



Contenu modernisé du PLU

Club Planification CAUE – 17 Mars 2017

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



Philosophie et esprit de la réforme

Quelques grands principes :

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



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

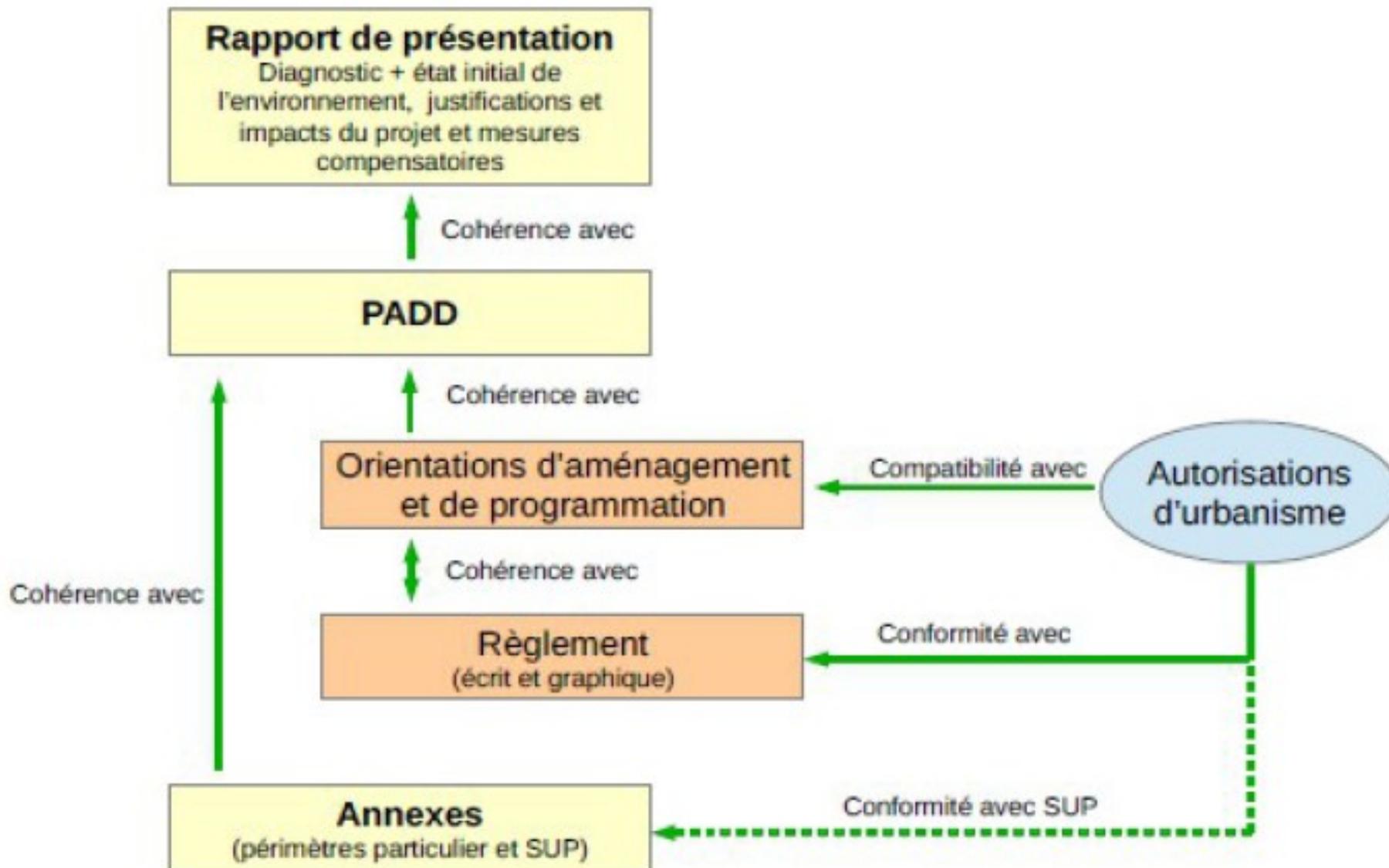


→ Nota : seule la révision générale permet d'intégrer le nouveau règlement



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



Évolutions et inchangés du PLU

Les justifications dans le rapport de présentation :

- Démontrer que les OAP sont cohérentes avec le PADD et complémentaires avec le règlement
- Rendre compte de la nécessité de recourir au règlement pour la mise en œuvre du PADD
- 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...)
- Continuer à justifier les zonages, les possibilités de construction, les servitudes d'attente de projet...



Évolutions et inchangés du PLU

Les OAP : 3 options de traduction en fonction du projet et des enjeux

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



Évolutions et inchangés du PLU

Les OAP de secteur de projet (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



Évolutions et inchangés du PLU

Les OAP de secteur de projet (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



Évolutions et inchangés du PLU

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



Évolutions et inchangés du PLU

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-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III – Équipements et réseaux

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



Évolutions et inchangés du PLU

Nouvelle structure du règlement :

La présentation est laissée libre :

- Par thématique
- Par zone : plus facile pour le service instructeur...

Les dispositions générales, les chapeaux de zone et les articles non réglementés sont amenées à disparaître...



Évolutions et inchangés du PLU

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

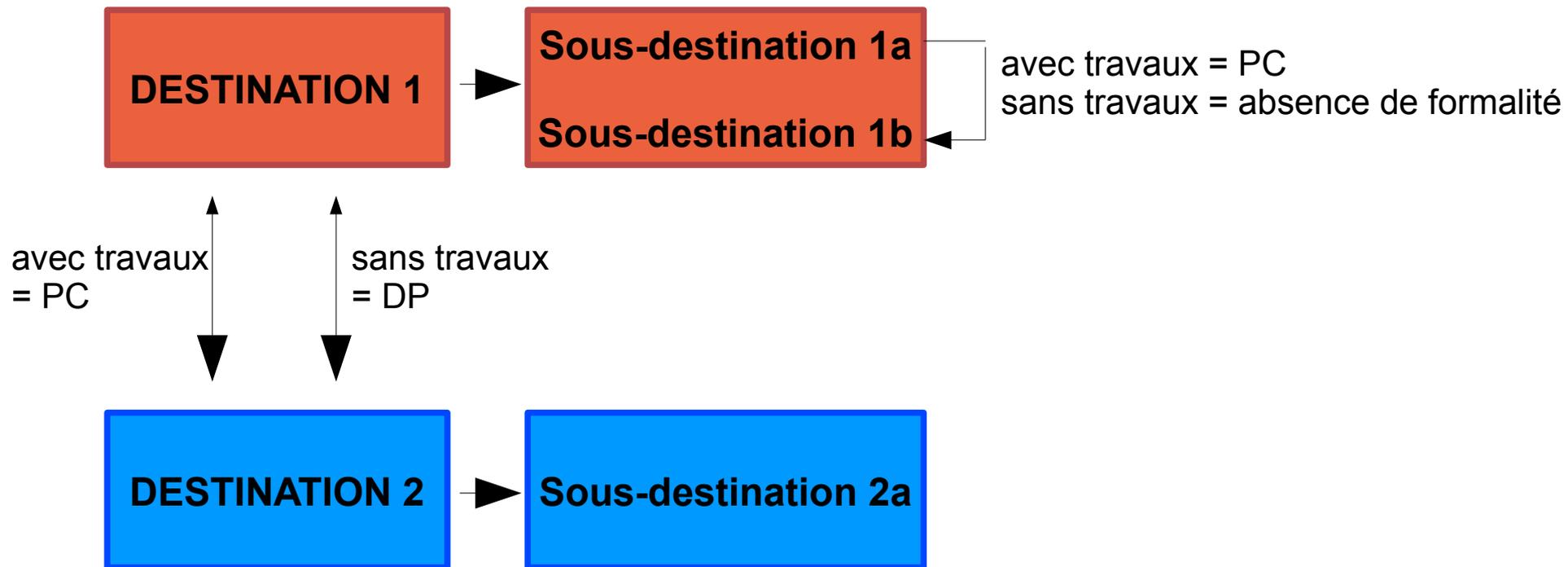
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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



Évolutions et inchangés du PLU

Destinations // sous-destinations :



Évolutions et inchangés du PLU

Les nouvelles destinations et 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
- Rappel des principes généraux :
 - La construction ou le local accessoire suit la destination de la construction principale
 - 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



▶ *Quiz « Destinations / sous-destinations »*

Évolutions et inchangés du PLU

Les autres activités pouvant être définies dans le PLU :

Certaines activités n'étant pas couvertes par les sous-destinations peuvent toutefois faire l'objet de règles générales dans le PLU :

- Plafonnement du stationnement pour logement social / Ephaad / résidence étudiante (L151-53)
- 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



Évolutions et inchangés du PLU

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



• **Lexique national** → les termes attendus :

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



Évolutions et inchangés du PLU

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

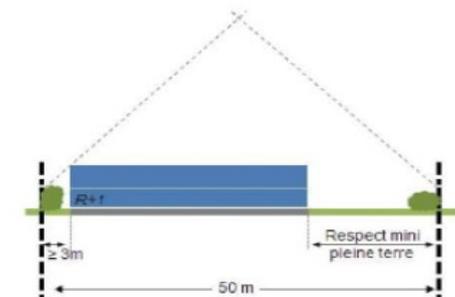
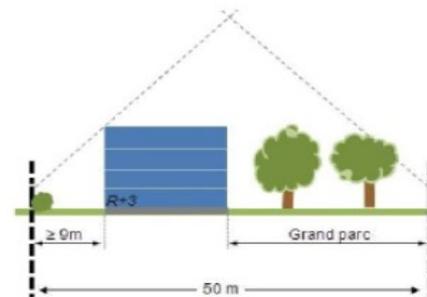
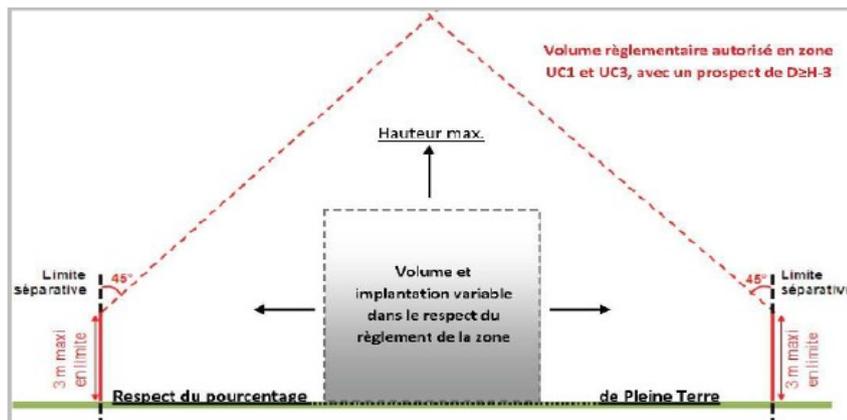


Évolutions et inchangés du PLU

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.

Évolutions et inchangés du PLU

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'lot



Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique



Évolutions et inchangés du PLU

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. »

Évolutions et inchangés du PLU

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. »



Évolutions et inchangés du PLU

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.*

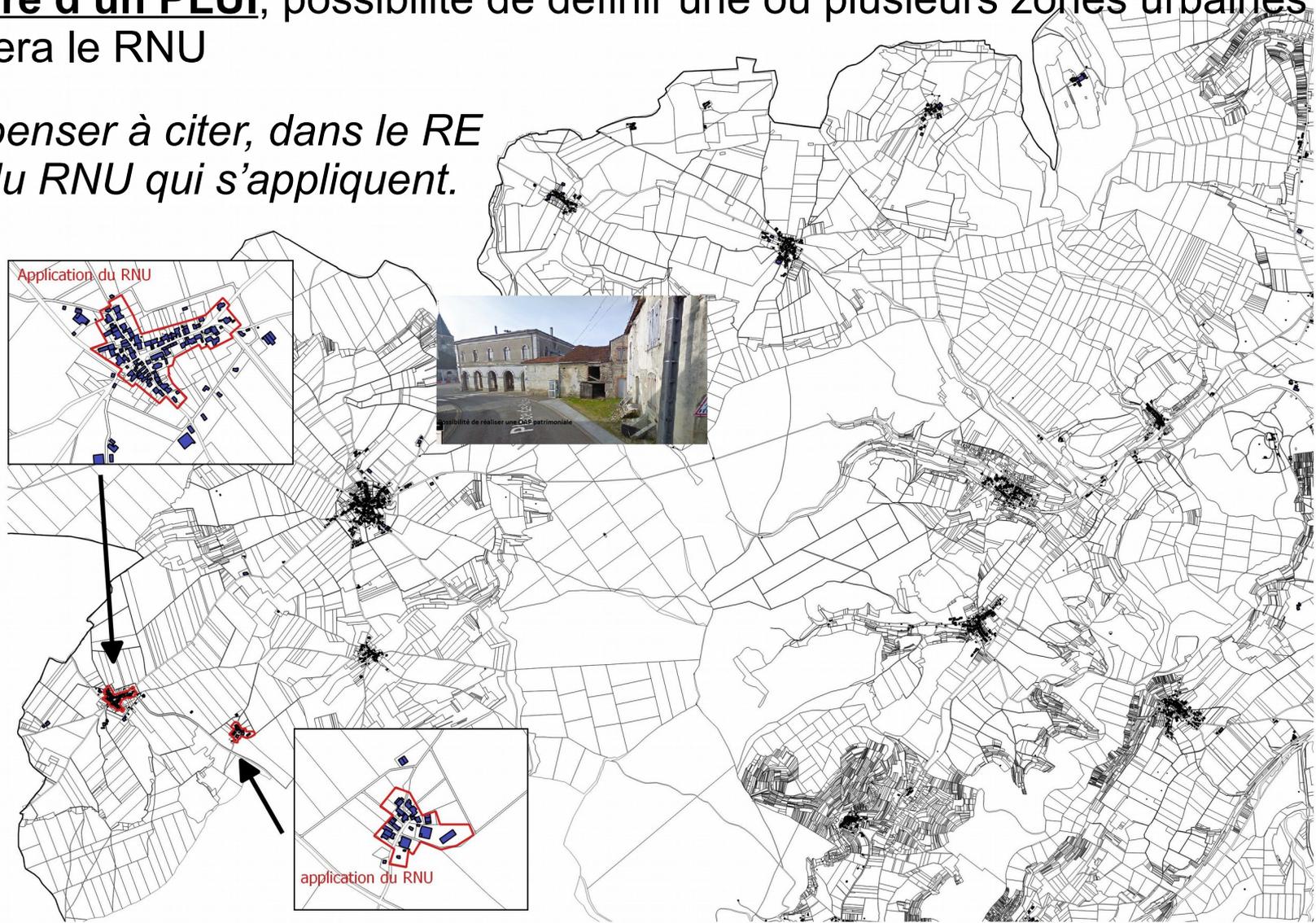


Évolutions et inchangés du PLU

Zone de renvoi au RNU (R151-19)

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 RE les articles du RNU qui s'appliquent.



Les outils mobilisables pour...

Préserver le cadre de vie

- Différenciation du neuf et de l'existant (R151-2 2°)
 - Possibilité de rédiger des règles différentes entre les constructions neuves et les aménagements des constructions existantes dans une même zone
 - À conditions : justification expresse dans le RP + lien avec une ou plusieurs orientations du PADD
 - Exemples : règles d'implantation, CES, règles architecturales (toitures, façades), stationnement...
- Définition étendue des zones AU (R151-20)
 - Possibilité de classer en zone AU des espaces naturels ou artificialisés et des secteurs de renouvellement urbain : zone U à densifier, secteur de friche à requalifier...



Les outils mobilisables pour...

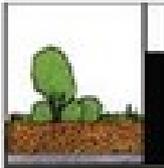
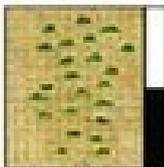
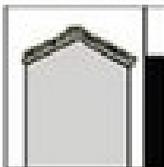
Préserver le cadre de vie

- Mise en place d'un coefficient de biotope (R151-43 1°) pour : favoriser la biodiversité en ville, favoriser les éco-aménagements, maîtriser l'imperméabilisation des sols, lutter contre les îlots de chaleur...
 - Comment : en réservant une place de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols perméables, surface de pleine terre, toitures ou murs végétalisés, surfaces alvéolées perméables...)
 - Conditions de mise en place : analyse qualitative portant sur la présence de la biodiversité et de la nature en ville, les espaces construits ou libres, la gestion des eaux pluviales
 - Moyens : donner des équivalences pondérées aux systèmes hors-sol par rapport à la pleine terre



Les outils mobilisables pour...

Le coefficient de valeur écologique est défini pour chaque support comme suit :

	Surfaces imperméables 0		Espaces verts sur dalle RDC 0,5		Infiltration d'eau de pluie /m2 de toit 0,2
	Surfaces semi-perméables 0,3		Espaces verts sur dalle 0,7		Verdissement vertical (jusqu'à hauteur de 10m) 0,5
	Surfaces semi-ouvertes 0,5		Espaces verts en pleine terre 1,0		Planter la toiture 0,7

Le CBS est donc calculé en fonction de la surface de la couverture végétale, mais également de la qualité du support. Ainsi, « Si la végétalisation du sol en pleine terre est techniquement irréalisable pour le constructeur, il pourra aménager le double de surface végétalisée au sol sur dalle, le triple en toiture, ou cinq fois cette surface en mur végétalisé. Il peut bien sûr panacher sa réalisation entre ces différents traitements. » explique Mehand Meziani, architecte et urbaniste à l'Atelier parisien d'urbanisme.



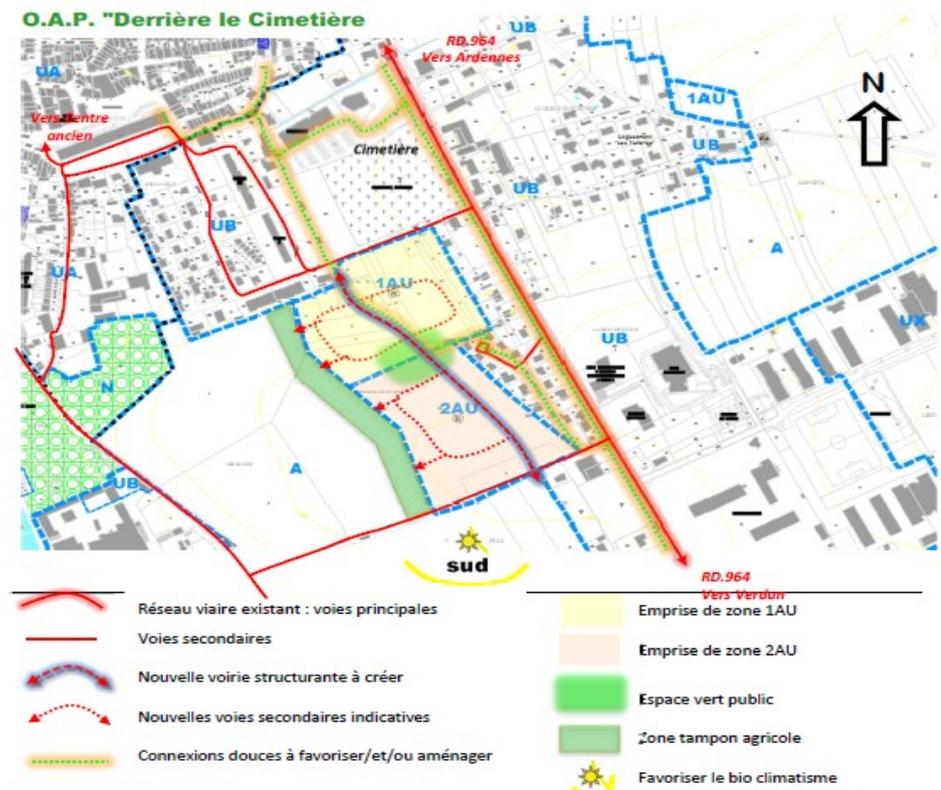
Les outils mobilisables pour...

Préserver l'environnement

- Assurer un équilibre entre espaces construits et libres (R151-43 1° et 2°)
- Mise en œuvre :
 - traitement dans le règlement écrit et/ou graphique des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables
 - utilisation de l'OAP sectorielle
 - emplacement réservé

OAP sectorielle :

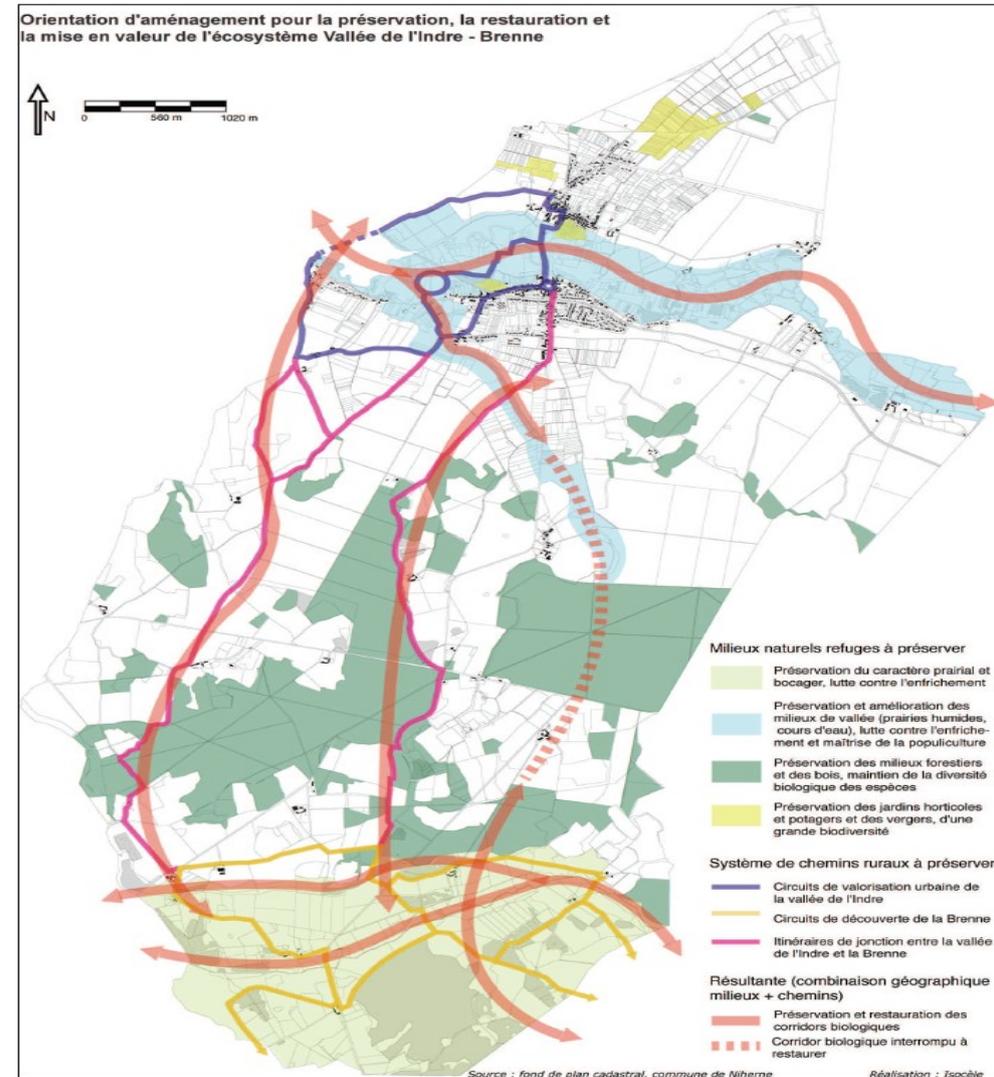
- obligation de créer un espace vert public
- localisation de zone tampon entre secteurs agricoles et secteurs à urbaniser



Les outils mobilisables pour...

Préserver l'environnement

- Identification et préservation du patrimoine écologique et paysager (R151-43 3°, 4°, 6° et 8°)
- Mise en œuvre :
 - Emplacement réservé
 - OAP
 - Règlement écrit et graphique (gestion des clôtures et des continuités)



Les outils mobilisables pour...

Préserver l'environnement

- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- Mise en œuvre :
 - Règlements écrits et graphiques :
 - zonage d'infiltration,
 - dispositif de récupération,
 - caractéristiques des clôtures,
 - règles différenciées rez-de-chaussée et étages supérieures
 - OAP sectorielle (en proposant l'agencement de noues) et de secteur de projet (R.151-8 3°)
 - Mise en place d'un coefficient de biotope ou de pleine terre



Les outils mobilisables pour...

Préserver l'environnement

- Incitation aux performances énergétiques et environnementales des constructions
- Mise en œuvre :
 - Règlements écrit et graphique
 - Règle alternative (Majoration de droit à construire possible)

PLUi de Brest Métropole

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article US 15)

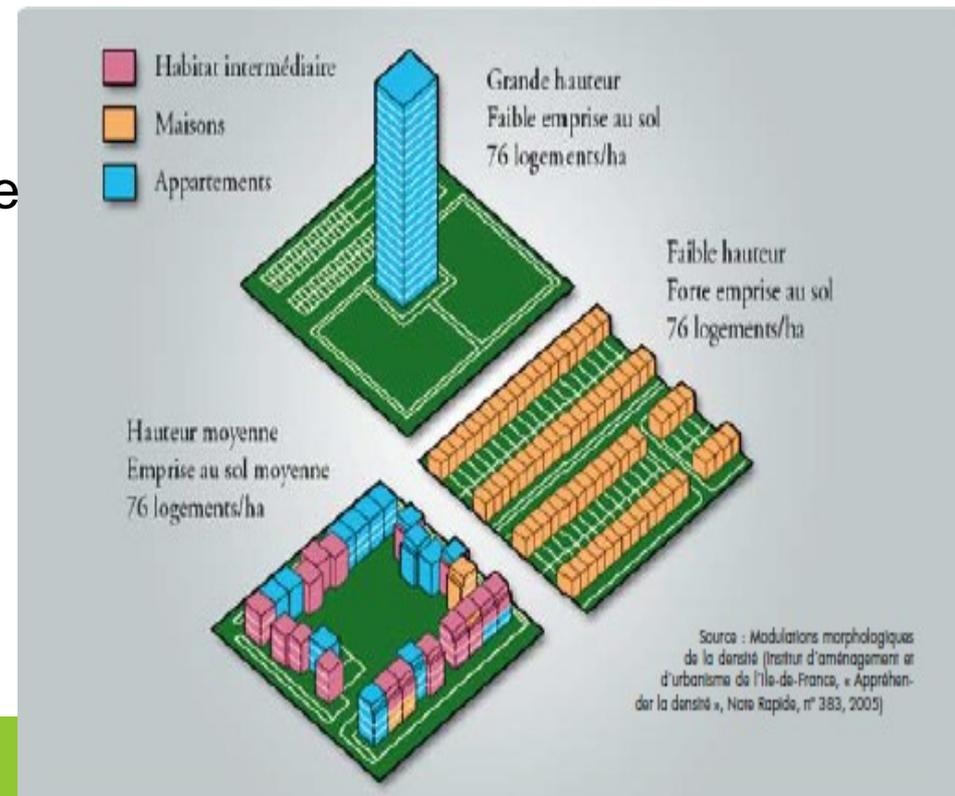
« Toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau. »



Les outils mobilisables pour...

L'intensification urbaine

- Traduction volumétrique de la densité (L151-26 à L151-29 et R151-39)
 - Laisser libre les auteurs des PLU de définir leur outil de traduction de la densité
 - Réfléchir aux formes urbaines souhaitées
 - Traduction de la densité acceptable par un « volume constructible »
 - Notion de gabarit



Les outils mobilisables pour...

L'intensification urbaine

- Définition de règles minimales et maximales
 - Introduire la possibilité de **fixer des règles minimales et maximales de densité** (possibilité de fixer des minimums ou maximums dans les règles de hauteur et d'emprises au sol – R 151-39)
 - Permettre au PLU de fixer **des règles maximales de stationnement** à conditionner en fonction de la qualité de la desserte par les transports en commun (possibilité de fixer les modalités de réalisation des places : silos, en surface, revêtement perméable...) R151-45

Grande vigilance sur les minimas

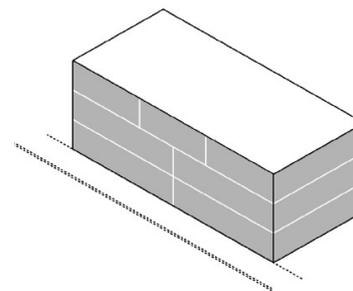
- Ciblés à certains tissus urbains et à des secteurs présentant une carence et/ou un besoin d'intensification avéré
- Justification circonstanciée (secteurs délimités, contexte, orientations SCOT ou supra, PADD du PLU....)



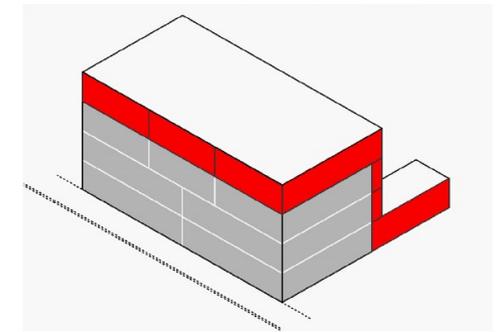
Les outils mobilisables pour...

L'intensification urbaine

- Définition de bonus de constructibilité (R151-37)
 - Son utilisation doit être justifiée et en référence à l'emprise au sol et à la hauteur
 - Dans un contexte de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale ou fonctionnelle
 - Ciblés à certains tissus urbains et à des secteurs présentant une carence et/ou un besoin d'intensification avéré
 - Justification circonstanciée (PADD du PLU, compatibilité avec le PLH...)



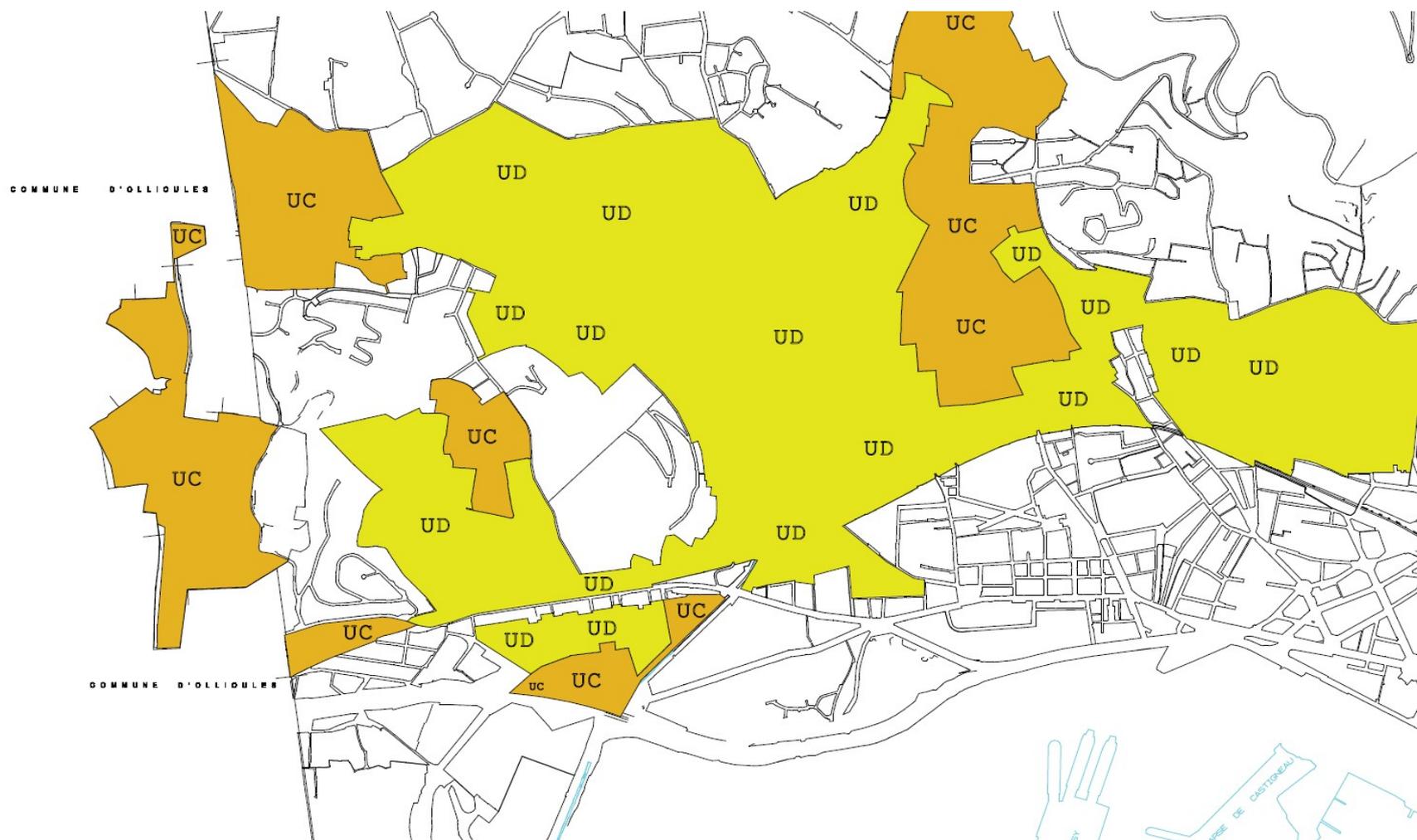
Constructibilité accordée par le règlement de 600 m² : possibilité de 7 logements.



Constructibilité augmentée de 30% (780 m²) : possibilité d'augmenter l'emprise au sol, de majorer la hauteur maximum, et d'agrandir certains logements. Le programme peut ainsi permettre la construction de 4 logements supplémentaires.



- **Exemple : bonus de constructibilité (R151-37)**



La commune de Toulon a décidé de mettre en œuvre ce dispositif sur toutes les zones UC et UD du Plan Local d'Urbanisme (emprise portée de 30% à 40%). Ces zones peuvent accueillir des collectifs. Elles représentent 20% de la superficie de la commune.



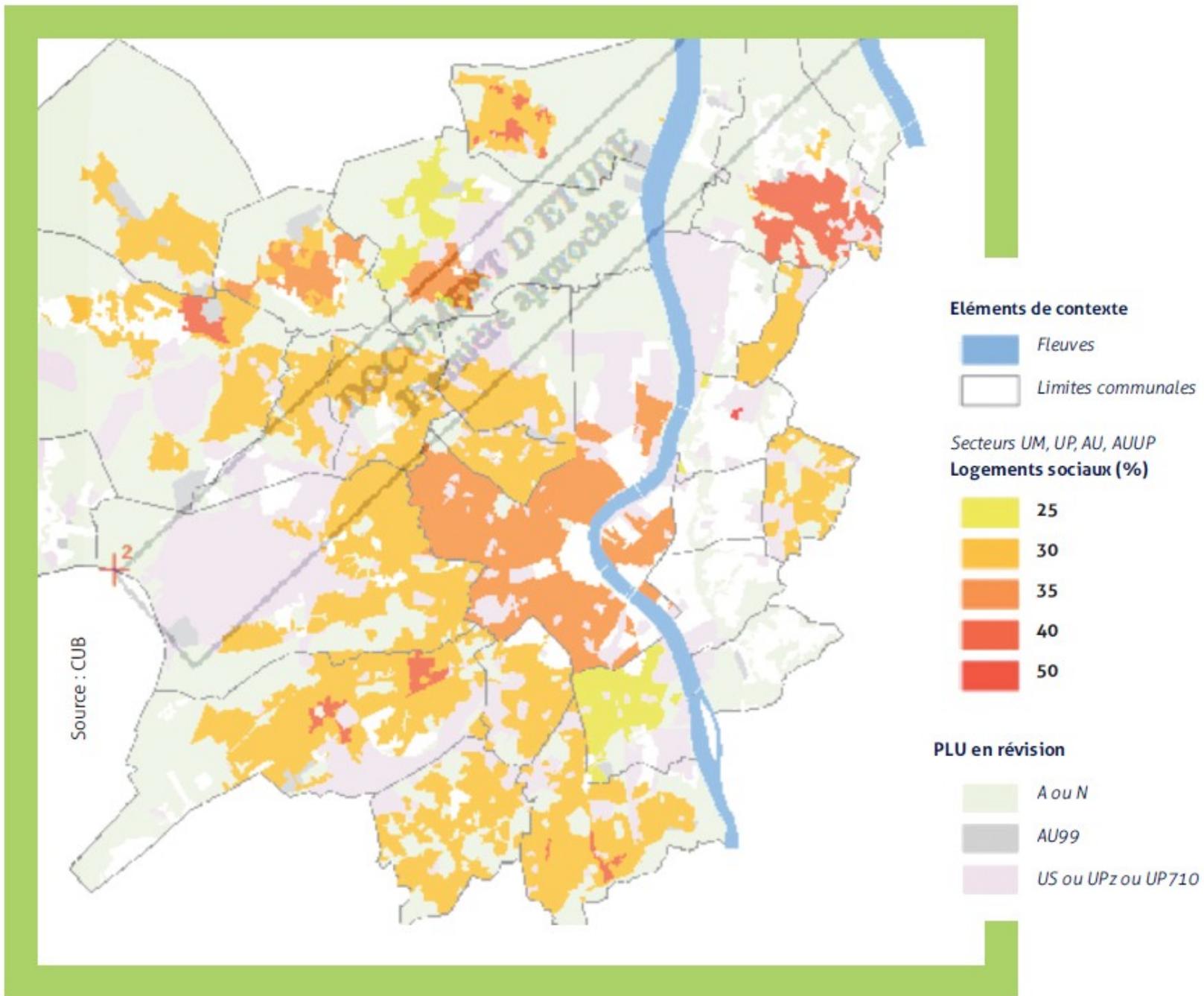
Les outils mobilisables pour...

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

- Délimitation de secteurs de mixité sociale (L151-15, R151-37 et R151-38) dans les zones U et AU
 - possibilité de définir des secteurs avec une proportion de LLS (SMS, emplacement réservé)
 - possibilité de définir des secteurs avec une proportion de logement d'une taille minimale
 - possibilité de définir dans les documents graphiques des secteurs avec des majorations de volume constructible :
 - pour les programmes de logements avec une partie de logements sociaux
 - pour les programmes de logements avec une partie de logements intermédiaires



• **Exemple : Secteur de mixité sociale (L151-15)** La répartition des SRS dans le futur : CUB (adpt en prévue en 2016) - projet



Les outils mobilisables pour...

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

- Application de règles différenciées (R151-37)
 - possibilité **de différencier les règles** sur la base des 5 destinations ou des 20 sous destinations au sein d'une unité foncière ou au sein d'une même construction
 - possibilité de définir des majorations de volume constructible en référence à l'emprise au sol et à la hauteur
 - inciter à une meilleure utilisation de ces règles pour accompagner un « rééquilibrage » des fonctions notamment en identifiant sur le plan graphique un quartier, un îlot..
 - possibilité d'appliquer **des règles différentes entre le rez de chaussée et les étages supérieurs** : doit être justifiée pour prendre en compte les risques d'inondation ou le maintien d'activités commerciales en imposant notamment des hauteurs supérieures pour les RDC (R151-37 3° et R151-42 4°)



Les outils mobilisables pour...

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

- Délimitation de secteurs d'application de la règle à une autre échelle de la parcelle
 - Il s'agit de la mise en place de permis de construire conjoint sur plusieurs parcelles contiguës pour permettre :
 - d'améliorer le cadre de vie en mutualisant des espaces verts, les stationnements...
 - de favoriser et faciliter la réalisation de projets en zone dense
 - de favoriser la production le LLS
 - Il s'agit de délimiter dans les documents graphiques du PLU les secteurs dans lesquels le dépôt d'un permis de construire pourra bénéficier de règles alternatives ; les limiter aux zones U et AU



FIN...