

# Aménagement opérationnel et Planification :

## Séquence 3 : Les outils du PLUi

19 et 20  
novembre 2018



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET SOLIDAIRE

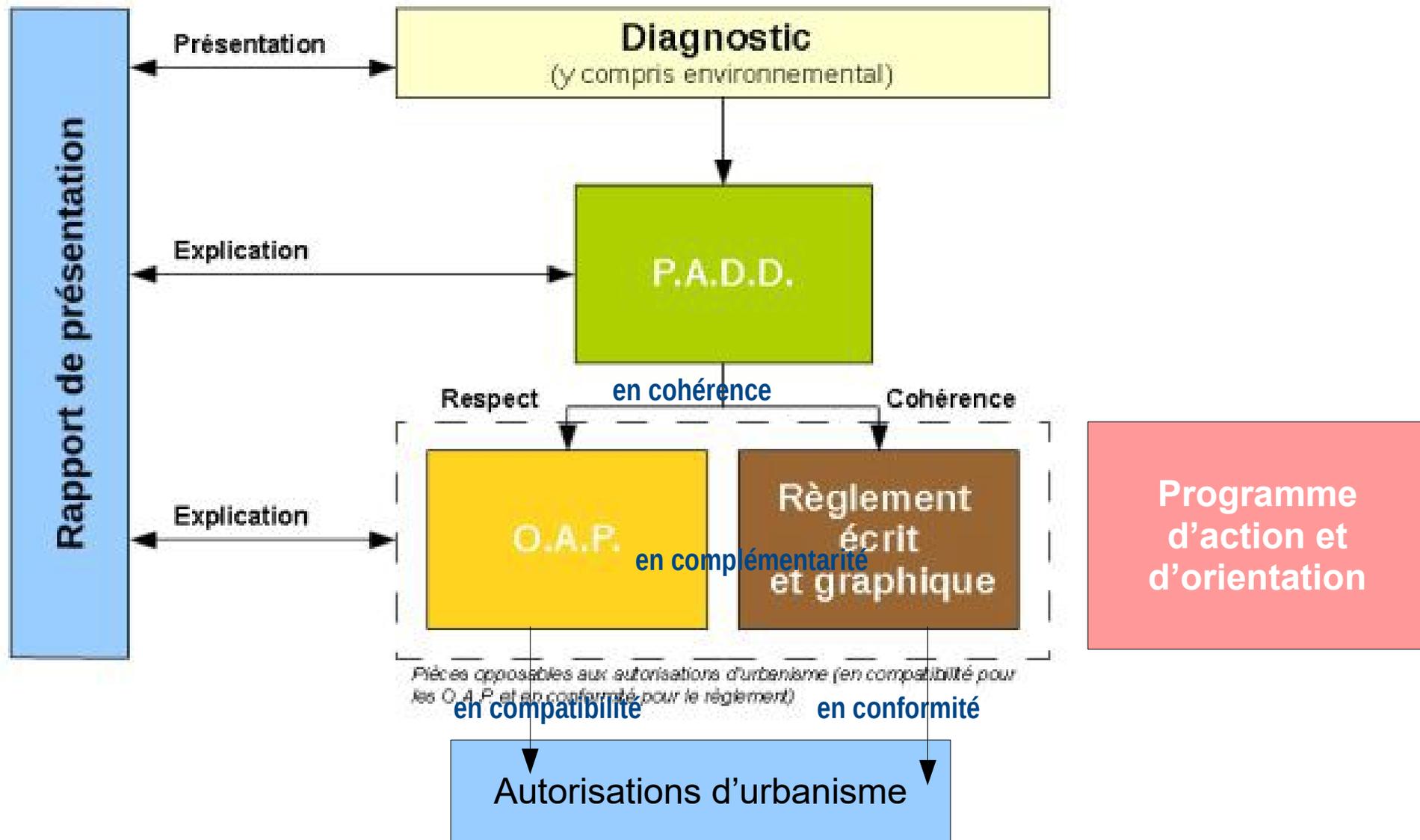
MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

# Plan

## Séquence 3

- *Les leviers opposables du PLUi*  
*Déborah SORIA*
- *l'exemple du CT1 : ambitions de la collectivité traduites dans les PLUi et la voie vers l'opérationnel*  
*Matthieu MIRRALES*
- *Le règlement du PLUi : cette boîte à outils*  
*Déborah SORIA / Michel De TRESSAN*

