

Note d'information
pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Direction départementale des territoires – 35, Rue de Noailles BP 1115 - 78011 Versailles Cedex
Tél : 01.30.84.30.00 - www.yvelines.gouv.fr

Table des matières

<u>1. Dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU.....</u>	<u>3</u>
<i>1.1. Principes de la politique nationale de l'urbanisme.....</i>	<i>3</i>
<i>1.2. Objet du PLU.....</i>	<i>3</i>
<i>1.3. Objet du porter à connaissance.....</i>	<i>4</i>
<i>1.4. Caducité des documents d'urbanisme et transfert de la compétence urbanisme.....</i>	<i>4</i>
<i>1.5. Étapes de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU.....</i>	<i>5</i>
<i>1.6. Contenu du PLU.....</i>	<i>10</i>
<i>1.7. Hiérarchie des normes : respect des documents de rang supérieur.....</i>	<i>19</i>
<u>2. Liste de ressources utiles.....</u>	<u>22</u>
<i>2.1. Connaissance du territoire.....</i>	<i>22</i>
<i>2.2. Guides techniques.....</i>	<i>23</i>
<u>3. Liste des sigles.....</u>	<u>24</u>

Des références au Code de l'urbanisme (CU) et d'autres Codes figurent à droite dans le document, s'y référer pour de plus amples informations. Ces références ont changé au 1^{er} janvier 2016, un tableau de correspondance existe : <http://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-reference>

En italique figurent des extraits des articles des Codes cités, entre guillemets, à la date de consultation.

En savoir plus : Encadrés

Les encadrés sont présentés pour donner des pistes de réflexion autres que l'urbanisme pour répondre aux différents enjeux du développement durable.

1 Dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU

L.132-2 CU

Dans le cadre de la procédure d'association des services de l'État, le présent document présente des recommandations et des informations pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU). Il pourra être complété pendant la durée de cette association.

L.153-1 CU

Le PLU est un outil permettant un aménagement durable de la commune. Il couvre l'intégralité du territoire de la commune.

1.1 Principes de la politique nationale de l'urbanisme

L.101-1 CU

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

1.2 Objet du PLU

L.101-2 CU

« 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 du patrimoine bâti remarquables ;*
- 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. »

Les conditions d'équilibre, de développement maîtrisé, de mobilité, de diversité et de mixité, de préservation des ressources naturelles et énergétiques constituent les principales orientations pour l'élaboration du projet de PLU.

Elles s'appliquent en particulier aux thèmes de l'habitat, de l'environnement, des déplacements et de l'économie, de l'énergie.

Globalement, elles rejoignent les objectifs d'un développement durable et les enjeux désormais prioritaires liés à la réduction des gaz à effet de serre, qui doivent guider les choix d'urbanisme.

1.3 Objet du porter à connaissance

L.132-2 CU

Le préfet porte à la connaissance de l'autorité compétente en matière de PLU les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme :

- **les obligations juridiques liées à la révision et au contenu du plan local d'urbanisme,**
- **les grandes politiques publiques portées par l'État** en matière de planification territoriale.

Ces informations peuvent être complétées pendant la période d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Le présent document est constitué par :

- un rappel des dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU ;
- une liste de dispositifs de portée régionale ou locale, avec lesquels le PLU devra être compatible ;
- un rappel de principes et outils utiles pour l'élaboration du PLU, dans les domaines :
 - du logement ;
 - de l'environnement ;
 - de l'économie ;
 - des risques ;
 - des déplacements ;
- un rappel sur les servitudes d'utilité publiques à respecter.

1.4 Caducité des documents d'urbanisme et transfert de la compétence urbanisme

La loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014 et publiée au journal officiel du 26 mars 2014.

En ce qui concerne le quatrième volet de la loi, elle vise à « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires ».

La loi prévoit ainsi la modernisation des documents de planification, par l'élaboration d'un Plan locaux d'urbanisme intercommunal (PLUI) à l'échelle de l'établissement public intercommunal qui en aurait la compétence. La différence de ce document avec le PLU ne concerne pas seulement l'échelle territoriale d'application ; la démarche de PLUI est également plus globale : cette échelle permet en effet de mieux intégrer dans la planification le fonctionnement actuel des territoires, de mieux appréhender les enjeux environnementaux, de faciliter la cohérence et la traduction des orientations intercommunales en matière de politiques publiques urbaines, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'aménagement et d'environnement.

Vous trouverez de plus amples informations sur la loi ALUR sur le site Internet www.territoires.gouv.fr/ALUR et un ensemble de fiches pour une meilleure interprétation de la loi ALUR sur http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1904&sommaire=432.

Caducité des POS

La caducité des POS était prévue au 31 décembre 2015. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision a été engagée en vue de transformer le POS en PLU avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme sous réserve que **l'approbation du PLU ait lieu au plus tard le 26 mars 2017, faute de quoi la commune sera dépourvue de document d'urbanisme.**

Dans le cas où un POS devient caduc, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) pris en application de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique sur le territoire communal. En effet, la caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. L'application du RNU sur le territoire d'une commune met en vigueur la règle de constructibilité limitée énoncée à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme. Seules les occupations du sol visées à cet article sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Ainsi, les zones NA non urbanisées seront fermées à l'urbanisation.

