

MAI 2021

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

EVOLUTION DE LA COMPÉTENCE PLUI

- **Loi du 31/12/1966 (C. Urbaines)** : Dote les communautés urbaine de compétences sur les plans d'urbanismes communaux, soumis pour avis aux communes
- **Loi 7/1/1983 + 18/7/1985** : POS communal
- **Loi SRU du 13/12/2000** : Passage au PLU + Reconnaissance de la possibilité d'élaborer un PLU à l'échelle de plusieurs communes
- **La loi Grenelle II du 12/7/2010** :
 - → **Actuel article L.123-1 Code de l'urbanisme**
 - a introduit officiellement le mécanisme de PLUI Elle n'impose pas de transfert de compétence.
 - Pour autant elle est rédigée de telle sorte que le PLUI semble être la règle et le PLU communal l'exception
 - NB : la compétence peut fort bien être syndicale en l'état des textes
- **Depuis 2010** : le transfert obligatoire joue une partie de « cache-cache »

LES TEXTES DE RÉFÉRENCES

Lois

2010 : la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, encourage et renforce le PLU intercommunal. Elle renforce son caractère intégré : prise en compte de la trame verte et bleue, d'orientations en matière d'habitat, de déplacements, ...

2014 : la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, systématise le transfert de la compétence PLU aux communautés d'agglomération et de communes, sauf si 25% des communes représentant 20% de la population s'y opposent.

NB : la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a publié une [brochure](#) pratique, précise et pédagogique, présentant l'ensemble des nouvelles règles d'urbanisme et d'aménagement introduites par la loi ALUR.

Ordonnance

2012 : l'ordonnance du 5 janvier vise à simplifier et clarifier, entre autres, les procédures d'élaboration, modification et révision des PLU (conséquences du changement de périmètre d'un EPCI, obligations des PLU soumis à évaluation environnementale, ...).

Décrets

2013 : le décret du 14 février procède, en conséquence de l'ordonnance du 5 janvier (cf. ci-dessus), à l'adaptation des dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

2015 : Décret qui renforce les outils permettant la mise en œuvre de l'urbanisme de projet dans les PLU

DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE À L'URBANISME DE PROJET

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme répondait à deux objectifs portés par le législateur.

Il avait pour vocation de redonner du sens au règlement du PLU(i) et de favoriser:

- le passage d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet,
- de négociation entre les collectivités territoriales et les acteurs de l'aménagement qu'ils soient publics ou privés.

But : production de projets d'urbanisme plus adaptés au territoire d'implantation, plus soucieux des thématiques transversales de l'aménagement et intégrant plus largement les enjeux environnementaux.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



CONTENU DU DECRET

- **UNE NOMENCLATURE NATIONALE POUR LES REGLEMENTS DE PLU(I)**
- **UNE SECURISATION JURIDIQUE DE REGLES FACULTATIVES DEJA MISES EN OEUVRE DANS DES PLU(I) INNOVANTS**
- définir des règles qualitatives dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable (R151-12) et des règles alternatives pour permettre une application circonstanciée à des conditions locales particulières (R151-13) ;
- différencier les règles entre les constructions existantes ou nouvelles, selon la dimension des constructions (R151-2) ou entre les rez-de-chaussée et les étages (R151-37) ;
- imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ou unité foncière (R151-37) ;
- permettre une opposabilité claire des représentations graphiques, considérées par défaut comme simple illustration (R151-11) ;
- définir la volumétrie et l'implantation des constructions par deux critères principaux : l'emprise au sol et la hauteur (R151-39) ;
- fixer un « coefficient de biotope » pour imposer une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées (R151-43).



Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

CONTENU DU DECRET

- **UNE NOMENCLATURE NATIONALE POUR LES REGLEMENTS DE PLU(I)**

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*
- *Mixité sociale et fonctionnelle*

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- *Volumétrie et implantation des constructions*
- *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
- *Stationnement*

III. Équipements et réseaux

- *Desserte par les voies publiques ou privées*
- *Desserte par les réseaux*

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



CONTENU DU DECRET

- **DES NOUVELLES POSSIBILITES REGLEMENTAIRES POUR LES PLU**

- faire référence à une liste clarifiée et exhaustive de **5 destinations et 20 sous-destinations**

Destinations (R151-27)	Sous-destinations (R151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'expositioN

Auréli Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

PLUI EN CHIFFRES

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

PLUI EN CHIFFRES (2018)

- **616 intercommunalités compétentes** au 31 décembre 2018 pour élaborer un plan local d'urbanisme à leur échelle, soit près de la moitié (47%).

Etat d'avancement des documents : **126 PLU intercommunaux sont désormais opposables** (+125% en deux ans) dont 99 de "secteur", c'est-à-dire sur une partie seulement de la nouvelle communauté (car lancés avant les fusions).

- 539 procédures de PLU intercommunaux étaient en cours au début de l'année (dont 386 à l'échelle de toute la communauté et 153 sectoriels).

Les PLU intercommunaux d'ores et déjà opposables sont concentrés en Hauts-de-France, dans le Grand ouest et le Grand sud-ouest, dans l'Alsace du nord et en Bourgogne Franche Comté.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

548

communautés et métropoles
compétentes début 2016 en matière
de PLU. **Ce nombre a triplé
entre 2013 et février 2016**

11 196

communes vivent
à l'heure de l'urbanisme
intercommunal

10 ans,

la **vision prospective**
du PLUi

26%

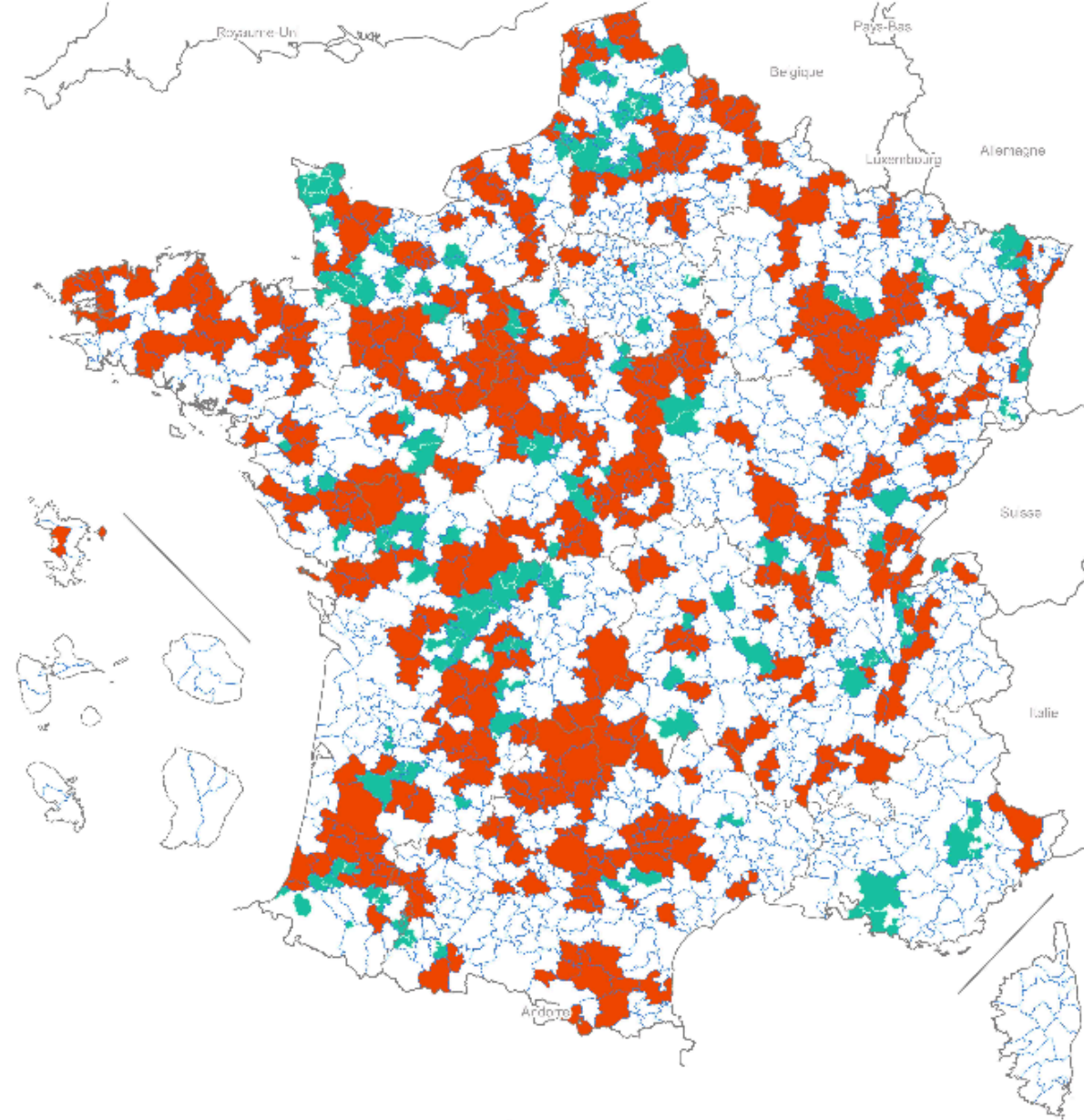
des communautés
existantes en février 2016
sont compétentes

3,8 ans,

délai moyen d'élaboration
d'un PLU municipal
ou intercommunal

0

le nombre de
contentieux recensés aujourd'hui
qui seraient spécifiquement liés au
caractère intercommunal du PLU



EMP_2018_30_31_12_18_EP_SUDOCUH_2 - 12:20:59pm 01/02/2019

- PLU en élaboration ou en révision (388)
- PLUs en cours (153)
- EP SUDOCUH au 31/12/2018



Source : DREAL - SUDOCUH au 31/12/2018

roit
-33(0)6 62 29 43 75
ocat.com

LE SCOT

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

SCOT : DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

1. L'armature urbaine du territoire
2. La Trame Verte et Bleue
3. Les grands équilibres habitat/ équipements/
4. économie/déplacements et les besoins
5. fonciers ou logements par sous secteurs
6. La charpente paysagère

•= Des schémas, des fonds de carte au 100 000ème

ADUAN - 03 2013

INFLUENCE VOSGIENNE

Estimation des besoins en logements d'ici 2017

	pop estimée 2007	accueil de nouveaux habitants	Population estimée en 2017	taille des ménages estimés en 2007	desse- rre- ment estimés entre 2007- 2017	taille des ménages estimés en 2017	nombre de logements pour pallier le desse- rre- ment	nombre de logements pour accueillir les nouveaux habitants	nombre de logements pour pallier la vestu- té du Parc 0,3% par an	besoin total de logements
Frange Est										
Canton de Combronde	8059	727	8787	2,42	-0,15	2,27	168	321	75	561
Canton de Manzat	7916	950	8866	2,37	-0,2	2,17	308	438	100	846
SIVOM										
Pontgibaud	4997	600	5597	2,47	-0,2	2,27	178	264	61	503
Total	18973	2277	21250				652	1022	236	1910
dont les bourgs										
Combronde	1910	287	2197	2,2	-0,15	2,05	64	140	26	229
Manzat	1262	189	1451	2,24	-0,2	2,04	55	93	17	165
Pontgibaud	758	114	872	2,36	-0,15	2,21	22	51	10	83
Saint Georges	2185	328	2513	2,36	-0,2	2,16	85	151	28	264
Les Ancizes	1817	273	2090	2,4	-0,2	2,20	69	124	23	215
Total	7932	1190	9122				295	559	103	957

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

DOCUMENT DE PLANIFICATION STRATEGIQUE AU NIVEAU DE L'AGGLOMÉRATION

- **COMPOSITION DU SCOT**

1- Un **rapport de présentation établi** sur la base d'UN DIAGNOSTIC et qui explique les choix retenus sur la base :

- des prévisions économiques et démographiques
- des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services

2- **projet d'aménagement et de développement durable** fixe **les objectifs des politiques publiques** d'urbanisme, du logement, des transports, de développement économique, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, de lutte contre l'étalement urbain, de prévention et de remise en état des continuités écologiques

3- **document d'orientation et d'objectif**, doit permettre de développer le projets en déterminants : **les orientations générales** de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés, et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

