



MODERNISATION DU CONTENU DU PLU(i)

LES NOUVELLES POSSIBILITES OFFERTES DANS L'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT

Le Code de l'urbanisme donne aux rédacteurs de PLU(i), le cadre réglementaire dans lequel puiser les outils nécessaires à la mise en œuvre des ambitions de la commune ou de l'EPCI en matière de planification spatiale. Pratiquement inchangées depuis 1967, les pratiques d'écriture du règlement sont profondément modifiées par la réforme de 2015 relative à la partie réglementaire du Livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

La nouvelle version du règlement s'adapte davantage aux diversités territoriales et vient conforter l'émergence de pratiques plus innovantes en répondant à trois grands objectifs :

- ◇ Mieux intégrer les questions environnementales ;
- ◇ Revoir les règles de densité ;
- ◇ Clarifier la réglementation.

La présente publication est destinée principalement aux communes et EPCI élaborant un PLU(i) et donne une vision d'ensemble des évolutions apportées par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.



1. QUELS SONT LES COMMUNES ET EPCI CONCERNÉS PAR LE DÉCRET ?

Chapitres V et VII
de l'article 12 du
décret n°2015-1783
du 28 décembre 2015



Le décret est entré en vigueur le **1er janvier 2016** et son application est progressive. Pour ne pas fragiliser les procédures d'élaboration ou de révision en cours au moment de sa publication, ce dernier prévoit des dispositions transitoires :

AVANT LE 1^{ER} JANVIER 2016

APRÈS LE 1^{ER} JANVIER 2016

Procédures d'élaboration ou révision générale initiées **avant le 1er janvier 2016** : possibilité de **délibération** du conseil communautaire ou conseil municipal **pour intégrer le contenu modernisé**.

Procédures d'élaboration ou révision générale prescrites **après le 1er janvier 2016** : **obligation d'intégrer l'ensemble du contenu modernisé du PLU(i)**.

Les procédures de révision allégée, de modification ou de mise en compatibilité appliquent les anciennes dispositions en vigueur au 31 décembre 2015.

2. QUELS SONT LES DOCUMENTS RÉFÉRENTS DISPONIBLES OU À VENIR ?

Loi n°2010-788 du
12 juillet 2010
portant Engagement
National
pour l'Environnement
dite « Grenelle II »



Évoquée pour la première fois avec la loi « Grenelle II », la réforme pour la recodification du Livre Ier du Code de l'urbanisme entre en application depuis le 1er janvier 2016 grâce à la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette simplification de la réglementation se met progressivement en place par le biais de différents documents :

- ◇ L'arrêté paru le 25 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de construction ;
- ◇ Un Guide de la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme du Ministère du Logement publié en avril 2017 ;
- ◇ Un Guide diffusé prochainement (année 2018) émanant des services de l'Etat et élaboré par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme ;
- ◇ Un arrêté en préparation sur le lexique national (une vingtaine de termes labellisés nationalement) et en complément un lexique à s'approprier « localement ».

3. QUELS SONT LES OBJECTIFS QUI EN RESSORTENT ?

Ordonnance 2015-1174
du 23 septembre 2015

Décret 2015-1783
du 28 décembre 2015



Le décret de modernisation du contenu du PLU(i) est la traduction de 20 propositions établies avec les différents acteurs de l'urbanisme. Les nouvelles dispositions prévues par celui-ci se déclinent en 6 grands principes directeurs :

- ◇ Structurer les nouveaux articles de manière thématique ;
- ◇ Simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLU(i) ;
- ◇ Préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour adapter les règles à leur territoire ;
- ◇ Encourager l'émergence de projets ;
- ◇ Intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction des logements ;
- ◇ Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

4. QUELLE EST LA NOUVELLE STRUCTURE DU RÈGLEMENT ?

La partie
réglementaire
du PLU(i)

Note : l'ancienne rédaction proposait 14 à 16 articles.

Les termes du décret proposent une restructuration **en trois grandes parties thématiques**. L'AGURAM propose une déclinaison plus fine en 9 articles du règlement qui font écho aux anciens articles, comme expliqué au point 6. du document (page 4).

I/ Destination des constructions,
usages des sols et natures d'activités



Où puis-je
construire ?



II/ Caractéristiques urbaine,
architecturale, environnementale
et paysagère



Comment j'insère
ma construction dans son
environnement ?



III/ Équipement et Réseaux



Comment je m'y
raccorde ?



5. QUELLES SONT LES NOUVELLES POSSIBILITÉS RÉGLEMENTAIRES OFFERTES ?

**Article R.151-12
Article R. 151-13
du Code de l'urbanisme**

Exprimer des **règles qualitatives**, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable et des **règles alternatives** pour permettre une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

**Article R.151-2
du Code de l'urbanisme**

Différencier les **règles entre les constructions existantes ou nouvelles**, selon la dimension des constructions pour assurer la sécurité juridique des documents d'urbanisme, mais aussi pour doter le règlement du PLU(i) de dispositions adaptées aux constructions existantes.

