

Modernisation du contenu du Plan local d'Urbanisme

Pour répondre aux enjeux
de l'urbanisme d'aujourd'hui
et à la diversité des territoires

Novembre 2018

Sommaire

LES ATOUTS DU NOUVEAU PLU	3
QUE CONTIENT-IL ?	4
NOUVEAUX OUTILS	5
UNE APPLICATION PROGRESSIVE	6
COMMENT PASSER À L'ACTION ?	7

Les plans locaux d'urbanisme issus de la loi « solidarité et renouvellement urbains » se sont enrichis de nouveaux enjeux au fil des réformes. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune ou de l'intercommunalité et doivent articuler les réponses aux besoins de logements, de services et d'activités des habitants avec ceux de qualité du cadre de vie, de préservation de l'environnement, de consommation économe de l'espace, de réduction des déplacements automobiles...

Il fallait que les outils du PLU, jusqu'ici héritiers directs de ceux des POS et des années 70, puissent s'adapter à ces évolutions et qu'ils soient aussi pertinents pour une petite commune que pour une métropole, dans un environnement rural comme dans un territoire urbain ou périurbain.

Il était temps de moderniser l'outillage du PLU, c'est-à-dire son règlement et ses orientations.

De nombreuses possibilités de déclinaisons réglementaires existaient déjà, et le décret de modernisation du contenu du PLU propose de les mettre en évidence et de les compléter pour faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle des règles édictées. L'enjeu est de donner de la lisibilité et de la visibilité au règlement pour en permettre une meilleure utilisation.

LES ATOUTS DU NOUVEAU PLU

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, le décret de modernisation du contenu du PLU propose aux élus de nouveaux outils au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans la traduction de leur vision politique d'organisation du territoire.

Les nouvelles dispositions prévues par le décret se déclinent autour de cinq grands principes directeurs : **structurer** les nouveaux articles de manière thématique, **simplifier**, **clarifier** et **faciliter** l'écriture des règlements de PLU, **préserver** le cadre de vie

et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires, **encourager** l'émergence de projets, **intensifier** les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements, **favoriser** la mixité fonctionnelle et sociale.

Les PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi à des enjeux urbains, paysagers et environnementaux. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

SIMPLIFICATION

Le décret rend plus lisible la palette des outils et en sécurise l'usage. La nouvelle structure du règlement, par thème, permet d'accroître l'intelligibilité des règles.

SOUPLESSE

La palette des outils du PLU s'enrichit, en même temps que s'accroît la liberté des collectivités de les articuler « à la carte », pour s'adapter aux spécificités de leurs territoires ou pour leur permettre de favoriser un urbanisme de projet.

TERRITORIALISATION

La meilleure traduction spatiale du projet de territoire est un des objectifs majeurs de cette réforme. Elle redonne du sens aux règlements des PLU et une cohérence dans leur application.

« Il était temps de moderniser l'outillage du PLU, c'est-à-dire son règlement et ses orientations. »

QUE CONTIENT-IL ?

Le décret traduit 20 propositions co-élaborées avec les différents acteurs de l'urbanisme et portant sur les principaux enjeux nationaux en matière d'aménagement du territoire.

Il contient une déclinaison thématique d'articles incitant à une simplification et une clarification des règles, tout en conservant les possibilités déjà existantes. Il s'applique à la carte, en fonction de chaque projet de territoire, les nouveaux outils étant essentiellement facultatifs.

NOUVELLE STRUCTURE DU RÈGLEMENT ET DE SES ARTICLES

- ☐ Nouvelle structure thématique et flexible du règlement.
- ☐ Sécurisation des diverses modalités de rédaction des règles, notamment par objectifs ou par représentation sur des documents graphiques.
- ☐ Clarification et incitation à l'usage de l'illustration des règles écrites.

SIMPLIFICATION ET CLARIFICATION

- ☐ Les règles d'implantation ne sont plus obligatoires : le règlement des différentes zones se compose « à la carte ».
- ☐ L'écriture des règlements des PLU intercommunaux « ruraux » est simplifiée, en permettant le renvoi au contenu du RNU dans certaines zones « U ».

ACCOMPAGNEMENT DE L'ÉMERGENCE DE PROJETS

- ☐ Possibilité de classer les friches urbaines en zone AU pour faciliter leur mobilisation dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- ☐ Création de secteur d'aménagement « de projet » où les OAP sectorielles permettent de se dispenser de règlement.
- ☐ Possibilité de favoriser les projets conjoints dépassant l'échelle de la parcelle par un dispositif de mutualisation des règles.

PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

- ☐ Sécurisation de la possibilité de différencier les règles s'appliquant aux bâtiments neufs de celles s'appliquant aux bâtiments existants.
- ☐ Explicitation et regroupement des outils permettant de traiter les enjeux environnementaux à l'échelle de l'unité foncière, et introduction du coefficient de biotope dans la nouvelle nomenclature.

INTENSIFICATION URBAINE

- ☐ Traduction des objectifs de densité et des bonus de constructibilité par combinaison des règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions ;
- ☐ Introduction de la possibilité de fixer des minimums et maximums dans les règles de hauteur, d'emprise au sol et de stationnement.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ☐ Accroissement des possibilités de différenciation des règles par l'introduction de 20 sous-destinations regroupées en 5 destinations.
- ☐ Possibilité de rédiger des règles adaptées au rez-de-chaussée, de hauteur sous-plafond pour en favoriser la mutabilité, de surélévation du plancher bas pour prévenir les risques d'inondation.

« Le nouveau PLU s'applique à la carte, en fonction de chaque projet de territoire (...) »

NOUVEAUX OUTILS

LA STRUCTURE THÉMATIQUE

La structure du règlement a été simplifiée et clarifiée, elle est facultative et ne comporte dorénavant plus que 3 grands chapitres thématiques reprenant les grandes orientations de la loi ALUR :

- ❑ Tout d'abord, l'affectation des zones et la destination des constructions. Répondant à la question : où puis-je construire ?
- ❑ Ensuite, les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères. Répondant à la question : comment prendre en compte mon environnement ?
- ❑ Enfin, les équipements et les réseaux. Répondant à la question : comment je m'y raccorde ?

LES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT

« *L'utilisation accrue des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU a permis, ces dernières années, de valoriser une planification stratégique et thématique. Elles doivent ainsi rester un outil souple, capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumises les projets urbains, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.* »

Le décret introduit la possibilité de préciser le contenu des OAP par secteur ou quartier et de ne pas les compléter par des dispositions réglementaires.

Il s'agit d'accompagner l'évolution des pratiques d'aménagement locales vers une flexibilité encadrée de la règle pour permettre d'intégrer la démarche de projet au PLU en évitant des modifications successives du document.

LA RÈGLE QUALITATIVE

L'assouplissement des modalités d'écriture des règles consacre une pratique émergente dans les PLU, de rédaction de règles basées sur des objectifs de résultats, et non de moyens, avec des critères d'appréciation strictes et vérifiables.

Une simple expression métrique de la règle est parfois trop rigide pour s'adapter à la variété des situations, alors que l'application des règles qualitatives s'apprécie au cas par cas, au regard du contexte dans laquelle elles sont appliquées.

UNE LARGE CONCERTATION

Menée d'octobre 2014 à juin 2015, elle a permis d'informer et de mobiliser les principaux acteurs de l'urbanisme, de l'aménagement, de la construction et de l'environnement, ainsi que les représentants des collectivités et associations d'élus, à travers cinq modalités d'échanges : une concertation dématérialisée ; des ateliers thématiques ; des rencontres avec les représentants locaux, l'ACUF, l'Adcf, la FNAU, l'AMF et les DDT(M), des rendez-vous avec des experts de l'aménagement, de la planification et du droit de l'urbanisme ; des événements partenariaux avec l'école d'architecture de Marne-La-Vallée et le club des aménageurs.

UN ARRÊTÉ ET UNE FICHE TECHNIQUE SONT PARUS

Un arrêté du 25 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de construction utilisables par le règlement du PLU. Un lexique national d'urbanisme est disponible afin de faciliter la rédaction et l'interprétation des termes les plus utilisés

« *L'utilisation accrue des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU a permis, ces dernières années, de valoriser une planification stratégique et thématique.* »

UNE APPLICATION PROGRESSIVE

Le décret no2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires visant à sécuriser les PLU approuvés existants et les procédures d'évolution des documents.

Les dispositions issues du décret ne s'appliquent que lors de la prochaine révision générale ou élaboration du PLU. Les collectivités qui ont lancé des procédures d'élaboration ou de révision avant le 1^{er} janvier 2016 ont toutefois un droit d'option permettant d'appliquer plus rapidement ces dispositions.

Les PLU qui font l'objet de procédures de modification et de mise en compatibilité (avant ou après le 1^{er} janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision.

APPLICATION IMMÉDIATE

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les PLU qui sont élaborés ou qui entrent dans une phase de révision générale au titre de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme doivent intégrer le contenu modernisé prévu aux articles R151-1 à R151-55 du même code.

APPLICATION AVEC DROIT D'OPTION PAR DÉLIBÉRATION

Les organes délibérants des collectivités ou EPCI compétents disposent d'un droit d'option pour intégrer le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme pour toutes les procédures d'élaboration ou révision générales initiées avant le 1^{er} janvier 2016. Jusqu'à l'arrêt du projet, la commune ou l'intercommunalité peut délibérer afin d'appliquer les nouveaux articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme. Dans le cas contraire, les R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme antérieur au 1^{er} janvier 2016 continuent à s'appliquer.

APPLICATION LORS DE LA PROCHAINE RÉVISION GÉNÉRALE

Quelle que soit leur date de prescription (avant ou après le 1^{er} janvier 2016), les modifications, révisions allégées ou mises en compatibilité ne peuvent bénéficier du contenu modernisé du plan local d'urbanisme si le contenu du PLU concerné est issu des anciens articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme.

C'EST LE MOMENT

La caducité des POS est suspendue pour toute procédure de PLUi engagé avant le 31 décembre 2015 qui s'achèvera avant le 1^{er} janvier 2020. C'est l'occasion pour les nombreux PLUi en élaboration de construire leur projet autour de la structure thématique du règlement et des possibilités offertes par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de planification stratégique.

COMMENT PASSER À L'ACTION ?

☐ En prenant conseil auprès des services déconcentrés en charge de l'urbanisme ou des associations d'élus sur les modalités d'entrée en vigueur de la réforme et de l'intérêt d'adopter les nouveaux articles dans le cadre d'une révision générale ou d'une élaboration de PLU(i) déjà engagées avant le 1^{er} janvier 2016.

☐ En se rapprochant du club PLUi :

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/>

☐ En s'appuyant sur les ressources d'ingénierie locale (CAUE, agence d'urbanisme...).

UN GUIDE DE LA MODERNISATION DU PLU

Un guide pratique de la modernisation du PLU est disponible depuis avril 2017 sur le site du ministère. Il présente de manière claire, pédagogique et illustrée les différents outils mis à la disposition des collectivités territoriales pour traduire leur projet de territoire.

ALLER PLUS LOIN

Pour toute question relative au règlement du PLUi, contactez la DDT(M) de votre département.

EN SAVOIR PLUS

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

