



# Contenu modernisé du PLU

**GTLU – 21 septembre 2017**

**Claudie BUARD – Élisabeth PILLAT**  
**DDT 26 / SATR / Pôle Aménagement**



# *Philosophie et esprit de la réforme*

## **Quelques grands principes :**

- Prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuel (densification, maîtrise de l'étalement urbain, renouvellement urbain, mixité sociale...)
- Simplifier le règlement du PLU et le relier au projet de territoire (faciliter sa rédaction)
- 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 logement



# Mesures transitoires

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

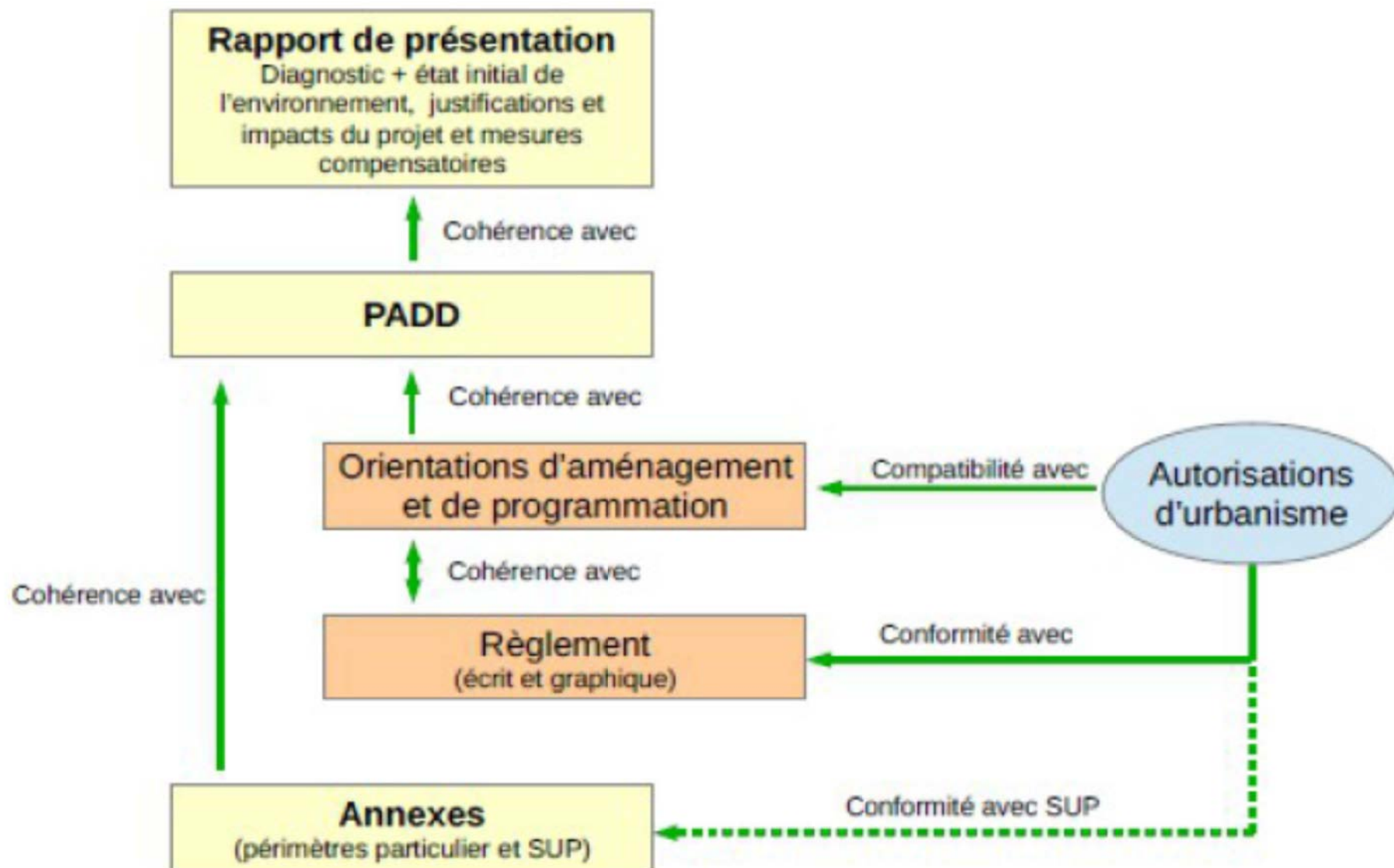


→ Nota : seule la révision générale permet d'intégrer le nouveau règlement



# Évolutions et inchangés du PLU

## Cohérences et liens du PLU :



# Évolutions et inchangés du PLU

## 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	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



# *Contenu renforcé du rapport de présentation*

- Justifier de l'articulation entre l'ensemble des pièces du PLU
- Intégrer l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés dans le SCoT ou le PLU (art. R 151-1 2°)
- Justifier des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD et leur complémentarité avec les OAP
- Justifier la différenciation des règles (constructions existantes ou nouvelles, dimension des constructions, destinations et sous destinations...)
- Justifier l'utilisation des nouveaux outils du décret (zone de renvoi au RNU dans les PLUi, OAP sans dispositions réglementaires, emprises et hauteurs minimales, règles maximales pour le stationnement...)



# Les OAP

## 3 options de traduction

OAP Sectorielles Art. R 151-6	OAP Aménagement sans dispositions réglementaires Art R 151-8	OAP Thématiques
Par secteur ou quartier		Patrimoniales (art. R 151-7)
OAP obligatoire sur zone AU	Zones U ou AU	Habitat et transport
Un règlement	Secteur de projet non soumis à un règlement	Trame verte et bleue
Prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces	Contenu minimal et schéma d'aménagement obligatoire	Actions et opérations des volet H et D des PLUi
		Zone U en RNU ( art. R 151-19)

# Les OAP

## 3 options de traduction

### OAP Sectorielles

par secteur ou quartier

 R 151-6

- OAP obligatoire sur une zone 1AU
- Un règlement

### OAP Aménagement sans dispositions réglementaires

 R 151-8

- OAP secteur de projet sur un secteur non soumis à un règlement
- Contenu minimal et un schéma d'aménagement obligatoires

### OAP Thématiques

Patrimoniales

 R 151-7

- Zone U RNU  R 151-19
- Partie de territoire à enjeux ou sa totalité


Habitat et transport

 R 151-7

- Actions et opérations des volets H et D

Accompagnées obligatoirement

Justifications des choix et des règles dans le RP  R 151-2

Report des secteurs spécifiques et des contraintes sur le règlement graphique  R 151-14



# *Zoom sur OAP sans règlement*

## CONDITIONS

- Une justification dans le rapport de présentation
- Un contenu minimum obligatoire défini à l'article R151-8 :
  - 1° la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
  - 2° 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
- La réalisation d'un schéma d'aménagement



# *Zoom sur OAP sans règlement*

## INTÉRÊTS

- Une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle
- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions
- Permettre la stabilité du PLU face à la temporalité des projets

## PRÉCAUTIONS

- Une rédaction permettant aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés
- Son usage doit s'appuyer sur des études préalables



# *Le règlement : une traduction du PADD*

- Utiliser pour chaque zone uniquement les règles **STRICTEMENT** nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du PADD
- Opposabilité du règlement écrit **et** graphique
- Présentation libre : par thématique ou par zone
- Aucun thème et aucune règle obligatoire
- Règles quantitatives, qualitatives ou alternatives



# *Nouvelle structure du règlement*

## **I – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

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

## **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-bâtis et abords des constructions
- Stationnement

## **III – Équipements et réseaux**

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



# Les nouvelles destinations et sous-destinations

## AVANT

= limitation à 9 destinations

Exploitation agricole ou forestière

Habitation

Hébergement hôtelier

Commerce

Artisanat

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Bureaux

Industrie

Entrepôt

## APRÈS

= limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

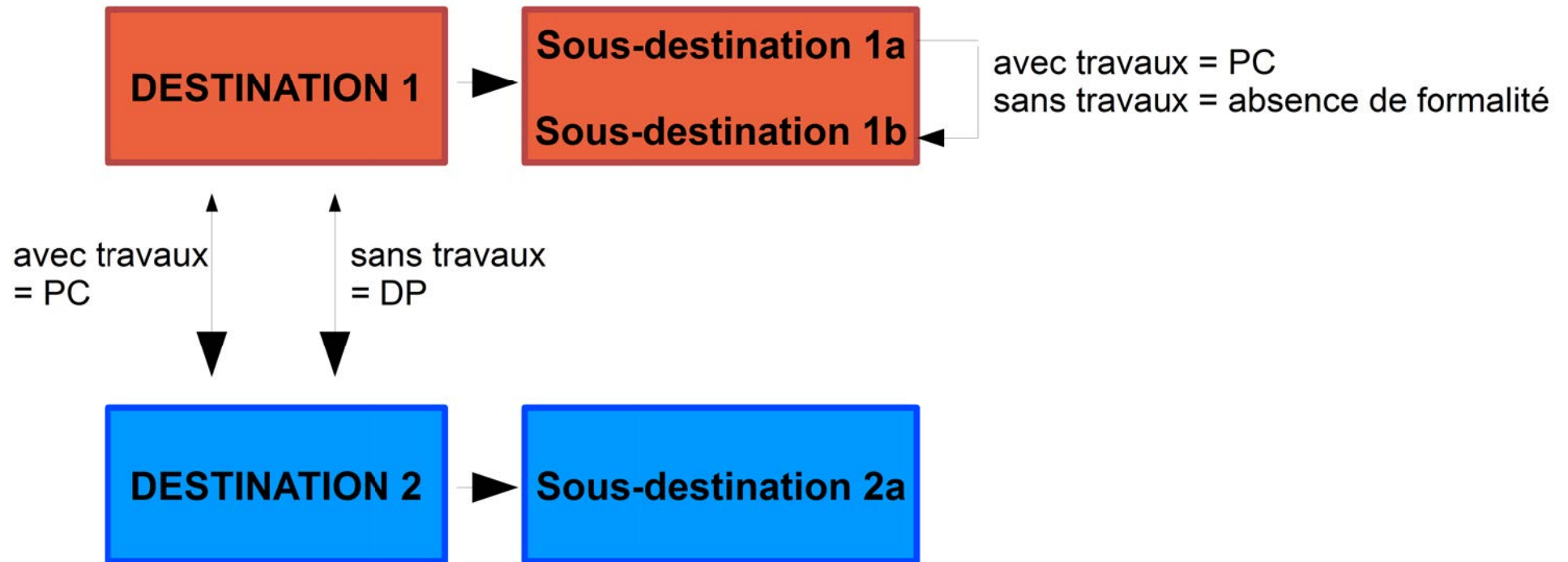
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition



## Destinations // sous-destinations :



- La liste des destinations et sous-destinations est **limitative** (R151-27 à R151-29)
- Les sous-destinations ont été précisées par arrêté ministériel en date du 10/11/2016  
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>
- Le PLU peut définir des types d'activités pouvant être interdites ou autorisées sous condition ( art. R 151-30)
- Rappel des principes généraux :

La construction ou le local accessoire suit la destination ou sous-destination du local principal

Les définitions des destinations et sous-destinations ne s'appliquent qu'aux seules constructions et pas aux installations

Possibilité de réglementer les types d'activités et les installations

Règles différenciées entre les sous-destinations d'une même destination



## *Catégories de constructions faisant l'objet de dispositions spécifiques*

- Plafonnement du stationnement pour logement social / Ehad / résidence étudiante (L151-35)
- ER qui permettent de distinguer logement social et privé pour la réalisation de programme de logements (L151-41 4°)
- Commerce de détail et de proximité (R151-37 4°)
- Logements locatifs sociaux ou logements intermédiaires (L151-28 2° et 4°)
- Possibilités d'interdire certaines activités de type ICPE présentant une incompatibilité avec la vocation principale de la zone ou la proximité des habitations



## Caractéristiques du règlement : forme et expression de la règle

- Clarifier le statut des articles obligatoires et facultatifs
  - l'obligation de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives est supprimée
  - tous les articles composant le règlement sont facultatifs
- Clarifier la valeur réglementaire des annexes
  - caractère non opposable des pièces annexes au règlement
  - création d'un lexique national : la règle s'appuie sur un socle de vocabulaire normalisé, pouvant être complété localement (art. R151-16)



- **Lexique national** → les définitions retenues :

- Annexe
- Bâtiment
- Construction
- Construction existante
- Emprise au sol
- Extension
- Façade
- Gabarit
- Hauteur
- Limites séparatives
- Local accessoire
- Voie ou emprise publique

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_technique\\_lexique\\_national\\_de\\_l\\_urba\\_-27\\_juin\\_2017.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017.pdf)



## **Caractéristiques du règlement : forme et expression de la règle**

- Règle d'urbanisme écrite et/ou graphique
- Règle d'urbanisme quantitative ou qualitative
- Règle d'urbanisme alternative
- Zone de renvoi au RNU

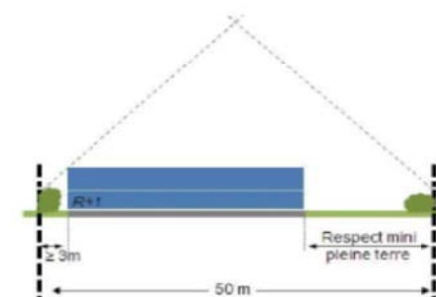
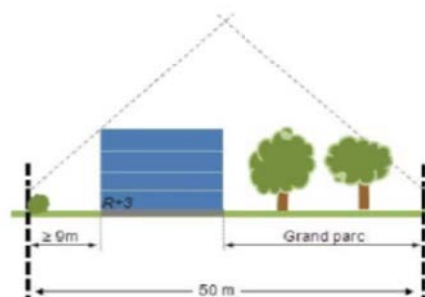
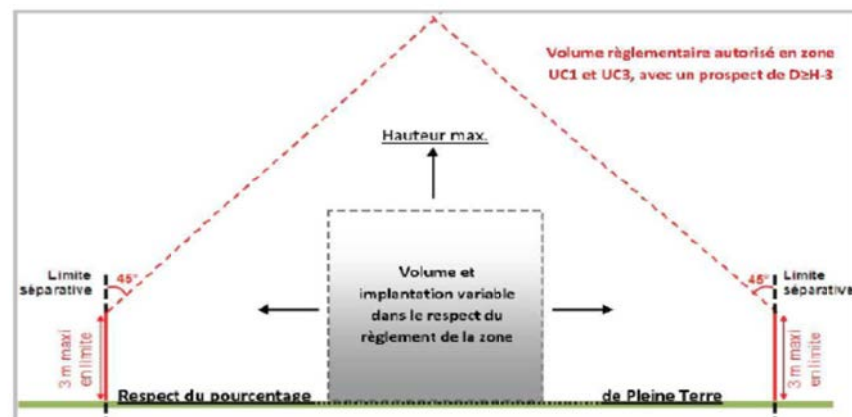


# Caractéristiques du règlement

## Règle d'urbanisme écrite et/ou graphique (R151-10, R151-11)

Objectif : favoriser une meilleure utilisation de la représentation graphique des règles dans le règlement écrit (à défaut de mention expresse, les illustrations n'ont pas de valeur réglementaire)

**PLU d'Anglet** : Précise que « les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire »



Les schémas illustrent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En tout point de la construction, le retrait R2 doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. ( $R2 \geq H$  ; minimum 3 mètres).

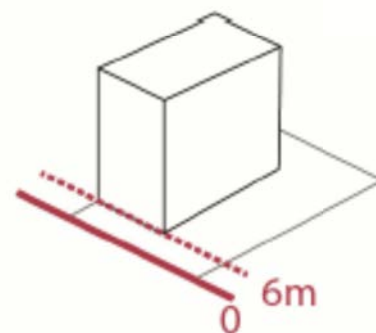
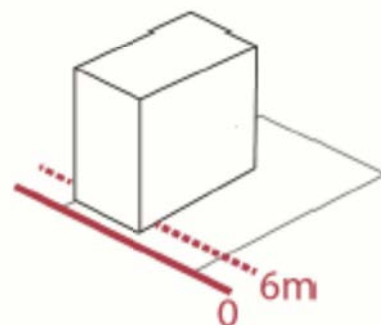
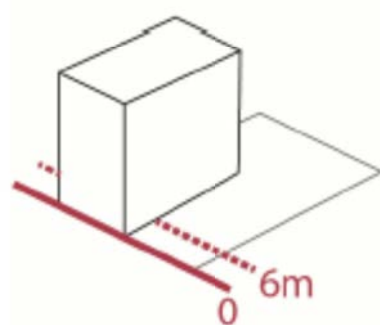
Et d'obligations en matière d'espace libre et de plantation

Il est exigé qu'au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet soit constituée de pleine terre et fasse l'objet d'un traitement paysager.

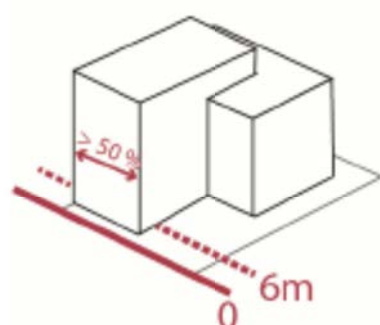
## Alignements et retraits

(schémas illustratifs - non réglementaire)

Implantation à l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres

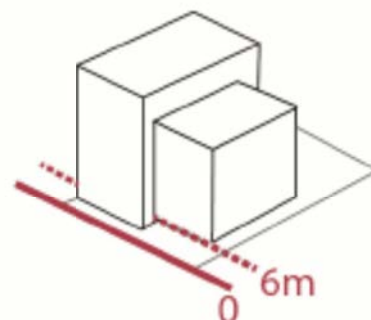


Concerne au moins 50%  
du linéaire de façade

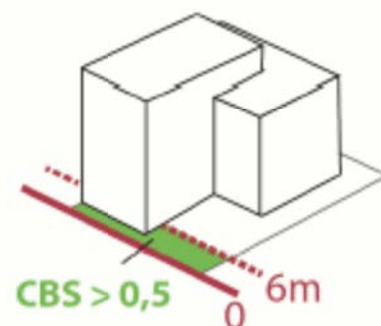


Dans le secteur stratégique **CENTRE** :

L'intégralité du linéaire de façade doit être implantée  
dans la bande des 6 mètres



Dans tous les cas :  
Les surfaces libres de constructions  
dans la bande des 6 mètres doivent  
avoir un CBS > 0,5  
(hors accès stationnements et piétons)



# 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 : Rosa
  - 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 :



PLU de Clermont-Ferrand  
Secteur de mixité sociale  
Planche graphique



# Caractéristiques du règlement

## Règle d'urbanisme exprimée sous forme **qualitative** (R151-12)

- Elle 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

### **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. »*

# Caractéristiques du règlement

## Règle d'urbanisme exprimée sous forme **qualitative** (R151-12)

### **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. »



# Caractéristiques du règlement

## Règle d'urbanisme assortie de règles **alternatives** (R151-13)

Objectifs :

