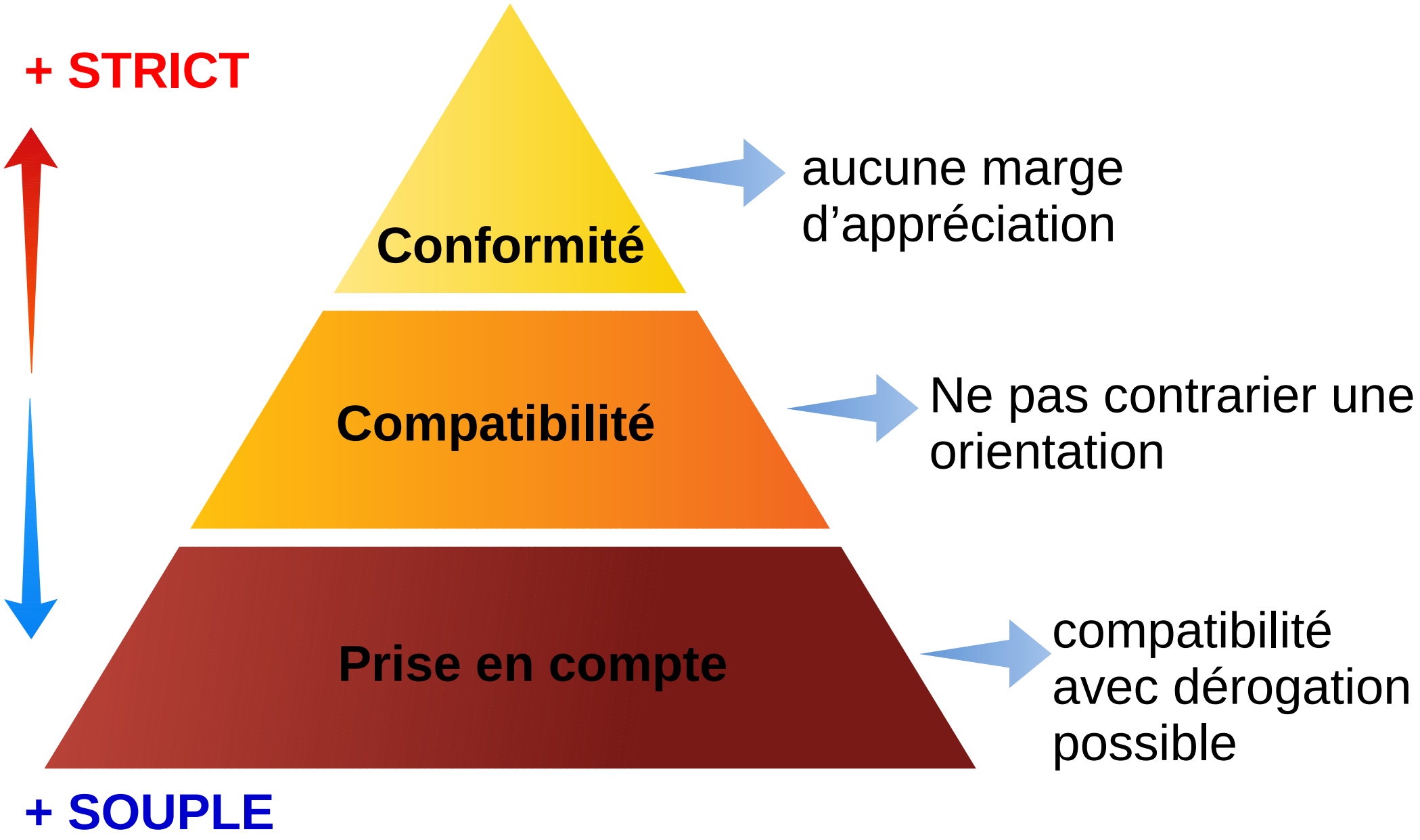
Les évolutions réglementaires récentes dans le domaine de la planification de l’urbanisme

Jeudi 25 avril 2019

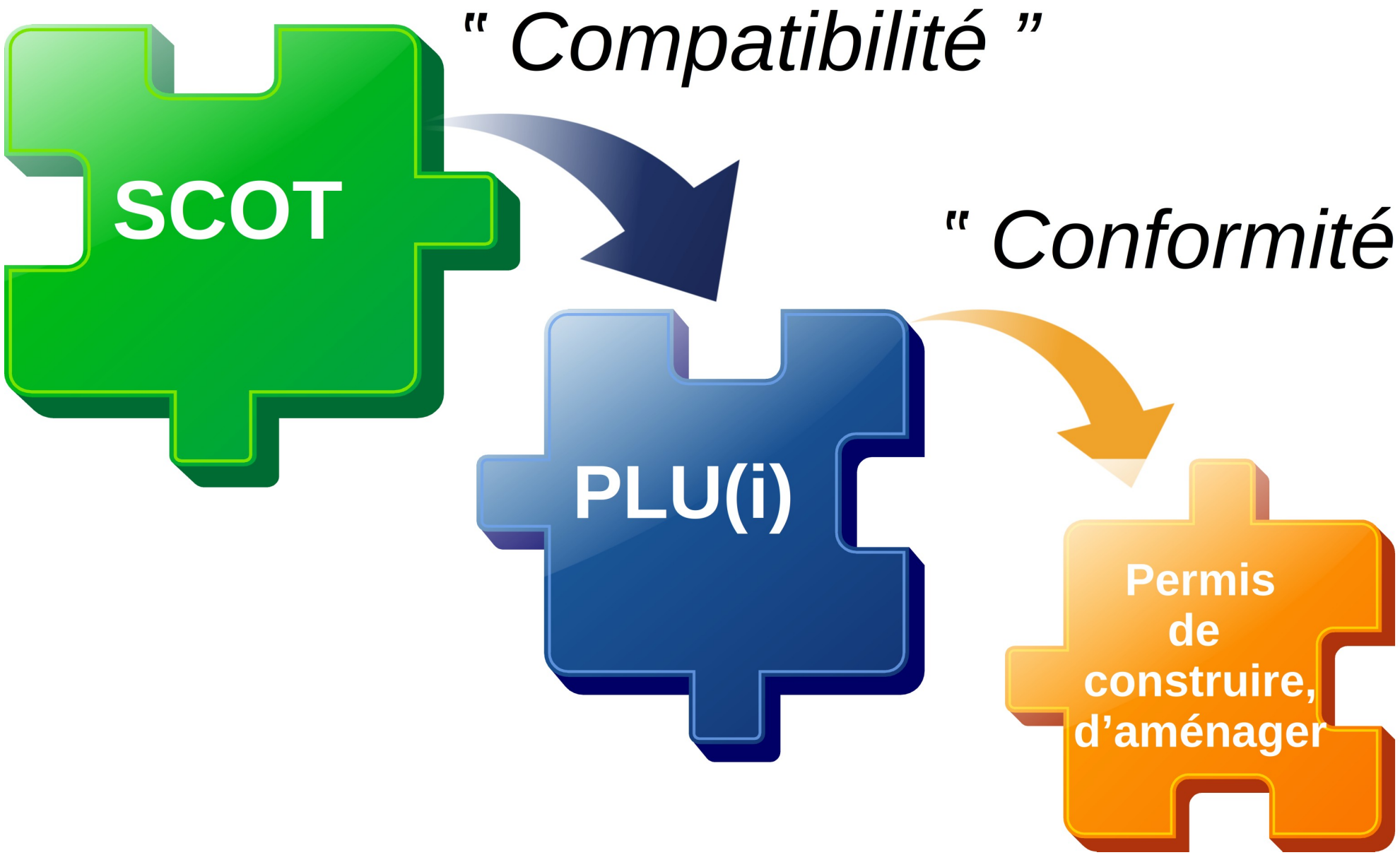
Le PLUI dans son environnement : le principe du SCOT intégrateur

Les trois degrés de relation juridique

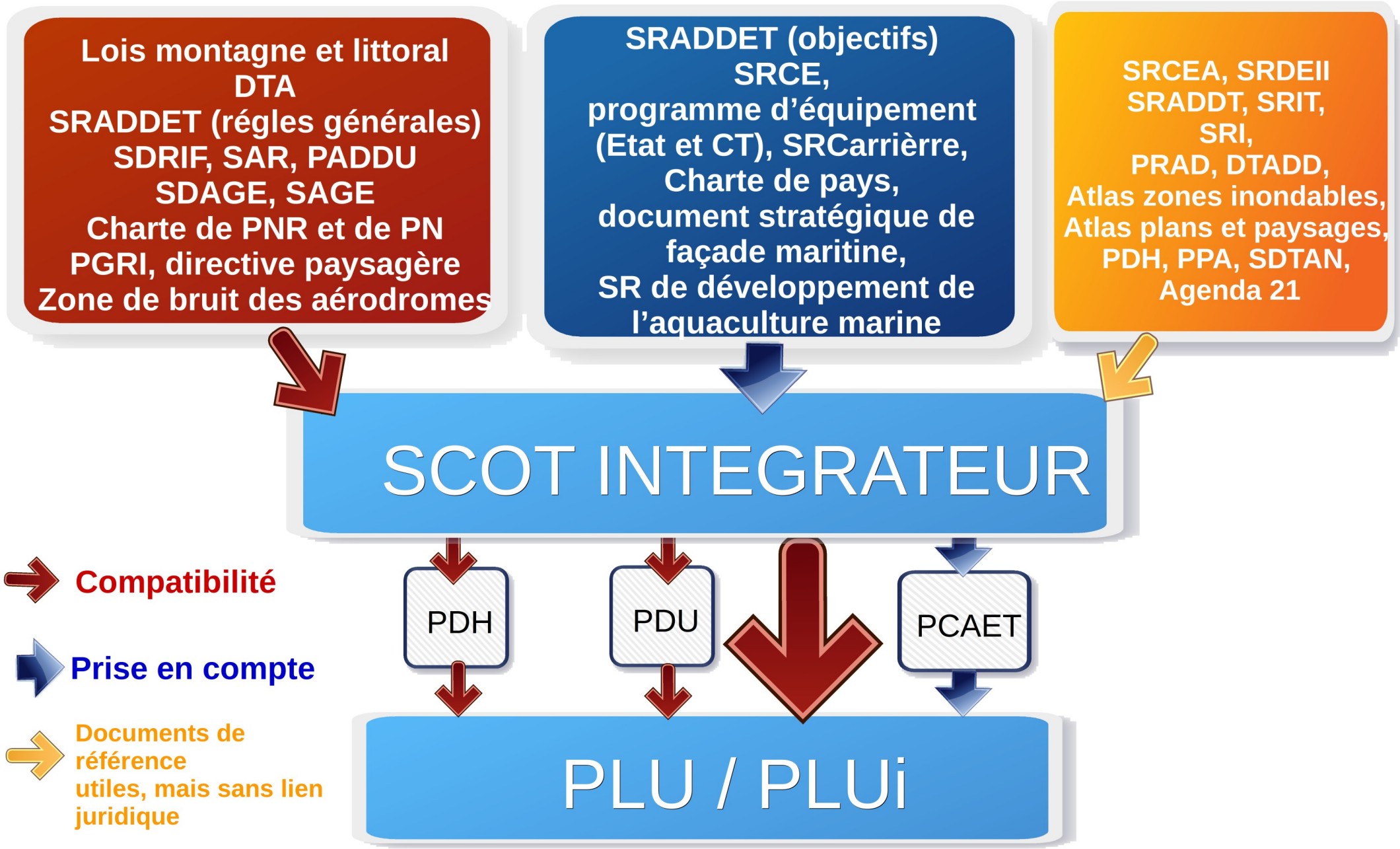
en urbanisme



Liens entre les documents et autorisations



Le SCOT intégrateur



Outil de planification stratégique intercommunale

Les évolutions de la Loi ELAN

Renforcement des SCOT en matière d'aménagement commercial

- Obligation d'avoir un DAAC document d'aménagement artisanal et commercial

Des ordonnances de simplification à venir

- Réduisant la liste des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale (SCOT), aux plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales,

- Supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité

Les évolutions de la Loi ELAN

Modernisation des SCOT(s)

Modifier l'objet, le périmètre et le contenu du ScoT pour tirer les conséquences :

- de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires,

- et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux EPCI.

Échéance annoncée 1er avril 2021

Les évolutions récentes en matière de PLU(i)