En cas de retour au RNU, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme demeure le maire au nom de la commune mais l'avis conforme du préfet sera recueilli conformément à l'article L.422-6 du Code de

l'urbanisme. De plus, le principe de constructibilité limitée sur le territoire communal impose le passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis simple ou avis conforme pour les projets réglementairement possibles hors des parties actuellement urbanisées de la commune (cf article L.111-5 du Code de l'urbanisme et paragraphe 1.5.6).

Transfert de la compétence urbanisme aux EPCI

Art. 136-II de la loi ALUR

Pour faciliter l'intégration de ces nouvelles politiques, la loi prévoit également **le transfert automatique de la compétence urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**, pour ceux qui n'en seraient pas encore dotés, au 27 mars 2017. En effet, l'urbanisme porté à l'échelle intercommunale permet de prendre en compte l'ensemble des politiques publiques en faveur d'un développement durable des territoires.

Si, dans les trois mois précédant le 27 mars 2017, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu.

Si le transfert n'a pas pu avoir lieu au 27 mars 2017, le conseil communautaire peut à tout moment voter en sa faveur. A chaque fois, les communes ont trois mois pour s'y opposer dans les conditions ci-dessus.

Enfin, si au 27 mars 2017 l'EPCI n'est pas devenu compétent en matière de plan local d'urbanisme, il le devient de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si les communes s'y opposent dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

Tout EPCI ayant la compétence urbanisme devra se doter d'un PLUI au plus tard lors de la révision de l'un de ses PLU communaux. Le document de référence en matière d'urbanisme sera alors le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La compétence urbanisme ne recouvre pas l'application du droit des sols qui reste du ressort du maire : le maire, même avec un PLUI, délivre toujours les permis de construire. Cependant, l'instruction des actes d'urbanisme peut être réalisée par un service technique intercommunal pour réduire les coûts d'instruction.

Exception de mise en compatibilité des documents d'urbanisme en cas d'élaboration d'un PLUI

L.174-5 CU

Les documents d'urbanisme actuels peuvent être prolongés jusqu'au 31 décembre 2019, sans besoin de révision pour prendre en compte les récentes évolutions législatives ni éventuel SCoT, à condition que :

- l'EPCI ait lancé une procédure de PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015 ;
- le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ait lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017 ;
- ce plan local d'urbanisme intercommunal soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

1.5 Étapes de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU

Une réelle concertation en amont du projet – sur les questions réglementaires, techniques, sociales, architecturales, etc. – **permet de prévenir les déconvenues, d'anticiper le calendrier, et de gagner en qualité. Par ailleurs, la pérennité d'un projet d'aménagement, son inscription dans le temps long, prennent appui sur l'appropriation et l'adhésion par l'ensemble des acteurs du projet, y compris les habitants et futurs usagers.** De nombreuses modalités de concertation et d'association sont possibles (réunions publiques, visites de terrain, affichages, actions dans les médias, etc.).

1.5.1 Concertation

L.103-2 à L.103-6 et R.153-3 CU

La concertation avec les habitants doit se dérouler pendant la phase d'élaboration du PLU, depuis les études préalables jusqu'à l'arrêt du document. Elle doit être encadrée par deux délibérations du conseil municipal : la première fixe les modalités de la concertation, la seconde en tire le bilan.

1.5.2 Association des personnes publiques

L.132-7 et L.132-9 à L.132-11 CU

Devront être associés à l'élaboration du PLU :

- les services de l'État,
- le Conseil régional,
- le Conseil départemental,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale,
- le syndicat des transports d'Île-de-France (STIF),
- la chambre de commerce et d'industrie des Yvelines,
- la chambre régionale d'agriculture d'Île-de-France,
- la chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines.

Et aussi, le cas échéant :

- la Commission locale de l'eau en charge du SAGE,
- l'organisme en charge du SCoT (dont la commune est membre ou limitrophe),
- le Parc Naturel Régional.

Le principe régissant l'association des personnes publiques est celui de la souplesse. La loi SRU a supprimé les groupes de travail officiels qui encadraient le travail commun dans un strict formalisme juridique, et a ouvert la voie à une collaboration beaucoup plus effective entre ces personnes publiques. Le travail de révision du document s'organise donc librement.

Les personnes publiques reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU et peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure. Le projet de PLU arrêté devra leur être transmis pour avis, lequel sera annexé au dossier soumis à enquête publique.

1.5.3 Consultation des autres acteurs

L.132-12 et L.132-13 et R.153-4 à R.153-6 CU

Outre les personnes publiques associées, devront être notamment consultés, à leur demande, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins et les maires des communes voisines. Ils pourront demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis, qui devra être annexé au dossier soumis à enquête publique.

Par ailleurs, sont consultées obligatoirement, si elles le demandent, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement visées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement.

Peut être recueillis l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

1.5.4 Débat sur le PADD

L.153-12 CU

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devra avoir lieu au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

1.5.5 Évaluation environnementale du PLU

L.104-2 et L.104-3 CU – L.414 Code de l'environnement

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

R.414-23 du Code de l'environnement

La procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche d'intégration des problématiques environnementales tout au long du processus de révision ou d'élaboration du PLU. Elle implique pour les territoires qui y sont soumis la réalisation d'un contenu étoffé du rapport de présentation, permettant de rendre lisibles pour le public, les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement, et prévoyant la présentation de solutions alternatives.

Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, il s'agit de **justifier une utilisation économe et équilibrée de l'espace et intégrer la protection des milieux naturels et des paysages comme un des grands enjeux du projet communal**. Le projet de PLU tiendra compte de la qualité des paysages, de l'environnement et du patrimoine bâti à travers un diagnostic précis du territoire et justifiera les extensions programmées et les projets inscrits au PLU au regard de leur sensibilité.

Evolution de la procédure d'évaluation environnementale

L.104-1 à L.104-3 et R.104-2 CU

Depuis la loi de protection de la nature du 10 juillet 1976, tous les documents d'urbanisme doivent intégrer la prise en compte de l'environnement dans les choix retenus en matière d'aménagement du territoire.

La loi SRU de 2000 a renforcé ce principe en demandant que soient inclus un état initial de l'environnement, une analyse des incidences et une justification des choix dans le rapport de présentation.

Pour tous les PLU, les principaux objectifs de l'évaluation des incidences sur l'environnement sont :

- de concevoir un plan minimisant les impacts en comparant les incidences de différentes alternatives ;
- de favoriser la participation et l'information du public.

La procédure d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a été modifiée par décret du 23 août 2012, pris en application des articles 16 et 23 de la loi ENE du 12 juillet 2010. Ainsi, depuis le 1er février 2013, date d'entrée en vigueur du décret :

R.104-9 CU

- les élaborations/révisions de PLU qui comportent un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une **évaluation environnementale** :

R.104-8 et R.104-28 à R.104-33 CU

- les élaborations/révisions de PLU n'accueillant pas sur leur territoire un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'un **examen au cas par cas** par l'autorité environnementale, qui déterminera si une évaluation environnementale est à mener.

L.104-4 et L.104-5, R.104-18 à R.104-25 CU

L'évaluation des incidences lors de l'élaboration d'un PLU consiste à :

- un contenu étoffé du rapport de présentation, qui prévoit notamment la présentation de solutions alternatives ;
- une saisine pour avis de l'autorité environnementale ;
- une information plus complète du public (rapport environnemental étoffé et avis de l'autorité environnementale disponibles lors de la consultation du public).

Déroulement de la procédure liée à l'évaluation environnementale des PLU

La mission régionale de l'autorité environnementale sera consultée spécifiquement sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU arrêté, trois mois minimum avant l'ouverture de l'enquête publique. **La saisine** s'effectue généralement de façon concomitante avec celle des personnes publiques.

L'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du dossier. Il est, le cas échéant, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

Une fois l'enquête publique achevée, l'évaluation environnementale devra donner lieu à une déclaration résumant la manière dont il en a été tenu compte dans le PLU approuvé.

Enfin, l'évaluation environnementale devra faire l'objet d'un bilan dans un délai maximal de 6 ans.

Déroulement de la procédure d'examen au cas par cas

Cet examen définit si l'élaboration du PLU est susceptible « d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Pour ce faire, l'autorité compétente en matière de PLU doit solliciter la mission régionale de l'autorité environnementale et lui transmettre « après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables » :

- une description des caractéristiques principales du document ;

- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

L'autorité environnementale accuse réception de cette transmission et se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale dans un délai de deux mois. Faute de réponse dans ce délai, la conduite d'une évaluation environnementale est obligatoire.

Si la révision (ou élaboration) nécessite une évaluation environnementale, le rédacteur du PLU a la possibilité de solliciter un cadrage préalable.

Des outils et des guides sont disponibles sur le site Internet de la DRIEE, à la rubrique « développement durable et évaluation environnementale ». Le rapport de présentation devra retranscrire la stratégie suivie pour la prise en compte de l'environnement et respecter les exigences du Code de l'urbanisme et de l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

1.5.6 Avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

L.153-16 CU et L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un objectif affirmé par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014. À ce titre, la loi a instauré la mise en place d'une commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette commission, présidée par le Préfet du département, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale (ONVAR), des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

L'autorité compétente en matière de PLU saisira cette commission, dont le secrétariat est localisé à la DDT :

pour avis simple lorsque l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a pour conséquence une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers, si la commune est située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé,

pour avis simple pour toute nouvelle délimitation ou modification de périmètre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (rappel : ces STECAL doivent rester exceptionnels dans les documents d'urbanisme),

- pour avis simple sur les dispositions du règlement qui permettent, hors STECAL, en zones A et N, les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. En particulier, le règlement examiné 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.
- pour avis conforme, pour toute demande d'urbanisme liée à un changement de destination de bâtiment agricole en zone A.

L'avis de la CDPENAF sera annexé au dossier d'enquête publique.

L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime

Par ailleurs, un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture et le cas échéant, du centre national de la propriété forestière.

