



Panorama des documents et des règles d'urbanisme dans le Territoire de Belfort



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

10 rue Aristide Briand - BP 10107 - 90002 Belfort Cedex

Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50

Courriel : contact@autb.fr

Internet : www.autb.fr

Le Territoire de Belfort vient de se doter d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), dont on peut dire qu'il est la première pierre d'un important dispositif de mise à jour des documents d'urbanisme locaux.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), plans d'occupation des sols (POS) et cartes communales sont, pour la plupart, à renouveler dans un contexte qui peut, si cela est voulu, être appréhendé sur le plan inter-communal. Quels que soient les choix à retenir, les communes ont à se positionner rapidement, sous la pression du calendrier national de mise en application des lois Grenelle II¹ et ALUR².

Cette note informative expose, en fonction des situations existantes, quels sont les parcours possibles.

L'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB) se place dans sa fonction de pôle de ressources et de conseil au service des décideurs et des acteurs concernés.

Elle le fait dans le cadre de son partenariat et avec le relais de l'Association des maires du Territoire de Belfort.

sommaire

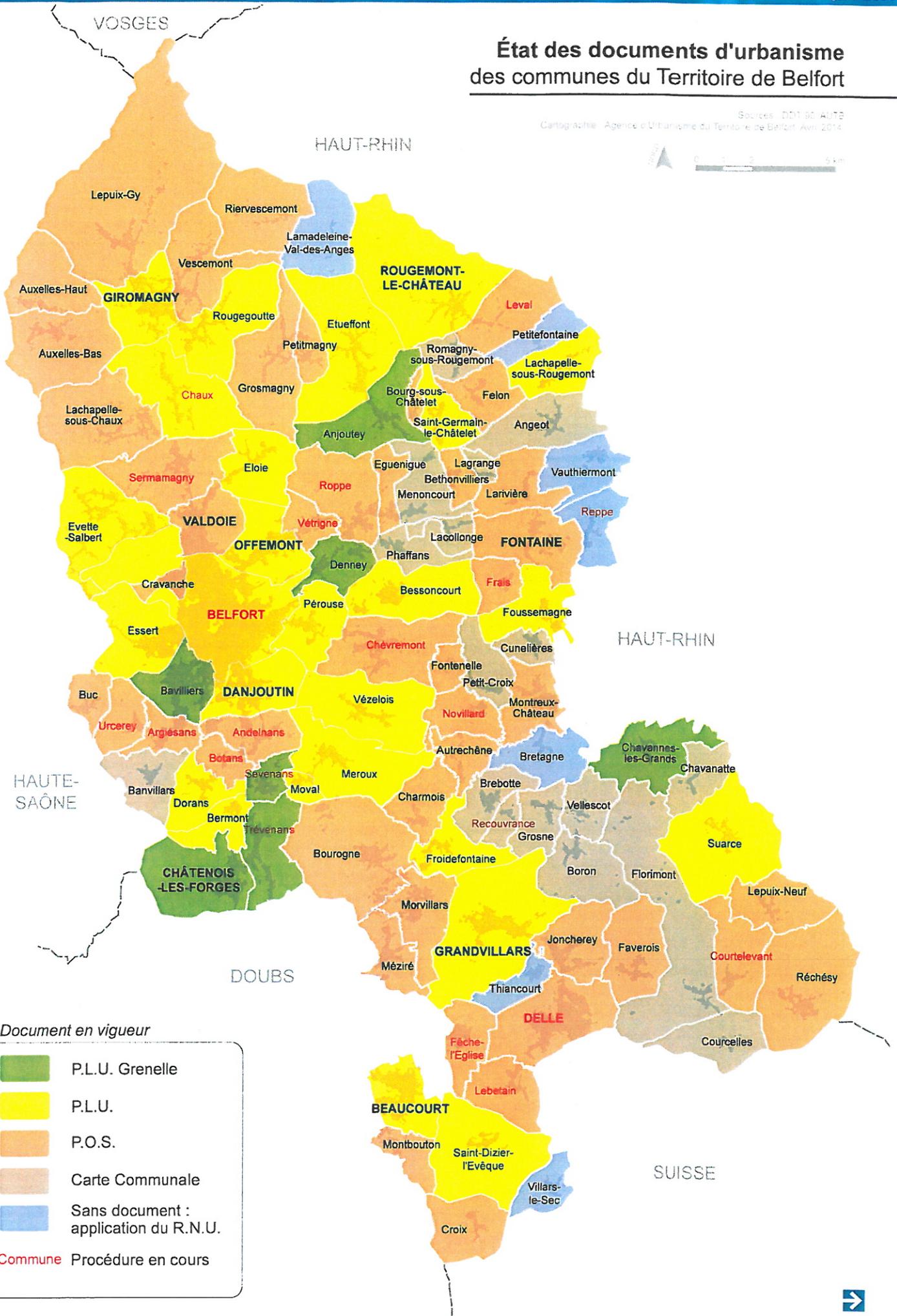
I. La commune est en POS.	3
II. La commune est dotée d'un PLU, qui ne prend pas en compte la loi ENE	3
III. La commune dispose d'une carte communale.	5
IV. La commune est soumise au RNU (règlement national d'urbanisme).....	6
Conclusion.....	8

1/ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

2/ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

État des documents d'urbanisme des communes du Territoire de Belfort

Sources : DDT 90 AUTB
Cartographie : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Avri 2014



I. La commune est en POS.

La loi ALUR lui impose d'approuver un PLU, sous peine de caducité du POS et de retour au RNU.

Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, **au plus tard le 31 décembre 2015, sont caducs à compter de cette date.**

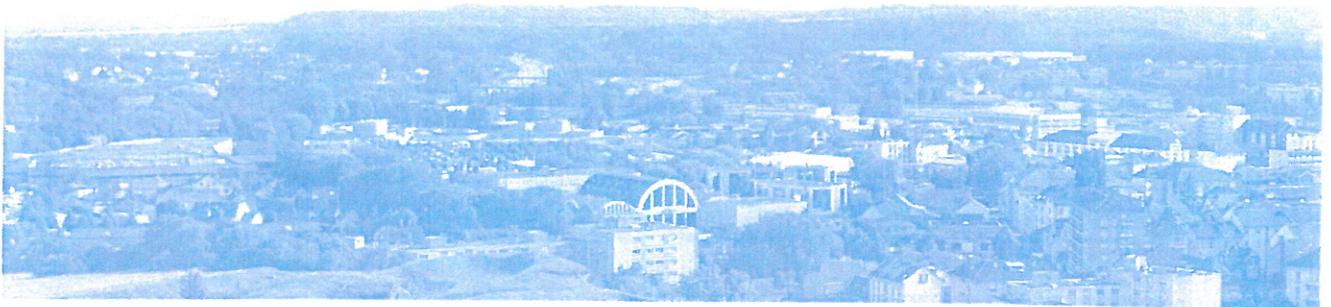
La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur ; ce sont les règles générales d'urbanisme qui s'appliquent.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, **sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi (27 mars 2017)**. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

En résumé, la caducité du POS au 31 décembre 2015 est repoussée au 27 mars 2017, si la commune engage une révision de ce POS en PLU avant le 31 décembre 2015.

Cette révision doit être menée en application des articles L. 123-1 et suivants de la loi ALUR.

Le POS est maintenu en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.



II. La commune est dotée d'un PLU, qui ne prend pas en compte^{3/} la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II ».

La loi ALUR impose « la grenellisation » des PLU, au plus tard le 31 décembre 2016.

Pour information, le 31 décembre 2016 s'entend à la date d'approbation du PLU. La durée de la procédure est en moyenne de 2 ans et devra également intégrer les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

Par ailleurs, si le PLU est « grenellisé », il doit également être « alurisé »...

■ En quoi consiste la « grenellisation » des PLU ?

Le contenu du dossier de PLU est modifié :

- **Le rapport de présentation** doit contenir une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (terres consommées entre le POS et le PLU).



3/ Ne sont pas « grenelle », les PLU approuvés avant le 12 janvier 2011 ou arrêtés avant le 1er juillet 2012 et approuvés avant le 1er juillet 2013.

- Le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** est renforcé : élargissement des thématiques à aborder dans le projet : développement des communications numériques, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également fixer des objectifs de modération de la consommation foncière.
- Les « **orientations d'aménagement et de programmation** » (OAP) remplacent les « orientations d'aménagement » ; elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat (uniquement PLUi) et les transports et les déplacements (uniquement PLUi et AOTU⁴).
- Le **règlement** se voit doter de nouvelles prérogatives.

D'une manière générale, la thématique environnementale est renforcée : le PLU doit permettre de réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, préserver la biodiversité et assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

À noter que la grenellisation s'accompagne d'une autre démarche : le **décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme**, applicable depuis le 1er février 2013, détermine la liste des documents d'urbanisme soumis de manière systématique à évaluation environnementale, et ceux qui peuvent l'être sur décision de l'Autorité environnementale après un examen au cas par cas.

