

## *Fiche technique 10 : Secteurs comportant des règles alternatives pour les autorisations d'urbanisme portant sur plusieurs unités foncières contiguës*

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 introduit un nouvel outil permettant aux règlements de plan locaux d'urbanisme (PLU) de prévoir des règles alternatives s'appliquant aux permis de construire ou d'aménager conjoints portant sur plusieurs unités foncières contiguës dans des secteurs qu'ils définissent.

Cette disposition vise principalement à favoriser l'émergence de projets d'ensemble à plus large échelle qu'une seule unité foncière dans les secteurs où cela se justifie. Elle permet notamment de faciliter la construction de terrains enclavés ou de petite taille, en offrant la possibilité d'y appliquer des règles alternatives aux règles générales prévues au sein de la zone ou la sous-zone. Les auteurs de PLU peuvent donc édicter des règles alternatives spécifiques pour ces secteurs notamment par mutualisations de certaines dispositions afin de les adapter à un projet d'ensemble sur plusieurs unités foncières contiguës.

Les secteurs dans lesquels des règles adaptées à ces projets conjoints sont édictées doivent figurer dans les documents graphiques du règlement, facilitant ainsi le travail des services instruisant les autorisations du droit des sols, tant en termes d'application immédiate des règles du PLU qu'en termes d'application dans le temps en cas de permis successifs dans le secteur.

Ces dispositions sont prévues à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :

Ancien article (antérieur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016)	Nouvel article (depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2016)
<p data-bbox="180 203 416 237"><b>Article R123-10-1</b></p> <p data-bbox="180 958 778 1249">Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</p>	<p data-bbox="799 203 995 237"><b>Article R151-21</b></p> <p data-bbox="799 271 1402 629"><b>Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.</b></p> <p data-bbox="799 663 1402 925"><b>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.</b></p> <p data-bbox="799 958 1402 1249">Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</p>

## 1. Les conditions de création de secteurs comportant des règles alternatives pour les permis conjoints

L'article R151-21 du code de l'urbanisme permet aux auteurs de PLU de créer des secteurs inscrits dans leur document graphique, dans lesquels des règles alternatives sont appliquées en cas de dépôt d'une demande de permis (PC ou PA) portant sur plusieurs unités foncières contiguës selon les conditions décrites ci-dessous.

Articles recodifiés	Anciens articles	Contenu des dispositions
<i>Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme</i>		
<i>Section 3 : Le règlement</i>		
R151-21	Modification de l'article R*123-10-1	<p>1<sup>er</sup> alinéa : Possibilité, de créer des secteurs comportant des règles alternatives en cas de permis conjoint</p> <p>2<sup>e</sup> alinéa : Si dans ces secteurs les auteurs de PLU prévoient des règles en matière de logement locatif social alors ils ont l'obligation de déterminer les conditions d'application aux permis conjoints des % de logements imposés au titre de la mixité sociale notamment afin d'éviter qu'en cas de permis conjoints un seul bâtiment ne concentre toutes les obligations de plusieurs unités foncières</p> <p>3<sup>e</sup> alinéa : Reprise à l'identique des dispositions de l'ancien article R*123-10-1 : application de la totalité des règles du PLU en cas de projet d'ensemble dans un lotissement, ou dans un terrain qui fera l'objet d'une division en propriété ou en jouissance sauf si le règlement du PLU s'y oppose.</p>

### 1.1 Une sectorisation possible dans les seules zones U et AU

Cette sectorisation n'est pas prévue dans les zones agricoles, naturelles et forestières. Elle est exclusivement possible dans les zones U et AU.

### 1.2 Une sectorisation sous condition d'édiction de règles alternatives

La sectorisation devra nécessairement s'accompagner de l'édiction de règles alternatives. Il est en effet déjà possible de déposer un permis portant sur plusieurs unités foncières contiguës et appartenant à plusieurs propriétaires en dehors de toute sectorisation dans le PLU.

Dans cette hypothèse, l'application de l'ensemble des règles du PLU se fait déjà en considérant l'ensemble des terrains d'assiette du projet comme un seul terrain.

L'évolution apportée consiste à prévoir des règles adaptées en cas de dépôt d'un permis conjoint, notamment en édictant des règles moins contraignantes telles qu'un nombre de stationnements ou une surface d'espaces verts minorés lorsqu'ils sont mutualisés.

Un secteur de permis conjoint ne pourra pas être situé « à cheval » sur une zone U et une zone AU, car les règles alternatives qui s'y appliquent doivent constituer une adaptation de la règle générale de la zone dans laquelle il s'inscrit.

Une demande de permis conjoint située dans un secteur inscrit en zone U (ou AU) fera l'objet de règles alternatives au règlement de la zone U (ou de la zone AU) mais ne pourra pas faire l'objet d'un règlement de zone spécifique.

Cette sectorisation, comme l'ensemble des sectorisations prévues par le PLU figurera sur le ou les documents graphiques réglementaires.

### 1.3 Constitution des secteurs

Ces secteurs regroupent nécessairement plusieurs unités foncières contiguës justifiant l'intérêt d'y favoriser un ou plusieurs projets sous la forme de permis conjoints. Le secteur ne préfigure pas les regroupements d'unités foncières pouvant donner lieu à permis conjoint : cette faculté reste une option librement mise en œuvre par les porteurs de projets.

Les parcelles intégrées dans un même secteur peuvent avoir diverses occupations du sol et ne pas présenter d'unité architecturale : certaines parcelles peuvent ainsi être bâties et d'autres non. Par contre, comme vu précédemment, elles appartiennent nécessairement à une même zone du PLU.