1.5.7 Avis de l'État

En tant que personne publique associée, les services de l'État sont amenés à donner un avis sur le plan local d'urbanisme arrêté par la commune. Cet avis porte notamment sur :

- le contenu et la forme du PLU, précisés par le CU (voir p10) ;

- la traduction opérationnelle, et son explicitation, des choix retenus, en fonction des besoins de la commune et des territoires voisins, pour assurer les conditions permettant d'atteindre les objectifs énumérés sur différents thèmes par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

En particulier, les sujets suivants sont examinés en détail lors de la production de l'avis de l'État :

- adéquation entre l'estimation détaillée des besoins en logements (nombre, typologie, catégorie, répartition spatiale et temporelle de la production, ...) et les possibilités réelles de construction prévues par le règlement et les OAP ;
- garantie d'une adéquation dans le temps entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités de traitement des eaux usées ;
- incidence des choix retenus sur la maîtrise des déplacements, de courtes distances notamment, et optimisation du foncier à proximité de l'offre de transport collectif ;
- plus globalement, évolution induite par le projet de PLU sur l'équilibre, les mixités, la préservation et la consommation des différents espaces ;
- compatibilité du document avec les prescriptions supra-communales (SDRIF, SDAGE, SRCE, PLHI...);
- mise en évidence des continuités écologiques ;
- respect des servitudes d'utilité publique.

Pour de plus amples informations, on consultera utilement la fiche en annexe.

1.5.8 Enquête publique sur le projet de PLU arrêté

L.153-19 et R.153-3 à R.153-10 CU

L'enquête publique sur le projet de PLU arrêté durera un mois au minimum. Le commissaire enquêteur, qui sera désigné par le tribunal administratif, devra remettre ses conclusions dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

L.153-19 et L.153-21 CU

Le PLU pourra faire l'objet de modifications après l'enquête publique, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

En cas de modifications apportées au projet de PLU arrêté :

- *Après l'arrêt du projet et avant l'enquête publique*

Le projet arrêté peut faire l'objet de modifications avant l'enquête publique pour prendre éventuellement en compte les avis rendus. De telles modifications imposent un nouvel arrêt du projet suivi d'une nouvelle consultation des personnes publiques associées.

- *Après l'enquête publique et avant l'approbation*

À l'issue de toutes les modifications apportées après l'enquête publique, il se peut que l'économie générale du document mis à l'enquête soit affectée. Dans cette hypothèse, il n'est pas possible d'approuver le document en l'état. Il y a lieu d'arrêter un nouveau projet, qui sera soumis à une nouvelle enquête publique.

1.5.9 Approbation du PLU

L.153-23 à L.153-25 CU

Si le PLU porte sur un territoire couvert par un SCoT approuvé (le SDRIF n'est pas un SCoT), la délibération du conseil municipal approuvant le PLU deviendra exécutoire le jour de sa transmission au préfet. Dans le cas contraire, elle deviendra exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

Dans ce délai d'un mois, le préfet aura la possibilité de suspendre le caractère exécutoire du PLU pour demander des modifications qu'il estimera nécessaires si le document ne répond pas à un certain nombre d'obligations, notamment le respect des principes énoncés aux articles L.101-2 du Code de l'urbanisme, ou la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs. En ce cas, le PLU ne devient exécutoire qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet.

R.153-20 à R.153-22 CU

En tout cas, le PLU n'est opposable que quand les modalités de publication ont été remplies.

1.5.10 Évaluation du PLU

L.153-27 et L.153-28 CU

Au plus tard neuf ans après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

1.6 Contenu du PLU

L.151-1 CU

L'élaboration du PLU doit pouvoir s'appuyer sur un diagnostic territorial détaillé. Une démarche préalable consiste en effet à poser les bases de la connaissance et de la réflexion sur, et autour du territoire : état des lieux, puis analyse des dynamiques et des équilibres, et de leurs évolutions.

Les enjeux communaux et la justification des choix pris dans le PLU doivent ressortir de manière logique et compréhensible du diagnostic du rapport de présentation.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) exprimera ensuite le projet communal, qui devra trouver sa traduction opérationnelle dans le règlement et ses annexes, et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L.151-2 CU

Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement,
- des annexes.

En savoir plus : Dématérialisation des procédures
--

Dans la mesure du possible, la communication d'un jeu de documents complets du PLU (textes, plans, annexes..) sous format numérique (.pdf) est souhaitée en complément de leur version papier. Un CD-Rom est généralement suffisant.
--

Cadre réglementaire s'appliquant au contenu du PLU

La partie réglementaire du Code de l'urbanisme régissant le règlement du PLU a subi une recodification au 1^{er} janvier 2016.

La version actuellement en vigueur abolit la structure en 16 articles qui était l'héritière des POS, et offre de nouvelles possibilités au rédacteur de PLU mais surtout de PLU intercommunaux, pour faciliter l'émergence de projets durables. Pour plus d'information :

<http://www.territoires.gouv.fr/la-recodification-du-livre-1er-du-code-de-l-urbanisme>

Un guide technique devrait être produit en 2016 par le ministère, pour aider à l'utilisation de ces nouveaux outils.

Les PLU dont l'élaboration a été lancée avant le 31 décembre 2015 peuvent utiliser, au choix, la version au 31 décembre 2015 ou la version en vigueur actuellement.