# Planification : Contenu d'un PLU(i)



# Règlement

Aucun thème et aucune règle obligatoire

Une finalité exclusive pour le règlement du PLU :  
traduire le PADD (R 151-9)

Un cadrage de grammaire et de vocabulaire  
pour sécuriser juridiquement (R.151-9 à R151-16)

Utiliser pour chaque zone uniquement les règles  
**STRICTEMENT** nécessaires à la mise en œuvre  
des objectifs du PADD

# Règlement

## Règlement proportionné aux enjeux, une structure proposée

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### Destinations et sous-destinations

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

### 2. 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

### 3. Équipement et réseaux

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



#### Sous-section 3

R.151-27 à R.151-29

R.151-30 à R.151-36

R.151-37 et R.151-38

#### Sous-section 4

R.151-39 et R.151-40

R.151-41 et R.151-42

R.151-43

R.151-44 à R.151-46

#### Sous-section 5

R.151-47 et R.151-48

R.151-49 et R.151-50

# Contenu

## PIECES

Rapport de  
présentation

PADD

OAP

Zonage

Règlement

Annexes

## Références

L151-4  
R151-1 à R151-5

L151-5

L151-6 et L151-7  
R 151-6 à R151-8

R151-17 à R151-26

L151-8  
R 151-9 à R151-16

L151-43  
R 151-51 à R 151-53

**La collectivité : différentes postures (selon T. Vilmin)**

- Adopte différents types et niveaux d'intervention
- Dispose de différents outils (pour réguler)...

