

Modernisation du contenu du PLU

Martinique
25/10/2016

Guennolé POIX
Ministère du Logement et de l'Habitat Durable
DGALN/DHUP/QV3

Les évolutions des différentes pièces du PLU

SIMPLIFIER

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

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

La délimitation des zones

Elle reste inchangée.

Les OAP

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).

Quelques grands repères chronologiques :



Modernisation du PLU(i) : le projet au cœur du document

- Modernisation du PLU : le projet au cœur du document
- L'évolution du contenu du PLU s'inscrit dans le décret de recodification du livre I du code de l'urbanisme,
- Un large travail de concertation a été engagé, avec les principaux acteurs de l'urbanisme,
- Il a permis de réinterroger le contenu et la forme du règlement pour une meilleure prise en compte des enjeux contemporains de l'urbanisme.

DATES CLES



**Octobre 2014 à juin 2015 :
Concertation nationale**



**23-09-2015 : ordonnance
de recodification de la
partie législative**



**29 décembre 2015 :
Publication du décret**



**1^{er} janvier 2016 :
Entrée en vigueur du décret**



**Fin 2016 :
Publication guide
règlement PLU(i)**

1. Les enjeux d'évolution

2. La concertation

3. État des lieux des propositions

4. Solutions mises en œuvre

Les enjeux d'évolutions

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires
 - un recentrage du PLU sur des règles fondamentales
 - une présentation thématique
 - une flexibilité pour s'adapter à tous les territoires
- Améliorer la qualité du cadre de vie
 - promouvoir la préservation des qualités urbaines et paysagères existantes
 - favoriser l'innovation architecturale
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain
 - permettre une densité acceptée
 - limiter l'étalement urbain
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
 - distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle

1. Les enjeux d'évolution

2. La concertation

3. État des lieux des propositions

4. Solutions mises en œuvre

Plus de 900 propositions publiques et privées recueillies

Une concertation structurée autour de 5 volets ...

CONCERTATION LARGE DES ACTEURS DE L'URBANISME

*Recueil des contributions sur un extranet et par mail
à différentes étapes de l'élaboration du projet de décret*

ATELIERS THEMATIQUES : Urbanisme, Environnement, Construction

Réunion de panels larges et représentatifs des parties prenantes :

*Promoteurs/constructeurs (FPI, USH, Vinci Construction, Bouygues I., Paribas I.),
Environnementalistes (ADEME, FNE), Urbanistes (ACE, PCE, A'Urba, BET),
Collectivités (Grand Poitiers, Lille, Montpellier, Paris, Bordeaux, Grand Nancy,
Marseille, Le Mans, Grand Lyon...), Services déconcentrés*

CONSULTATION TERRAIN/SERVICES DECONCENTRES

*Rencontre élus ACUF, AMF, ADCF, FNAU/
Rencontre services déconcentrés, Atelier DDT, Clubs ADS Arras et Toulouse*

CONSULTATION D'EXPERTISES SECTORIELLES

*Apports de points d'éclairage sur des sujets précis à la demande du Ministère :
M. Piron, L. Théry, G. Godfrin, R. Mélot, F. Météyer - Zeldine*

CONSULTATION PARTENAIRES

Gridauh, École d'architecture Marne-La-Vallée, Club aménagement

... animée par une
ÉQUIPE PROJET
ministérielle...

... qui s'est
appuyée sur un
GROUPE DE SUIVI
partenarial à
vocation
consultative...

Groupe de suivi

Gridauh &
Référénts ateliers :
CAUE 74, DRIEE, A'urba

Equipe projet
DGALN/DHUP

1. Les enjeux d'évolution

2. La concertation

3. État des lieux des propositions

4. Solutions mises en œuvre

Les propositions de la concertation

- Le constat d'un manque de projet territorial
 - la question du PADD

- Vers une meilleure justification de la règle
 - justification de la règle dans le rapport de présentation
 - intégrer en annexe des éléments d'analyse de la forme urbaine
 - la représentation graphique

- Une simplification de la règle
 - nouvelle structure réglementaire
 - un besoin de souplesse et d'adaptation

1. Les enjeux d'évolution

2. La concertation

3. État des lieux des propositions

4. Solutions mises en œuvre

Les propositions retenues sont guidées par quelques grands principes directeurs

Simplifier le règlement du PLU et son élaboration

Offrir plus de souplesse aux auteurs du PLU, pour s'adapter aux spécificités de chaque collectivité

Permettre le développement d'un urbanisme de projet, favorable à une augmentation de la production de logements

Donner plus de sens au règlement du PLU et mieux le relier au projet de territoire

LES MESURES EN FAVEUR DE LA SIMPLIFICATION ET DE LA CLARIFICATION DES RÈGLES :

- ➔ Structuration du règlement
- ➔ Représentation graphique des règles
- ➔ Les règles d'implantation
- ➔ Renvoi au RNU
- ➔ Un lexique national

Structuration du règlement

CLARIFIER

L151-8 à L151-42

R151-1 à R151-42

Structure du règlement

« Faciliter l'usage du règlement »

Déclinaison de la mesure

- 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.

