enjeux et principes opérationnels de la modernisation du règlement du PLU

1. Le nouveau règlement du PLU
2. Les enjeux en matière de planification et les attentes de l'État

Questions et échanges

3. La nouvelle structure thématique du règlement
4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Questions et échanges

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne

La nouvelle structure thématique du règlement :
exemples et principes opérationnels

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE
SEINE-ET-MARNE

**Direction départementale des territoires
de Seine-et-Marne**

Nouveau code de l'urbanisme et modernisation des PLU

Objectifs :

1/ Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires

2/ Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement

3/ Construire la ville sur elle-même et permettre les projets innovants

4/ Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

LES EVOLUTIONS ET INCHANGES 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 durables)**	Le contenu du PADD est inchangé et il est intégralement regroupé en partie législative.
La délimitation des zones	Elle reste inchangée.
Les OAP **(orientations d'aménagement et de programmation)**	Réglementation de 3 types d'OAP : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales. Les autres OAP prévues en partie législative demeurent.
Le règlement	Les outils existants postérieurs à la loi 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)**	Nouveauté de la loi ALUR dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

Forme et expression de la règle d'urbanisme

Les articles R.151-9 à R151-16 regroupés dans la sous-section 1 « *contenu du règlement, des règles et des documents graphiques* » posent les caractéristiques du règlement en matière :

- de finalité,
- d'expression,
- de forme,
- d'opposabilité,
- de vocabulaire.

Le règlement du PLU a pour seule finalité la traduction du PADD

« *Le règlement contient* ***exclusivement*** *les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables....* » (article R. 151-9)

➢ le **règlement est au service du projet d'aménagement** (d'où un PADD adapté au territoire)

Justification de la règle

Art R 151-2 : le rapport de présentation comporte les justifications de :

- la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD
- la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (...)

- importance d'une séparation claire entre la règle, et sa justification
- inciter à réfléchir à la règle
- redonner sons sens 1er au 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…).

Justification des règles

2. Justifications des règles pour les zones UA et UAh du PLU

Zones UA et UAh	Règlement écrit	Lien vers le document graphique	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites Restent implicitement autorisées les destinations « Habitation », « Equipements d'intérêt collectif et services publics », et parmi les activités des secteurs secondaires ou tertiaires la sous-destination « Bureaux ». Ainsi que toutes les sous-destinations de la		AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN 2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants	Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites : ✓ Commerces : volonté de favoriser uniquement les commerces exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaires à la vie du quartier et répondant aux besoins de la zone de chalandise de la commune, garantissant une insertion
ET ACTIVITES	catégorie « Commerce et activités de services », seul le commerce de gros étant interdit dans la zone.			qualitative dans l'environnement ». en traduction des ZACOM SCoT, donc interdiction des autres sous-destinations en lien avec la destination « Commerce et activités de service ».

Le règlement du PLU - Avant

Avant liste
Exhaustive
Avec 2 articles
obligatoires

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.

Le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement du PLU est consacré

Il appartient à chaque collectivité de s'interroger, au regard des circonstances locales, sur la nécessité des règles édictées et de construire son dispositif réglementaire « **à la carte** » pour la mise en œuvre du PADD.

STRUCTURER

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
1 **Structure du règlement** *« Faciliter l'usage du règlement »*	▪ Thématiser la structure du règlement pour rendre explicites les objectifs poursuivis. ▪ Rendre plus lisible les outils mobilisables pour chaque thématique. ▪ Favoriser le recours à l'illustration et à la représentation graphique des règles.	▪ Sortir de la liste d'articles issue du POS qui pouvait incitait à rédiger un règlement type. ▪ Inciter à interroger l'intérêt de chaque règle édictée. ▪ Laisser un plus grand champ d'adaptation aux enjeux locaux.

Une nomenclature nationale flexible articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

I. **Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :** destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité

I. **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** volumétrie, implantation, qualité architecturale, espaces non-bâtis, stationnement

I. **Équipement et réseaux :** conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

- Que puis-je construire ?
- Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
- Comment je m'y raccorde ?

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

SIMPLIFIER ET CLARIFIER

		Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
2	**Règles d'implantation** *« Clarifier le statut des articles »*	▪ Clarifier le statut des règles obligatoires et facultatives. ▪ Supprimer l'obligation de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.	▪ Permettre un choix des règles « à la carte » en fonction du projet de territoire. ▪ Réglementer « a minima », uniquement pour décliner les enjeux du PADD et de préservation.
3	**Lexique national** *« Clarifier le statut du lexique »*	▪ Définir une base lexicale nationale pour clarifier la définition des principales terminologies utilisées. ▪ Permettre au PLU de compléter le lexique et lui donner un statut réglementaire.	▪ Favoriser la lisibilité de la règle. ▪ Alléger la partie écrite du règlement en sécurisant l'utilisation des termes définissant principalement la volumétrie.
4	**Renvoi au RNU** *« Simplifier les règlements dans les secteurs ruraux »*	▪ Promouvoir le PLUi en autorisant un simple renvoi au RNU dans certains secteurs bâtis. ▪ Sous réserve de justifications au regard du projet de territoire et de faibles perspectives de construction.	▪ Faciliter le déploiement des PLUi dans les intercommunalités rurales en rendant moins complexe et moins coûteuse l'écriture d'un règlement.

FAVORISER LA MIXITE ET L'INTENSITE URBAINE

5

Destinations/ sous-destinations

« Réduire le nombre de destinations et favoriser la mixité fonctionnelle»

Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
Le PLU peut interdire, soumettre à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques pour 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. Seuls les changements de destinations sont soumis à autorisation d'urbanisme. ▪ Conforter la possibilité de rédiger des règles différenciées au sein d'une même zone pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale. ▪ Permettre d'appliquer des règles différenciées entre le RDC et les étages pour des objectifs de mixité fonctionnelle	▪ Accroître les possibilités réglementaires des collectivités, en particulier en matière de renforcement des centralités, tout en posant un cadre commun. ▪ Permettre davantage de flexibilité / réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance. ▪ Simplifier l'instruction des demandes d'autorisation pour changement de destination (ne s'appliquant pas aux sous-destinations). ▪ Inciter à une meilleure utilisation des règles différenciées pour accompagner un rééquilibrage « raisonné » des fonctions. ▪ Favoriser la mutabilité des RDC.

Les destinations de construction

5

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
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- 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

PRESERVER LE CADRE DE VIE

		Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
6	**Intensifier les espaces urbains** *« Adapter les objectifs de densité aux situations locales »*	▪ Proposer une traduction volumétrique de l'objectif de densité. ▪ Introduire la possibilité de fixer des minimums dans les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions. ▪ Permettre de fixer des règles maximales de stationnement lorsqu'il y a une bonne desserte en transport en commun.	▪ Permettre la traduction des objectifs de densité et de réduction de l'étalement urbain du SCOT. ▪ Compléter les outils de réglementation de la forme urbaine. ▪ Limiter les recours portant uniquement sur la densité des projets.
7	**Différencier Neuf et existant** *« Rédiger des règles distinctes »*	▪ Inciter à rédiger des règles distinctes entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants. ▪ Clarifier les définitions de « neuf » et « existant » dans le lexique national.	▪ Permettre une meilleure adaptation du règlement aux projets. ▪ Inciter à une rédaction de règles adaptées aux spécificités des bâtiments existants.
8	**Représenter graphiquement les règles** *« Favoriser l'illustration »*	▪ Inciter à recourir au règlement graphique pour décliner les règles. ▪ Clarifier le statut des illustrations dans le règlement écrit pour en sécuriser l'utilisation.	▪ Favoriser la lisibilité de la règle. Et simplifier la réglementation écrite. ▪ Mieux appréhender les formes urbaines issues de la réglementation écrite.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

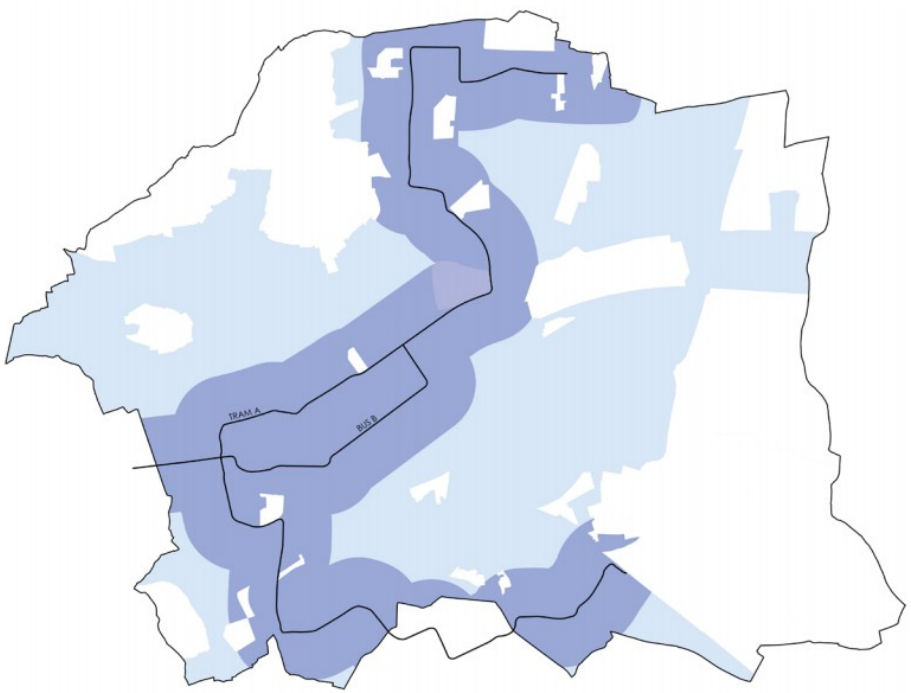
Intensification urbaine

Exemples

Règles quantitatives de stationnement

Aire d'influence des TCSP

(carte illustrative - non réglementaire)

