

Modernisation du contenu des PLU

6ème édition des
Journées Techniques
de la Planification (JTP)
DREAL BFC
Le 26 septembre 2016

Virginie
LEMAIRE

DDT 25

Laurent
FLIRDEN

DDT 71

Référents nationaux
modernisation du PLU

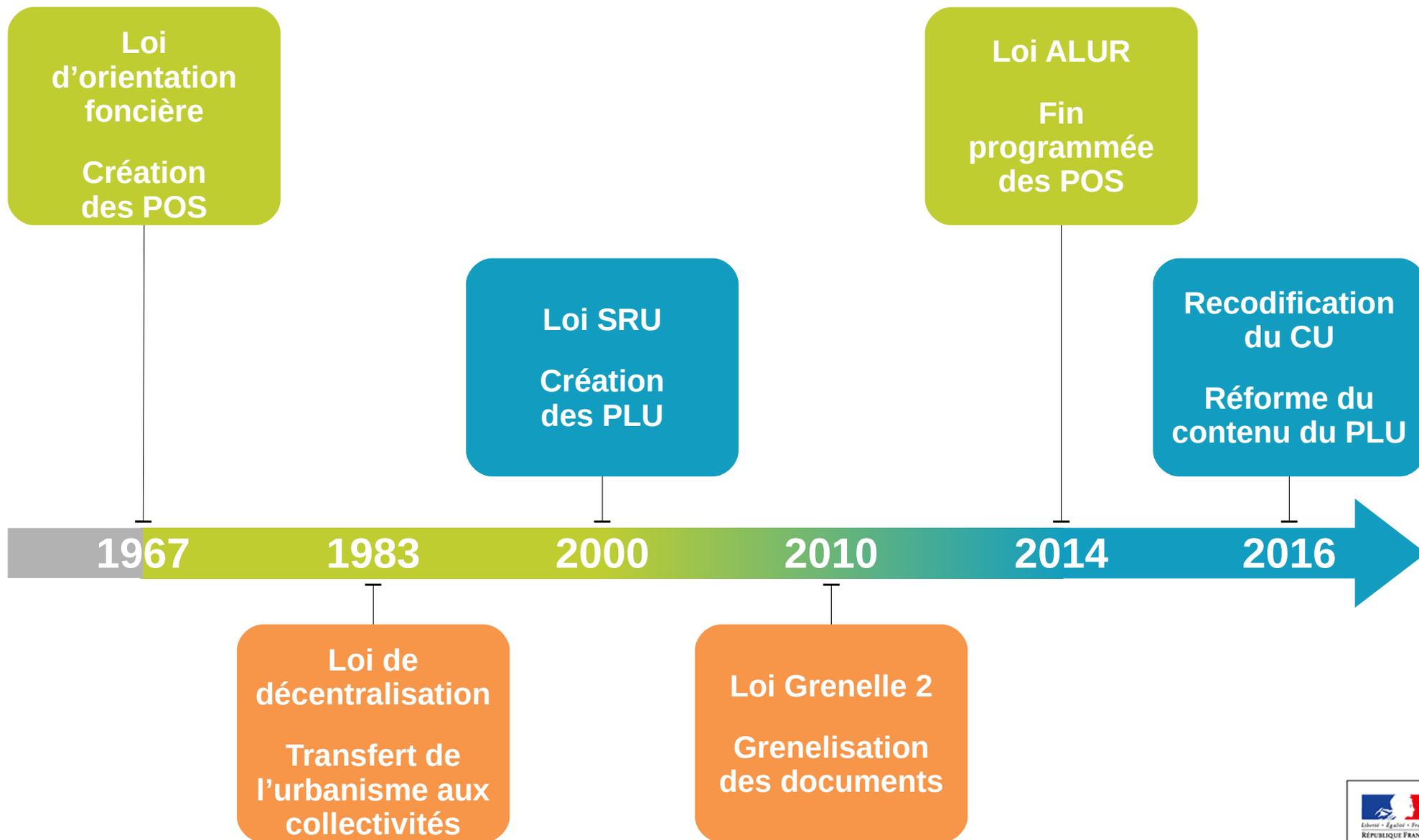


1 - Philosophie et esprit de la réforme

4 grands objectifs

Les grands principes directeurs
et le déploiement de la réforme

Dates clés de la planification urbaine



Adapter le règlement à chaque territoire

Favoriser l'émergence de projet

Relier le règlement au projet de territoire

Offrir plus de souplesse aux auteurs du PLU

L'accompagnement de la réforme en 2016

janvier

Entrée en vigueur de la recodification du code de l'urbanisme et de la réforme du contenu du PLU

L'arrêté

avril

Plaquette d'information (lien)

juillet

**Mise en place du réseau des référents
Fiches pratiques avec Q/R**

octobre

**Publication du lexique national
Publication des définitions des nouvelles destinations
et sous-destinations**

décembre

Publication du guide PLU(i)

Mesures transitoires : application

PLU prescrit après le 01/01/2016



PLU prescrit avant le
01/01/2016

PLU arrêté après le
01/01/2016



au choix de
la collectivité

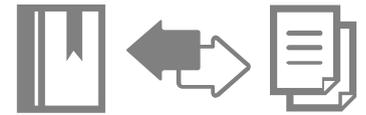
PLU arrêté avant le
01/01/2016



PLU approuvé avant le 01/01/2016



2 – Évolutions et inchangés du contenu du PLU



Cohérence et liens

Contenu des pièces du PLU

PIECES	INCHANGÉS	NOUVEAUTÉS
Rapport de présentation		complété pour isoler la justification
PADD	contenu inchangé pièce angulaire du document	
OAP	OAP sectorielles, OAP de secteurs de projet (sans règlement), OAP thématiques	OAP patrimoniales, OAP sectorielles avec objectifs d'insertion architecturale et paysagère, OAP non réglementées
Règlement	zonage U, AU, N, A	regroupement par thème nouvelle structure facultative conseillée partie écrite et partie graphique aucun thème, aucune règle obligatoire
POA		Modification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme pour préciser le contenu et renforcement des annexes facilitatrices pour l'instruction des actes d'urbanisme
Annexes		SUP affectant l'utilisation du sol + si nécessaire d'autres éléments limitatifs

Règlement proportionné aux enjeux, une structure proposée

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

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

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

3. Équipement et réseaux

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



Sous-section 3

R.151-27 à R.151-29

R.151-30 à R.151-36

R.151-37 et R.151-38

Sous-section 4

R.151-39 et R.151-40

R.151-41 et R.151-42

R.151-43

R.151-44 à R.151-46

Sous-section 5

R.151-47 et R.151-48

R.151-49 et R.151-50

Aucun thème et aucune règle obligatoire

Une finalité exclusive pour le règlement du PLU :
traduire le PADD (R 151-9)

Un cadrage de grammaire et de vocabulaire
pour sécuriser juridiquement (R.151-9 à R151-16)

Utiliser pour chaque zone uniquement les règles
STRICTEMENT nécessaires à la mise en œuvre
des objectifs du PADD

2 – Évolutions et inchangés du contenu du PLU

Destinations et sous-destinations



Arrêté
à venir

Les nouvelles destinations et sous-destinations

Exploitation agricole ou forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

Habitation

Logement
Hébergement

Commerce et activités de service

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

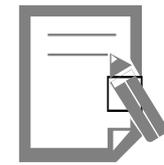
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Équipements sportifs
Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

 R.151-27
à R.151-29

2 – Évolutions et inchangés du contenu du PLU



Forme et expression de la règle

Forme d'expression de la règle

5 formes :

- règle d'urbanisme écrite et/ou graphique
- règle d'urbanisme quantitative ou qualitative
- règle d'urbanisme alternative
- cas particulier de règles alternatives
- zone de renvoi au RNU

La règle s'appuie sur un socle de vocabulaire normalisé, pouvant être complété localement

La règle d'urbanisme écrite et/ou graphique

la règle peut s'accompagner de représentations graphiques illustratives ou réglementaires

dans le silence des auteurs, les représentations graphiques n'ont pas de caractère réglementaire mais uniquement illustratif



R151-10

les dispositions opposables du règlement sont écrites et graphiques

R151-11

le règlement écrit doit explicitement mentionner le caractère opposable d'une règle graphique

La règle d'urbanisme écrite et/ou graphique

Exemple

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



UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° à 5° 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 : Gris
- H = 25 m : Bleu marine
- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron

Couronnement indiqué par le type de trait :

- Conforme aux dispositions des articles 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

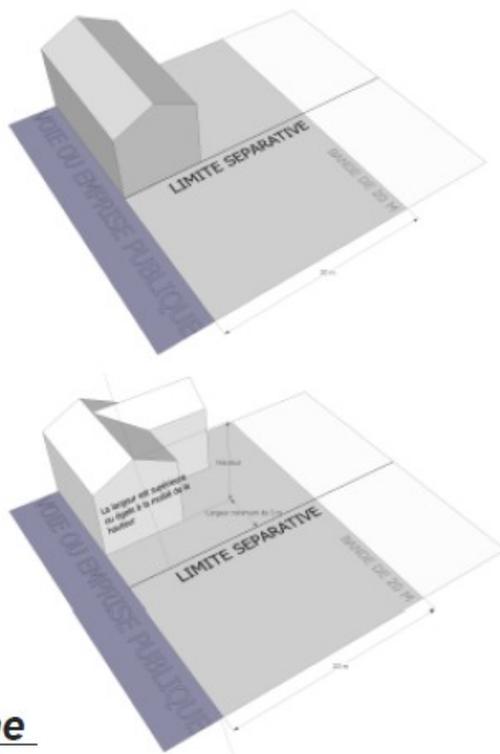
La règle d'urbanisme écrite et/ou graphique

Exemple

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



Illustrations des dispositions de l'article UA 7.1.1.1.



A gauche une colonne avec les illustrations non-opposables

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 droite les règles opposables

La règle d'urbanisme sous forme qualitative

La règle renvoie uniquement vers une obligation de résultat 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



R151-12

« 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. »

La règle d'urbanisme sous forme qualitative

Exemple

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. »

La règle générale assortie de règles alternatives

Inscrire réglementairement une pratique courante afin d'en sécuriser l'utilisation

Favoriser des solutions innovantes et la diversité des formes urbaines à travers un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés



R151-13

« Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.[...]. »

La règle générale assortie de règles alternatives

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.** »

Cas particulier : règles alternatives mutualisant certaines règles lors d'un PC conjoint

Délimiter dans les documents graphiques du PLU, les secteurs dans lesquels le dépôt d'un permis de construire conjoint pourra bénéficier de règles alternatives

- Limité aux zones U et AU
- Limité à des unités foncières contiguës
- notamment pour permettre l'application des pourcentages de catégories de logements prévues au L. 151-15



R. 151-21

« les projets de constructions [...] sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Zones de renvoi au RNU

Dans un PLUi, possibilité de définir une ou plusieurs zones urbaines où s'appliquera le RNU



La volonté est de simplifier l'élaboration et faciliter le déploiement des PLUi, notamment en zones rurales, en limiter les coûts et en raccourcissant leurs délais de réalisation.

Attention aux « sous PLUi », cibler des territoires à faible pression foncière, et donc privilégier les EPCI ruraux très étendus.

Dans tout les cas, il faut que cela reste bénéfique pour mise en œuvre du PADD



R.151-19

Introduction des articles du RNU dans le règlement du PLUi

R.151-2 5°

Justification dans le rapport de présentation

R.151-7

Possibilité d'introduire sur ces zones RNU des OAP patrimoniales

ATTENTION

- **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

- **Éviter**

- l'annexion de documents d'informations ou de recommandations au règlement pour limiter le risque juridique

- **Rappels**

- La règle d'urbanisme limite l'exercice du droit de propriété
- Des habilitations données au PLU par le code de l'urbanisme pour fixer des règles de fond
- Aucune habilitation pour fixer des règles de forme

3 - Les outils mobilisables pour répondre aux enjeux de l'urbanisme



Préserver le cadre de vie

Différencier le neuf et l'existant

Objectif

Clarifier la possibilité de différencier les règles applicables aux constructions neuves et existantes

