

Le **décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU) est entré en vigueur le **1er janvier 2016** et permet **une application progressive avec droit d'option pour les collectivités**.

Outre la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme, ce décret intègre la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme pour rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens plans d'occupation des sols (POS), devenues inadaptées pour traduire les enjeux de l'urbanisme d'aujourd'hui.

L'objectif principal de ce décret consiste donc à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

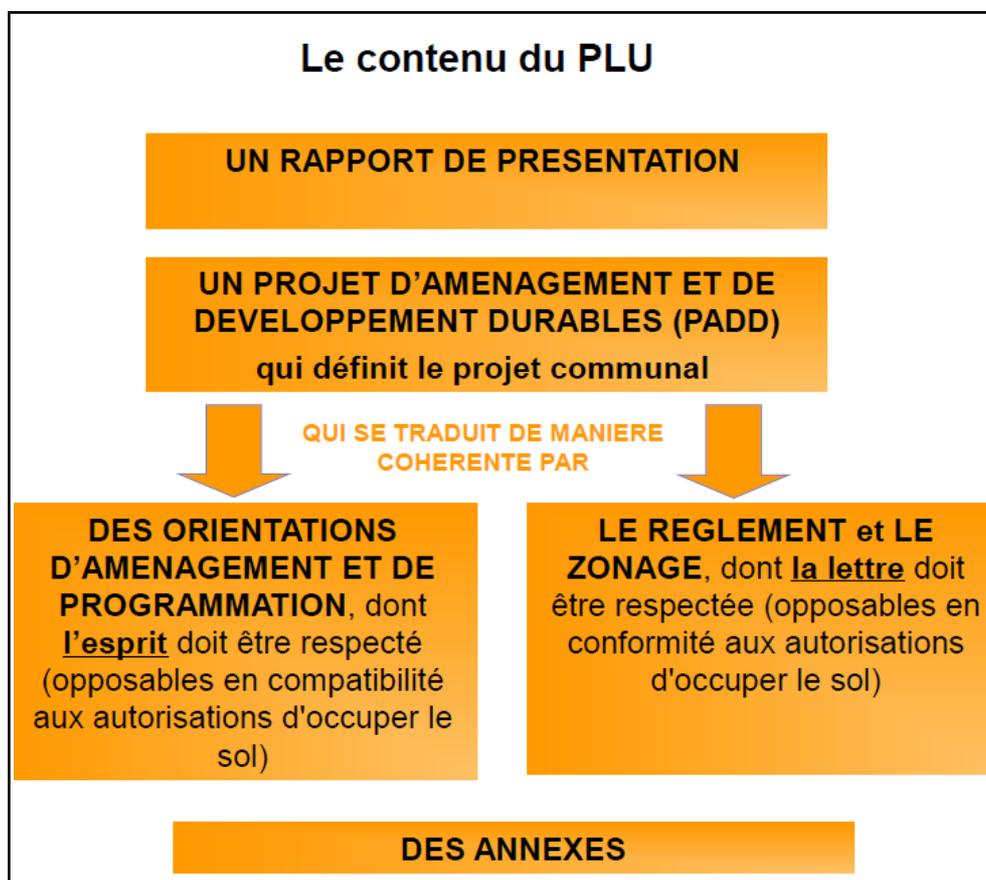
Les nouveaux PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire.

| | |
|--|---|
| Le PLU reste régi par l'ancien contenu du PLU et les dispositions des articles R. 151-1 2°, R. 151-4 , du 1° de l'article R. 151-23, du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 : | |
| Modification, mise en compatibilité ou révision allégée initiée avant ou après le 1 ^{er} janvier 2016 | Les dispositions des articles réglementaires (R.123-1 à R.123-14 du c.u.) en vigueur au 31 décembre 2015 s'appliquent jusqu'à la prochaine révision générale. |
| Lancement d'une élaboration ou d'une révision générale antérieure au 1 ^{er} janvier 2016 | Si arrêt du projet SANS délibération optant pour le contenu modernisé du PLU. |
| Le PLU intègre le contenu modernisé (R.151-1 à R.151-55 du c.u. en vigueur à compter du 1 ^{er} janvier 2016) : | |
| PLU approuvé antérieurement au 1 ^{er} janvier 2016 ou absence de PLU | Si lancement d'une procédure de révision générale ou élaboration. |
| Lancement d'une élaboration ou révision générale antérieurement au 1^{er} janvier 2016 | Si arrêt du projet AVEC délibération optant pour le contenu modernisé du PLU. |

Aux termes de la loi ALUR, votre PLU doit intégrer les dispositions de la loi « Grenelle 2 » et être approuvé avant le 01/01/2017. A défaut, les dispositions d'urbanisme du PLU actuel « non grenellisé » seront sujettes à contentieux.

1. Le contenu du PLU (article L. 151-2 du CU)

L'article L. 151-2 fixe le contenu du dossier de PLU : il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.



Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.1 Le rapport de présentation (article L. 151-4 du CU)

Le rapport de présentation est un document qui explique la façon dont le PLU a été élaboré, la façon dont il respecte la législation ainsi que les incidences qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des

dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

La loi Alur met l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain puisque le rapport de présentation doit aussi analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La constitution du rapport de présentation est donnée par les articles R. 151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme.

(Article R. 151-1) 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 SCoT 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. »

(Article R. 151-2) Le rapport de présentation comporte les justifications de :

« 1° La cohérence des OAP 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 OAP 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, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 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 ;

6° Toute autre disposition du PLU pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

(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) Le rapport de présentation est complété par l'exposé des changements apportés lorsque le PLU est révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31, modifié ou mis en compatibilité.

(Article R. 151-3) De plus, **lorsque l'évaluation environnementale 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 PLU, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Destinations et sous-destinations de constructions

| Destinations (Article R. 151-27) | Sous-destinations (article R. 151-28) |
|--|--|
| 1° Exploitation agricole et forestière | – exploitation agricole – exploitation forestière |
| 2° Habitation | – logement – hébergement |
| 3° 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 |
| 4° 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° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> - industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition |
|--|--|

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2 Le projet d'aménagement et de développement durables – PADD (article L. 151-5 du CU)

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune / l'EPCI.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le PLU tient lieu de PLH, le PADD énonce, en outre, 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 (article R. 151-54 du CU).

Lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PDU, le PADD détermine, en outre, 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 (article R. 151-55 du CU).

Il est l'expression du projet de la collectivité exprimé dans le respect des articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. À ce titre, il est nécessaire que les orientations générales de ce projet soient quantifiées, caractérisées et planifiées dans le temps. Ainsi le PADD ne doit pas être une reformulation du code de l'urbanisme.

Ce document donne le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a prévu le cas des procédures PLU soumises à un examen au cas par cas. Le maître d'ouvrage du PLU devra saisir l'autorité environnementale pour savoir si cette procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale devra être saisie juste après le débat sur les orientations du PADD lors de l'élaboration ou la révision « générale » du PLU (c'est-à-dire une révision portant atteinte aux orientations du PADD).

1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation – OAP (articles L. 151-6 et 7 du CU)

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les OAP 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 (article R.151-6 du CU).

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 (article R. 151-7).

Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 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 OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (article R151-8).

1.4 Le règlement (articles L. 151-8 à 42 et R. 151-9 à 50 du CU)

Document opposable aux tiers en termes de conformité, *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3*. Il traduit les enjeux et objectifs énoncés dans le rapport de présentation et le PADD, tout en composant avec les diverses règles et contraintes (lois, servitudes...).

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, pouvant comporter un ou plusieurs documents, sur laquelle sont reportées les limites des zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières), secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie.

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.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme réaffirme la structure thématique du règlement du plan local d'urbanisme issue de la loi ALUR en regroupant les différents outils réglementaires offerts aux auteurs d'un PLU autour de trois thèmes. Cette structuration reste facultative, cependant son utilisation est fortement conseillée afin d'en faciliter la lecture et la compréhension pour ses utilisateurs. Cette nouvelle nomenclature correspond aux sous-sections 3 à 5 de la section 3 du règlement. :

I. Usage des sols et destination des constructions

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipements et réseaux

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

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones :

- Les zones urbaines (zones U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser (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 OAP 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.

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 PLU comportant notamment les OAP de la zone.

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 PLU. 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.

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- Les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zones N)

Peuvent être classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être classés en zone N, 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.

En zones A et N, peuvent être autorisées :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zone N) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11 à 13, dans les conditions fixées par ceux-ci :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), les

bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

À titre exceptionnel, le règlement peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

1.5 Les annexes (articles L. 151-43, R. 151-51 à 53 du CU)

Les PLU comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme.