

# Focus sur les évolutions du code de l'urbanisme

*Christian DUPONT*  
*Directeur d'études*  
*Animateur du club planification de la FNAU*

26 février 2016

# Partie 1 – L'essentiel des nouvelles dispositions

## Comprendre le décret PLU du 28/12/2015

26 février 2016

# Comprendre le décret : les intentions

- ⊙ Donner **du sens** au règlement
- ⊙ **Simplifier** le règlement et son élaboration
- ⊙ Mettre le règlement au service **du PADD...**  
 ...et d'un **urbanisme de projet**
- ⊙ Favoriser la **production de logements**
- ⊙ Donner davantage de **souplesse** aux rédacteurs
- ⊙ Adapter au **contexte** le règlement
- ⊙ **Compléter** et **sécuriser** les outils à la disposition des collectivités

# LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



# Rapport : les intentions et les nouveautés

- ⊙ Modifier le paradigme du rapport entre règlement et ses justifications
- ⊙ **Regrouper** l'ensemble des justifications en un seul endroit
- ⊙ **Renforcer** les obligations de justification
- ⊙ Rappeler l'importance d'une **séparation claire** entre la règle et la justification (*ce qui supprime de facto les préambules aux règlement de zone ou aux OAP*)

# Rapport de présentation

## 🕒 Renforcer la lisibilité du rapport et la sécurité du PLU :

- \* Le rapport de présentation expose désormais uniquement les principales conclusions du diagnostic, son corpus d'explications et d'études devant être annexé
- \* Permettre de comprendre aisément le lien fait avec l'analyse de l'application du plan précédent
- \* Exposer les motivations des changements effectués en cas :
  - de modification
  - de révision, mais uniquement lorsque l'on réduit une protection ou un Espace Boisé Classé

(les motivations des changements lors d'une révision « complète » ne sont plus exigés, comme auparavant au titre de l'article R123-2)

  - de mise en compatibilité

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# Désormais, elles regroupent trois types d'orientations

## 🕒 Les OAP sectorielles

- \* Délimitées au plan de zonage
- \* Définissent les conditions d'aménagement **garantissant** la prise en compte des qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent (notamment en entrée de ville)

## 🕒 Les OAP des secteurs de projet (sans règlement)

- \* Un contenu minimal et un schéma d'organisation spatiale obligatoires

## 🕒 Les OAP « patrimoniales »

- \* Une liste de contenus considérée comme ouverte (R.153-7)



## Orientations d'aménagement et de programmation

- ⊙ Elles sont obligatoires dès lors que l'on souhaite ouvrir des zones à l'urbanisation
- ⊙ Une obligation de garantie dans le texte qui ne doit pas être comprise comme une obligation de résultat mais la démonstration à faire que « ça va dans le sens du PADD »
- ⊙ L'énergie est comprise dans l'environnement et est un thème possible pour les OAP, selon le ministère
- ⊙ Dans les zones soumises au RNU et non à un règlement, édicter une OAP « patrimoniale » est possible en complément du règlement national d'urbanisme

# PLUi valant PLH - PDU

- ⊙ **Le Programme d'Orientations et d'Actions est obligatoire en cas de PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU**
- ⊙ **Son contenu est défini par le décret, la loi n'ayant pas statué précisément à ce sujet :**
  - ✱ Toute mesure ou élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements
  - ✱ Le rapport doit alors expliquer les choix retenus pour ce programme d'orientation et d'actions
- ⊙ **Selon les cas, les OAP précisent**
  - ✱ les actions et les opérations **d'aménagement** visant à poursuivre les objectifs du Code de la construction et de l'habitation
  - ✱ Les actions et opérations **d'aménagement** poursuivant les principes et les objectifs du Code des transports

# PLUi valant PLH - PDU

- Le règlement doit impérativement fixer les obligations minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés (les vélos, donc), en tenant compte de la desserte et, le cas échéant de la destination des bâtiments
- Le règlement détermine les secteurs où la desserte en TC permet de réduire ou de supprimer les obligations minimales de réalisation de stationnement des véhicules motorisés, notamment pour les bureaux et autres usages, et il fixe un **nombre MAXIMAL de parking** dans ces secteurs  
 => **les habitations sont toujours exclues de cette possibilité**



# LE RÈGLEMENT



# Rappel : Les objectifs poursuivis par le décret

- ⊙ Simplifier, clarifier, sécuriser
- ⊙ Donner du sens en thématissant le contenu du règlement
- ⊙ Rendre lisible en regroupant les outils
- ⊙ Encourager à n'utiliser pour chaque zone que les règles **STRICTEMENT** nécessaires aux objectifs poursuivis **par le PADD**



# La structure

## 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-bâti et abords des constructions
- \* Stationnement

## III. Équipement et réseaux

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

# Des règles illustrées...ou des règles graphiques

- ⊙ Le règlement peut n'être que graphique, mais le règlement écrit doit alors le préciser
- ⊙ Toute partie graphique ou illustrative du règlement écrit est réputée non opposable, sauf mention expresse

R151-11

- ⊙ *Les règles peuvent être écrites et graphiques.*

*Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.*

*Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.*

## Quelques éléments nouveaux

- ⊙ Les articles «d'implantation» ne sont plus obligatoires
- ⊙ **Règles qualitatives** : réglementer l'objectif à atteindre et non les moyens (urbanisme de projet !)
- \* Ces règles doivent être aussi **précises et claires** dans leur rédaction que les règles quantitatives
- \* Elles doivent pouvoir être **vérifiables** de manière **objective**
- \* La justification de ces règles « qualitatives » doit impérativement figurer dans le rapport de présentation.





# Règles alternatives (R151-13)

« Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. »

- ⊙ Objectif : Adapter le règlement au contexte local
- ⊙ Faciliter l'urbanisme de projet
- ⊙ Débloquent les projets de construction, notamment en milieu dense
- ⊙ Donner de la flexibilité à la règle

Exemple tiré du **PLU de Bagnolet**

- ⊙ *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*

# Règles alternatives

- ⊙ Le décret légitime les règles différentes entre nature de construction, leur opportunité et leurs motivations devront alors être spécifiquement justifiées au rapport de présentation
- ⊙ Pour des motifs de mixité fonctionnelle et sociale, il est désormais possible :
  - ✱ d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations
  - ✱ de fixer des règles différentes entre rez-de-chaussée et étages
  - ✱ De fixer des règles, dans des secteurs délimités, permettant de préserver ou de développer la diversité commerciale
  - ✱ De délimiter les secteurs où les habitations bénéficient d'une majoration de volume, le cas échéant en cas de réalisation de logements sociaux ou intermédiaire
- ⊙ De fixer des règles différenciées étage et rez-de-chaussée pour des motifs d'inondabilité ou de submersion

# Autres éléments nouveaux

- ⊙ Désormais **les zones AU peuvent porter sur des secteurs autres que naturels ou agricoles.**
- ⊙ Les OAP définissant les conditions d'aménagement **sont obligatoires** pour toute zone AU ouverte à l'urbanisation
- ⊙ L'ouverture d'une zone d'urbanisation future stricte doit faire **OBLIGATOIREMENT** l'objet d'une modification ou d'une révision (ce qui était déjà quasiment toujours le cas)
- ⊙ Les zones d'urbanisation future strictes, ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision, comportent nécessairement des OAP définissant **les conditions d'aménagement**

# Règlement National d'Urbanisme et PLU

- ⦿ *P.m. : Article R. 151-17, R. 151-18,*

Les zones RNU du PLU... ou la carte communale incorporée au PLU :

## Article R. 151-19

- ⦿ Une ou plusieurs zones urbaines d'un plan local d'urbanisme **intercommunal** 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



# Partie 2 – PLU : contenu de la recodification et nouveau cadre d'élaboration

## Comprendre le décret PLU du 28/12/2015

L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise



**ADEUS**

• 2 0 2 1 1 2 8 **ADEUS**



# LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

# Rapport de présentation

## Article R.151-1

- ⊙ Pour l'application de l'article L.151-4, le rapport de présentation :
  - 1° **Expose** les **principales conclusions** du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant **les analyses des résultats de l'application du plan** prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
  - 2° **Analyse** les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis **identifiés par le schéma de cohérence territoriale** en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 **ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même** en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4 ;
  - 3° **Analyse** l'état initial de l'environnement, **expose** la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

# Rapport de présentation

## Article R.151-2

Le rapport de présentation **comporte les justifications** de :

- 1° **La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD;**
- 2° La **nécessité** des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD **et des différences qu'elles comportent**, notamment
  - selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles
  - ou selon la dimension des constructions
  - ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone;
- 3° **La complémentarité de ces dispositions** avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19 [sites, éléments, etc à protéger, à mettre en valeur], des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 [parc boisé constructible antérieur au Xxeme siècle] lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 [périmètre en attente de projet];
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

**Ces justifications sont regroupées dans le rapport.**



# Rapport de présentation

- ⊙ La partie évaluation environnementale est quasi inchangée (cf. R151-3 diapo suiv.)
  - ✱ Les parties «*exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des OAP*» et «*justification des secteurs en attente de projet*» **ne figurent plus au titre de l'évaluation environnementale**, où elles faisaient doublon avec l'ancien article R123-2, elles sont remplacées par les nouvelles obligations de justification.



# Rapport de présentation

## Article R.151-3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° **Décrit l'articulation du plan** avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° **Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4** au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

[ p.m. : L151-4 : Le rapport de présentation *explique les choix retenus* pour établir le PADD, les OAP et le règlement ]

# Rapport de présentation

## Article R.151-3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° **Décrit l'articulation du plan** avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° **Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4** au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.



# Rapport de présentation

## Article R. 151-4

- ⊙ Le rapport de présentation **identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

## Article R. 151-5 (*cf. présentation partie 1*)

- ⊙ Le rapport de présentation **est complété** par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :
  - 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ;
  - 2° Modifié ;
  - 3° Mis en compatibilité.

=> *Plus d'explications généralisées de tous les changements effectués en cas de révision normale*



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# Désormais, elles regroupent trois types d'orientations

## 🕒 Les OAP sectorielles

- \* Délimitées au plan de zonage
- \* Définissent les conditions d'aménagement **garantissant** la prise en compte des qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent (notamment en entrée de ville)

## 🕒 Les OAP des secteurs de projet (sans règlement)

- \* Un contenu minimal et un schéma d'organisation spatiale obligatoires

## 🕒 Les OAP « patrimoniales »

- \* Une liste de contenus considérée comme ouverte (R.153-7)

# Les OAP

## Article 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.
- Le périmètre** des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables **est délimité** dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 [*plan de zonage*].

## Article R. 151-7

- Les orientations d'aménagement et de programmation **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.**(=>zones au RNU)

# Les OAP

## Article R. 151-8

- ⊙ Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 [zones IIAU] **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
- ⊙ 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.



# LE RÈGLEMENT

# Sous-section 1 :

## Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques

## Article R. 151-9

- Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

# Règlement

## Article R. 151-10

- ⊙ Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
- ⊙ Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.

## Article R. 151-11

- ⊙ Les règles peuvent être écrites et graphiques.
- ⊙ Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, **la partie écrite du règlement le mentionne expressément.**
- ⊙ Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document **est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant**, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention **expresse.**



# Règlement

*Un règlement qualitatif, opposable par un lien de conformité... :*

## Article R. 151-12

- ⊙ Les règles peuvent consister **à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, ...**
- ⊙ ...dès lors que le résultat attendu est **exprimé de façon précise et vérifiable.**

# Règlement

## Article R. 151-13

- ⦿ Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- ⦿ Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L.152-4 à L.152-6.

# Règlement

## Article R. 151-14

- Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

## Article R. 151-15

- Lorsque **les termes** figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques **sont définis par le lexique national d'urbanisme** prévu par l'article R.111-1 à la date de la délibération **prescrivant l'élaboration** ou la révision, mentionnée à l'article L.151-31, du PLU ou du document en tenant lieu, **ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.**

## Article R. 151-16

- Le règlement **peut**, s'il y a lieu, **préciser ces définitions** du lexique national et **les compléter** par celles qu'il estime utiles à son application.

## Sous-section 2 :

# Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière



# Règlement

*P.m. : Article R. 151-17, R. 151-18 : sans changement par rapport à la situation ante décret*

**Les zones RNU du PLU... ou la carte communale incorporée au PLU :**

## Article R. 151-19

- ⊙ Une ou plusieurs zones urbaines d'un plan local d'urbanisme **intercommunal** 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.

# Règlement \_ Zones AU

## Article R. 151-20

- Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".  
Peuvent être classés en zone à urbaniser **les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.**
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter **dans l'ensemble** de cette zone **et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement,** les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, **le cas échéant,** le règlement.

## Art. R123-6 ancien :

- *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".  
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs **à caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement** définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

# Règlement \_ Zones AU

## Article R. 151-20 (suite)

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.**

## Art. R123-6 ancien (suite):

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation **peut être** subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*



# Règles alternatives (R151-21)

*[ NDR : Objectif : Favoriser l'urbanisme de projet et les solutions innovantes ]*

« **Dans les zones U et AU**, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, **délimiter des secteurs** dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières **contiguës** qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et **auxquels il est fait application de règles alternatives** édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet **est apprécié au regard de la totalité des règles** édictées par le plan local d'urbanisme, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.** »



# Règlement \_ Zones A

## Article R. 151-22

- ⊙ Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique**, biologique ou économique des terres agricoles.

## Article R. 151-23

- ⊙ Peuvent être autorisées, en zone A :
  - 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole **ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
  - 2° Les constructions, installations, extensions ou **annexes** aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

# Règlement \_ Zones N

## Article R. 151-24

- Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° **Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.**

## Article R. 151-25

- Peuvent être autorisées en zone N :
  - 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, **ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime;
  - 2° Les constructions, installations, extensions ou **annexes** aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

***p.m. Art. R151-26 : avis CDPENAF***

# Sous-section 3 :

## Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

# Destinations et sous destinations

## Article R. 151-27

- Les destinations de constructions sont :
  - 1° Exploitation agricole et forestière ;
  - 2° Habitation ;
  - 3° Commerce et activités de service ;
  - 4° Équipement d'intérêt collectif et services publics ;
  - 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.



# Destinations et sous destinations

## Article R. 151-28

⊙ Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous destinations suivantes :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- **exploitation agricole, exploitation forestière;**

2° Pour la destination « habitation » :

- **logement, hébergement ;**

3° Pour la destination « 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 ;**

# Destinations et sous destinations

## Article R. 151-28 (suite)

4 ° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**
- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,**
- **salles d'art et de spectacles,**
- **équipements sportifs,**
- **autres équipements recevant du public ;**

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- **industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**

## Article R. 151-29

- Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 **sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.**
- Les **locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

# Interdictions...

## Article R. 151-30

- ⊙ Pour des raisons de sécurité ou salubrité **ou** en cohérence avec le PADD, le règlement peut, **dans le respect de la vocation générale des zones**, interdire :
  - 1° Certains **usages** et **affectations** des sols ainsi que certains **types d'activités** qu'il définit ;
  - 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

## Article R. 151-31

- ⊙ Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
  - ⊙ 1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;
  - ⊙ 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques **justifient que soient interdites** les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, **forages** et exhaussements des sols.

# ...Ou conditions spéciales

## Article R. 151-33

- Le règlement peut, en fonction des situations locales, **soumettre à conditions particulières** :
  - 1° Les types d'activités qu'il définit ;
  - 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

## Article R. 151-34

- Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
  - 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de **risques naturels**, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que **soient soumises à des conditions spéciales** les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
  - 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
  - 3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;
  - 4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

*[NDR : suppression de la mention de leur superficie]*



# Mixité fonctionnelle et sociale

## Article R. 151-37

- ⊙ Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :
  - 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;
  - 2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, **des majorations de volume constructible qu'il détermine** en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
  - 3° **Définir des règles différenciées** entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions;
  - 4° Identifier et délimiter dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

# Mixité fonctionnelle et sociale

## Article R. 151-37

- 5° Délimiter dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation **bénéficient d'une majoration de volume constructible** qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ;
- 6° Délimiter dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation **bénéficie d'une majoration de volume constructible** qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 151-28 ;
- 7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements **comportant des logements intermédiaires**, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, **bénéficie d'une majoration du volume constructible** qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28.

# Sous-section 4 :

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

# Volumétrie et implantation des constructions

## Article R. 151-39

- Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, **préserv**er ou **faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles**, le règlement peut notamment **prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur** des constructions.
- Il peut également prévoir, **pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée**, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. **Il délimite**, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.
- **Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelles, urbaines et paysagères attendue.**

## Article R. 151-40

- Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement **peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.**



# Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article R. 151-41

- ⊙ Afin d'assurer **l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine**, le règlement peut :
  - 1° **Prévoir des règles alternatives**, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;
  - 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions **ainsi que des clôtures** ;
  - 3° **Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier** mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

# Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article R. 151-42

- Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :
  - 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
  - 2° **Identifier** les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
  - 3° **Identifier les secteurs** où, en application du 3° de l'article L. 151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales **bénéficient d'une majoration de volume constructible** qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
  - 4° **Prévoir 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.**

# Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

## Article R. 151-43

- ⦿ Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :
  - 1° **Imposer**, en application de l'article L. 151-22, que **les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière**. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale **en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre** ;
  - 2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
  - 3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
  - 4° Délimiter les espaces et secteurs **contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état** ;



# Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

## Article R. 151-43 (suite)

- 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 **pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable** et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° **Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;**
- 8° **Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**



# Stationnement

## Article R. 151-44

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, **le règlement peut prévoir** des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.
- Ces obligations tiennent compte **de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet** au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.
- *[A voir aussi articles R145-45, 46 et paragraphes équipement et réseaux divers, annexes] ]*

# CAS PARTICULIER : LORSQUE LE PLUI TIENT LIEU DE PLH OU DE PDU

# PLUi valant PLH et ou PDU

- ⊙ **Le Programme d'Orientations et d'Actions est obligatoire en cas de PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU**
- ⊙ **Son contenu est défini par le décret, la loi n'ayant pas statué précisément à ce sujet :**
  - ✱ Toute mesure ou élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements
  - ✱ Le rapport doit alors expliquer les choix retenus pour ce programme d'orientation et d'actions
- ⊙ **Selon les cas, les OAP précisent**
  - ✱ les actions et les opérations **d'aménagement** visant à poursuivre les objectifs du Code de la construction et de l'habitation
  - ✱ Les actions et opérations **d'aménagement** poursuivant les principes et les objectifs du Code des transports

# PLUi valant PLH et ou PDU

- ⊙ Le règlement doit impérativement fixer les obligations minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés (les vélos, donc), en tenant compte de la desserte et, le cas échéant de la destination des bâtiments
  
- ⊙ Le règlement détermine les secteurs où la desserte en TC permet de réduire ou de supprimer les obligations minimales de réalisation de stationnement des véhicules motorisés, notamment pour les bureaux et autres usages, et il fixe un **nombre MAXIMAL de parking** dans ces secteurs  
=> les habitations sont toujours exclues de cette possibilité



# PLUi valant PLH et ou PDU

## Article R151-54

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat :

- 1° Le rapport de présentation **comprend le diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies à l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;  
*[NDR : et pas juste les principales conclusions...]*
- 2° Le projet d'aménagement et de développement durables détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Le programme d'orientations et d'actions comprend **notamment** les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également **les conditions de mise en place** du dispositif d'observation de l'habitat prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et défini par l'article R. 302-1-4 de ce même code.

# PLUi valant PLH et ou PDU

## Article R151-55

- ⊙ Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains :
  - 1° Le rapport de présentation **expose les dispositions retenues en matière de transports et de déplacements dans le projet d'aménagement et de développement durables et dans les orientations d'aménagement et de programmation** ;
  - 2° Le projet d'aménagement et de développement durables détermine les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports et vise à assurer les objectifs fixés à l'article L. 1214-2 du même code ;
  - 3° Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les dispositions prévues aux articles R. 1214-1 et R. 1214-2 du code des transports, ainsi que les conditions de mise en place de l'observatoire des accidents prévu à l'article R. 1214-3 du même code.