Moyens

Possibilité de rédiger des règles différentes entre les constructions neuves et les aménagements sur des bâtiments existants dans une même zone

« construction existante » : renvoi au lexique national

Justification / mise en œuvre

- Expressément justifiée dans le rapport de présentation (une analyse fine du tissu bâti existant semble nécessaire)
- Liée à une ou plusieurs orientations du PADD
- Mise en œuvre au règlement

Différencier le neuf et l'existant

Exemple

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Exemple du PLU de Bordeaux

Définition étendue des zones AU

Objectif

- Étendre aux zones urbanisées ou artificialisées les possibilités de classement en zone AU
- Favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même

Moyens

- Classement en AU des espaces naturels ou des secteurs de renouvellement urbain, des zones U à faire évoluer
- OAP obligatoires dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation

Justification / mise en œuvre

- Analyser les secteurs de densification et leurs conditions de desserte, d'équipements, etc... en fonction du projet pressenti
- OAP obligatoires
- Règlement facultatif dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation

Définition étendue des zones AU

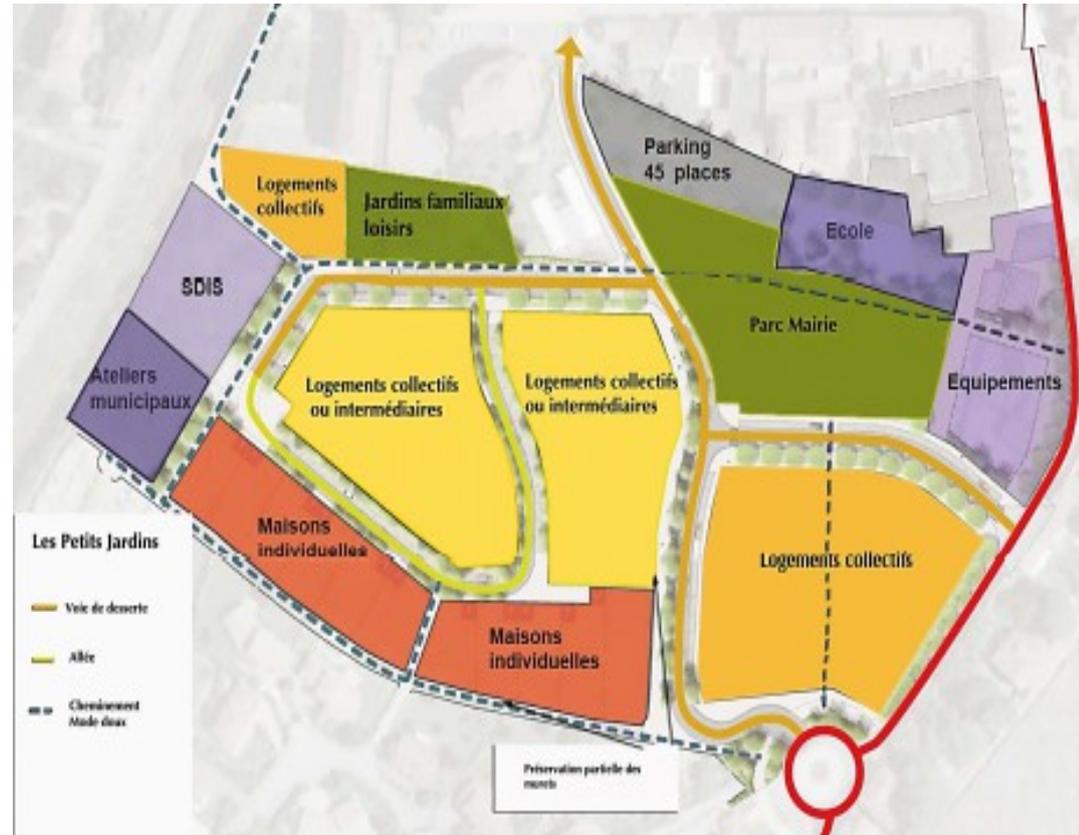
Exemple

Plan de zonage – règlement graphique



Mutabilités = Démolition de bâti en friche

Schéma de l'OAP



Transformation en équipements, logements collectifs, etc..