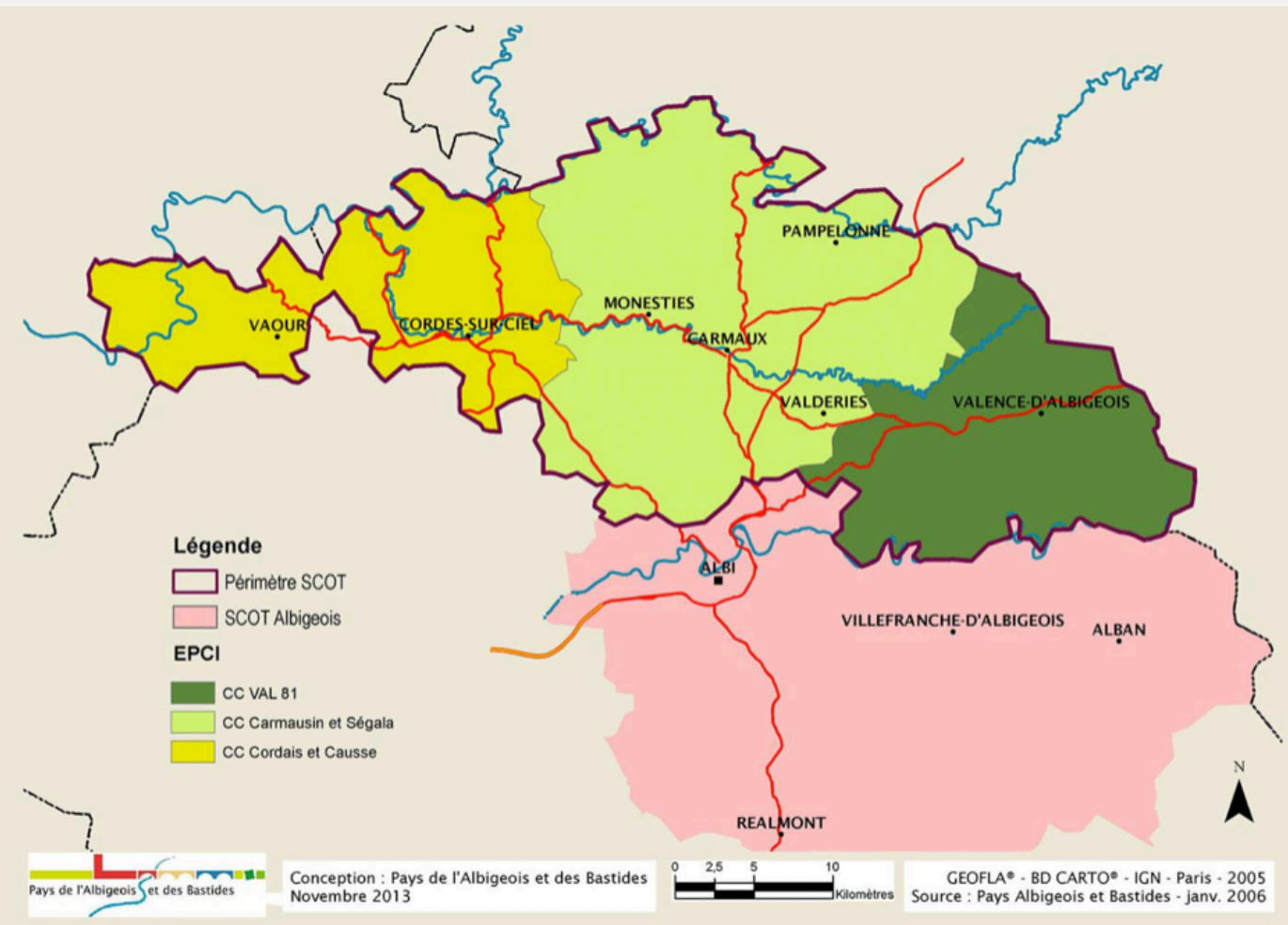
Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT



- Le périmètre d'un SCOT délimite **un territoire d'un seul tenant et sans enclave**. Lorsque ce périmètre concerne des EPCI compétents en matière de SCOT, il recouvre la totalité du périmètre de ces EPCI.
- EPCI /syndicat mixte composé de communes et d'EPCI compétents compris dans le périmètre du schéma
- **L'EPCI ou le syndicat mixte est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du SCOT.**
- **Cc° : nécessité d'un rapport de compatibilité avec les documents d'urbanisme**



Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

SCOT DU CARMAUSIN, SÉGALA, CAUSSE ET CORDAIS

- Le SCoT approuvé le 4 mars 2019 et exécutoire depuis le 29 mai 2019.
- = 70 communes qui couvre 3 CC soit + 40 000 habitants : ce vaste territoire s'articule autour du pôle urbain de Carmaux, des centralités de Cordes sur Ciel et Valence d'Albigeois et d'un maillage de bourgs et villages ruraux.
 - la Communauté de Communes Carmausin-Ségala,
 - la Communauté de Communes du Cordais et du Causse
 - Val81
- PORTAGE = Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.
- Il bénéficie d'un appui technique et administratif du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides et de la 3CS = PETR
- **Les documents d'urbanismes des communes (PLU et cartes communales) doivent être rendus compatibles avec le SCoT dans un délai d'1 an à 3 ans = au plus tard en 2022**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

GOUVERNANCE DU SCOT DU
CARMAUSIN, SÉGALA, CAUSSE
ET CORDAIS

SCOT doit être traduit dans les doc
urbanisme des communes d'ici 2022 en
l'absence de compétence PLU par la CC

Quel relai d'informations entre
SCOT/CC/ COMMUNES ?

- PORTAGE PARTAGÉ ENTRE LE PETR ET LE SYNDICAT DE SCOT
- Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais : s'articule autour du **pôle urbain de Carmaux, des centralités de Cordes sur Ciel et Valence d'Albigeois et d'un maillage de bourgs et villages ruraux.**
- Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides et de la 3CS = apporte appui technique et administratif

Gouvernance :

BUREAU = 13 mb dont 1 Président et 1 VP par CC

COMITE SYNDICAL = 23 délégués des CC

UNE PLURALITÉ DE DOCUMENTS D'URBANISME

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

CARTE COMMUNALE

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LA CARTE COMMUNALE : DOCUMENT D'URBANISME

- Objet : délimiter les secteurs constructibles de la commune, selon un accord entre la commune et l'État.
- Elle permet :
 - d'éviter la « règle de la constructibilité limitée » (qui autorise les constructions dans les « parties actuellement urbanisées »)
 - de fixer ses propres « règles du jeu »

Les communes dotées d'une carte communale peuvent décider de :

- délivrer les permis de construire ;
- utiliser le droit de préemption urbain pour acheter les terrains concernés par un projet d'équipement ou d'aménagement.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



COMPOSITION DE LA CARTE COMMUNALE

- **rapport de présentation :**

Il explique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles, à partir d'un diagnostic de la commune (besoins présents et futurs, analyse de l'environnement et des conséquences du projet). De plus, il expose les motifs des orientations d'aménagement et des règles fixées par le règlement, et indique les incidences des choix retenus sur l'environnement.

- **une ou de plusieurs carte(s)**

Délimitant les secteurs pouvant accueillir des constructions, en permettant d'identifier les parcelles concernées. **Opposable aux tiers**, ce document **constitue la base de la carte communale.**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

RNU

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LE RNU

- = règles générales et d'ordre public qui s'imposent à l'ensemble du territoire non couvert par un document d'urbanisme.
- **Définition réglementaire** : code de l'urbanisme aux articles L111-1 à L111-125 et R111-1 à R111-51
- Contenu : règles qui règlent :
 - les localisations,
 - implantations,
 - dessertes,
 - densités, etc. des constructions et aménagements.
- Ces règles étant souvent anciennes et assez générales, elles font l'objet de nombreuses précisions par la jurisprudence.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w :dressayre-avocat.com



EXEMPLES DES RÈGLES RNU

- L111-3 : en l'absence de PLU ou carte communale, **les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune**
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- R111-9 : lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être **desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics**.
- R111-17 : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



COMMENT DÉFINIR LA PARTIE URBANISÉE

- L'article L.111-3 du code de l'urbanisme indique qu'en l'absence de [PLU ou carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune](#). Il n'existe pas de définition réglementaire de la notion de partie actuellement urbanisée de la commune. C'est la jurisprudence qui a permis de le préciser.
- Critères pour déterminer la partie urbanisée. :
 - la présence de constructions proches, jouxtant la parcelle et à proximité
 - la distance par rapport au bourg ou au hameau
 - la continuité à un bourg ou un hameau
 - l'appartenance à un "compartiment"
 - la taille du terrain, le respect des distances par rapport aux constructions autorisées
 - la nécessité de protéger l'activité agricole
 - L'insertion dans le paysage
 - le type d'habitat
 - la desserte de la parcelle par des équipements publics

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LA CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE KEZAKO

- PPE = une inconstructibilité des terrains situés hors des parties actuellement urbanisées(L. 111-1-2 CU =)
- EXCEPTIONS :
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension **des constructions existantes** ;
- les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole**, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueils ou de passage de **gens de voyage**, à la mise en œuvre des **réserves naturelles** et à la réalisation **d'opérations d'intérêt national** ;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- les constructions ou installations sur délibération motivée de la commune, **visant à éviter une diminution de la population de la commune dès lors qu'elles ne portent pas atteinte notamment à la sauvegarde des paysages** et des espaces naturels ainsi qu'à la salubrité et à la sécurité publiques.
- MISE EN ŒUVRE :
 - s'applique en l'absence de PLU ou de carte communale opposable aux tiers.
 - La règle ne produit ses effets qu'en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune.
 - Critères de définition appréciés par le juge : le nombre suffisant de constructions groupées, la localisation par rapport aux secteurs de constructions agglomérées, le caractère du secteur concerné et la desserte du terrain.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

QUELLES CONSTRUCTIONS NOUVELLES PEUT-ON CONSTRUIRE EN DEHORS DES PARTIES URBANISÉES ?

- l'article L. 111-4 prévoit **2 type d'exceptions** =
 - peuvent être autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes. Le Conseil d'État a clarifié la notion d'extension : une extension doit rester **subsidaire** par rapport à l'existant (CE 8 juin 1994, MM Lecoq et Roux-Michon) et doit être **mesurée** dans la limite de 30 % de surface de plancher du bâtiment existant (CE 18 nov. 2009, Suzanne Quillaud, req. 326479).
 - une exception ponctuelle justifiée par un intérêt communal : peuvent être autorisées les constructions et installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques. Cette délibération est transmise à la CDPENAF pour avis conforme.



Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

LA SITUATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- **Les logements nécessaires à l'exploitation agricole** : la construction d'un logement en zone agricole est une dérogation soumise à conditions. Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation constituée, en général, par un ou plusieurs bâtiments d'exploitations
- **Activité agricole** : La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L. 311-1 du code rural. Sont réputées agricoles
 - les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle
 - les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

• **Un projet est nécessaire à l'exploitation agricole lorsqu'il est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation.**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

PLU

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



- Le PLU doit permettre l'émergence d'un **projet de territoire partagé**, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire. Il détermine ainsi les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable (gestion économe de l'espace, de l'énergie, de l'eau, ...), tout en répondant aux besoins locaux de développement.
- Pour favoriser le développement de ce projet de territoire, le PLU met en place des **règles d'utilisation des sols**. Cet outil est donc prescriptif.
- Le PLU **s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et des schémas** ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Il doit, s'il y a lieu, respecter les orientations fixées par les documents prospectifs de rang supra-communal tels que le SCoT.
- Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une **évaluation environnementale**.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LA PLACE DU PLU DANS LA CASCADE DES DOCUMENTS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PLANIFICATION

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LE CHAMP DE LA PLANIFICATION

SRCE/SRCAE

Art. L110, L121
Lois Montagne,
littoral

PIG, OIN
PEB

DTADD
SDRIF

SRADDET
SRDEII

Sch. Rég.
carrières

Charte
PNR, PN

Dir.
Paysage

SDAGE
SAGE

Charte
Pays

DAAC
UTN
SCoT

PCAET

PSMV
SMVM

Autorisat^o
commer-
ciales

UTN

PDU

PLH

PLUI
PLU
Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

ZAD

DPU

Opérations
d'aménagement :
ZAC ...

ADS : PC, PA, ...

LE CHAMP
DE
L'URBANISME
OPÉRATIONNEL

... ET DE LA
CONSTRUCTION



LE PLU = UN DOCUMENT D'URBANISME

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

CADRE JURIDIQUE DU PLU GRENELLISÉ

- [L. 123-1 et suivants](#)
- *Définition* : document d'urbanisme qui, à **l'échelle du groupement de communes ou de la commune**, traduit un **projet global d'aménagement et d'urbanisme** et fixe en conséquence **les règles d'aménagement et d'utilisation des sols**.
- *Composition* :
 - un rapport de présentation = R. 132-2 CU
 - un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) = L. 123-1-3 CU
 - des orientations générales d'aménagement et de programmation = L. 121-3-4 CU
 - un règlement
 - des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...),

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

Rapport de présentation

Explication des choix de consommation d'espace, sur la base du diagnostic territorial

PLU : RAPPORT DE PRÉSENTATION

- un rapport de présentation basé sur un diagnostic du territoire qui explique les choix qui seront faits
- Il précise les **indicateurs** qui devront être élaborés pour **l'évaluation de l'application du plan** » pour préparer le débat prévu à l'article L.123-12-1

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Art. L. 123-1-2 et R. 123-2

pièce non opposable aux tiers mais fondamentale par sa vocation à démontrer la cohérence de toutes les pièces du dossier

- ▶ **explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement**
- ▶ **établit un diagnostic** au regard des prévisions démographiques, économiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, de services et d'équipements.
- ▶ **analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales et expose des dispositions favorisant la densification et limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- ▶ **élabore 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.
- ▶ **présente une analyse de la consommation foncière** d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- ▶ **justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace** fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- ▶ **évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur
- ▶ **précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats** de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
- ▶ **comprend des éléments spécifiques si le PLU est soumis à évaluation environnementale (cf. art. R. 123-2-1)**

**Projet d'aménagement
et de développement
durables (PADD)**

Orientations générales pour
l'évolution du territoire

PLU : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

- Le PADD : le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune,
- Contenu : les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les objectifs de réduction de la consommation de l'espace se déterminent ainsi :
- **Espaces consommés – Espaces prévus / Espaces consommés**
- **= % de réduction**

La « conférence environnementale » a annoncé un objectif de « zéro artificialisation » à l'horizon 2025

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

**LE PLAN
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES
(PADD)**

Article L. 123-1-3

► **définit les orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

► **arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale

► **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

► il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, en cas d'existence de ville nouvelle



Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Orientations thématiques et/ou sectorielles, opposables aux autorisations d'urbanisme.

PLU : ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION(OAP)

- **OAP territorialisés : propres à certains quartiers ou secteurs**, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.
- Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être compatibles avec le contenu de ces OAP,

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Article L. 123-1-4

pièce non opposable aux tiers mais avec lequel les autorisations d'occupation du sol (PC, PA, DP, CU) doivent être compatibles

Les OAP doivent respecter les orientations définies au PADD

Dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements comportant des orientations qui peuvent :

► **définir les actions et opérations nécessaires :**

- pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- pour favoriser la mixité fonctionnelle, possibilité de prévoir un % de commerces dans les opérations d'aménagement (L. 123-1-4)

► **comporter** un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

► **porter sur des quartiers** ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

► **prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

► **adapter la délimitation de périmètres**, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13

OAP ET PLU COMMUNAUX

- **Les PLU communaux** ne peuvent avoir que des **OAP d'aménagement**
- Les OAP peuvent être **sectorielles** (pour un secteur ou un quartier) ou **thématiques** à l'échelle de la commune (protection de la trame verte ou bleue) Elles peuvent « comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants »
- **S'agit-il d'une obligation ou d'une simple possibilité?**
- Cela concerne principalement les zones AU. Si elles ne sont pas équipées ou si des travaux intérieurs doivent être réalisés, les OAP doivent préciser cet échancier qui est opposable (L.123-1-4)

S'il n'est pas prévu d'OAP, c'est le rapport de présentation qui donne ces indications (L.123-1-6)

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



OAP ET PLU I

- Les PLU Intercommunaux, outre les OAP « aménagement », peuvent comporter :

Des OAP « habitat » valant Programme Local de l'Habitat

- Des OAP « déplacement » valant Plan de Déplacement Urbain
- Leur contenu est défini par référence aux textes applicables aux PLH et aux PDU.
- A terme, le PLU est le lieu où tout doit être traité à une échelle intercommunale

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

Programme d'orientations et d'actions (POA)

Orientations thématiques
(habitat et/ou déplacements)
informatives (coût, calendrier, ...)

POA

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

(POA) Art. L. 123-1

pièce non opposable aux
demandes d'autorisation
d'urbanisme.

Pièce existante dans les seuls cas de PLUi tenant lieu de PLH et-ou PDU

► document précisant tous les éléments nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, des transports et des déplacements.

Règlement

Règles écrites et documents graphiques fixant les droits de construction (zonage, ...)

PLU : LE REGLEMENT

- 1) préciser l'affectation des sols (usage, nature des activités) ;
- 2) définir les règles relatives aux constructions en fonction des situations locales ;
- 3) déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ; délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles, par exemple, la reconstruction de bâtiments pourrait être envisagée pour des motifs d'urbanisme ;
- 4) préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer ;
- 5) identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, etc. à mettre en valeur ;
- 6) fixer les emplacements pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts ;
- 7) localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et les terrains inconstructibles ;
- 8) délimiter les secteurs dans lesquels l'octroi du permis de construire peut être subordonné à la démolition de constructions existantes ;
- 9) délimiter les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 10) fixer une superficie minimale de terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques ou juridiques pour préciser l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ;

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

Règlement

Règles écrites et documents graphiques fixant les droits de construction (zonage, ...)

PLU : LE REGLEMENT

- 7) fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines à urbaniser et dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, de leurs écosystèmes...
- 8) déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre la construction ou l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation ;
- 11) recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysages ;
- 12) imposer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants et programmés ;
- 13) imposer aux constructions, travaux, installations, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales qu'il définit ;
- 14) délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale ou comporter un pourcentage affecté à des catégories de logement qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

Règlement

Règles écrites et documents graphiques fixant les droits de construction (zonage, ...)

PLU : LE RÈGLEMENT

- Fixe, en cohérence avec le PADD, **les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.**
- Le règlement **est opposable** à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.
- Exceptions dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut :
 - autoriser l'organe délibérant à dépasser les règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols,
 - Conditions
 - dans la limite de 30 % ou de 20% secteurs (secteur sauvegardé, ZPPAUP...).
 - dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

Règlement

Règles écrites et documents graphiques fixant les droits de construction (zonage, ...)

LE RÈGLEMENT

LE RÈGLEMENT

Art. L. 123-1-5

document opposable aux tiers devant être cohérent avec le PADD



► composé d'une partie écrite et d'une partie graphique

Il délimite les différentes zones du PLUi et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'entre elles.

► **Le règlement peut fixer des règles relatives** à l'usage des sols et à la destination des constructions, aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, et également aux conditions de desserte en réseaux et voiries

► **Il comporte à ce jour 16 articles** dont seulement 2 sont obligatoires : les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

Nota : Une refonte de la structure du règlement est en cours (décret d'application ALUR à venir)

Annexes

Servitudes d'utilité publiques,
plan des réseaux, ...

PLU : LES ANNEXES

- Les **annexes** comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :
 - les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),
 - les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
 - les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
 - toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LES ANNEXES

Art. R. 123-13 et 14

Opposabilité des annexes liée à leur nature juridique

Servitudes d'utilité publique et plan de prévention des risques « prévalent » sur les dispositions du PLUi

Comportent notamment (liste non exhaustive) à titre d'information :

- ▶ Les ZAC, les secteurs sauvegardés, les périmètres de DPU, les périmètres miniers ...
- ▶ Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- ▶ La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 (nota) ;
- ▶ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- ▶ Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- ▶ D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- ▶ Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- ▶ Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime, etc...

PLUS Q'UN SIMPLE DOCUMENT ? DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE À L'URBANISME DE PROJET

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

DU PLU AU PLU GRENELLISE : QUE PRÉVOIT LA LOI ENL

- **Principe** : les PLU approuvés avant sa date d'entrée en vigueur et ceux approuvés ou révisés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 demeurent applicables **jusqu'au 1 janvier 2017, date à laquelle ils devront intégrer les dispositions issues du Grenelle de l'environnement s'ils ne sont pas révisés avant.**
- **Exception** : Une dérogation avait été introduite en faveur des EPCI ayant lancé une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal.
- procédure engagée avant le 31 décembre 2015 : la date du 1 janvier 2017 ne s'applique pas aux PLU applicables sur le territoire de ces EPCI, à condition que le débat sur les orientations générales du PADD du territoire ait eu lieu avant le 27 mars 2017 et que ce PLU intercommunal soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.
- Cette dérogation cesse toutefois de s'appliquer :
 - A compter du 27 mars 2017 si le débat sur les orientations générales du PADD du territoire n'a pas eu lieu ;
 - A compter du 1er janvier 2020 si le débat sur les orientations générales du PADD du territoire a eu lieu, mais que le PLU n'a pas été approuvé.
- (cf. loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, JORF, art. 19V ; loi n° 2014-1545 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, JORF, 21 décembre 2014, art. 13 I).

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE À L'URBANISME DE PROJET

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme répondait à deux objectifs portés par le législateur.

1- Redonner du sens au règlement du PLU

2- Favoriser:

- le passage d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet,
- de négociation entre les collectivités territoriales et les acteurs de l'aménagement qu'ils soient publics ou privés.

But : production de projets d'urbanisme plus adaptés au territoire d'implantation, plus soucieux des thématiques transversales de l'aménagement et intégrant plus largement les enjeux environnementaux.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

UNE SECURISATION JURIDIQUE DE REGLES FACULTATIVES DEJA MISES EN OEUVRE DANS DES PLU(I) INNOVANTS

- **définir des règles qualitatives** des lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable (R151-12) et des **règles alternatives** pour permettre une application circonstanciée à des conditions locales particulières (R151-13) ;
- **différencier les règles entre les constructions existantes ou nouvelles**, selon la dimension des constructions (R151-2) ou entre les rez-de-chaussée et les étages (R151-37) ;
- imposer une **mixité des destinations ou sous-destinations** au sein d'une même construction ou unité foncière (R151-37) ;
- permettre une **opposabilité claire des représentations graphiques**, considérées par défaut comme simple illustration (R151-11) ;
- définir la volumétrie et l'implantation des constructions par deux critères principaux : **l'emprise au sol et la hauteur** (R151-39) ;
- fixer un « **coefficient de biotope** » pour imposer une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées (R151-43).

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



DES NOUVELLES POSSIBILITES REGLEMENTAIRES POUR LES PLU(I)

- liste exhaustive de **5 destinations et 20 sous-destinations**
- Rendre facultatifs les articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives), c'est à dire qu'**aucun article du règlement n'est obligatoire**
- Fixer une **hauteur minimale des constructions** pour traduire un objectif de densité (R151-41)
- Permettre l'application du **règlement national d'urbanisme (RNU) dans certaines zones urbaines**
- **d'un PLU intercommunal** (R151-19)
- **Limitier les règles aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation** (sans règlement écrit complémentaire) (R151-8)
- Classer des **secteurs n'ayant pas de caractère naturel en zones à urbaniser (AU)**, notamment des zones de friches industrielles ou de renouvellement urbain (R151-20)

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

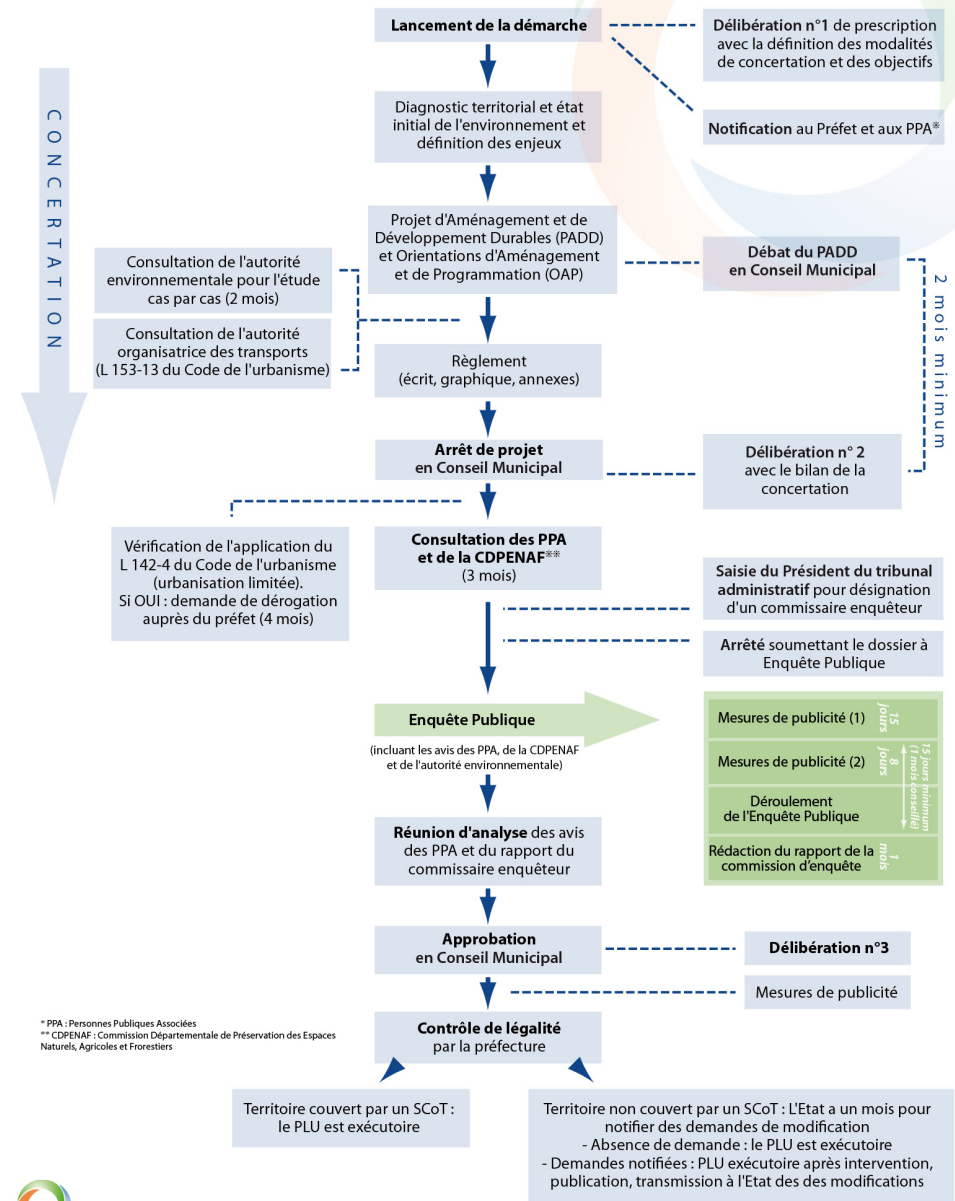
a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

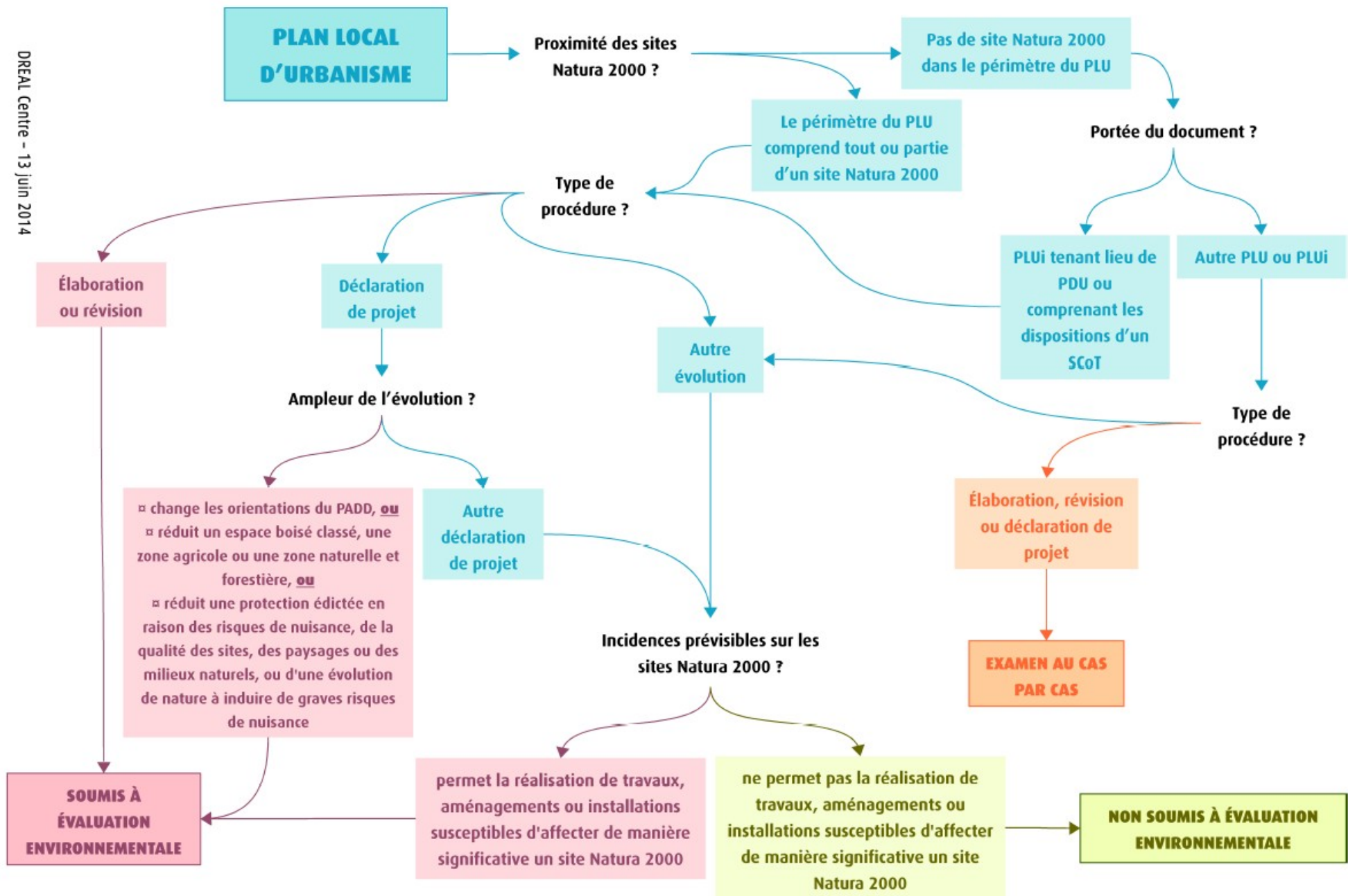


**PROCÉDURE D'ÉLABORATION
QUI DURE DE 3 À 5 ANS**

Plan Local d'Urbanisme



* PPA : Personnes Publiques Associées
** CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers



COMPRENDRE LE PASSAGE DU PLU AU PLUI

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LE PLUI, TOUT COMME LE
PLU, EST

- le projet de développement pour les dix ou quinze années à venir
- un projet d'intérêt général
- un document réglementaire qui gère le droit du sol
- un document élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA)

LE PLUI TOUT COMME LE
PLU N'EST PAS

- une distribution de droits à construire
- la somme des intérêts particuliers
- uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne l'ensemble du territoire y compris les espaces agricoles et les espaces naturels

QUELLES SONT LES CONDITIONS PROCÉDURALES
D'UN PASSAGE AU
PLUI
DEPUIS LA LOI NOTRE

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

EN CHIFFRES (DEC. 2019)

- Sur 34 970 communes :
 - PLU/PLUI : = 49 % des communes du territoire national soit 89 % de la population couverts
 - RNU = 14 % des communes et 1,5% de la population (soit 4825 communes) ne disposent d'aucun document d'urbanisme approuvé ou en cours d'élaboration
 - POS : 768 POS opposables devenus caducs fin 2020 = tous couverts par des procédures de PLU ou PLUII en cours.

PLUI ET EPCI

- 15676 communes représentant 46% de la population sont concernées par une démarche en cours ou approuvée.
- Sur 1255 EPCI en décembre 2019 :
 - 631 ont pris la compétence urbanisme, soit 50,3% d'EPCI compétents.
 - 69 EPCI compétents n'ont pas de PLUi ou PLUi sectoriels opposable ou en cours.

Sur les 631 EPCI compétentes :

PLU/I adoptés : 333

- 208 sont dotés de PLUi opposables

- 125 PLUi sectoriels dont le périmètre ne couvre pas la totalité du territoire de la collectivité porteuse.

- PLU/I en cours d'élaboration : 489 procédures en cours
 - 374 PLUi en cours d'élaboration (dont un en révision)
 - 115 PLUi sectoriels en cours d'élaboration, soit un total de 489 procédures en cours.

Il y a plus de procédures PLUi que d'EPCI compétents, car de nombreux nouveaux EPCI fusionnés ont pu reprendre plusieurs procédures lancées par les anciens EPCI (grâce aux exceptions introduites sur les EPCI de plus de 100 communes par exemple).

Aurélie Dressayre

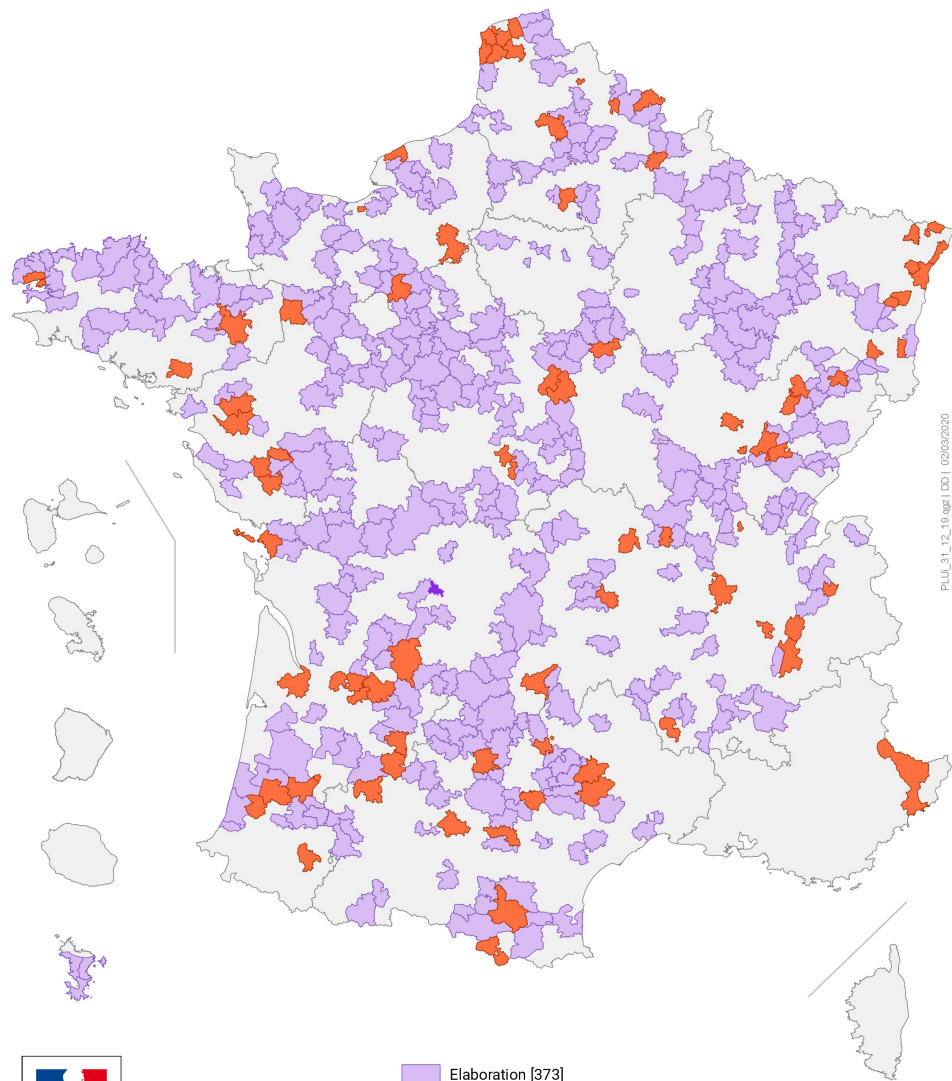
Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) au 31 Décembre 2019

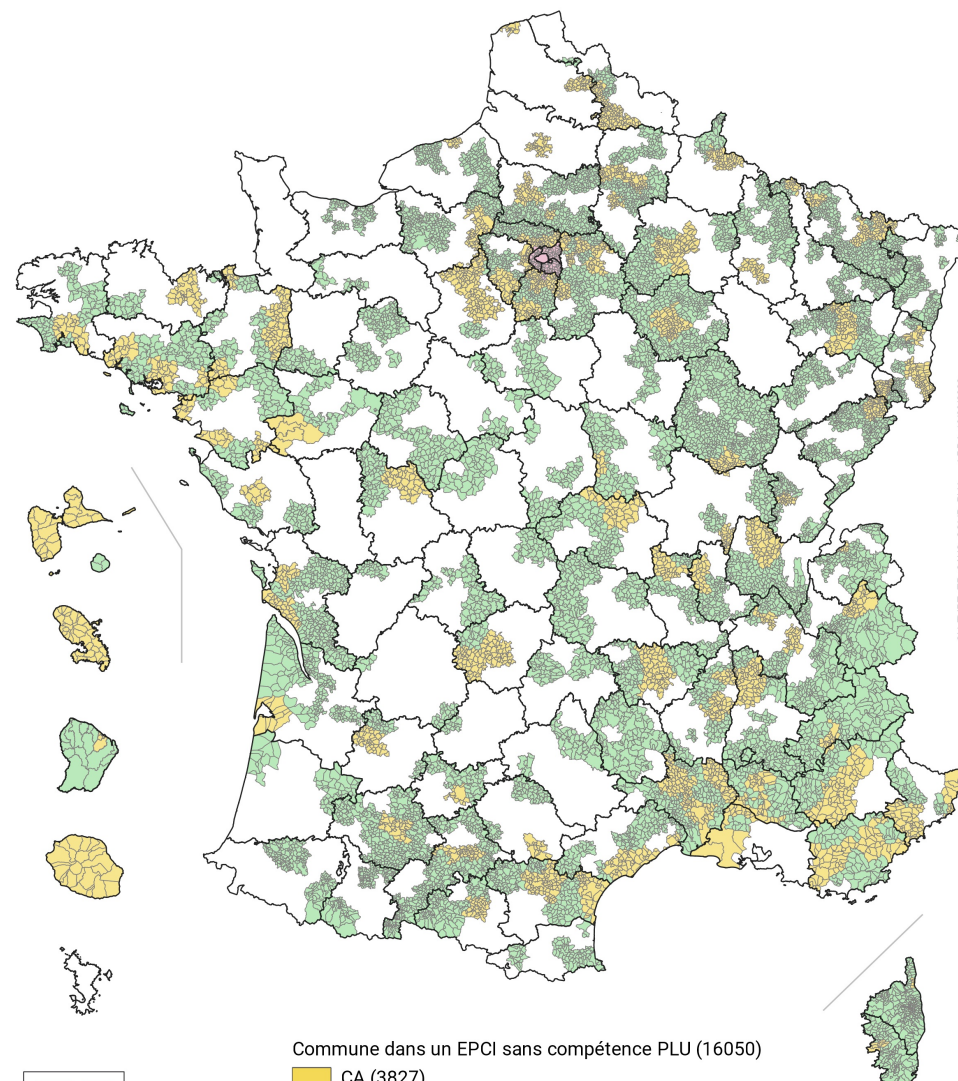


MINISTÈRE
DE LA COHESION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

- Elaboration [373]
- Révision [1]
- Opposable [83]

Source : DGALN/DGALN/BCSI SuDocUH au 31/12/2019 Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

Communes dans un EPCI sans compétence PLU au 31/12/2019



MINISTÈRE
DE LA COHESION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Commune dans un EPCI sans compétence PLU (16050)

■ CA (3827)

■ CC (12092)

■ MET (131)

Source : DGALN/DGALN/BCSI SuDocUH au 31/12/2019 Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI



LA COMPÉTENCE PLU

- **Contrairement à la majorité des compétences des EPCI il ne s'agit pas d'un service public stricto sensu mais plus d'une mission et plus précisément d'un outil :**
 - Ainsi, les règles liées au transfert sont identiques à tout transfert de compétence
- Pour autant des situations similaires existent dans les textes (ZAC par exemple, PLH ... et bien entendu le SCOT) et en tout état de cause c'est un mécanisme prévu par la loi ... la légalité de son transfert n'est donc pas en question. **En revanche on peut débattre de sa qualification au regard du CGCT :**
 - Compétence rattachée à l'aménagement de l'espace ? compétence « autonome » et donc dite facultative ?
 - → **la réflexion n'est absolument pas neutre en terme de procédure et d'impacts sur les syndicats, etc.**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

	Syndicats de communes et syndicats mixtes fermés	Communautés de communes	Communautés de communes à DGF bonifiée	Communauté d'agglomération	Communauté urbaine & Métropole
Mode de découpage des compétences	Libre	Doit prendre un peu dans chaque groupe de compétence	Existence d'un contenu minimal à respecter et obligation de prendre un nombre minimal de blocs de compétences listés par le Code		Existence d'un contenu minimal à respecter à prendre par blocs de compétences
Adhésion pour seulement quelques compétences ?	Oui au sein de syndicats à la carte	Non			
Compétences minimales	Pas de minimum légal	<p>Des compétences au titre de l'aménagement de l'espace et des actions de développement économique</p> <p>+</p> <p>Des compétences d'au moins un groupe de compétences au sein d'une liste de 6 compétences</p> <p>NB : certaines compétences renvoient à l'intérêt communautaire</p>	<p>Régime des CC</p> <p>+</p> <p>4 compétences en bloc dans une liste de 7 compétences</p> <p>NB : certaines compétences renvoient à l'intérêt communautaire</p>	<p>4 compétences en bloc obligatoires</p> <p>+</p> <p>3 compétences dans une liste de 6 compétences</p> <p>NB : certaines compétences renvoient à l'intérêt communautaire</p>	Très larges ...
Définition de l'intérêt communautaire	Sans objet	Majorité qualifiée des membres (conseils municipaux)		Majorité des 2/3 des membres du conseil communautaire	
Obligation de définir l'intérêt communautaire	Sans objet	<ul style="list-style-type: none"> • dans les deux ans de la création de la communauté ou de la prise de compétence • l'absence de délibération dans ce laps de temps équivaut à un transfert total 			

PLU ET EVOLUTION DU PÉRIMÈTRE COMMUNAUTAIRE

1. **modification du périmètre** de l'EPCI compétent (extension ou retrait de communes) :
 - les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme (PLU communal ou PLUI) applicables aux territoires concernés par cette modification restent applicables
 - pour autant la communauté devient seule compétente sur l'évolution du PLU
 - Puis l'EPCI (extension) ou commune (retrait de la commune vers une communauté par exemple qui n'a pas la compétence) révisé ou modifie ces plans pour adopter un plan couvrant l'intégralité du périmètre de l'établissement compétent ou du territoire de la commune **au plus tard lors de la prochaine révision.**
2. **Retrait de la compétence** : même solution a priori en cas de retrait de la compétence PLUI (la commune hérite des règles issues du PLUI sur sa commune et le fait évoluer ensuite en PLU).

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

SUITE AU TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE PLU, LA COMMUNE PEUT-ELLE ACHEVER UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION EN COURS OU EST-CE L'EPCI ? DANS QUELS CAS L'EPCI DOIT-IL PASSER EN PLUI LORSQU'IL SOUHAITER RÉVISER UN PLU COMMUNAL ?

- [Articles L.153-9, L.153-2 et L.153-6 du Code de l'urbanisme](#)

A la date du transfert de compétence, la commune est déssaisie et ne peut donc poursuivre une procédure en cours.

- L'EPCI nouvellement compétent peut décider de l'achever avec l'accord de la commune. Il est alors substitué de plein droit à cette dernière dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant le transfert.
- S'il décide d'abandonner la procédure, il lui appartiendra de résilier les marchés en cours, étant substitué à la commune dans ces derniers.
- **L'EPCI doit engager une procédure d'élaboration de son PLUI au plus tard lorsqu'il révisé un PLU communal en application du 1° de l'article L.153-31, c'est-à-dire lorsqu'il décide de changer les orientations définies par le PADD.**
- L'EPCI peut donc, sans passer en PLUI, réviser les PLU communaux lorsqu'il souhaite:
 - soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
 - soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
 - soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LE TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE PLU : PRINCIPE OU EXCEPTION ?

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

COMPÉTENCE PLU = COMPETENCE OBLIGATOIRE DES CC/CA

- La compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » = compétence obligatoire des CC/CA
- Ce dispositif n'est pas sans conséquence, notamment, en matière d'exercice du droit de préemption urbain.
- Art. L. 211-2 du code de l'urbanisme = la compétence PLU emporte sa compétence de plein droit en matière **de droit de préemption urbain**.
- Donc le transfert « automatique » de la compétence « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » **entraînera le transfert de la compétence en matière de droit de préemption urbain au bénéfice de l'EPCI au 1^{er} janvier 2021.**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LE REPORT DU TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE PLU

- **Article 136 de la loi Alur du 24 mars 2014** : si une CC/CA n'est pas devenue compétente en matière de PLU en 2017, elle le devient automatiquement le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires,
 - Ppe : transfert obligatoire de la compétence : 1 janvier 2021 repoussé au 1^{er} juillet 2021
 - Exception : opposition de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population.

**Report du transfert de la compétence PLU du 1^{er} janvier au 1^{er} juillet 2021
par la loi du 14 novembre 2020**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



UN TRANSFERT DE PRINCIPE SAUF MINORITÉ DE BLOCAGE

- **Exception au transfert par la loi ALUR de 2014** : opposition de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population ou l'inverse
- **Maintien de l'exception avec la loi du 14 avril 2020** : Les communes pourront dans les trois mois précédant le 1er juillet 2021, soit du 1er avril 2021 au 30 juin 2021, s'opposer au transfert grâce à l'activation de la minorité de blocage.
- **ATTENTION** : les délibérations prises par les communes entre le 1er octobre et le 31 décembre 2020 ne seront pas prises en compte dans le calcul de la minorité de blocage.
- Ainsi, les communes doivent délibérer dans le nouveau délai imparti pour que leurs délibérations soient exécutoires.
- Les délibérations des communes s'opposant au transfert devront être exécutoire avant le 30 juin 2021, c'est-à-dire publiée et transmise en préfecture avant cette date.
- **A défaut, leur communauté de communes ou d'agglomération disposera de plein droit d'une telle compétence au 1er juillet 2021.**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

IMPACT SUR LES AGENTS

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

IMPACT SUR LES AGENTS

- la compétence PLU mobilise pour certaines communes des agents de l'urbanisme et rarement exclusivement au PLUI
- **réflexions** :
 - l'enjeu du transfert ou non de ces agents qui sont affectés à l'urbanisme, ou au contraire le recours à d'autres outils (mutualisation de service par exemple ...)
 - les opportunités peut-être de penser au-delà du PLUI à une compétence urbanisme plus large (assistance technique aux communes) ... et si oui sous forme d'une transfert ou d'une mutualisation / assistance à la carte ?
 - etc.
- **Mais conduit aussi à la prudence** :
 - Bien programmer la prise de compétence pour ne pas impacter des services communaux cohérents
 - Prévenir les peurs : peur d'une hégémonie directe ou indirecte de la ville centre (via ses services ou anciennement ses services), peur de perdre la maîtrise de son urbanisme, peur d'un désengagement de l'état sur l'instruction de l'urbanisme

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris † : +33(0)6 62 29 43 75 `

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



RÈGLES STATUTAIRES RELATIVES AUX AGENTS

- Maintien des avantages collectivement acquis avant 1984
- Maintien du régime indemnitaire
- Mais à titre individuel : autant de statuts donc à gérer que de communes d'origine (+ le statut des personnes recrutées par la communauté)
- Mais bien sur la communauté reste gestionnaire de ses services et est donc libre de fixer les modalités de travail, les congés, etc.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



TRANSFERT DES CONTRATS

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

TRANSFERT DES CONTRATS

- Les droits, biens et obligations se rattachant à une compétence sont transférés
- Il en résulte un transfert des contrats sans modification
- Mais en cas de découpage «technique» de la compétence, il convient de faire un découpage «technique» du contrat
- **En l'espèce, la question est mineure en matière de transfert de PLUI, mais il convient de la signaler pour relever notamment l'impact sur les études en cours**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



IMPACT SUR LE CONTENTIEUX

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

IMPACT SUR LES CONTENTIEUX

- En 1990, la CAA de Nancy avait estimé que les contentieux n'étaient transférés que si ceux-ci étaient engagés après le transfert de la compétence.
- Dans deux arrêts de mai 2006, cette même CAA est allée plus loin :
 - elle a confirmé, a contrario, que les contentieux sont engagés avant le transfert de compétence, la commune conserve la charge de ce contentieux,
 - surtout, elle a même posé qu'en pareil cas la communauté de communes n'est même pas recevable à utiliser la procédure, dite « d'intervention volontaire en défense », qui permet à une personne concernée indirectement par une affaire d'appuyer les prétentions d'une des parties au procès.
- Sources : CAA Nancy, 11 mai 2006, req. N°04NC00570 et 04NC00571 ; CAA Nancy, 6 mars 1990, Sté Coop. d'HLM « La maison familiale lorraine », rec. T., p. 626 ; Voir a contrario pour les litiges nés après le transfert : CAA Bordeaux 12/3/01, Cts Marie, n°97BX02112

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

IMPACT SUR LES CONTENTIEUX

Cette position n'a pas été clairement confirmée par le Conseil d'Etat à notre connaissance mais celui-ci a tout de même posé que les dispositions du CGCT n'instituaient pas nécessairement « *une substitution de plein droit des communes à l'établissement public qui leur restitue une compétence dans les délibérations et les actes ou les droits et les obligations relatifs à l'exercice de ces compétences* »

Source : CE, 4 mai 2011, Communauté de communes du Queyras, n° 340089, publié au recueil Lebon ; voir dans le même sens : CE, 4 mai 2011, n° 338411, Société Oxygène action, publié au recueil Lebon

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



AU DELÀ DU PLUI : INTÉGRER LES NOUVEAUX ENJEUX LIÉS À LA MUTUALISATION

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

INSTRUCTION DU DROIT DES SOLS SOUMISE À 3 RÉGIMES DISTINCTS

- **Service mutualisé ADS : 22 communes** ([Almayrac](#), [Cagnac-les-Mines](#), [Combefa](#), [Labastide-Gabause](#), [Le Garric](#), [Le Ségur](#), [Mailhoc](#), [Milhavet](#), [Mirandol-Bourgnounac](#), [Monestiés](#), [Moularés](#), [Pampelonne](#), [Rosières](#), [Saint-Benoît-de-Carmaux](#), [Sainte-Croix](#), [Salles](#), [Taix](#), [Tanus](#), [Trévien](#), [Valdériès](#), [Villeneuve-sur-Vère](#) et [Virac](#))
- **Instruction autonome par les communes** : de Blaye-les-Mines et Carmaux disposent de leur propre service ADS
- **Instruction par l'Etat** : Crespin, Jouqueviel, Montauriol, Montirat, Saint-Christophe, Saint-Jean-de-Marcel, Sainte-Gemme et Tréban.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

AUTORISATION DROIT DES SOLS = INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

- Les Mission des services d'instruction des autorisations d'urbanisme :
 1. certificats d'urbanisme opérationnels,
 2. déclarations préalables de travaux,
 3. permis de construire,
 4. permis de démolir
 5. permis d'aménager
- Le signataire de l'autorisation d'urbanisme = le Maire

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



MUTUALISER LE PLU A L'ÉCHELLE DE L'INTERCOMMUNALITÉ POURQUOI?

- Aujourd'hui, certaines communes n'ont pas les moyens de financer un service urbanisme ou d'installer une structure de pilotage permettant aux élus de faire porter techniquement leurs orientations politiques.
- *L'intercommunalité est l'échelle à laquelle s'organise l'essentiel des activités quotidiennes. Elle apparaît ainsi comme la meilleure échelle pour concevoir les mesures adaptées aux enjeux du territoire, tout en valorisant et renforçant la complémentarité des communes.*

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com



EXEMPLE : GRAND ALBIGEOIS ET BORDEAUX MÉTROPOLE

- Il est difficile pour les services instructeurs de quitter la logique d’instruction par la norme.
- il est nécessaire de travailler à l’évolution de la profession pour passer à une vision de projet et d’adaptation au contexte.
- La prise en compte des politiques sectorielles et leur compréhension devient un enjeu majeur de l’aménagement d’aujourd’hui.
- Pour les instructeurs il devient primordial de se former à l’urbanisme. pour permettre de quitter le cadre confortable d’une instruction point par point et de tendre vers une instruction nécessitant une réelle compréhension des enjeux de l’aménagement.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

DES MUTUALISATIONS GAGNANTES

- un document 2 voire 3 en 1 (PLU valant PLH, voire PDU)
- le coût des prestations externes du PLUi est moindre que ce qu'aurait pu être le coût cumulé d'un PLU pour chaque commune de l'EPCI (d'après l'étude du coût d'un échantillon de 28 PLUi analysé en 2013).
- un document qui ne doit toutefois pas être comparé à la somme de PLU communaux : meilleure qualité, échelle plus pertinente, choix de prestataire externe élargi, etc
- des moyens humains, matériels plus étoffés en CC pour définir les besoins, cadrer les commandes, suivre l'étude et les évolutions du PLU
- des articulations à créer avec les services « instructions des autorisations d'urbanisme »

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

ELABORER UN PLUI

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LE PLUi OFFRE LA FACULTÉ D'ARTICULER DES POLITIQUES COHÉRENTES

Le PLUi offre le choix d'intégrer, dans le projet d'aménagement du territoire, la politique d'habitat (PLUi tenant lieu de PLH) et celle de transports et déplacements (PLUi tenant lieu de PDU). Cette réflexion globale n'est pas possible dans le cadre d'un PLU communal

- Le PLUi permet de donner de la perspective au projet de territoire, en articulant les différentes politiques déployées en son sein : urbanisme, habitat, mobilité, environnement, paysage, activité économique...
- Ces politiques sont intrinsèquement liées, leur mise en cohérence permet donc de renforcer leur justification ainsi que leur durabilité :
 - *Un **projet de transports en commun** pourra plus facilement être financé s'il est relié à l'objectif de **densification du secteur concerné** (production de logements à travers le renouvellement urbain, la réhabilitation), lui-même planifié dans le but de **limiter l'étalement urbain** et préserver les espaces naturels et agricoles.*
- Plus encore, ces politiques peuvent se fondre et s'enrichir :
 - *La **trame verte et bleue**, au lieu d'être appréhendée comme une contrainte (sanctuarisation d'espaces), peut être valorisée et initier une **nouvelle armature urbaine** autour de "liaisons douces" – **réseau de déplacement pour piétons et deux roues.***

LE PLUI CORRESPOND À L'ÉCHELLE DE VIE QUOTIDIENNE

L'intercommunalité est l'échelle à laquelle s'organise l'essentiel des activités quotidiennes. Elle apparaît ainsi comme la meilleure échelle pour concevoir les mesures adaptées aux enjeux du territoire, tout en valorisant et renforçant la complémentarité des communes

- La vie locale s'affranchit des limites communales : les activités commerciales et récréatives, les déplacements domicile-travail ou les parcours résidentiels sont autant d'éléments bien souvent déployés à une échelle intercommunale. Il en va de même pour la nature : les frontières communales sont inconnues aux continuités écologiques !
- Concilier les différents enjeux du territoire est une lourde tâche pour la seule échelle communale : il faut produire des logements vite (objectifs 500 000) et mieux (diversification de l'offre), tout en apprenant à produire autrement (densification, réhabilitation, ...) afin de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.
- L'échelle intercommunale optimise l'espace foncier disponible, en renforçant la complémentarité – et donc l'identité – des communes : pôles urbains, pôles relais, pôles ruraux, ... En mutualisant les besoins et efforts consentis, la surface constructible définie dans le PLUi est rationalisée, et souvent moindre que celle de la somme des PLU

LE PLUI PERMET AUX ÉLUS DE SE FOCALISER SUR LE POLITIQUE

Les EPCI disposent de moyens financiers et humains plus importants : en mutualisant l'ingénierie et en mettant en place des dispositifs de pilotage à tous les niveaux (techniciens, directions, délégués, élus), ils permettent aux élus de se focaliser sur leur rôle politique.

- Aujourd'hui, certaines communes n'ont pas les moyens de financer un service urbanisme ou d'installer une structure de pilotage permettant aux élus de faire porter techniquement leurs orientations politiques.
- En mutualisant ces aspects techniques, le PLUi permet de remettre au cœur du débat les choix politiques, débattus largement :
 - Lors de la délibération de prescription, une conférence intercommunale réunissant le président d'EPCI et les maires des communes membres définit les modalités de leur collaboration.
 - Un débat sur les orientations du PADD est organisé au niveau de chaque conseil municipal. Des plans de secteurs peuvent préciser, sur demande des maires, les spécificités locales.
 - L'ensemble des avis (public, commissaire enquêteur) émis sur le projet de PLUi sont présentés en conférence intercommunale. Celle-ci approuve le projet à la majorité des suffrages exprimés. En cas d'avis défavorable d'une commune sur les OAP ou le règlement, le conseil communautaire délibère à nouveau.
 - Les permis de construire restent accordés par les Maires, leur assurant la maîtrise finale des projets.

QUELLE APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LES ACTEURS

- **Le maître d'ouvrage** (l'EPCI ou la commune) conduit l'élaboration de son document d'urbanisme qui est une traduction du projet de la collectivité.
- **Le bureau d'études choisi** réalise pour le compte de l'EPCI ou de la commune les études nécessaires à l'élaboration du projet jusqu'à sa finalisation.
- **Les personnes publiques** (définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme) sont **associées** (PPA) à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- **La population**, les associations locales et autres personnes concernées, participent tout au long de l'étude, et jusqu'à l'arrêt du projet, à la démarche de concertation (articles L. 103-2 et L. 103-3 du code de l'urbanisme) définie dans la délibération de prescription de l'étude.
- **Le préfet :**
 - émet un avis sur le document arrêté,
 - est également autorité environnementale et à ce titre, il émet un avis sur l'évaluation environnementale dite « renforcée » quand elle est exigée,
 - préside la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, chargée d'émettre un avis sur la consommation des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole,
 - préside la commission départementale de la nature du paysage et des sites (CDNPS), chargée d'émettre un avis sur certains projets (loi montagne...),
 - assure le contrôle de légalité en vérifiant que le document approuvé n'est pas entaché d'illégalité tant sur la forme que sur le fond.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris † : +33(0)6 62 29 43 75 `

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

COMMENT SE LANCER DANS L'ÉLABORATION D'UN PLUI ?

Organiser le processus décisionnel

Gouvernance politique

Le portage politique du projet est primordial. Des comités de pilotage – présidés par le président ou le VP à l'urbanisme et composés de représentants de l'EPCI voire des communes – peuvent veiller au suivi du projet et à son articulation avec les communes.

Pilotage technique

Le PLUi permet de doter les collectivités d'une plus forte ingénierie : création de poste pour un chargé de projet PLUi, recrutement d'urbanistes, ajout de compétences spécialisées (juristes, paysagistes, juriste, écologues, environnementalistes...).

Co-construction avec les communes

Le PLUi est élaboré par l'EPCI en collaboration avec les communes, selon des modalités propres définies lors de la délibération de prescription. Les communes membres peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur afin d'intégrer certaines spécificités.

Concertation citoyenne

La population doit s'approprier la notion de projet de territoire à l'échelle intercommunale, et être force de proposition tout au long de son élaboration. Des actions de pédagogie (exposition, brèves, ...) et de discussion (ateliers, débat...) doivent être menées.

ILLUSTRATION DE PROCESSUS DÉCISIONNEL (EXEMPLE DE LA CU DE BORDEAUX)

Dans le cadre de la démarche de concertation du PLU communautaire, la collectivité a pris l'initiative de créer un groupe citoyen : "la Communauté des curieux du PLU". Composé d'habitants volontaires venus de toute la CU, ce groupe de travail a fait émerger une véritable valeur ajoutée citoyenne (expertise d'usage, connaissance du territoire, ressenti et perception de l'agglomération, ...). Suite à plusieurs mois de travail, un cahier de préconisations citoyen est venu enrichir l'élaboration du PADD.

• La gouvernance politique :

- **Le Comité de projet** réunit chaque mois les 5 vice-présidents chargés des thématiques concernées par le PLUi 3 en 1, afin de piloter le projet ;
- **Le Bureau communautaire** réunit le président et les 36 vice-présidents de la CUB pour valider les étapes clés de la procédure ;
- **Le Conseil de Communauté** réunit 120 délégués (élus des communes membres) afin de débattre et délibérer au fil de la procédure.

• L'équipe projet technique :

- **3 directions concernées** : urbanisme (**pilote**), habitat, déplacement ;
- **Un maître d'œuvre**, l'agence d'urbanisme de Bordeaux.

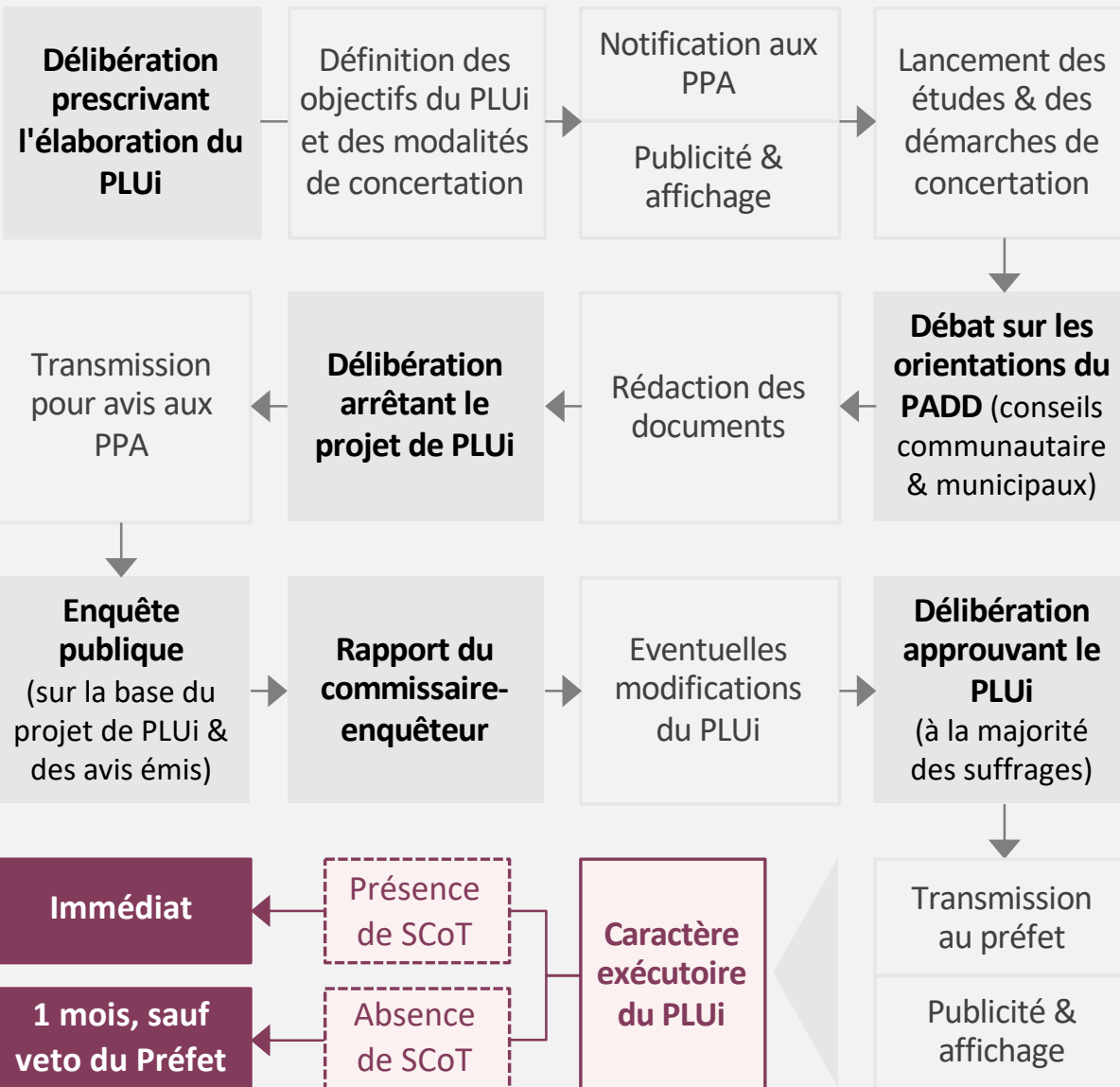
La gouvernance politique :

- **Le Comité de projet** réunit chaque mois les 5 vice-présidents chargés des thématiques concernées par le PLUi 3 en 1, afin de piloter le projet ;
- **Le Bureau communautaire** réunit le président et les 36 vice-présidents de la CUB pour valider les étapes clés de la procédure ;
- **Le Conseil de Communauté** réunit 120 délégués (élus des communes membres) afin de débattre et délibérer au fil de la procédure.

L'équipe projet technique :

- **3 directions concernées** : urbanisme (**pilote**), habitat, déplacement ;
- **Un maître d'œuvre**, l'agence d'urbanisme de Bordeaux.

UNE ÉLABORATION
DÉMOCRATIQUE ET
PARTICIPATIVE



PROJET DE ZONAGE/SECTORISATION

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LE PPE : PLU UNIQUE POUR TOUT LE TERRITOIRE

- **Avant la loi Grenelle II**, la cc compétente en matière de PLU : pas obligation d'élaboration d'un document unique sur son territoire.
 - **3 possibilités :**
 - Elaborer un document unique à l'échelle de son territoire ;
 - Élaborer plusieurs documents regroupant des communes (le territoire de la communauté étant alors divisé en secteurs d'une ou plusieurs communes) ;
 - Elaborer des PLU à l'échelle communale (le territoire comptant alors autant de PLU que de communes)
 - Désormais, « *lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire* » .
 - 2 exceptions :
 - les territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
 - PLU partiels dans les cas particuliers des stations touristiques de montagne.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



DONC PEUT-ON ZONER LA COMPÉTENCE PLUI ?

- **la réponse est probablement « non »**. Il ne semble pas possible de prendre une compétence « PLUI sur les territoires des communes de A, B, C sans D, E ».
- Ce qui - outre le droit de l'intercommunalité — est affirmé par le L.123-1 du code de l'urbanisme
 - *« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire. »*
 - Exceptions : hors plans de sauvegarde et de mise en valeur, quand le SCOT identifie des secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, le PLU pouvant alors être limité à ces zones
- **Si le zonage est considéré comme indispensable alors il faudrait probablement repenser le transfert en faveur d'une compétence plus souple, par exemple :**
 - un accompagnement à l'élaboration des documents d'urbanisme pour créer une assistance technique communautaire
 - ou ne pas recourir à un transfert mais à des mutualisations ou prestations de services
 - Mais dans tous les cas ... ça ne conduira pas à un PLUI sur une partie seulement du

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



TRANSFERT DE COMPÉTENCE ET ALTERNATIVES

	Permet un système variable commune par commune	Transfert du PLU ?	Qui a la charge financière ?	Le Maire & la commune peuvent-ils donner des instructions ?	A qui sont rattachés les agents ?	Les communes peuvent-elles encore élaborer leur PLU ?	Autres remarques ?
Prise de compétence PLUI	NON	OUI	Communauté via sa fiscalité	Dans les limites de la procédure d'élaboration du PLUI (le maire reste autorité délivrant les autorisations par ailleurs)	Communauté	NON, c'est un transfert de compétence, donc en principe exclusif	Evolution possible de la question de la relation en fonction des débats parlementaires sur le projet de loi « Duflot »
Prise de compétence accompagnement à l'élaboration des documents et/ou urbanisme et/ou coordination	NON	NON	Communauté via sa fiscalité	La commune conserve la maîtrise du PLU et des autorisations mais les moyens sont communautaires	Communauté	OUI, mais avec les moyens de la communauté ... est-ce vraiment pertinent au regard de la procédure d'élaboration des PLUI qui conserve un rôle majeur à la commune ?	La compétence doit être rédigée de manière très précise pour déterminer les contours de la compétence et la frontière du PLU et des autorisations. Est-ce pertinent de conserver des compétences sans les moyens ? Par contre permet une coordination des communes
Mutualisation (mise à disposition de service notamment)	OUI	NON	Communauté et communes (tout est encadré par la convention)	Dans le cadre de la convention le service est mis à disposition du Maire, qui donne des instructions	Communauté	OUI, mais elles sont libres d'être accompagnées par la communauté ou non dans l'élaboration du PLU et dans	<ul style="list-style-type: none"> La mise à disposition ne se fait pas agent par agent, mais le service avec ses agents, biens et moyens Nécessite un contrat avec chaque commune (pas de mise en concurrence)
Créer un syndicat	OUI	OUI	Syndicat (et donc les communes via les contributions)	NON (en théorie c'est le Président du syndicat)	Syndicat	NON, c'est un transfert de compétence, donc en principe exclusif, mais permet de revenir à un zonage	<ul style="list-style-type: none"> Difficulté probablement à créer un nouveau syndicat mais permet de faire un syndicat avec pour seul périmètre les communes intéressées par le PLUI



UNE ALTERNATIVE : LA SECTORISATION

1/2

- « Les secteurs couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI et précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur » (nouvel article L. 151-3 du code de l'urbanisme)
- **Définition** : depuis la loi ENE, permettent l'élaboration d'orientations d'aménagement et de zonages spécifiques à certaines communes ou regroupement de communes au sein du PLUi, ils couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI
- **Chaque secteur dispose** :
 - - orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont propres
 - un règlement
 - = création de « familles communes », intégrant des spécificités de certains espaces

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



UNE ALTERNATIVE : LA SECTORISATION

2/2

- ALUR réaffirme la possibilité d'élaborer des plans de secteur, en précisant les modalités de recours à cette possibilité (amendement n°CE 955 – Audrey Linkenheld) :
- - « Une ou plusieurs communes membres de l'EPCI peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur ».
- - « Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan ».
(Article 137 de loi ALUR codifié dans l'article L. 151-3 du code de l'urbanisme)

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

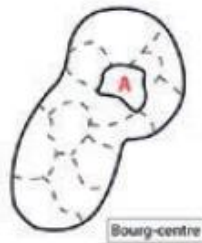
a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



PLANS DE SECTEURS: SIMULATIONS DE CAS POSSIBLES

- › Figures 1 et 1 bis: une petite ville centre (A) dans une communauté rurale assez homogène, ou trois communes (A) assez semblables dans leurs formes urbaines et leur situation (fond de vallée par ex.) et assez différentes des autres communes = 1 plan de secteur



Figures 1 et 1bis
A = 1 commune
EPCI-A = 12 autres communes



A = 3 communes
EPCI-A = PLU 14 communes

Vallée
Axe, pic massif
Secteur de reconversion, d'aménagement touristique

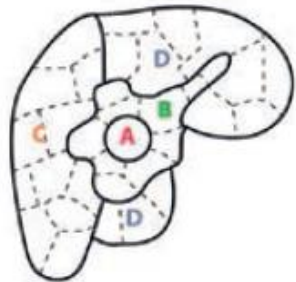


Figure 2
PLU = 35 communes
A = 1 commune
B = 11 communes
C = 11 communes
D = 12 communes

- › Figure 2: une ville centre importante (plus 25 000 ou 30 000 hab.) au bâti ancien typique (A); une couronne périurbaine des années 60 – 90 (B), des secteurs ruraux plus éloignés, n'ayant pas les mêmes formes urbaines côté plaine (D) et côté montagne (C), = plans de secteurs A, B, C et D

- › Figure 3: des types de villages différents dans leurs morphologies urbaines, leurs implantations dans leur site, leurs organisations et extensions historiques = s'il existe trois types, faire deux plans de secteurs A et B, plus le règlement de «base». Comme l'indique le schéma, les communes ne sont pas forcément contiguës.

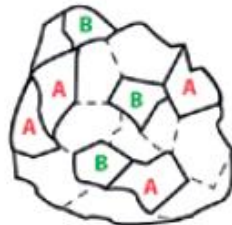


Figure 3
A = 4 communes
B = 3 communes
Autres EPCI = 9 communes

- L'EPCI demeure responsable du PLU dans son intégralité, y compris les plans de secteurs.

SECTORISER, POURQUOI, POUR QUI ?

- communautés qui comprennent des territoires très différents: secteurs de centralités, périphérie, territoires ruraux...
- territoires dont la géographie est très contrastée (ex : plaine / montagne...) ;
- très grands territoires (en termes de surfaces ou de nombre de communes).

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com



AVANTAGES DES PLANS DE SECTEURS

- La territorialisation de la procédure pour les OAP et règlement (avec un projet commun à tous les secteurs) contribue notamment à :
- Une plus **grande cohérence des OAP et du règlements** avec les divers enjeux du territoire, notamment si celui-ci est vaste et/ou hétérogène ;
- **Une gouvernance plus souple** : plus petit nombre de personnes : réunions plus simples à organiser, prise de parole des élus facilitée, prise de décision fluidifiée...

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



AVANTAGES DES PLANS DE SECTEURS

- Une **plus grande implication des communes** (sentiment d'appartenance plus fort, plus de facilité à aller porter le projet sur le territoire)
- La possibilité de **n'annuler que le plan de secteur en cas de contentieux** constitue aussi un atout considérable.
- Certains soulignent aussi la **lisibilité du PLU pour les particuliers** et la simplification de la gestion des autorisations du droit des sols, notamment sur un territoire très vaste : on se réfère directement au règlement concerné, sans manipuler un document commun et intégrant de multiples zonages indices

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com



POINTS DE VIGILANCE

- Equilibre à trouver **entre nombre de secteurs / nombre de communes** par secteur, de manière à garantir de réelles dynamiques sectorielles, sans épuiser la dynamique intercommunale

Résultats d'une étude réalisée :

46% des 13 EPCI envisagent de réaliser des plans de secteur à la maille communale (avec un PLUi comportant donc jusqu'à 20 secteurs différents pour la CC de Causse et Rivières en Périgord)

38% des 13 EPCI envisagent de regrouper des communes, avec un ratio de 1 à 8 communes par secteur (soit 4 à 19 secteurs, pour 6 à 43 communes).

La communauté de communes de Bischwiller et environs, qui rassemble 6 communes, avait initialement prévu de réaliser un PLUi articulé autour de quatre secteurs.

Elle a finalement choisi de se lancer dans un PLUi traditionnel car, après une étude plus approfondie, il s'avérait que l'élaboration de plans de secteur si petits allait être trop coûteuse en temps et en énergie, notamment au regard du dimensionnement de l'ingénierie. Le souhait de ne pas complexifier l'instruction des autorisations d'urbanisme a aussi joué un rôle non négligeable dans cette décision (les secteurs n'apportant pas de simplification sur un territoire si petit) .

La **CC du Pays de Wissembourg**, si elle fait le choix de prévoir un plan de secteur par commune (12 communes), ce qui pourrait porter préjudice à la mise en œuvre du PLUi, illustre néanmoins de bonnes **modalités d'articulation entre niveau intercommunal et niveau communal**.



En effet, les élus de la communauté ont souhaité pouvoir travailler ensemble sur les questions d'aménagement général, mais par souci de gain de temps ont préféré que les zonages soient élaborés par chaque commune.

- 1. Ainsi la première étape du PLUi a été élaborée dans le cadre de la **commission d'urbanisme**, au niveau de l'intercommunalité. C'est elle qui a suivi l'élaboration du rapport de présentation, du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation tenant lieu de PLH.*
- 2. Avant le débat sur le PADD, les modalités d'élaboration des plans de secteur ont été débattues en conseil communautaire : ainsi, les élus ont en effet souhaité que les zonages soient établis au niveau des **commissions communales**, pour respecter la diversité des communes, en respectant les règles définies au niveau communautaire.*
- 3. La **retranscription réglementaire et le zonage** ont donc été réalisés au niveau communal. La commission d'urbanisme a fourni un **cadre de travail commun pour les communes**. Ainsi, entre les communes, les dénominations des zones et le règlement attaché à chacune d'elles sont les mêmes.*
- 4. Lorsque certaines communes n'étaient pas d'accord avec les principes généraux, les cas ont été traités au niveau intercommunal, sous l'autorité du président, avec les communes concernées.*

POINTS DE VIGILANCE

- En particulier, en cas de secteurs communaux, les risques identifiés sont les suivants :
 - Risque d'une **déperdition de la dynamique intercommunale**
 - Un **investissement important de l'EPCI à prévoir si le nombre de communes est important** (un règlement par secteur), pour garantir la cohérence des règlements avec les orientations du PADD et le bon atterrissage de tous les secteurs dans les délais (pilotage resserré à prévoir).
- modalités de gouvernance joueront un rôle décisif dans la réussite du projet

« Le fait de réaliser un plan de secteur simplifie et alourdit en même temps la procédure. On la simplifie car l'association des communes est bien meilleure et la prise de décision en est facilitée. On l'alourdit car on on duplique les réunions entre les secteurs. Mais ces réunions auraient eu lieu à la maille communale, donc au final notre gouvernance n'est pas si lourde. »

Stéphanie Vallette, CA du Grand Chalons

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75`

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LE PLUI : LA BONNE ÉCHELLE ?

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT



- **Un document qui correspond à l'échelle de vie quotidienne**
 - La vie locale s'affranchit des limites communales : les activités commerciales et récréatives, les déplacements domicile-travail ou les parcours résidentiels sont autant d'éléments souvent déployés à une échelle intercommunale. C'est donc la meilleure échelle pour concevoir les mesures adaptées aux enjeux du territoire, tout en valorisant la complémentarité des communes. Il en va de même pour la nature : les frontières communales sont inconnues aux continuités écologiques !
- **Un document de stratégie territoriale qui permet d'articuler différentes politiques publiques**
 - Le PLUi offre le choix d'intégrer, dans le projet d'aménagement du territoire, la politique d'habitat (PLUi tenant lieu de PLH) et celle des transports et déplacements (PLUi tenant lieu de PDU). Il articule les réponses aux besoins de logements. Cette réflexion globale n'est pas possible dans le cadre d'un PLU communal. Pourtant, la mise en cohérence de ces politiques **permet de renforcer leur justification et leur durabilité.**
- **Un levier pour optimiser le foncier disponible**
 - L'échelle intercommunale optimise l'espace foncier disponible, en renforçant la complémentarité – et donc l'identité – des communes : pôles urbains, pôles relais, pôles ruraux. Penser le territoire à l'échelle du PLUi permet de réaliser des économies d'échelle, qui permettent à la fois d'éviter les doublons en termes d'équipement, mais aussi de limiter la consommation d'espace.
- **Un document qui redonne aux maires les moyens d'agir sur leur territoire**
 - Les EPCI disposent de moyens financiers et humains plus importants : en mutualisant l'ingénierie et en mettant en place des dispositifs de pilotage à tous les niveaux (techniciens, directions, délégués, élus), ils permettent aux élus de se focaliser sur leur rôle politique. Le PLUi permet de remettre au cœur du débat les choix politiques largement débattus, aux différentes étapes de réalisation du document. **Les permis de construire restent accordés par les maires, leur assurant la maîtrise finale des projets.**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LA BONNE ECHELLE

LA QUESTION
EST SIMPLE :
COMMENT FAIRE
D'OTZLIÈRE-SUR-VOULGÏS
LA GRANDE MÉTROPOLE
DE L'AN 2.000. CAPABLE DE
FAIRE ENTENDRE SA VOIX
DANS LE CONCERT
EUROPÉEN ?

- **1°) Indubitablement la bonne échelle...**
- ... pour appréhender et répondre aux enjeux d'aménagement du territoire qui se posent toujours à l'échelle supra-communale : *satisfaction des besoins des habitants (habitat, emploi, équipements, loisirs, commerces, services, etc), économie, tourisme, agriculture, biodiversité, etc.)*
- ... dans un contexte où les documents d'urbanisme locaux sont encore le plus souvent élaborés à l'échelle communale
- Pour dessiner la trame verte et bleue

LA BONNE ECHELLE

- **2°) Une compétence obligatoire à terme pour tous les EPCI**
- **3°) Faire vivre concrètement une compétence que toutes les communes de l'EPCI n'exercent pas**
- **4°) Des bonus de délai pour les POS et PLU sursitaires**

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LA BONNE ÉCHELLE

- **5°) Une relation étroite EPCI / communes à construire**
- Des modalités de collaboration EPCI / communes à définir dans chaque EPCI
- La *conférence intercommunale des maires* (articles L.123-6 et L. 123-10 du code de l'urbanisme) doit être obligatoirement réunie à deux reprises au cours de la procédure d'élaboration ou de révision du PLUi :
- - au début de la procédure, de préférence en amont de la prescription de l'élaboration ou de la révision du PLUi, afin de discuter des modalités de la collaboration entre l'EPCI et les communes membres ;
- - après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi, afin de présenter aux maires les avis émis et joints au dossier d'enquête publique, les observations du public lors de l'enquête et le rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LA BONNE ÉCHELLE

- **7°) Un moindre risque d'annulation contentieuse**
- La loi ALUR (article L.600-9 CUrb) apporte des sécurités... qui ne doivent pas empêcher les collectivités de continuer à porter toute l'attention nécessaire à l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.
- a) Le juge peut surseoir à statuer lorsqu'il est saisi d'une demande d'annulation d'un PLU si la cause de l'illégalité est régularisable.
- b) L'annulation partielle des PLU peut être utilisée notamment lorsqu'un zonage ponctuel est contesté.
- ***Le surseoir à statuer et l'annulation partielle ne sont que des facultés pour le juge mais les parties au contentieux peuvent lui proposer d'en faire application.***

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT



- **8°) Un accompagnement prioritaire de l'État**
- un appel à projets national PLUi annuel depuis 2010
- - DGD (dotation globale de décentralisation) locale mobilisée prioritairement sur les ScoT/PLUi
- Pour mémoire, les études liées à l'élaboration des documents d'urbanisme sont éligibles au fonds de compensation de la TVA
- une mobilisation prioritaire des DDT au niveau local
- Un Club PLUi national créé en 2012 regroupe les lauréats des appels à projets mais aussi toute collectivité intéressée. Le but est d'animer et accompagner les démarches des EPCI, de répondre à leurs questions, « de dedramatiser ». Le Club PLUi national organise un séminaire annuel et propose un site extranet très complet, concret, vivant
- **9°) De plus en plus d'élus convaincus**
- **10°) Vous êtes en début de mandat !**
- Il faut compter 3 à 5 ans pour élaborer un PLUi.

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com



Réfléchir à l'échelle de vie des habitants



Bernard Gauthier, ancien VP de la CA Grand Chalon : "Les villes centre perdent des habitants, ce qui pose d'énormes problèmes car elles supportent les charges de centralité. Comment répartir le territoire de manière solidaire (habitat, déplacement, développement économique) ? Il n'est plus possible de limiter la réflexion à la commune, sans se soucier de ce que fait le voisin."

Articuler les politiques du territoire



Alain Méauignon, Président de la CC de Fauquembergues "Le PLUi permet de réfléchir de façon cohérente. Ainsi, les communes qui accueilleront les logements à loyers modérés ou l'accession à la propriété accompagnée seront plutôt les communes qui sont, ou seront d'ici 5, 10 ou 15 ans, des pôles de services (commerces de proximité, médecin, ...) ou qui accéderont facilement aux transports."

Stimuler la réflexion des élus



François Tacquard, Président de la CC de la Vallée de Saint-Amarin : "Sur les 36 000 communes de France, certaines développent le village par le mitage, en gaspillant l'espace et le patrimoine. [...] Il faut convaincre certains élus, qu'une partie bouscule l'autre. La concertation est un jeu de ping-pong intelligent qui fait avancer collectivement le regard sur les choses."

Mutualiser l'ingénierie



Jean-Pierre Caroff, ancien VP de Brest Métropole Océane "Nous ne pouvons faire vivre le PLU, en particulier dans les évolutions du statut des zones à urbaniser, que parce que le niveau communautaire nous en donne les moyens. Pour que l'élu retrouve son rôle politique, il ne doit pas être accaparé par des sujets techniques pour lesquels ses services ne sont pas armés."

Optimiser la consommation d'espace



Alain Chrétien, Président de la CA de Vesoul : "En additionnant les zones à urbaniser que chaque maire, depuis trente ans, avait prévu sur son territoire, nous arrivions à une capacité deux fois supérieure à la population ! Nous avons voulu redonner de la globalité et de la perspective au document d'urbanisme. Ce travail nous a permis de réduire de ¾ les zones à urbaniser."

Partager les efforts



Alain Klein, responsable de l'aménagement du territoire CC de Wissembourg : "Le bourg centre, qui, avec 8000 habitants, représente la moitié de la communauté, n'avait pas fait de lotissements ou d'aménagements sur les 15 dernières années, transformant les villages alentours en villages dortoirs. L'impulsion est donc venue des douze communes pour demander la mise en place d'un tel outil."

ATELIERS N° 1 – POURQUOI UN PLUI

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com



ATELIERS N° 1 : PLUI OUI OU NON ?

- **Groupe 1 : « un PLUi évidemment »**

- 20 min de travail en groupe
- Nommer un secrétaire et un rapporteur
- Argumenter par des motifs :
 - juridiques
 - politiques
 - territoriales / locales/communales

- **Groupe 2: « un PLUi jamais de la vie »**

- 20 min de travail en groupe
- Nommer un secrétaire et un rapporteur
- Argumenter par des motifs :
 - juridiques
 - politiques
 - territoriales / locales/communales

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

α : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



POUR OU CONTRE UN PLU I

OUI	NON

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT



ON A ENLEVÉ
DU POUVOIR
À L'EPCI.
MAINTENANT,
IL FAUT
QU'IL TIENNE
DAVANTAGE
COMPTE
DE L'AVIS
DES MAIRES



AH
BEN ÇA,
C'EST
BIEN...

... PARCE
QU'ON
EN
AVAIT
ASSEZ...

... QUE CE
SOIT LUI
QUI FASSE
LE PLU
ET LE
BEAU
TEMPS!



PAROLES D'ÉLUS : PLUi , OUI !

- « Le fonctionnement des territoires dépasse le cadre communal. Le PLUi répond à cet enjeu territorial..., ce qui ne veut pas dire que l'échelle communale n'a plus de sens ! ».
- « Comment mettre en œuvre les compétences nombreuses qui relèvent de l'EPCI si on ne partage pas le seul document qui a force de loi en matière d'urbanisme et qui est le plus connu des habitants ? ».
- « Il ne faut pas voir dans le PLUi une compétence que les communes perdent, mais une compétence que l'EPCI gagne collectivement ».
- « Bien que notre territoire soit rural, on a tout intérêt à passer au PLUi, le RNU est tellement strict. Pour y perdre du pouvoir, encore aurait-il fallu qu'on en ait un jour eu ! ».
- « En matière de PLUi, la question de gouvernance se pose comme sur
tous les autres sujets communautaires »

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

LE PLUI NON

- **Audrey Linkenheld**, députée (PS) du Nord, rapporteure du projet de loi : « Faire un PLU intercommunal, c'est toujours long, souvent passionnant, mais parfois fastidieux et coûteux. »
- **Martial Saddier**, député (UMP) de Haute-Savoie : « Un PLU intercommunal ne peut, selon nous, qu'être la traduction d'un projet politique partagé entre les communes. Il faut qu'il soit co-construit par la communauté et ses communes membres. C'est pourquoi imposer par la loi l'attribution de la compétence PLUI à l'ensemble des communautés d'agglomération et des communautés de communes, sans concertation, sans débat entre les élus et sans avis des conseils municipaux concernés, conduirait inévitablement à des situations de blocage sur le terrain. »
- **Annie Genevard**, députée (UMP) du Doubs : « Toucher au droit du sol, c'est toucher à une compétence maîtresse ». « Ce transfert obligatoire repose sur un dogme selon lequel l'intercommunalité serait nécessairement vertueuse à la différence de ses communes membres prises isolément, ce qu'aucune étude ne vient confirmer ».

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



LE PLUI NON

- **Olivier Marleix**, député (UMP) d'Eure-et-Loir : « A cinq ou dix communes, on peut sans doute faire un PLU intercommunal, mais à cinquante ou cent communes, vous obtiendrez un résultat exactement inverse à celui que vous recherchez puisque vous créez un machin d'une lourdeur administrative inouïe.»
- **Kléber Mesquida**, député (PS) de l'Hérault : « J'ai été maire durant trente-cinq ans, président de l'intercommunalité et très longtemps responsable d'un service d'urbanisme de la DDE. Je sais donc de quoi je parle. Je proposerai un amendement prévoyant que le PLU sera transféré à la demande du conseil municipal. » « J'ai le sentiment que ce texte est, sous certains aspects, "communicide". Il tend à faire disparaître les petites communes. »
- **Jacques Myard**, député (UMP) des Yvelines : « Vous êtes en train d'organiser la seconde mort de M. Defferre : il avait justement donné aux communes cette possibilité, c'était même le cœur de la décentralisation. »

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



ATELIER N°2 : ZONAGE DU PLUI ?

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris **t** : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com **w** : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT

ATELIERS N° 2 : UN ZONAGE OUI MAIS COMMENT

- **Groupe 1 : « le zonage existe sans PLUi »**
 - 20 min de travail en groupe
 - Nommer un secrétaire et un rapporteur
 - Argumenter par des motifs :
 - juridiques
 - politiques
 - territoriales / locales/communales
- **Groupe 2: « le PLUi sécurisera les sectorisation »**
 - 20 min de travail en groupe
 - Nommer un secrétaire et un rapporteur
 - Argumenter par des motifs :
 - juridiques
 - politiques
 - territoriales / locales/communales

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



QUEL SECTORISATION DU PLU I

OUI	NON

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Aurélie Dressayre

Avocate au barreau de Paris - Docteure en droit

a : chez RMP 4 Avenue Bertie Albrecht 75008 Paris t : +33(0)6 62 29 43 75

m : a.dressayre@dressayre-avocat.com w : dressayre-avocat.com

Dressayre
AVOCAT