

# À quoi sert encore le règlement du PLU ?



**Emmanuel Vital-Durand,**  
avocat associé,  
Gide Loyrette Nouel

## Une avalanche de textes

La question est iconoclaste, mais légitime si l'on considère que la définition de la norme d'urbanisme n'entretient désormais qu'un rapport relatif avec le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU). Le praticien est un peu perdu face à l'inflation normative : le décret du 28 décembre 2015 emporte nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme. Mais sous cette apparence rassurante, le décret prévoit en réalité une réforme assez radicale du contenu du PLU et intègre l'avalanche de textes législatifs du quinquennat, en particulier les lois Alur du 24 mars 2014 et Pinel du 18 juin 2014. Ce bref énoncé omet la nouvelle répartition des compétences en matière de planification urbaine, issue de la loi NOTRe du 7 août 2015, et laisse de côté l'ordonnance et le décret reformant l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, en application de la loi Macron, publiés respectivement les 5 et 14 août 2016. Au terme de cette fièvre législative, un premier bilan s'impose, en tentant de distinguer les éléments de permanence des véritables novations dans la rédaction des PLU.

“ Reste à clarifier la hiérarchie des normes du règlement, bousculée par l'émergence de règles qualitatives et de règles alternatives. ”

## La continuité...

La structure du règlement privilégie maintenant une nomenclature articulée autour de trois thèmes : destination, caractéristiques et desserte des constructions. Jusque-là rien de révolutionnaire, et ce d'autant plus que la

typologie des zones urbaines, agricoles et naturelles est préservée. Le règlement du PLU conserve ainsi sa fonction essentielle en répondant aux trois questions fondamentales de l'opérateur immobilier : que puis-je construire ? Comment construire ? Avec quels équipements ?

## ... dans le changement

C'est surtout la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle qui revêt un caractère novateur. Après avoir défini cinq destinations principales, pouvant être complétées par une liste de 21 sous-destinations, le Code de l'urbanisme permet de distinguer les usages, voire d'imposer leur mixité, au sein d'une même unité foncière ou d'une construction ; il offre des majorations de volume constructible pour des destinations spécifiques ; il admet des règles minimales de hauteur ou d'emprise au sol ; il incite à rédiger des normes différentes pour les immeubles existants et les constructions nouvelles ; ou encore il autorise des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

## Un droit de l'urbanisme à la carte ?

Les nouvelles dispositions encadrant la rédaction des PLU sont ainsi marquées par la volonté de sortir de l'uniformité en évitant les règlements types. Dans le même esprit, les futurs règlements devraient s'écarter de la pratique du zoning en privilégiant la mixité des usages. Ces objectifs doivent être salués.

L'encouragement à recourir à des règles graphiques plutôt qu'écrites tend par ailleurs à faciliter la compréhension de la norme. Les praticiens ne peuvent que s'en réjouir, surtout s'il s'agit de donner une assise juridique à « l'urbanisme de projet » par une traduction volumétrique des objectifs de densité. Reste à clarifier la hiérarchie des normes du règlement, bousculée par l'émergence de règles qualitatives fixant « un résultat à atteindre » et de règles alternatives qui permettent « une application circonstanciée » des règles générales. Et à assurer la combinaison du règlement avec les autres documents du PLU : « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) et « programme d'orientations et d'actions » (POA) du plan local de l'habitat (PLH) et du plan de déplacements urbains (PDU). L'abondance d'acronymes ne peut tenir lieu de politique d'aménagement urbain ! ■