Enjeux / Bénéfices

- 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.

Avant

- 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 et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'[article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#), les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 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 ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas [del'article L. 122-1-8](#) ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 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

Après

Section 4 : Le règlement ([Article L151-8](#))

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions ([Articles L151-9 à L151-10](#))

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières ([Articles L151-11 à L151-13](#))

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser ([Articles L151-14 à L151-16](#))

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie ([Articles L151-17 à L151-25](#))

Paragraphe 2 : Densité ([Articles L151-26 à L151-29-1](#))

Paragraphe 3 : Stationnement ([Articles L151-30 à L151-37](#))

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés ([Articles L151-38 à L151-42](#))

Structuration du règlement

CLARIFIER

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

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :**
destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**
volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement
- III. Équipement et réseaux :**
conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

- Où puis-je construire ?
- Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
- Comment je m'y raccorde ?

Structuration du règlement : partie législative

Section 4 : Le règlement (articles L151-8 à L151-42)

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions (articles 151-9 à 151-10)

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières (articles 151-11 à 151-13)

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser (articles 151-14 à 151-16)

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie (articles L151-17 à L 151-25)

Paragraphe 2 : Densité (articles L151-26 à L151-29-1)

Paragraphe 3 : Stationnement (Articles L151-30 à L151-37)

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés (Articles L151-38 à L151-42)

Structuration du règlement : partie réglementaire

CLARIFIER

Section 3 : Le règlement (articles R151-9 à R151-50)

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 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)

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

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

Structuration du règlement : partie réglementaire

Section 3 : Le règlement (articles R151-9 à R151-50)

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, environnementale 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)

Le règlement

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

Toutes les règles doivent être justifiées dans le rapport de présentation

Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 2° **La nécessité des dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
 - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
 - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
 - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
 - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

La règle graphique et les illustrations

CLARIFIER

R151-9 à R151-16

Représenter graphiquement les règles

« Favoriser l'illustration »

Déclinaison de la mesure

- Inciter à recourir au règlement graphique pour décliner les règles.
- Clarifier le statut des illustrations dans le règlement écrit pour en sécuriser l'utilisation.

Enjeux / Bénéfices

- Favoriser la lisibilité de la règle.
- Simplifier la réglementation écrite.
- Mieux appréhender les formes urbaines issues de la réglementation écrite.



Les auteurs du PLU définissent le statut des illustrations. A défaut de précisions, ces illustrations ne sont pas réglementaires.

Partie illustrative

Partie réglementaire

CLARIFIER

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

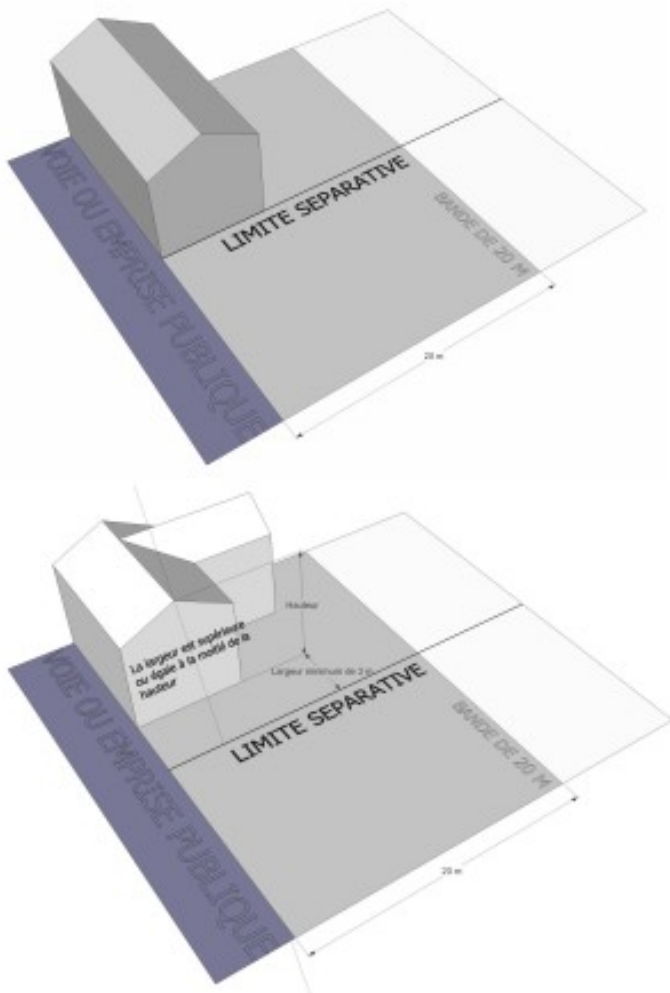
7.1.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- 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 faitage 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.

Illustrations des dispositions de l'article UA 7.1.1.1.



CLARIFIER

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

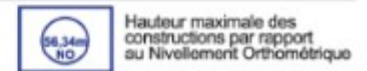
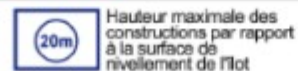
indiqué par le type de trait :

- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 : Continu
- Horizontal : Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m : Hachures
- P = 1/2, h = 3 m : Tireté court
- P = 1/1, 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 :



Les règles d'implantation

SIMPLIFIER

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
Règles d'implantation <i>« Clarifier le statut des articles »</i>	<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.

Des règles d'implantation parfois standardisées ou inutiles et déjà facultatives

D'autres outils peuvent également garantir la cohérence urbaine, l'insertion de la construction dans son environnement, la luminosité, l'hygiène...

Renvoi au RNU

SIMPLIFIER

R151-19

Déclinaison de la mesure

Enjeux / Bénéfices

Renvoi au RNU

« *Simplifier les
règlements dans les
secteurs ruraux* »

- 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.

- Faciliter le déploiement des PLUi dans les intercommunalités rurales en rendant moins coûteuse et complexe l'écriture du règlement.

Concerne les PLUi uniquement et peut ne consister qu'en un simple renvoi
Obligation néanmoins de rédiger sur ces secteurs des OAP patrimoniales

R151-15

Lexique national

« Clarifier le statut du lexique »

Déclinaison de la mesure

- 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.

Enjeux / Bénéfices

- Favoriser la lisibilité de la règle.
- Alléger la partie écrite du règlement en sécurisant l'utilisation des termes définissant principalement la volumétrie.

LES MESURES THÉMATIQUES :

- ➔ Intensification
- ➔ Mixité fonctionnelle
- ➔ Encourager l'émergence de projets
- ➔ Préserver le cadre de vie

LES MESURES THÉMATIQUES :

→ Intensification

Intensifier les espaces urbains

INTENSIFIER

R151-39

Déclinaison de la mesure

Enjeux / Bénéfices

Intensifier les espaces urbains

« Adapter les objectifs de densité aux situations locales »

- 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.

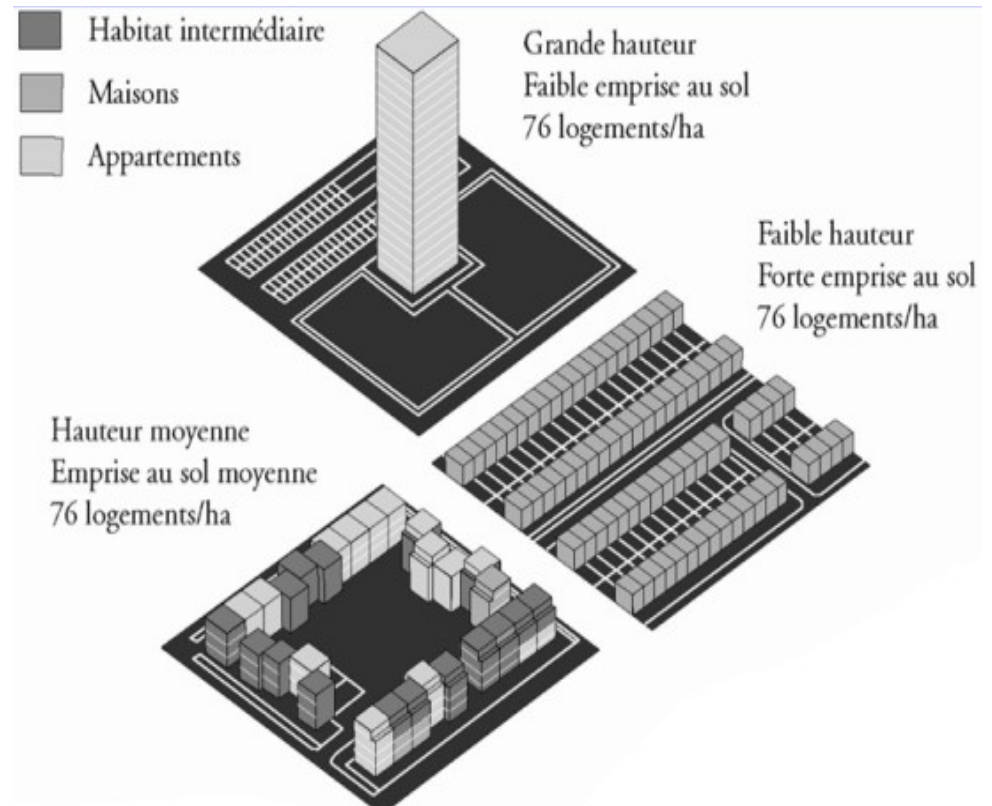
- Permettre la traduction des objectifs de densité et de réduction de l'étalement urbain du SCOT.
- Compléter les outils de réglementation de la forme urbaine.
- Limiter les recours portant uniquement sur la densité des projets.

Passer d'une surface constructible à un volume constructible
Combiner et regrouper les règles de volumétrie
Insérer des règles minimales

Intensifier les espaces urbains

INTENSIFIER

- Objectif général d'intensification
- Respect des objectifs de densité
- Choix de la forme urbaine
- Approche volumétrique globale :
- Combiner règles d'implantation et règles de hauteur pour évaluer les capacités de construction des parcelles



Une même densité pour des formes urbaines très variées

LES MESURES THÉMATIQUES :

→ Mixité fonctionnelle

Les grands principes de la mixité fonctionnelle

- Permettre la mutabilité des constructions
- Permettre et encourager la diversité commerciale
- Favoriser l'emploi diffus : artisanat, services, bureaux, commerces de proximité
- Permettre l'aménagement ou le maintien d'espaces voués à l'économie
- Veiller à l'équilibre entre grande distribution et commerces de proximité

Etc...

Mixité fonctionnelle

MIXITÉ

R151-27 à R151-28

Destinations/ sous- destinations

« Réduire le nombre de destinations et favoriser la mixité fonctionnelle »

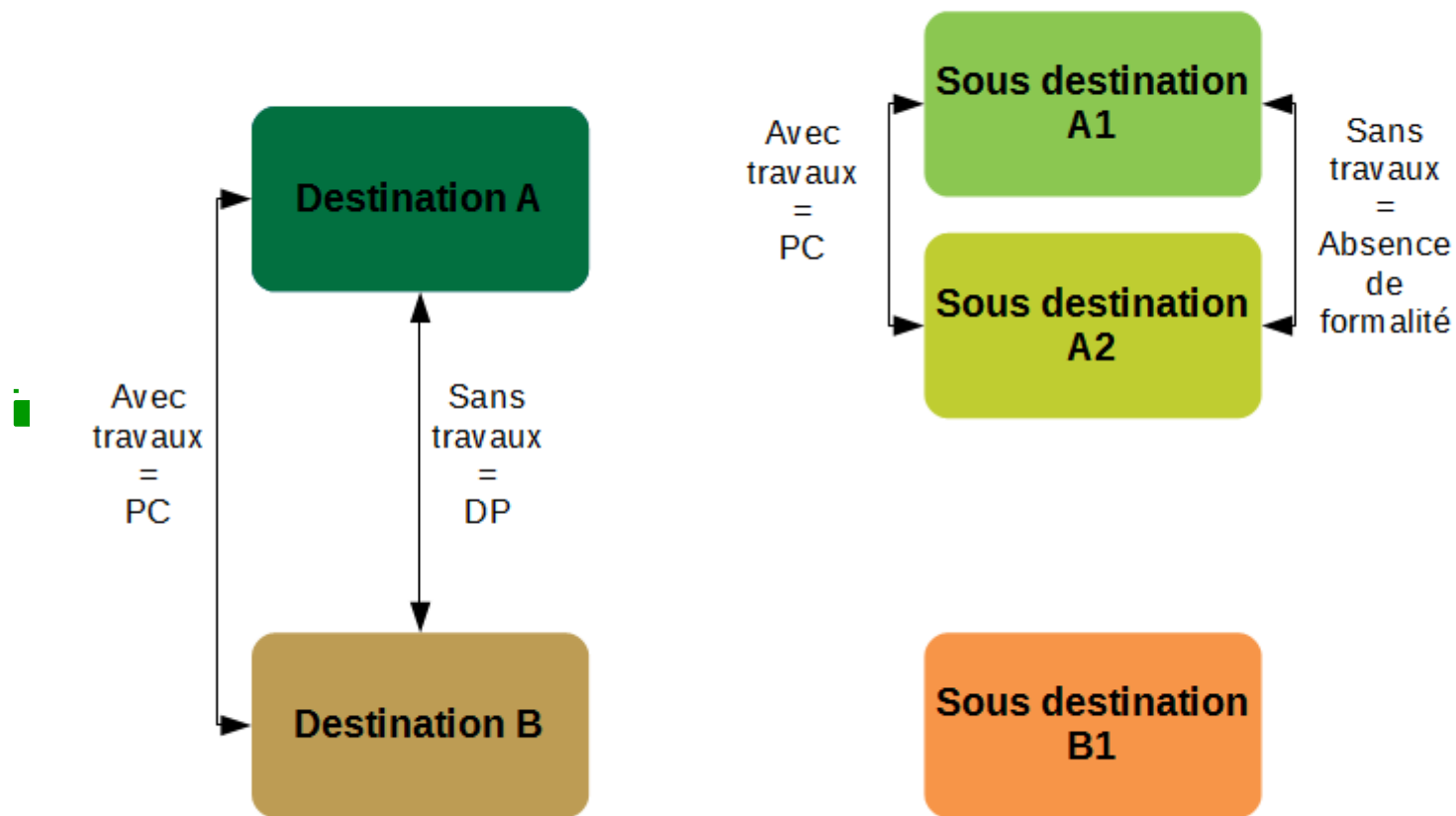
Déclinaison de la mesure

- Le PLU peut interdire, soumettre à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques pour les destinations et sous-destinations listées dans le décret :
 - 5 nouvelles destinations
 - 20 sous-destinations qui feront l'objet d'une définition nationale prise par arrêté ministériel.
- Seuls les changements de destinations sont soumis à autorisation d'urbanisme.
- 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.

Enjeux / Bénéfices

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.

Changement de destination



Mixité fonctionnelle

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

Mixité fonctionnelle

MIXITÉ

R151-37 et R151-42

Déclinaison de la mesure

Enjeux / Bénéfices

Adapter les
règles des RDC

« A la prise en compte
des risques »

- Permettre de réglementer le niveau bas du plancher habitable pour prévenir les risques d'inondation.

- Inciter à la fabrication d'une ville plus résiliente et à la prise en compte des risques d'inondation.

