

Projet de décret relatif

à la partie réglementaire du livre Ier du CU
et portant modernisation du contenu des PLU

Contexte

- fait suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23/09/2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, qui entrera en vigueur au 01/01/2016
- projet de décret mis en consultation jusqu'au 15/09 pour une publication avant fin 2015 et une entrée en vigueur prévue au 01/01/2016

Objet

- recodification à droit constant de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme
- modernisation du contenu du PLU
 - en préservant les outils préexistants
 - en créant de nouveaux outils pouvant être mis en oeuvre facultativement par les communes et intercommunalités

Objectifs

- 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 au plus près des besoins

Dispositions transitoires

- les PLU approuvés avant la date d'entrée en vigueur du décret restent régis par les dispositions du code de l'urbanisme dans sa version applicable au 31/12/2015 jusqu'à leur prochaine révision
- les PLU dont la révision ou l'élaboration a été prescrite avant la date d'entrée en vigueur du décret restent régis par les dispositions du code de l'urbanisme dans sa version applicable au 31/12/2015, sauf délibération contraire intervenant au plus tard lors de la délibération arrêtant le projet

TITRE 5 : PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 1ER : CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SECTION 1 : LE RAPPORT DE PRESENTATION

SECTION 2 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTION 3 : LE REGLEMENT

- Sous-section 1 : Contenu du règlement et expression de la règle
- Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière
- Sous-section 3 : Usage des sols et destination des constructions
- Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Sous-section 5 : Équipements et réseaux
- Sous-section 6 : Barème des coûts fonciers imputés aux majorations de volume constructible accordées au bénéfice des logements locatifs sociaux

SECTION 4 : LES ANNEXES

SECTION 5 : PLU TENANT LIEU DE PDU ET DE PLH

TITRE 5 : PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 1ER : CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SECTION 1 : LE RAPPORT DE PRES

SECTION 2 : LES ORIENTATIONS D

SECTION 3 : LE REGLEMENT

- Sous-section 1 : Contenu du règlement, expression de la règle
- Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière
- **Sous-section 3 : Usage des sols et destination des constructions**
- **Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Sous-section 5 : Équipements et réseaux**
- Sous-section 6 : Barème des coûts fonciers imputés aux majorations de volume constructible accordées au bénéfice des logements locatifs sociaux

SECTION 4 : LES ANNEXES

SECTION 5 : PLU TENANT LIEU DE PDU ET DE PLH

Les 16 articles du règlement disparaissent au profit de 3 grands chapitres thématiques

TITRE 5 : PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 1ER : CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SECTION 1 : LE RAPPORT DE PRES

SECTION 2 : LES ORIENTATIONS D'

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Les 16 articles du règlement disparaissent au profit de 3 grands chapitres thématiques

- Sous-section 1 : Contenu du règlement, expression de la règle
- Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière
- Sous-section 3 : Usage des sols et destination des constructions
Où puis-je construire ?
Destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité
- Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Comment insérer ma construction dans son environnement ?
Volumétrie, implantation, espaces non bâtis, stationnement
- Sous-section 5 : Équipements et réseaux
Comment raccorder ma construction ?
Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

SECTION 2 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Possibilité d'encadrer les zones AU et U par des OAP sans recourir au règlement écrit

- les OAP comportent alors un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 1 : Contenu du règlement et expression de la règle

Possibilité pour le règlement d'exprimer tout ou partie des règles uniquement par représentation sur le ou les documents graphiques

- dans ce cas la partie écrite du règlement doit le préciser

Clarification des termes utilisés par les PLU

- création d'un lexique portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 1 : Contenu du règlement et expression de la règle

Diminution de 9 à 5 du nombre des destinations

- habitation
- commerce et activités de service
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- exploitation agricole et forestière
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 1 : Contenu du règlement et expression de la règle

Diminution de 9 à 5 du nombre des destinations

- habitation
- commerce et activités de service
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- exploitation agricole et forestière
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Ces 5 destinations recouvrent les 20 sous-destinations suivantes

- la destination « habitation » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « commerce et activités de service » comprend les sous-destination : 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 ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public ;
- la destination « exploitation agricole et forestière » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Le contrôle du changement de destination portera sur les seules 5 destinations principales

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 1 : Contenu du règlement et expression de la règle

Possibilité pour le règlement de

- distinguer les règles entre les constructions neuves ou existantes et selon la dimension des constructions
- en fonction des circonstances locales, comporter des règles alternatives aux règles générales, « dès lors qu'elles sont claires et précises »

Possibilité de couvrir certaines zones d'un PLUi par le RNU

- vise à favoriser l'émergence des PLUi dans les intercommunalités rurales
- sous réserve de justifications au regard du projet de territoire et de faibles perspectives de construction

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Zones et AU souple

- possibilité de recourir aux seules OAP (anciennement OAP et règlement) afin de prévoir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

Zones A

- possibilité d'y autoriser les CUMA

Zones N

- élargissement des possibilités de classement en zone N en cas
 - de nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
 - de nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles
- possibilité d'y autoriser les CUMA

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 3 : Usage des sols et destination des constructions

Restructuration du règlement par thématique

- § 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
 - le règlement peut interdire, dans le respect de la vocation générale des zones, les usages affectations et destinations/sous-destinations qu'il définit
 - son document graphique fait apparaître certaines dispositions limitant le droit de construire (EBC...)
- § 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
 - le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières la nature des activités et les destinations/sous-destinations qu'il définit
 - son document graphique fait apparaître certaines contraintes conditionnant le droit de construire (bât repérés comme pouvant changer de destination, ER...)

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 3 : Usage des sols et destination des constructions

Restructuration du règlement par thématique

- § 3 : mixité fonctionnelle et sociale
 - possibilité de définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction
 - possibilité de définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions
 - son document graphique fait apparaître certaines contraintes conditionnant le droit de construire (SMS, ER logement social...)

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

§ 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Pour assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, traduire la densité et la constructibilité des terrains, possibilité

- de prévoir des règles maximales et minimales d'emprise au sol et de hauteur
- d'exprimer ces règles par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété
 - suppression de l'obligation de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives
- d'exprimer ces règles en fonction des objectifs attendus et des caractéristiques des constructions avoisinantes

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

§ 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, possibilité

- de prévoir des règles alternatives afin d'adapter les règles volumétriques définies au §1 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Pour assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, possibilité de

- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions afin de prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

§ 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Possibilité

- de fixer un coefficient de biotope afin de réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser la nature en ville, la biodiversité et la régulation des îlots de chaleur,
- de réglementer les caractéristiques des clôtures afin de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux
- d'imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

§ 4 : Stationnement

Les obligations en matière de stationnement doivent tenir 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

Possibilité de minorer le nombre de places quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

SECTION 3 : LE REGLEMENT

Sous-section 5 : Équipements et réseaux

§ 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Possibilité de régler les conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

§ 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Possibilité de

- définir les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- prévoir des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du CGCT