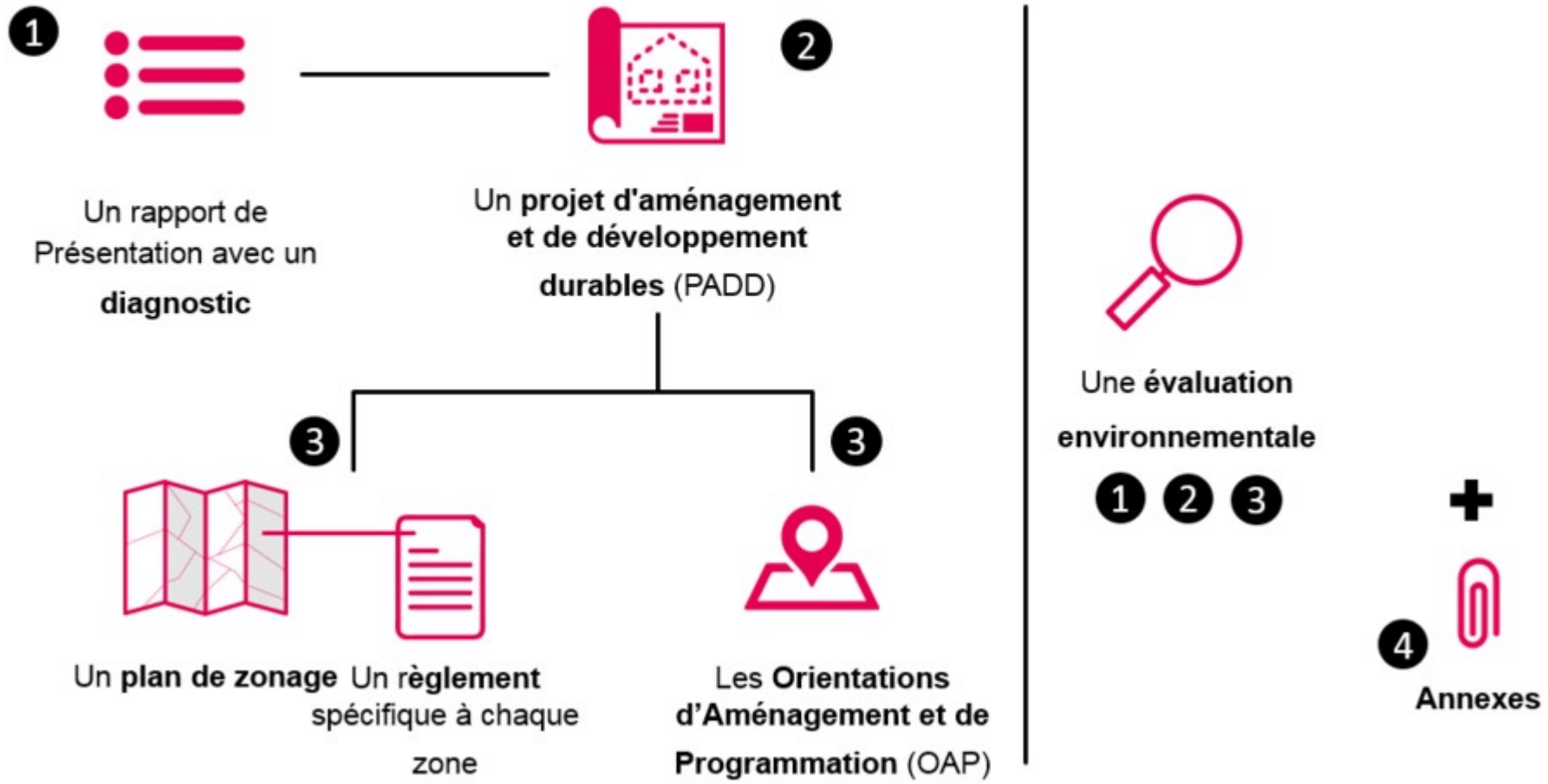
Le PLUi

De la gestion de l’espace au projet politique de territoire

POS : documents à l’échelle de la commune qui « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire ».

PLU document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans. Bilan 9 ans ou 6 ans L153-27

La composition du PLUi



La composition du PLUi

PIECES NON OPPOSABLES

Rapport de présentation

Diagnostic

Etat initial de l'environnement

Evaluation environnementale

Justification des choix

POA
Programme d'Orientations et d'Actions uniquement imposé aux territoires soumis à des obligations de PLH et de PDU ce qui justifie souvent l'appellation PLUi « trois en un », puisque le PLUi les absorbe au sein du POA

PIECES OPPOSABLES (rapport de compatibilité)

PADD
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

OAP
Orientations d'Aménagement et de Programmation

PIECES OPPOSABLES (rapport de conformité)

Règlement

Règlement graphique
Zonages U, AU, A et N
et autres légendes graphiques

Règlement littéral
Par zone

ANNEXES

Annexe sanitaire
(traitement des eaux)

Servitudes d'Utilité Publique
(protection du patrimoine, équipements de transports ou d'énergie, prévention des risques…)

La procédure de PLUi

L’évaluation environnementale du PLUi

Bénédicte CRETIN, DREAL Pays de Loire

Pourquoi un PLUi ?

Échelle de territoire plus pertinente

- Solidarité entre communes
- Meilleure gestion des équipements collectifs (école, commerce, loisirs etc).
- Correspond à la réalité du bassin de vie
- Evite les concurrences malheureuses (ZI, ZA etc)
- Correspond à la montée en compétence des EPCI

Moindre coût

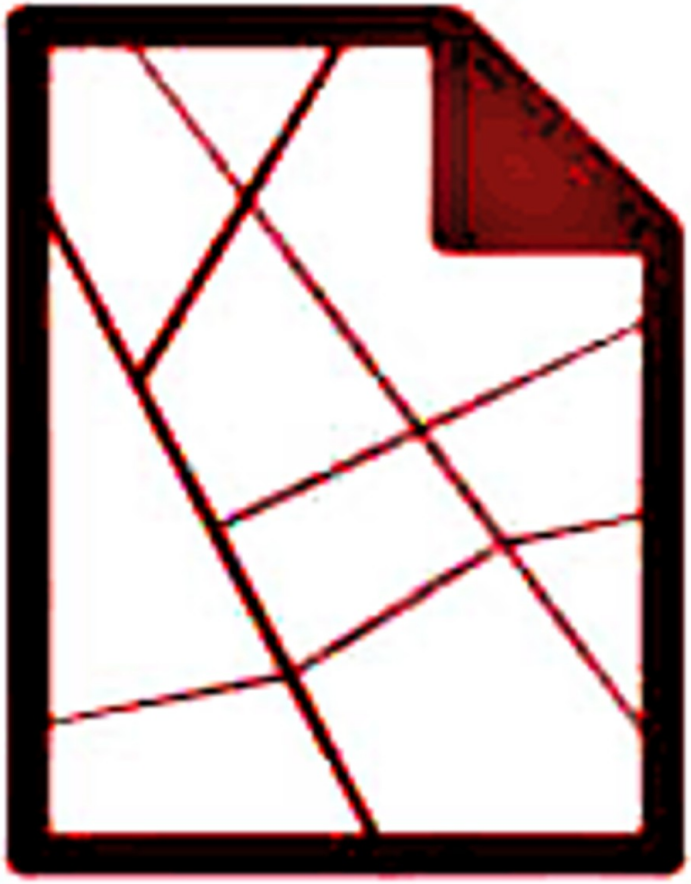
Professionnalisation des équipes

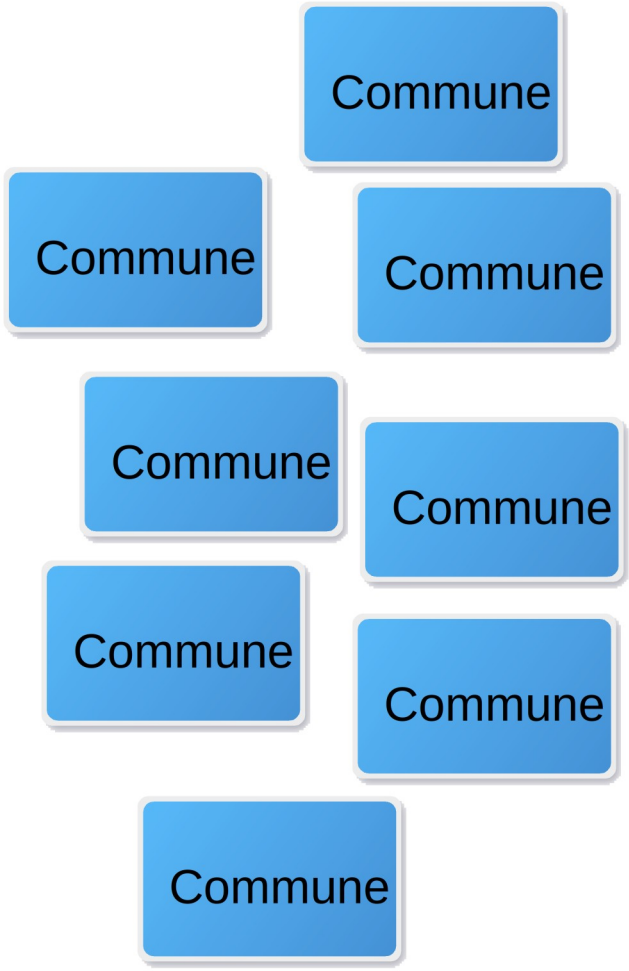
PLUi, une compétence de l'EPCI
Loi ALUR

Compétence obligatoire
PLUi à l'EPCI

Sauf minorité de blocage

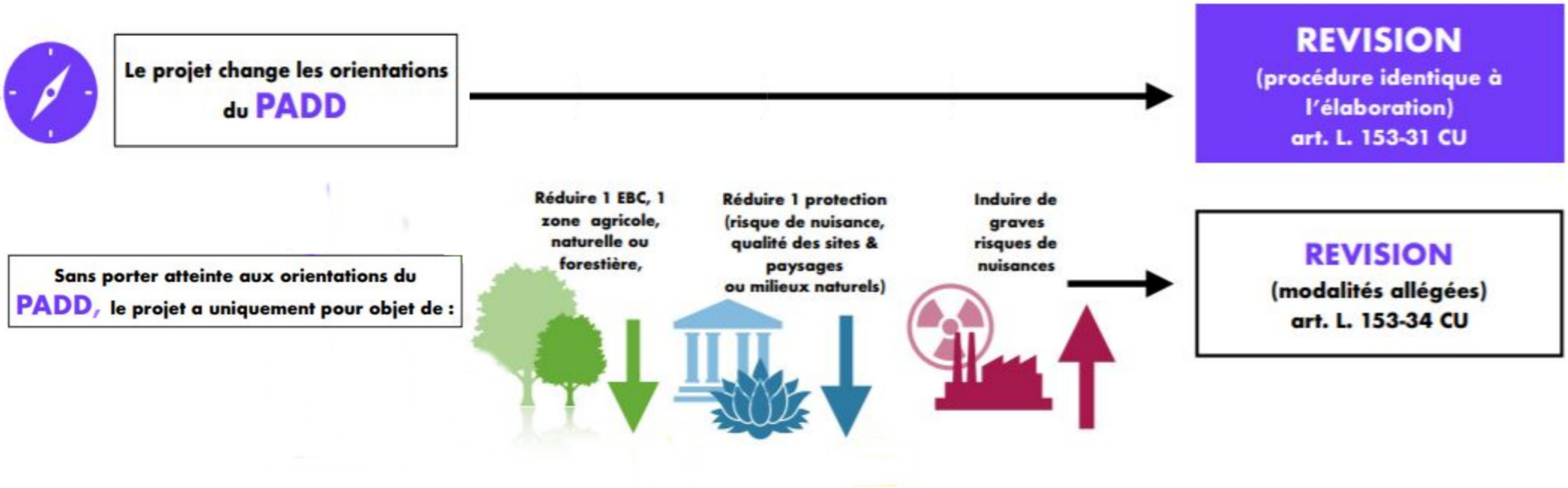
PLU communaux



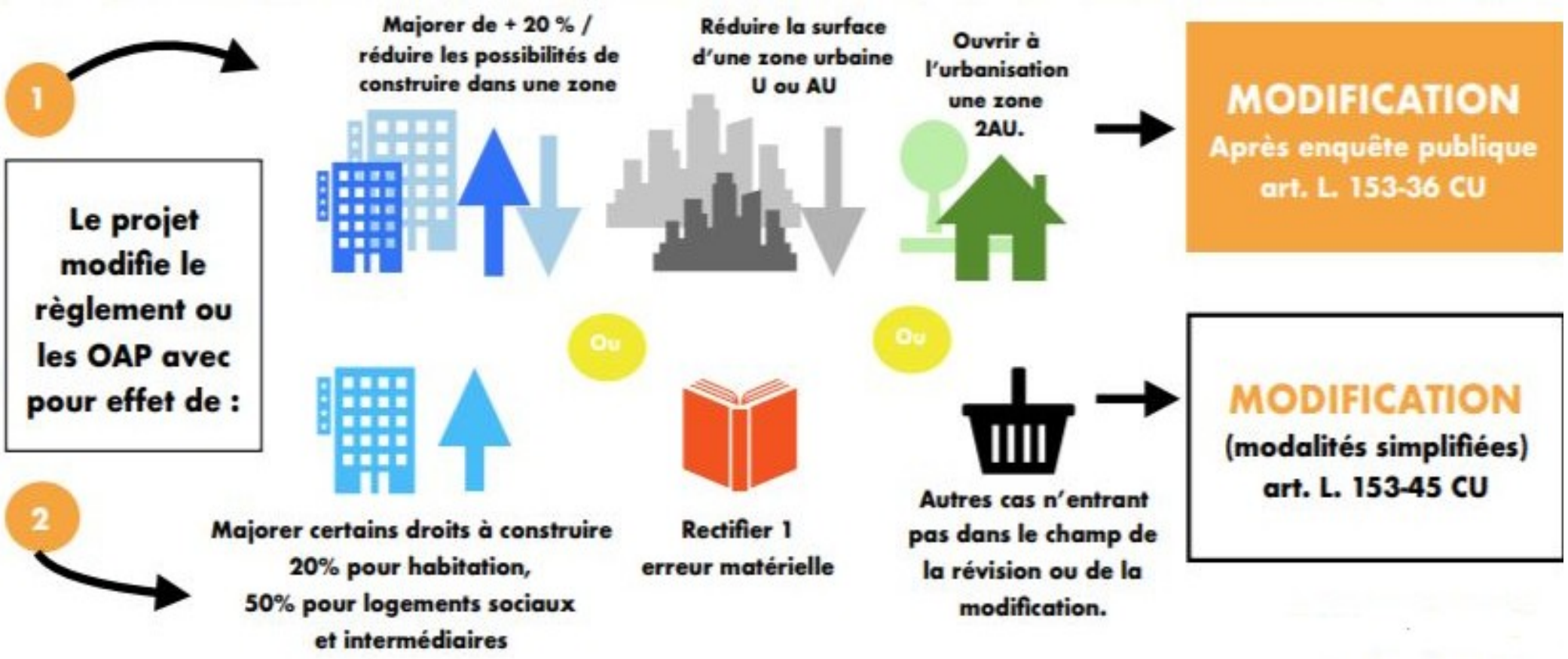


.

Les procédures de révision



Les procédures de modification



Le rôle de l’État,
Interview de François BLINEAU, chef du service urbanisme aménagement et risques de la DDT 49

Le nouveau règlement du PLU

Les objectifs

Offrir plus de souplesse aux auteurs du PLU

Adapter le règlement à chaque territoire

Relier le règlement au projet de territoire

Favoriser l'émergence de projet

Structurer

Une nomenclature nationale flexible articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

I.	**Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :** destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité	➢ Ou puis-je construire ?
II.	**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement	➢ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
III.	**Équipement et réseaux :** conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	➢ Comment je m'y raccorde ?

Simplifier et clarifier

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
Règles d'implantation *« Clarifier le statut des articles »*	▪ Clarifier le statut des règles obligatoires et facultatives. ▪ Supprimer l'obligation de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.	▪ Permettre un choix des règles « à la carte » en fonction du projet de territoire. ▪ Réglementer « a minima », uniquement pour décliner les enjeux du PADD et de préservation.
Lexique national *« Clarifier le statut du lexique »*	▪ Définir une base lexicale nationale pour clarifier la définition des principales terminologies utilisées. ▪ Permettre au PLU de compléter le lexique et lui donner un statut réglementaire.	▪ Favoriser la lisibilité de la règle. ▪ Alléger la partie écrite du règlement en sécurisant l'utilisation des termes définissant principalement la volumétrie.
Représenter graphiquement les règles *« Favoriser l'illustration »*	▪ Inciter à recourir au règlement graphique pour décliner les règles. ▪ Clarifier le statut des illustrations dans le règlement écrit pour en sécuriser l'utilisation.	▪ Favoriser la lisibilité de la règle. Et simplifier la réglementation écrite. ▪ Mieux appréhender les formes urbaines issues de la réglementation écrite.

Encourager l'émergence de projets

Règles qualitatives et alternatives

« Réglementer l'objectif à atteindre »

Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
▪ Permettre de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) sans imposer les moyens à mettre en œuvre. ▪ Permettre de décliner des règles alternatives aux règles générales pour mieux s'adapter aux spécificités de chaque parcelle. ▪ Sécuriser cette pratique en imposant une rédaction claire et précise.	▪ Sécuriser l'utilisation d'une évolution de l'écriture de la règle qui se développe dans les PLU. ▪ Accompagner la construction en zone dense en offrant davantage de flexibilité et d'adaptabilité à l'existant. ▪ Permettre une diversité des formes urbaines et un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés.

Définitions

Règles qualitatives : Elles se comprennent au regard de la situation dans laquelle elles sont appliquées. Elles renvoient uniquement vers une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles sont principalement rédigées sous forme d'objectif à atteindre. Elles doivent donc répondre à des critères d'appréciation strictes afin d'en assurer la sécurité juridique.

Règles alternatives : Elles consistent à prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée.

Encourager l'émergence de projets

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles	▪ Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (1AU) de la création d'OAP sectorielles. ▪ Ouvrir la possibilité de créer des OAP sur des secteurs d'aménagement sans les compléter par des dispositions réglementaires, mais avec un contenu minimum. ▪ Réaliser dans ces secteurs un schéma d'organisation spatiale et traduire à travers des prescriptions l'ensemble des objectifs auxquels ils sont soumis.	▪ Valorisation de la planification par le projet davantage que par la règle. ▪ Souplesse de l'utilisation des OAP confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. ▪ Consolider les PLU en évitant que les projets entraînent des modifications successives du document.

Encourager l'émergence de projets

Les 3 types d'OAP déclinées réglementairement

OAP sectorielles
(par secteur ou quartier)

Art. R. 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

OAP sectorielles d'aménagement
(sans dispositions réglementaires)

Article R. 151-8 :

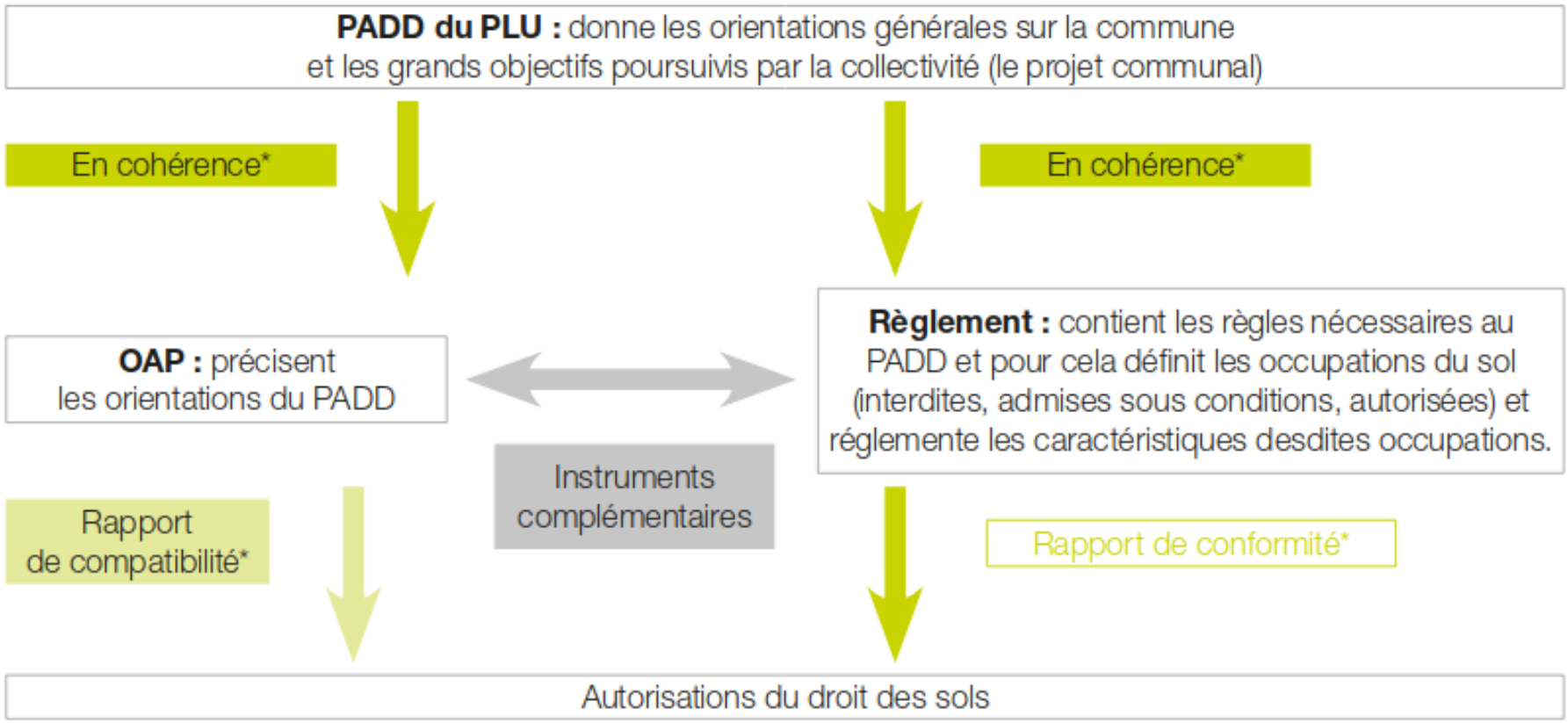
Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

OAP patrimoniales

Article R. 151-7 :

Les OAP 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 réglementées en application de l'article R. 151-19.

Schéma des rapports entre PADD/OAP/Réglement



Densité : grands principes

- Limiter l’artificialisation et la consommation des sols
- Organiser l’urbanisation pour limiter les besoins en déplacements
- Favoriser le renouvellement urbain et la requalification des espaces déjà aménagés et équipés
- Valoriser le foncier non bâti des espaces déjà aménagés et équipés
- Optimiser les ressources naturelles, foncières, techniques et financières et les équipements
- Requalifier les espaces économiques, les friches bien localisées et équipées

Dense cité,
CAUE de l’ISERE

Limites au droit de propriété

La propriété est un droit fondamental.

Une limitation au droit de propriété posée par l'article 544 du Code civil :
Le droit de propriété est limité par les interdictions posées par « les lois et les règlements ».

Par exemple :
- le droit de l'urbanisme,
- le droit des successions,
- le droit des contrats,
- le droit de l'environnement.

Limitation fondée sur des motifs d'ordre public et d'intérêt général ≠ spoliation, action de déposséder par violence ou par ruse.

Les recours contre le PLU

Un plan local d'urbanisme peut être contesté notamment par :

- Tous les habitants de la commune concernée ;
- Une commune voisine ;
- Une association.

Demande l'annulation du PLU après du tribunal administratif.

Pour contester un PLU il faut attaquer la délibération du conseil municipal (ou du conseil communautaire) approuvant le PLU (élaboré, révisé, modifié). Les autres actes liés à l'approbation du nouveau PLU (les différents avis par exemple) ne peuvent faire l'objet d'une contestation que dans le du recours formé contre la délibération approuvant le PLU.

Le délai de recours contre la délibération approuvant le PLU est de deux mois. Ce délai commence à courir à partir du premier jour de l'affichage en mairie de la délibération.

Le recours à un avocat est facultatif dans le cadre d'un recours devant le tribunal administratif.