### 1.4 Des règles alternatives plus ou moins ambitieuses selon les objectifs poursuivis

Les règles alternatives destinées à favoriser les projets relevant d'une demande de permis conjoint peuvent porter sur une ou plusieurs règles et être de nature variée, en fonction des objectifs poursuivis par le PLU.

Ainsi, l'application des règles alternatives peut être soumise à différentes conditions. Par exemple :

- unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine,
- densité du secteur telle que la réalisation d'un alignement bâti en front de rue pour pouvoir bénéficier d'un volume constructible majoré de 20 %.
- lien fonctionnel visant à améliorer la qualité paysagère et la sécurisation de la voirie
- création d'un parking souterrain commun avec accès unique sur rue pour bénéficier d'une réduction de 20 % des places de stationnement exigées.
- atteinte d'un seuil surfacique pour favoriser des regroupements de parcelles de taille suffisante en même temps que la meilleure fonctionnalité des espaces verts. Exemple : en prévoyant que la part de surfaces non imperméabilisées pourra être minorée de 10 % si le projet prévoit la création d'un tel espace d'un seul tenant sur au moins 1000 m<sup>2</sup>.

Elles peuvent aussi ne pas être assorties de conditions particulières pour être purement incitatives lorsqu'il s'agit notamment d'améliorer la constructibilité de terrains difficilement valorisables compte tenu de leur configuration.

Concernant les règles pour lesquelles le PLU ne prévoit pas de règle alternative pour les projets relevant d'un PC conjoint sur plusieurs unités foncières contiguës, il est fait

application pour leur instruction des règles générales prévues par le règlement du PLU.

L'application de ces règles se fait, comme dans tous les cas de demande de permis conjoint, en considérant l'ensemble des terrains d'assiette du projet comme un seul terrain.

### **1.5 Des règles alternatives respectueuses de la mixité sociale**

En cas d'utilisation des dispositions prévues à l'article R. 151-21, cumulativement avec des secteurs dans lesquels s'appliqueraient des servitudes relatives à la mixité sociale une vigilance particulière devra être apportée par les auteurs de PLU. Il s'agit notamment des cas d'utilisation de l'article L151-15 qui prévoit qu'en cas de réalisation d'un programme de logements le règlement du PLU peut fixer des pourcentages affectés à une catégorie de logements. Le règlement du PLU devra spécifier comment seront mise en œuvre ces servitudes en cas de délivrance d'une autorisation du droit des sols portant sur plusieurs unités foncières contiguës pour éviter que les principes de mixité sociale soient remis en cause.

Cette disposition vise notamment à empêcher que le règlement du PLU ne permette le dépôt d'un permis portant sur de nombreuses unités foncières dont la réalisation aboutirait à faire peser sur une seule unité foncière/un seul bâtiment l'ensemble des pourcentages de logements locatifs sociaux prévus en application de l'article L151-15.

A titre d'exemple, cela pourra conduire à préciser qu'en cas de PC conjoint, les 20 % de LLS demandés ne pourront pas être regroupés dans un seul bâtiment, ou qu'aucun bâtiment d'un programme immobilier ne devra en comporter plus de 40 %, ou encore que les LLS créés devront l'être sur les constructions en front de rue.

## **2. Possibilité de déposer un permis portant sur une seule unité foncière dans ces secteurs**

La délimitation de secteurs comportant des règles alternatives pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager conjoints portant sur plusieurs unités foncières contiguës n'y interdit pas pour autant la délivrance d'un permis individuel ou conjoint portant sur une seule unité foncière. Dans ce cas, ce sont les règles générales prévues par le règlement du PLU qui s'appliqueront que la demande ait été ou non précédée d'un permis conjoint.

## **3. La possibilité de déposer un permis portant sur plusieurs unités foncières contiguës en dehors de ces secteurs**

### **3.1 Une possibilité générale ouverte par le livre IV du code de l'urbanisme**

La disposition prévue à l'article R151-21 ne remet pas en cause la possibilité déjà existante de déposer des permis conjoints au titre des articles R423-1, R431-5 a) et c) et R441-1 a) et b).

### **3.2 Quel terrain d'assiette et quelle application des règles du plan local**

## d'urbanisme dans le cas d'un permis déposé sur plusieurs unités foncières<sup>1</sup> ?

Les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent par principe à l'unité foncière qui est considérée comme « l'unité de base » d'application des règles du règlement du PLU : il s'agit des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toutefois, la possibilité que les pétitionnaires constituent librement le terrain d'assiette sur lequel sera réalisé le projet a cependant été consacré par le Conseil d'Etat<sup>2</sup>. C'est donc le principe d'une application d'ensemble des règles du PLU sur le terrain d'assiette élargi constitué de l'ensemble des unités foncières qui prévaut pour l'application des règles du PLU.

Toutefois, la demande de permis devra, tout comme en cas de mise en œuvre de l'article R151-21, porter sur des unités foncières contiguës.

<b>Version fiche</b>	<b>Date</b>	<b>Auteur</b>
1	Février 2017	DHUP/QV3

---

<sup>1</sup> Hors application du 3° alinéa de l'article R151-21, hors permis de construire valant division foncière et hors lotissement

<sup>2</sup> CE 28 juill. 1999, SA d'HLM « Le nouveau logis Centre Limousin », req n°182167 et CE 30 déc. 2002 SCI d'HLM de Lille, req n°232584