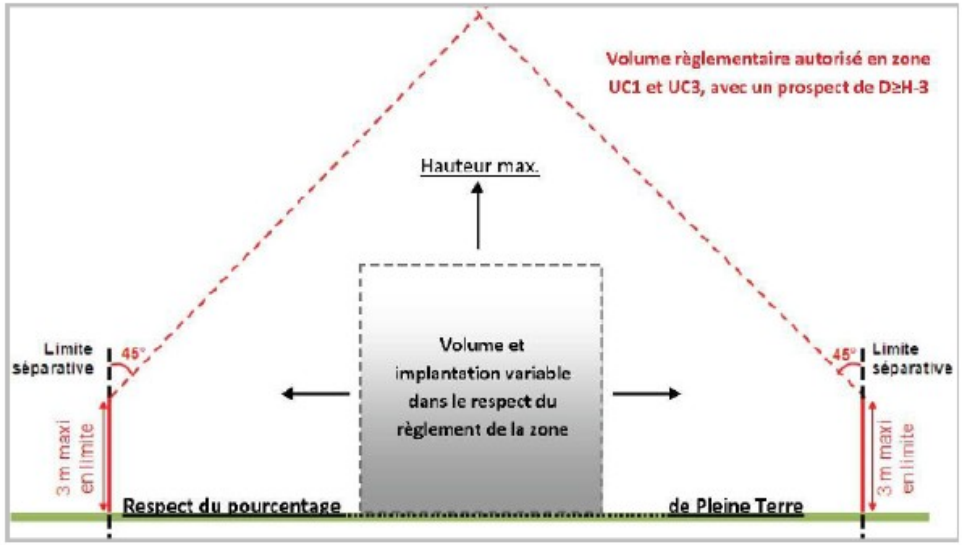


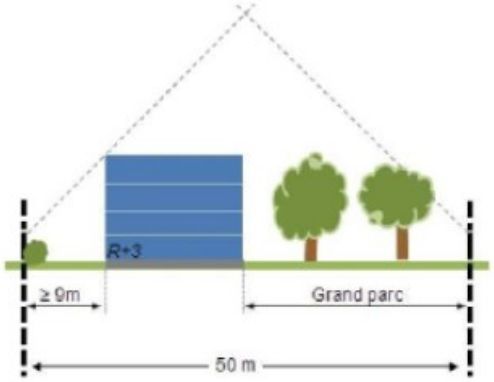
Destination	En-dehors de l'aire d'influence des TCSP	Dans l'aire d'influence des TCSP
Logements	• 1 place minimum par logement	• 0,5 place minimum par logement
Logements locatifs sociaux	• 0,5 place minimum par logement	• non réglementé
Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs	• 1 place minimum pour 5 lits	• non réglementé
Commerces	• Pas de minimum imposé • une surface maximum dédiée au stationnement correspondant à 75% de la Surface de Plancher*1	• Pas de minimum imposé • une surface maximum dédiée au stationnement correspondant à 50% de la Surface de Plancher*2
Hébergements hôteliers, résidences services et de tourisme	• 1 place minimum pour 5 lits.	• non réglementé
Bureaux	• 1 place minimum par tranche*3 de 120m² de Surface de Plancher	• Pas de minimum imposé • 1 place maximum par tranche*3 de 50m² de Surface de Plancher
Artisanat et industries	• 1 place minimum par tranche*3 de 150m² de Surface de Plancher	• 1 place minimum par tranche*3 de 300m² de Surface de Plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	•non réglementé	

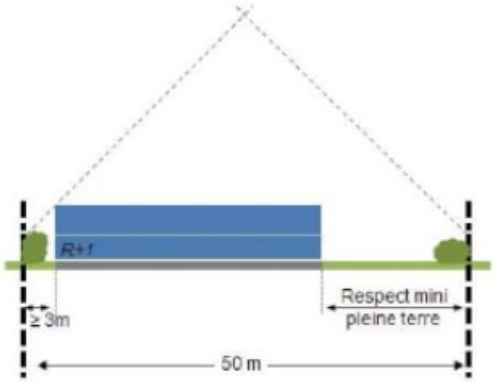
Exemples

Schémas non opposables insérés dans le règlement écrit

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 ≥ 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.