3 - Les outils mobilisables pour répondre aux enjeux de l'urbanisme



Préserver l'environnement

Identifier et préserver le patrimoine écologique et paysager

Objectif

- Assurer le maintien et la remise en état des continuités écologiques.
- Préservation du patrimoine
- Maintenir les espaces cultivés dans ou à proximité du tissu urbain

Moyens

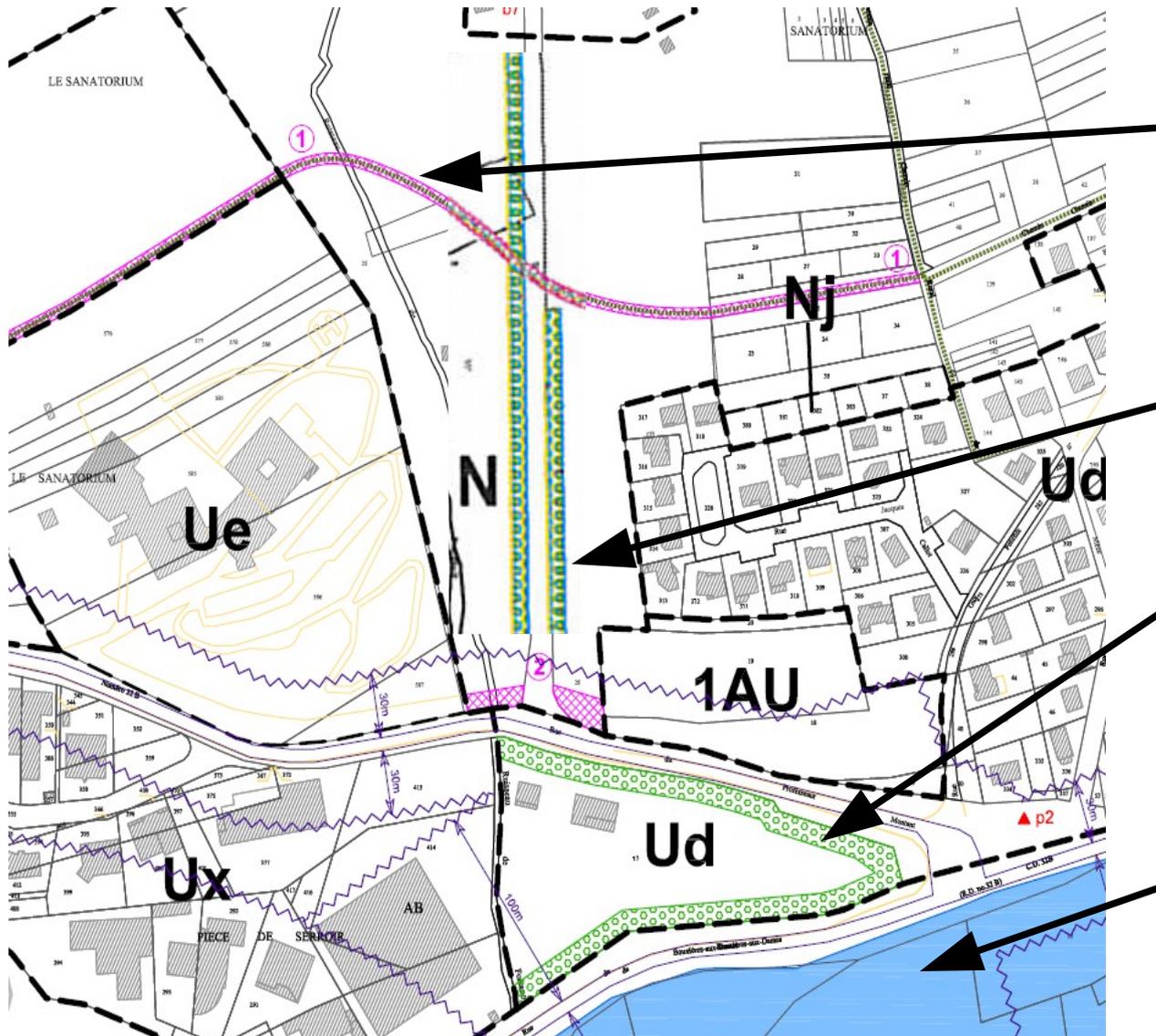
- Analyse et identification des secteurs porteurs d'enjeux (rapport de présentation : diagnostic et état initial)
- Modération de consommation d'espaces inscrit dans le PADD
- Gestion des clôtures des propriétés

Justification / mise en œuvre

1. Emplacement réservé
2. OAP secteur de projet (zones U et AU)
3. Règlement écrit et graphique (gestion des clôtures et des continuités)

Identifier et préserver le patrimoine écologique et paysager

Exemple du PADD dans la partie graphique du règlement



Emplacement réservé pour liaison douce

Corridor écologique à préserver
Action TVB du PADD

Éléments de paysage à préserver
Action 2 du PADD

Zone inondable
Connaissance locale

Extrait du PLU de Lay-Saint-Christophe

Identifier et préserver le patrimoine écologique et paysager

Exemple d'OAP thématiques à l'échelle de la commune

Milieux naturels refuges à préserver

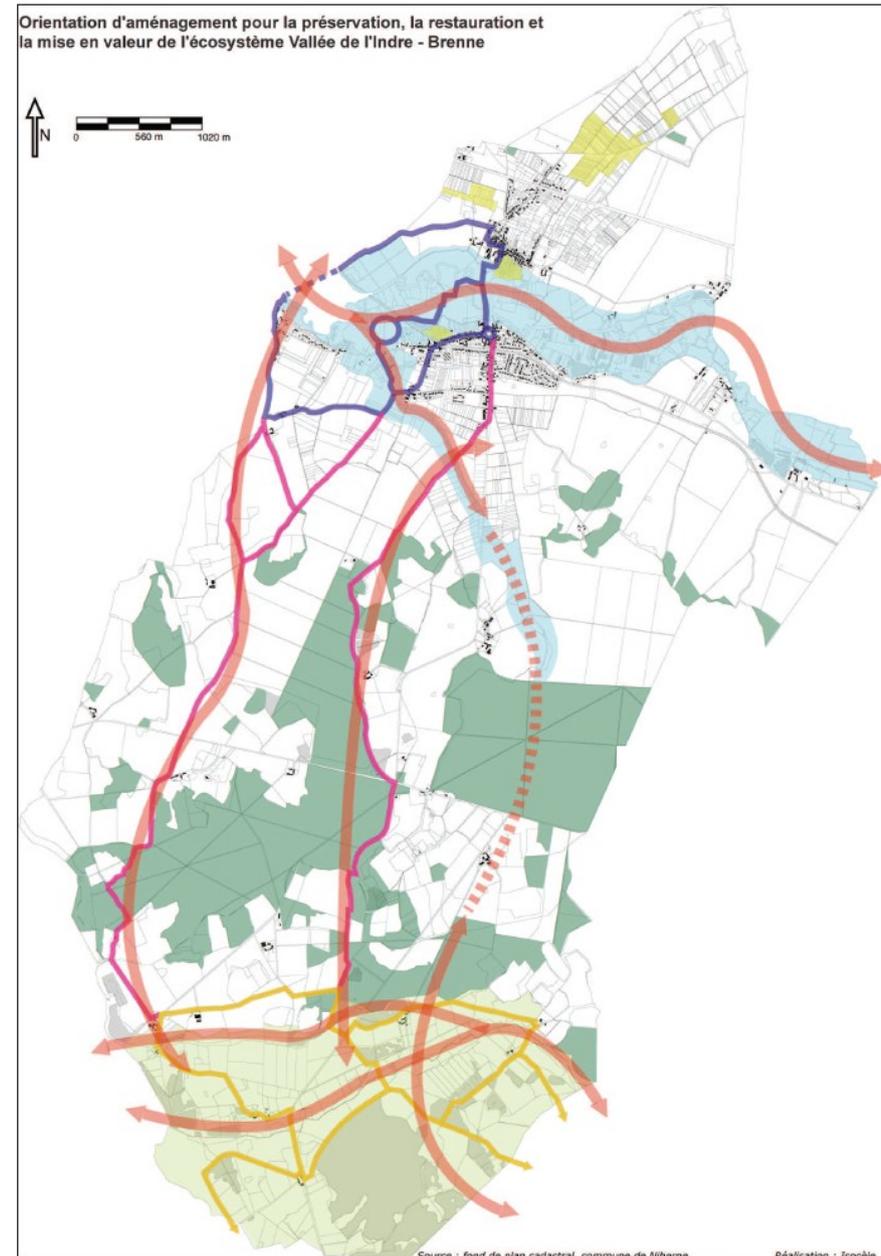
- Préservation du caractère prairial et bocager, lutte contre l'enrichissement
- Préservation et amélioration des milieux de vallée (prairies humides, cours d'eau), lutte contre l'enrichissement et maîtrise de la populiculture
- Préservation des milieux forestiers et des bois, maintien de la diversité biologique des espèces
- Préservation des jardins horticoles et potagers et des vergers, d'une grande biodiversité

Système de chemins ruraux à préserver

- Circuits de valorisation urbaine de la vallée de l'Indre
- Circuits de découverte de la Brenne
- Itinéraires de jonction entre la vallée de l'Indre et la Brenne

Résultante (combinaison géographique milieux + chemins)

- Préservation et restauration des corridors biologiques
- Corridor biologique interrompu à restaurer



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

3 - Les outils mobilisables pour répondre aux enjeux de l'urbanisme

Intensifier



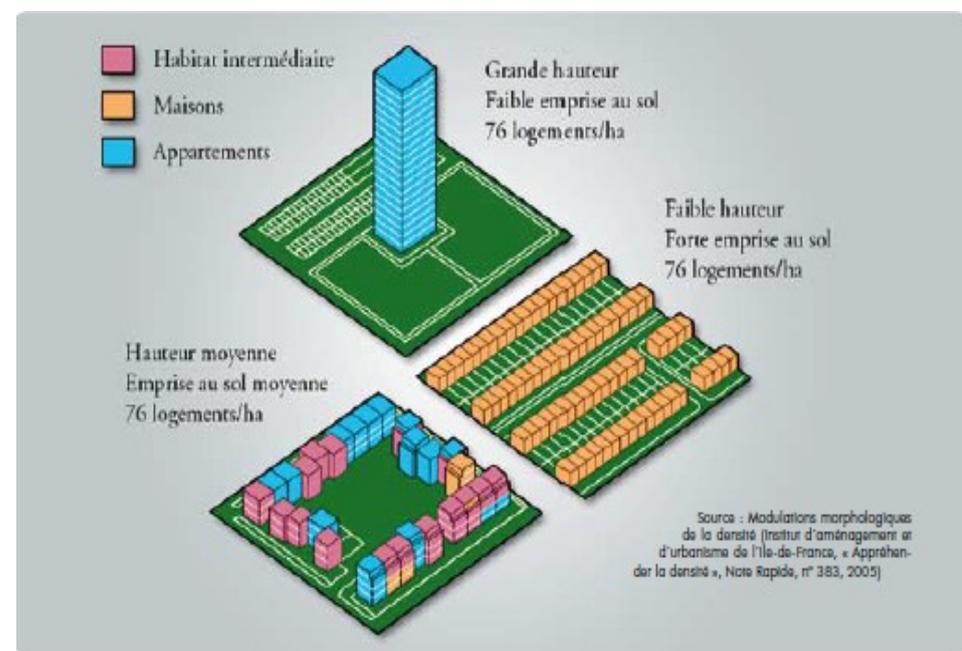
Traduction volumétrique de la densité

Objectif

- Laisser libre les auteurs des PLU de définir leur outil de traduction de la densité.
- Réfléchir aux formes urbaines souhaitées
- Parler « volumes » plutôt que « surfaces »

Moyens

- traduction de la densité acceptable par un « volume constructible »
- notion de « gabarit »