Production de logements dans le diffus

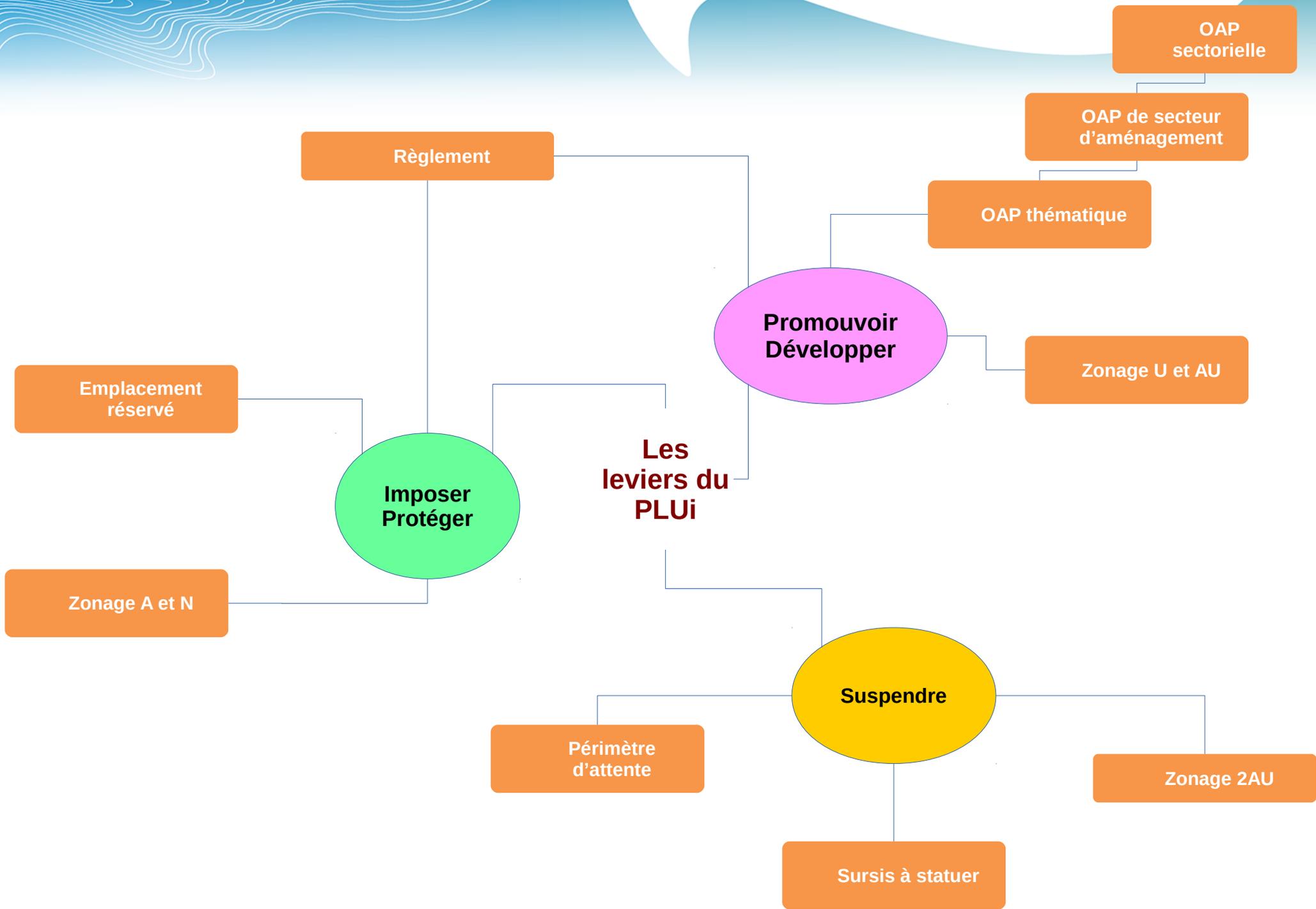
Incitation réglementaire

Urbanisme négocié

Urbanisme public

Intervention faible

Intervention forte



**Règlement**  
Règles de majoration  
Règles par objectif

**Promouvoir  
Développer**

**Zonage U et AU**



**Zones urbanisées**

**Constructibles  
juridiquement**

**Secteurs déjà  
urbanisés, capacité  
suffisante pour  
desservir les  
constructions à  
implanter**

**Zones à urbaniser**

**secteurs non équipés mais qui disposent à leur périphéries  
immédiate des voies et réseaux en capacité suffisante**

**Nouveauté : peut être appliqué à des secteurs à réaménager**

**Constructibles juridiquement**

- sous les conditions définies dans les OAP (obligatoire) et le règlement
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus obligatoirement

**Orienter l'urbanisation future sur les  
secteurs les plus appropriés – U et AU**

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

## OBJECTIFS

### Section 3 : Les orientations d'aménagement et de programmation

#### Article L151-6 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 \(V\)](#)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

### **Article L151-7 En savoir plus sur cet article...**

Modifié par [LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 \(V\)](#)

I. - 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 ;

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

### Contenu et forme

Comporte des dispositions portant sur : *l'aménagement, l'habitat et transport et déplacements*

En matière d'aménagement, elles définissent les actions ou opérations en matière de

- mise en valeur de l'environnement (continuités écologiques / paysages / entrées de ville / patrimoine)
- lutte contre l'insalubrité / renouvellement urbain / développement
- mixité fonctionnelle

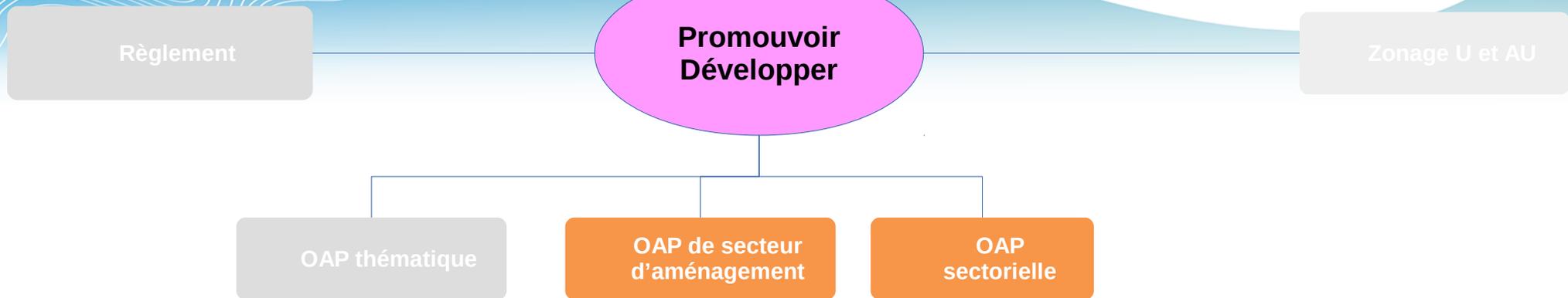
Elles peuvent :

- prendre la forme d'un schéma d'aménagement (caractéristiques principales des voiries et espaces publics)
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

### Décret de modernisation du PLU

Les trois OAP citées par le code de l'urbanisme :

