

APULR

Journée d'actualité

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des lotissements

Le 4 avril 2017

Intervenant : Laurent DUCROUX,
Avocat Associé - SELARL DL Avocats
Téléphone : 06.99.13.84.84
Courriel : l.ducroux@dlavocats.fr

DL Avocats

SELARL Inter-barreaux Montpellier-Grasse au capital de 8000 euros
N°RCS Montpellier 522 474 972
Siège social : Immeuble le Triangle, 26 avenue Jules Milhaud – 34000 Montpellier
Adresse Grasse : 74, Avenue Pierre Sémard - 06130 Grasse
n° de TVA intracommunautaire : FR85522474972
☎ : 09.67.05.51.14 - Télécopie : 04.99.62.51.14

SOMMAIRE :

I. Nouvelles obligations procédurales des lotissements relatives aux compétences nécessaires en matière d’architecture, d’urbanisme et de paysage

Nouveau cadre juridique, p. 3

Rappel - Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement, p. 4

II. Nouvelles approches de fond relatives à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des lotissements

Principales évolutions des règles de fond depuis la loi Grenelle 2, p. 11

Objectifs généraux du CU, p. 16

Contenu modernisé des PLU, p. 17

I. Nouvelles obligations procédurales des lotissements relatives aux compétences nécessaires en matière d’architecture, d’urbanisme et de paysage

Nouveau cadre juridique :

Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l’architecture et au patrimoine et décret n° 2017-252 du 27 février 2017

L’article L. 441-4 du code de l’urbanisme est ainsi rétabli :

« Art. L. 441-4.-La demande de permis d’aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation **a fait appel aux compétences nécessaires en matière d’architecture, d’urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d’Etat, celles d’un architecte au sens de l’article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l’architecture.** »

Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l’établissement du projet architectural, paysager et environnemental d’un lotissement

Article 1

Après l’article R.* 441-4-1 du code de l’urbanisme, il est inséré un article R. 441-4-2 ainsi rédigé :

« Art. R. 441-4-2. - Le seuil mentionné à l’article L. 441-4 est fixé à deux mille cinq cents mètres carrés. »

Article 2

Les dispositions du présent décret s’appliquent aux demandes de permis d’aménager déposées à compter du 1er mai 2017.

Rappel - Section 2 : Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement

Article *R442-3

Modifié par [Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 \(VD\)](#)

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

La demande précise, outre les informations mentionnées à l'article [R*441-1](#), le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le lotissement n'est pas situé à l'intérieur d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la demande précise également la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager, la demande est, le cas échéant, complétée par l'attestation de l'accord du lotisseur prévue par l'article [R*442-21](#).

Article *R442-4

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le plan prévu par le 2° de l'article [R. 441-4](#) fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

Article *R442-5

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au b de l'article [R*441-2](#).

Il comporte, outre les pièces mentionnées aux articles [R*441-2](#) à [R*441-8](#) :

a) Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;

b) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;

c) Le programme et les plans des travaux d'aménagement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;

d) Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

Article *R442-6

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par les pièces suivantes :

a) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;

b) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article [R. 442-14](#).

Article *R442-7

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Article *R442-8

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Article R442-8-1

Créé par [DÉCRET n°2015-1353 du 26 octobre 2015 - art. 4](#)

Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article [L. 556-2](#) du code de l'environnement, le dossier est complété par une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement.

Cette pièce est fournie sous l'entière responsabilité du demandeur.

Article R*441-1

Modifié par [Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 11](#)

La demande de permis d'aménager précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs, qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;
- b) La localisation et la superficie du ou des terrains à aménager ;
- c) La nature des travaux ;
- d) Les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions ;
- e) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre 1er du livre II du code de l'environnement ;
- f) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement ;
- g) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article [R*423-1](#) pour déposer une demande de permis.

La demande peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière.

NOTA :

Se reporter aux dispositions du 1° de l'article 17 du décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 qui précisent les réserves d'entrée en vigueur.

Article R*441-2

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Sont joints à la demande de permis d'aménager :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet d'aménagement comprenant les pièces mentionnées aux articles [R. 441-3](#) et [R. 441-4](#).

Article R*441-3

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :

- 1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
 - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
 - c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;
 - d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
 - e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Article R*441-4

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet d'aménagement comprend également :

- 1° Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;
- 2° Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Article R*441-4-1

Créé par [DÉCRET n°2015-482 du 27 avril 2015 - art. 6](#)

Lorsque le projet d'aménagement fait l'objet d'une convention de projet urbain partenarial ou est situé dans un périmètre de projet urbain partenarial mentionné au II de l'article [L. 332-11-3](#), la demande est accompagnée d'un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée de l'exonération de la taxe d'aménagement.

Article R. 441-4-2

Créé par [Décret n°2017-252 du 27 février 2017 - art. 1](#)

Le seuil mentionné à l'article [L. 441-4](#) est fixé à deux mille cinq cents mètres carrés.

Article R441-5

Modifié par [Décret n°2016-1110 du 11 août 2016 - art. 9](#)

Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre, selon les cas :

1° L'étude d'impact ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau [annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement](#). L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

2° L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du [III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#) ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée.

Article R*441-6

Modifié par [Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 6](#)

Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, la notice prévue par l'article R*441-3 comprend les éléments prévus par les b, c et d du 2° de l'article [R*431-8](#). La demande est complétée par les pièces prévues par l'article R*431-9 et, le cas échéant, les pièces prévues par les a et b de l'article R*431-10 et, s'il y a lieu, les pièces prévues par les articles R. 431-11 et [R*431-13 à R*431-33](#). Ces pièces sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs.

La demande ne peut alors être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural de ces constructions, lorsque le projet ne bénéficie pas des dérogations prévues à l'article R. 431-2.

Lorsque la demande ne prévoit pas l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, elle est complétée par :

a) Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article [R. 414-23](#) du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article [L. 414-4](#) de ce code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code ;

b) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du [III de l'article L. 2224-8](#) du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.

NOTA :

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

Article R*441-6-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6](#)

Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables définies à l'article R. 111-51, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, en application de l'article L. 111-11, une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme, notamment dans les secteurs délimités en application de l'article L. 151-13.

Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur.

Article R*441-7

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles [L. 311-1](#) ou [L. 312-1](#) du code forestier, la demande de permis d'aménager est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique.

Article R*441-8

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Lorsque le projet porte sur des aménagements extérieurs dans un secteur sauvegardé, la notice mentionnée à l'article [R. 441-3](#) indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Article R441-8-1

Créé par [Décret n°2011-2020 du 29 décembre 2011 - art. 27](#)

Lorsque les travaux sont projetés dans un cœur de parc national, la notice mentionnée à l'article [R. 441-3](#) indique également les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux et la demande comprend les pièces complémentaires mentionnées au II de l'article [R. 331-19](#) du code de l'environnement. Dans les quinze jours qui suivent la réception des exemplaires mentionnés à l'article [R. 423-13](#), le directeur de l'établissement public du parc national précise, le cas échéant, au maire les pièces manquantes qui doivent figurer dans ce dossier.

Article R*441-8-2

Créé par [DÉCRET n°2015-482 du 27 avril 2015 - art. 6](#)

Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.

Article R441-8-3

Créé par [DÉCRET n°2015-1353 du 26 octobre 2015 - art. 4](#)

Lorsque les travaux projetés sont situés sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif, dans le cas prévu par l'article [L. 556-1](#) du code de l'environnement, la demande de permis d'aménager est complétée par un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain ont été mises en œuvre.

Cette pièce est fournie sous l'entière responsabilité du demandeur.

II. Nouvelles approches de fond relatives à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des lotissements

Principales évolutions des règles de fond depuis la loi Grenelle 2 :

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement (Grenelle 2) a posé les principes d’une nouvelle réforme de la planification urbaine en lien notamment avec les nouvelles orientations des politiques publiques, concernant notamment le renforcement de l’étalement urbain, la lutte contre le changement climatique et la biodiversité, le développement des communications électroniques.

La loi du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme (ALUR) contient plusieurs dispositions de renforcement liées en particulier à la lutte contre l’étalement urbain et la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle instaure le principe aussi du SCOT intégrateur.

La loi du 13 octobre 2014 d’avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la forêt modifie encore sur le fond certaines dispositions du PLU concernant la constructibilité en zones agricoles, et instaure le principe de l’étude de compensation des impacts sur les activités agricoles.

La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, modifie encore certaines dispositions de fond des PLU, notamment en matière d’obligation de stationnement.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques (loi Macron) modifie le contenu réglementaire des PLU en y ajoutant des dispositions permettant de favoriser la production de logements intermédiaires et relatives aux constructions en zone agricole ou naturelle.

Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a inséré dans le régime des PLU des dispositions relatives aux réseaux d’énergie et à la production d’énergie renouvelable, aux majorations de droits à construire pour les projets faisant preuve d’exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, et aux dérogations aux règles d’urbanisme en matière d’isolation des bâtiments et de confort thermique.

L’ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l’urbanisme et 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, re-codifient les principes généraux et les règles relatives notamment aux PLU, en ajoutant pour ces derniers de nouvelles dispositions de contenu.

Sur ce dernier point, certaines dispositions sont d’application immédiate, notamment les dispositions du 2° de l’article R. 151-1 (étude de capacité de mutation et densification), de l’article R. 151-4 (identification des indicateurs d’évaluation du PLU et de la partie habitat), du 1° de l’article R. 151-23 (constructions nécessaires à l’exploitation agricole ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole admise en zone A) et du 1° de l’article R. 151-25 (idem zone N).

Les autres dispositions relatives au contenu modernisé du PLU font l’objet de dispositions transitoires.

Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l’architecture et au patrimoine et décret n° 2017-252 du 27 février 2017 adapte la législation du patrimoine avec notamment le nouveau périmètre des abords des monuments historiques, les sites patrimoniaux remarquables et le patrimoine mondial UNESCO.

La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages établit notamment un régime général de compensation des atteintes à la biodiversité et par ailleurs des mesures spécifiques concernant les paysages et la protection des allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication.

Article 171

Au début du titre V du livre III du code de l'environnement, sont ajoutés des articles L. 350-1 A à L. 350-1 C ainsi rédigés :

« Art. L. 350-1 A.-Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels ou humains et de leurs interrelations dynamiques.

« Art. L. 350-1 B.-L'atlas de paysages est un document de connaissance qui a pour objet d'identifier, de caractériser et de qualifier les paysages du territoire départemental en tenant compte des dynamiques qui les modifient, du rôle des acteurs socio-économiques, tels que les éleveurs, qui les façonnent et les entretiennent, et des valeurs particulières qui leur sont attribuées par les acteurs socio-économiques et les populations concernées. Un atlas est élaboré dans chaque département, conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales. L'atlas est périodiquement révisé afin de rendre compte de l'évolution des paysages.

« Art. L. 350-1 C.-Les objectifs de qualité paysagère mentionnés à l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme et à l'article L. 333-1 du présent code désignent les orientations visant à conserver, à accompagner les évolutions ou à engendrer des transformations des structures paysagères, permettant de garantir la qualité et la diversité des paysages à l'échelle nationale.

« Les objectifs de qualité paysagère mentionnés à l'article L. 333-1 visent également à garantir la prévention des nuisances lumineuses définie à l'article L. 583-1. »

Article 172

Après l'article L. 350-2 du code de l'environnement, il est inséré un article L. 350-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 350-3.-Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.

« Le fait d'abattre, de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures.

« Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente pour les besoins de projets de construction.

« Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres donne lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur. »

Objectifs généraux du CU :

Article L101-2

Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105](#)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Contenu modernisé des PLU :

Orientations d’aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP font l’objet d’une réécriture (**art. R. 151-6 à R. 151-8 nouveaux du CU**) :

- Elles visent les quartiers et secteurs à délimiter sur un document graphique ;
- Elles doivent définir 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 ;
- Elles 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 des PLUI soumises au RNU ;
- Elles doivent garantir la cohérence des projets d’aménagement et de construction avec le PADD dans les secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser non bloquées dont les conditions d’aménagement et d’équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. 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.

Zonage :

Zones AU :

La définition des zones AU n’est plus limitée aux secteurs à caractère naturel (**v. art. R. 151-20 nouveau du CU**).

Les zones AU non bloquées peuvent être régies uniquement par des orientations d’aménagement et de programmation (**v. art. R. 151-20 nouveau du CU**).

Secteurs particuliers (règles spécifiques aux projets d’ensemble) :

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 plan local d’urbanisme.

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.

Dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, l’ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d’urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s’y oppose (**art. R. 151-21 nouveau du CU**).

Règlement :

Règles graphiques :

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 (**art. R. 151-11 nouveau du CU**).

Règles qualitatives :

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable (**art. R. 151-12 nouveau du CU**).

Règles alternatives :

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6 (**art. R. 151-13 nouveau du CU**).

Lexique réglementaire :

Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique (**art. R. 151-15 du CU**).

Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application (**art. R. 151-16 du CU**).

(Partie réglementaire) Section 3 : Le règlement

- **Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques ([Articles R151-9 à R151-16](#))**
- **Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ([Articles R151-17 à R151-26](#))**
- **Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
 - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations ([Articles R151-27 à R151-29](#))
 - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ([Articles R151-30 à R151-36](#))
 - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale. ([Articles R151-37 à R151-38](#))
- **Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions ([Articles R151-39 à R151-40](#))

- Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ([Articles R151-41 à R151-42](#))
- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ([Article R151-43](#))
- Paragraphe 4 : Stationnement ([Articles R151-44 à R151-46](#))

- **Sous-section 5 : Equipement et réseaux**
 - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées ([Articles R151-47 à R151-48](#))
 - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux ([Articles R151-49 à R151-50](#))

Destination des constructions :

Le décret du 28 décembre 2015 réduit les catégories de base des constructions, et prévoit aussi des catégories de sous-destinations, qui pourront être précisées.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (**art. R. 151-27 nouveau du CU**).

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " 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° Pour la destination " 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° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition (**art. R. 151-28 nouveau du CU**).

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (**art. R. 151-29 nouveau du CU**).

Interdictions et limitations d'usage et d'affectations :

Il est à noter notamment que :

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le PADD, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certain types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations (**art. R. 151-30 du CU**).

De, même, le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations (**art. R. 151-33 du CU**).

Mixité fonctionnelle et sociale :

Il est à noter au titre de l'article **R. 151-37 nouveau du CU** :

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut:

- 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une **construction** ou d'une unité foncière ;
- 2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des **constructions** ;
- 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;
- 5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ;
- 6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 151-28 ;
- 7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28.

Volumétrie et implantation des constructions :

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préservé ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus (**art. R. 151-39 nouveau du CU**).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

1° **Prévoir des règles alternatives**, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

2° Prévoir des dispositions concernant les **caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions** ainsi que des clôtures ;

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs (**art. R. 151-41 nouveau du CU**).

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

- 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 3° Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L. 151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 4° Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion (art. R.151-42 nouveau du CU).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Le texte apporte notamment des précisions à des principes définis par la loi ALUR. Ainsi :

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- 1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, 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 ;
- 2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
- 3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux **continuités écologiques** et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article [L. 151-23](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la **démolition** est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la **gestion des eaux pluviales et du ruissellement** ;

8° Imposer pour les **clôtures** des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux (art. R. 151-43 nouveau du CU).

Stationnement :

Le texte permet notamment de clarifier et d'optimiser les obligations en matière de stationnement. Ainsi :

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.

Ces obligations tiennent 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 (art. R. 151-44 nouveau du CU).

Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- 1° En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ;
- 2° Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;
- 3° Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite (**art. R. 151-45 nouveau du CU**).

Voies et accès :

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets (**art. R. 151-47 nouveau du CU**).

Desserte par les réseaux

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;
- 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant 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 code général des collectivités territoriales ;

3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (art. R.151-49 nouveau du CU).