La densité, pour lutter contre la consommation d'espace excessive

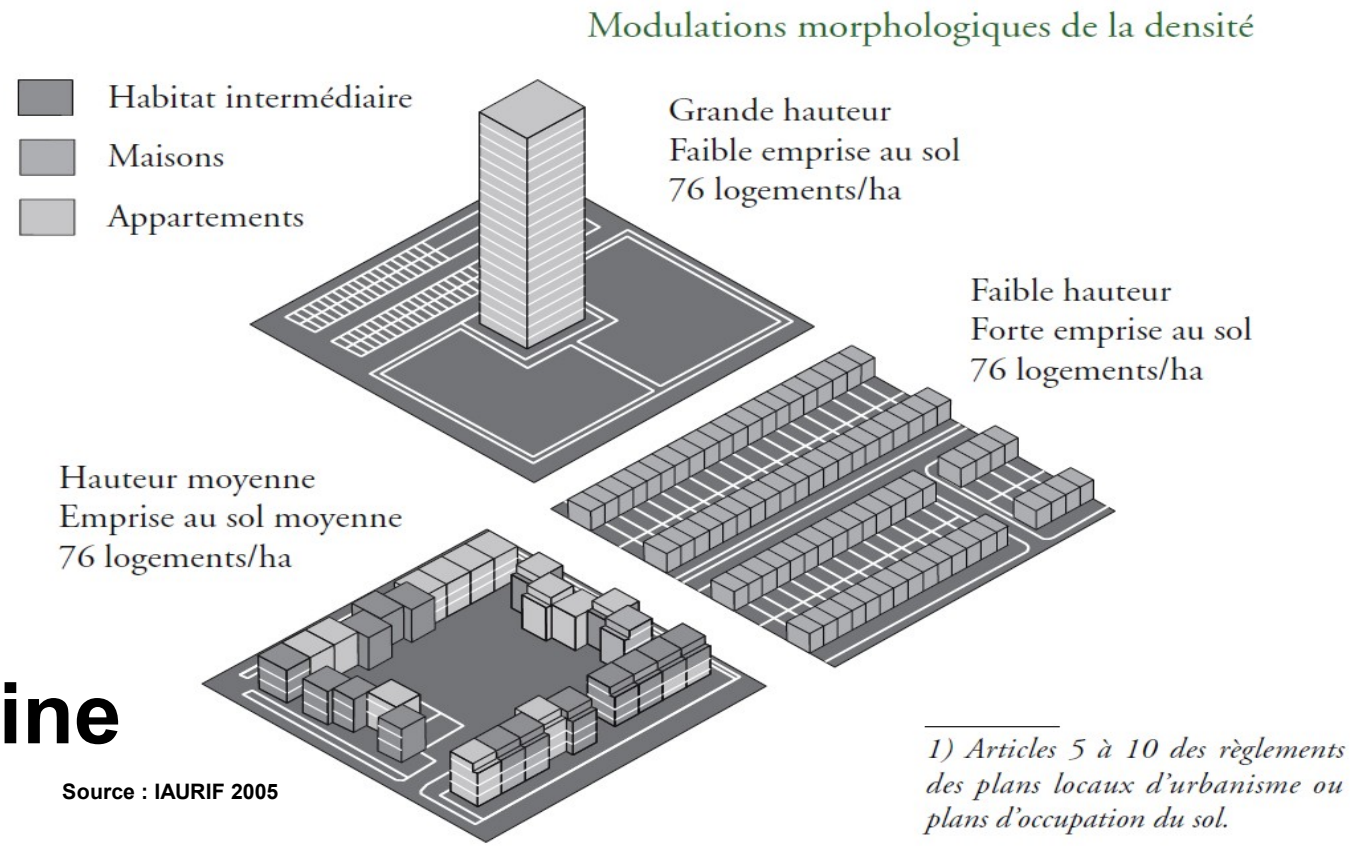
⇨ Densité = quantité / surface

(**quantité** = habitants, logements)

(**surface** = m², hectares)

⇨ <u>Ne pas confondre</u> :

Densité et forme urbaine



1) Articles 5 à 10 des règlements des plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation du sol.

Source : IAURIF 2005

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

L'intensification, pour lutter contre l'étalement urbain

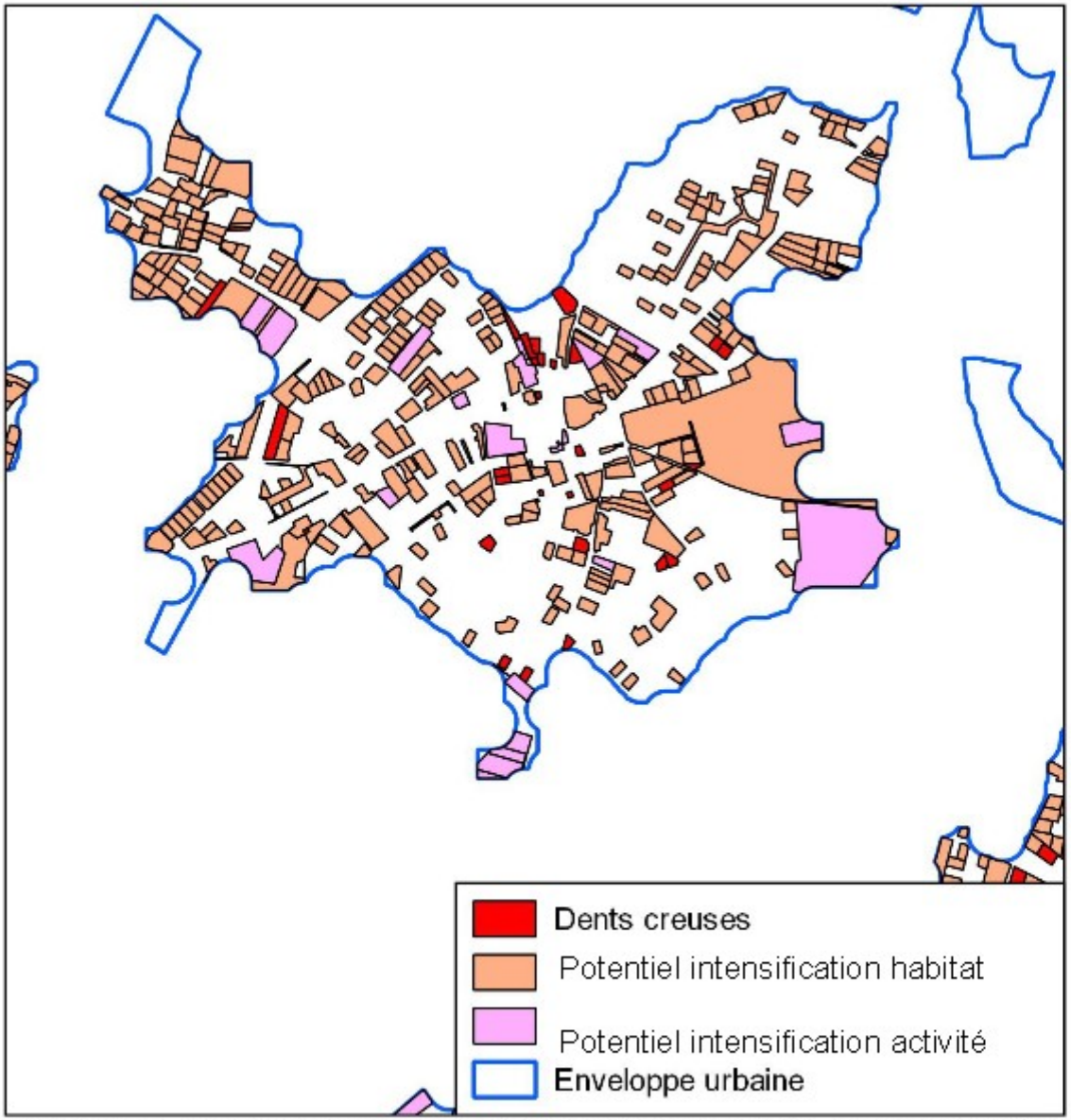


Illustration 1: Carte de localisation du potentiel d'intensification et de dents creuses vis-à-vis de l'enveloppe urbaine sur la commune test A

Exemple de règle graphique

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 : Continu
- Horizontal : Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m : Hachures
- P = 1/2, h = 3 m : Tireté court
- P = 1/1, h = 4,5 m : Tireté long
- P = 2/1, h = 4,5 m : Tireté mixte

Exemples: *hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m*
hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

Implantation : Implantation sans retrait imposé

Hauteur : 20m — Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'îlot
56,34m NO — Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

		Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
9	**Qualifier les espaces non-bâtis**	▪ Permettre de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non-bâtis et les adapter à leur rôle environnemental. ▪ Permettre de préciser les caractéristiques des clôtures pour préserver les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux.	▪ Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat. ▪ Favoriser une gestion durable des sols.
10	**Adapter les règles des RDC** *« A la prise en compte des risques »*	▪ Permettre de réglementer le niveau bas du plancher habitable pour prévenir les risques d'inondation.	▪ Inciter à la fabrication d'une ville plus résiliente et à la prise en compte des risques d'inondation.
11	**Préciser l'utilisation du coefficient de biotope**	▪ Préciser les attendus du coefficient de biotope et sa traduction par des surfaces non-imperméabilsées ou éco-aménageables : il donne des équivalences pondérées à des systèmes hors-sols. ▪ Laisser les communes définir son utilisation mais proposer des modalités de calcul.	▪ 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 une gestion durable des sols, en adaptant le zonage et l'usage des sols aux services et fonctions écologiques rendus par ces sols.

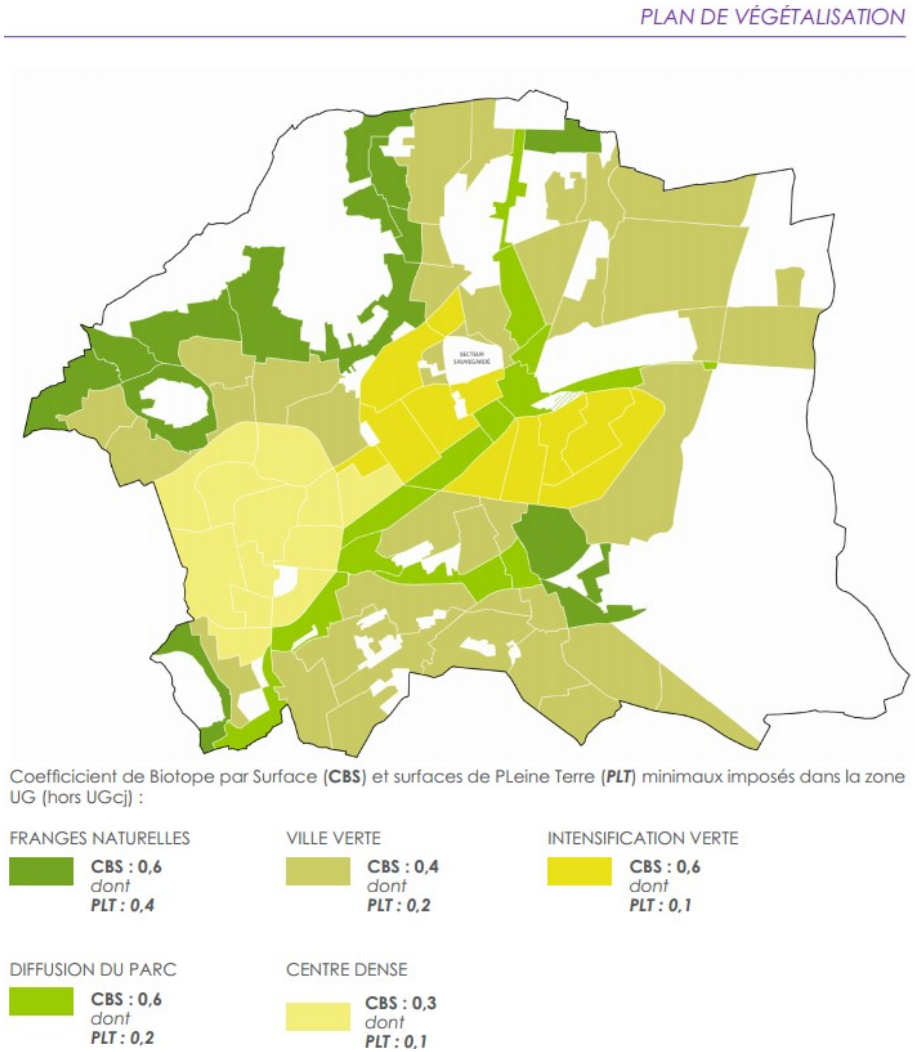
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

►Mettre en place un Coefficient de Biotope par Surface (R151-43 1°)

Exemple

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Dispositif	Ratio
Espaces verts en pleine terre	1
Surfaces imperméables	0
Surfaces semi-ouvertes	0,5
Espaces verts sur dalle	0,7
Surfaces verticales végétalisées	0,3
Récupération des eaux de toitures	0,3
Bonus arbres de hautes tiges	0,1



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

►Mettre en place un Coefficient de Biotope par Surface (R151-43 1°)

Exemple

Exemple du PLU de Clermont-Ferrand

ENCOURAGER L'EMERGENCE DE PROJETS

12

Règles qualitatives et alternatives

« Réglementer l'objectif à atteindre »

Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
▪ Permettre de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) sans imposer les moyens à mettre en œuvre. ▪ Permettre de décliner des règles alternatives aux règles générales pour mieux s'adapter aux spécificités de chaque parcelle. ▪ Sécuriser cette pratique en imposant une rédaction claire et précise.	▪ Sécuriser l'utilisation d'une évolution de l'écriture de la règle qui se développe dans les PLU. ▪ Accompagner la construction en zone dense en offrant davantage de flexibilité et d'adaptabilité à l'existant. ▪ Permettre une diversité des formes urbaines et un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés.

Définitions

Règles qualitatives : Elles se comprennent 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.

Simplifier et clarifier

La règle d'urbanisme peut être exprimée sous forme quantitative ou qualitative

Règle quantitative : la hauteur des nouvelles constructions par rapport au sol ne doit pas dépasser 15 m au faîtage

Règle qualitative : l'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines. En outre afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée.
Entre 2 constructions contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien

Simplifier et clarifier

La règle d'urbanisme peut être exprimée sous forme alternative

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'excédent pas 25 mètres de hauteur plafond.

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 ;

Exemple de règle générale assortie de règles alternatives

« Les constructions ayant une façade sur une voie ou emprise publique doivent s'implanter à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable aux documents graphiques (emplacement réservé, marge de recul ou de retrait, plan général d'alignement).

Toutefois, des ruptures d'implantation à l'alignement sont admises pour une construction ou partie de construction, dès lors qu'elles sont traitées de façon à conserver une continuité sur rue par la création de murs, de porches etc... et qu'elles sont justifiées par des motifs architecturaux ou techniques.

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être admise :

a) pour les constructions ou partie de construction implantées le long de voies piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à quatre mètres, de voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle ;

d) lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet nécessitent une implantation en retrait. »

ENCOURAGER L'EMERGENCE DE PROJETS

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n°14

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.

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**

Liberté • Égalité
RÉPUBLIQUE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

enjeux et principes opérationnels de la modernisation du règlement du PLU

1. Le nouveau règlement du PLU
2. Les enjeux en matière de planification et les attentes de l'État

Questions et échanges

3. La nouvelle structure thématique du règlement
4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Questions et échanges

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

encourager la planification par le projet

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE
SEINE-ET-MARNE

**Direction départementale des territoires
de Seine-et-Marne**

ENCOURAGER L'EMERGENCE DE PROJETS

		Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
13	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles	▪ Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (1AU) de la création d'OAP sectorielles. ▪ Ouvrir la possibilité de créer des OAP sur des secteurs d'aménagement sans les compléter par des dispositions réglementaires, mais avec un contenu minimum. ▪ Réaliser dans ces secteurs un schéma d'organisation spatiale et traduire à travers des prescriptions l'ensemble des objectifs auxquels ils sont soumis.	▪ 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 les PLU en évitant que les projets entraînent des modifications successives du document.

Les 3 types d'OAP déclinées réglementairement

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 sectorielles d'aménagement
(sans dispositions réglementaires)

Article R. 151-8 :

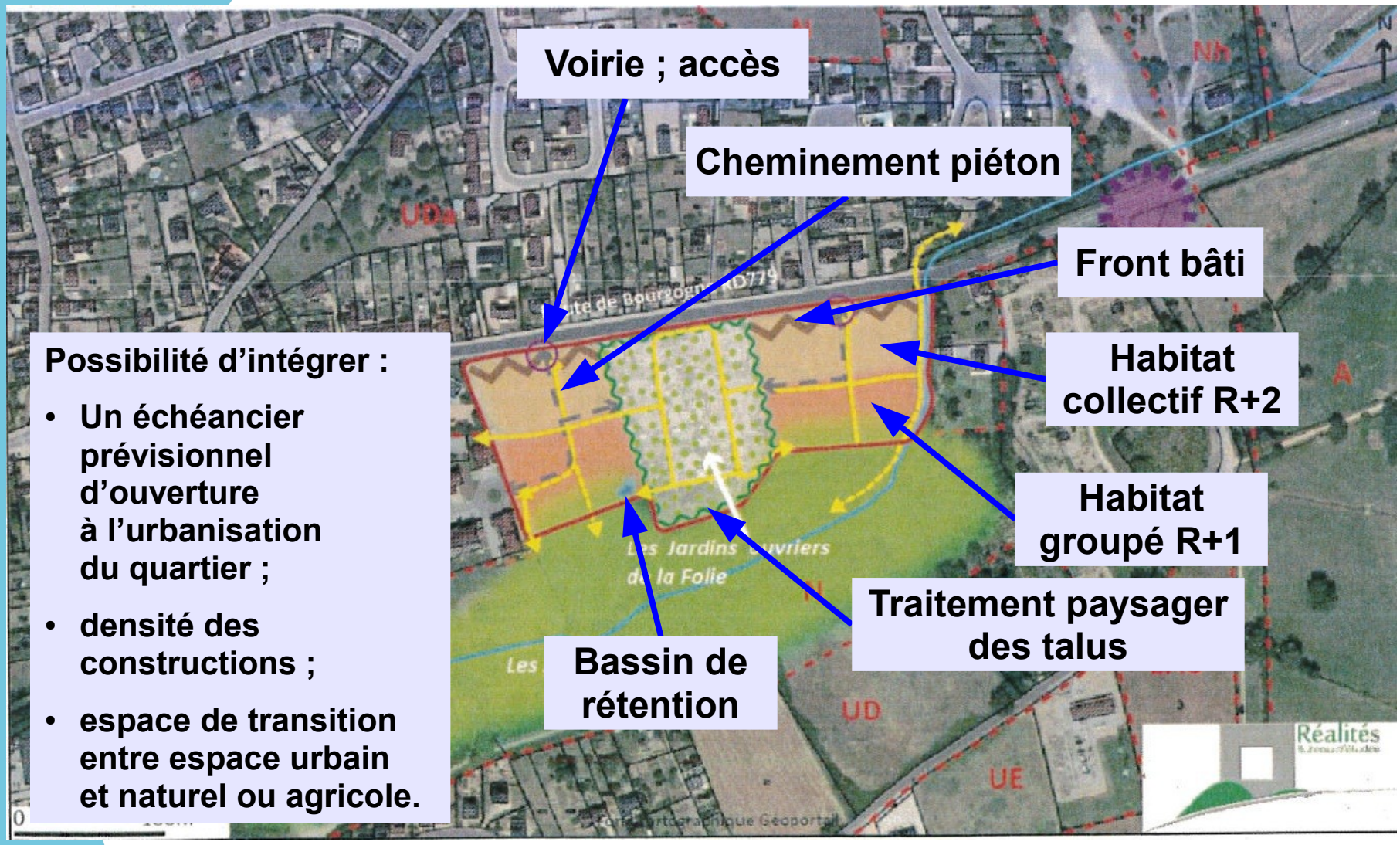
Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La 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.