- les OAP sectorielles (par secteur ou quartier) R. 151-6 du CU
- les OAP patrimoniales – y compris dans les zones de renvoi au RNU
- les OAP sectorielles d'aménagement, sans disposition réglementaire avec un contenu minimal



A noter :

Élaboration, révision, modification PLU

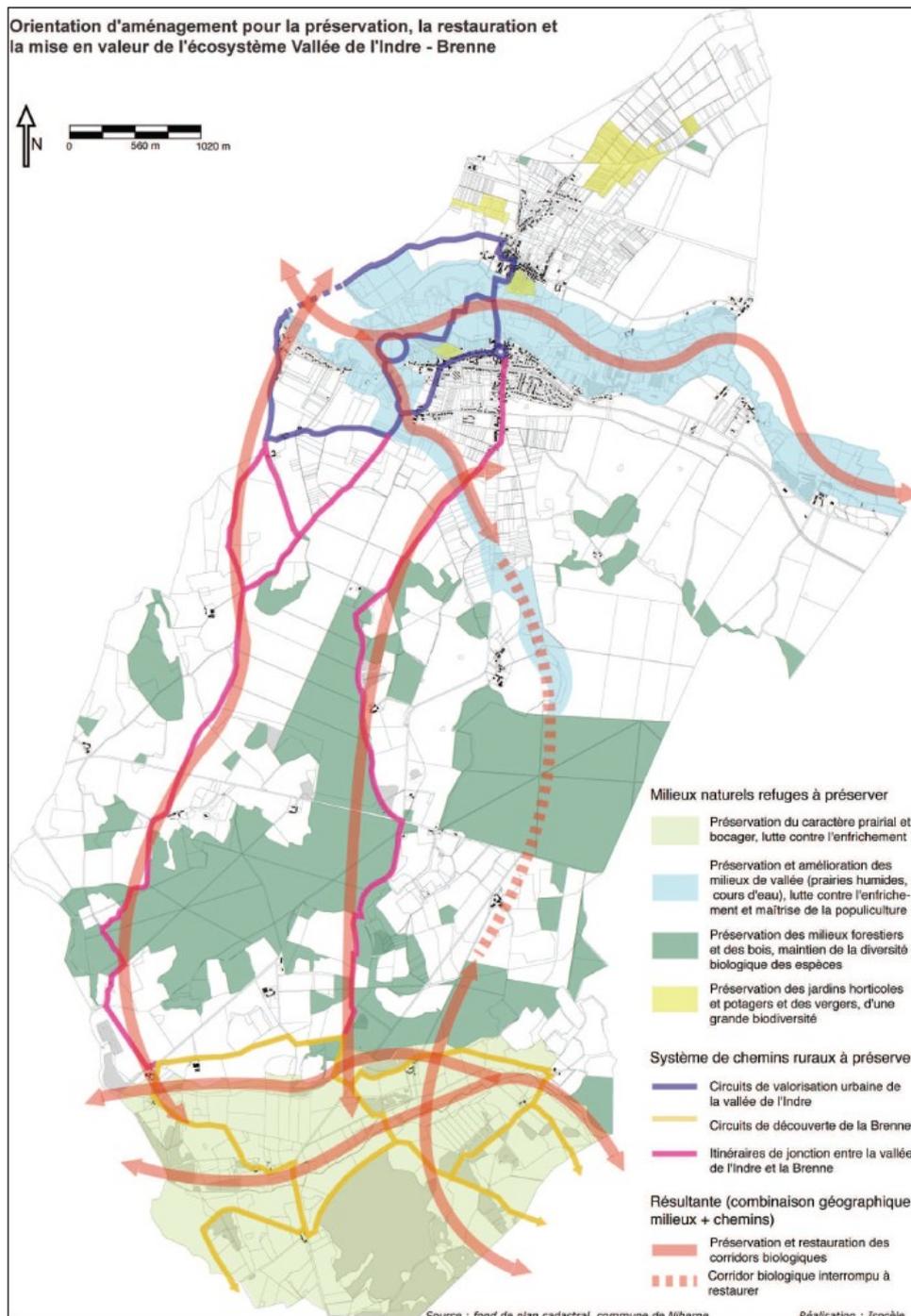
Cohérent avec le PADD

Justifié dans le RP

Liberté dans le contenu et dans la forme

**Niveau de définition = niveau d'avancement du projet**

Orientation d'aménagement pour la préservation, la restauration et la mise en valeur de l'écosystème Vallée de l'Indre - Brenne



Milieux naturels refuges à préserver

- Préservation du caractère prairial et bocager, lutte contre l'enrichissement
- Préservation et amélioration des milieux de vallée (prairies humides, cours d'eau), lutte contre l'enrichissement et maîtrise de la poppiculture
- Préservation des milieux forestiers et des bois, maintien de la diversité biologique des espèces
- Préservation des jardins horticoles et potagers et des vergers, d'une grande biodiversité

Système de chemins ruraux à préserver

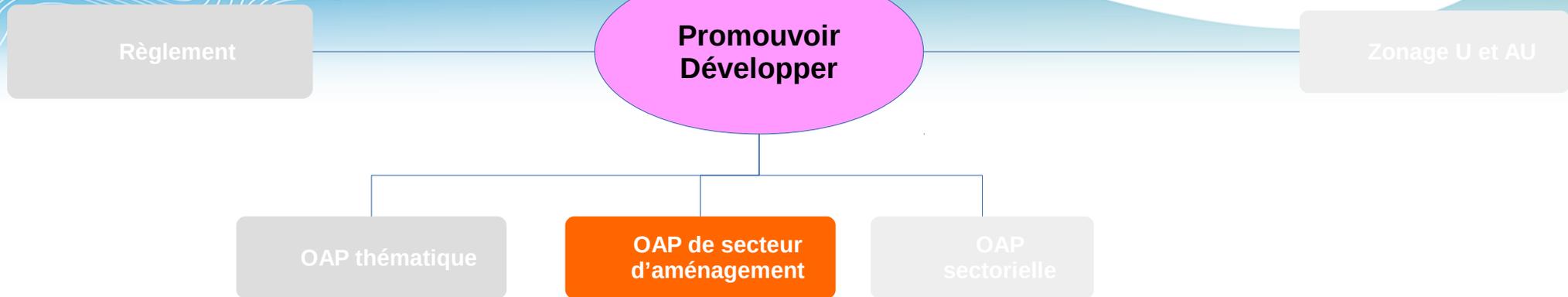
- Circuits de valorisation urbaine de la vallée de l'Indre
- Circuits de découverte de la Brenne
- Itinéraires de jonction entre la vallée de l'Indre et la Brenne

Résultante (combinaison géographique milieux + chemins)

- Préservation et restauration des corridors biologiques
- Corridor biologique interrompu à restaurer

Source : fond de plan cadastral, commune de Niherne

Réalisation : Isopécie



## CONDITIONS

- Une justification dans le rapport de présentation
- Un contenu minimum obligatoire défini à l'article R151-8 :
  - 1° la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
  - 2° 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
- De la réalisation d'un schéma d'aménagement

# Complémentarité

## Cohérence complémentarité

- OAP (obligatoire sur une zone 1AU) R.151-20
- Un règlement

## Secteur de projet sur une zone AU

- OAP secteur de projet sur un secteur non soumis à un règlement R.151-8
- Contenu minimal et un schéma d'aménagement obligatoires

## Partie du territoire du PLUi sans pression foncière

- Renvoi au RNU R.151-19
- Accompagné d'une OAP patrimoniale R.151-7

Accompagnées obligatoirement

Justifications des choix et des règles dans le RP R.151-2

Report des secteurs spécifiques et des contraintes sur le règlement graphique R.151-14

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

## Le coefficient de biotope

### Le coefficient de biotope – L151-22 et R151-43 1°

#### R151-43 1°

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :  
1° imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre

#### Objectifs

Favoriser la biodiversité et la nature en ville  
Favoriser les éco aménagements  
Maîtriser l'imperméabilisation des sols  
Lutter contre les îlots de chaleur

#### *Les surfaces éco-aménageables*

*sols perméables,  
surfaces de pleine terre végétalisées,  
toitures, terrasses, murs et façades végétalisés,  
surfaces alvéolées perméables ...*

#### *Avec une pondération*

*en fonction de chaque type de surface d'aménagement  
Pour référence un espace équivalent de pleine terre (PLT)*

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

ETAT EXISTANT



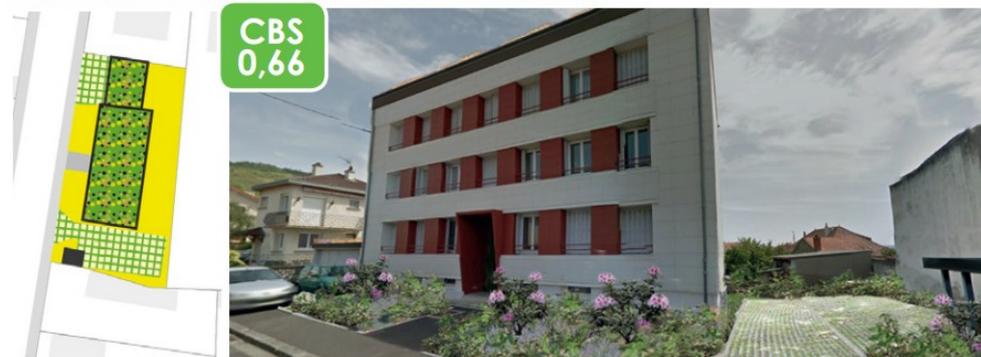
TEST 3 : AVEC DES STATIONNEMENTS SOUTERRAINS



TEST 2 : TRAITEMENT DES EXTÉRIEURS UNIQUEMENT



TEST 4 : AVEC TOITURE TOTALEMENT VÉGÉTALISÉE



Exemple du PLU de Clermont-Ferrand

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

Le règlement du PLU(i) pour une meilleure  
opérationnalité de l'aménagement commercial

## □ Les destinations et sous destinations

Les fonctions qui peuvent être autorisées par les PLU dans les nouvelles constructions sont limitatives et définies réglementairement.

**La destination** « commerce et activités de service » peut faire l'objet de règles spécifiques dans le PLU et recouvre **plusieurs sous destinations** : (article R151-28 CU) 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

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

Le règlement du PLU(i) pour une meilleure  
opérationnalité de l'aménagement commercial

## Les destinations et sous destinations

Ces nouvelles possibilités de différencier les règles en matière commerciale est innovante par rapport à la réglementation antérieure qui ne prévoyait qu'une distinction entre le commerce et l'hôtellerie.

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

Le règlement du PLU(i) pour une meilleure  
opérationnalité de l'aménagement commercial

## ▣ Les destinations et sous destinations

Certaines destinations et sous-destinations **peuvent faire l'objet d'interdiction**

« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire : 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. » (article R151-30 CU)

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

## Le règlement du PLU(i) pour une meilleure opérationnalité de l'aménagement commercial

PLU de Bourg-en-Bresse : des dispositions ont été prises sur certaines artères du centres-ville

- Le changement de destination au détriment de la destination « commerce et activité de service » est interdit et contraint le maintien d'une activité de commerce, de restauration ou de service en rez-de-chaussée ;
- Toute nouvelle implantation de type « services à caractère immatériel et intellectuel » (mutuel, assurance, agences immobilière, agences de travail temporaire...) est interdite.

- ➔ Augmentation de la part d'alimentaire et de métiers de bouches sur certaines artères du cœur de ville
- ➔ Stabilisation des activités de services sur les linéaires concernés
- ➔ Maintien de la continuité de linéaires commerciaux du cœur de ville.

## Le règlement du PLU(i) pour une meilleure opérationnalité de l'aménagement commercial

### ■ La mixité fonctionnelle

Il est possible de fixer un pourcentage des constructions destinées au commerce, facilité par des règles différenciées

- L'article L151-7 dispose que le PLU doit « 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 ; ». Cette orientation est complétée dans l'article L151-10 sur la diversité commerciale
- L'article R151-37 précise « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; »

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

Le règlement du PLU(i) pour une meilleure  
opérationnalité de l'aménagement commercial

## La diversité commerciale

Le PLU peut interdire ou autoriser l'implantation de **certains commerces**

*« 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. » (article L151-16 CU)*

Une définition de « commerce de proximité » a été proposée par l'INSEE : « Il regroupe l'ensemble des commerces de quotidienneté et des commerces en pôle de vie. »

Règlement

Promouvoir  
Développer

Zonage U et AU

OAP thématique

OAP de secteur  
d'aménagement

OAP  
sectorielle

**Le règlement du PLU(i) pour une meilleure  
opérationnalité de l'aménagement commercial**

## ■ Zone UA ville de Caudebec-lès-Elbeuf

La zone UA recouvre le cœur de ville et organisé autour du centre historique :

- Les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- Pour les changements de destination vers des commerces de proximité et de détails ou des travaux d'extension et/ou de rénovation, aucune place nouvelle (de stationnement) n'est exigée.