La possibilité de réglementer précisément les RDC n'était pas évoquée dans le L ou le R du code de l'urbanisme, mais besoin de règles spécifiques pour la mixité fonctionnelle en centre ville et en zones inondables.

LES MESURES THÉMATIQUES :

→ Encourager l'émergence de projets

Encourager l'émergence de projets

LE PROJET

R151-6 à R151-8

Déclinaison de la mesure

Enjeux / Bénéfices

Orientations
d'aménagement
et de
programmation
(OAP)
sectorielles

- 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.


















- 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.

Encourager l'émergence de projets

LE PROJET

Grands principes d'aménagement du futur quartier de la gare



-  Périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement
-  Voie verte : trame éco-paysagère magistrale à aménager
-  Trame éco-paysagère secondaire
-  Espaces verts existants à conserver ou à créer et à mettre en réseau
-  Axes principaux existants
-  Axes secondaire existants
-  Axes secondaires à créer
-  Schéma de principe des voies de secours / entretien à créer
-  Schéma de principe des cheminements piétons à créer
-  Bâti conservé
-  Secteurs de renouvellement / typologie attendue : collectifs (R+1+C à R+2+C)
-  Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons de ville (RdC à R+1)
-  Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons individuelles (RdC à R+1)
-  Alignement futur : implantation d'au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction principale à l'alignement
-  Principes de localisation des équipements existants ou à créer
-  Principe de localisation de bassins
-  Principe d'implantation de la future gare routière, localisation indicative

Encourager l'émergence de projets

LE PROJET

Description de la zone

La présente Orientation Particulière d'Aménagement concerne la zone UBr 1 - quartier de la Gare, qui se développe en limite nord-est du centre-ville historique de Senlis. Ce secteur représente une surface totale de 20 hectares :

Opportunité de renouvellement située aux portes des remparts, dont le foncier appartient en large partie à la commune, l'étude urbaine réalisée en 2008 (BET Extra-Muros) avait déjà repéré ce secteur comme stratégique pour le futur développement de Senlis.

Le site est bordé par deux axes majeurs du maillage senlisien : l'avenue du G^{ral} de Gaulle, au nord et l'avenue du Maréchal Foch, à l'ouest. A l'est, le site est limitrophe de la zone d'activité ; au sud, le quartier de la gare s'accroche à la ceinture verte constituée par les mails plantés des anciens remparts de la ville. L'avenue Georges Clémenceau est l'artère principale du site qu'elle traverse du nord-ouest au sud-est.

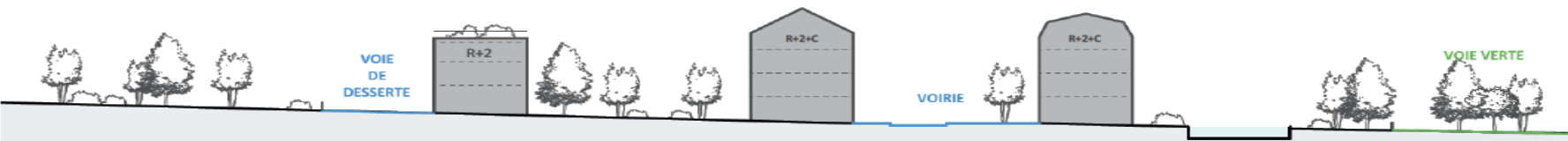
Le site se structure autour de la future voie verte (Chantilly - Senlis) qui se développera sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Environnement, paysage

Le parti d'aménagement d'ensemble repose sur la réalisation d'un éco-quartier :

1 - la mise en valeur de la voie verte comme un élément majeur de la trame éco-paysagère communale et structurant le futur quartier de la gare ;

- ▶ A cette fin, l'OPA prévoit l'aménagement de cet élément structurant qui mettra en réseau l'ensemble des espaces verts et des cheminements piétonniers qui irriguent le site :



Coupe de principe

- * à l'ouest, le square de Verdun est conservé, ainsi que ses espaces plantés qui mettent en scène le bâtiment de la gare. Il constitue l'agrafe paysagère et urbaine entre le futur quartier, ses équipements (gare, gare routière, voie verte...) et les mails qui ceinturent le centre-ville historique. Il est prolongé au nord par un espace vert joignant l'avenue du G^{ral} de Gaulle ;
- * ce vaste espace vert trouve un écho au sud-est du site, où la voie verte se dilate pour accrocher le tissu existant.

2 - l'intégration des futures constructions au tissu bâti existant ;

- ▶ L'Orientation d'aménagement retient également une gradation dans le choix des typologies bâties :
- * la constitution au nord-est, face à la zone d'activité, d'un front bâti constitué et dense (logements collectifs jusqu'à R+2+C) ;
- * des structures bâties plus aérées et des hauteurs modérées (R+2) autour de la voie verte ;
- * en contact avec le tissu pavillonnaire au nord-ouest du site les typologies retenues sont celles de la maison de ville et de la maison individuelle.

Règlement zone UBr1 : l'OAP est réglementée dans son ensemble mais certains articles sont peu renseignés ou pas du tout réglementés et renvoient aux orientations d'aménagement.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

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.

Encourager l'émergence de projets

LE PROJET

L'introduction d'une différenciation entre les règles qualitatives et quantitatives avec leur déclinaison sous forme alternative

Les règles « quantitatives »

Simple, égalitaires et objectives

Rigides et ne tenant pas compte des diversités des situations

Les règles « qualitatives »

Rédaction sous forme d'objectifs

Appréciation au cas par cas

Les règles « alternatives »

Une règle générale et une ou plusieurs règles subsidiaires

Rigides et ne tenant pas compte des diversités des situations

R151-12

R151-41

Déclinaison de la mesure

Enjeux / Bénéfices

- 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.

- 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.

Règles qualitatives et alternatives

« Réglementer l'objectif à atteindre »

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.

La règle d'urbanisme sous forme qualitative

Exemple

PLU de Poitiers – article U1 10 :

« Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie. »

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

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.** »*

Application de la règle à une autre échelle que la parcelle

Le règlement du PLU pourra :

délimiter des secteurs dans lesquels le dépôt de permis de construire conjoints, sur un terrain d'assiette élargi regroupant plusieurs unités foncières et donc plusieurs pétitionnaires sera possible

délimiter des secteurs dans lesquels le dépôt de permis de construire conjoints, sur un terrain d'assiette élargi regroupant plusieurs unités foncières et donc plusieurs pétitionnaires sera possible (stationnement par exemple)

définir les thèmes sur lesquels le recours de cette application globale des règles sera autorisée.

LES MESURES THÉMATIQUES :

➔ Préserver le cadre de vie

Distinction neuf et existant

LE PROJET

Déclinaison de la mesure

Enjeux / Bénéfices

Différencier Neuf et existant

« Rédiger des règles distinctes »

- 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.

- Permettre une meilleure adaptation du règlement aux projets.
- Inciter à une rédaction de règles adaptées aux spécificités des bâtiments existants.

Coefficient de biotope

L151-22

Déclinaison de la mesure

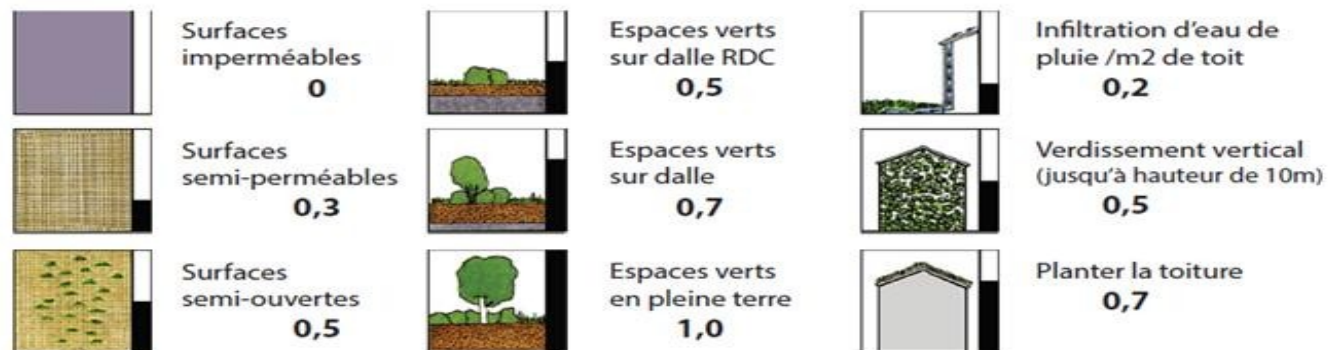
Enjeux / Bénéfices

Préciser l'utilisation du coefficient de biotope

- 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.

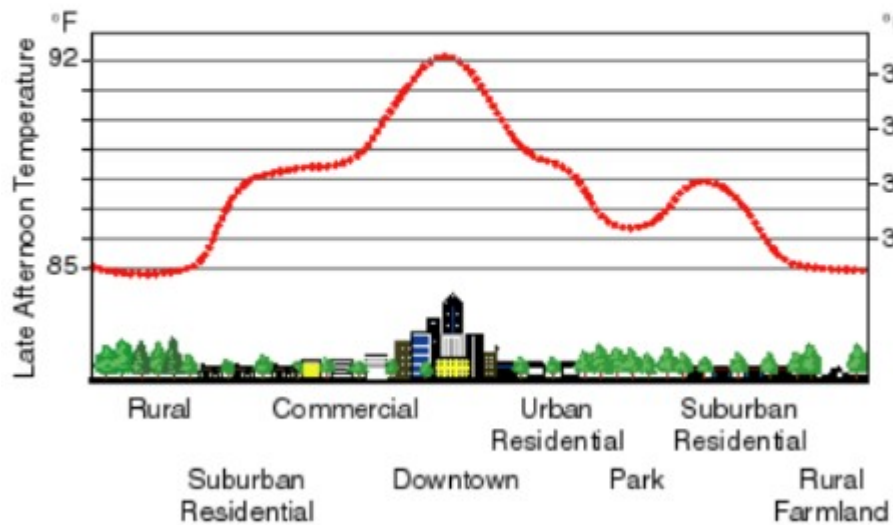
- Réduire l'imperméabilisation des sols en recourant aux façades et aux toits pour jouer le rôle de station végétale tout en satisfaisant l'exigence de densité.
- Favoriser une gestion durable des sols, en adaptant le zonage et l'usage des sols aux services et fonctions écologiques rendus par ces sols.

Exemples de pondération du coefficient en fonction du type de surface

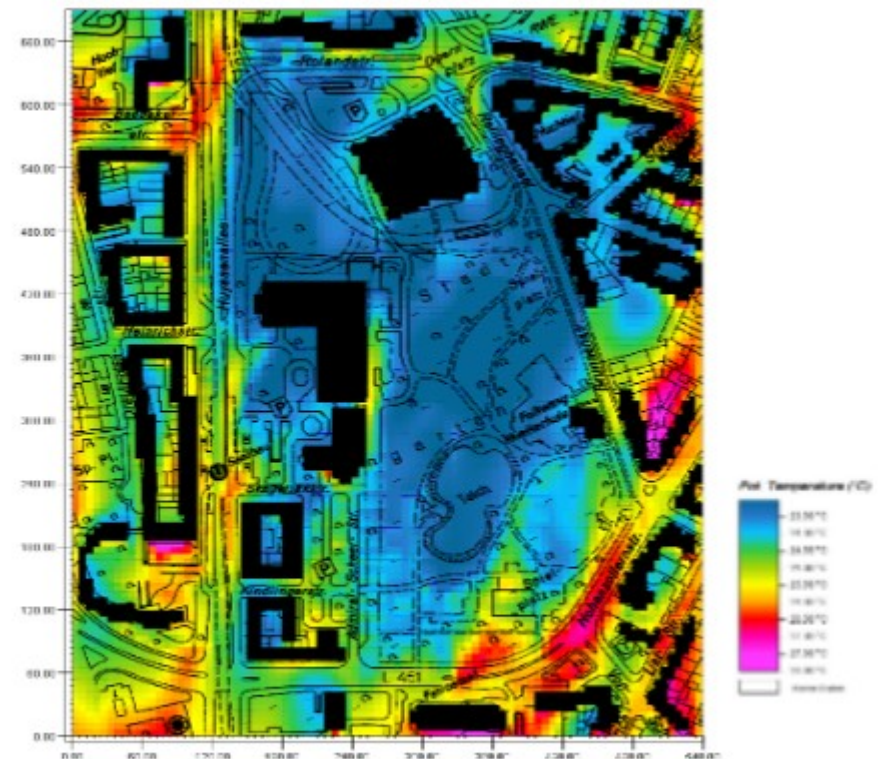


CADRE DE VIE

Justification de la règle du coefficient de biotope par surface (CBS)



Graphique thermique (selon l'occupation du sol)



Justification sur un secteur

CADRE DE VIE

ETAT EXISTANT



TEST 3 : AVEC DES STATIONNEMENTS SOUTERRAINS



TEST 2 : TRAITEMENT DES EXTÉRIEURS UNIQUEMENT



TEST 4 : AVEC TOITURE TOTALEMENT VÉGÉTALISÉE



Exemple du PLU de Clermont-Ferrand

une entrée en vigueur progressive de la réforme

Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
<p>Une application adaptée à l'évolution des PLU</p> <p><i>« Laisser un droit d'option aux communes »</i></p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Les dispositions issues du décret ne s'appliquent que lors de la prochaine révision ou élaboration du PLU.▪ Lorsque le PLU est en cours d'élaboration, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut délibérer en faveur d'une application des dispositions au plus tard lors de la délibération arrêtant le projet.▪ Les PLU qui feront l'objet de procédures de modification et de mise en compatibilité (avant ou après le 1er janvier 2016) continueront à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015. <ul style="list-style-type: none">▪ Ne pas imposer aux collectivités de délais d'application de la réforme.▪ Leur permettre de bénéficier du nouveau contenu réglementaire rapidement si elles le souhaitent ou d'attendre la prochaine révision.▪ Offrir de nouveaux outils réglementaires aux futurs PLU(i) à intégrer dès le début de leurs réflexions sur leur projet de territoire.

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



LES DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT DE LA REFORME

- **UNE PLAQUETTE DE PRÉSENTATION DE LA RÉFORME AUX ÉLUS** (mars 2016)
Élaborée en collaboration avec les associations d'élus, elle est accessible sur le site internet du ministère :
<http://www.territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu>

- **DES FICHES PRATIQUES THÉMATISÉES** (mars décembre 2016)

- **UN GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT** (début 2017)
Réalisation d'un guide complet qui comportera une grille de lecture méthodologique et pratique des modalités d'expression de la règle d'urbanisme, pour traduire efficacement le projet de la collectivité. Il a pour ambition de faciliter l'appropriation de la réforme, tant pour les collectivités que pour les services de l'État et diverses personnes publiques associées au projet de territoire de la collectivité.

- **DEUX ARRÊTÉS A PARAÎTRE**
 - La création d'un lexique national qui permettra de faciliter la rédaction et l'interprétation des quelques termes les plus couramment utilisés.
 - La définition des destinations et sous-destinations de construction qui permettra d'en faciliter l'utilisation.

**Merci
de votre
attention**



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE