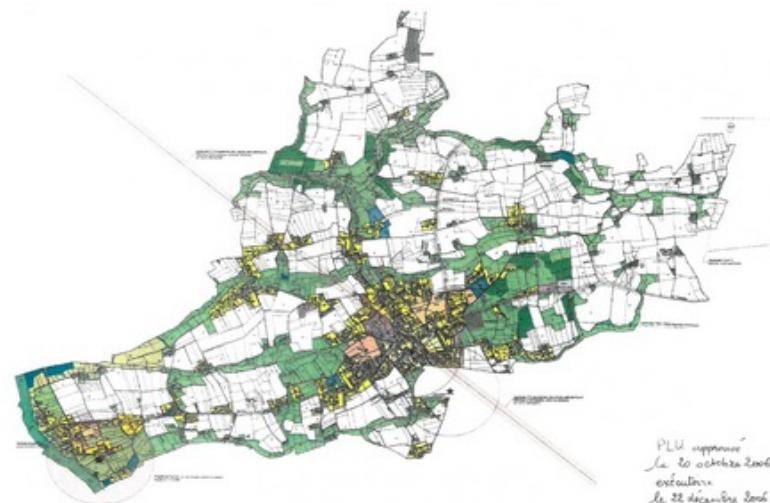


LGP

CABINET D'AVOCATS
SPÉcialistes
EN DROIT PUBLIC
ET EN DROIT
DE L'URBANISME

La révision du PLU de POULDREUZIC

Pourquoi ? Comment ?



Loïc PRIEUR
Maître de conférences Sorbonne Université
Avocat

22 mai 2018

Introduction

Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?



Un document d'urbanisme communal soumis à de multiples règles

Loi Littoral

Lois de portée nationale (SRU, Grenelle, ALUR...)

Compatibilité



SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Compatibilité



PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le contenu d'un PLU



Extrait du PLU de communauté urbaine de Brest



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST METROPOLE OCEANE

1. RAPPORT DE PRESENTATION

ARRET DU PROJET – CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 19 AVRIL 2013

Le rapport de présentation explique les choix d'urbanisme

Il s'appuie sur un diagnostic (économie, démographie, agriculture, équilibre social de l'habitat, transport, commerce...)

Il présente une analyse de la consommation d'espace et justifie les objectifs de consommation d'espace

Chapitre 1 p 5
RESUME

Chapitre 2 p 15
DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Chapitre 3 p 355
ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

Chapitre 4 p. 409
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Chapitre 5 p. 483
ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR LES EVITER, REDUIRE, COMPENSER

Chapitre 6 p. 531
MODALITES D'EVALUATION



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE OCÉANE

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Arrêt du projet - 19 avril 2013

Le PADD définit les orientations générales de la politique d'aménagement

Il fixe les objectifs de modération de consommation d'espace

01 INTRODUCTION

Une ambition métropolitaine 06

02 ORIENTATIONS GÉNÉRALES des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

Faire de la mer l'emblème de la métropole brestoise	12
Assumer le rôle moteur de Brest métropole océane dans le pôle métropolitain du Pays de Brest	19
Répondre au défi démographique grâce à la qualité résidentielle	24
Construire la ville des proximités	28
Optimiser l'armature des grands réseaux structurants du développement du territoire	31

03 ORIENTATIONS THÉMATIQUES concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et le développement économique et les loisirs

Orientations thématiques de l'habitat	36
Orientations thématiques des déplacements	40
Orientations thématiques développement des communications numériques	46
Orientations thématiques de l'équipement commercial	48
Orientations thématiques de développement économique	52
Orientations thématiques loisirs-tourisme-culture	57

04 OBJECTIFS DE MODÉRATION de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Diminuer significativement la consommation foncière à l'échelle du Pays de Brest	62
Conforter la vocation de l'agglomération brestoise comme cœur du pôle métropolitain tout en maîtrisant la consommation d'espace	63



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE Océane

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Habitat
2. Transports et déplacements
3. Environnement
4. Secteurs

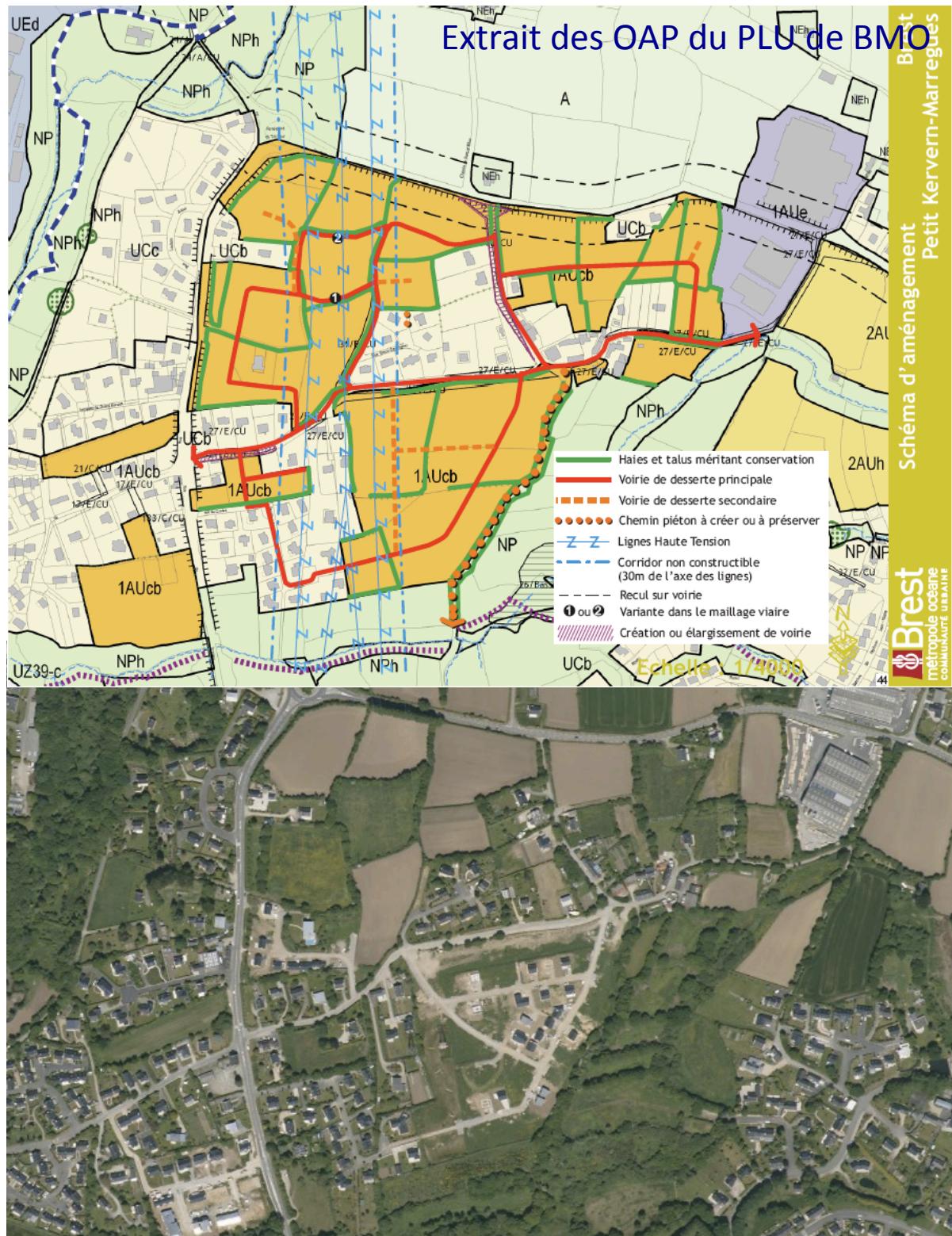
Arrêt du projet - 19 avril 2013

Les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement qui encadrent l'urbanisation des secteurs à urbaniser.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.

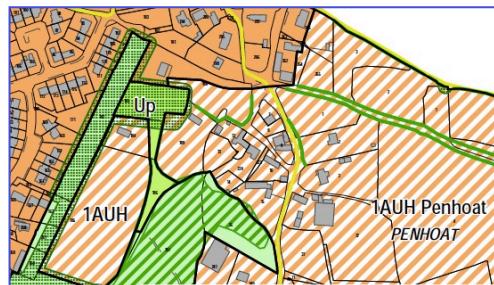
Elles n'ont pas vocation à définir le détail des projets.

Aménagement de la zone en cours





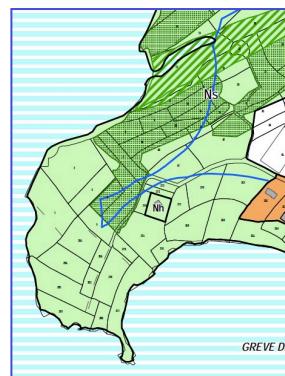
- Les zones U concernent les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter



- Les zones AU sont les zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation.



- Dans les zones A et les zones N, seules les **constructions agricoles** et celles nécessaires aux **équipements collectifs** sont autorisées. Les autres constructions ne peuvent faire l'objet que d'une extension ou d'annexes.



- Le PLU peut désigner les **bâtiments agricoles qui pourront changer de destination**.
- Il peut exceptionnellement délimiter des **secteurs** qui peuvent accueillir des constructions.

I. Pourquoi réviser le PLU approuvé en 2006 ?

Première raison : l'évolution des règles nationales

- Loi « Grenelle » du 10 juillet 2010,
- Loi « Alur » du 24 mars 2014,
- La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- Loi « macron » du 6 août 2015

Un objectif commun : réduire la consommation d'espace et préserver les espaces naturels et agricoles

- Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace
- Lutte contre le mitage
- Caractère exceptionnel des constructions en zone agricole
- Densification des bourgs...

Deuxième raison : L'entrée en vigueur du SCOT de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015

Tableau des objectifs de production de logements

COMMUNAUTES DE COMMUNES	Nombre de logements à produire (enveloppe urbaine + extension)	Part de logements à produire dans l'enveloppe urbaine	Nombre d'hectares en extension, hors enveloppe urbaine
CC du Cap Sizun	2 225 logements	35%	108 ha
CC du Pays de Douarnenez	2 470 logements	47%	87 ha
CC du Haut-Pays Bigouden	2 660 logements	40%	113 ha

Le SCOT impose une consommation foncière maximale de 113 ha pour la CC du Haut-Pays Bigouden

Typologie de pôle (voir carte page 27)	Objectif de densité dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité en extension (hors enveloppe urbaine)
Type 1 et 2	25 logements/ha	17 logements/ha
Pays Bigouden sud (pôles de types 3)	25 logements/ha	18 logements/ha
Type 3	22 logements/ha	16 logements/ha
Autres communes	16 logements/ha	13 logements/ha

Le SCOT impose densité minimale de 18 logements par ha dans les zones à urbaniser de la commune

Troisième raison : L'évolution de la jurisprudence sur la loi Littoral

Les grands principes de la loi

- Les documents d'urbanisme doivent identifier des **coupures d'urbanisation**
- Les espaces **remarquables** doivent être **préservés**
- Dans les **espaces proches du rivage**, seule une **extension limitée de l'urbanisation** est possible
- En dehors des espaces urbanisés, la bande de cent mètres est **inconstructible**
- L'extension de l'urbanisation doit se faire en **continuité avec les agglomérations et villages existants**

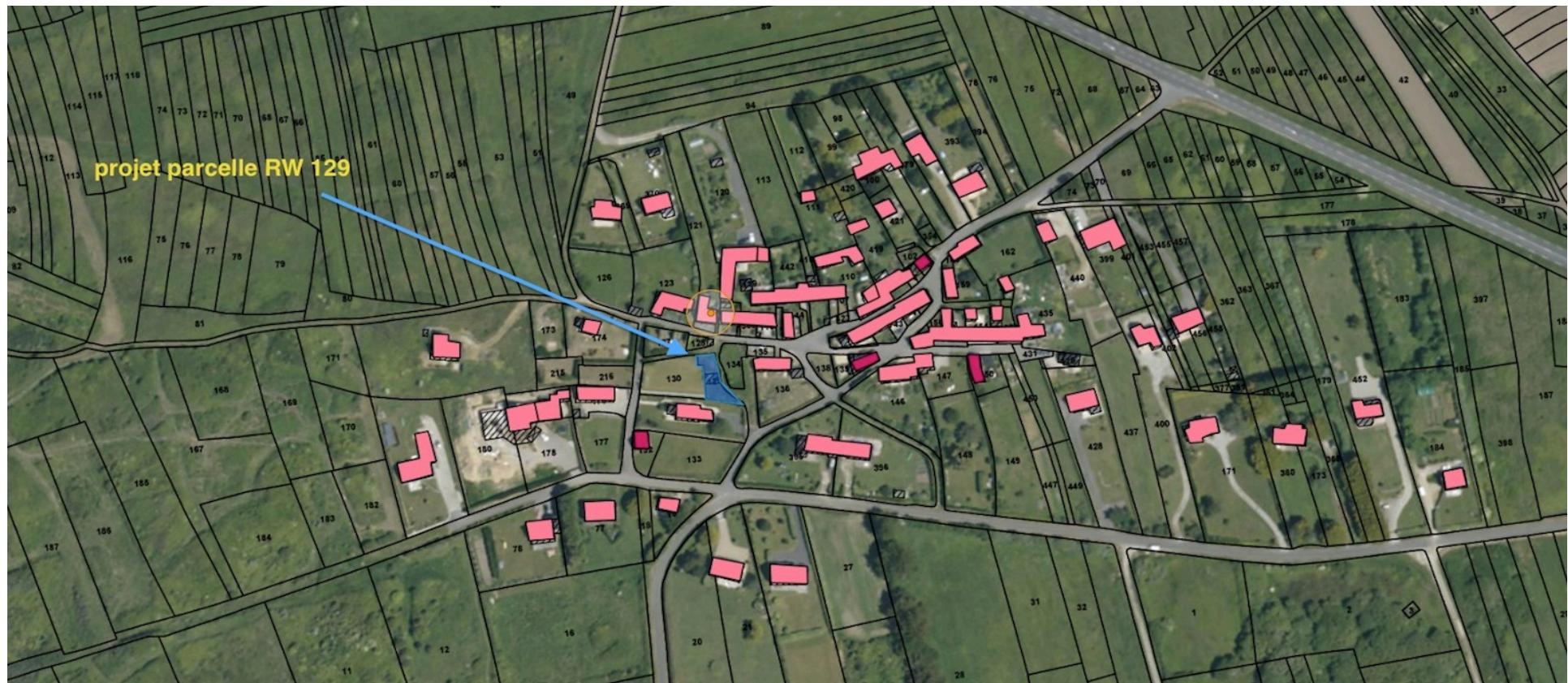
Agglomérations et villages existants : Un point sur la jurisprudence

il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, **c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions**, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les **zones d'urbanisation diffuse éloignées** de ces agglomérations et villages ; (CE, 9 novembre 2015, B. c/ commune de PORTO-VECCHIO, req. n° 372531)

En clair l'agglomération ou le village c'est :

- au moins une quarantaine de constructions
- groupées et structurées
- commerce, équipement ou service ne sont pas obligatoires

Un espace qualifié de village



« le terrain d'assiette du projet se situe au coeur de Kersiguénou, qui se compose d'une cinquantaine de maisons d'habitation groupées desservies par des voies de circulation (...) présentant une densité significative de constructions, et qui, eu égard à ses caractéristiques, constitue un village »

Un espace qui n'est pas qualifié de village



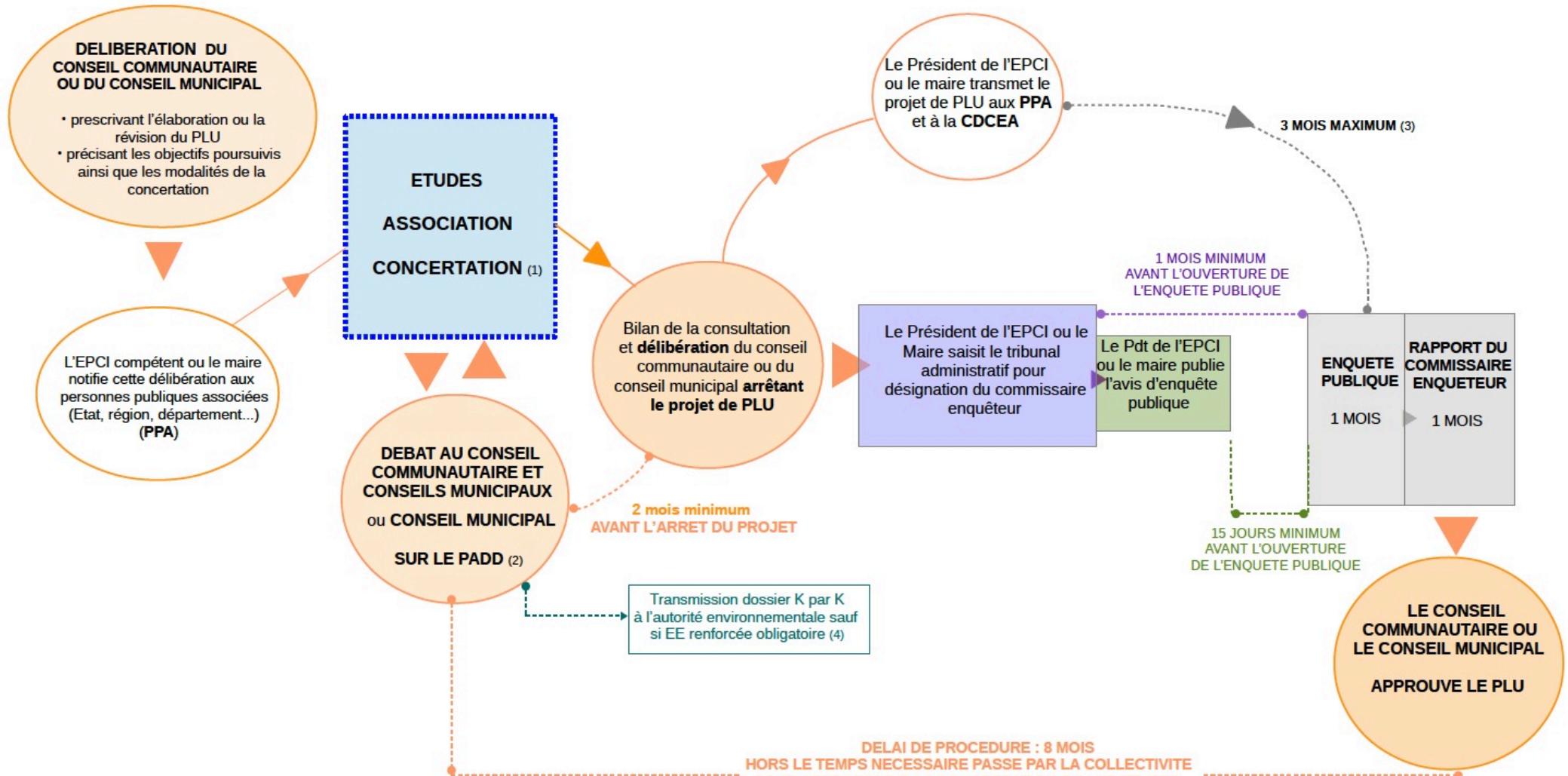
que, compte tenu de la configuration des lieux, et alors que le lieu-dit Trévras ne constitue ni un village ni une agglomération au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, mais une zone d'urbanisation diffuse, l'opération projetée constitue une extension de l'urbanisation, laquelle ne peut pas être autorisée sans méconnaître les dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme (CAA Nantes, 11 mai 2015, Le Labousse c/ Cne de Larmor Baden, req. n° 14NT00865)

Une évolution majeure, l'impossibilité de construire en « dent creuse »



que le lieudit Kergleuz, se compose d'une dizaine de maisons d'habitation ; que si le terrain d'assiette de la construction est situé en son centre et est bordé sur ses quatre côtés par des maisons d'habitation, cet ensemble épars de constructions ne saurait être regardé comme constituant une agglomération ou un village au sens de l'article L. 146-4, I du code de l'urbanisme ; que, par suite, alors même qu'elle est localisée au centre d'une enveloppe bâtie, la parcelle servant d'assiette au projet de construction est située dans une zone d'urbanisation diffuse (CAA Nantes, 11 octobre 2013, commune de LANDEDA, req. n° 12NT01355)

II. Comment réviser le PLU approuvé en 2006 ?



(1) Durée variable selon l'importance des études et la concertation menée par la collectivité

(2) Projet d'Aménagement et de Développement Durable

(3) A l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la réception du projet de PLU par les PPA, en l'absence de réponse écrite, l'avis est considéré comme favorable

(4) Évaluation environnementale « renforcée » obligatoire si le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (voir procédure EE au)