Règlement

Protéger  
Encadrer

Emplacement  
réservé

Zonage A et N

considérées comme **inconstructibles**

Outil : zonage indicé pour différencier les espaces à enjeux particuliers -> Gradation des enjeux

une réponse habituelle à la préservation **Toutefois** le règlement des zones U et les OAP/règlement des zones AU apportent également des solutions adaptées aux enjeux

Règlement

**Protéger  
Encadrer**

Emplacement  
réservé

Zonage A et N

SRU : pour les programmes de logements dans le respects des objectifs de mixité sociale

ALUR : TVB et mixité fonctionnelle

**Réserver le terrain nécessaire à la réalisation d'un projet de la collectivité afin d'éviter qu'il ne reçoivent entre temps une autre occupation qui empêcherait le projet d'intérêt collectif d'être réalisé**

Bénéficiaire : autre collectivité, État, organisme gérant un service public

Règlement

Protéger  
Encadrer

Emplacement  
réservé

Zonage A et N

**prévoir dans le PLU les futurs équipement et espaces publics et en particulier les voies et les accès pour desservir les cœurs d'îlots et les parcelles enclavées.**

#### Article L151-41

Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156](#)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

|                    | <b>Emplacement Réservé</b>   | <b>Servitude de localisation</b>   | <b>Servitude de mixité sociale</b>  |
|--------------------|--|--|---|
| <b>Objectif</b>    | <p>fixe des ER aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, auxx espaces verts.</p> <p>Aucune autre occupation que celle prévue n'est possible</p>                | <p>indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier</p> | <p>en vue de la réalisation dans des objectifs de mixité sociale, de programmes et de logements qu'il définit</p> <p>Ne limite pas la constructibilité du terrain</p> |
| <b>Conditions</b>  | <p>Localisés dans le plan de zonage par une trame</p> <p>Être identifiés avec la destination prévue et son bénéficiaire et être énuméré avec leur superficie et justifiés dans le RP</p> | <p>Indique le site sans en figurer l'emprise précise.</p>  | <p>en zone U ou AU</p> <p>Indique le nombre et le statut des logements prévus</p>   |
| <b>commentaire</b> | <p>A justifier</p> <p>Droit de délaissement</p>  |  |   |

Règlement

Protéger  
Encadrer

Emplacement  
réservé

Zonage A et N

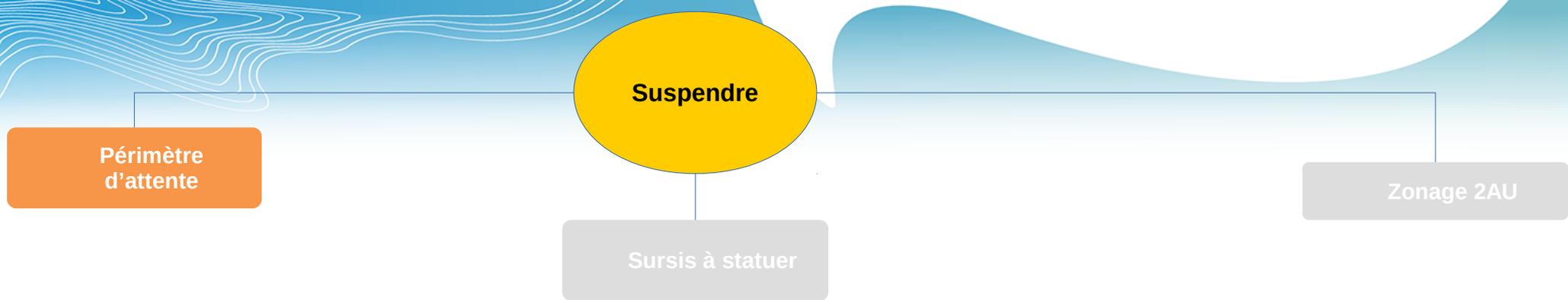
Périmètres **imposant des taille de logements**

Secteurs imposant une **diversité commerciale**

**Éléments à conserver ou à mettre en valeur** au titre de la préservation du patrimoine historique, architectural, paysager ou écologique

Périmètre de **densité minimale** à proximité des TC

Secteurs pour la **protection des terrains** cultivés ou non bâtis nécessaire à la continuité écologique **en zone U**



## On veut faire quoi ?

suspendre l'urbanisation d'un secteur susceptible de compromettre un projet public d'aménagement et de construction en cours de réflexion en prendre cette disposition pour bloquer pour un temps l'évolution de la zone en question

## Pourquoi ?

La collectivité considère un secteur à enjeux, elle y envisage un projet mais ne l'a pas encore défini

## Quels sont les effets ?

Interdiction d'installations/constructions nouvelles dont la surface dépassent un certain seuil

## Quelles conditions ?

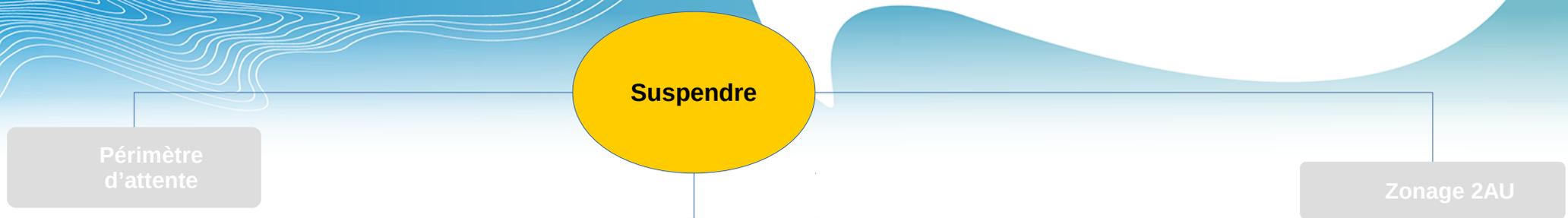
Dans le cadre d'un PLU en zone U et AU

Durée max de 5 ans

Montrer que c'est un secteur jugé à enjeux

Recours possible au droit de délaissement → impact politique

après une réflexion en amont qui atteste l'intérêt de la collectivité à maîtriser l'urbanisation



### On veut faire quoi ?

suspendre la transformation d'un secteur susceptible de porter préjudice à un projet d'ensemble

### Pourquoi ?

suspendre la réponse de la collectivité à la demande du pétitionnaire le temps pour elle de mieux définir son projet et de mesurer la compatibilité du projet en question avec le projet collectif

### Quels sont les effets ?

S'oppose aux demandes d'autorisation d'occupation des sols

Laisse 2 mois max pour donner sa réponse par l'autorité compétente en ADS

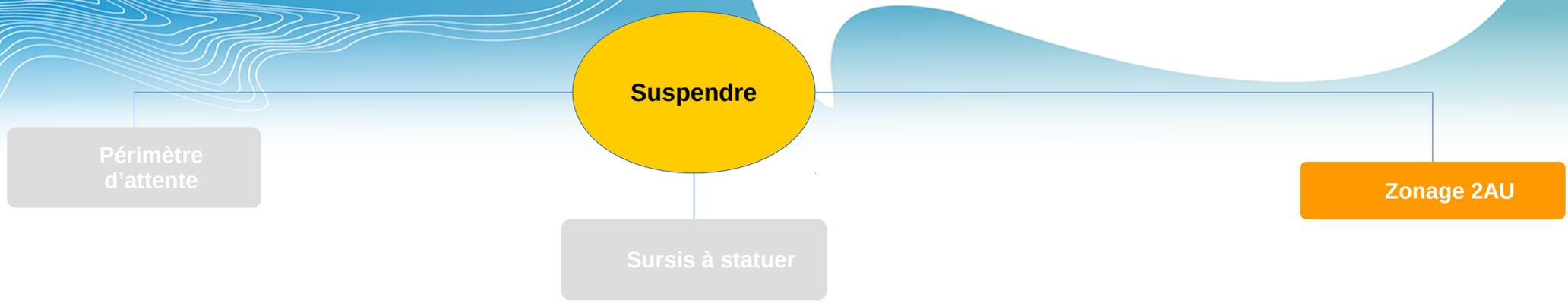
Décision valable 10 ans

### Quelles conditions ?

Des lors que l'opération en question est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une **opération publique envisagée préalablement**

Justifications suffisantes

Un refus ouvre un droit de délaissement (action foncière)"



**Vocation**

prévoir une urbanisation à long terme

**Effet**

non constructibles juridiquement  
ouverture à l'urbanisation → modification ou à une révision