

Guillaume MERLAND
Avocat au Barreau de Montpellier
Spécialiste en droit public et en droit de
l'environnement

LA REFORME LEGISLATIVE DES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU, PLUi, CARTE COMMUNALE

Formation CFMEL

UN DROIT DE L'URBANISME EN CONSTANTE EVOLUTION

- ▶ Multiplication des réformes législatives au cours des 5 dernières années :
 - Loi Grenelle II du 12 juillet 2010
 - Loi ALUR du 24 mars 2014
 - Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
 - Loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives
 - Loi NOTRe du 7 août 2015
 - LOI du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

POURQUOI CETTE ACCUMULATION DES REFORMES LEGISLATIVES DU DROIT DE L'URBANISME ?

- ▶ Urbanisme et environnement
- ▶ Urbanisme et développement économique
- ▶ Urbanisme et besoin de faciliter les projets de constructions
- ▶ Urbanisme et évolution de l'organisation des collectivités locales

QUELS PROBLEMES POSENT CETTE ACCUMULATION DE REFORMES LEGISLATIVES ?

- ▶ Complexification du droit de l'urbanisme
- ▶ Perte de clarté du droit de l'urbanisme
- ▶ Perte d'intelligibilité du droit de l'urbanisme

CONSEQUENCE : REFONTE DU CODE DE L'URBANISME (1 / 2)

- ▶ Refonte de la partie législative du code de l'urbanisme: ordonnance du 23 septembre 2015:
 - Nouvelle structure du livre I
 - Transfert de dispositions du Livre I vers d'autres livres du code de l'urbanisme
 - Transfert de dispositions du Livre I vers d'autres codes
 - Nouvelle présentation et dénomination du Livre I
 - Nouvelle présentation et dénomination du Titre I du Livre I
 - Nouvelle rédaction des articles du Code de l'urbanisme
 - Entrée en vigueur et dispositions transitoires

CONSEQUENCE : REFONTE DU CODE DE L'URBANISME (2 / 2)

- ▶ Projet de décret portant recodification de la partie réglementaire du Livre Ier est en cours de finalisation
- ▶ Le projet ne se contente pas de recodifier à droit constant.
 - D'une part, il intègre des mesures prises notamment en application de la loi ALUR,
 - d'autre part, il modernise le règlement du PLU.
 - Ce texte paraîtra avant la fin de l'année, l'application de la nouvelle codification étant fixée au 1^{er} janvier 2016.

SOMMAIRE

- ▶ CARTES COMMUNALES
- ▶ POS
- ▶ PLU
- ▶ PLUi

LES CARTES COMMUNALES

- ▶ Une alternative intéressante aux PLU
 - Simplicité d'élaboration
 - Coût réduit
 - Non application de la règle de la constructibilité limitée
- ▶ Un outil aux potentialités limitées
- ▶ Le principe de la carte communale : elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions
- ▶ La structure de la carte communale : rapport de présentation, document graphique, annexes

LES CARTES COMMUNALES

- ▶ Un document simple à élaborer
- ▶ Un document qui peut évoluer
 - Révision
 - Modification simplifiée

LES CARTES COMMUNALES ET LA LOI ALUR

- ▶ Soumission de certaines cartes communales à évaluation environnementale
- ▶ Carte communale, intercommunalité et commune nouvelle (dispositions modifiées par la loi NOTRe)
- ▶ Mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme et catégoriels
- ▶ Mise à jour du contenu des annexes
- ▶ Autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme
- ▶ Gel de l'urbanisation

LES POS ET LA LOI ALUR

- ▶ La loi ALUR prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme.
- ▶ A compter du 1^{er} janvier 2016, un POS non engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU est caduc.

LES POS ET LA LOI ALUR

- ▶ Disposition transitoire: Si la procédure de révision est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme, à condition d'être achevée au plus tard le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU

LES POS ET LA LOI DU 13 OCTOBRE 2014

- ▶ Assouplissement par la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt : en cas d'annulation contentieuse du PLU, le POS immédiatement antérieur pourra être rétabli. Les anciens POS pourront dans ce cas subsister après cette date, malgré les dispositions de la loi ALUR qui imposaient une disparition automatique de ces derniers.

LES POS ET LA LOI DU 20 DECEMBRE 2014

- ▶ Assouplissement par la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives : la caducité des POS (attendue selon les cas le 31 décembre 2015 ou le 27 mars 2017) n'interviendra pas lorsqu'un EPCI a engagé une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avant le 31 décembre 2015, si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du territoire a lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017 et que ce PLUi est approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

LES PLU ET LA LOI ALUR

- ▶ Objectifs de la loi ALUR :
 - Faciliter la construction des terrains bien situés et déjà équipés
 - Favoriser la densification des secteurs urbanisés
 - Lutter contre la consommation d'espaces naturels ou agricoles
 - Encourager l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle
 - Améliorer la préservation de l'environnement
 - Limiter la consommation excessive de l'espace et l'étalement urbain
 - Encourager l'adoption de PLUi

LES PLU ET LA LOI ALUR

- ▶ Mesures phares de la loi ALUR relatives au PLU:
 - Suppression du COS
 - Suppression de la taille minimale des terrains
 - « Fermeture » des zones à urbaniser
 - Limitation du recours aux STECAL dans les zones A et N des PLU (autorisés qu'à titre exceptionnel sur avis CDCEA)
 - Report de la date butoir de la « grenellisation » des PLU

LES PLU ET LA LOI ALUR

▶ Enrichissement du rapport de présentation des PLU:

- - il doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- - il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- - il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ;
- - il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à l'instar de ce qui prévalait avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, mais cette dernière précise que l'analyse doit être faite au regard des dix années qui précèdent l'approbation du plan ou depuis sa dernière révision.

LES PLU ET LA LOI ALUR

▶ Evolution du règlement du PLU (1 / 2) :

- les règles concernant l'aspect extérieur visent non seulement les constructions neuves, mais également désormais les constructions rénovées ou réhabilitées ; ces règles doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ;
- les règles d'urbanisme peuvent imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville

LES PLU ET LA LOI ALUR

- ▶ Evolution du règlement du PLU (2/2) :
 - dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole.
 - dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

LES PLU ET LA LOI DU 20 DECEMBRE 2014

- ▶ **Modifications apportées aux obligations en matière de stationnement**
 - Extension de la liste des constructions dont les résidents ne sont que peu ou pas motorisés
 - Limitation de la réalisation des aires de stationnement par logement

LES PLU ET LA LOI MACRON

- ▶ Délimitation de secteurs pour la réalisation de logements intermédiaires
- ▶ Possibilité de construction d'annexes à des bâtiments existants dans des zones agricoles ou naturelles
- ▶ *INCISE : la loi Macron et la motivation des décisions de refus*

LES PLUi

- ▶ Le transfert de la compétence en matière de PLU aux EPCI
 - Un transfert prévu par la loi « Grenelle II »
 - Un transfert automatique par la loi ALUR
 - La limitation à l'automatisme : le blocage des communes membres

LES PLUi

- ▶ Les incitations pour s'engager dans la démarche du PLUi
 - Dispositif pour les EPCI engageant une procédure du PLUi avant le 31 décembre 2015 (loi ALUR)
 - Achèvement par un EPCI nouvellement compétent des procédures de PLU engagées par les communes (loi du 20 décembre 2014)
 - PLUi valant SCOT

LES PLUi

- ▶ L'association des communes à l'élaboration et au suivi du PLUi:
 - Un PLUi élaboré en « collaboration » avec les communes membres
 - Des communes à l'initiative de la création de « plans de secteurs »
 - La réaffirmation de la clause de sauvegarde
 - L'existence d'un débat tous les ans sur la politique locale en matière d'urbanisme