

Modernisation du contenu du PLU

14 décembre 2015

Les principales évolutions

DGALN / DHUP / QV3

Les propositions retenues sont guidées par quelques grands principes directeurs

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 logements

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

Les évolutions et les inchangés du contenu du PLU

Le rapport de présentation

Il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).

Le PADD

(projet d'aménagement et de développement durable)

Le contenu du PADD est remonté en partie législative.

La délimitation des zones

Elle reste inchangée, seules les possibilités ouvertes dans les zones A et N (CUMA) et dans les zones AU (en dehors des zones naturelles) évoluent.

Les OAP

(orientations d'aménagement et de programmation)

Réglementation de 3 types d'OAP non limitatives : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales.

Le règlement

Les outils existants postérieurs à ALUR sont conservés, ils sont complétés, restructurés et regroupés thématiquement (tous les outils, secteurs et documents graphiques relatifs à un thème sont regroupés dans la section 3-règlement).

Le POA (programme d'orientation et d'action)

Est traduit dans la partie réglementaire.

Les principales mesures du décret

Structurer

- Introduction du décret et modalités de rédaction de la règle
- **Structure thématique du règlement**
- Justification de la règle

Simplifier et clarifier

- **Représentation illustrative de la règle**
- Documents graphiques
- **Statut facultatif des règles d'implantation**
- **Zones de renvoi au RNU**
- Pièces annexes au règlement

Préserver le cadre de vie

- Constructions neuves et existantes
- Coefficient de biotope
- Définition des zones AU

Encourager l'émergence de projets

- **Secteurs d'aménagement avec OAP**
- **Règles qualitatives ou alternatives**
- **Application de la règle à une autre échelle que la parcelle**

Intensifier

- Traduction des objectifs de densité
- **Règles minimales et maximales**

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- **Réduction du nombre de destinations**
- Traduction des objectifs de mixité fonctionnelle
- Règles adaptées aux RDC

STRUCTURER

INTRODUCTION DU DECRET ET MODALITES DE REDACTION DE LA RÈGLE

OBJECTIF : Faire un article introductif au règlement pour en rappeler la finalité

- Rappeler que les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet territorial du PADD, et qu'elles doivent être justifiées par les objectifs poursuivis.
- Rappeler que le règlement **écrit et graphique** est opposable.
- Préciser les possibilités ouvertes pour les modalités d'écriture de la règle.

Bénéfices attendus :

- Clarifier ce que peut faire le règlement, réaffirmer son importance au sein du PLU.
- Orienter les auteurs vers une rédaction répondant mieux aux enjeux locaux.
- Faciliter l'usage du règlement pour l'ensemble des parties prenantes.
- Passer d'une culture de la norme à une réglementation répondant mieux aux objectifs du PADD.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 1

Articles CU concernés

CREATION

- Rapport de présentation :
Article R. 151-2
- Introduction du règlement :
Article R. 151-9
- Prescriptions qualitatives et règles alternatives :
Article R. 151-12, R. 151-13

STRUCTURER

STRUCTURE THEMATIQUE DU REGLEMENT

OBJECTIF : Simplifier et thématiser la structure du règlement

- Restructurer le règlement sur une base thématique pour lui redonner du sens.
- Décliner les règles adaptées au projet dans les 3 thèmes issus de la loi ALUR.
- Rendre plus lisible les outils mobilisables pour chaque thématique en les regroupant par sujet/paragraphe et non plus par outil.
- Créer une nomenclature facultative mais fortement conseillée.

Bénéfices attendus :

- Sortir de la liste d'articles issue du POS qui incitait à rédiger un règlement exhaustif.
- Inciter à interroger l'intérêt de chaque règle et à utiliser uniquement les articles nécessaires dans chaque zone.
- Laisser un plus grand champ d'adaptation aux enjeux locaux sans les contraindre dans un cadre national trop strict.
- Favoriser une meilleure appropriation de la règle par les auteurs en précisant le caractère facultatif des nomenclatures proposées pour chaque thématique.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 2

Articles CU concernés

- Restructuration thématique sur la base du L. 123-1-5
- Suppression de l'article A. 123-2

CREATION

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : **Art. R. 151-27 à R. 151-38**
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : **art. R. 151-39 à R. 151-46**
- Équipement et réseaux : **art. R. 151-47 à R. 151-50**

 ZOOM – CONTENU DU REGLEMENT

EXISTANT

- 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.

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-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipement et réseaux

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

STRUCTURER

JUSTIFICATION DE LA REGLE

OBJECTIF : Valoriser la justification de la règle dans le rapport de présentation

- Rappeler l'importance d'une séparation claire entre la règle, et sa justification.
- Réaffirmer que le règlement doit comprendre uniquement des règles opposables.
- Modifier le rapport de présentation en isolant la justification des règles et en précisant ce qui est attendu.
- Compléter le rapport de présentation en y ajoutant des justifications particulières imposées par les nouvelles mesures réglementaires (zones au RNU, OAP...).

Bénéfices attendus :

- Rendre la règle plus intelligible et concrète.
- Inciter les auteurs à écrire un corpus de règles répondant strictement aux objectifs poursuivis en renforçant les obligations de justification.
- Sécuriser le règlement et lui donner de la cohérence.
- Favoriser une meilleure lisibilité du règlement et ne pas remettre en cause son caractère opposable.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 3

Articles CU concernés

- R-123-2 relatif au contenu du rapport de présentation

CREATION

- Justification de la règle dans le rapport de présentation :
art. R. 151-2, 151-3, et 151-5.

EXEMPLE

🔍 ZOOM – SUPPRIMER LES PREAMBULES QUI FRAGILISENT LE REGLEMENT

En insérant, dans une mention introductive, un bref résumé de la vocation générale de la zone, les auteurs du règlement n'ont souvent pas conscience que cette mention, en fonction du degré de précision de sa rédaction, peut conduire le juge administratif à lui reconnaître la même valeur juridique que celle des articles du règlement.

Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2, Le Gridauh

PLU de Nantes :

Article 8 - Secteur UPa - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
L'objectif de cette règle de construction est de permettre à chaque bâtiment de bénéficier des conditions d'ensoleillement satisfaisantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

PLU de Brest métropole : *Champ d'application de la règle d'urbanisme*

***Les zones US** couvrent des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération. Il peut s'agir tout autant de sièges de grandes entreprises que d'équipements ou installations dans les domaines de l'enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, la gestion des déchets, les transports... . Ces services ou équipements ont des caractéristiques architecturales qui les démarquent souvent du tissu urbain environnant. Dans ces secteurs, Brest métropole océane entend faciliter l'innovation architecturale et la qualité environnementale en privilégiant l'urbanisme de projet.*

STRUCTURER

REPRESENTATION ILLUSTRATIVE DE LA REGLE

OBJECTIF : Favoriser une meilleure utilisation de la représentation graphique des règles dans le règlement écrit

- Préciser en introduction du décret que la règle peut s'accompagner de représentations graphiques illustratives ou réglementaires.
- Dans le silence des auteurs les représentations graphiques n'ont pas de caractère réglementaire mais uniquement un caractère illustratif.

Bénéfices attendus :

- Sécuriser l'utilisation des représentations graphiques pour inciter les auteurs de PLU à mieux les utiliser.
- Mieux appréhender les formes urbaines issues de la réglementation écrite.
- Inciter les auteurs du PLU à spécifier la valeur réglementaire des représentations graphiques introduites dans le règlement.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 4

Articles CU concernés

CREATION

- Illustrations dans le contenu du règlement :
art. R. 151-11

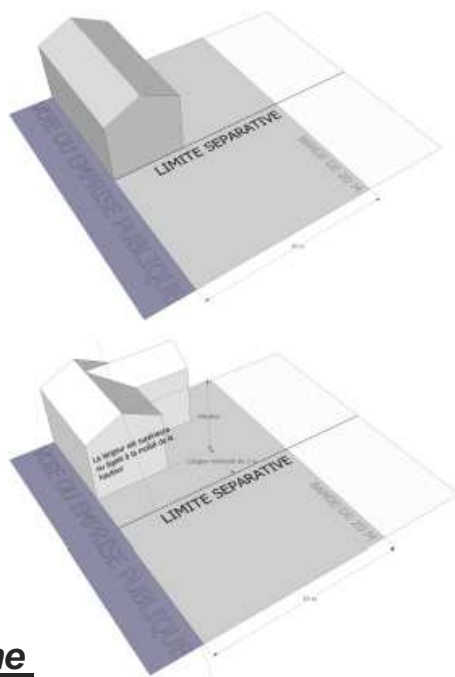
EXEMPLE

🔍 ZOOM – REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PLU

PLU d'Orléans : Présentation en 2 colonnes séparant le règlement des illustrations

RAPPELS / RECOMMANDATIONS / ILLUSTRATIONS

Illustrations des dispositions de l'article UA 7.1.1.1.



A gauche une colonne avec les illustrations non-opposables

www.territoires.gouv.fr

REGLEMENT

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

7.1.1. Dans la zone UA, à l'exception de ses secteurs

7.1.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction, ou partie de constructions, ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, min 3 mètres).
 - Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.

7.1.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres

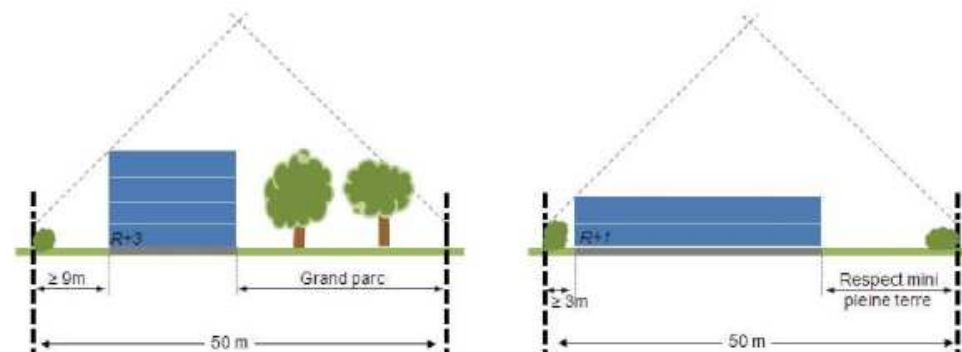
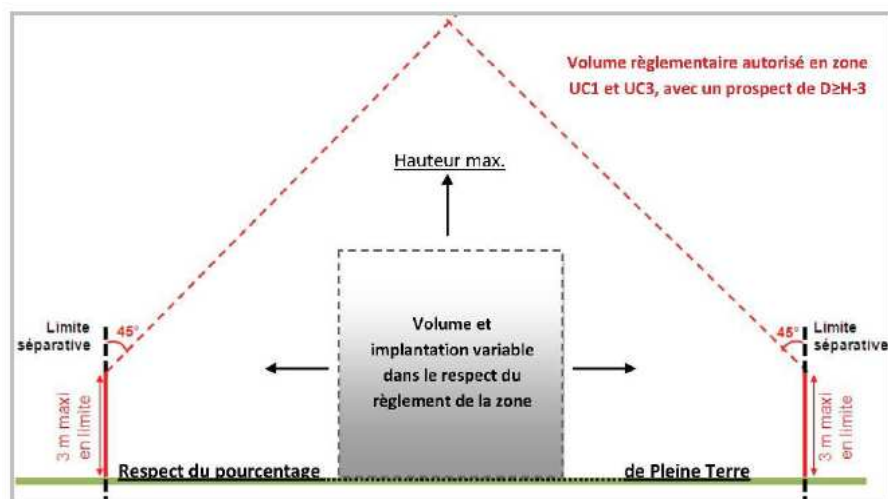
- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, min 3 mètres).
 - Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :
 - que la hauteur n'excède pas 5,5 mètres en limite séparative, à l'exception des seules toitures d'une pente maximale de 45°, et dont le faîtage n'est pas adossé à la limite séparative,
 - ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, contre l'immeuble ou le mur pré-existant et jusqu'à la même hauteur.

A droite les règles opposables

EXEMPLE

QZOOM – REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PLU

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.

SIMPLIFIER ET CLARIFIER

DOCUMENTS GRAPHIQUES

OBJECTIF : Alléger le règlement écrit en incitant au recours au règlement graphique

- Préciser que toutes les règles peuvent être déclinées sous forme graphique.
- Toute création d'un secteur dans le PLU doit être retranscrite graphiquement. (notamment les OAP).
- Les documents graphiques et secteurs afférents à un thème sont regroupés dans chaque paragraphe thématique.

Bénéfices attendus :

- Favoriser la lisibilité de la règle.
- Simplifier la réglementation écrite en la renvoyant au document graphique lorsqu'elle s'y prête (règles d'alignement, d'emprise au sol, de hauteur...).
- Alléger la partie écrite du règlement tout en favorisant l'appropriation de la règle par les utilisateurs

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 5

Articles CU concernés

R*123-9 (suppression
mention articles 6 et 7)
R*123-11 et 12 (liste
éléments graphiques)

CREATION

- Utilisation des documents graphiques :
art. R. 151-10, R. 151-11, R. 151-14 et R. 151-17

EXEMPLE

ZOOM – REPRESENTATIONS GRAPHIQUES 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
- Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m : Hachures
- P = 1/2, h = 3 m : Treté court
- P = 1/1, h = 4,5 m : Treté long
- P = 2/1, h = 4,5 m : Treté 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'îlot

Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

SIMPLIFIER ET CLARIFIER

STATUT FACULTATIF DES REGLES D'IMPLANTATION

OBJECTIF : Clarifier le statut des articles obligatoires et facultatifs

- Supprimer l'obligation de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.
- Rendre facultatif l'ensemble des articles composant le règlement.

Bénéfices attendus :

- Une utilisation « à la carte » du règlement en fonction du projet de territoire.
- Une réglementation « a minima », uniquement en fonction des besoins et du PADD.
- Une approche de la planification qui décline l'ensemble des enjeux contemporains sans se focaliser sur l'ordonnancement des façades sur voie et les retraits par rapports aux tiers.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 6

Articles CU concernés

SUPPRESSION

- Suppression de l'obligation à l'article **R. 123-9**
- En application des articles **L. 151-17 et L. 151-18**

EXEMPLE

ZOOM – DES REGLES D'IMPLANTATION INADAPTEES A CERTAINES ZONES OU SECTEURS

PLU de Caen : Il fixe de nombreuses exceptions aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone N, afin de permettre une « meilleure intégration du projet à son environnement »

6.2 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul* de ce dernier. En cas d'implantation en recul*, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

6.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2. peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du présent PLU, non conforme aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant le même recul que la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions et installations peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en observant un recul minimal d'un mètre.
- l'implantation des constructions doit être d'au moins dix mètres par rapport aux berges de l'Orne et de l'Odon et par rapport aux limites du canal de Caen à la mer.

SIMPLIFIER ET CLARIFIER

ZONES DE RENVOI AU RNU

OBJECTIF : Promouvoir le PLUi en autorisant un simple renvoi au RNU dans les zones « U »

- Sous réserve de justifications au regard du projet de territoire, déclinées dans le rapport de présentation.
- Possibilité de préciser dans une orientation d'aménagement et de programmation thématique, les éléments patrimoniaux qui devront faire l'objet d'une attention particulière à l'instruction des demandes d'urbanisme.

Bénéfices attendus :

- Faciliter le déploiement des PLUi, dans les intercommunalités rurales où les enjeux de construction sont très faibles, dans certains villages :
 - en les rendant moins complexes et donc moins coûteux ;
 - en contribuant à raccourcir le délai de réalisation du règlement (concertation et écriture).
- La circonscription aux zones « U », garantira l'inconstructibilité sur les zones A et N, et la mise en place d'une réflexion stratégique sur les zones AU.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 7

Articles CU concernés

- R*123-3 (précisions PADD)
- R*123-3-1 (précisions OAP)
- R*123-2 (justifications dans le rapport de présentation)
- R*123-11 et R*123-12 (délimitation de secteurs)

CREATION

- Introduction d'une justification dans le rapport de présentation : **art. R. 151-2 5°**
- Création des OAP à vocation patrimoniale : **art. R. 151-7**
- Introduction de la mesure dans le règlement : **art. R. 151-19**



Article R. 151-19 :

Une ou plusieurs zones urbaines d'un PLUi peuvent être réglementées en y appliquant l'ensemble des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30, sans y ajouter d'autres règles.

Il est alors fait renvoi à l'ensemble de ces articles en mentionnant leurs références dans le règlement de la ou des zones concernées.

- Ces articles permettent de refuser l'autorisation pour des raisons : de nuisances graves, de desserte ou d'équipements publics insuffisant, et de non-conformité de la volumétrie de la construction.
- Ils peuvent imposer : la réalisation d'aires de stationnement, de voies privées, d'espaces verts, de réseaux et le respect d'une distance minimum entre bâtiments sur un même terrain.
- Ils imposent : le respect d'une distance minimum entre bâtiments (sur voie et aux tiers) et l'insertion avec les façades des murs séparatifs et aveugles.
- Les articles d'ordre public ne sont pas cités car ils s'appliquent obligatoirement, sont également exclus les articles relatifs à la compétence.

SIMPLIFIER ET CLARIFIER

PIECES ANNEXES NON REGLEMENTAIRES (pièces grises)

OBJECTIF : Clarifier la valeur réglementaire des annexes et donner un statut au lexique

- Ne pas donner un statut juridique aux annexes mais ne pas interdire leur utilisation.
- Définir par arrêté une base lexicale nationale des termes les plus couramment utilisés, tels que : construction existante, emprise au sol, façade, gabarit, hauteur, limite séparative, extension, annexe, voie publique.
- Permettre de compléter le lexique national pour l'adapter aux spécificités locales, et donner un statut réglementaire à ces définitions complémentaires.

Bénéfices attendus :

- Rendre la règle plus intelligible et concrète.
- Sécuriser le document réglementaire et lui donner de la cohérence.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 8

Articles CU concernés

CREATION

- Création d'un lexique national :
art. R. 151-15, R. 151-16 et livre IV
- Clarification du caractère non-opposable des pièces annexes au règlement :
art. R. 151-9

PRESERVER LE CADRE DE VIE

CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXISTANTES

OBJECTIF : Clarifier la possibilité de différencier les règles applicables aux constructions neuves et existantes

- La possibilité de rédiger des règles distinctes entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants, lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre du PADD, est inscrite dans le rapport de présentation et devra être justifiée.
- Renvoyer la définition de « construction existante » au lexique national confortant la jurisprudence.

Bénéfices attendus :

- Permettre une meilleure adaptation du règlement à l'existant et aux enjeux locaux.
- Clarifier les possibilités et les limites de l'application de règles différenciées neuf/existant.
- Inciter à une meilleure utilisation des règles s'appliquant aux bâtiments existants.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 9

Articles CU concernés

CREATION

- Justification de la différenciation des règles entre les constructions nouvelles et existantes :
art. R. 151-2 2°

EXEMPLES

ZOOM – LES REGLES DIFFERENCIEES NEUF / EXISTANT

PLU Brest

Article UC 11

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 Flers agglomération

Article 11 – Zone UA

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.

PLU Le Havre

Article 7 – Zone UL

4 - Nonobstant les dispositions définies aux alinéas précédents, dans le cas d'un projet destiné à requalifier une construction existante dont la hauteur dépasse les limites issues de l'application du précédent alinéa, les extensions mesurées sont permises en dépassement de ces mêmes limites sans pouvoir excéder la hauteur de la construction préexistante.

PRESERVER LE CADRE DE VIE

COEFFICIENT DE BIOTOPE

OBJECTIF : Introduction et définition du coefficient de biotope dans la nouvelle nomenclature

- Regrouper dans la nouvelle nomenclature du règlement les règles s'appliquant aux espaces verts (% et plantations) et au coefficient de biotope.
- Préciser les attendus du coefficient de biotope et sa traduction par des surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables : il donne des équivalences pondérées à des systèmes hors-sol comme les toitures et façades végétales par rapport à la pleine terre.
- Laisser les communes définir l'utilisation du coefficient de biotope, mais proposer des modalités de calcul de coefficients dans le guide.

Bénéfices attendus :

- Réduire l'imperméabilisation des sols en recourant aux façades et aux toits pour jouer le rôle de station végétale tout en satisfaisant l'exigence de densité.
- Favoriser la nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat en renforçant le caractère éco-aménageable des espaces urbains.
- Favoriser une gestion durable des sols, en adaptant le zonage et l'usage des sols aux services et fonctions écologiques rendus par ces sols.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 10

Articles CU concernés

Base légale dans le
L.123-1-5

CREATION

- Introduction du coefficient de biotope en partie réglementaire dans le « traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » :
art. R. 151-43 1°

EXEMPLE

Q ZOOM – LA DECLINAISON DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

PLU de Noisy-Le-Sec : illustration de l'article 13 décliné en « surfaces végétalisées fondamentales» (S.) et « Surfaces végétalisées complémentaires» (S').

Modalités de calcul des surfaces végétalisées complémentaires :

A l'exception des secteurs UCa et UEa, le pétitionnaire devra réaliser, en plus des surfaces végétalisées fondamentales (S), des surfaces végétalisées complémentaires (S').

Plusieurs types d'espaces correspondent aux surfaces végétalisées complémentaires. Ces différents espaces bénéficient d'une pondération différente, permettant de tenir compte de leur intérêt environnemental et de leur impact urbain. Chaque type d'espace se verra appliquer un coefficient égalant ou minorant sa prise en compte :

- Espaces verts de pleine terre plantés pris en compte à 100 % de leur superficie
- Espaces verts de pleine terre (non plantés) pris en compte à 80 % de leur superficie
- Toitures végétalisées intensives pris en compte - Toitures végétalisées semi-extensives à 60 % de leur superficie
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur \geq à 0,80 m
- Murs végétalisés pris en compte à 30 % de leur superficie
- Toitures végétalisées extensives pris en compte à 20 % de leur superficie

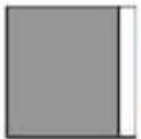
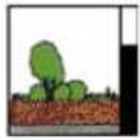







Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Types d'espaces admis pour les surfaces végétalisés complémentaires	Conséquence de la pondération : valeur de 100m ² d'espace après application de la pondération	Exemple : superficie à réaliser pour remplir l'obligation de réaliser 200 m ² de S'
Espaces verts de pleine terre plantés	100 m ²	200 / 1 = 200 m ²
Espaces verts de pleine terre	80 m ²	200 / 0,8 = 250 m ²
Toitures végétalisés intensives Toitures végétalisées semi extensives	60 m ²	200 / 0,6 = 333 m ²
Espaces verts sur dalle \geq à 0,80 m		
Murs végétalisés	30 m ²	200 / 0,3 = 667 m ²
Toitures végétalisées extensives	20 m ²	200 / 0,2 = 1 000 m ²

EXEMPLE

ZOOM – LA DECLINAISON DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

CBS coefficient de valeur écologique en fonction du type de surface éco-aménagé
 (Source : ville de Berlin, service nature et aménagement)

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface			
 <p>Surfaces imperméables 0,0</p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>		<p>Espaces verts sur dalle 0,7</p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>
 <p>Surfaces semi-perméables 0,3</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. dinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>		<p>Espaces verts en pleine terre 1,0</p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>
 <p>Surfaces semi-ouvertes 0,5</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>		<p>Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit 0,2</p>	<p>Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée</p>
 <p>Espaces verts sur dalle 0,5</p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>		<p>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5</p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m</p>
			<p>Planter la toiture 0,7</p>	<p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p>

PRESERVER LE CADRE DE VIE

DEFINITION DES ZONES AU

OBJECTIF : Mieux définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones

- Ouvrir la possibilité de classer en zone AU des secteurs autres que « naturels », tels que les secteurs de friche ou de renouvellement urbain.
- Imposer la création d'une OAP dans les zones 1AU (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation).
- Introduire la notion du respect des qualités existantes du site dans la continuité duquel s'inscrivent les OAP sectorielles.

Bénéfices attendus :

- Meilleure prise en compte des enjeux de densité et de mixité dans les secteurs d'extension urbaine.
- Promotion de projets de territoire portés par des OAP sur des zones urbaines.
- Limitation de l'étalement urbain.
- Appui à la réalisation d'opérations d'ensemble, en faisant de la zone 1AU un outil pour l'urbanisme de projet.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 11

Articles CU concernés

- Modification de l'article R. 123-6

CREATION

- Article précisant les conditions d'aménagement des OAP sectorielles : **art. R.151-6**
- Clarification de l'obligation de rédiger des OAP lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, et suppression de la référence aux secteurs naturels : **art. R. 151-20**

ENCOURAGER L'EMERGENCE DE PROJETS

LES SECTEURS D'AMENAGEMENT COUVERTS PAR DES OAP

OBJECTIF : Préciser le contenu des OAP sectorielles et permettre de ne pas les compléter par des dispositions réglementaires

- Ouvrir la possibilité de substituer les OAP à un règlement sous réserve de justification / motivation particulière (à préciser dans le rapport de présentation) et de la réalisation d'un schéma d'aménagement précis.
- Ces OAP sectorielles portent sur les mêmes domaines que le règlement (notamment forme urbaine, mixité fonctionnelle et sociale, environnement, stationnement..).
- Elles peuvent être déclinées de manière écrite et/ou graphique.
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Bénéfices attendus :

- Valorisation de la planification par le projet davantage que par la règle.
- Souplesse de l'utilisation des OAP confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus.
- Consolider le PLU en évitant que les projets n'entraînent des modifications successives du document.

**CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 12**

Articles CU concernés

R*123-2 (justification dans le rapport de présentation)
R*123-4 (générique règlement)
R*123-6 (ZAU)
R*123-9 (suppression du caractère obligatoire des articles 6 et 7)

CREATION

- Justification dans le rapport de présentation des secteurs d'OAP sans dispo. réglementaires : **art. R. 151-2 5°**
- Création d'OAP sans dispo. réglementaires : **art. R. 151-8**
- Clarification sur l'obligation de rédiger des OAP : **art. R. 151-20**

🔍 ZOOM – LES 3 TYPES d'OAP DECLINEES REGLEMENTAIREMENT

OAP sectorielles
(par secteur ou quartier)

Art. R. 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

OAP des secteurs aménagement
(sans dispositions réglementaires)

Article R. 151-8 :

Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.....

Zones au RNU

L'application de l'Article R. 151-19 ne permet pas d'identifier les éléments patrimoniaux ou paysagers à préserver au titre du L.151-19



OAP patrimoniales

Article R. 151-7 :

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

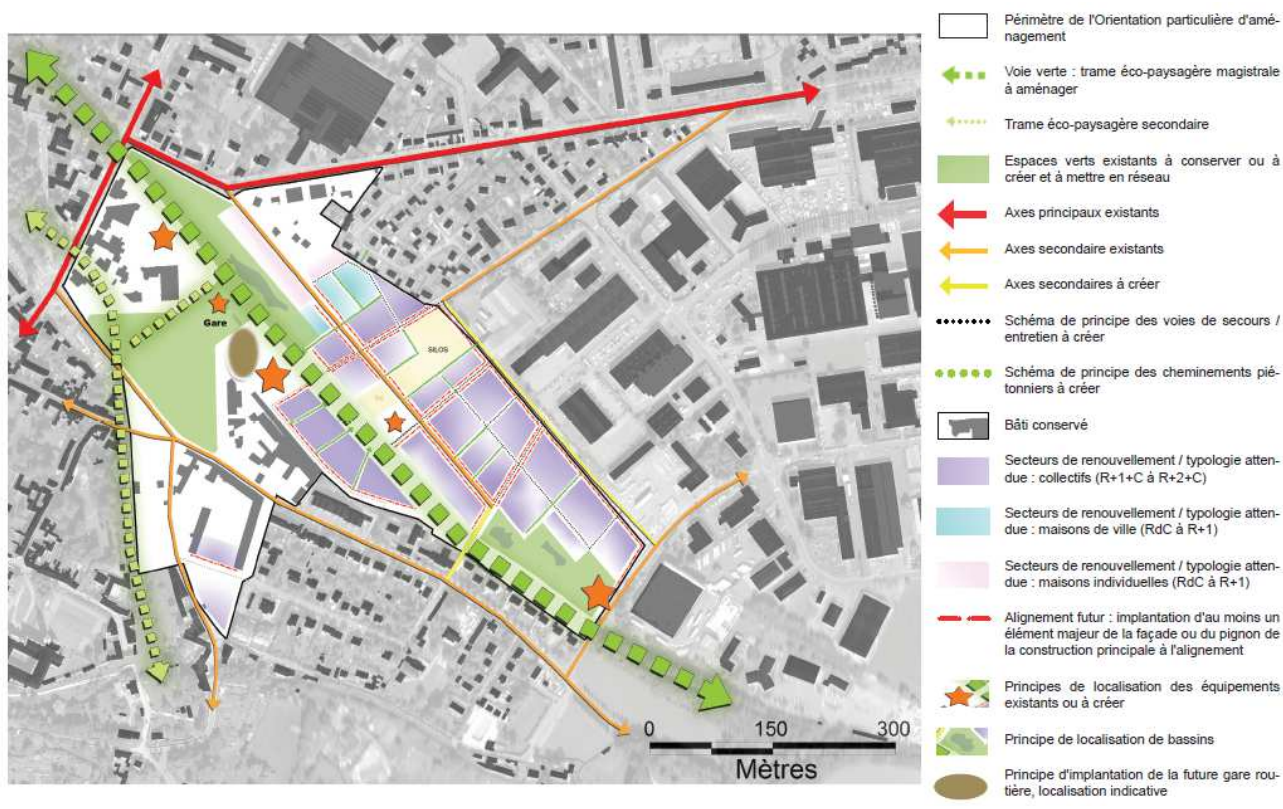
ZOOM – LES SECTEURS D'AMENAGEMENT

Article R. 151-8 (suite) :

« Elles portent au moins sur :
 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 2° La 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.
 Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Exemple d'OAP sectorielles

PLU de Senlis quartier de la gare : un règlement succinct renvoyant aux OAP.



ENCOURAGER L'ÉMERGENCE DE PROJETS

RÈGLES QUALITATIVES OU ALTERNATIVES

OBJECTIF : Réglementer l'objectif à atteindre sans imposer les moyens

- Inscrire explicitement dans le décret la possibilité de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) et des règles alternatives aux règles générales.
- Ces règles doivent être aussi précises et claires dans leur rédaction que les règles quantitatives. Elles doivent pouvoir être vérifiables de manière objective.
- Préciser la justification de ces règles « qualitatives » et « alternatives » dans le rapport de présentation.

Bénéfices attendus :

- Sécuriser l'utilisation de la règle sous forme d'objectifs et inscrire réglementairement une pratique qui se développe.
- Débloquer les projets de construction, surtout en zone dense, en offrant plus de flexibilité.
- Favoriser des solutions innovantes et la diversité des formes urbaines à travers un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés.

CONCERTATION
RÈGLEMENT PLU
Proposition n° 13

Articles CU concernés

CREATION

- Possibilité de rédiger des prescriptions qualitatives :
art. R. 151-12
- Possibilité de rédiger des règles alternatives aux règles générales :
art. 151-13.

Q ZOOM – LA DECLINAISON DE REGLES QUALITATIVES ET ALTERNATIVES

DEFINITION

Règles qualitatives : Elles nécessitent une appréciation au cas par cas de l'autorité administrative, car elles ne se comprennent qu'au regard de la situation dans laquelle elles sont appliquées. Elles renvoient uniquement vers une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles sont principalement rédigées sous forme d'objectif à atteindre.

Elles doivent donc répondre à des critères d'appréciation strictes afin d'en assurer la sécurité juridique.

Règles alternatives : Elles consistent à prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée.

EXEMPLE

Règle qualitative-alternative

PLU du Grand Lyon – article 7:

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 ;

Règle alternative

PLU de Bagnolet – article 10: la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à :

- 33 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues
- Toutefois, la hauteur plafond des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 50 mètres sur une partie de la construction dans la limite de 30 % de la superficie du terrain et à condition que la hauteur maximale des autres parties des constructions n'excèdent pas 25 mètres de hauteur plafond.

ENCOURAGER L'ÉMERGENCE DE PROJETS

SECTEURS D'APPLICATION DE LA REGLE A UNE AUTRE ECHELLE QUE LA PARCELLE

OBJECTIF : Introduire la possibilité de mutualiser certaines règles dans le cadre de l'application à un permis de construire conjoint

- Délimiter dans les documents graphiques du PLU les secteurs dans lesquels le dépôt d'un permis de construire conjoint pourra bénéficier de règles alternatives.
- Limiter ces secteurs aux zones U et AU.
- Limiter cette possibilité à des parcelles contiguës et en permettre l'application aux pourcentages de catégories de logements prévues au L. 151-15.

Bénéfices attendus :

- Promouvoir l'urbanisme de projet en réglementant à une autre échelle que la parcelle.
- Améliorer la qualité du cadre de vie par la possibilité de mutualiser des espaces verts, les stationnements, etc.
- Favoriser et faciliter la réalisation de certains projets en zone dense.
- Favoriser la continuité des espaces verts et des corridors écologiques en autorisant une instruction à une échelle plus large que la parcelle.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 14

Articles CU concernés

R. 423-1 : dépôt par « le ou les propriétaires du ou des terrains »

CREATION

- Précisions sur l'application de règles destinées aux demandes de permis de construire conjoints : **art. R. 151-21**

INTENSIFIER

TRADUCTION DES OBJECTIFS DE DENSITE

OBJECTIF : Proposer une traduction volumétrique de l'objectif de densité

- Laisser les auteurs des PLU libres de définir leur outil de traduction de la densité sous réserve de justification.
- Favoriser une approche volumétrique globale plutôt que l'utilisation du gabarit qui ne permet pas de traduire une enveloppe constructible.
- Donner une définition nationale du gabarit pour clarifier l'application des textes qui y font référence.

Bénéfices attendus :

- Clarifier l'ambiguïté existante dans l'utilisation du terme gabarit, parfois utilisé pour définir la volumétrie constructible.
- Meilleure visualisation des capacités maximales de construction.
- Meilleure prise en compte des objectifs du SCOT en terme de densité.
- Inciter les auteurs de PLU à traduire les densités minimales fixées par les SCOT en termes de formes urbaines.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 15

Articles CU concernés

CREATION

- Paragraphe déclinant les outils permettant de réglementer la volumétrie et l'implantation des constructions, de traduire la densité et la constructibilité des terrains :
art. R. 151-39
- Création par arrêté du lexique national

EXEMPLE

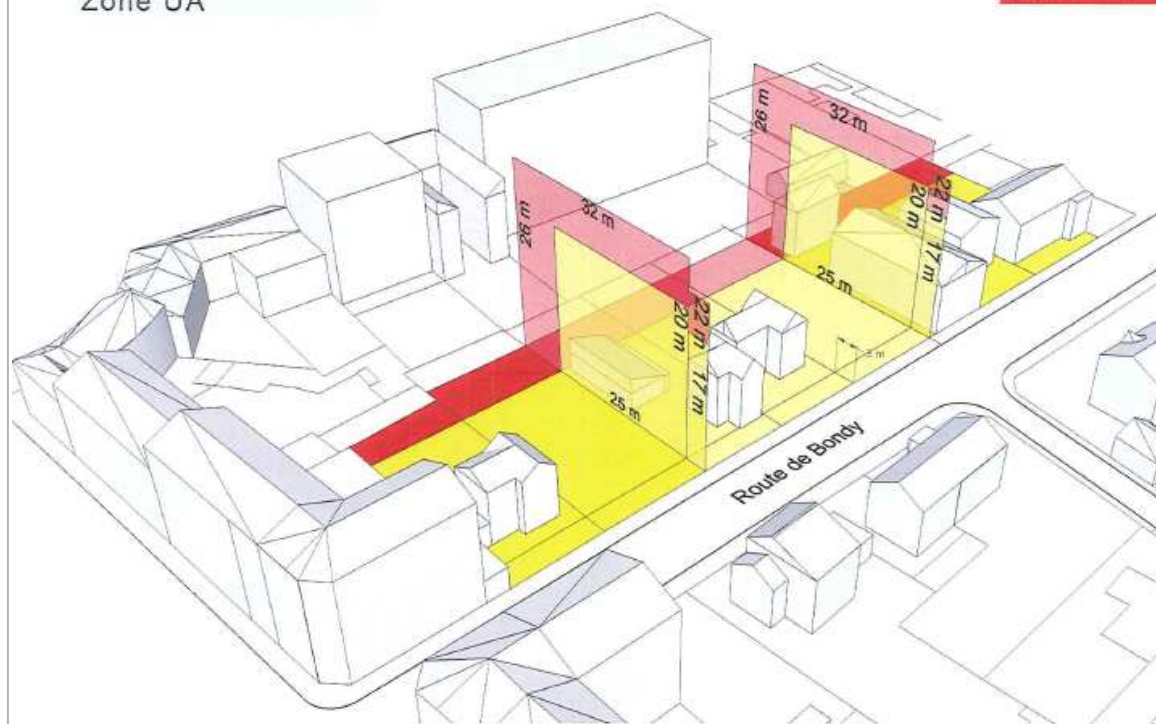
ZOOM – LA TRADUCTION VOLUMETRIQUE DES MAJORATIONS DE DROIT A CONSTRUIRE

PLU D'Aulnay-sous-Bois : Majoration des droits à construire de 30% pour l'agrandissement ou la construction d'un bâtiment à usage d'habitation.

46 Route de Bondy
Zone UA

Constructibilité existante

Constructibilité majorée (+30%)



ZONES	Articles	PLU existant	Majoration 30 %	Droits potentiels	Niveaux supplémentaires
UA	6 - Bande de constructibilité	25 M	+7.50 M	32.50 M	
	10 - Hauteur de Façade	17 M	+ 5.10 M	22.10 M	+ 2
	10 - Hauteur Maximale	20 M	+ 6 M	26 M	+ 1 Total + 3
UD	6 - Bande de constructibilité	19 M	+ 5.70 M	24.70 M	
	10 - Hauteur de façade	13 M	+ 3.90 M	16.90 M	+ 1
	10 - Hauteur maximale	15 M	+ 4.50 M	19.50 M	+ 1 Total + 2
UG	6 - Bande de constructibilité	19 M	+ 5.70 M	24.70 M	
	10 - Hauteur de façade	6 m	+ 1.80 M	7.80 M	
	10 - Hauteur Maximale	10 M	+ 3 M	13 M	+ 1 niveau

INTENSIFIER

REGLES MINIMALES / MAXIMALES

OBJECTIF : *Introduire la possibilité de fixer des minimums et maximums dans les règles de hauteur, d'emprise au sol et de stationnement*

- Permettre au PLU de fixer dans certains secteurs des règles minimums sur la hauteur et l'emprise au sol des constructions. La collectivité devra être en mesure de justifier le besoin de densification des secteurs concernés.
- Permettre au PLU de fixer des règles maximums de stationnement à conditionner en fonction de la qualité de la desserte par les transports en communs pour traduire les objectifs du SCOT et du PDU. Possibilité de fixer les modalités de réalisation des places de stationnement (silo, en surface, revêtement perméable...)

Bénéfices attendus :

- Réduire l'étalement urbain en favorisant la densité et permettre la traduction des objectifs de densité du SCOT.
- Limiter les risques de voir aboutir les recours sur la densité des opérations.
- Donner plus de marge de manœuvre aux auteurs du PLU.
- Permettre de mieux contrôler la création de places de stationnement.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 16

Articles CU concernés

CREATION

- Dans les outils réglementant la volumétrie et l'implantation des constructions, possibilité de fixer des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur des constructions :
art. R. 151-39
- Possibilité de fixer un nombre maximal de stationnements :
art. R. 151-45 3°

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

REDUIRE LE NOMBRE DES DESTINATIONS

OBJECTIF : Réduire le nombre des destinations, créer des sous-destinations et actualiser les règles applicables

Le PLU peut interdire, soumettre l'utilisation à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques les destinations et sous-destinations listées dans le décret :

- 5 nouvelles destinations,
- 20 sous-destinations qui feront l'objet d'une définition nationale prise par arrêté ministériel.