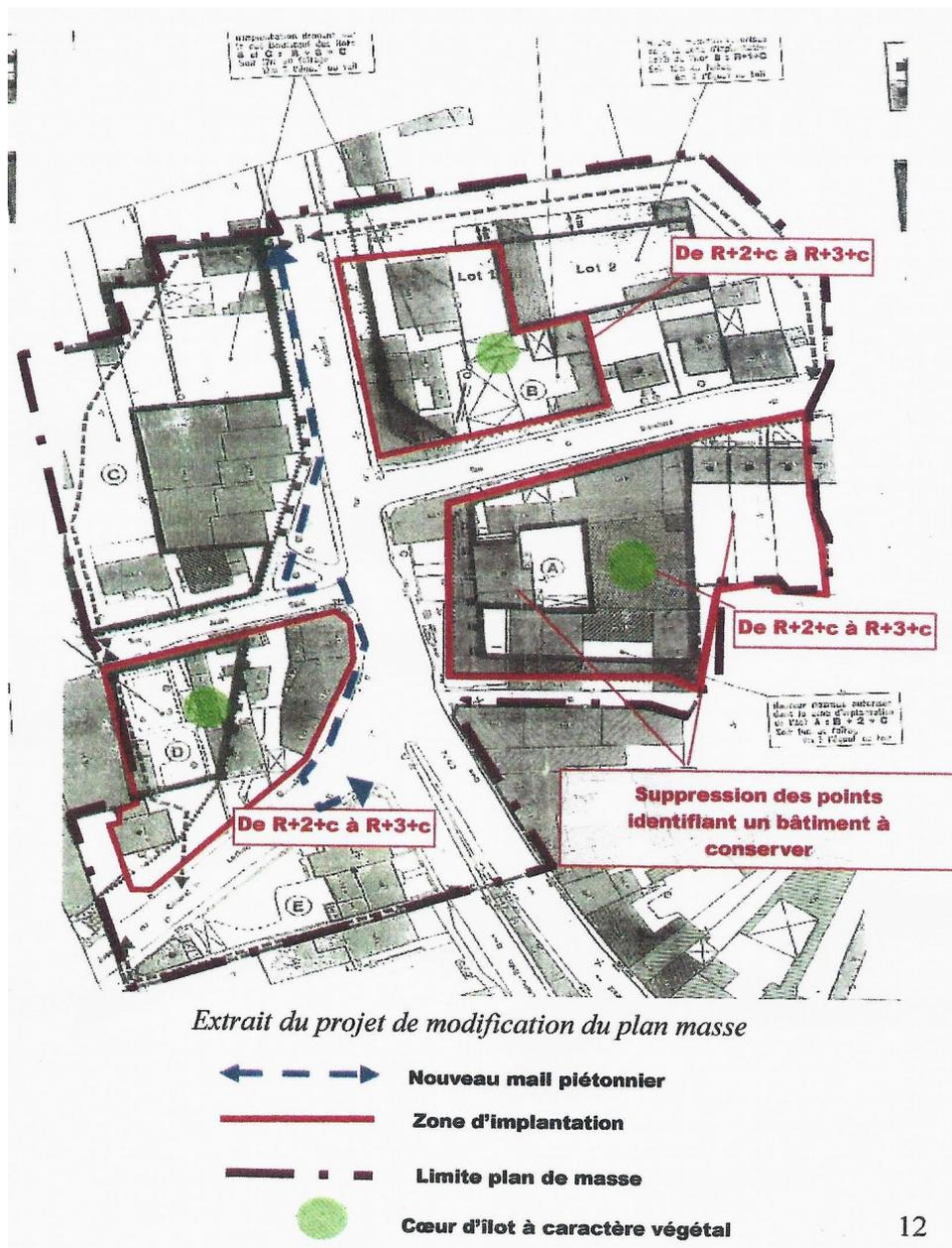
Traduction volumétrique de la densité

Justification / Mise en œuvre

- Besoin de connaissance de chaque tissu homogène
- Justification circonstanciée (secteurs délimités, contexte, orientations SCOT ou supra, PADD du PLU....)
- Règles graphiques ou littérales :
 - le gabarit
 - regroupement des 5 articles existants
 - + éventuellement introduction de bonus

Traduction volumétrique de la densité

Exemple d'OAP



Conclusion