



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le contenu modernisé du PLU (i)

Club Départemental PLUi du 9 février 2017



DDTM 62



Page 1



Plan de la présentation

Les apports de la réforme : enjeux et bénéfices

Vue d'ensemble sur les principales évolutions

Les outils à mobiliser pour répondre aux objectifs de la réforme



DDTM 62



Page 2



Les apports de la réforme

Le contenu modernisé du PLU (i) introduit **par le décret du 29 décembre 2015**

➤ Ce décret était devenu nécessaire pour mettre en application toute une série de lois promulguées en 2014 (ALUR, ACTPE, LAAAF)

Une modernisation très attendue, car la partie réglementaire n'avait pas été revue depuis la création du PLU (2000)

Mais ne pas tout révolutionner !

La modernisation s'appuie sur des outils existants

- les mettre en évidence pour faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle des règles édictées
- les compléter pour répondre aux enjeux contemporains

Les apports de la réforme

Les auteurs des PLU étaient démunis face aux nouveaux enjeux :

- **Gestion économe des espaces**
- **Préservation et restauration des continuités écologiques**

Le document d'urbanisme **reste complexe, car enjeux nationaux et enjeux locaux à intégrer**

Les auteurs du décret ont souhaité introduire des outils simples **et adaptés** aux échelles de planification qu'elles soient communales ou intercommunales

EX = Promouvoir le PLUi en autorisant un simple renvoi au RNU dans des secteurs bâtis (sans pression foncière)

Les apports de la réforme

Le contenu modernisé du PLU devrait ralentir le nombre de procédures d'adaptation du document d'urbanisme approuvé (modifications, révisions allégées) **en adaptant les règles d'urbanisme au projet de territoire**

Actuellement les documents sont instables, car le règlement ne répond pas au projet de territoire

➤ offrir une application à la carte, en fonction de chaque projet de territoire



Liberté • Égalité • Fraternité

Les principales évolutions

PIECES

Rapport de
présentation

PADD

OAP

Règlement

POA

Annexes

INCHANGÉS

intégralement en partie législative

OAP sectorielles
OAP thématiques

Définition des zones A et U
Outils existants postérieurs à
ALUR

Applicable exclusivement aux
PLUi tenant lieu de PLH et/ou
de PDU

Annexes obligatoires (R151-52
et R151-53)

NOUVEAUTES

Complété pour isoler la justification de l'ensemble
des règles (en particulier zones de renvoi au RNU,
OAP sans dispositions réglementaires)

OAP de secteurs de projet (sans règlement) et
OAP patrimoniales

Nouvelle structure thématique du règlement
conseillé
Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations
Des outils pour simplifier et clarifier
Des outils pour encourager l'émergence de projet
Des outils pour préserver le cadre de vie
Des outils pour préserver l'environnement

Introduit en partie réglementaire
Opposable dans un rapport de compatibilité à
Certains actes relevant du PLUi D (R152-3 du CU)

Clarification sur leur valeur juridique (SUP)

3 options de traduction en fonction du projet et des enjeux

Cohérence complémentarité

- OAP (obligatoire sur une zone 1AU) **R.151-20**
- Un règlement

Secteur de projet sur une zone AU

- OAP secteur de projet sur un secteur non soumis à un règlement **R.151-8**
- Contenu minimal et un schéma d'aménagement obligatoires

Partie du territoire du PLUi sans pression foncière

- Renvoi au RNU **R.151-19**
- Accompagné d'une OAP patrimoniale **R.151-7**

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**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les OAP des secteurs d'aménagement sans dispositions réglementaires

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



DDTM 62



Page 8



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

Aucun thème et aucune règle obligatoire

Une finalité exclusive pour le règlement du PLU :
traduire le PADD

Sortir de la liste d'articles issue du POS qui pouvait inciter à
rédiger un règlement type

Favoriser le recours à l'illustration et à la
représentation graphique des règles



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Une nouvelle structure thématique du règlement conseillée

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 ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- 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 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 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.

Maintenant

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

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. Équipement et réseaux

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



Règlement proportionné aux enjeux, une structure proposée

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

Destinations et sous-destinations

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

Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Stationnement

3. Équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les réseaux

Où puis-je
construire ?

Comment j'insère ma
construction dans son
environnement ?

Comment je m'y
raccorde ?





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les destinations et sous-destinations : Limitation à 5 destinations et 20 sous-destination

Arrêté ministériel du 10 novembre 2016

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

Seuls les changements de destinations sont soumis à autorisation d'urbanisme

↳ simplifie l'instruction

Permettre davantage de flexibilité /réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance



Pour simplifier et clarifier

Base lexicale nationale :

- elle sécurise l'utilisation des termes en définissant principalement la volumétrie
- PLU peut compléter le lexique

Renvoi au RNU

- il facilitera le déploiement des PLUi en rendant moins complexe et moins coûteuse l'écriture d'un règlement



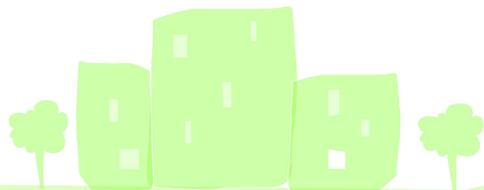
Pour encourager l'émergence de projet :

OAP sans règlement

règle d'urbanisme qualitative sous forme d'objectifs sans imposer le moyen d'y parvenir mais les assortir de critères d'appréciation stricts

règle d'urbanisme alternative (règles subsidiaires)

Possibilité de **classer en zone AU des secteurs U (friches ou RU)** : préserver les espaces naturels en ne les ciblant plus comme les seules réserves foncières



Pour préserver le cadre de vie

Traduction volumétrique de l'objectif de densité = traduire les objectifs de densité fixés par le SCoT

Possibilité de fixer des minimums dans les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions

Règles maximales de stationnement (bonne desserte en TC)

Règles distinctes entre bâtiments neufs et existants = adapter le règlement au projet



Pour préserver l'environnement

Caractéristiques des clôtures (continuités écologiques et écoulement des eaux)

Coefficient de biotope

Adaptation des règles des RDC (risques d'inondation)





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Focus sur les obligations en matière d'inventaire du stationnement



DDTM 62



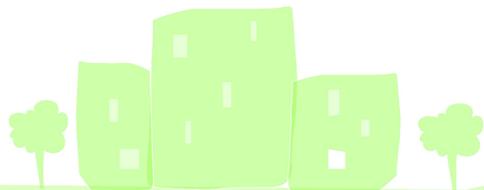
Page 19



Merci pour votre attention



DDTM 62



Page 20

