

DROIT DE L'URBANISME ?

« Le droit de l'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des règles concernant l'affectation de l'espace et son aménagement »

Jacqueline Morand-Deville,
Droit de l'Urbanisme, Dalloz, 7e Edition

= *Toutes les utilisation du sol, ce que l'on met dessus et ce que l'on met dessous*

= *Un droit public, contrairement au droit de la construction*

= *Un droit carrefour, en interaction avec de nombreuses autres normes*

> Le droit de l'urbanisme, s'il est historiquement lié à l'urbanisation, n'est pas nécessairement le droit des villes <

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

- 1/ Quelques notions d'histoire et propos généraux
- 2/ Les échelles de l'administration du territoire : les intercommunalités
- 3/ Hiérarchie des normes, de l'international au local

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

- 1/ Les documents réglementaires locaux et leur articulation
- 2/ le SCOT
- 3/ Le PLU - PLUi
- 4/ le PLH
- 5/ le PDU

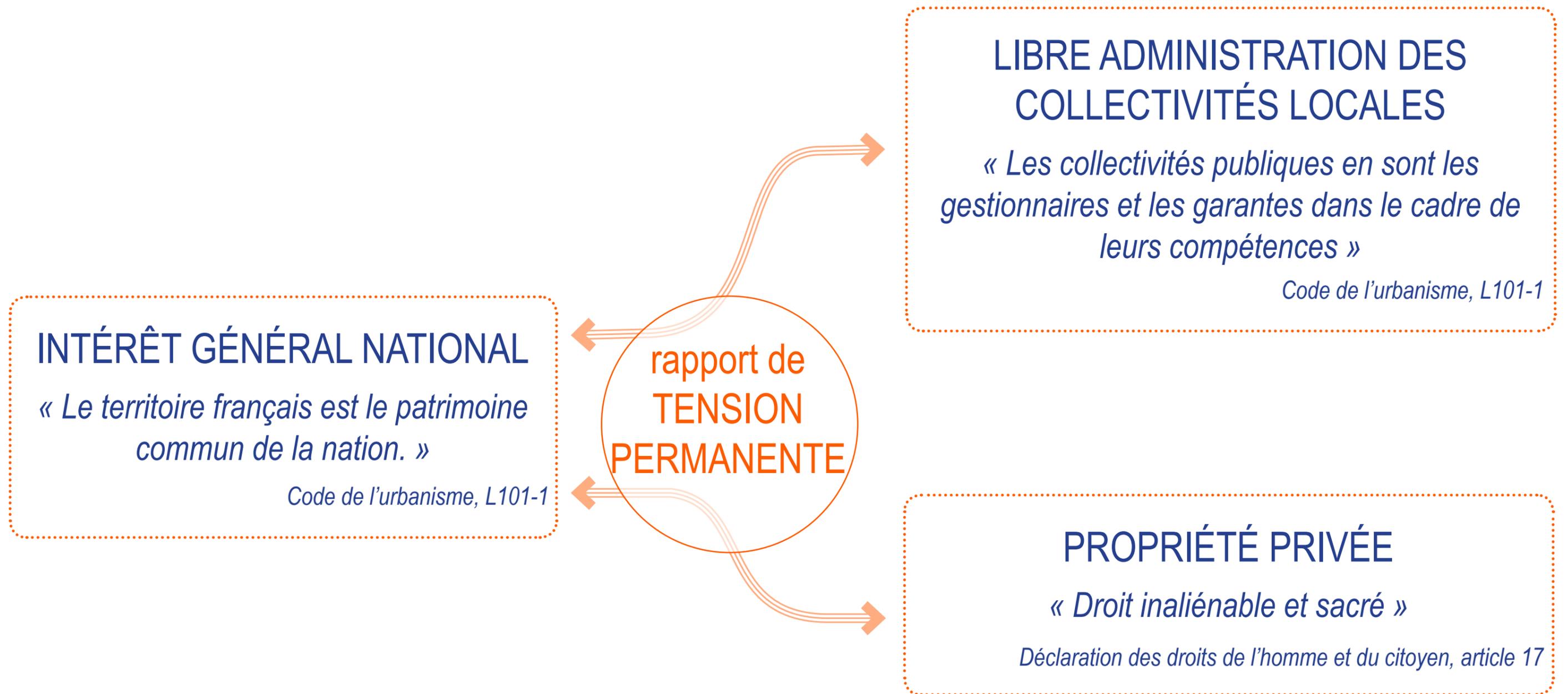
C/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LA CONCERTATION

D/ MISES EN PERSPECTIVE

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

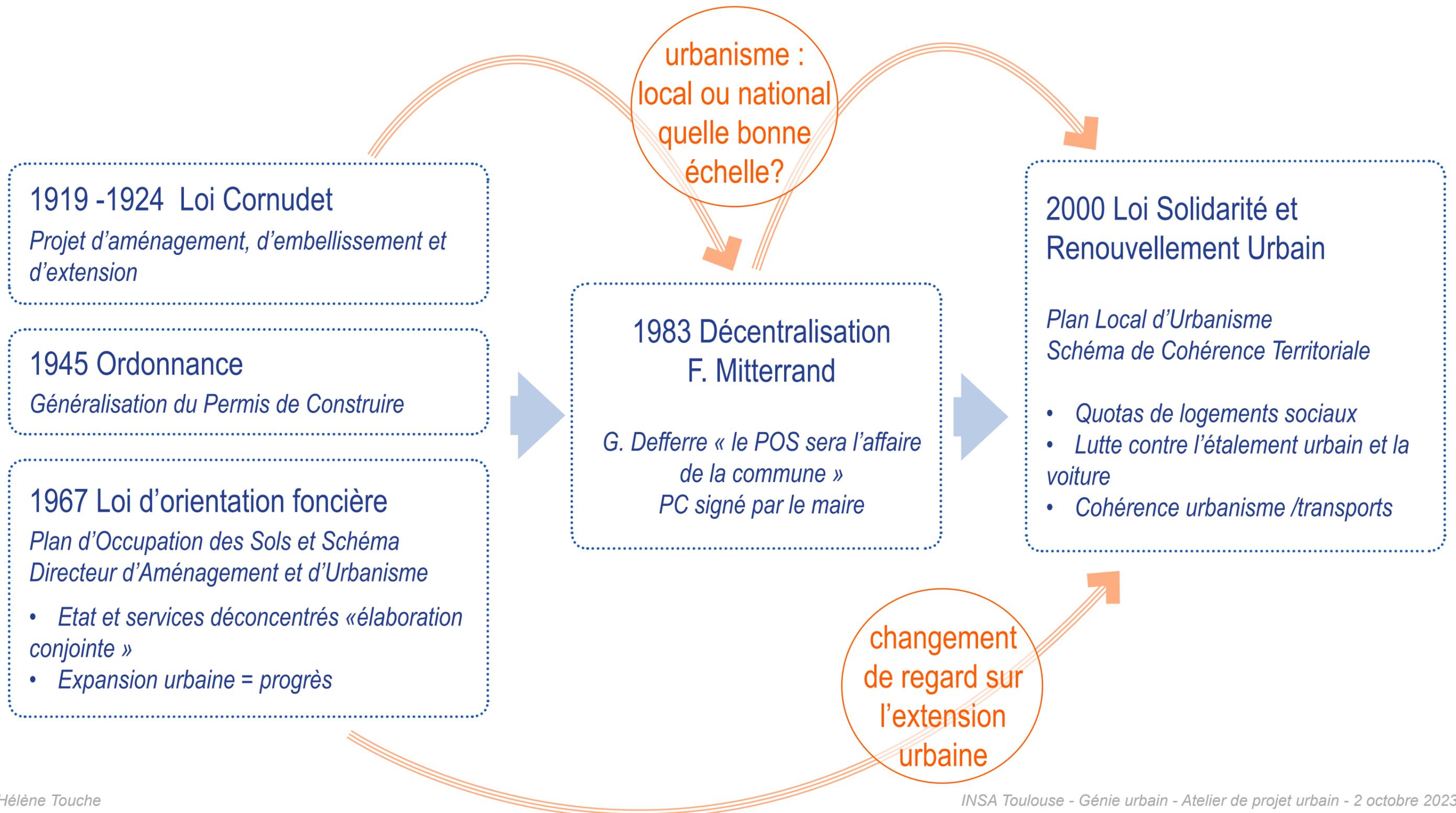
1/ Quelques notions d'histoire et propos généraux



PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

1/ Quelques notions d'histoire et propos généraux



PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

1/ Quelques notions d'histoire et propos généraux

*TEMPS DE
L'URBANISME*



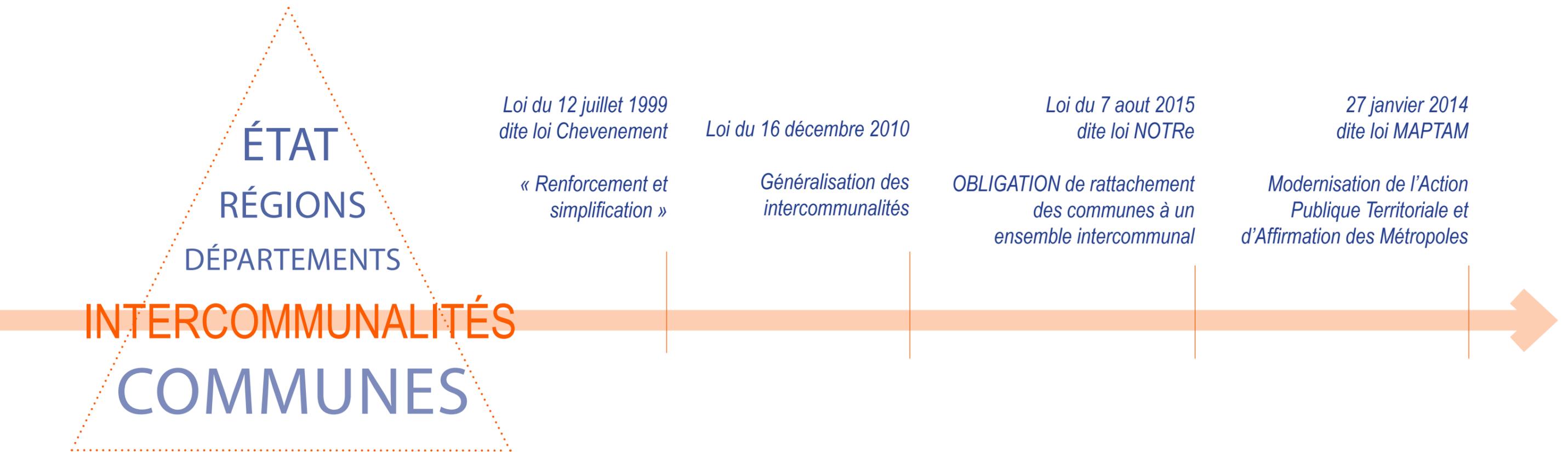
*TEMPS POLITIQUE
ET ÉLECTORAL*

*TEMPS RESSENTI,
VÉCU*

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

2/ Les échelles de l'administration du territoire : les intercommunalités



MONTÉE EN PUISSANCE CONTINUE DE L'ÉCHELON INTERCOMMUNAL

- *Augmentation des seuils minimums de population*
- *Augmentation des compétences partagées*
- *Instauration de mécanismes fortement incitatifs pour accroître le niveau de coopération*

> D'UNE COMMUNAUTÉ DE GESTION À UNE COMMUNAUTÉ DE PROJET TERRITORIAL <

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

2/ Les échelles de l'administration du territoire : les intercommunalités

EPCI = Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Types d'EPCI à fiscalité propre, par tailles et niveaux d'intégration croissants (niveau de compétences concédées) :

- Les communautés de communes,
- Les communautés d'agglomération,
- Les communautés urbaines,
- Les métropoles.

Types d'EPCI sans fiscalité propre :

- Syndicats de communes,
- Syndicats intercommunaux (vocation unique)
- Syndicats à vocation mixte
- Syndicats mixtes



PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

2/ Les échelles de l'administration du territoire : les intercommunalités

*PÉRIMÈTRES
ADMINISTRATIFS ET
POLITIQUES*



*RÉALITÉ DES
USAGES, VIE
QUOTIDIENNE DES
HABITANTS*

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

A/ CADRAGE

3/ Hiérarchie des normes : les lois supra-locales

DROIT INTERNATIONAL, EUROPÉEN



DROIT FRANÇAIS

CODE CIVIL

...

***CODE DE
L'URBANISME***

*Loi Littoral
Loi Montagne
Loi SRU*

...

***DOCS
RÉGLEMENTAIRES
LOCAUX***

***CODE DE
L'ENVIRONNEMENT***

Charte PNR

...

CODES ...

...

PLANIFICATION URBAINE ?

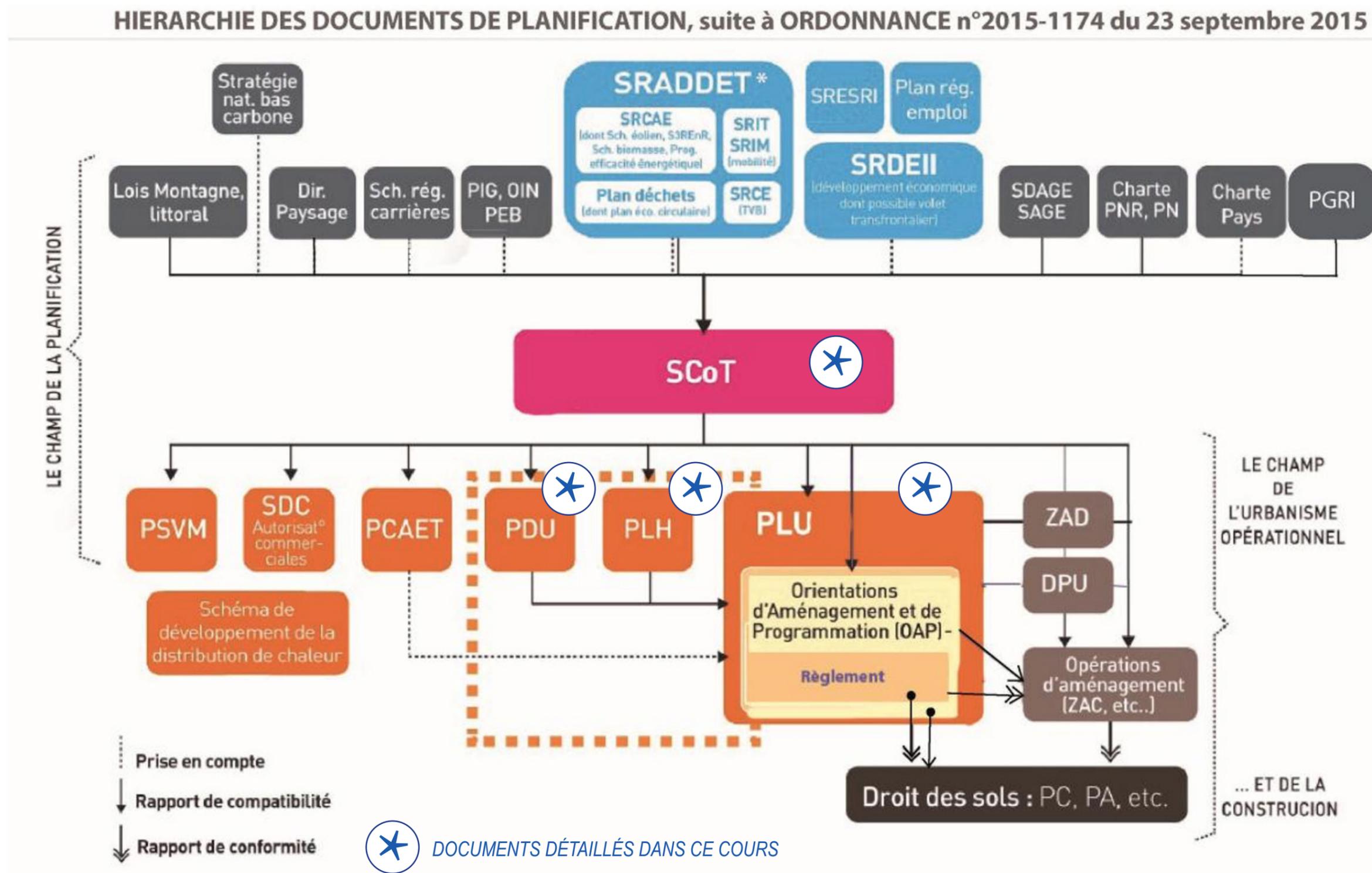
« L'action visant à fixer, pour un territoire donné, les objectifs de développement et de localisation harmonieuse [ou rationnelle?] des hommes de leurs activités, des équipements et des moyens de communication. Elle doit toujours prendre en compte les données et les contraintes naturelles, économiques et humaines et tenir compte des objectifs fixés par les responsables élus de la population, qui, en dernier ressort, auront aussi à approuver les plans établis»

Merlin P. & Choay F.,
Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

1/ Les documents réglementaires locaux et leur articulation



B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

1/ Les documents réglementaires locaux et leur articulation

PRISE EN COMPTE



N'ignore pas

Opposabilité très relative, marquée par la simple référence aux règles énoncées sans en modifier la portée

COMPATIBILITÉ



Ne contrarie pas

Absence de contrariété entre les règles inférieure et supérieure, permettant une adaptation en considérant des exigences ou des contraintes locales sans remettre en cause les orientations fondamentales

CONFORMITÉ



Respecte strictement

Strict respect de la norme supérieure

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

2/ Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale **PRINCIPES**

- *Document de planification stratégique à long terme (horizon 20 ans) à l'échelle intercommunale (aire urbaine, grand bassin de vie ou d'emploi).*
 - *Sans SCoT = « urbanisation limitée »*
- *Orientations applicables aux documents inférieurs, et directement aux principales opérations d'aménagement*

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

2/ Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale **PRINCIPES**

S = SCHÉMA



Fixe les orientations générales d'organisation de l'espace et détermine les grands équilibres entre espaces urbanisés, naturels, agricoles...

«CADRE DE RÉFÉRENCE»

Co = DE COHÉRENCE



Articule l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement...

«SCOT INTÉGRATEUR»

T = TERRITORIALE



Dessine un projet de territoire partagé à une échelle supra-communautaire

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

2/ Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale

COMPOSITION DES SCOT EN VIGUEUR OU EN COURS D'ÉLABORATION



*Projet d'Aménagement
et de Développement Durable*



*Document d'Orientation
et d'Objectifs*

**OUTIL DE PARTAGE DE LA
CONNAISSANCE ET DES
ENJEUX DU TERRITOIRE**

*Diagnostic, évaluation
environnementale, analyse
des besoins en logements et
activités, de la consommation
d'espace*

**VISION PARTAGÉE DU
DEVENIR DU TERRITOIRE**

*Spatialisation d'un projet
politique stratégique et
prospectif à 20 ans, qui
assure le respect des
équilibres locaux*

DOCUMENT OPPOSABLE

*Orientations localisées et
parfois chiffrées en matière
de logements, de grands
équipements, de mobilités...*

*Dans un objectif de
protection de l'environnement*

*= Objectifs chiffrés liés à la consommation
d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

2/ Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale

COMPOSITION DES SCOT A VENIR, PRESCRITS DEPUIS LE 1E AVRIL 2021



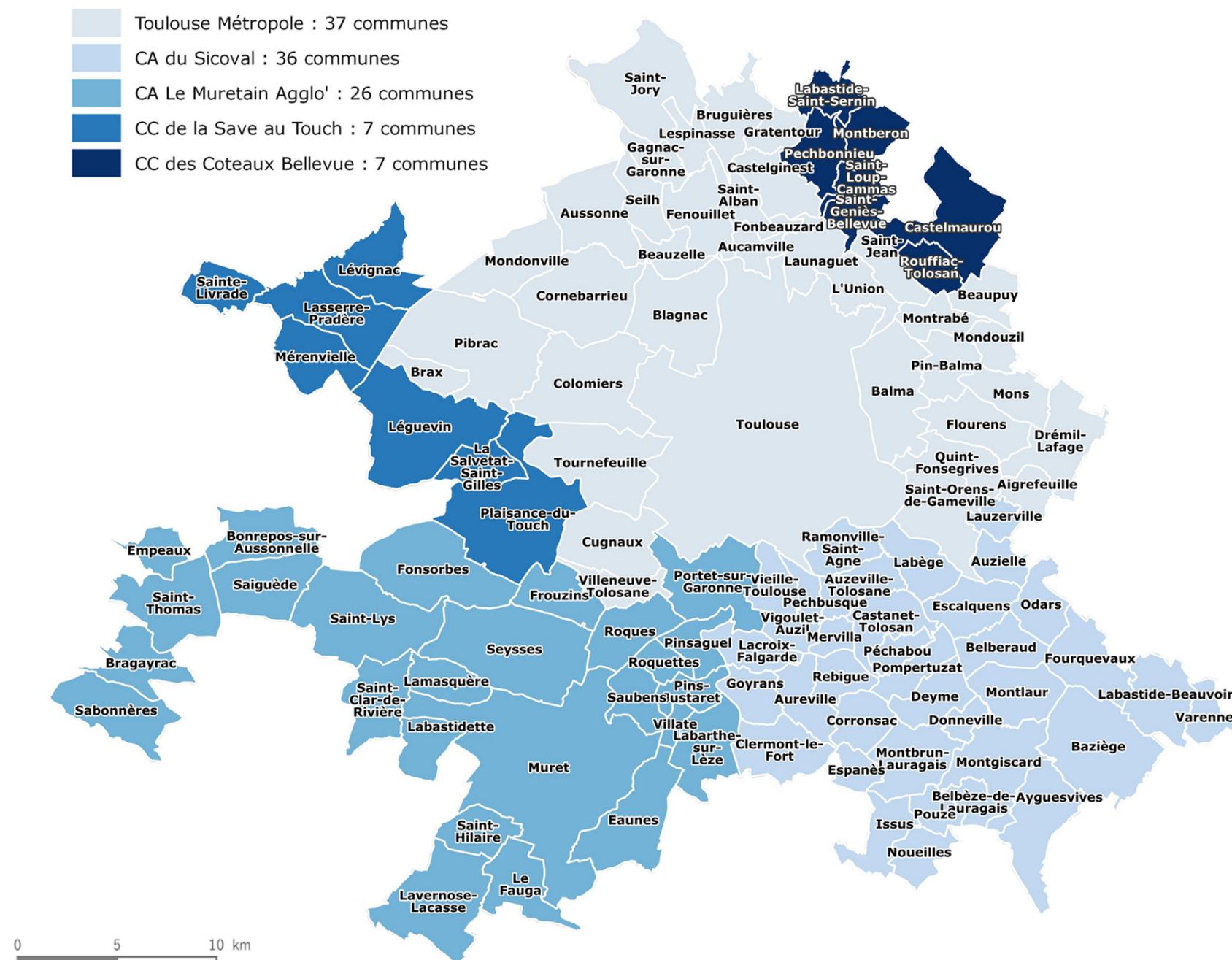
- Plus de souplesse sur le contenu attendu
- Une volonté de rapprocher les politiques publiques, notamment par des approches transversales

- Refonte en 3 grands blocs :
- les activités économiques, agricoles et commerciales ;
 - l'offre de logements, de mobilité d'équipements, de services et densification ;
 - la transition écologique et énergétique, la valorisation des paysages, les objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Transfert d'une grande part du rapport de présentation :
- éléments utiles à la compréhension
 - éléments utiles à la mise en œuvre

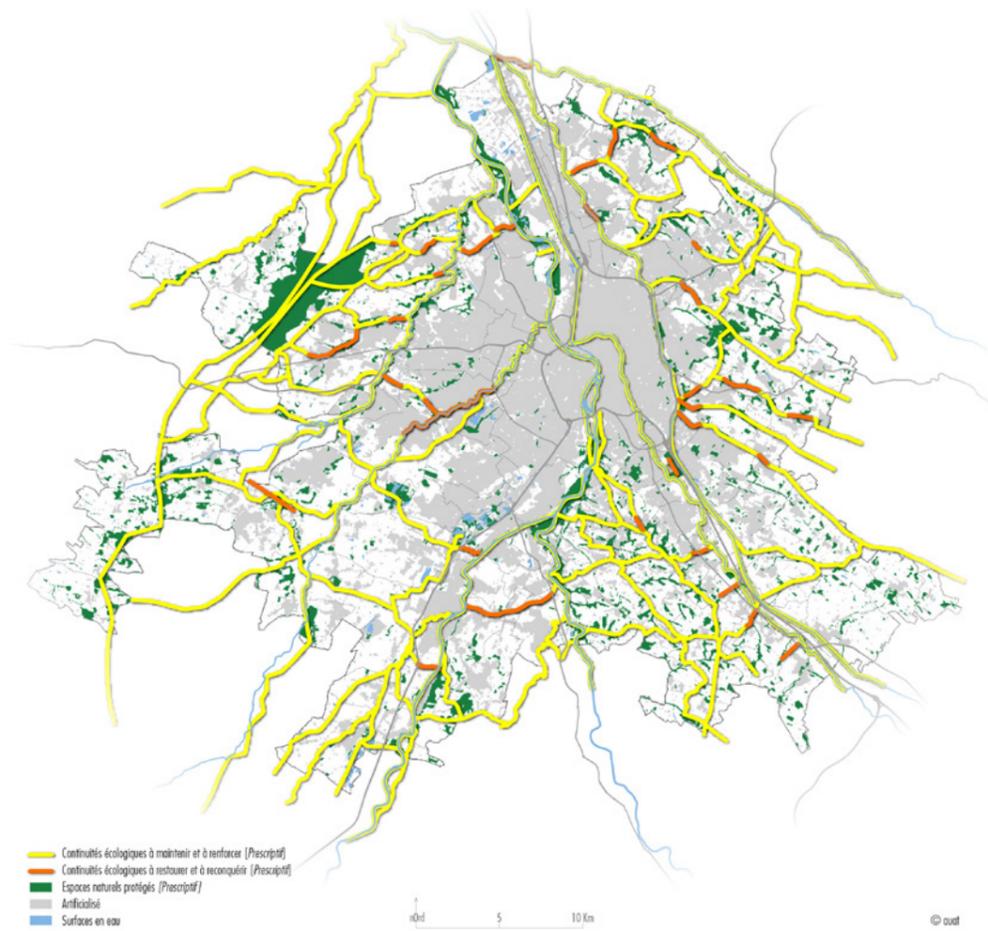
B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

2/ Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale **À TOULOUSE**

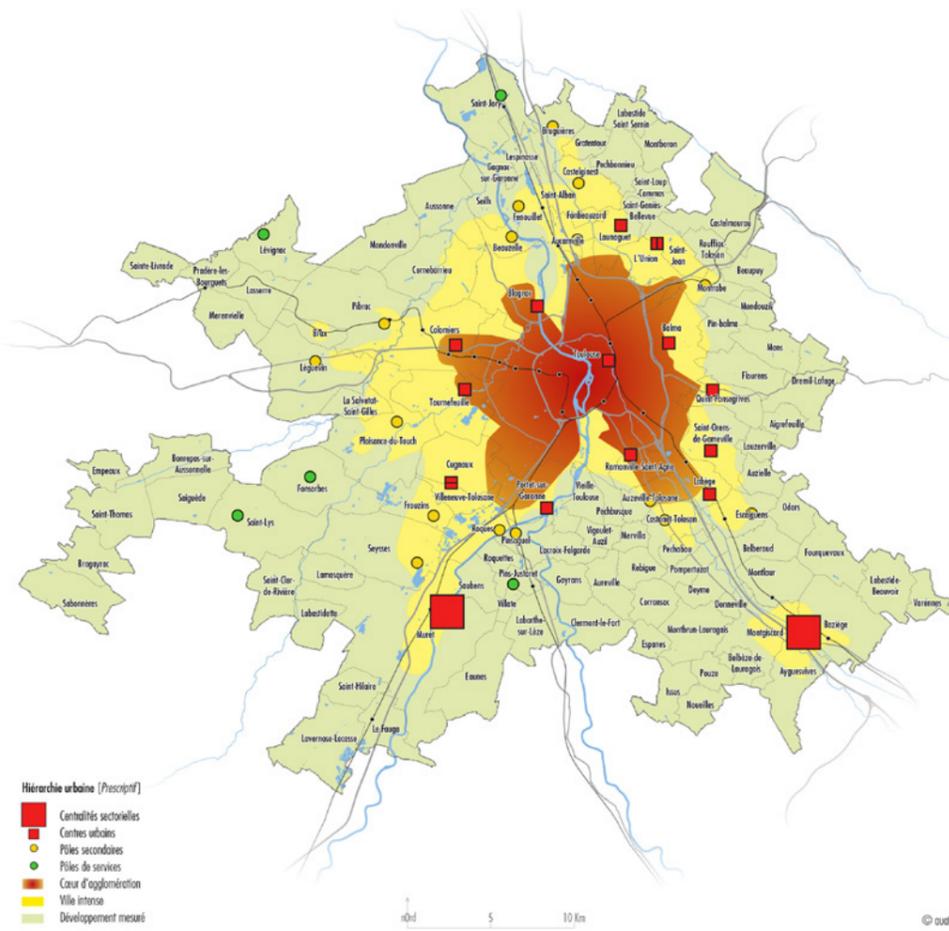


PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

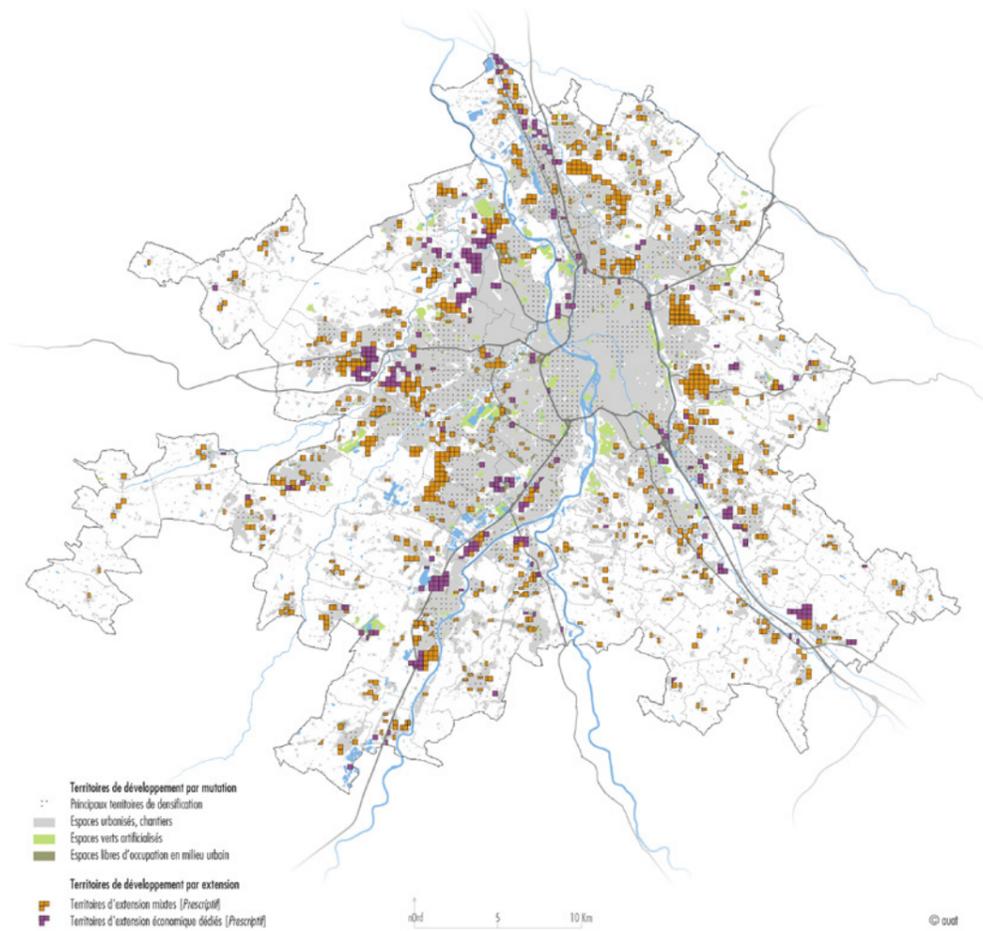
B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX 2/ Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale **À TOULOUSE**



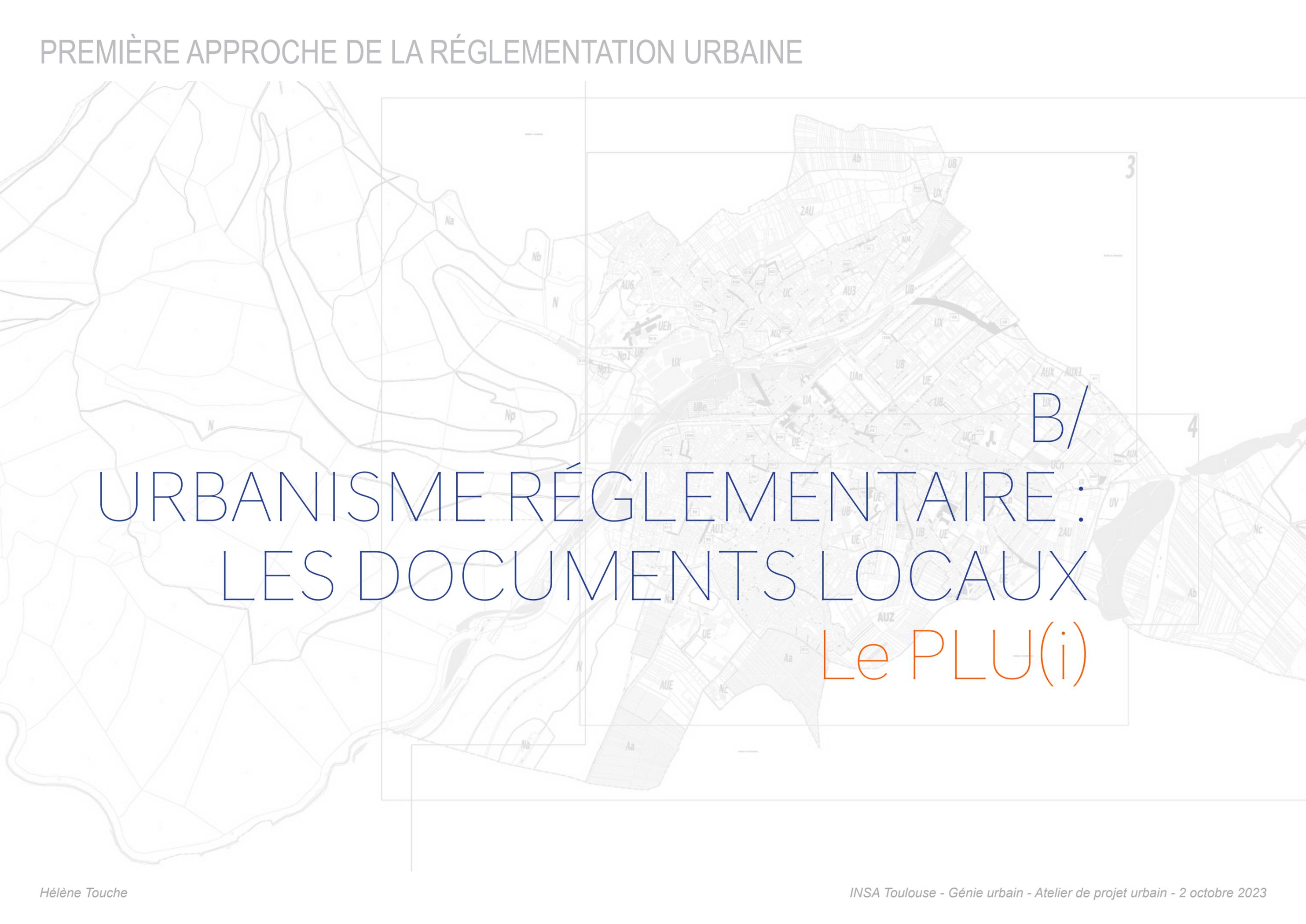
Continuité écologique



Ville intense / développement mesuré



Intensification / extension



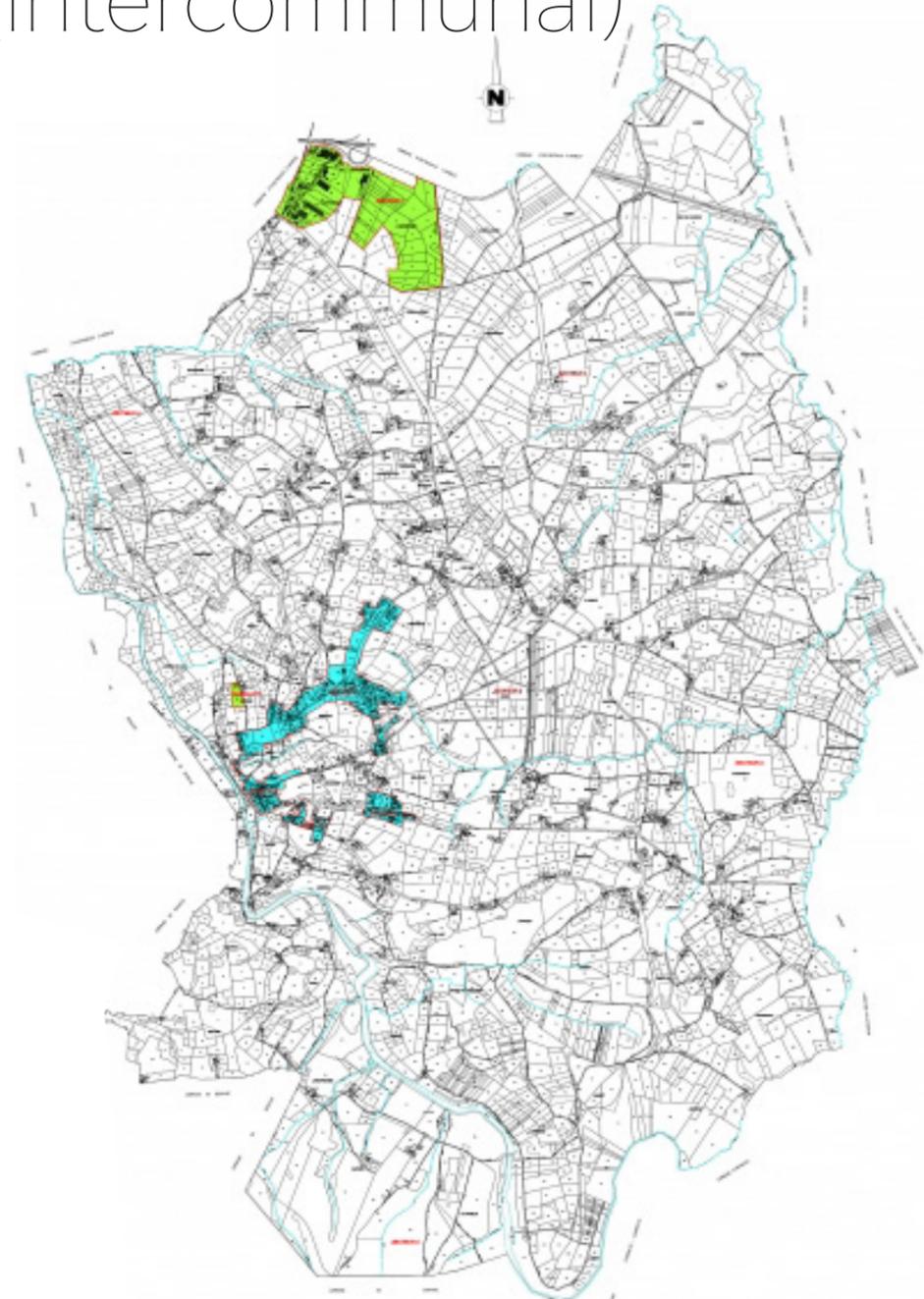
B/
URBANISME RÉGLEMENTAIRE :
LES DOCUMENTS LOCAUX
Le PLU(i)

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

3/ Le PLU(i), Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

***PAS OBLIGATOIRE,
FORTE INCITATION***

sinon :
**RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME
CARTE COMMUNALE**



Carte Communale

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

3/ Le PLU(i), Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) **PRINCIPES**

- *Le dernier échelon de la hiérarchie des normes avant les autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Permis d'aménager...), qui doivent lui être conformes*
- *Boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLU(i) constitue un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal.*
- *Ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols...*

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

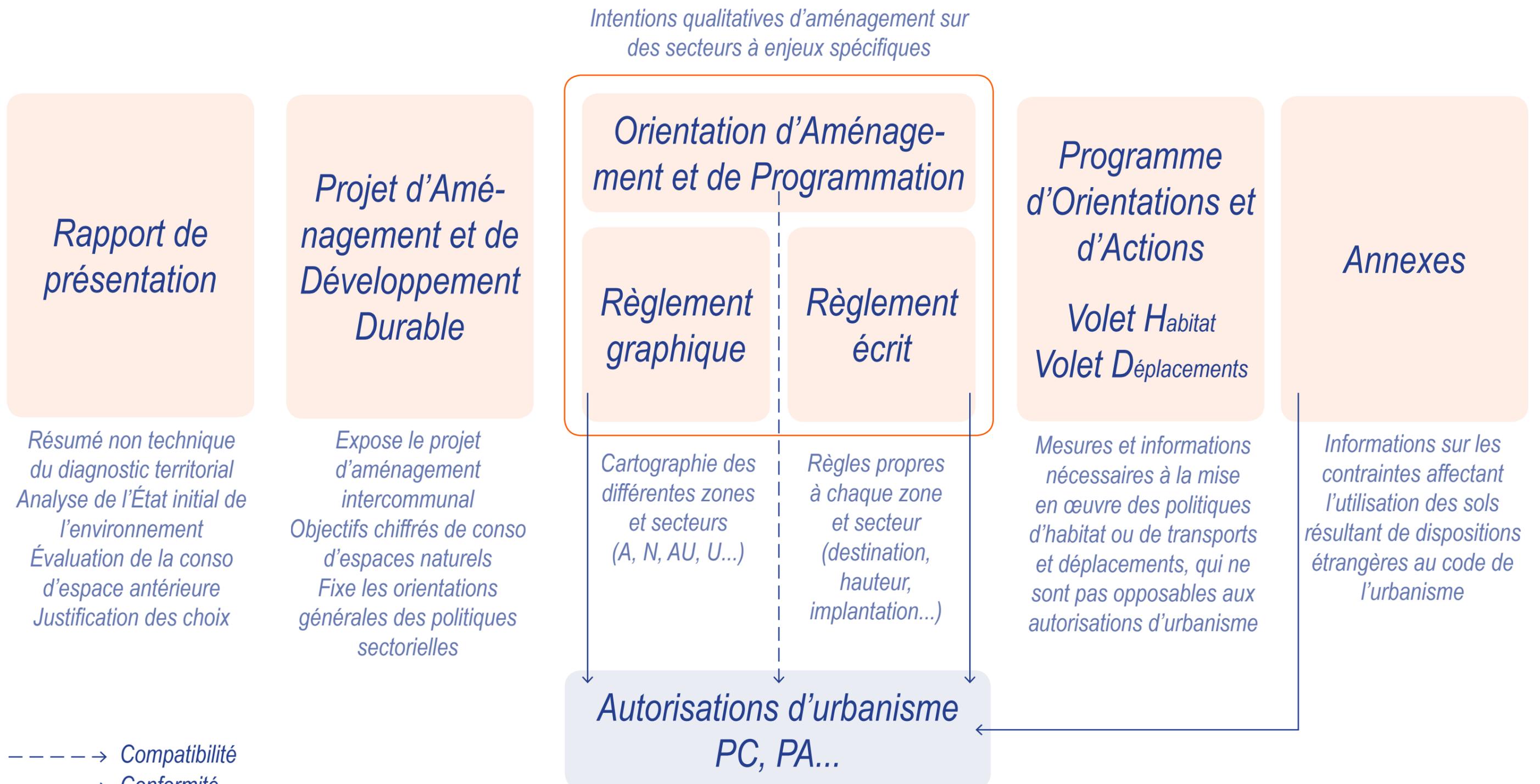
3/ Le PLU(i), Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) *ÉVOLUTIONS «RÉCENTES»*

- *Principe de généralisation des PLUi*
- *Principe de l'urbanisme de projet (règle qualitative, Orientation d'Aménagement et de Programmation)*
- *Possibilité d'intégration de volet(s) Habitat et Déplacement : Programme d'Orientations et d'Actions*