Le préfet de département, en tant qu'autorité environnementale dans le Territoire de Belfort, doit être saisi à partir d'un dossier contenant, *a minima*, les orientations du PADD.

■ En quoi consiste l'« alurisation » ?

Le contenu du PLU évolue encore :

Le rapport de présentation :

- intègre une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Il doit désormais établir l'**inventaire des places de stationnement des véhicules motorisés**, des véhicules hybrides et électriques et des vélos dans les parcs ouverts au public, ainsi que la capacité de **mutualisation** de ces espaces. Cet inventaire est obligatoire, quelle que soit la commune.

Le PADD est peu touché par la réforme : le **paysage** entre au sein des politiques dont le PADD fixe les objectifs généraux.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace doivent désormais être **chiffrés**.

Lorsque le PLU tient lieu de PLH⁵ ou de PDU⁶, il comporte un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), non opposable aux autorisations d'occupation du sol.

Le POA est obligatoire et comporte toutes mesures ou informations nécessaires à la **mise en œuvre** des politiques de PLH ou de PDU.

Les PLU déjà « grenelle » demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision. La loi ALUR ne leur impose rien.

4/ AOTU = Autorité organisatrice de transport urbain.

5/ PLH = Programme Local de l'Habitat.

6/ PDU = Plan de Déplacement Urbain.



III. La commune dispose d'une carte communale. La loi ALUR ne lui impose rien.

La carte communale peut être élaborée à l'échelle du territoire communal ou dans le cadre de groupements intercommunaux.

Elle est établie dans le respect des principes des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, est soumise à l'évaluation environnementale au cas par cas, et doit être compatible avec les dispositions du SCoT.

Le dossier comporte :

- un rapport de présentation
- un ou plusieurs documents graphiques (ces documents sont opposables aux tiers), qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :
 - 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
 - 2° Des constructions et installations nécessaires :
 - à des équipements collectifs ou à des services publics, si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme (RNU).



IV. La commune est soumise au RNU (règlement national d'urbanisme). La loi ALUR ne lui impose rien, mais le développement de la commune est limité.

1. Le principe de la constructibilité limitée est la règle

En l'absence de PLU ou de document en tenant lieu, les constructions sont interdites en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU).

Pour délimiter les PAU, le juge distingue plusieurs critères :

- Le nombre de constructions voisines :
Le juge considère que les PAU sont constituées par les divers secteurs de constructions agglomérées de la commune, représentés par le bourg mais aussi par les hameaux^{7/} existants.
- La proximité immédiate du bourg ou du hameau ;
- Le caractère du secteur concerné (rural, agricole, urbanisé, etc...), la protection des activités agricoles et des paysages ;
- La présence des équipements publics (réseaux notamment) :
Ce critère est toutefois utilisé à titre complémentaire et n'est pas suffisant à lui seul pour classer un terrain dans les PAU.

2. Les exceptions au principe

La règle de la constructibilité limitée n'interdit pas de façon absolue toute construction dans les espaces auxquels elle s'applique.

L'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme distingue deux types d'exceptions :

- *Des constructions qui peuvent être autorisées en raison de leur nature, à savoir :*
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opération d'intérêt national ;
 - les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- *Des constructions autorisées en raison de l'intérêt qu'elles présentent pour la commune*
Néanmoins, ces constructions justifiées par l'intérêt de la commune doivent respecter un certain nombre de règles :
 - les règles nationales d'urbanisme (RNU) ;
 - les constructions ou installations ne doivent pas « porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique », de plus elles ne doivent pas entraîner « un surcroît important de dépenses publiques » ;
 - le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L. 110, aux dispositions d'urbanisme particulières aux zones de montagne et au littoral ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Le conseil municipal se prononce par délibération motivée sur l'intérêt du projet de construction ou d'installation de la commune dont il est seul juge.

Le Préfet s'assurera que la délibération satisfait bien aux conditions de l'art. L 111-1-2.



7/ La définition du hameau est soumise à l'appréciation du juge, en fonction du nombre de constructions, de leur caractère groupé, etc...

3. Le contenu du RNU

Les dispositions du RNU sont principalement regroupées sous trois rubriques :

- localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux,
- implantation et volume des constructions,
- aspect des constructions.

À côté des règles générales d'ordre public applicables à toutes les communes (articles R.111-2 / R.111-4 / R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme), les autres dispositions sont applicables dans les communes non dotées de POS ou de PLU.

Dans les communes sans POS, c'est le règlement national d'urbanisme qui fixe la localisation, la desserte, les conditions d'implantation et celles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Mais ces règles établies pour l'ensemble du territoire national ont un caractère général.

Elles laissent souvent aux autorités chargées de la délivrance des permis de construire un très large pouvoir d'appréciation. Leur application au coup par coup peut donner une impression d'arbitraire.

Dans ces communes, le maire délivre les autorisations d'urbanisme au nom de l'État ; il doit solliciter l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire ou déclarations préalables.



Conclusion

Au vu de cette rénovation des règles d'urbanisme, qui s'impose à tous les décideurs, nous devrions assister, dans les prochains mois, à des changements en matière de planification.

Ces évolutions seront d'autant plus déterminantes que la loi ALUR encourage l'élaboration des PLU intercommunaux (voir schéma chronologique ci-dessous).

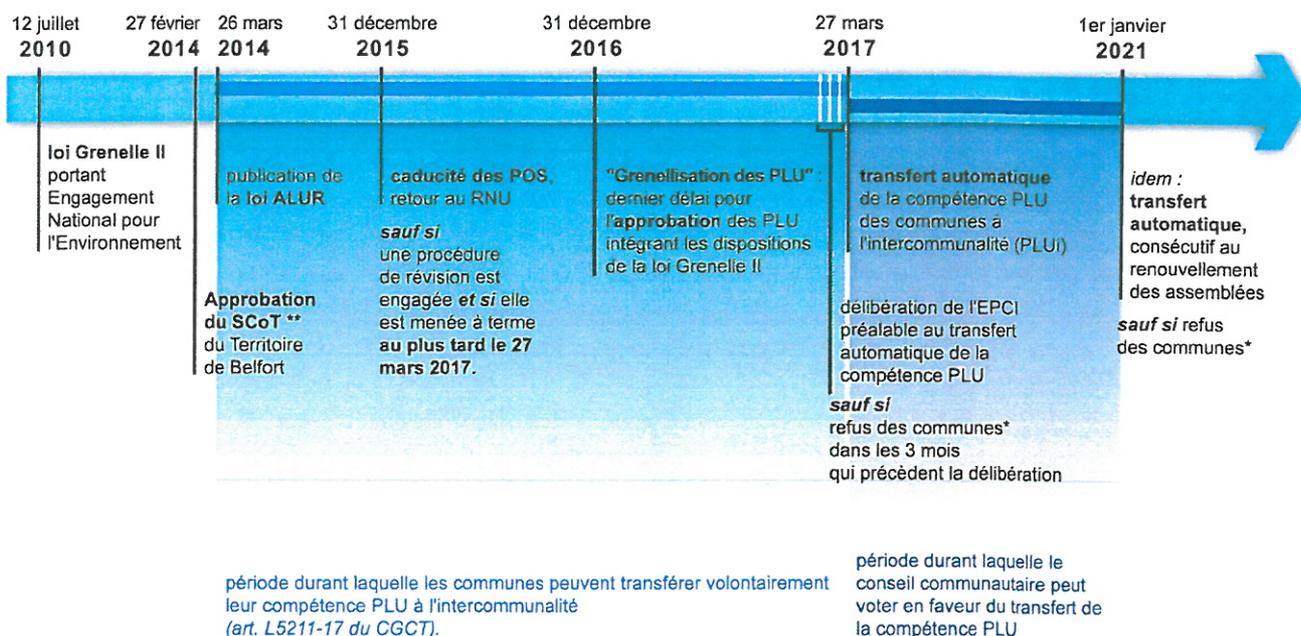
L'échelon intercommunal peut être pertinent pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. Il est privilégié par la loi ALUR.

Toutefois, le législateur a laissé la liberté aux intercommunalités de ne pas s'engager dans cette compétence, selon des modalités précisées. Les intercommunalités doivent donc prendre position, sachant qu'elles rencontrent des situations très variables. Elles pourront ainsi agir progressivement pour créer des convergences indispensables à un PLUi, ou appuyer les démarches « transcommunales ».

Les évolutions de la planification intercommunale consécutives à la loi ALUR

schéma : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, avril 2014, MàJ juin 2014.

Quand l'EPCI exerce la compétence PLU, il engage une procédure d'élaboration (ou de révision) d'un PLU lorsqu'il le décide et, au plus tard, lorsqu'il révisé un des PLU applicables dans le périmètre.



Notes

- EPCI = Établissement Public de Coopération Intercommunale
- RNU = Règlement National d'Urbanisme (art. L111.1 du CU)
- Grenelle II = loi ENE n°2010-788 du 12/07/2010.

* Refus porté par au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population.

** Obligation pour les PLU et les cartes communales de se mettre en compatibilité avec le SCoT dans un délai de 3 ans.