

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.

Le nouveau règlement, régi par le livre 1^{er} du code de l'urbanisme, en vigueur au 1^{er} janvier 2016, s'applique à toutes les procédures d'élaboration ou de révision générale, engagées à partir du 1^{er} janvier 2016.

L'article L. 151-2 du code de l'urbanisme fixe le contenu du dossier de PLU, il comprend :

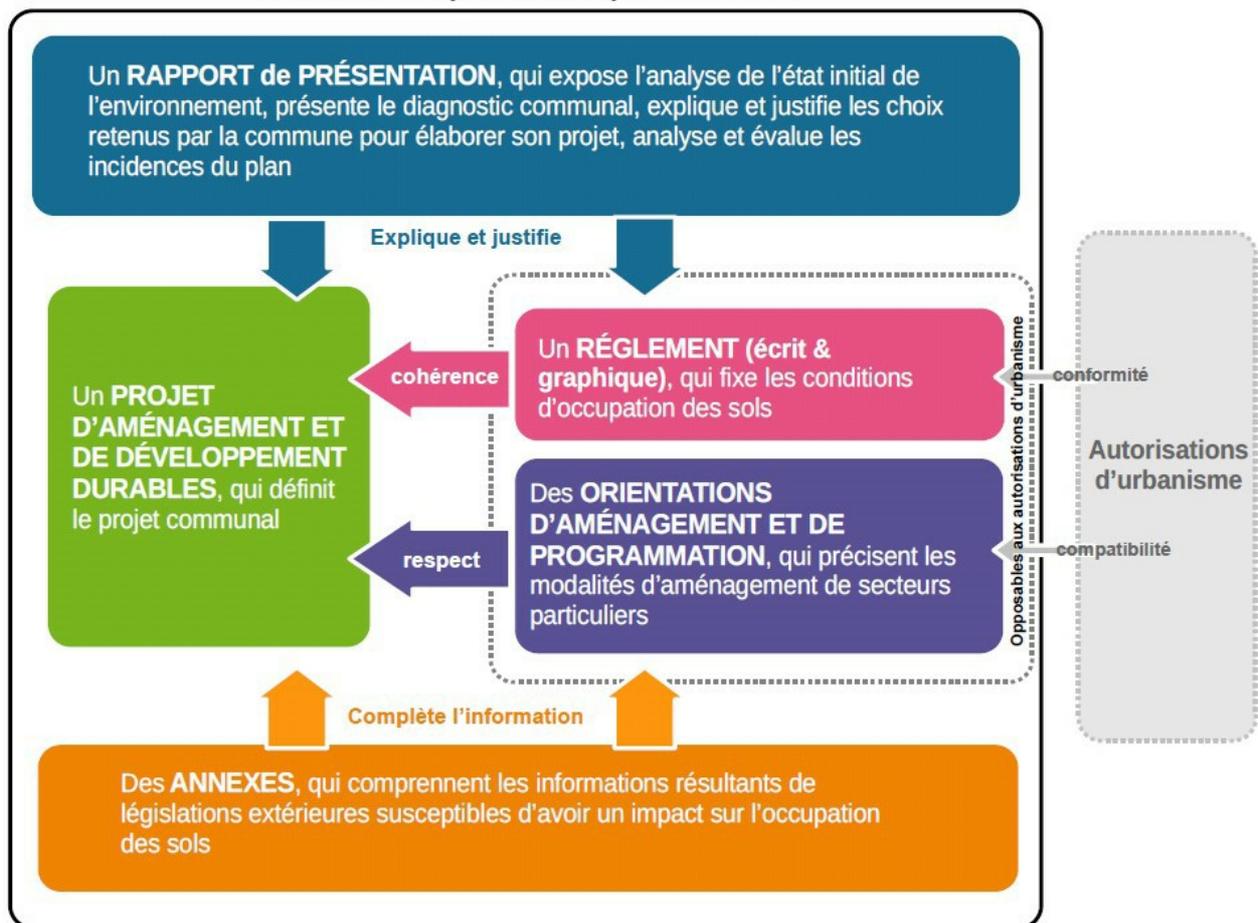
1. un rapport de présentation,
2. un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
3. des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
4. un règlement,
5. des annexes.

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.

Seuls le règlement et les OAP sont opposables aux porteurs de projets.

Le rapport de présentation et le PADD qui constituent le projet territorial de la collectivité et sa justification ne sont pas opposables aux tiers. Cependant ces pièces contribuent à la clarté et au sens du projet de planification de la collectivité. Elles doivent permettre aux collectivités de s'interroger sur la nécessité des règles d'urbanisme qu'elles souhaitent définir dans leur PLU et aux citoyens de comprendre le sens des dispositions qui peuvent leur être opposées dans le cadre de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.

Relations des pièces composant le PLU



1. Le rapport de présentation (article L. 151-4, R.151-1 à R.151-5 du c.u.)

Le rapport de présentation est un document qui **explique** :

- la façon dont le PLU a été élaboré,
- la façon dont il respecte la législation,
- les incidences qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement.
- 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.

Le contenu du rapport de présentation est donné par les articles R. 151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme, qui prévoit notamment que le rapport de présentation :

- **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.
- **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 ;
- **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 ;
- **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 ;
 3. La complémentarité de ces dispositions avec les OAP ;
 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 ;

 - **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 du code de l'urbanisme.
 - **expose** les motifs 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.

1.1 L'évaluation environnementale

Le rapport de présentation peut comporter, le cas échéant, une évaluation environnementale. Dans ce cas, le contenu du rapport de présentation du PLU doit comprendre les éléments indiqués aux articles L.104-4, L.104-5 et R.151-3 du code de l'urbanisme.

Lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, 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.

Contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

ANNEXE : 17

Le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement a édité en décembre 2011, à destination des collectivités et des acteurs qui les accompagnent, un guide relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Ce guide est disponible en consultation ou en téléchargement sur le site internet du Ministère (http://www.developpement-durable.gouv.fr/L-evaluation-environnementale-des_25703.html).

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

Défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la dimension « politique » du projet de la collectivité. C'est la raison pour laquelle il doit d'ailleurs être débattu de manière formelle par cette dernière.

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 ;
- **définit** 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.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **peut prendre en compte** les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation – OAP (articles L. 151-6 à L. 151-7 et R.151-6 à R.151-8 du c.u.)

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

Les OAP peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 du c.u..

Les « **OAP sectorielles** » 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 composant la partie graphique du règlement (article R. 151-6 du c.u.).

Les **OAP « patrimoniales »** 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 du c.u. (article R. 151-7 du c.u.).

Les **OAP de secteurs d'aménagement**, définies à l'article R. 151-8 du c.u., ouvrent la possibilité de concevoir dans les zones urbaines (U) ou dans les zones à urbaniser (AU) des OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Toutefois, cette possibilité de ne pas recourir au règlement s'accompagne de conditions. Les dispositions édictées doivent :

- répondre aux objectifs du PADD ;
- porter au minimum sur les objectifs suivants :
 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.
- comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

6. Le règlement (articles L. 151-8 à 42 et R. 151-9 à 50 du c.u.)

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Toute occupation du sol devra y être conforme, qu'elle fasse l'objet ou non d'une demande d'autorisation.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte plusieurs documents (article R.151-10 du code de l'urbanisme).

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 règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), les zones naturelles et forestières (zones N) définies par les articles R.151-18, R.151-20, R.151-22 et R.151-24 du code de l'urbanisme. Il fixe, en fonction des circonstances locales, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement peut fixer des règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions. Il peut notamment, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés certaines constructions et aménagements. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (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 ou naturelles et en dehors des STECAL :

- Le règlement peut désigner 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,

Contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

ANNEXE : 17

naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1- 1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- 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. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Le règlement peut également fixer :

- des règles en matière de caractéristique architecturale, urbaine et écologique et en matière d'équipement des zones ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L. 151-41).

Articles recodifiés	Anciens articles	Contenu des dispositions
<i>Section 3 : Le règlement</i>		
<i>Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (articles R151-9 à R151-16)</i>		
R. 151-9	R* 123-11, alinéa 1 complété	- Contenu du règlement - Enumération des documents graphiques obligatoires
R. 151-10	Création	- Opposabilité du règlement écrit et du règlement graphique
R. 151-11	Création	- Possibilité de substituer les règles écrites à des règles représentées graphiquement : leur valeur réglementaire doit être explicitement indiquée dans le règlement écrit - Dans le silence des auteurs, les représentations ont une valeur illustrative
R. 151-12	Création	- Possibilité de rédiger des règles qualitatives, sous forme de résultat à atteindre
R. 151-13	Création	- Possibilité de rédiger des règles alternatives aux règles générales
R. 151-14	R* 123-11 partiel	- Délimitation des zones, secteurs et périmètres, espaces identifiés dans le PLU
R. 151-15	Création	- Création d'un lexique national
R. 151-16	Création	- Possibilité de compléter le lexique national
R. 151-2-2 ^e	Création	- Possibilité de différencier les règles entre les constructions neuves et existantes

6.1 La structure thématique du règlement

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme propose une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR. Cette nomenclature nationale commune et facultative participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité de la règle.

Suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (L.151-8 à L.151-42), la nomenclature proposée ne fait donc plus l'objet d'un seul article, mais découle de l'enchaînement des sous-sections 3 à 5 de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (sous-section 3)

- Destinations et sous-destinations (paragraphe 1) : R.151-27 à R.151-29
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (paragraphe 2) : R.151-30 à R.151-36
- Mixité fonctionnelle et sociale (paragraphe 3) : R.151-37 et R.151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sous-section 4)

- Volumétrie et implantation des constructions (paragraphe 1) : R.151-39 et R.151-40
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2) : R.151-41 et R.151-42
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (paragraphe 3) : R.151-43
- Stationnement (paragraphe 4) : R.151-44 à R.151-46

III- Équipement et réseaux (sous-section 5)

- Desserte par les voies publiques ou privées (paragraphe 1) : R.151-47 et R.151-48
- Desserte par les réseaux (paragraphe 2) : R.151-49 et R.151-50

A l'intérieur de chaque paragraphe de cette structure, les articles recodifiés suivent une même logique, les prescriptions écrites que peuvent comporter le règlement sont suivies des prescriptions à représenter sur les documents graphiques, le cas échéant.

Si cette nomenclature est facultative, sa déclinaison suivant les trois thèmes proposés reste cependant fortement conseillée pour préserver une homogénéité de la présentation des règlements, facilitant leur lecture par les citoyens et les porteurs de projets.

6.2 Réforme des destinations et sous-destinations de constructions

La réforme des catégories de destinations a pour objectifs :

- d'élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national ;
- d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux ;
- permettre de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre

Contenu des Plans Locaux d'Urbanisme

ANNEXE : 17

les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique ;

- de favoriser une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle.

Le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité est donc redéfini par les articles R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37.

C'est ainsi que des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations et selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

Destinations (Article R. 151-27)	Sous-destinations (article R. 151-28) <small>Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016.</small>
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	– industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition

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

Les annexes du PLU fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

La liste exhaustive des pièces à joindre obligatoirement en annexe du PLU sont énumérés aux articles R.151-51 et R.151-53 du code de l'urbanisme.

Pour aller plus loin :

Présentation générale, fiches techniques et brochures mises à disposition sur le site du ministère du logement et de l'habitat durable :

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu>