

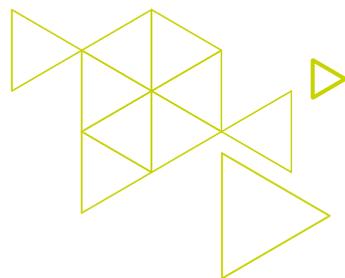
Le secteur à plan masse

Article R. 151-40 du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectif

Fixer, dans un secteur donné, des **règles spéciales de construction (implantation stricte des bâtiments, hauteurs, gabarits...)** à l'aide d'une représentation graphique en trois dimensions.

La commune s'investit peu financièrement tout en maîtrisant en détail l'aménagement de son territoire : la transformation incombe aux investisseurs (privés et/ou sociaux).



▷ Où ? Qui ? Comment ?

Où ?

- Dans les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) des PLU.
- Exceptionnellement en zones naturelles et agricoles, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités par le règlement.

Qui ?

La commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

Comment ?

- Lors de l'élaboration du PLU ou de son évolution (la procédure d'évolution sera différente selon son objet et son importance, cf. fiche GEN02 : « Comment faire évoluer les PLU ? »).
- Dans le règlement graphique, la commune délimite un secteur spécifique. Le secteur à plan de masse n'a pas vocation à compléter les règles applicables sur la zone globale. Il constitue une règle spéciale qui déroge à la règle générale applicable dans la zone. Ces règles spéciales sont représentées en trois dimensions dans le(s) document(s) graphique(s) et exprimées dans le règlement littéral.
- Dans le **règlement littéral du secteur concerné**, les articles définissent les règles de gabarit (hauteurs, emprises) et d'implantation (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux autres constructions sur la parcelle).
- Les règles résultant du plan de masse ont la même portée et la **même valeur que les règles littérales du règlement** et sont soumises au même régime juridique.

Avantages

- Permet d'avoir la maîtrise d'un projet privé dans les moindres détails de sa réalisation, d'un point de vue urbanistique (ex : front bâti homogène...).
- Image très précise du résultat attendu.
- **Surtout utile lorsque la structure foncière du secteur n'apparaît pas adaptée à la réglementation souhaitée**, par exemple lorsque les parcelles sont très morcelées, imbriquées, étroites, mal conformées. L'expression graphique en trois dimensions de l'emprise du bâti, des espaces libres, de la hauteur des constructions, permet de s'affranchir de la structure foncière en déterminant concrètement l'urbanisation future du secteur.

Inconvénients

- La programmation n'est maîtrisée ni quantitativement (taille des logements, part de logements sociaux), ni temporellement (possible persistance de certaines dents creuses) par ce seul outil : il faut lui adjoindre les autres possibilités réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme (secteur de mixité social, taille de logement minimum du L. 151-14).
- Une réglementation trop restrictive pourrait faire fuir les potentiels investisseurs car le secteur à plan de masse risque d'être inadapté à leurs projets.
- Si le plan de masse n'est pas adapté au projet défini au stade opérationnel, compte tenu des contraintes de toute nature, une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire.

Le secteur à plan masse

À Combiner

- Un **secteur de mixité sociale** (cf. fiche AM07 : « Les secteurs de mixité sociale (SMS) ») permet d'imposer un pourcentage de logements sociaux.
- Il est possible d'imposer des tailles de logements minimales (L. 151-14 du CU) afin de mieux répondre à la demande locale et d'éviter les abus.

Jurisprudence

▷ Annulation d'un PC contraire au plan de masse

CE, 10 décembre 1993, « M. X. c/ commune de Saint-Avoid », n° 108048

« Considérant que [...] le plan de masse correspondant au secteur dont s'agit prévoit la construction de pavillons [...] accolés les uns aux autres en un ensemble épousant le tracé des voies publiques, mais nettement individualisés au moyen de décrochements ; qu'il ressort des plans annexés à la demande de permis de construire que les constructions projetées ne comportent pas les décrochements prévus et ne sont pas compatibles avec le parti architectural retenu par le plan de masse ; qu'ainsi le permis de construire [...] est entaché d'excès de pouvoir ; »

▷ Degré de précision des plans de masse

CE, 29 décembre 2004, « ville de Paris c/ SCI Villa d'Auteuil », n° 249034

« Considérant [...] qu'en égard à sa finalité, ce type de document [...] doit faire apparaître avec suffisamment de précision les zones d'implantation des constructions projetées, notamment en vue d'apprécier les espaces auxquels ont vocation à s'appliquer les prescriptions architecturales et les règles de hauteur ainsi définies ; que, toutefois, les dispositions précitées du code de l'urbanisme n'impliquent pas que soit nécessairement indiquée sur ce document graphique la localisation exacte, sur le terrain, des futurs bâtiments [...] »

Considérant, en premier lieu, qu'en créant [...] la zone de plan de masse Auteuil-Henri Martin, le conseil de Paris a entendu faire application des dispositions [...] du code de l'urbanisme, sans que soient de nature à y faire obstacle ni la circonstance que le plan de masse ainsi arrêté couvre l'ensemble de la zone en cause, et non un secteur délimité au sein de cette zone, ni le caractère plus contraignant des règles retenues par rapport à celles applicables dans les zones voisines ;

Considérant, en deuxième lieu, que, [...] les prescriptions d'emprise au sol et de hauteur figurant au plan de masse de la zone Auteuil-Henri Martin, qui se présente sous la forme d'un enchevêtrement de zones hachurées et non sous celle d'un plan côté à trois dimensions, **ne définissent pas avec suffisamment de précision les zones d'implantation et enveloppes des constructions projetées** ; que si les articles [du Code de l'Urbanisme] n'interdisent pas de reproduire ou de préciser, dans le règlement de zone, les prescriptions architecturales et règles applicables, les dispositions du règlement de la zone litigieuse ne permettent pas, en l'espèce, de pallier les carences du document graphique ; [...]. »

Commentaire : le secteur à plan de masse doit être précis, que ce soit au travers du document graphique ou du règlement.

Cette précision nécessite de pouvoir localiser les zones de possible implantation de l'immeuble, pas forcément sa localisation exacte. En d'autres termes il faut qu'apparaisse à minima le périmètre d'implantation possible, pas forcément l'emprise du futur projet.

▷ Document graphique lacunaire

CAA Versailles, 18 mars 2010, « Commune de Clichy-la-Garenne », n° 08VE02902

« Considérant [...] que, s'agissant des règles spéciales relatives aux conditions d'implantation des constructions, les articles UPM 6 [...] du règlement du plan d'occupation des sols renvoient au document graphique afin de définir celles applicables aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions ; que, cependant, ne figurent sur le document graphique dénommé zone de plan masse n° 1 Entrée de Ville que les différents sous-secteurs numérotés de A à G, les différentes règles de hauteur maximale des constructions, une limite de retrait minimal en cas de création de vue et des conditions de retrait spécifiques à la zone G ; que ces mentions partielles ne peuvent suffire à pallier l'absence de toute définition de règles d'implantation par les articles précités du règlement du plan d'occupation des sols [...] »



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

Le secteur à plan masse

- ▷ L'opposabilité du plan de masse par rapport aux autres articles du règlement

CAA Lyon, 3 juillet 2012, « association « concertation pour Esery » et M. A. c/ commune Reignier-Esery », n° 12LY00114

« Considérant qu'aux termes de l'article Uc 10 du même règlement : "La hauteur absolue ne peut en tout état de cause excéder 9 mètres [...]. / La hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus ou moins 1,50 m la hauteur des constructions voisines les plus hautes. / Dans les secteurs AUpm2 [...] les hauteurs des constructions devront respecter les dispositions du plan de masse" ; qu'il résulte de ces dispositions que la hauteur maximale de 9 mètres n'est pas applicable dans le secteur AUpm2 où s'appliquent les prescriptions particulières figurant sur le plan de masse y afférent ; que les requérants ne font dès lors pas utilement valoir que la hauteur absolue des constructions projetées excède neuf mètres et s'élève à plus de 1,50 mètre au-dessus des immeubles avoisinants ; »

- ▷ La création d'un secteur de plan masse ne doit pas contrevenir aux orientations du PADD.

CAA Paris, 20 décembre 2018, n°17PA01540

« 5. (Le PADD) et son règlement traduisent l'objectif de « prise en compte du traitement des entrées de ville « [...] Si la création d'un « secteur de plan masse » a pour effet de modifier les dispositions réglementaires applicables à cette entrée de la ville, notamment en ce qui concerne la hauteur des immeubles, les nouvelles dispositions visent, conformément à l'orientation 2C du projet d'aménagement et de développement durable, à bâtir une entrée de ville qui s'intègre harmonieusement, par ses dimensions, à l'existant, [...]. **La création du secteur de plan masse UM2 ne méconnaît donc pas l'orientation 2C du projet d'aménagement et de développement durable.**

6. D'autre part, le projet d'aménagement et de développement durable comporte une orientation 3 [...]. Cette orientation prévoit notamment « le maintien de la possibilité de réaliser de petites et moyennes opérations de logements au sein du tissu existant » et « de la possibilité de renouvellement de la population dans un parc de logements diversifié » et précise que les opérations s'effectueront « à la parcelle ou par le regroupement de quelques parcelles, sans exclure des opérations d'ensemble si elles se présentent ». La création du secteur de plan masse UM2, qui vise à la réalisation d'une opération d'ensemble par le remplacement d'immeubles vétustes existants sur quelques parcelles d'entrée de ville par de nouveaux immeubles de dimensions plus importantes, destinés principalement à l'habitation et comprenant 40 % de logements sociaux et de logements intermédiaires, s'inscrit dans le cadre d'une telle

orientation. Si les dispositions réglementaires sont modifiées pour permettre, sur certaines des parcelles concernées, des hauteurs plus importantes que celles initialement permises, [...] la modification litigieuse n'est pas en contradiction avec cette orientation. »