

DECODER LA RECODIFICATION DU LIVRE I^{ER} DU CODE DE L'URBANISME !



Annoncée depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, la recodification du code de l'urbanisme s'est concrétisée à travers l'entrée en vigueur, depuis le 1^{er} janvier 2016, de l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme. Visant à rendre la règle d'urbanisme plus accessible et intelligible, cette recodification a trouvé un écho dans la partie réglementaire du code avec l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015. Mais au-delà de cet effet miroir, **le décret se distingue surtout par l'ambition affichée de moderniser le contenu du plan local d'urbanisme afin d'en faire une véritable boîte à outils au service du projet. Objectif atteint ?**

1. Une nouvelle codification, pour quoi faire ?

1.1. Une recodification programmée depuis la loi ENE

L'intention du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité de procéder à une recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme n'est pas nouvelle puisqu'elle avait déjà été annoncée à l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE). L'habilitation à légiférer n'avait pu être mise en œuvre dans le délai imparti de 18 mois suivant la publication de la loi ENE. C'est la raison pour laquelle la loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a autorisé à nouveau le Gouvernement à légiférer dans des termes quasi-identiques à l'article 25 de la loi ENE, en prenant soin de circonscrire cette recodification au livre I^{er} du code de l'urbanisme : « *dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre I^{er} du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. (...).* Cette ordonnance est prise dans un délai de dix-huit mois suivant la publication de la présente loi ».

En l'occurrence, l'ordonnance a été prise quelques jours seulement avant l'expiration de ce délai.

1.2. Une recodification nécessaire

Cette recodification était devenue nécessaire à plusieurs titres. Historiquement, la première codification par décret des textes relatifs à l'urbanisme date de 1973. **En plus de 40 ans d'application, le code de l'urbanisme aura subi les assauts d'un travail parlementaire frénétique, érodant peu à peu sa lisibilité et sa facilité d'accès : depuis la loi du 7 janvier 1983** de répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, **ce sont près d'une centaine de lois ou ordonnances qui ont impacté, certes à des degrés divers, le seul livre I^{er} du code de l'urbanisme** (qui en comptait 6 avant cette rénovation). En outre, près des ¾ de ces textes ont été promulgués depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) illustrant à la fois l'intérêt porté par les parlementaires au code de l'urbanisme, mais surtout la place privilégiée qu'occupe la législation de l'urbanisme dans le traitement des enjeux auxquels le monde urbain et le monde rural sont aujourd'hui confrontés.

Au final, le code de l'urbanisme, qui n'a plus d'urbanisme que le nom tant les textes à forte teneur environnementale s'y sont glissés, s'apparente à une chambre mal rangée dans laquelle il est devenu **difficile à la fois pour les professionnels et encore plus pour les élus et les citoyens de se repérer**. Un peu d'ordre était donc le bienvenu, d'autant plus que le Gouvernement s'est engagé depuis quelques années dans une **démarche de simplification administrative** plutôt salutaire. Si l'adage « *nul n'est censé ignorer la loi* » relève de la fiction juridique, il est tout de même de bon ton de permettre au citoyen d'avoir un accès plus clair à la norme.

Décoder la recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme

Une nouvelle structure plus cohérente

L'ordonnance du 23 septembre 2015 propose une nouvelle structure du livre I^{er} plus lisible que la version précédente.

Elle s'organise en partant du général (Titre préliminaire : objectifs généraux, objectifs de l'Etat...), puis regroupe le tronc commun des règles applicables sur l'ensemble du territoire national (Titre I^{er} : règlement national d'urbanisme, servitudes d'urbanisme...), identifie celles opposables à certaines parties du territoire (Titre II : aménagement et protection du littoral et de la montagne...) avant de se focaliser sur les dispositions communes (Titre III : obligations de compatibilité et de prise en compte, élaboration des documents d'urbanisme) et propres aux documents d'urbanisme (Titre IV : schéma de cohérence territoriale ; Titre V : plan local de l'urbanisme ; Titre VI : carte communale). Enfin, un dernier titre est créé, lequel rassemble les dispositions diverses et transitoirement maintenues concernant les directives territoriales d'aménagement, les schémas de secteur et les POS (Titre VII).

NOUVELLE STRUCTURE DU LIVRE I ^{ER} DU CODE DE L'URBANISME		
	ANCIENNE VERSION	NOUVELLE VERSION
Titre Préliminaire		Principes généraux
Titre I^{er}	Règles générales d'utilisation des sols	Règles applicables sur l'ensemble du territoire
Titre II	Prévisions et règles d'urbanisme	Règles spécifiques à certaines parties du territoire
Titre III	Espaces Boisés Classés	Dispositions communes aux documents d'urbanisme
Titre IV	Dispositions particulières à certaines parties du territoire	Schéma de cohérence territoriale
Titre V	Dispositions particulières à la Guadeloupe	Plan local d'urbanisme
Titre VI	Sanctions et servitudes	Carte communale
Titre VII		Dispositions diverses et transitoirement maintenues en vigueur

Si le tableau ci-dessus n'en fait pas mention pour des raisons de clarté, chacun des titres est divisé en chapitres, comme précédemment. **A titre d'exemple, trois chapitres sont dédiés au PLU :**

- chapitre 1 : contenu du PLU (art. L. 151-1¹ à L. 151-48) ;
- chapitre 2 : effets du PLU (art. L. 152-1 à L. 152-9) ;
- chapitre 3 : procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU (art. L. 153-1 à L. 153-60).

