73</sup> Romain MELOT, Maxence BRANSIECQ, Règles d'urbanisme et choix politiques : les observations de l'Etat sur les projets locaux, p.775

en dehors du cas où le cadre légal serait dépassé, les conseils peuvent ne pas être suivis par la commune. Si l'avis de l'étude va à l'inverse de la collectivité, ce sera l'avis du commanditaire qui l'emportera.

Lors de l'entretien avec le représentant du bureau d'étude, il est stipulé que dans le règlement des PLU, ce sont les volontés des élus qui se font le plus ressentir. Effectivement certains élus peuvent avoir des idées plus ou moins arrêtées sur certains sujets. Il est donc évident qu'en fonction des personnes présentes au moment de l'élaboration des documents, les règlements sont susceptibles d'être différents car les volontés politiques varient.

Toujours dans le cadre du TFE, un entretien avec une directrice du service d'urbanisme a permis de comprendre comment les règles d'urbanisme sont choisies lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. D'après cet entretien, le choix des règles d'urbanisme est effectué par les personnes travaillant dans la collectivité et ayant la charge de choisir et de déterminer les secteurs présents sur le territoire d'après des analyses effectuées sur le terrain. Une fois cette phase d'analyse et d'observation terminée, ce sont ces mêmes personnes qui viendront d'après ces constats, choisir les règles applicables dans les zones définies.

Il est donc envisageable d'annoncer que la volonté politique des élus travaillant sur les documents d'urbanisme déteint sur les documents d'urbanisme tels que les règlements des PLU. Il n'est pas forcément néfaste que cette volonté se reflète dans les règlements si la commune peut évoluer dans ce cadre. D'après Romain MELOT et Maxence BRANSIECQ, « *une phase de croissance continue traduit souvent une planification audacieuse sur le plan de l'ouverture à l'urbanisation et un assouplissement des droits à construire, tandis qu'un palier de croissance peut être la conséquence d'une restriction de ces droits à construire, en écho à la volonté des nouveaux habitants de protéger leur cadre de vie et d'éviter la multiplication d'équipements trop coûteux* ». <sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> Romain MELOT, Maxence BRANSIECQ, Règles d'urbanisme et choix politiques : les observations de l'Etat sur les projets locaux, p.771

# Conclusion

La rédaction des règles d'urbanisme est une phase fastidieuse de la création d'un Plan Local d'Urbanisme, plusieurs modes de rédaction peuvent être utilisés. Les auteurs des règlements doivent alors choisir entre plusieurs modalités de rédaction et d'expression de ces règles, ce choix est des plus importants car c'est en fonction de celui-ci que le règlement sera plus ou moins accessible et compréhensible.

Effectivement, lors de la rédaction des règlements, plusieurs types de règles s'offrent aux rédacteurs. Il est possible de retrouver les règles quantitatives, qui sont des règles métriques et qui sont exprimées par des distances ou des hauteurs minimales ou maximales. Ce type de règles, est le plus utilisé par les auteurs car il vient empêcher les erreurs d'interprétation.

Le second type envisageable est le type qualitatif, les règles qualitatives permettent une rédaction plus souple avec des approches sous forme d'objectifs.

Enfin, les règles alternatives, permettent une adaptation d'une règle générale afin d'être le plus fidèle possible aux projets mais aussi de ses abords.

Comme il a été possible de l'observer dans ce TFE, les règles d'urbanisme ainsi que leur rédaction peuvent avoir des incidences sur les projets de division. Plusieurs cas peuvent être rencontrés, si l'on prend l'exemple d'une commune avec un règlement restrictif, cela peut s'expliquer par une volonté de limitation de l'urbanisation dans un but de non-artificialisation du sol par exemple mais, dans un autre contexte un règlement trop complexe peut devenir restrictif car son manque de clarté vient limiter naturellement les projets. C'est pour cela que la rédaction joue un rôle important pour le futur aménagement du territoire en question.

Dans ce TFE, nous avons pu voir que des communes telle que Corbeil-Essonnes ont des règlements d'urbanisme assez restrictif et ne permettent pas la construction autant que des communes voisines comme Evry-Courcouronnes. Malgré leurs similitudes ces communes n'ont pas les mêmes objectifs et leur politique est probablement différente ce qui explique leurs différences de restriction.

Afin de limiter les problèmes d'interprétation lors de l'application des règles d'urbanisme, certaines actions pourraient être mises en place. Lors de l'élaboration ou bien de la révision

d'un PLU des réunions publiques sont accessibles, elles permettent à la population professionnelle ou non de venir se tenir informée des décisions prises concernant le futur PLU. Effectivement, les concertations sont obligatoires dans le cadre de l'élaboration et de la révision du PLU, ces concertations sont accessibles au public et permettent d'associer toutes les personnes concernées par la révision ou l'élaboration du document (habitants, associations...). Dans ce contexte et en parallèle de ces réunions déjà existantes, des concertations orientées sur la future mise en application de ces documents avec des professionnels travaillant avec les PLU pourraient être intéressantes et apporter une réflexion plus précise sur la rédaction des règles. On pourrait par exemple retrouver les architectes, les géomètres-experts, les promoteurs immobiliers. En effectuant ces concertations avec des personnes appliquant au quotidien les règles il serait probablement plus évident pour les rédacteurs de reconnaître les potentielles règles qui par la suite pourraient poser des problèmes d'interprétation ou seraient trop restrictives.

Lors de l'entretien avec la directrice du service de l'urbanisme de la ville de Mennecey, il a été affirmé que ce n'est que lors de l'application, que certaines règles se montrent trop restrictives ou trop peu compréhensibles. Ce ne sera qu'une fois le problème avéré qu'une procédure de modification pourra être envisagée, cette procédure est également une des solutions efficaces pour régulariser les difficultés rencontrées avec certaines règles. La modification d'un règlement de PLU n'est pas une procédure rare, elle permet après une enquête publique de faire évoluer le règlement écrit mais aussi graphique, elle peut servir par exemple à majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone mais aussi diminuer la possibilité de construction par exemple. La modification est donc une procédure très intéressante dans le cas où certaines règles auraient besoin de subir des modifications de tournure de phrase ou bien d'allègement.

Toujours concernant la rédaction des règles d'urbanisme, afin de rendre plus accessibles et clairs les règlements, les rédacteurs peuvent mettre en place des schémas et des illustrations afin de détailler plusieurs cas possibles. Si l'on prend l'exemple des règles concernant les limites de fond de parcelle, chaque parcelle ne sera pas d'une forme identique et donc l'identification de la limite pourra être plus ou moins simple, dans ce cas des illustrations de

plusieurs situations peuvent être proposées. Ces illustrations peuvent permettre, une meilleure compréhension de certaines règles, mais aussi de certains termes qui ne sont pas évidents.

En supplément de croquis et d'illustrations, afin d'éviter des cas de mauvaises interprétations des règles, il est nécessaire que les rédacteurs des PLU affirment leurs choix et les objectifs précis qu'ils ont voulu transmettre via les règles. Patrice CORNILLE a d'ailleurs écrit à ce sujet, il annonce dans le cadre d'un arrêt traitant un problème d'interprétation de la règle « *qu'il est regrettable que les rapports de présentation ou les lexiques des PLU, qui sont si souvent inutilement prolixes, ne disent pas pourquoi telle ou telle norme a été approuvée, et surtout dans quel but précis* »<sup>75</sup>. Une des solutions est donc, de détailler au maximum les objectifs soutenus par les règles dans les documents voués à cet effet.

Les incidences de la rédaction sur les projets peuvent ainsi être limitées par les communes, elles peuvent mettre en place lors de la rédaction des mécanismes permettant, de rendre comme prévu le PLU, accessible à tous.

---

<sup>75</sup> CORNILLE Patrice, Juin 2021, *Où l'on constate que la règle d'implantation d'un projet par le PLU n'a pas pour objet de prévenir les troubles causés aux voisins*, p.21. Revue Construction – Urbanisme [en ligne], n°6, commentaire n°76. Disponible sur < <https://www.lexis360intelligence.fr/> >. Consulté le 18/07/2023

# Bibliographie

## I. Ouvrages imprimés

- BAFFERT Philippe, 2017, PLU ET PLUI délibérations et arrêtés prêts à l'emploi, Dupli-Print, 286 pages.
- DUBOIS-MAURY Jocelyne et SCHIMIT Bruno, 2022, L'urbanisme et son droit, Presses Universitaires Rennes, 234 pages.
- HERCE Steve, 2017, Le PLU(i) Régime juridique – Elaboration – Evolution – Contentieux, Normandie Roto Impression s.a.s, 389 pages.

## II. Chapitre dans un ouvrage imprimé

- MELOT Romain et BRANSIECQ Maxence, 2016, Règles d'urbanisme et choix politique : les observations de l'Etat sur les projets locaux, Revue d'économie régionale & urbaine, Edition Armand Colin, p.767 à 798.

## III. Travaux universitaires

- GORNIAC Simon, 2017, Les dispositifs de lutte contre l'étalement urbain, Mémoire de fin d'étude, ESGT, 55 pages
- LAFAIRE Julie, 2016, Le décret du 28 décembre 2015 : vers une simplification et une clarification du contenu des PLU ?, Mémoire de fin d'étude, ESGT, 49 pages

## IV. Article de périodiques électroniques

- CORNILLE Patrice, Juin 2021, Où l'on constate que la règle d'implantation d'un projet par le PLU n'a pas pour objet de prévenir les troubles causés aux voisins, Revue Construction – Urbanisme [en ligne], n°6, commentaire n°76. Disponible sur < <https://www.lexis360intelligence.fr/> >. Consulté le 18/07/2023
- GILLIG David, Mars 2021, Le PLU : un outil de préservation et de reconquête de la nature en ville, Revue Construction – Urbanisme [en ligne], n°3, étude 3. Disponible sur < <https://www.lexis360intelligence.fr/> >. Consulté le 11/07/2023
- SANTONI Laetitia, Juin 2022, La couleur des clôtures dans le PLU, Revue Construction – Urbanisme [en ligne], n°6, commentaire n°61. Disponible sur < <https://www.lexis360intelligence.fr/> >. Consulté le 17/07/2023

## V. Lois, décrets et ordonnances

### A. Lois

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. JORF n° 0072 du 26 mars 2014

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain. JORF n°289 du 14 décembre 2000
- Loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres Experts. JORF du 8 mai 1946

### ***B. Décrets***

- Décret n°2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme. JORF n°0301 du 29 décembre 2015
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. JORF n°0301 du 29 décembre 2015

### ***C. Codes***

- Code civil
- Code de l'urbanisme, version 2023

## **VI. Décisions de juridiction de l'ordre administratif**

### ***A. Conseil d'Etat***

- CE, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 30 sept. 2011, publié au recueil Lebon, Commune de Saint Maur-des-fossés, req. n° 339619.
- CE, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 18 juin 2010, publié au recueil Lebon, ville de Paris, req. n°326708
- CE, 8 / 9 SSR, 2 mars 1994, inédit au recueil Lebon, req. n°136550
- CE, 2 / 6 SSR, 31 janvier 1990, mentionné aux tables du recueil Lebon, req. n°78831
- CE, 4 / 1 SSR, 8 avril 1987, inédit au recueil Lebon, req. n°61610

### ***B. Cour Administrative d'appel***

- CAA de Marseille, 1ère chambre, 29 avril 2008, inédit au recueil Lebon, req. n°06MA00676
- CAA de Lyon, 2e chambre, 10 décembre 1994, publié au recueil Lebon, req. n°93LY01300

### ***C. Tribunal Administratif***

- TA Orléans du 17 octobre 2006, M Michel Hindy req n°0500524



## VII. Documents d'urbanisme

- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boutigny-sur-Essonne, approuvé le 15 juin 2017, [en ligne]. Disponible sur <<http://www.boutignysuressonne.fr>>
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbeil-Essonnes, approuvé le 29 juin 2022, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.corbeil-essonnes.fr>>
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbeil-Essonnes, approuvé le 17 novembre 2019, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.corbeil-essonnes.fr>>
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbeil-Essonnes, approuvé le 10 juillet 2017, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.corbeil-essonnes.fr>>
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbeil-Essonnes, approuvé en 2016, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.corbeil-essonnes.fr>>
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbeil-Essonnes, approuvé le 27 novembre 2014, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.corbeil-essonnes.fr>>
- Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Evry-Courcouronnes, approuvé le 22 juin 2017, [en ligne]. Disponible sur <<https://evrycourcouronnes-grandparissud.opendatasoft.com>>
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soisy-sur-Seine, approuvé le 15 juin 2015, [en ligne]. Disponible sur <<http://www.soisysurseine.fr>>

## VIII. Entretiens

- ALBAREDE Philippe, Directeur d'étude d'Espace Ville, bureau d'étude en urbanisme. Rencontré le 21 mars 2023
- JEANNIN Pierre, Consultant en urbanisme chez URBALISE CONSEIL. Visioconférence le 21 avril 2023
- PETIT Sophie, Directrice du service urbanisme de la commune de Mennecey. Rencontrée le 20 mars 2023

## IX. Sites web

### A. Sites Web juridiques

- Glossaire Conseil d'état disponible sur <<https://www.conseil-etat.fr/>>
- Légifrance disponible sur <<http://www.legifrance.gouv.fr>>

### B. Autres sites web

- Antoine LOUCHE avocat au barreau de Lyon [en ligne]. Disponible sur <<https://www.louche-avocat.com/>>
- Géoportail-urbanisme, Ministère de la transition écologique [en ligne]. Disponible sur <<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>>

- Géoportail-urbanisme, Statistiques sur la France entière (Documents d'urbanisme) [en ligne]. Disponible sur <<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/statistics/france/>>. Consulté le 17/11/2022

### C. Pages de site web

- *Améliorer la rédaction du règlement du PLU*. Direction Départementale de l'Équipement de l'Oise, [en ligne]. n°53,2006, Disponible sur <<https://www.oise.gouv.fr>>. Consulté le 29/03/2023
- *Ecriture des PLU*. GRIDAUH, Groupement d'intérêt public de recherche dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat, [en ligne]. Disponible sur <https://www.gridauh.fr/fr/node/13446> Consulté le 26/01/2023
- *Fiche explicative d'un règlement de Plan Local d'Urbanisme*. CAUE41 Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'environnement, [en ligne]. 3 pages. Disponible sur <<http://www.caue41.fr/>>. Consulté le 24/01/2023
- *Fiche 6 – L'écriture des règles alternatives ou exceptions*. Jean-François INSERGUET, GRIDAUH, 9 pages, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>>. Consulté le 22/04/2023
- *Fiche 2 – La structure et le contenu du règlement*. Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, 7 pages, [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.ecologie.gouv.fr/demarche-et-outils-elaborer-plan-local-durbanisme-plu-et-plui>>. Consulté le 06/12/2022
- *Fiche 3 – Le rapport de présentation, un contenu renforcé*. Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, 5 pages, [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.ecologie.gouv.fr/demarche-et-outils-elaborer-plan-local-durbanisme-plu-et-plui>>. Consulté le 06/12/2022
- *Fiche 4 – Les principes généraux d'écriture du règlement*. Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, 8 pages, [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.ecologie.gouv.fr/demarche-et-outils-elaborer-plan-local-durbanisme-plu-et-plui>>. Consulté le 06/12/2022
- *Ecriture de l'article 9 du PLU : Finalités et définitions*. Gilles PELLISSIER, GRIDAUH, 4 pages, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>>. Consulté le 21/01/2023
- *Guide de la modernisation du contenu du Plan Local d'urbanisme*. Ministère du Logement et de l'Habitat durable, avril 2017, 181 pages, [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.club-plui.logement.gouv.fr/guide-de-la-modernisation-du-contenu-du-plu-i-a670.html>>. Consulté le 18/01/2023
- *Les différentes zones d'un Plan Local d'Urbanisme*, Aujargues [en ligne]. Disponible sur <<https://www.aujargues.fr/wp-content/uploads/2015/11/ZONAGE-DU-PLU.pdf>>. Consulté le 17/01/2023

- *L'écriture des articles 6,7 et 8 du règlement des PLU : spécificités de l'écriture de l'article 6.* Yves PITTARD, GRIDAUH, 3 pages, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>>. Consulté le 26/01/2023
- *L'écriture du rapport de présentation : Le contenu de droit commun du rapport de présentation.* Jean-François INSERGUET, GRIDAUH, 23 pages, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>>. Consulté le 08/02/2023
- *L'écriture du règlement : Problèmes généraux.* GRIDAUH, Groupement d'intérêt public de recherche dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat, [en ligne]. 7 pages, Disponible sur <<https://www.gridauh.fr/>>. Consulté le 18/01/2023
- *Mission du Service Urbanisme.* Sedan, [en ligne]. Disponible sur <<http://www.sedan.fr/>>. Consulté le 24/03/2023
- *PLU nouveaux outils OAP règles qualitatives.* Club PLUI, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.club-plui.logement.gouv.fr/>>. Consulté le 28/02/2023
- *Rapport public du Conseil d'Etat de 1991.* France Conseil d'Etat, La documentation française, 1992, [en ligne]. Disponible sur <<https://documentation.insp.gouv.fr/>>

# Table des Annexes

**Annexe n° 1 : Sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement du Plan Local de l'urbanisme.....68**

**Annexe n° 2 : Exemples supplémentaires de règles alternatives jugées comme illégales.....69**

**Annexe n° 3 : Catégories du rural et de l'urbain du département de l'Essonne.....70**

# Annexe 1

## Sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement du Plan Local de l'urbanisme (Article L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme)

Le sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement est le suivant :

### Section 3 : Le règlement

**Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques. (Articles R151-9 à R151-16)**

**Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière. (Articles R151-17 à R151-26)**

**Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.**

Paragraphe 1 : Destination et sous destination (Articles R151-27 à R151-29)

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)

**Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnemental et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)

Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)

**Sous-section 5 : Equipement et réseaux**

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

## Annexe 2

### **Exemples supplémentaires de règles alternatives jugées comme illégales**

CE, 2 / 6 SSR, 31 janvier 1990, mentionné aux tables du recueil Lebon, req. n°78831

« [...] si appuyées de justifications particulièrement valables »

CE, 8 / 9 SSR, 2 mars 1994, inédit au recueil Lebon, req. n°136550 :

« [...] les cas des ouvrages techniques, de surveillance et de gardiennage, ainsi que l'agrandissement des bâtiments existants pourront faire l'objet de dérogations »

CAA de Lyon, 2e chambre, 10 décembre 1994, publié au recueil Lebon, req n°93LY01300 :

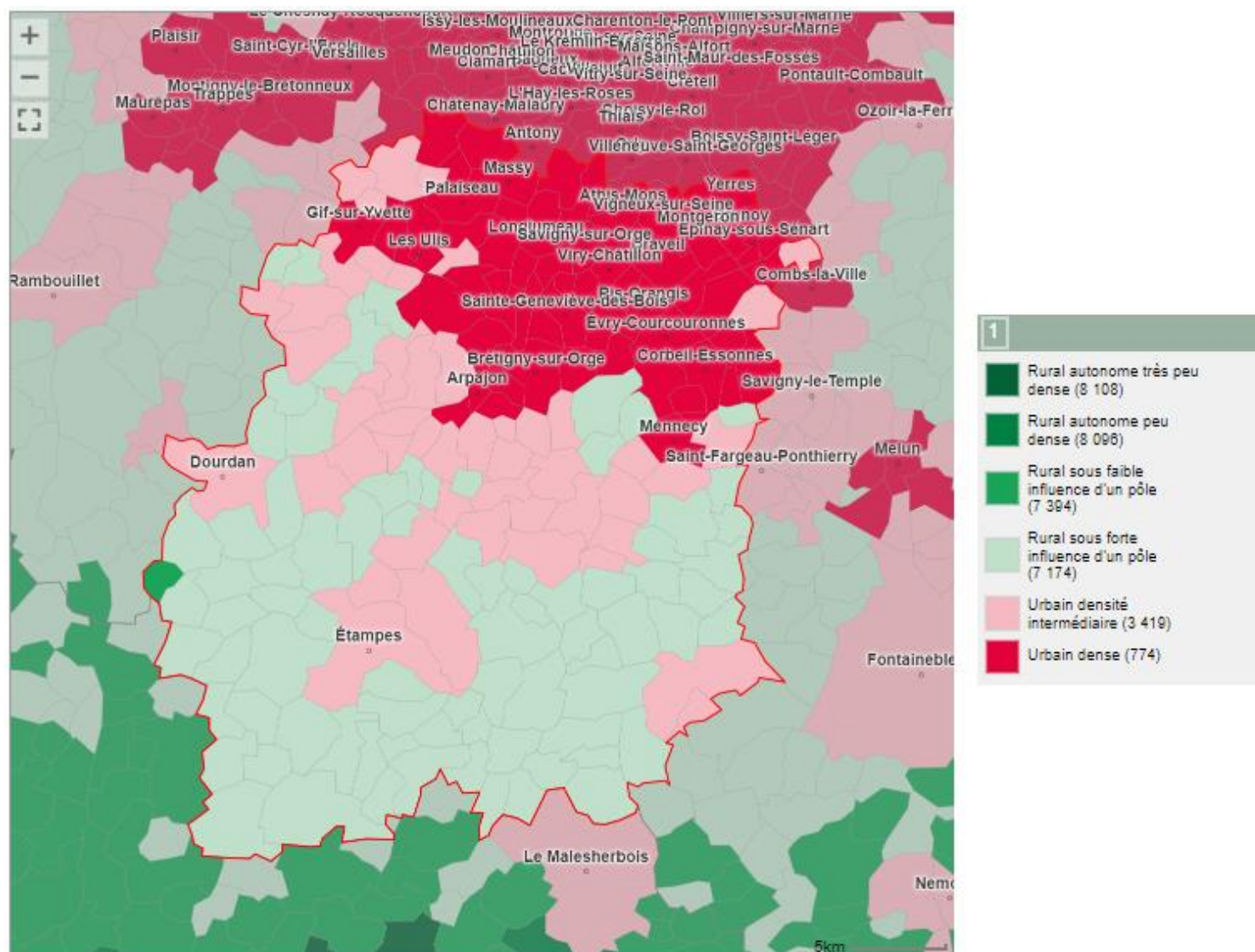
« Peuvent être autorisées les constructions ou installations de caractère exceptionnel ou conformes à l'intérêt général de nature telle que les dispositions du présent règlement seraient inadaptées à leur cas »

CAA de Marseille, 1<sup>ère</sup> chambre, 29 avril 2008, inédit au recueil Lebon, req. n°06MA00676 :

« L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions utiles au fonctionnement exclusif des services publics et des installations techniques d'intérêt public »

# Annexe 3

Catégories du rural et de l'urbain du département de l'Essonne.  
Source : Observateur des territoires, Insee



# Table des Figures

<b>Figure n° 1 : Diagramme des différents documents d'urbanisme présents sur le territoire Français .....</b>	<b>9</b>
<b>Figure n° 2 : Documents d'urbanisme sur le territoire Français .....</b>	<b>10</b>
<b>Figure n° 3 : Représentation des divers articles du Plan Local d'Urbanisme avant la nouvelle réglementation .....</b>	<b>20</b>
<b>Figure n° 4 : Représentation des chapitres composants la nouvelle réglementation avant la répartition des anciens articles .....</b>	<b>20</b>
<b>Figure n° 5 : Formation du plan de zonage de la commune de Corbeil-Essonnes.....</b>	<b>32</b>
<b>Figure n° 6 : Parcelle AN n°128 .....</b>	<b>40</b>
<b>Figure n° 7: Projet de division en deux lots de la parcelle AN n°128 .....</b>	<b>40</b>
<b>Figure n° 8: Plan projet avec la zone de constructibilité maximale .....</b>	<b>42</b>
<b>Figure n° 9 : Zones de constructibilité obtenues pour Boutigny-sur-Essonne, Corbeil-Essonnes et Evry Courcouronnes .....</b>	<b>43</b>
<b>Figure n° 10 : Parcelle AO n°34.....</b>	<b>46</b>
<b>Figure n° 11: Plan projet avec la zone de constructibilité maximale .....</b>	<b>48</b>
<b>Figure n° 12: Zones de constructibilité obtenues, respectivement sur les communes de Boutigny-sur-Essonne, de Soisy-sur-Seine puis d'Evry-Courcouronnes .....</b>	<b>48</b>
<b>Figure n° 13: Exemples de limites de fond dans plusieurs dispositions de parcelles. ....</b>	<b>53</b>
<b>Figure n° 14 : Premier plan du lotissement obtenu.....</b>	<b>54</b>
<b>Figure n° 15 : Plan final obtenu avec la modification du PLU .....</b>	<b>55</b>
<b>Figure n° 16 : Plan projet avec la zone de constructibilité maximale, PLU 2014, 2016 et 2017.....</b>	<b>56</b>
<b>Figure n° 17 : Plan projet avec la zone de constructibilité maximale, PLU 2019 et 2022</b>	<b>56</b>



## **Les règles du Plan Local d'Urbanisme, incidences du passage de la théorie à la réalité sur les projets de division.**

**Mémoire d'ingénieur C.N.A.M, Le Mans 2023**

---

### **RESUME**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), outil principal de planification urbaine au niveau rural permet aux collectivités de gérer la planification urbaine de leur territoire en venant gérer la consommation et la gestion de l'espace. Ainsi, il vient limiter l'artificialisation des sols en réglementant la construction au travers de différentes zones. Le règlement du PLU se voit composé d'articles ou de sections et vient ainsi attribuer des règles spécifiquement conçues pour chacune des zones.

Le règlement du PLU, a subi de nombreuses modifications afin de le rendre toujours plus accessible et clair pour les lecteurs et utilisateurs. Malgré ces diverses adaptations et transformations, la rédaction et l'application du règlement ont des incidences plus ou moins notables sur les projets de division (erreurs d'interprétation, inégalités). Il s'agit donc de comprendre au mieux la formation et la bonne application des règlements pour éviter des cas de contentieux.

**Mots clés : PLU, planification urbaine, règlement, rédaction, application, incidences, contentieux**

---

### **SUMMARY**

The Local Urbanization Plan (LUP), main tool for urban planning at the rural level, enables local authorities to manage the urban planning of their territory by managing the consumption and management of space. Thus, it limits the artificialization of land by regulating construction through different zones. The PLU regulations are made up of articles or sections and thus provide rules specifically designed for each zone.

The LUP regulations have undergone numerous changes in order to make them more accessible and clearer for readers and users. Despite these various adaptations and transformations, the drafting and application of the regulations have more or less significant impacts on division projects (errors of interpretation, inequalities). It is therefore important to understand the formation and correct application of the regulations in order to avoid litigations.

**Key words: LUP, urban planning, regulation, drafting, application, impact, litigations.**