**Article R.151-37
du Code de l'urbanisme**

Différencier les **règles entre le rez-de-chaussée et les étages** pour favoriser l'accueil des activités commerciales ou artisanales, créer de la mixité sociale et fonctionnelle ou prévenir des risques d'inondation et de submersion.

**Article R.151-43
du Code de l'urbanisme**

Fixer un « **Coefficient de Biotope** » (proportion minimale de surfaces non imperméabilisées) pour permettre d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un territoire plus vaste.

**Article R.151-39
Article R.151-41
Article R.151-8
du Code de l'urbanisme**

Définir la volumétrie et l'implantation des constructions par deux critères principaux : l'emprise au sol et la hauteur pour soutenir l'intensification des espaces urbains. Fixer une hauteur minimale des constructions pour traduire un objectif de densité. **Limiter les règles aux dispositions des OAP**, c'est-à-dire sans règlement écrit complémentaire.

**Article L.151-8
Article L.151-17
du Code de l'urbanisme**

Rendre facultatifs les articles 6 et 7 (les articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives). Désormais aucun article du règlement n'est obligatoire. **Il appartient à chaque collectivité de s'interroger, au regard des circonstances locales, sur la nécessité des règles édictées et de construire son dispositif réglementaire « à la carte ».**

Mieux réglementer la mixité des destinations ou sous-destinations et imposer une mixité au sein d'une même construction ou unité foncière. Un arrêté paru le 25 novembre 2016 vient fixer les cinq nouvelles destinations subdivisées en 20 sous-destinations pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et les règlements des PLU(i) ou les documents en tenant lieu. Voir tableau ci-dessous :

**Article R.151-37
Article R.151-28
du Code de l'urbanisme**

Avant le Décret 2015-1783 9 destinations (R.123-9)	Après le 1er Janvier 2016	
	5 destinations (R.151-27)	20 sous-destinations (R.151-28)
1 Habitation	1 Habitation 	◆ Logement ◆ Hébergement
2 Artisanat	2 Commerce et activités de service 	◆ Artisanat et commerce de détail ◆ Restauration ◆ Commerce de gros ◆ Activités de services (avec accueil de la clientèle) ◆ Hébergement hôtelier et touristique ◆ Cinéma
3 Commerce		
4 Hébergement hôtelier		
5 Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	3 Equipements d'intérêt collectif et services publics 	◆ Locaux et bureaux 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
6 Exploitation agricole et forestière	4 Exploitation agricole et forestière 	◆ Exploitation agricole ◆ Exploitation forestière
7 Industrie	5 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	◆ Industrie ◆ Entrepôt ◆ Bureau ◆ Centre de congrès et d'exposition
8 Entrepôt		
9 Bureau		

**Article R.151-20
du Code de l'urbanisme**

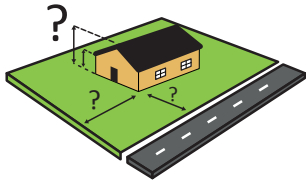
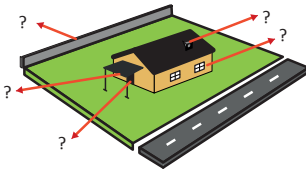
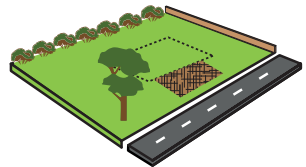
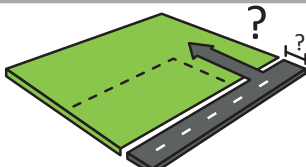
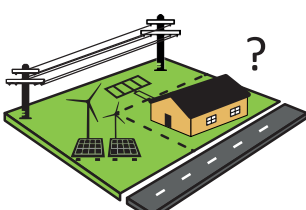
Rendre possible le classement en zone à urbaniser (AU) de secteurs n'ayant pas de caractère naturel comme les zones de friches industrielles ou de renouvellement urbain. Contrairement à l'ancienne version du Code qui n'autorisait ce classement qu'aux secteurs à caractère naturel.

**Article R.151-44
du Code de l'urbanisme**

Trouver des alternatives en matière de stationnement **en mutualisant les aires de stationnement** lorsque plusieurs destinations (commerces/habitat) sont localisées dans le même secteur.



6. QUELLE EST LA NOUVELLE STRUCTURE PROPOSÉE EN TROIS PARTIES ?

NOUVELLE NOMENCLATURE		ANCIENNE NOMENCLATURE
Partie I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité		Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites
		Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
		Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale
Partie II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Article 4. Volumétrie et Implantation des constructions
		Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
		Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
		Article 7. Stationnement
Partie III. Équipements et réseaux		Article 8. Desserte par les voies publiques et privées
		Article 9. Desserte par les réseaux

 Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Publication réalisée par : AGURAM | Amaury KRID / Damien LEVÉ / Baptiste MAERTEN

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Source : Code de l'urbanisme

Date de parution : janvier 2018

AGURAM
 AGENCE D'URBANISME
 D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
 Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
 tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |