

Réunion Club PLUi

Pages

11 décembre 2017

Modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AISNE

Direction départementale des territoires

Modernisation du contenu du PLU

Pages

Dans un esprit de co-construction, le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable a lancé une large concertation autour des évolutions du règlement du PLU.

Initialement conçus pour structurer l'extension de la ville, et quasiment inchangés depuis 1967, le contenu et la forme du règlement ont fait l'objet d'une réflexion commune autour de 5 axes d'évolution.

Objectifs :

- Redonner du sens au règlement et à ses outils qui doivent d'abord être au service du projet.
- Permettre davantage de souplesse et d'adaptation au contexte en renforçant les outils à la disposition des communes et leurs groupements.

- **Cadre de vie :**
Promouvoir une qualité urbaine et paysagère
- **Environnement :**
Favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale
- **Intensification :**
Construire la ville sur elle-même
- **Mixité :**
Sortir du zoning et favoriser une meilleure cohabitation des usages
- **Simplification :**
Se recentrer sur les objectifs réglementaires et les enjeux locaux



Modernisation du contenu du PLU

Pages

Le décret de modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, publié le 29 décembre 2015 et entré en vigueur le 1er janvier 2016, propose aux élus de nouveaux outils au service de leur compétence en matière de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans la traduction de leur vision politique d'organisation du territoire.

Les PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'**outils mieux adaptés aux diversités locales**, aux opérations d'aménagement complexes ainsi qu'à des enjeux urbains, paysagers et environnementaux. Ils pourront **répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie**, grâce à une assise réglementaire confortée.

Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du PLU et de **passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet**.

→ *donner de la lisibilité et de la visibilité au règlement pour en permettre une meilleure utilisation, tout en conservant les possibilités déjà existantes,*

→ *offrir une application à la carte, en fonction de chaque projet de territoire, les outils étant essentiellement facultatifs.*



Modernisation du contenu du PLU

Pages

Application progressive de la réforme

- Cas des PLU(i) approuvés avant le 1^{er} janvier 2016

Les PLU approuvés avant l'entrée en vigueur du décret restent régis par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme relative au contenu du PLU en vigueur au 31 décembre 2015 (anciens articles R.123-1 à R.123-14 du CU), jusqu'à leur prochaine révision générale.

Les révisions allégées, modifications et mises en compatibilité continuent à s'effectuer sur la base de ces mêmes dispositions.

→ ***application lors de la prochaine révision générale***

- Cas des PLU(i) engagés après le 1^{er} janvier 2016

Le nouveau règlement, régi par le livre Ier du code de l'urbanisme, en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (articles R.151-1 à R.151-55 du CU), s'applique **automatiquement** à toutes les procédures d'élaboration ou de révision générale, engagées à partir du 1^{er} janvier 2016.

→ ***application immédiate***



Modernisation du contenu du PLU

Pages

Application progressive de la réforme

- Cas des PLU(i) en cours au 1^{er} janvier 2016

Les PLU en cours d'élaboration ou de révision générale au 1^{er} janvier 2016 bénéficient de dispositions transitoires.

Un **droit d'option** est ouvert aux collectivités souhaitant intégrer le contenu modernisé du PLU dans leur élaboration ou révision de PLU(i) en cours :

- l'organe délibérant de la collectivité peut délibérer afin d'appliquer la réforme au plus tard lors de l'arrêt du projet,
- opter pour la réforme implique nécessairement le respect de l'ensemble des dispositions qu'elle contient.

Dans le cas contraire, les procédures en cours peuvent être menées jusqu'à leur terme dans des conditions inchangées.



→ ***application avec droit d'option par délibération***

Modernisation du contenu du PLU

Pages

Accompagnement de la mise en œuvre de cette réforme

Le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable a publié un guide pratique de la modernisation du contenu du PLU, afin de permettre aux auteurs de PLU de s'approprier l'ensemble des nouvelles possibilités réglementaires offertes par la réforme.

Ce guide présente les nouvelles déclinaisons possibles pour traduire un projet de territoire dans un règlement de PLU et ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au regard des objectifs nationaux et des attentes des porteurs de projets de construction.

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017.pdf



Modernisation du contenu du PLU

Pages

Contenu du décret de modernisation du contenu du PLU

Le décret comprend la traduction de 20 propositions portant sur les principaux enjeux nationaux en matière d'aménagement du territoire et se déclinant autour des principes directeurs suivants :

- **structurer** le règlement et ses articles de manière thématique,
- **simplifier, clarifier et faciliter** l'écriture des règlements de PLU,
- **préserver** le cadre de vie,
- **encourager** l'émergence de projets,
- **intensifier** les espaces urbanisés et **accompagner** le développement de la construction de logements,
- **favoriser** la mixité fonctionnelle et sociale.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

LES EVOLUTIONS ET INCHANGES DU CONTENU DU PLU

Le rapport de présentation

Il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).

Le PADD

(projet d'aménagement et de développement durables)

Le contenu du PADD est inchangé et il est intégralement regroupé en partie législative.

La délimitation des zones

Elle reste inchangée.

Les OAP

(orientations d'aménagement et de programmation)

Réglementation de 3 types d'OAP : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales. Les autres OAP prévues en partie législative demeurent.

Le règlement

Les outils existants postérieurs à la loi ALUR sont conservés, ils sont complétés, restructurés et regroupés thématiquement (tous les outils, secteurs et documents graphiques relatifs à un thème sont regroupés dans la section 3-règlement).

Le POA (programme d'orientation et d'action)

Nouveauté de la loi ALUR dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

→ **Programme d'Orientation et d'Actions (POA)**

- PLUi valant PLH (R.151-54-3° et R.152-1 CU)
- PLUi valant PDU (R.151-55-3°, R.152-2 et R.152-3 CU)
- Objectifs :
 - rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques habitat et/ou transports,
 - précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD (CCH/code des transports),
 - éclaire les actions et opérations déclinées dans le règlement et les OAP,
 - définit les conditions de mise en place des observatoires de l'habitat et/ou des accidents piétons/cyclistes.
- Opposabilité :
 - Volet habitat : non opposable aux autorisations d'urbanisme,
 - Volet déplacements : opposable en terme de compatibilité, dans certaines limites.

→ ***le POA permet l'imbrication des politiques sectorielles, pour une meilleure cohérence des enjeux***



Modernisation du contenu du PLU

Pages

1) Structurer

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
<p>Structure du règlement</p> <p>« Faciliter l'usage du règlement »</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Thématiser la structure du règlement pour rendre explicites les objectifs poursuivis.▪ Rendre plus lisible les outils mobilisables pour chaque thématique.▪ Favoriser le recours à l'illustration et à la représentation graphique des règles.	<ul style="list-style-type: none">▪ Sortir de la liste d'articles issue du POS qui pouvait inciter à rédiger un règlement type.▪ Inciter à interroger l'intérêt de chaque règle édictée.▪ Laisser un plus grand champ d'adaptation aux enjeux locaux.

Une nomenclature nationale flexible articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

<p>I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité</p>	<p>➤ Ou puis-je construire ?</p>
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement</p>	<p>➤ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</p>
<p>III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>➤ Comment je m'y raccorde ?</p>

Modernisation du contenu du PLU

Pages

- structure du règlement avant la réforme :

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

- nouvelle structure thématique conseillée :

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

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

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

III. Équipement et réseaux

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AISNE

Direction départementale des territoires

Modernisation du contenu du PLU

Pages

2) Simplifier et clarifier

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
<p>Règles d'implantation</p> <p>« Clarifier le statut des articles »</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Clarifier le statut des règles obligatoires et facultatives.▪ Supprimer l'obligation de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.	<ul style="list-style-type: none">▪ Permettre un choix des règles « à la carte » en fonction du projet de territoire.▪ Réglementer « a minima », uniquement pour décliner les enjeux du PADD et de préservation.
<p>Lexique national</p> <p>« Clarifier le statut du lexique »</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Définir une base lexicale nationale pour clarifier la définition des principales terminologies utilisées.▪ Permettre au PLU de compléter le lexique et lui donner un statut réglementaire.	<ul style="list-style-type: none">▪ Favoriser la lisibilité de la règle.▪ Alléger la partie écrite du règlement en sécurisant l'utilisation des termes définissant principalement la volumétrie.
<p>Renvoi au RNU</p> <p>« Simplifier les règlements dans les secteurs ruraux »</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Promouvoir le PLUi en autorisant un simple renvoi au RNU dans certains secteurs bâtis.▪ Sous réserve de justifications au regard du projet de territoire et de faibles perspectives de construction.	<ul style="list-style-type: none">▪ Faciliter le déploiement des PLUi dans les intercommunalités rurales en rendant moins complexe et moins coûteuse l'écriture d'un règlement.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AISNE

Direction départementale des territoires

Modernisation du contenu du PLU

Pages

2) Simplifier et clarifier

→ *zoom sur le renvoi au RNU dans les PLUi (R .151-19 CU)*

Le décret rend possible, dans un PLUi, la définition d'une ou plusieurs zones urbaines ou s'appliquera le RNU.

- simplification de l'élaboration des PLUi et facilitation de leur déploiement, notamment en zones rurales,
- limitation des coûts et raccourcissement des délais de réalisation,
- justification de ces zones dans le rapport de présentation du PLUi,
- possibilité d'introduire sur ces zones des OAP patrimoniales.

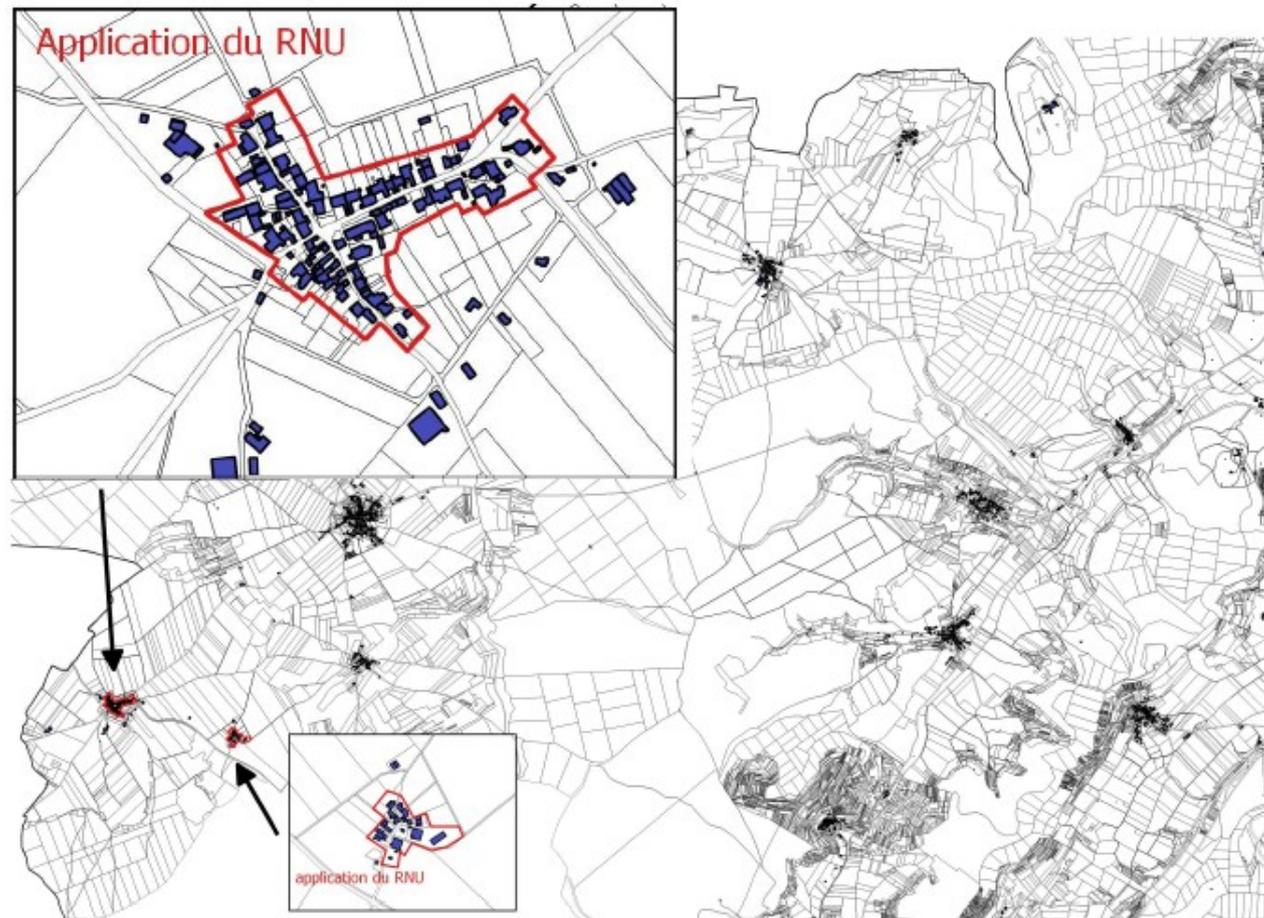
Modernisation du contenu du PLU

Pages

2) Simplifier et clarifier

→ zoom sur le renvoi au RNU dans les PLUi (R .151-19 CU)

Exemple d'application :



Modernisation du contenu du PLU

Pages

3) Préserver le cadre de vie

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
<p>Intensifier les espaces urbains</p> <p>« Adapter les objectifs de densité aux situations locales »</p>	<ul style="list-style-type: none">Proposer une traduction volumétrique de l'objectif de densité.Introduire la possibilité de fixer des minimums dans les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions.Permettre de fixer des règles maximales de stationnement lorsqu'il y a une bonne desserte en transport en commun.	<ul style="list-style-type: none">Permettre la traduction des objectifs de densité et de réduction de l'étalement urbain du SCOT.Compléter les outils de réglementation de la forme urbaine.Limiter les recours portant uniquement sur la densité des projets.
<p>Différencier Neuf et existant</p> <p>« Rédiger des règles distinctes »</p>	<ul style="list-style-type: none">Inciter à rédiger des règles distinctes entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants.Clarifier les définitions de « neuf » et « existant » dans le lexique national.	<ul style="list-style-type: none">Permettre une meilleure adaptation du règlement aux projets.Inciter à une rédaction de règles adaptées aux spécificités des bâtiments existants.
<p>Représenter graphiquement les règles</p> <p>« Favoriser l'illustration »</p>	<ul style="list-style-type: none">Inciter à recourir au règlement graphique pour décliner les règles.Clarifier le statut des illustrations dans le règlement écrit pour en sécuriser l'utilisation.	<ul style="list-style-type: none">Favoriser la lisibilité de la règle. Et simplifier la réglementation écrite.Mieux appréhender les formes urbaines issues de la réglementation écrite.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

3) Préserver le cadre de vie

→ *zoom sur la règle d'urbanisme écrite et/ou graphique (R.151-10 et R.151-11 CU)*

La règle peut s'appuyer de représentations graphiques illustratives ou réglementaires :

- le règlement écrit doit explicitement mentionner le caractère opposable d'une règle graphique,
- dans le silence des auteurs, les représentations graphiques n'ont pas de caractère réglementaire mais uniquement illustratif.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

3) Préserver le cadre de vie

→ zoom sur la règle d'urbanisme écrite et/ou graphique (R.151-10 et R.151-11 CU)

Exemple de règle reportée au document graphique :

PLU de Paris : représentation de certaines règles sur le document graphique



UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1^{er} à 5^{es} ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs*,
- les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des Fuseaux de protection du site de Paris*,
- les gabarits-enveloppes* définis ci-après.

Toutefois :

- Lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs* ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E.

IV. Implantation et hauteur des constructions

Gabarits-enveloppes :

Hauteur de verticale

- indiquée par la couleur :
- H = 5 m : Rose
 - H = 7 m : Kaki
 - H = 10 m : Vert
 - H = 12 m : Orange
 - H = 15 m : Violet
 - H = 18 m : Bleu clair
 - H = 20 m : Noir
 - H = 23 m : Cris
 - H = 25 m : Bleu marine
 - Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron

Couronnement

- indiqué par le type de trait :
- UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 :
- Horizontal : Continu
 - P = 1/3, h = 2 m : Pointillé
 - P = 1/2, h = 3 m : Hachures
 - P = 1/1, h = 4,5 m : Tireté court
 - P = 2/1, h = 4,5 m : Tireté long
 - P = 2/1, h = 4,5 m : Tireté mixte

Exemples :

- hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m
- hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

Implantation : * Implantation sans retrait imposé

Hauteur :



Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'îlot



Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

Modernisation du contenu du PLU

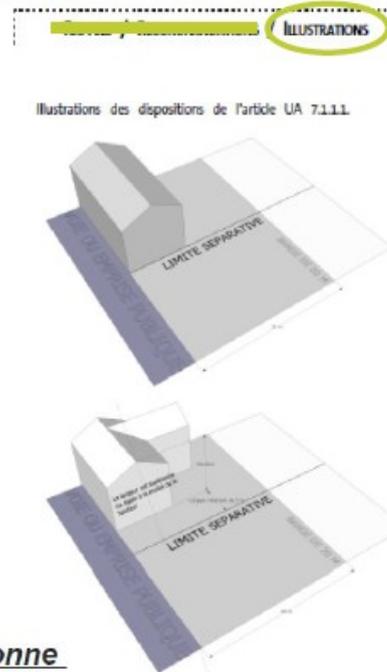
Pages

3) Préserver le cadre de vie

→ zoom sur la règle d'urbanisme écrite et/ou graphique (R.151-10 et R.151-11 CU)

Exemple d'illustration (non opposable) :

PLU d'Orléans : Présentation en 2 colonnes séparant le règlement des illustrations



REGLEMENT	
Article UA 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
7.1.	Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs
7.1.1.	Dans la zone UA, à l'exception de ses secteurs
7.1.1.1.	Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :
-	Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
-	Lorsque la construction, ou partie de constructions, ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, mini 3 mètres).
-	Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.
7.1.1.2.	Au-delà de la bande des 20 mètres
-	Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, mini 3 mètres).
-	Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.
-	Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :
-	que la hauteur n'excède pas 5,5 mètres en limite séparative, à l'exception des seules toitures d'une pente maximale de 45°, et dont le faîtage n'est pas adossé à la limite séparative,
-	ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, contre l'immeuble ou le mur pré-existant et jusqu'à la même hauteur.

**A gauche une colonne
avec les illustrations
non-opposables**

A droite les règles opposables

Modernisation du contenu du PLU

Pages

4) Préserver l'environnement

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
Qualifier les espaces non-bâti	<ul style="list-style-type: none">Permettre de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non-bâti et les adapter à leur rôle environnemental.Permettre de préciser les caractéristiques des clôtures pour préserver les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux.	<ul style="list-style-type: none">Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat.Favoriser une gestion durable des sols.
Adapter les règles des RDC <i>« A la prise en compte des risques »</i>	<ul style="list-style-type: none">Permettre de réglementer le niveau bas du plancher habitable pour prévenir les risques d'inondation.	<ul style="list-style-type: none">Inciter à la fabrication d'une ville plus résiliente et à la prise en compte des risques d'inondation.
Préciser l'utilisation du coefficient de biotope	<ul style="list-style-type: none">Préciser les attendus du coefficient de biotope et sa traduction par des surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables : il donne des équivalences pondérées à des systèmes hors-sols.Laisser les communes définir son utilisation mais proposer des modalités de calcul.	<ul style="list-style-type: none">Réduire l'imperméabilisation des sols en recourant aux façades et aux toits pour jouer le rôle de station végétale tout en satisfaisant l'exigence de densité.Favoriser une gestion durable des sols, en adaptant le zonage et l'usage des sols aux services et fonctions écologiques rendus par ces sols.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
<p>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (1AU) de la création d'OAP sectorielles.▪ Ouvrir la possibilité de créer des OAP sur des secteurs d'aménagement sans les compléter par des dispositions réglementaires, mais avec un contenu minimum.▪ Réaliser dans ces secteurs un schéma d'organisation spatiale et traduire à travers des prescriptions l'ensemble des objectifs auxquels ils sont soumis.	<ul style="list-style-type: none">▪ Valorisation de la planification par le projet davantage que par la règle.▪ Souplesse de l'utilisation des OAP confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus.▪ Consolider les PLU en évitant que les projets entraînent des modifications successives du document.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

Les 3 types d'OAP déclinées réglementairement

OAP sectorielles (par secteur ou quartier)

Art. R. 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

OAP sectorielles d'aménagement (sans dispositions réglementaires)

Article R. 151-8 :

Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Elles portent au moins sur :

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

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

OAP patrimoniales

Article R. 151-7 :

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

→ *zoom sur l'OAP des secteurs d'aménagement (sans règlement) (R.151-8 CU)*

- conditions :
 - justification dans le rapport de présentation,
 - contenu minimum obligatoire défini à l'article R.151-8 CU,
 - réalisation d'un schéma d'aménagement.
- intérêts :
 - valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle,
 - permettre l'instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions,
 - permettre une stabilité du PLU face à la temporalité des projets.
- précautions :
 - rédaction permettant aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés,
 - appui sur des études préalables.



Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

→ *zoom sur l'OAP à vocation patrimoniale (R.151-7 CU)*

Ces OAP peuvent s'appliquer dans tous types de PLU et notamment les secteurs de zones urbaines renvoyant au RNU dans les PLUi :

- possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire, proches de celles offertes par l'article L.151-19 CU, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer,
- assurent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification de ces derniers.

Recommandation :

- accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine, qui sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.



Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

Règles qualitatives et alternatives

« Réglementer l'objectif à atteindre »

Déclinaison de la mesure

- Permettre de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) sans imposer les moyens à mettre en œuvre.
- Permettre de décliner des règles alternatives aux règles générales pour mieux s'adapter aux spécificités de chaque parcelle.
- Sécuriser cette pratique en imposant une rédaction claire et précise.

Enjeux / Bénéfices

- Sécuriser l'utilisation d'une évolution de l'écriture de la règle qui se développe dans les PLU.
- Accompagner la construction en zone dense en offrant davantage de flexibilité et d'adaptabilité à l'existant.
- Permettre une diversité des formes urbaines et un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés.

Définitions

Règles qualitatives : Elles se comprennent au regard de la situation dans laquelle elles sont appliquées. Elles renvoient uniquement vers une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles sont principalement rédigées sous forme d'objectif à atteindre. Elles doivent donc répondre à des critères d'appréciation strictes afin d'en assurer la sécurité juridique.

Règles alternatives : Elles consistent à prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée.

Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

→ *zoom sur la règle qualitative (R.151-12 CU)*

La règle renvoie à une obligation de résultats, sans imposer le moyen d'y parvenir :

- elle est principalement rédigée sous forme d'objectifs à atteindre,
- elle doit répondre à des critères d'appréciation stricts.

Exemples :

PLU de Brest – article UC 10 :

« Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. »

PLU de Flers agglomération – article UA 11 :

« Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées. »



Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

→ *zoom sur la règle générale assortie de règles alternatives (R.151-13 CU)*

Il s'agit d'inscrire réglementairement une pratique courante, pour en sécuriser juridiquement l'utilisation.

Son usage permet de favoriser des règles innovantes et la diversité des formes urbaines, à travers un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés par le PLU.

Ne pas confondre :

- règle alternative et adaptation mineure,
- règle alternative et dérogation,
- règle alternative et possibilité de différencier les règles applicables aux constructions neuves et existantes.



Modernisation du contenu du PLU

Pages

5) Encourager l'émergence de projets

→ zoom sur la règle générale assortie de règles alternatives (R.151-13 CU)

Exemple :

POS de Lourdes – article UA 6 :

« Les constructions ayant une façade sur une voie ou emprise publique doivent s'implanter à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable aux documents graphiques (emplacement réservé, marge de recul ou de retrait, plan général d'alignement).

Toutefois, des ruptures d'implantation à l'alignement sont admises pour une construction ou partie de construction, dès lors qu'elles sont traitées **de façon à conserver une continuité sur rue** par la création de murs, de porches etc... et qu'elles sont justifiées par des motifs architecturaux ou techniques.

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être admise :

a) pour les constructions ou partie de **construction implantées le long de voies piétonnes ou cyclables** d'une largeur inférieure à quatre mètres, de voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle ;

d) **lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain**, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet nécessitent une implantation en retrait. »

Modernisation du contenu du PLU

Pages

6) Favoriser la mixité et l'intensité urbaine

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
<p>Destinations/ sous- destinations</p> <p><i>« Réduire le nombre de destinations et favoriser la mixité fonctionnelle »</i></p>	<p>Le PLU peut interdire, soumettre à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques pour les destinations et sous-destinations listées dans le décret :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 5 nouvelles destinations➤ 20 sous-destinations qui feront l'objet d'une définition nationale prise par arrêté ministériel. <p>Seuls les changements de destinations sont soumis à autorisation d'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Conforter la possibilité de rédiger des règles différenciées au sein d'une même zone pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.▪ Permettre d'appliquer des règles différenciées entre le RDC et les étages pour des objectifs de mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">▪ Accroître les possibilités réglementaires des collectivités, en particulier en matière de renforcement des centralités, tout en posant un cadre commun.▪ Permettre davantage de flexibilité / réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance.▪ Simplifier l'instruction des demandes d'autorisation pour changement de destination (ne s'appliquant pas aux sous-destinations).▪ Inciter à une meilleure utilisation des règles différenciées pour accompagner un rééquilibrage « raisonné » des fonctions.▪ Favoriser la mutabilité des RDC.

→ arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions

→ codifié aux articles R.151-27 à R.151-29 CU

Modernisation du contenu du PLU

Pages

6) Favoriser la mixité et l'intensité urbaine

Les destinations de construction

AVANT	APRES
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations
<ul style="list-style-type: none">• Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none">• Exploitation agricole• Exploitation forestière
<ul style="list-style-type: none">• Habitation	Habitation <ul style="list-style-type: none">• Logement• Hébergement
<ul style="list-style-type: none">• Hébergement hôtelier	Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none">• Artisanat et commerce de détail• Restauration• Commerce de gros• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle• Hébergement hôtelier et touristique• Cinéma
<ul style="list-style-type: none">• Commerce	Équipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none">• Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques• Locaux techniques et industriels des administrations publiques• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale• Salles d'art et de spectacles• Équipements sportifs• Autres équipements recevant du public
<ul style="list-style-type: none">• Artisanat	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none">• Industrie• Entrepôt• Bureau• Centre de congrès et d'exposition
<ul style="list-style-type: none">• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	
<ul style="list-style-type: none">• Bureaux	
<ul style="list-style-type: none">• Industrie	
<ul style="list-style-type: none">• Entrepôt	