Il est donc recommandé aux rédacteurs qui ont le droit d'option, d'indiquer la version qu'ils utilisent, et d'annoncer ce choix dans sa délibération d'arrêt de PLU. Le contenu du PLU arrêté et le PLU approuvé doivent être conformes à la même version, au choix :

- articles R.123-1 à R.123-14-1 en vigueur au 31 décembre 2015,
- articles R.151-1 à R.152-3.

Dans le présent document, les références aux deux versions potentiellement utilisables sont identifiées par les mentions « v2015 » et « v2016 ».

Ne pas hésiter à se référer directement aux articles concernés, afin de choisir la version du Code souhaitée. Le présent document n'a pas pour objectif de recopier ces deux parties de Code *in extenso*.

Données numériques et Géoportail

L.127-1 à L.127-10 du Code de l'environnement

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les autorités compétentes en matière de PLU, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU créés ou modifiés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. A partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail.

Les enjeux de la numérisation sont portés par le Ministère :

<http://www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Information-geographique-des.html>

En termes d'urbanisme, disposer de ce type de données rend la mise à jour des documents plus aisée, car les données graphiques entre autres pourront être en grande partie réutilisées.

Pour les questions sur ce sujet, un contact départemental a été créé :

ddt-geoportail-urbanisme@yvelines.gouv.fr

En savoir plus : Partage des données géographiques

En accompagnement de la mise en œuvre de la directive Inspire, le Conseil national de l'information géographique (CNIG) a développé des standards pour garantir l'interopérabilité des données lorsqu'elles seront mises en ligne. Différents types d'informations sont à communiquer, chacune avec ses caractéristiques. Plus d'information et un guide pratique sont disponibles sur <http://archives.cnig.gouv.fr/Front/index.php?RID=137> et http://www.geomatique-aln.fr/article.php3?id_article=293.

Numériser les données peut faire l'objet d'un marché postérieur séparé, mais il est possible et préférable de l'inclure dans le cahier des charges lors de l'appel d'offre pour les études et la rédaction du PLU. Une suggestion de rédaction de ce volet du cahier des charges est disponible en annexe.

1.6.1 Le rapport de présentation

L.151-4 CU

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation 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 analyse 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 et 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 justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

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. »

R.123-2 (v2015) ou R.151-1 à R.151-5 (v2016) CU

Le rapport de présentation constitue une pièce fondamentale du PLU puisqu'il doit permettre en particulier de présenter la démarche des rédacteurs et d'expliquer et justifier les choix de développement. Chacun des sujets listés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme doit ainsi être abordé, à l'échelle communale ou supra-communale adaptée, avant de croiser les priorités identifiées, au regard du fonctionnement des différents espaces.

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Dans la mesure du possible, le rapport de présentation pourra utilement donner les indications disponibles sur l'évolution des émissions de gaz à effet de serre induite par les choix d'urbanisme.

1.6.2 Le projet d'aménagement et de développement durables

L.151-5 CU

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit exposer de façon synthétique les grandes orientations retenues par les rédacteurs. Le champ de ces orientations a été considérablement élargi par la loi ENE.

L.153-12 CU

Le PADD fera l'objet d'un débat en conseil municipal avant l'arrêt du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU devront être élaborés en cohérence avec le PADD, qui constitue par ailleurs l'élément de référence pour la gestion future du PLU. En effet, les choix quant aux révisions ou modifications du document d'urbanisme s'effectueront sur le fondement de la remise en cause ou non de l'économie générale du PADD.

1.6.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sont obligatoires et établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD. Elles peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement du PLU, en reportant des principes d'aménagement, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'occupation du sol. Cette opposabilité s'établit sur un principe de compatibilité (voir 1.7).

L.151-6 CU

« 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 et les déplacements.

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.»

L.151-7 CU

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou

aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.151-35. »

R.123-3-1 et R.123-3-2 (v2015) ou R.151-6 à R.151-8 (v2016) CU

Le contenu des OAP est précisé en partie réglementaire du Code.

1.6.4 Le règlement

Le règlement et les documents graphiques sont, avec les OAP et les servitudes, la partie opposable du PLU. Il décrit les différentes zones définies sur les documents graphiques, et les règles de constructibilité dans chacune d'entre-elles. Les dispositions précises sont présentées en 1.6.5.

L.151-8 CU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Point de vigilance sur la rédaction du règlement

De nombreux permis de construire font l'objet d'un contrôle de légalité négatif ou d'un recours en raison de leur non-conformité à un règlement de PLU, parfois sujet à interprétation du fait d'une rédaction complexe. Ceci concerne notamment les articles réglementant les limites séparatives et les distances entre bâtiments.

Aussi une rédaction opérationnelle est à rechercher afin de limiter les interprétations lors de l'instruction des permis et les risques de recours.

De même, la cohérence entre le règlement et les pièces écrites des OAP sera utilement recherchée.

Documents graphiques du règlement

Les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les zones A, N, U et AU, et les éléments spécifiques s'il y a lieu.

Spécificités des zones A

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 (voir ci-après), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Afin de définir l'activité agricole, le règlement peut faire référence à l'Activité Minimale d'Assujettissement définie par la loi d'Avenir du 13/10/2014.

Spécificités des zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent uniquement être autorisées les mêmes constructions qu'en zones agricoles ci-dessus.

1.6.5 Dispositions écrites du règlement

Partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative au règlement du PLU

Comme expliqué p10, certaines communes, si elle ont prescrit l'élaboration de leur PLU avant le 31 décembre 2015, ont le choix entre les articles v2015 ou bien les articles v2016,.

C'est surtout dans la rédaction du règlement du PLU que les différences sont très sensibles entre les anciens articles R.123-4 à R-123-12 et les nouveaux articles R.151-9 à R.151-50. Notamment, la structure du règlement du PLU n'est plus composée de 16 articles, mais de 3 thématiques/sous-sections, chacune divisée en paragraphes :

- destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités :
 - destinations et sous-destinations ;
 - interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;
 - mixité fonctionnelle et sociale ;
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - volumétrie et implantation des constructions ;
 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
 - stationnement ;
- équipement et réseaux :
 - desserte par les voies publiques ou privées ;
 - desserte par les réseaux.

La rédaction du règlement permise par ces nouvelles dispositions est très flexible, beaucoup de possibilités sont offertes au rédacteur. Ci-dessous est détaillé le cadre général, applicable à tous les PLU.

« Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

L.151-9

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

L.151-10

Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières

L.151-11

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

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers 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.

L.151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, 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 article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L.151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

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

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

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

L.151-14

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

L.151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L.151-16

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.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie

L.151-17

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

L.151-18

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

L.151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

L.151-20

Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.

L.151-21

Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

L.151-22

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

L.151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

L.151-24

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

L.151-25

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées.

Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Paragraphe 2 : Densité

L.151-26

Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.

L.151-27

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° 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 du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° 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 qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Les dispositions du 1° de l'article L.151-28 ne sont pas applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.112-7.

Le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L.621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19.

La majoration prévue au 4° de l'article L.151-28 ne s'applique pas aux logements mentionnés à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

L'application du 1° de l'article L.151-28 est exclusive de celle des 2° à 4° du même article.

L'application combinée des 2° à 4° de l'article L.151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

Paragraphe 3 : Stationnement

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement

peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

L.151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L.151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L.151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L.151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1° et 2° du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

L.151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L.151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L.111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. »

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

L.151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les

équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

L.151-39

Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

L.151-40

Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

L.151-41

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.

L.151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

1.6.6 Les annexes

L.151-43 CU ; R.123-13 à R.123-14 (v2015) ou R.151-51 à R.151-53 (v2016) CU

Les annexes fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique dont la présence dans le PLU est une obligation réglementaire. Les annexes comportent des informations substantielles dans la mesure où elles portent sur des éléments déterminant des contraintes opposables sur l'utilisation du sol.

1.7 Hiérarchie des normes : respect des documents de rang supérieur

L.131-1 à L.131-8 CU

Il existe une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme élaborés par l'État ou des collectivités territoriales, selon des rapports de conformité, de compatibilité ou de prise en compte entre eux. Le PLU doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations et objectifs des documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales ci-dessous.

L'objet de ces différents documents supra-communaux d'ordre national, régional ou départemental est détaillé ci-dessous. Leurs orientations et spécificités concernant l'urbanisme sont déclinées tout au long de ce document à votre connaissance.

Les plans de prévention des risques valent servitudes d'utilité publique, et doivent être annexés au PLU.

En savoir plus : Conformité

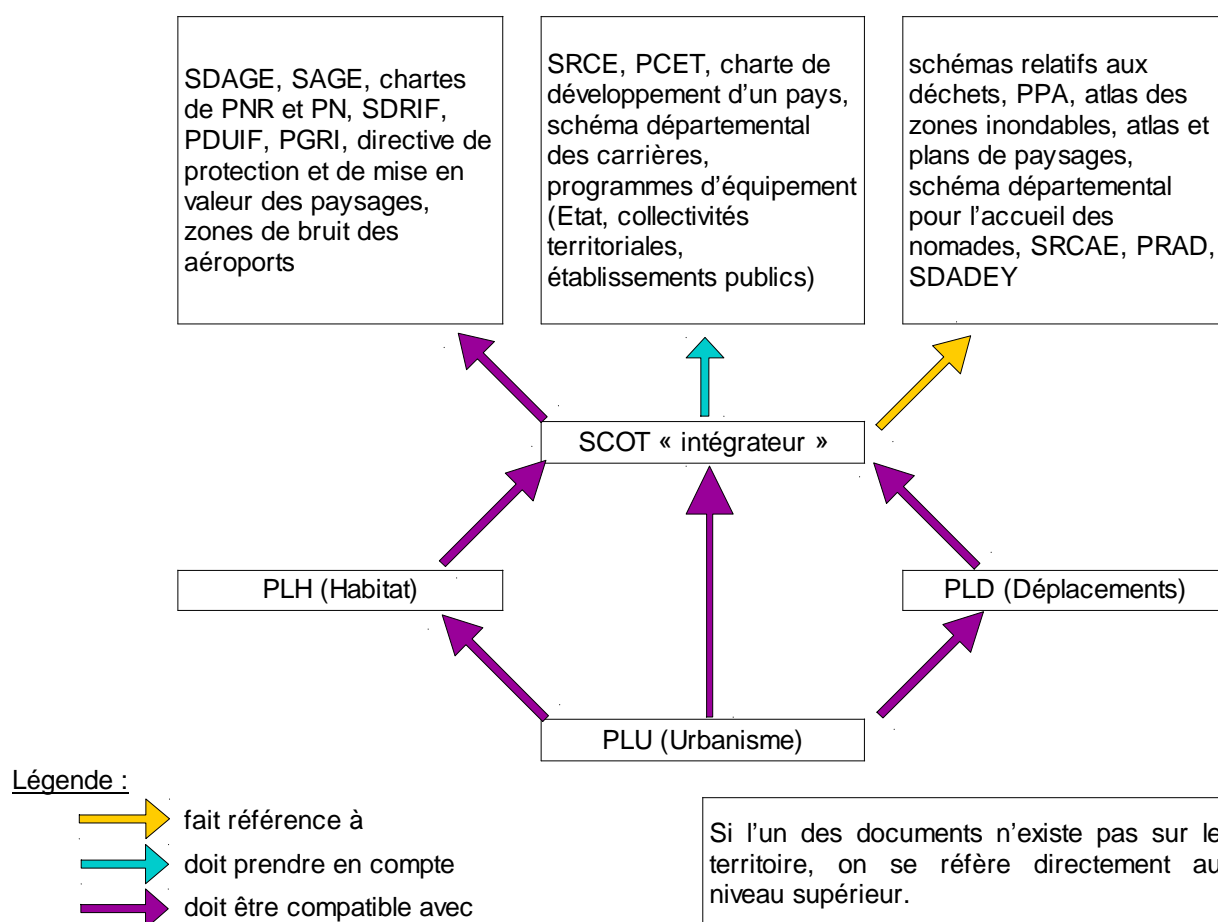
La **conformité** implique un rapport de stricte identité : ainsi, le contenu de la norme inférieure doit être déduit du contenu plus général de la norme supérieure. En d'autres termes, un document de rang inférieur ne peut comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur. L'autorité inférieure ne dispose alors que d'une compétence liée.

En savoir plus : Compatibilité

Bien que non définie juridiquement, la notion de **compatibilité**, moins contraignante que celle de conformité, exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Dans ce cas, la norme supérieure se borne à tracer un cadre général, en déterminant, par exemple, des objectifs ou en fixant des limites, mais laisse à l'autorité inférieure le choix des moyens et le pouvoir de décider librement, dans les limites prescrites par la norme.

En savoir plus : Prise en compte

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le Code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de **prise en compte** implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Une disposition d'un document qui serait contraire à un document supérieur doit être motivée.



Les titres des paragraphes suivants reprennent ce code couleur.

Schéma directeur régional de la région Île-de-France (SDRIF)

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-directeur-de-la-region-r1651.html>

<http://refter.iau-idf.fr/>

[PGRI – Plan de Gestion des Risques d’Inondation](#)

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/inondations-r183.html>

[Schémas directeurs d’aménagement et de gestion des eaux \(SDAGE\)](#)

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/> & www.eau-seine-normandie.fr

L’arrêté d’approbation du SDAGE 2016-2021 a été publié le 20 décembre au journal officiel. Ce document est opposable depuis le 1^{er} janvier 2016. Il comporte des dispositions relatives aux inondations (défi 8) communes avec le PGRI, suite à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 transposant la directive européenne « inondation » 2007/60/CE du 23 octobre 2007. Le SDAGE est consultable :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/sdage-et-programme-de-mesures-2016-2021-r1273.html>

Il contient, pp310-311, un résumé des principales orientations à mettre en œuvre dans le PLU.

[Charte de PNR – Parc Naturel Régional](#)

<http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/revision-charte-pnr.html>
<http://www.pnr-vexin-francais.fr/fr/le-parc/les-missions/>

[Le Plan de Déplacement Urbain d’Île-de-France \(PDUIF\)](#)

<http://pdu.stif.info>

[Schéma Régional de Cohérence Écologique \(SRCE\)](#)

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-d-ile-de-france-adopte-a1685.html>

[SDC – Schéma départemental des carrières des Yvelines 2013-2020](#)

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/schema-departemental-des-carrieres-a1711.html>

[Plan Climat Air Énergie Territorial \(PCAET\)](#)

<http://ile-de-france.ademe.fr/PCET-Plan-Climat-Energie.html>

<http://observatoire.pcet-ademe.fr/pcet/fiche/552/conseil-general-des-yvelines>

L’élaboration d’un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est obligatoire, afin d’appliquer localement ce que prescrit le SRCAE présenté au paragraphe ci-dessous :

- pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants avant le 31 décembre 2016 ;
- pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants avant le 31 décembre 2018.

Un guide à destination des collectivités est présent à l’adresse :

http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14-SRCAE-IDF_Synthese_actions_recommandees_collectivites_cle4114e6_cle18d814.pdf

[Schéma Régional du Climat de l’Air et de l’Énergie – Schéma Régional Éolien \(SRCAE-SRE\)](#)

<http://www.srcae-idf.fr/>

[Schéma départemental d’aménagement pour un développement équilibré des Yvelines \(SDADEY\)](#)

<http://www.yvelines.fr/publication/presentation-du-sdadey/>

2 Liste de ressources utiles

2.1 Connaissance du territoire

Cartographies thématiques

http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/cartes-thematiques-a-l-echelle-de-la-region-a371.html#sommaire_1

Mode d'occupation des sols

Les cartes et graphiques présentant l'évolution des modes d'occupation des sols de façon plus détaillées sont présentes au lien suivant : <http://carto.iau-idf.fr/webapps/ficomos/> .

2.1.1 **Environnement**

Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Environnement/Eau/02.-Les-Schemas-d-Amenagement-et-de-Gestion-des-Eaux-SAGE>
www.gesteau.eaufrance.fr

Zones humides

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map

Zone Natura 2000

<https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/listeSites>

Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)

<http://www.inpn.mnhn.fr/synthese/statistiques-znieff>

Géothermie

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/geothermie-r246.html>

2.1.2 **Patrimoine**

Sites et monuments inscrits ou classés

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France/PATRIMOINES-ARCHITECTURE/Monuments-Historiques>

Inventaire général du patrimoine culturel

<http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>

Éléments statistiques sur le parc de bâtiments

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/batisig-un-outil-de-l-observatoire-du-batiment-a4334.html>

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/batistato-visualisation-statistique-des-donnees-a4658.html>

<http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales.htm>

2.1.3 Risques

Dossier départemental des risques majeurs (DDRM)

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Quels-sont-les-risques-dans-le-departement>

www.prim.net, rubrique « Mon département face aux risques majeurs ».

Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels des Yvelines

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Quels-sont-les-risques-dans-le-departement>

Risque argile

infoterre.brgm.fr

<http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/> www.inondationsnappes.fr .

Préconisations pour les constructions :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/retrait-et-gonflement-des-argiles-r187.html>

Risque carrières/cavités

www.igc-versailles.fr

Sites et sols pollués

<http://basol.environnement.gouv.fr>

<http://basias.brgm.fr>

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

<http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/>

2.2 Guides techniques

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

Paysages

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-pour-la-prise-en-compte-du-paysage-dans-les-a1492.html>

Trame verte et bleue (TVB)

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/trame-verte-et-bleue-r31.html>

<http://www.trameverteetbleue.fr/>

Grille d'analyse et guide pratique pour la prise en compte du SRCE :

http://www.natureparif.fr/attachments/srce/journees_techniques/SRCE_docurba_collectivites/SRCE2013_Guide_urbanisme_Natureparif_mai2015.pdf

Numérisation des PLU

<http://www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme>

Outils pour la production de logements

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-outils-du-code-de-l-urbanisme-qui-favorisent-a3264.html>

http://www.territoires.gouv.fr/publication/un-urbanisme-et-un-amenagement-renoves-pour-relancer-la-construction_3962

3 Liste des sigles

AFNOR : agence française de normalisation	PLU : plan local d'urbanisme
ALUR (loi) : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	PNR : parc naturel régional
ARS : agence régionale de la santé	POS : plan d'occupation des sols
AVAP: aire de valorisation de l'architecture et de paysage	PPR : plan de prévention des risques
BIMBY : « build in my backyard », initiative de densification des constructions	PRIF : périmètre régional d'intervention foncière
CDPENAF : commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	PRQA : plan régional pour la qualité de l'air
CDNPS : commission départementale de la nature, des paysages et des sites	RLP : règlement local de publicité
CU : Code de l'urbanisme. Dans ce document, toute référence réglementaire qui ne mentionne aucun Code, fait référence au CU.	SAFER : société d'aménagement foncier et d'établissement rural
DALO (loi) : droit au logement opposable	SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux
DDT : direction départementale des territoires	SCoT : schéma de cohérence territoriale
DRIEE : direction régionale de l'environnement et de l'énergie	SDADEY : schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines
EBC : espace boisé classé	SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
ENE (loi) : engagement national pour l'environnement, aussi appelée Grenelle 2	SDAHGdV : schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage
EPCI : établissement public de coopération intercommunale	SDPRN : schéma départemental de prévention des risques naturels
LLS : logement locatif social	SDRIF : schéma directeur de la région Île-de-France
LOTI : loi d'orientation sur les transports intérieurs	SHON : surface hors œuvre nette
MOS : mode d'occupation des sols	SRCAE : schéma régional climat-air-énergie
OAP : opération d'aménagement et de programmation	SRCE : schéma régional de cohérence écologique
PADD : projet d'aménagement et de développement durables	SRU (loi) : solidarité et renouvellement urbain
PAVE : plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics	STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
PCET : plan de cohérence énergétique territorial	STIF : syndicat des transports d'Île-de-France
PDUIF : plan de déplacements urbains d'Île-de-France	STIIC : service interdépartemental d'inspection des installations classées
PEB : plan d'exposition au bruit	v2015/v2016 : référence à la série d'articles du Code de l'urbanisme pour laquelle les collectivités ont un droit d'option : la version 2015 (R.123-1 à R.123-14-1) ou la version 2016 (R.151-1 à R.152-3). Plus d'infos p10.
PLD : plan local de déplacement	ZICO : zone importante pour la conservation des oiseaux
PLH : programme local de l'habitat	ZNA : zone non aedificandi
	ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique