

Modernisation du contenu du PLU Consultations avocat-conseil Réunion partenariale n°2/2019

■ Ordre du jour

- Modalités de préservation des rives des plans d'eau dans les territoires de montagne
- Point sur la densité
- Point sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Modalités de préservation des rives des plans d'eau dans les territoires de montagne

Loi « Montagne » 1985, complétée en 2016

> L'une des dispositions vise la **préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau de moins de 1 000 hectares**

NB : les plans d'eau supérieurs à 1 000 hectares sont soumis à la loi dite « Littoral » de 1986 et ne seront pas traités ici

■ Cadre général



Communes concernées

- > **L'ensemble des communes** riveraines du plan d'eau
- > y compris celles qui **ne seraient pas situées en zone de montagne***

Sont concernés

- > Les plans d'eau **naturels ou artificiels**
 - > D'une superficie < à 1 000 ha
- > Situés partiellement ou entièrement en zone de montagne

La mesure de protection

- > Les **parties naturelles** des rives sont protégées sur une distance de **300 mètres à compter de la rive**
- > Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements **y sont interdits**

Les exceptions : les plans d'eau pouvant échapper à la protection

> plans d'eau dont **moins d'1/4 des rives est situé en zone de montagne**

- exclusion prononcée par arrêté du **préfet coordinateur du massif**
- arrêté annexé au PLUi

> plans d'eau dont la **superficie est de faible importance**

- faculté dévolue aux SCOT ou aux PLUi
- échelle Scot :
critères généraux, tels que la taille, l'intérêt paysager ou environnemental
- désignation de ces plans d'eau dans le DOO
- échelle PLUi :
identification dans le règlement

Les exceptions : les constructions possibles dans la bande des 300 mètres

Constructions possibles **de plein droit** (énumérées limitativement) :

- bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier
 - refuges* et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée
 - aires naturelles de camping
 - équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux
 - installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible
- .../...

Les exceptions : les constructions possibles dans la bande des 300 mètres

Constructions possibles **de plein droit** (suite et fin) :

- équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée
- adaptation, changement de destination, réfection, extension des constructions existantes dans le respect des traditions architecturales locales
- construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales

Les exceptions : les constructions possibles dans la bande des 300 mètres

Constructions possibles **sous conditions** :

Des constructions et des aménagements peuvent être admis :

- en fonction des **spécificités locales**
- dans des **secteurs délimités** par un SCOT ou un PLUi
- avec **l'accord du préfet** coordinateur du massif
- suite à une **étude de discontinuité** soumise à l'avis de la CDNPS avant arrêt du projet Scot/PLUi

Les exceptions : les constructions possibles dans la bande des 300 mètres

Constructions possibles **sous conditions** :

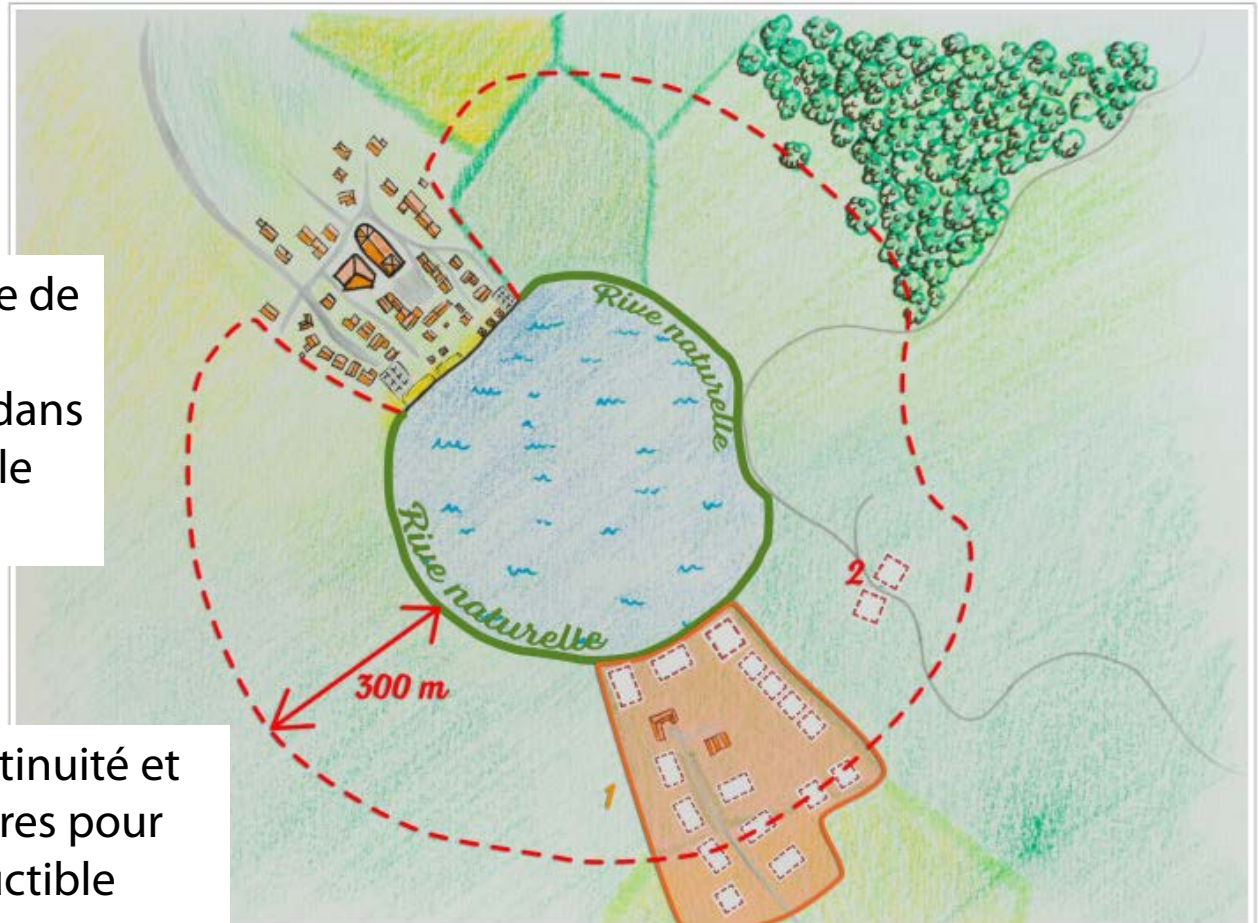
L'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante devra être compatible :

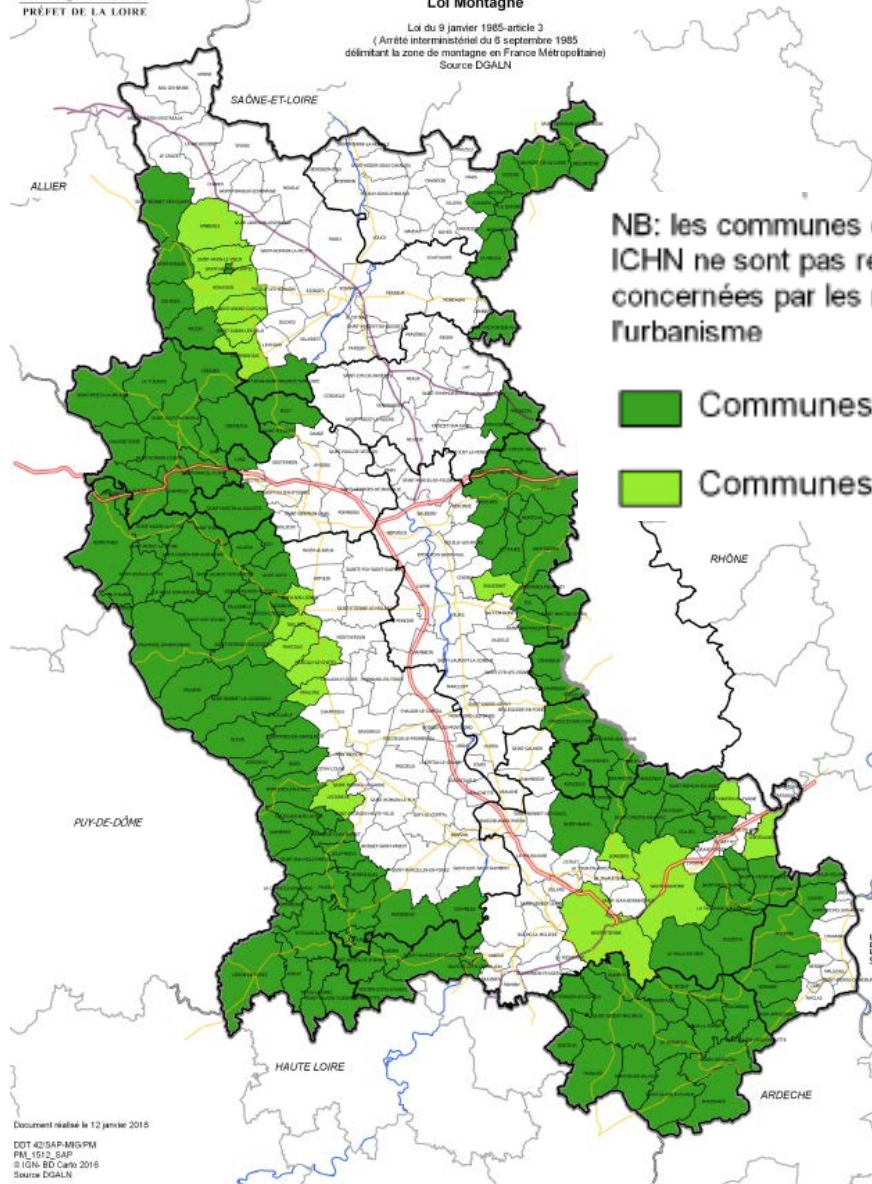
- Avec les objectifs de **protection des terres agricoles**, pastorales et forestières
- Avec la préservation des **paysages et milieux** caractéristiques du patrimoine naturel
- Avec la protection contre les **risques naturels**

Le volume et la nature de l'urbanisation admise en discontinuité devront être cadrés **en cohérence avec l'urbanisation existante**



Projet 2 : il doit faire partie de la liste des constructions autorisées de plein droit dans le CU et être autorisé par le règlement du PLUi

Projet 1 : étude de discontinuité et accord du Préfet nécessaires pour inscrire le secteur constructible dans le PLUi





NB: les communes classées en zone montagne au titre des ICHN ne sont pas représentées et ne sont donc pas concernées par les règles "zone montagne" du code de l'urbanisme

-  Communes en zone de montagne
-  Communes en partie en zone de montagne

Point sur la densité

Question posée à Me Soler-Couteaux

L'article R151-39 2^e alinéa dispose que :

« Le règlement peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. »

Cet alinéa ne s'applique-t-il qu'aux secteurs situés à proximité des TC ? Ou peut-il s'appliquer dans d'autres circonstances ?

Réponse apportée par Me Soler-Couteaux

La contrainte du respect d'une densité minimale est très lourde pour le droit de propriété et le droit de construire qui lui est attaché.

C'est pourquoi, elle est très encadrée sur le fond et doit être particulièrement justifiée sur la forme.

Ainsi, le DOO du SCoT ne peut définir des secteurs dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction que si ces secteurs sont situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés et sous réserve d'une justification particulière (C. urb., art. L. 141-8).

En dehors même du respect des obligations imposées par le SCoT, le PLU peut, de lui-même, imposer une densité minimale, mais là encore dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs (C. urb., art. L. 151-26).

L'article R. 151-39 ne peut ainsi se lire indépendamment de l'article L. 151-26. En réalité, il précise où « loger » l'obligation dans le dossier de PLU, à savoir le règlement et sous quelles formes réglementaires elle peut se décliner (emprise et hauteur).

Cet article rappelle en outre l'obligation de justifier « de façon circonstanciée » l'obligation de densité minimale.

L'obligation de densité minimale ne peut concerner que des secteurs situés à proximité des transports collectifs.

Point sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Question posée à Me Soler-Couteaux

Dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation, le CU précise que les constructions peuvent être autorisées :

- Soit lors d'une **opération d'aménagement d'ensemble**
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

*L'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble peut-elle être inscrite **en zone U** ? Si oui, où l'inscrire : dans une OAP ? Dans le règlement ?*

■ Réponse apportée par Me Soler-Couteaux

La référence à une opération d'aménagement d'ensemble renvoie à une modalité de réalisation et de financement des équipements internes à la zone AU

-> il ne paraît pas possible de subordonner la délivrance d'une autorisation d'urbanisme dans une zone U à la réalisation d'une telle opération d'aménagement d'ensemble

-> en effet la zone U correspond à un secteur déjà urbanisé ou un secteur dans lequel les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

■ Réponse apportée par Me Soler-Couteaux

-> cela étant, il n'y a plus de restriction au classement d'un secteur en zone AU

Depuis le 1/1/2016, le classement en zone AU n'est plus réservé aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

Les auteurs de PLU peuvent classer en zone AU tout secteur qui leur parait relever d'un aménagement d'ensemble

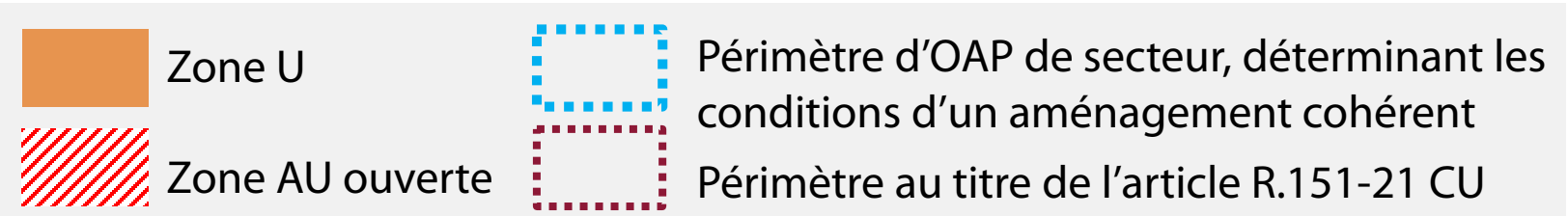
Synthèse

Règlement de zone AU autorisant les constructions lors d'une opération d'aménagement d'ensemble

Règlement de zone AU autorisant les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

Règlement de zone AU autorisant les constructions lors d'une opération d'aménagement d'ensemble
+ fixant des **règles alternatives** (par ex normes de stationnement réduites) pour des projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües, faisant l'objet d'une demande de PC ou PA conjointe et qui seront appréciés comme un projet d'ensemble (article R.151-20)

OAP + règlement de zone U



Des opérations d'aménagement d'ensemble à promouvoir par la collectivité ?

La loi ALUR a remis en avant un outil peu utilisé : les Associations Foncières Urbaines (AFU), en créant des **AFU de projet** (AFU-P).

Objectifs :

- contribuer, via une réorganisation parcellaire, à la mobilisation de tènements fonciers ouverts à l'urbanisation, mais difficilement aménageables compte tenu d'un découpage parcellaire complexe et de propriétaires nombreux
- valoriser des ressources foncières stratégiques car bien placées dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet urbain global à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité
- favoriser des opérations de renouvellement urbain mixte, impliquant une densification sur des terrains nus et une requalification du foncier bâti
- assurer la convergence entre les intérêts privés des propriétaires ou des promoteurs et les logiques publiques d'aménagement portées par les collectivités locales au travers de leur document d'urbanisme
- accélérer la mobilisation de terrains nécessaires à la production de logements, notamment dans les secteurs sous pression foncière

Des opérations d'aménagement d'ensemble à promouvoir par la collectivité ?

L'AFU de projet (AFU-P) est une déclinaison de l'AFU autorisée.

Elle donne à la collectivité locale un **rôle d'incitation** des propriétaires à se regrouper en AFU dès lors que leurs terrains sont inclus dans un périmètre **qu'elle a défini**.

La collectivité peut également initier la démarche d'AFU en participant au financement des études préalables.