- 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

*Les constructions devront s'implanter en limite séparative.*

*Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :*

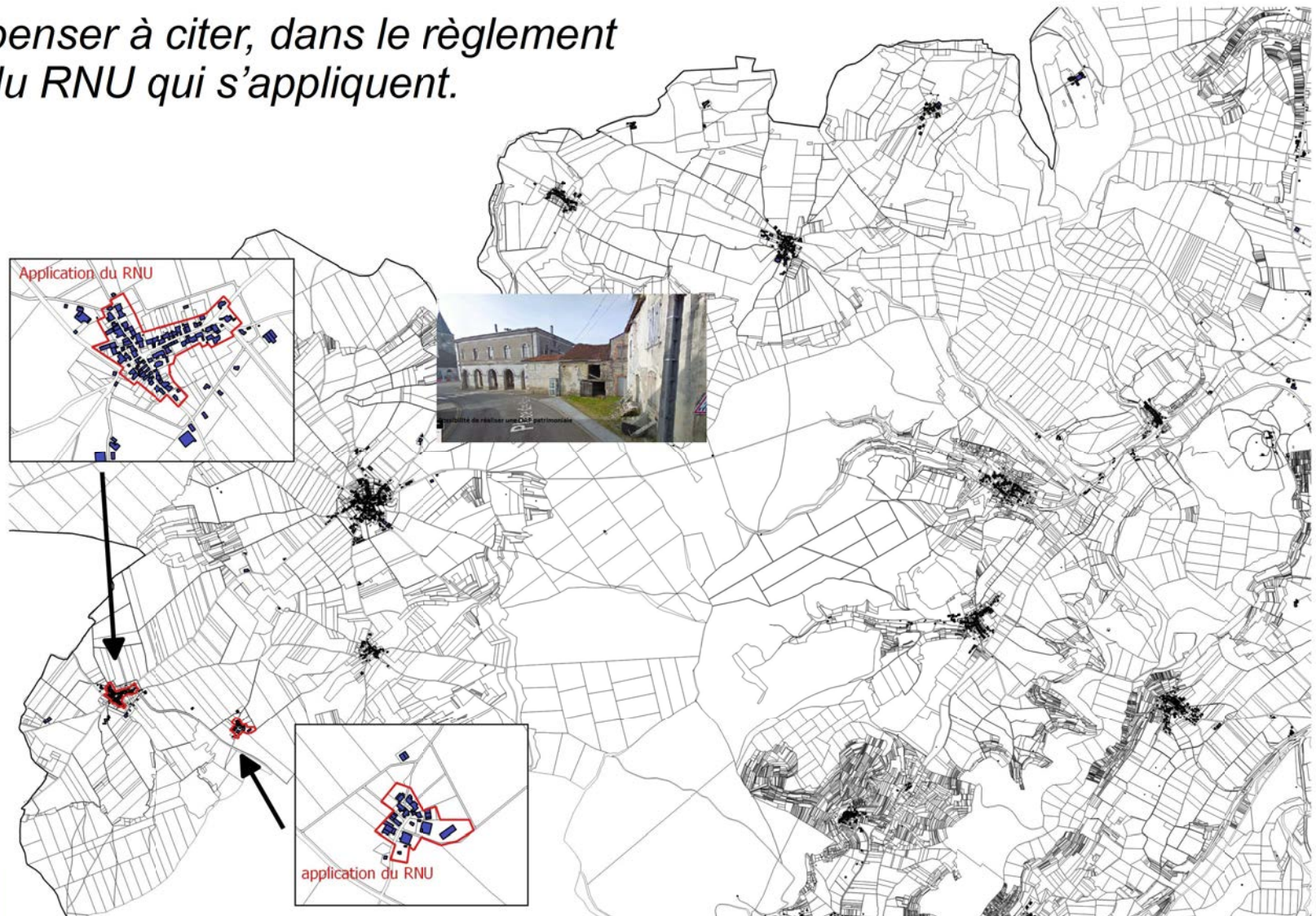
- *aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;*
- *prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.*



# Zone de renvoi au RNU (art. R 151-19)

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

*Nota : bien penser à citer, dans le règlement les articles du RNU qui s'appliquent.*



# *Les outils mobilisables pour...*

**Préserver le cadre de vie** : différencier le neuf de l'existant (art. R 151-2 2°), définition étendue des zones AU (art. R151-20), mise en place d'un coefficient de biotope (R151-43 1°)

**Préserver l'environnement** : identification et préservation du patrimoine écologique et paysager (art. R 151-43) , incitations aux performances énergétiques et environnementales des constructions

**L'intensification urbaine** : traduction volumétrique de la densité (art.L151-26 à 29 et R 151-39), règles alternatives (art.R151-41), règles mini. et maxi., bonus de constructibilité (art. R151-37), mixité sociale et fonctionnelle (art. L151-15, R151-37 et 38)



# *La documentation disponible*

- **Guide de la modernisation du contenu du PLU**

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/20160401-mlhd\\_reglement\\_plu\\_presentation\\_reforme-internet.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/20160401-mlhd_reglement_plu_presentation_reforme-internet.pdf)

- **13 fiches techniques**

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu>

- **Brochure sur la modernisation**

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/modernisation-du-contenu-du-plan-local-d-urbanisme\\_5993](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/modernisation-du-contenu-du-plan-local-d-urbanisme_5993)



**FIN...**