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.

Exemple d'OAP « sectorielle »



<u>Objectif :</u> définir des principes d'aménagement en lien avec l'urbanisation existante

Exemple OAP « sectorielles d'aménagement »

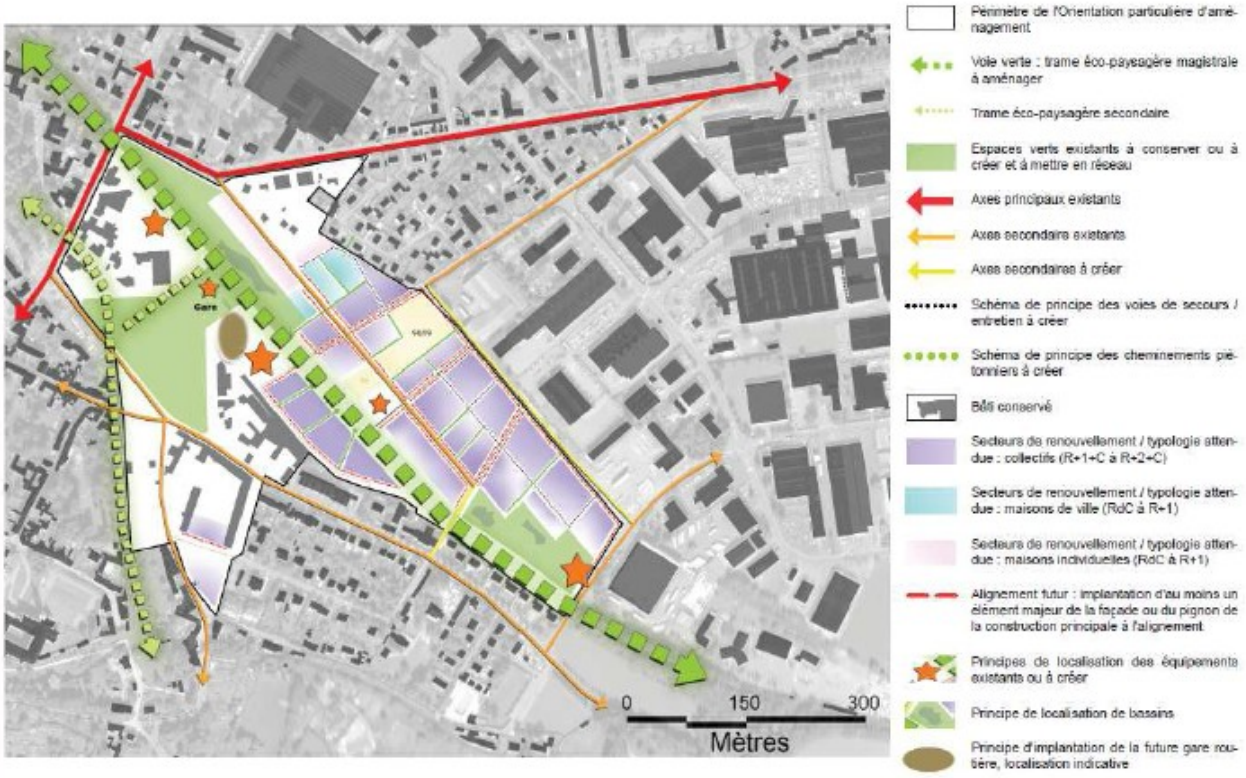
ZOOM – LES SECTEURS D'AMENAGEMENT

Article R. 151-8 (suite) :

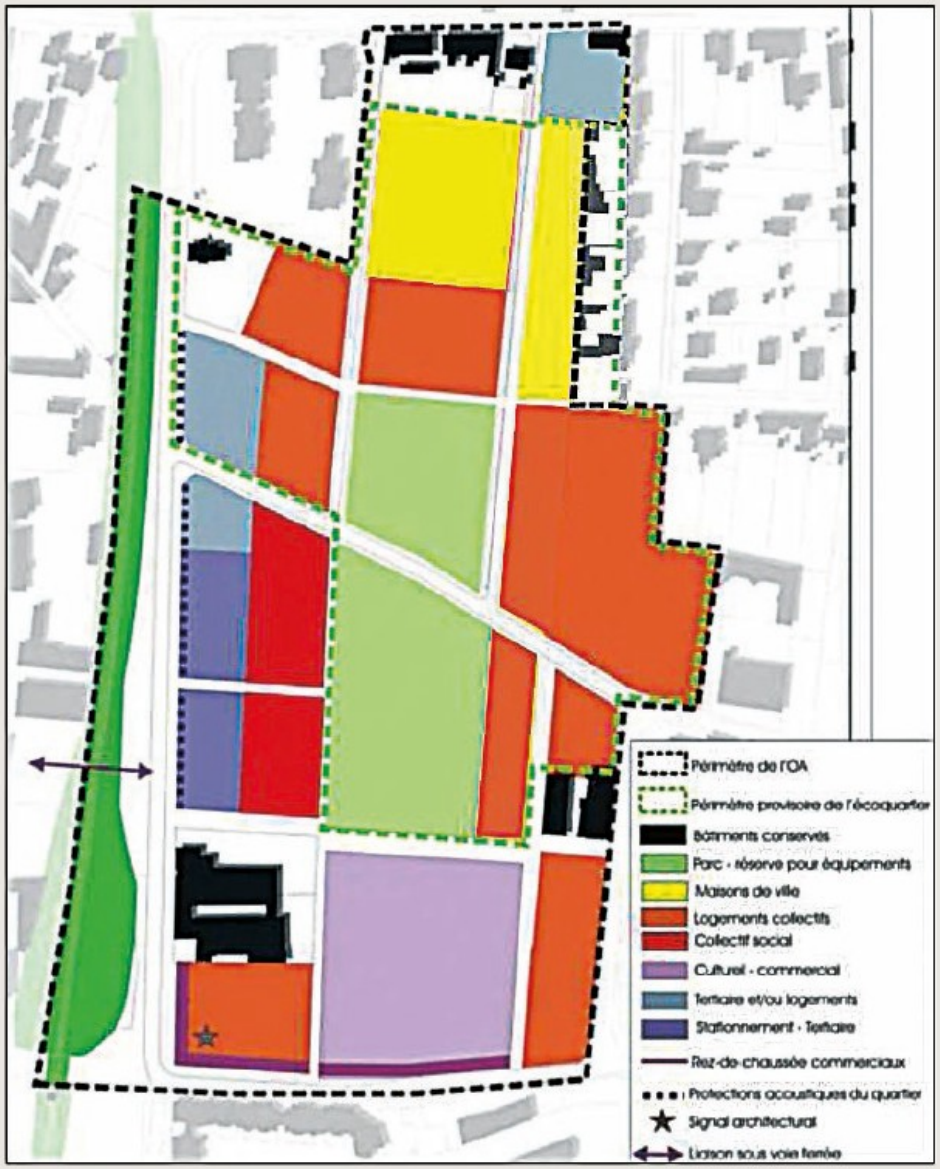
« Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte 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.*



Exemple d'OAP incluant mixité sociale et fonctionnelle



Extrait des OAP du PLUi de la communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône : Amorcer un quartier dynamique et transformer des sites industriels déclinants

L'objectif d'orientation pour ce secteur situé sur la frange Est du centre ville de Villefranche-sur-Saône est de « limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés, favoriser la densification urbaine en continuité du bâti et voies existants. Sur les terrains non valorisés, comportant notamment des friches, la densification favorisera l'aménagement d'un quartier urbain à travers la construction d'un programme mixte incluant logements, bureaux, commerces (notamment loisirs et culture). Ce projet intègre l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle. Animé par les «cycles» des différentes activités (résidentielles, professionnelles, culturelles, commerciales, récréatives, etc.), le principe de mixité devra aussi permettre un brassage entre les différents publics amenés à fréquenter le site ».

Les OAP en bref

Implique un travail fin nécessitant des compétences en matière d'urbanisme, d'architecture, de lecture du paysage...

nécessité d'une équipe pluridisciplinaire.

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**)

Liberté • Égalité
RÉPUBLIQUE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

En bref…

Le nouveau règlement doit :

- offrir plus de souplesse aux auteurs du PLU pour s'adapter aux spécificités de chaque collectivité
- permettre le développement d'un urbanisme de projet donner plus de sens au règlement du PLU et mieux le relier au projet de territoire
- répondre mieux aux enjeux locaux en permettant une adaptation de la règle qui n'est plus soumise à un cadre national trop strict
- inciter à interroger sur l'intérêt de chaque règle et à utiliser uniquement les articles nécessaires dans chaque zone

LES DISPOSITIONS NE POUVANT ÊTRE MISES EN OEUVRE SANS S'APPUYER SUR LE NOUVEAU DÉCRET

Le décret comporte une part importante de formalisation de pratiques innovantes, reconnues par la jurisprudence ou encadrées uniquement par des grands principes législatifs.

Toutefois, de nouveaux outils ne peuvent être mis en œuvre indépendamment du décret :

Articles du règlement «à la carte», (les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation restent obligatoires)

Utilisation des nouvelles destinations ET sous-destinations (les neuf destinations limitatives restent obligatoires)

Utilisation des OAP de secteur d'aménagement (sans règlement)

Classement en Zone AU décorrélé du caractère naturel de la zone

Zones de renvoi au RNU dans les ZU des PLUi

Création de secteurs de PC conjoints avec la rédaction de règles alternatives adaptées

Rédaction de règles de hauteur et d'emprise au sol minimales

enjeux et principes opérationnels de la modernisation du règlement du PLU

1. Le nouveau règlement du PLU
2. Les enjeux en matière de planification et les attentes de l'État

Questions et échanges

3. La nouvelle structure thématique du règlement
4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Questions et échanges

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne

Merci de votre attention

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE
SEINE-ET-MARNE

**Direction départementale des territoires
de Seine-et-Marne**