Les chapitres font eux-mêmes l'objet de divisions claires et cohérentes, rendant plus facile l'accès aux normes pour les citoyens.

¹ Dans l'article L. 151, le « 1 » fait référence au Livre I^{er}, le « 5 » au Titre V et le « 1 » au chapitre 1.

Comme lors du passage du franc à l'euro, ce changement de numérotation suscitera forcément quelques mécontentements parmi ceux qui maîtrisaient l'ancienne table des matières du code de l'urbanisme. Ils trouveront toutefois un certain réconfort dans **les tables de concordance établies par le ministère** et permettant à chacun de retrouver d'un coup d'œil ou presque les anciens articles sous leur nouvelle numérotation à l'adresse suivante :

<http://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

Quantitativement, la recodification accroît de manière significative le nombre d'articles du code de l'urbanisme, en raison d'une heureuse initiative fondée sur le principe « **une idée, un article** ». Ce postulat sonne ainsi le glas de certains articles trop longs (27 alinéas pour un même article) et à la numérotation source de confusion (anc. art. L. 123-1-1-1). La « sobriété normative » relevant d'un vœu pieux plus que d'une réalité², il reste à savoir si ce principe sera pérenne, au regard des nombreux projets et propositions de lois déjà introduits dans la seringue parlementaire.

1.3. Une recodification annoncée à droit constant

La recodification s'est effectuée à **droit constant**, « *sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet* » (art. 25 de la loi ENE).

Au nom de ce principe, il en ressort que **certains chapitres ou dispositions qui étaient présents dans le livre Ier ont été ventilés dans les autres livres du code de l'urbanisme**. Cela concerne notamment :

- les dispositions portant sur le droit de préemption des espaces naturels sensibles (livre II, art. L. 215-1 et suivants) ;
- les dispositions relatives au sursis à statuer (livre IV, art. L. 424-1) ;
- les dispositions visant à préciser les conséquences de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme (livre VI, art. L. 600-12).

Ce travail de recodification a abouti à la suppression du 4^o du I de l'ancien article L. 123-13 du code de l'urbanisme, disposition emblématique de la loi ALUR dans sa lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation d'espaces, naturels et forestiers. Pour rappel, **cet alinéa rend obligatoire le recours à la procédure de révision du PLU** lorsqu'il s'agit « *d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ».

Involontairement écartée de la recodification, cette disposition sera très vite réintroduite dans le code de l'urbanisme – vraisemblablement à l'article L. 153-31 – par l'entremise de la loi de ratification de l'ordonnance³, dont le projet a été déposé le 16 décembre 2015 à la Présidence du Sénat.

Une analyse précise de l'ordonnance pourrait néanmoins révéler quelques petits changements. On notera ainsi que les PLU et les documents en tenant lieu (couverts ou non par un SCOT) doivent désormais prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement : antérieurement, cette obligation de prise en compte ne s'appliquait qu'aux PLU et aux documents en tenant lieu non couverts par un SCOT. Même chose pour les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes avec lesquelles les PLU doivent être compatibles. Le principe du « SCOT intégrateur » promu par la loi ENE et conforté par la loi ALUR est ici quelque peu remis en cause (art. L. 131-4 à L. 131-7).

² Pour l'anecdote, les sénateurs ont adopté le 13 janvier 2016 une résolution tendant à limiter le poids de la réglementation applicable aux collectivités territoriales et à simplifier certaines normes réglementaires relatives à l'urbanisme et à la construction.

³ Selon l'article 38 de la Constitution, et conformément à l'article 171 de la loi ALUR, le projet de loi de ratification de l'ordonnance du 23 septembre 2015 devait être déposé sur le bureau de l'Assemblée Nationale ou du Sénat dans le délai de 3 mois à compter de sa publication de l'ordonnance pour effet de rendre cette dernière caduque.

2. Le PLU fait sa mue

La nouvelle structuration de la partie législative du livre I^{er} trouve un écho dans la partie réglementaire à la suite de l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015. Mais au-delà de cette recodification, également annoncée à droit constant, **le décret offre surtout au contenu du PLU un véritable restylage**, devenu inévitable dès lors que la loi ALUR procédait d'une part, à la suppression du coefficient d'occupation des sols et à la surface minimale de terrains mais introduisait, d'autre part, la possibilité de définir un coefficient de biotope et annonçait une refonte des catégories de destination des constructions. Il devenait même impératif dès lors que l'objectif du ministère consistait à bousculer les habitudes et à **replacer le projet de territoire au centre du PLU**, autour duquel gravite une boîte à outils réglementaires destinée à assurer sa mise en œuvre : **le projet est la finalité, la règle un moyen**, et non plus l'inverse.

Sur la forme, aucune modification n'a été apportée à la composition du PLU lequel demeure composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un règlement et d'annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Dans le cas d'un PLU tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) et/ou de plan de déplacements urbains (PDU), un programme d'orientations et d'actions (POA) complètera le PLU.

Sur le fond en revanche, et hormis le PADD,⁴ l'ensemble des pièces du PLU subit des changements significatifs, surtout le règlement de PLU qui se voit parer de **nouveaux atours juridiques**. Selon le ministère, l'écriture des nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme qui définissent le contenu du PLU vise « *à la fois à préserver les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.* »

Plusieurs idées directrices ont guidé les auteurs du décret :

- **simplifier le règlement** de PLU ;
- **offrir plus de souplesse** aux auteurs du PLU ;
- permettre le développement d'un **urbanisme de projet** ;
- **donner du sens au règlement de PLU** et mieux le relier au projet de territoire.

Comparée à la version antérieure, la nouvelle partie réglementaire du code de l'urbanisme se révèle ainsi :

- **plus pédagogique** dans la mesure où de nombreux articles sont précédés d'un « chapeau » introductif qui rappelle l'objectif de la règle ;
- **plus en adéquation également avec les attentes des élus et des professionnels de l'urbanisme** qui verront se lever certains carcans de sorte que le règlement puisse jouer pleinement son rôle de boîte à outils dans laquelle les auteurs du PLU viendront puiser.

2.1. Thématiser la structure du règlement

Par habitude, les auteurs des règlements de PLU ont continué d'appliquer la structure du règlement définie par l'article A. 123-2 du code de l'urbanisme et qui ne s'imposait pourtant qu'aux POS. A leur décharge, il faut admettre que l'ancien article R. 123-9, qui définissait lui-même le contenu réglementaire du PLU, s'inspirait très fortement de l'article A. 123-2.

En choisissant d'adopter **une structure autour de trois thèmes** (destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ; caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; équipements et réseaux), **les auteurs du décret espèrent favoriser un renouvellement des pratiques d'écriture du règlement et démarquer définitivement le PLU du POS.**

⁴ Aucun article de la partie réglementaire n'est consacré au PADD, le ministère ayant estimé que l'article L. 151-5 relatif à son contenu se suffit à lui-même.

Cette nouvelle structuration ne remet pas en cause les outils réglementaires antérieurs. Ceux-ci sont conservés, mais surtout complétés.

LE CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLU	
AVANT L'ENTREE EN VIGUEUR DU DECRET (ANC. ART. R. 123-9 ⁵)	APRES L'ENTREE EN VIGUEUR DU DECRET
1° Les occupations et utilisations du sol interdites 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 9° L'emprise au sol des constructions 10° La hauteur maximale des constructions 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinations et sous-destinations • Interdiction et limitations de certains usages et affectations, constructions et activités • Mixité fonctionnelle et sociale <p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie et implantation des constructions • Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère • Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions • Stationnement <p>Equipements et réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desserte par les voies publiques ou privées • Desserte par les réseaux

Même si une grande liberté est laissée aux auteurs de PLU de définir leur propre armature juridique, il est très probable, à terme, que la structure des futurs règlements épouse la structure thématique définie par le ministère.

Le choix du décret d'opter pour une structuration par thème (et sous-thèmes) présente un intérêt majeur dans la mesure où elle aboutit au regroupement des outils permettant de répondre à une problématique identifiée, rendant leur mobilisation plus aisée.

⁵ Les articles relatifs à la surface minimale de terrain et au coefficient d'occupation des sols ne figurent pas dans le tableau du fait de leur suppression par la loi ALUR. L'article R. 123-9 n'avait pas été mis à jour.

2.2. Le rapport de présentation, garant de la cohérence au sein du PLU

Un rapport de présentation « allégé »... (art. R. 151-1)

Le rapport de présentation du PLU débute par l'exposé d'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 » (art. L. 151-4). Quantitativement, il constitue une part importante du rapport. Sans remettre en cause le caractère essentiel du diagnostic dans l'élaboration du PADD, le décret lui fait subir une cure d'amincissement puisque le rapport de présentation exposera désormais les « principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie. » **Les études nécessaires à l'établissement du diagnostic sont renvoyées en annexe du rapport de présentation**, permettant à chacun de s'y référer et de disposer ainsi d'une information complète.

Ce principe a également été retenu s'agissant du bilan de l'application du plan : il appartient au rapport de présentation d'exposer les analyses des résultats de l'application du plan, les évaluations dont sont issues ces analyses étant annexées au rapport de présentation.

... mais qui demeure le garant de la cohérence au sein du PLU (art. R. 151-2 à R. 151-5)

Le PADD, les OAP et le règlement sont unis par un lien de cohérence : ainsi, le règlement de PLU fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ; de même, les OAP comprennent en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Jusqu'à l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015, il appartenait au rapport de présentation d'exposer les choix retenus pour établir le PADD ainsi que les motifs de la délimitation des zones, des règles et des OAP, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables (anc. art. R. 123-2).

La parution du décret a renforcé la place du rapport de présentation dans le PLU et la nécessaire articulation que les différentes pièces du PLU (OAP, PADD et règlement) doivent entretenir entre elles : la cohérence doit dorénavant être démontrée.

Ainsi, appartient-il désormais au rapport de présentation de justifier :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

Même non opposable aux tiers, **on ne rappellera jamais assez l'importance du rapport de présentation** dont l'insuffisance des justifications peut conduire à son annulation pure et simple. Illustration du principe « une idée, un article », 5 articles sont dorénavant dédiés au contenu du rapport de présentation, au lieu d'un seul auparavant.

2.3. Le retour en force de l'urbanisme de projet

Il ne s'agit pas ici de contester l'absence de projet d'urbanisme dans le PLU. Au contraire, celui-ci comporte en son sein **un projet politique dénommé « projet d'aménagement et de développement durables », expression de la politique locale d'aménagement que les élus projettent de mettre en œuvre pour les années à venir**. Trivialement, le PLU est la rencontre entre un projet et un territoire, ce qu'était aussi le POS avant qu'il ne soit réduit au rang de simple document de gestion foncière de l'espace.

L'urbanisme de projet dont il est question ici fait directement référence à la démarche initiée par Benoist Apparu lorsqu'il était secrétaire d'Etat au logement et qui visait, notamment, **à passer d'une logique de normes à une culture de projet**. Après avoir constaté la place prépondérante, sinon étouffante, de la norme au détriment du projet, la démarche engagée en mars 2010 (concomitamment aux discussions engagées sur le projet de loi ENE) s'était fixée pour objectif de « *faciliter la réalisation de projets novateurs, de simplifier et coordonner les procédures et de remettre les règles à leur place (...). L'urbanisme de projet n'est pas synonyme de déréglementation qui inscrirait le projet contre la norme mais vise à plus de souplesse dans la mise en œuvre de projets qui doivent être innovants et exemplaires. Il appelle en premier lieu un changement de pratiques, en profitant des avancées déjà initiées par certains en la matière, et nécessite aussi d'adapter, simplifier, clarifier notre cadre législatif et réglementaire, pour qu'il permette aux acteurs de se concentrer sur l'essentiel, le devenir des territoires et la réponse apportée aux attentes de leurs habitants actuels et futurs* »⁶.

Si la surface de plancher de construction ou encore la taxe d'aménagement ont notamment vu le jour à l'issue de cette démarche, force est de constater que le PLU a peu tiré parti des très nombreuses propositions formulées à l'occasion de ce travail. Quelque peu tombée dans l'oubli, la démarche « pour un urbanisme de projet » ressuscite avec le décret de modernisation du contenu du PLU à travers une série de dispositions qui tendent à mettre le règlement au service du projet.

Vers un principe de nécessité et de complémentarité de la règle (art. R. 151-1 et R. 151-9)

La règle étant au service du projet, le décret s'emploie à introduire « un principe de nécessité et de complémentarité » de la règle : l'article R. 151-9 précise à cet effet que « *le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9* ». Nul doute que cet article, qui vise à **débarrasser les règlements de leurs dispositions dépourvues de réelle portée pratique ou sans lien avec le PADD**, donnera l'occasion au juge d'examiner le bienfondé de certaines écritures réglementaires au regard de la mise en œuvre du PADD. Notons que cette intention n'est pas nouvelle, puisqu'elle avait déjà été exprimée par le ministère lui-même dans son Guide du plan d'occupation des sols édité en juillet 1999 : « *les dispositions contenues dans le règlement doivent être simples et compréhensibles. Il faut éliminer la règle juridique machinale et ne retenir que celle qui répond aux objectifs fixés et correspond aux réalités foncières et aux objectifs locaux d'aménagement* ».

Concrètement, **ce principe de nécessité et de complémentarité de la règle est expressément inscrit parmi les obligations auquel le rapport de présentation doit répondre**, puisqu'il doit dorénavant justifier :

« 2° *La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

3° *La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6* ».

Pour résumer, le décret fait la chasse à la règle inutile.

Faire cohabiter règlement et qualité (art. R. 151-12)

La règle quantitative a les faveurs de nombreux élus et services instructeurs qui ne souhaitent pas que la règle soit interprétable : dans ce cas, le projet de construction respecte ou ne respecte pas le règlement. Mais une règle quantitative,

⁶ Dossier de presse du 27 mai 2011, Benoist Apparu présente les mesures débattues dans le cadre du séminaire « Pour un urbanisme de projet ».

Décoder la recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme

exprimée le plus souvent en mètres s'agissant de la hauteur des constructions ou des reculs à respecter, est souvent perçue comme une source de contrainte par le rédacteur de ces articles.

Pour autant, **le code de l'urbanisme ne s'est jamais opposé au choix de recourir à une écriture qualitative des règlements d'urbanisme.** Celle-ci est possible, certes pas aisée, car la règle qualitative peut s'avérer finalement très permissive, la subjectivité (« *la construction devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage environnant* ») prenant le pas sur l'objectivité (« *à 3,00 mètres de l'alignement, ta construction, tu planteras* »). Or, **une règle qualitative reste avant tout... une règle**, un cadre juridique définissant le champ du possible, une limite à ne pas franchir.

Aussi, le recours à des règles qualitatives implique-t-il une grande vigilance de la part des auteurs de PLU dans la mesure où celles-ci ne peuvent demeurer abstraites. Dans son arrêt du 18 juin 2010, *ville de Paris*, le Conseil d'Etat valide le recours à une écriture qualitative de la règle, mais sanctionne ce choix lorsqu'il aboutit à l'édiction de règles abstraites.

En l'espèce, le Conseil d'Etat sanctionnait plusieurs articles du règlement de PLU de la Ville de Paris au motif que « *le règlement de la zone UV du plan local d'urbanisme prévoit, en son article UV6, que l'implantation de toute construction (...) doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant ; que l'article UV7 permet de refuser l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et prévoit que l'implantation de toute construction doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant ; que les articles N6 et N7 du règlement de la zone N prévoient que l'implantation des constructions (...) doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site ; que ces dispositions, qui ne fixent aucune règle précise et se bornent à évoquer des objectifs généraux à atteindre, méconnaissent les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme ; que, cependant, cette illégalité n'entache que les articles UV6, UV7, N6 et N7, qui sont divisibles des autres dispositions du règlement*».

L'article R. 151-12 n'innove donc pas complètement lorsqu'il indique que « *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* ». En revanche, il alerte le rédacteur de la règle sur l'impérieuse **nécessité de rédiger l'objectif à atteindre en des termes précis et vérifiables.** Pour le pétitionnaire en revanche, ce choix fait par la collectivité lui offre de multiples possibilités, car si la règle lui impose un objectif, elle ne le bride pas sur les moyens à mettre en œuvre pour l'atteindre.

Finalement, et à l'aune de l'arrêt du Conseil d'Etat, la portée de la précision issue du décret est plutôt limitée, mais ce rappel et les précautions à prendre ne sont pas superflus.

La suppression des articles obligatoires

Depuis la loi SRU, seuls les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du règlement de PLU demeuraient obligatoires.

Pour les auteurs de PLU comme pour les concepteurs de projets urbains ou de projets de constructions, cette obligation systématique est devenue absurde et peut brider la réalisation de projets innovants. La souplesse étant l'une des lignes directrices des auteurs du décret, la suppression du caractère obligatoire de ces deux articles s'est imposée avec la force de l'évidence.

Tout principe ayant ses exceptions, on notera que le règlement doit, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, mais aussi fixer 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 (cette disposition issue de l'article L. 151-13 reprend les anciennes dispositions de l'article L. 123-1-5-II-6°). Le caractère obligatoire des articles visés précédemment se justifie afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation (art. R. 151-6 à R. 151-8)

Alors qu'une partie de la doctrine administrative et une décision du tribunal administratif de Besançon⁷ avaient remis en cause le caractère obligatoire des OAP dans les PLU (position défendue par le ministère), l'ordonnance du 23 septembre 2015 lève l'ambiguïté qui résultait d'une lecture combinée des anciens articles L. 123-1-4 et R. 123-6, laissant penser que le recours à cet outil relevait d'une simple faculté. La relance de la démarche « pour un urbanisme de projet » par l'entremise du décret du 28 décembre 2015 imposait de donner un nouveau souffle aux OAP. **Le décret met en place trois types d'OAP :**

- des OAP sectorielles
- des OAP patrimoniales ;
- des OAP sans règlement.

a) Les OAP sectorielles

Comme précédemment, les OAP peuvent 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. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs. (art. L. 151-7). En plus de leur caractère pré-opérationnel, le décret leur attribue dorénavant un rôle qualitatif. En effet, les OAP sectorielles doivent, à travers les conditions d'aménagement qu'elles définissent, « *garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.* »

Le ou les périmètres des OAP sectorielles doivent être délimités sur le document graphique.

b) Les OAP patrimoniales

Le décret apporte des précisions sur le contenu des OAP patrimoniales : celles-ci 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 du PLU intercommunal sur lesquelles s'appliquent de manière exclusive.* »

c) Les OAP sans règlement

Les OAP sans règlement sont une variante des OAP sectorielles, mais elles constituent une véritable évolution juridique. Définies par l'article R. 151-8, les OAP sans règlement⁸ ne sont possibles **que dans les zones urbaines ou dans les zones à urbaniser** suffisamment desservies par les équipements (voirie, eau, électricité et, le cas échéant, assainissement). Dans ce cas, **les OAP doivent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD**. A noter également que la production d'un schéma d'aménagement devant préciser les principales caractéristiques d'organisation

⁷ TA Belfort, 29 janvier 2015, *Préfet du Territoire de Belfort c/ commune d'Offemont*.

⁸ Le décret concrétise ici une proposition de loi de simplification des normes applicables aux collectivités locales déposée en août 2011 (déjà) dans laquelle le Sénateur Eric Doligé défendait la création, en zone U et AU, de secteurs de projets au sein desquelles les OAP seraient privilégiées par rapport au règlement. A ce titre, les OAP devaient préciser 4 thèmes (usages du sol/fonctions économiques, sociales et environnementales, fonction de continuité écologique, prescriptions voiries et réseaux divers, formes urbaines, en définissant des objectifs de mixité des fonctions, d'orientations programmatiques de construction, de morphologie urbaine et de densité dans le secteur de projets. Elles devaient se substituer au règlement dans les secteurs de projets).

Décoder la recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme

spatiale du secteur devient obligatoire en l'absence de dispositions réglementaires (facultatif lorsque des dispositions réglementaires sont associées à des OAP, ces dernières peuvent prendre la forme de schémas).

Enfin, les OAP sans règlement sont dotées d'un contenu minimum puisqu'elles portent au moins (et pas notamment) sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'émancipation des OAP de toute disposition réglementaire requerra une grande prudence lors de leur rédaction puisque l'instruction des opérations s'effectuera dans un simple rapport de compatibilité, la conformité étant réservée au règlement et à ses documents graphiques (art. L. 152-1). Mais, le ministère espère, par cette mesure, limiter les modifications du PLU justifiées par des blocages réglementaires empêchant la concrétisation des projets.

Favoriser les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager à une échelle supra-parcellaire (art. R. 151-21)

Le code de l'urbanisme autorise déjà le dépôt de demandes de permis de construire ou d'aménager conjoint⁹, de sorte que le projet élaboré dépasse le simple cadre de l'unité foncière. Pour autant, les règles d'urbanisme étant écrites pour s'appliquer à l'échelle du tènement, elles peuvent s'avérer peu pertinentes lorsque le projet porte sur une surface plus importante en raison de la pluralité des demandeurs.

C'est la raison pour laquelle **le décret introduit la possibilité de délimiter, dans les zones U et AU, des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble** auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le PLU.

L'édition de règles alternatives peut notamment viser la réalisation des programmes de logements : « *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.* »

2.4.Favoriser la densification (art. R. 151-39)

Depuis la loi ENE du 12 juillet 2010, le code de l'urbanisme habilite les PLU à délimiter des secteurs à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, à l'intérieur desquels est imposée une densité minimale de constructions.

Si cette possibilité est toujours maintenue à l'article L. 151-26 du code de l'urbanisme, le décret du 28 décembre 2015 étend son champ d'application territoriale en ne la conditionnant plus seulement à la proximité des transports collectifs (gare ferroviaires, arrêts de tram, arrêts de bus). L'article R. 151-39 précise en effet que le règlement de PLU peut « *prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale des constructions qu'il*

⁹ « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées (...): a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains...* » (art. R. 423-1 C. urb.).

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 ».

Le décret prolonge donc l'œuvre de la loi ENE, mais en encadrant les conditions d'une inscription dans le règlement de PLU.

2.5. Prévoir des règles alternatives (art. R. 151-13)

Poursuivant un objectif pédagogique, le décret rappelle la possibilité pour un règlement de PLU de comporter des règles alternatives : « *les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions particulières* ». Une telle précision n'était pas nécessaire, les règles alternatives étant déjà admises par la jurisprudence. Le même article met en garde les autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas confondre ces règles alternatives avec la possibilité qui leur est offerte d'accepter des adaptations mineures et d'accorder des dérogations.

Selon le GRIDAUH, **la règle alternative est une règle subsidiaire dont le recours est réservé à des hypothèses plus limitées que la règle générale dont elle constitue une exception**. A ce titre, elle se doit donc fixer des limites.

La dérogation est en revanche une mise à l'écart pure et simple de la règle édictée par le PLU. Les cas dans lesquels l'autorité compétente peut déroger au PLU sont aujourd'hui fixés, de manière limitative, aux articles L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme. Les dérogations accordées sont fondées sur la nécessité de permettre :

- la réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ;
- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes...

L'adaptation mineure est également une forme de dérogation dans la mesure où la règle est écartée, mais son recours est fermement encadré par l'article L. 152-3 : une adaptation ne pourra être accordée que si elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Surtout et par définition, elle ne pourra être accordée que si l'écart avec la règle générale est lui-même faible.

2.6. Prendre en compte la spécificité des rez-de-chaussée (art. R. 151-37 2°)

Parce qu'ils sont parfois soumis à des risques d'inondation ou qu'ils sont susceptibles d'accueillir des activités commerciales ou artisanales, **les rez-de-chaussée ne peuvent être traités comme les niveaux supérieurs**. C'est pourquoi, le règlement de PLU est habilité à « *définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions* » :

- afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ;
- pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

A ce double titre, le règlement pourra par exemple exiger la surélévation des rez-de-chaussée (ce qu'exigent déjà des règlements de plan de prévention des risques naturels) ou bien fixer des hauteurs calculées depuis le plafond du rez-de-chaussée au niveau bas de son plancher.

2.7. L'assouplissement de la définition des zones à urbaniser (art. R. 151-20)

Dans l'ancien article R. 123-6, les zones AU étaient définies comme des « secteurs à caractère naturel ». Cette dernière précision a été supprimée par le nouvel article R. 151-20, si bien que le classement « AU » pourra trouver à s'appliquer par exemple sur des secteurs partiellement bâtis, mais aussi sur des friches industrielles ou des secteurs de renouvellement urbain. Les autres critères qui fondent le classement en zone AU demeurent inchangés (voies ouvertes au public, eau, électricité et, le cas échéant, assainissement).

Décoder la recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme

On notera également que le décret conditionne dorénavant l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à la définition d'une OAP (art. R. 151-20 alinéa 2).

2.8. Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (art. R. 151-43)

Introduit par la loi ALUR, le **coefficient de biotope fait son apparition dans la partie réglementaire**. Destiné à favoriser la nature en ville, le règlement peut « *imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre.* »

Par ailleurs et pour faciliter l'écoulement des eaux ou pour préserver ou remettre en état les continuités écologiques, le PLU peut réglementer les caractéristiques des clôtures.

2.9. Règlement et expression graphique (art. R. 151-10 et R. 151-11)

Cette problématique revêt deux aspects :

- l'expression d'une règle sur le document graphique du PLU ;
- le statut juridique des schémas et illustrations insérés dans le règlement écrit du PLU.

Le libre choix de l'écriture de la règle

L'ancien article R. 123-11 indiquait que les documents graphiques pouvaient faire apparaître des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Les possibilités d'exprimer la règle sur le document graphique étaient donc plutôt limitées, encore que le code de l'urbanisme ne manifestait aucune opposition à la traduction graphique d'autres règles écrites.

Le décret ouvre aux auteurs de PLU de nouvelles possibilités en faisant valoir que les règles, sans aucune restriction, peuvent être écrites et graphiques. La hauteur des constructions, la définition de normes de stationnement selon les secteurs de la commune... peuvent aussi être matérialisées sur le document graphique. Le décret ne formule qu'une seule exigence : « *lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.* »

Cette mesure doit permettre d'alléger le contenu du règlement de PLU.

Le statut des illustrations

La lecture de certaines règles du PLU peut s'avérer indigeste pour le novice compte tenu de la complexité de la rédaction (longueur, termes techniques...).

Aussi, les auteurs de PLU ont parfois pris l'habitude de les accompagner d'illustrations destinées à faciliter leur compréhension, alors même que l'insertion de ces schémas n'était pas expressément admise par l'ancienne réglementation. Le recours à un support graphique pouvait néanmoins susciter quelques interrogations quant à **l'intention finale de son auteur**, celle-ci pouvant se borner à une simple explication pédagogique de la règle écrite (donc dénuée de portée juridique) ou bien révéler une volonté d'attribuer au croquis le statut de véritable prescription à respecter.

C'est ce statut qu'entend clarifier l'article R. 151-11 lequel dispose que **toute représentation graphique ou figurative compris dans la partie écrite du règlement doit être considérée comme une illustration dénuée de tout caractère contraignant, sauf mention expresse contraire**. Il appartient donc à l'auteur du PLU de préciser s'il entend conférer à une illustration la même portée juridique que la règle écrite.

2.10. De nouvelles destinations (art. R. 151-27 à R. 151-29)

L'ancien article R. 123-9 définissait 9 catégories de constructions. Leur refonte était devenue nécessaire afin de favoriser la mixité fonctionnelle, les anciennes catégories étant devenues trop rigides (le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler dans un arrêt du 30 décembre 2014 que la liste était exhaustive et qu'aucune catégorie nouvelle, en l'occurrence « les services » ne pouvait être créée). La définition de nouvelles catégories de constructions était annoncée à la fois dans la loi ALUR et dans la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE) qui précisait en outre que la liste fixée par décret en Conseil d'Etat devait permettre notamment « *de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ».

Il ressort du décret du 28 décembre 2015 les évolutions suivantes :

- d'une part, le nombre de destinations est désormais limité à 5 ;
- d'autre part, et pour contrebalancer cette diminution, le décret crée 21 sous-destinations.

ANCIEN ARTICLE R. 123-9	NOUVEL ARTICLE R. 151-27		
	CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE SOUS-DESTINATIONS	
Habitation	Habitation	Logement	
Hébergement hôtelier		Hébergement	
Commerce	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
Artisanat		Restauration	
Bureaux		Commerce de gros	
Industrie	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Entrepôt		Hébergement hôtelier et touristique	
Exploitation agricole ou forestière		Cinéma	
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)		Exploitation agricole et forestière	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
		Etablissements d'enseignement	
		Etablissements de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
		Entrepôt	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Bureau	

Décoder la recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme

Les définitions et le contenu des sous-destinations seront précisés par arrêté ministériel. Par ailleurs, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Comme antérieurement, il est toujours possible de prévoir des règles différenciées selon les catégories de constructions, sous réserve de justification apportée par le rapport de présentation (art. R. 151-2).

2.11. Un lexique national (art. R. 151-15 et R. 151-16)

Le ministère a annoncé **la parution d'un lexique national d'urbanisme au cours de l'été prochain. Il devrait porter sur les termes les plus couramment employés.** Lorsqu'un PLU, dont la décision d'élaboration ou de révision sera postérieure à l'entrée en vigueur du lexique national, comportera des termes mentionnés dans le lexique national, ceux-ci devront être utilisés conformément aux définitions qui en sont données.

Les définitions du lexique national pourront être précisées et complétées par les définitions que le règlement estimera utiles à son application.

2.12. Distinguer les constructions neuves et les constructions existantes (art. R. 151-2-2°)

Le code de l'urbanisme n'autorise pas expressément les auteurs de PLU à établir des règles différenciant les constructions neuves et les constructions existantes. Pour **assurer la sécurité juridique** des documents d'urbanisme mais aussi et surtout pour doter le règlement de PLU de dispositions adaptées aux constructions existantes, l'article R. 151-2-2° admet que soit établie une telle distinction, sous réserve de la justifier dans le rapport de présentation. Le lexique national envisagé par le ministère devrait intégrer la définition de la « constructions existante ».

2.13. Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'invite dans le PLUi (art. R. 151-19)

Compte tenu de leur petite taille (superficie et/ou population) et de l'absence d'enjeux sur leurs territoires, certaines communes incluses dans un PLU intercommunal ne sont pas dotées d'un règlement d'urbanisme. L'article R. 151-19 admet que les zones urbaines de ces communes soient réglementées par **une application exclusive** des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30. Les autres articles du RNU non-cités par l'article R. 151-19 étant d'ordre public trouvent également à s'appliquer dans cette hypothèse qui ne concerne que les zones urbaines. Les autres zones délimitées sur le territoire communal concerné seront soumises au règlement de la zone correspondante (AU, A et N).

Le renvoi du règlement vers les dispositions du RNU n'a aucune incidence sur les règles de compétence en matière d'autorisation du droit des sols. Dès lors que la commune est couverte par un PLUi, le maire est l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme.

Cette disposition illustre le pragmatisme ainsi que le souci d'efficacité qui animent le décret de modernisation du contenu du PLU.

2.14. Le contenu du PLU tenant lieu de programme local de l'habitat (art. R. 151-54) et/ou de plan de déplacements urbains (art. R. 151-55)

Ces 2 articles précisent, pour le rapport de présentation, le PADD et le POA du PLU, les éléments requis afin que celui-ci détienne la valeur PLH et/ou PDU. Pour chacun de ces 2 plans, les articles R. 151-54 et R. 151-55 opèrent des renvois vers le code de l'habitat et de la construction et vers le code des transports.

A titre d'exemple, le PLU tenant lieu de PLH doit comprendre les éléments suivants :

- le rapport de présentation doit établir un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement...;
- le PADD doit préciser les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées...);
- le programme d'orientations et d'actions doit fixer les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme)...

3. L'entrée en vigueur du décret

L'article 11 du décret précise que **ses dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016**.

Bien que la réforme du contenu du PLU soit annoncée depuis de nombreux mois, que des projets de décret ont circulé depuis le dernier semestre donnant à voir les bouleversements apportés à l'ancienne partie réglementaire du PLU, il était difficile d'envisager une application quasi-immédiate du décret (publié le 29 décembre au Journal Officiel) aux procédures en cours, sans semer un vent de panique dans les collectivités concernées.

Aussi l'entrée en vigueur du décret va-t-elle s'effectuer progressivement, selon les modalités fixées par l'article 12-IV, en tenant compte de l'état d'avancement des procédures :

- a) d'une part, les dispositions du décret s'appliquent à toutes les procédures d'élaboration ou de révision de PLU prescrites depuis le 1^{er} janvier 2016; en revanche, elles ne s'appliquent pas aux procédures de révision dites « allégées », de modification ou de mise en compatibilité engagées postérieurement au 1^{er} janvier;
- b) d'autre part, les procédures d'élaboration et de révision en cours le 1^{er} janvier 2016 peuvent se poursuivre sous l'empire des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 relatifs au contenu du PLU;
- c) cependant, le décret offre **un droit d'option**, pour les procédures mentionnées au b), permettant ainsi une application aux procédures en cours des nouvelles dispositions réglementaires définies par les articles R. 151-1 à R. 151-55 : le choix de **se soumettre à l'ensemble des articles** ci-avant doit intervenir, **par décision expresse**, au plus tard lorsque le projet est arrêté. A ce titre, aucun panachage entre l'ancien et le nouveau régime n'est admis (par exemple, il n'est pas permis de « piocher » dans les nouvelles dispositions réglementaires du PLU et de rester sous le régime des anciennes dispositions relatives au rapport de présentation).

S'appliquent aux procédures en cours les dispositions fixées :

- à l'article R. 151-1 2° qui exige que le PLU procède à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation du PLU;
- à l'article R. 151-4 qui impose que le rapport de présentation identifie des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU;
- aux articles R. 151-23 1° et R. 151-25 1° qui permettent d'autoriser respectivement en zone agricole et en zone naturelle et forestière, les constructions et installations nécessaires 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.

De même, les dispositions des articles R. 151-54 et R. 151-55 (cf § 2.14) s'appliquent aux procédures de PLUi en cours le 1^{er} janvier 2016, dès lors que le projet de PLU tenant lieu de PLH et/ou PDU n'a pas été arrêté.

Auteur : philippe couillens