

**Commune :** SAINT SELVE  
**Objet de la sollicitation :** Volet division parcellaire PLU  
**Date :** 25/03/2019  
**Rédigé par :** Fabrice DEL AGUILA, architecte urbaniste

## Retour CAUE

Le règlement du PLU propose de mettre en œuvre un corpus réglementaire différencié et territorialisé en matière d'encadrement du processus de division parcellaire.

De façon non exhaustive, le PLU ajuste les règles en terme d'interdiction ou d'autorisation de bandes d'accès ou de servitudes de passage (avec profondeurs différenciées et nombre limité de terrains rendus constructibles), d'implantations différenciées par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives (par bandes de constructibilité) et en fonction de la contiguïté des zones A ou N, d'emprises au sol et de superficies d'espaces laissés en pleine terre différenciées imposées.

A la lecture du règlement, quelques formulations ou précisions méritent d'être apportées ; il s'agira également d'apprécier et de vérifier à court terme l'impact de ces règles sur la division parcellaire.

- / De manière générale dans le lexique :
  - >>> **Mieux définir les berges (d'où sont calculés distances et règles d'implantations)**
  - >>> **Mieux définir les espaces de pleine terre et préciser ce qui est admis et ce qui est non constitutif de pleine terre<sup>1</sup> ; les distinguer des espaces libres**
  - >>> **Mieux définir le terrain d'assiette du projet et la superficie totale des terrains (pour le calcul des surfaces en pleine terre UC13 et UD13)**
  
- / Article 3 ACCES et VOIRIE : nouvelles bandes d'accès
  - UA, UB, UC, 1AU : profondeur maximale autorisée de 50m pour une nouvelle bande d'accès ou une servitude de passage (au-delà seules extensions et annexes autorisées)
  - UD : **nouvelles bande d'accès interdites**
  - UD : **nouvelles constructions interdites** sur bande d'accès existante ou sur servitude de passage existante de plus de 30 m >>> **règle permissive pour extension d'une construction existante de 30% de SP** (sur profondeur maximale autorisée de 30 m de bande d'accès ou de servitude de passage existantes)
  
- / Article 3 ACCES et VOIRIE : nombre maximal de terrains rendus constructibles par la création d'une nouvelle bande d'accès
  - 1 seul nouveau logement autorisé par bande d'accès ou servitude de passage (nouvelle UA, UB, UC, 1AU ou existante UD) ; >>> **mais possibilité offerte d'aller au-delà** à partir de 2 logements desservis, la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie.  
>>> **vérifier la pertinence de la règle sur tous zonages (y compris en matière de profil de voie)**
  
- / Article 2 et Article L.351-2 du code de la Construction et de l'Habitation : % pourcentage de création de logements sociaux

<sup>1</sup> Exemples de rédaction : « sont considérés comme non constitutifs d'espaces en pleine terre les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel, à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ; sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite) »

- Pour l'ensemble des zones UA, UB et 1AU (en dehors du secteur 1AUb1) : en cas de réalisation d'une opération de 10 logements ou plus, ou portant le nombre de logements à 10 ou plus, 30% du programme affecté à la création de logements sociaux. >>> **vérifier à l'usage que tout type d'opération intègre la règle, y compris en contexte de rénovation/renouvellement urbain.**
- / Article 6 IMPLANTATION par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES : **règles d'implantations différenciées en matière de retrait ou d'alignement par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer**
  - UA : à l'alignement pour la majeure partie de la façade de la construction
  - UB : à l'alignement si séquence bâtie existante, sinon retrait de 4 m
  - UC : recul de 10 m par rapport à l'axe en agglomération / **15 m hors agglomération >>> ?**
  - UD : recul de 20 m par rapport à l'axe en agglomération / **12 m hors agglomération >>> ?**
  - >>> **vérifier la pertinence de la règle de recul de 12 m en secteur diffus UD moins contraignante ?**
- / Article 6 IMPLANTATION par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES : **règle d'implantation différenciée en matière de recul par rapport aux berges et aux fossés**
  - UA, UB, UC, UD, 1AU : 30 m minimum (Gât Mort) ; 10 m minimum (Rouilles)
  - UC<sup>2</sup> : 10 m minimum fossés existants ou à créer
- / Article 7 IMPLANTATION par rapport aux LIMITES SEPARATIVES : **règles d'implantations différenciées en fonction de contiguïté avec une zone A ou N**
  - UA, UB, UC, UD : retrait ramené à 4 m en limite de zone A ou N >>> **impact de cette inconstructibilité très mesurée avec 0 ou 1 m de retrait supplémentaire !**
- / Article 7 IMPLANTATION par rapport aux LIMITES SEPARATIVES : **règles d'implantations différenciées en fonction de bandes de constructibilité**
  - UB : en dessous ou au-delà de 16 m de profondeur (**4 m de retrait sur limites séparatives au-delà**)
- / Article 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS, EBC : **règles d'espaces libres différenciées en fonction de plusieurs bandes de profondeur**
  - UC : en dessous de 30 m de profondeur **30% de surface de pleine terre, au-delà 60%**
  - UD : en dessous de 30 m de profondeur **40% de surface de pleine terre, au-delà 60%**  
 >>> **valide l'intérêt de mieux préciser ce qui est constitutif de pleine terre et de les distinguer des espaces libres : il est sinon aisé de présenter une grande surface de bande d'accès non revêtue en pleine comme pleine terre ...**
- / Article 9 EMPRISE au SOL : **règles d'emprises au sol différenciées**
  - UA : 60% du terrain d'assiette du projet
  - UB : 40% du terrain d'assiette du projet
  - UC, UD : 30% du terrain d'assiette du projet
  - UC<sup>2</sup> : 5% du terrain d'assiette du projet
- / Article 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS, EBC : **cercles maintenus en pleine terre**
  - UB : obligation imposée d'inscrire un **cercle d'un diamètre de 8 m minimum**
  - UC : obligation imposée d'inscrire un **cercle d'un diamètre de 12 m minimum**
  - UD : obligation imposée d'inscrire un **cercle d'un diamètre de 9 m minimum >>> vérifier la pertinence de la règle de 9 m en secteur diffus UD moins contraignante ?**
  - + UD : **20% d'espaces verts communs à l'opération en pleine terre d'un seul tenant pour les lotissements ou ensemble d'habitations à partir de 5000 m<sup>2</sup>**

<sup>2</sup> UC1 : secteur où l'imperméabilisation des sols est limitée ; lieu-dit « les Courrèges »