Les règles spécifiques devront :

- Tenir compte des besoins particuliers à certaines constructions
- Se limiter aux « sous-destinations » définies nationalement
- Répondre à un objectif de qualité du cadre de vie et de mixité

Bénéfices attendus :

- Souplesse, clarification, sécurisation.
- Permettre davantage de flexibilité / réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance
- Simplifier la rédaction des PLU et l'instruction des demandes d'autorisation pour changement de destination.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 17

Articles CU concernés

Art. R. 123-9

CREATION

- Introduction des 5 nouvelles destinations : **art. 151-27**
- Introduction des sous-destinations : **art. 151-28**
- Définitions (par arrêté ministériel) du contenu des sous-destinations : **art. R.151-29**
- Utilisation des destinations et sous-destinations : **art. R. 151-30 – 2, art. R. 151-33-2 et R. 151-37-2°**



ZOOM – 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

APRES
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 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

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ACCOMPAGNER LA MIXITE FONCTIONNELLE

OBJECTIF : Clarifier les règles différenciées applicables aux destinations

- Ouvrir la possibilité d'appliquer des règles différenciées à la condition que cela résulte de la poursuite de grands objectifs, notamment de mixité fonctionnelle et sociale, et que ces règles soient justifiées dans le rapport de présentation et nécessaires à la mise en œuvre du PADD.
- Rendre lisibles tous les outils existants en faveur d'un équilibre fonctionnel et social

Bénéfices attendus :

- Clarifier les possibilités et les limites de l'application de règles différenciées selon les destinations ou les sous-destinations.
- Inciter à une meilleure utilisation de ces règles pour accompagner un « rééquilibrage » de fonctions, en différenciant les capacités constructives offertes selon les destinations (ou sous-destinations).
- Apporter une plus grande marge de manœuvre aux auteurs de PLU pour une utilisation adaptée à la diversité des situations locales (entrée de ville, centre-ville, etc.).

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 18

Articles CU concernés

Art. R. 123-9

CREATION

- Justification de la différenciation des règles entre les destinations et sous-destinations : **art. R.151-2 2°**
- Précisions sur la possibilité d'interdire ou de soumettre à des conditions particulières les destinations et sous-destinations de construction : **art. R. 151-30 – 2, art. R. 151-33-2**
- Paragraphe 3 - mixité fonctionnelle et sociale : **art. R. 151-37**

FAVORISER LA MIXITE ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

REGLES ADAPTEES AUX REZ-DE-CHAUSSEE

OBJECTIF : Traduire des objectifs de mixité, d'animation des centres-villes et de protection des personnes

- Ouvrir la possibilité, en introduction du décret, d'appliquer des règles différenciées au sein d'un même bâtiment.
- Permettre de réglementer la hauteur sous-plafond des RDC et le niveau bas du plancher « habitable ».
- Soumettre ces possibilités à des objectifs de mixité fonctionnelle ou de prévention des risques d'inondation.

Bénéfices attendus :

- Favoriser la mutabilité des RDC
- Inciter à la fabrication d'une ville plus résiliente
- Inciter à surélever les RDC pour prévenir les risques d'inondation,

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 19

Articles CU concernés

CREATION

- Possibilité de définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions dans un objectif de mixité fonctionnelle :
art. R. 151-37 3°
- Possibilité de définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :
art. R. 151-42 4°

DISPOSITIONS PLUIH PLUID

PLUIH et PLUI D

CONTENU

Le contenu spécifique des différentes pièces (RP, PADD et POA) des PLUiH et PLUID est réuni dans deux articles

- Art. R. 151-54 PLUiH / Art. R. 151-55 PLUID

Le programme d'orientation et d'actions (POA) créé par la loi ALUR fait son apparition

- Au 3° des art R. 151-54 et R. 151-55
- Les éléments d'information des OAP disparaît (Ancien article R. 123-3-1 dernier alinéa)

EFFET

Deux observatoires spécifiques doivent être mis en place (Loi NOTRe)

- Art. R. 152-1 PLUiH Observation de l'habitat
- Art. R. 152-2 PLUID Observation des accidents piétons/cyclistes

Le POA du PLUID devient la pièce opposable aux actes de la police du stationnement et de la voirie dans un rapport de compatibilité

- Précision par rapport à la loi qui ne mentionnait pas quelle pièce était concernée

Articles CU concernés

- Art. R. 123-2-2 Rapport de présentation PLUiH et PLUID
- Art. R. 123-3 PADD PLUiH et PLUID
- Art. R. 123-3-1 OAP (éléments d'informations)

CREATION

- Contenu du PLUiH (art. R. 151-54) et PLUID (art. R. 151-55)
- Effet du PLUiH (art R. 152-1) et PLUID (art R. 152-2 et R. 152-3)

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

UNE ENTRÉE EN VIGUEUR DU DÉCRET LE 1^{er} JANVIER 2016 UNE APPLICATION PROGRESSIVE AVEC DROIT D'OPTION POUR LES COLLECTIVITÉS

Les dispositions issues du décret ne s'appliquent que lors de la prochaine révision générale ou élaboration du PLU, sauf délibération contraire du conseil communautaire ou du conseil municipal intervenant au plus tard lors de la délibération arrêtant le projet.

Les collectivités qui ont lancé des procédures d'élaboration ou de révision peuvent donc bénéficier du nouveau contenu réglementaire du plan local d'urbanisme si elles le souhaitent ou attendre la prochaine révision générale sans qu'un délai ne soit imposé.

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

Toutefois, les dispositions relatives à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'identification des indicateurs pour les PLUiH et PLUiD, les CUMA dans les ZN et ZA sont exclues des dispositions transitoires.

LE PLU INTEGRE LE CONTENU MODERNISE