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

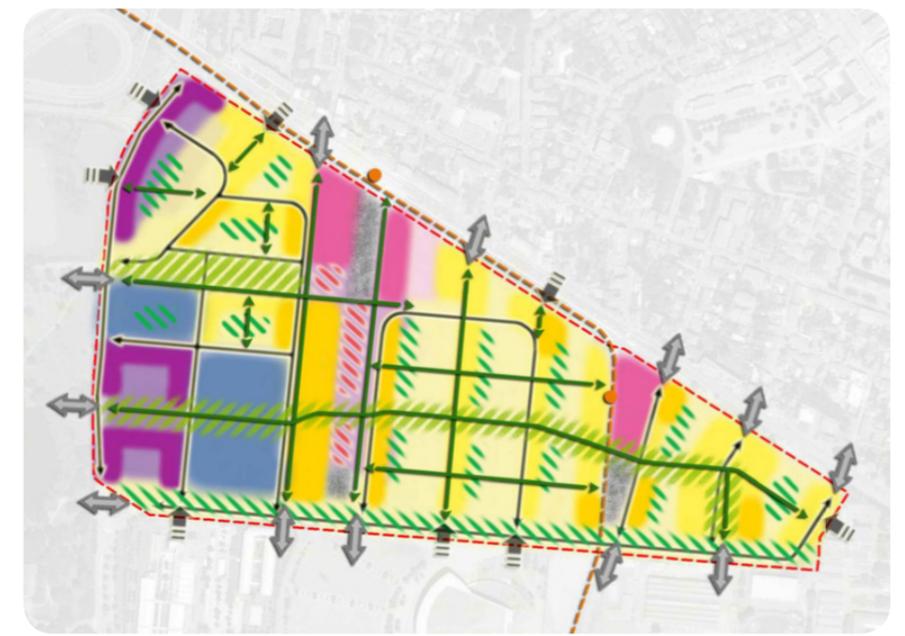
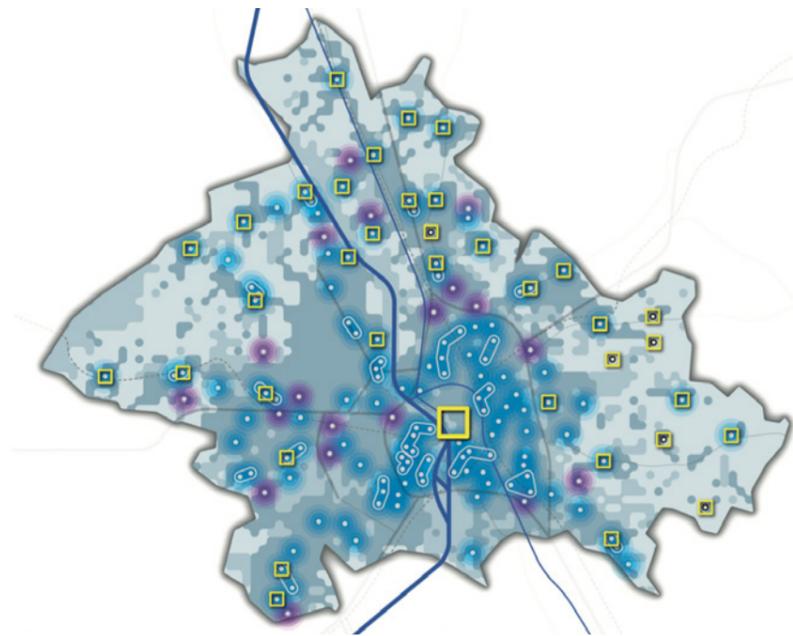
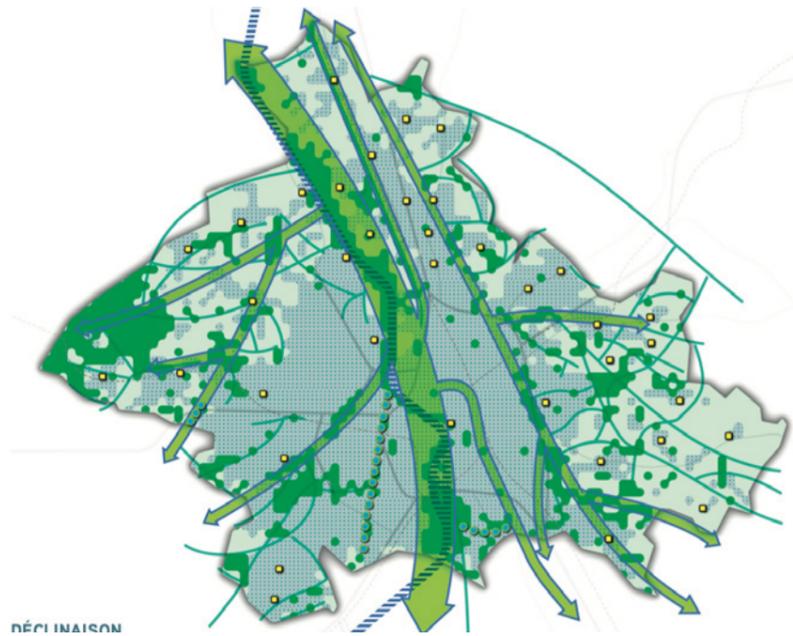
3/ Le PLU(i), Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) **COMPOSITION**



PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

3/ Le PLU(i), Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) **À TOULOUSE**



Plans thématiques du PADD

Plan de zonage

Orientations d'Aménagement et de Programmation

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

3/ Le PLU(i), Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) **À TOULOUSE**

ACTUALITÉ

Jugement d'annulation du PLUiH de Toulouse, décision du Tribunal Administratif du 30 mars 2021

REQUÉRANTS > Particuliers et collectifs de riverains, intérêts le plus souvent particuliers

MOTIF D'ANNULATION RETENU > Soulevé par une requête individuelle : méthode d'évaluation de la consommation d'espace passée et objectifs de modération de la consommation d'espace

CONSÉQUENCES > Processus à recommencer, avec la complexité politique du document intercommunal. Entre temps, retour au document précédent. Certains grands projets urbains à l'arrêt. Au regard du motif d'annulation, annulation = retour à des documents plus consommateurs d'espace : contre-productif ?

Jugement d'annulation du PLUiH de Toulouse, décision du Tribunal Administratif du 30 mars 2021 - extrait des conclusions

«14. En premier lieu, il ressort du livret 1B1 du rapport de présentation du PLUiH de Toulouse Métropole, relatif au diagnostic socio-économique, que **l'évolution passée des espaces urbanisés a été étudiée à partir de plusieurs sources et notamment à l'aide de photographies satellitaires et aériennes réalisées sur la période de 2007 à 2013.** L'analyse a fait apparaître une progression de ces espaces de l'ordre de 1 000 hectares sur cette période de six ans, soit une moyenne d'environ 170 hectares par an, répartis en 110 hectares à vocation mixte et 60 hectares à vocation économique. Le rapport de présentation fait état du constat d'un **ralentissement du rythme de consommation d'espace au cours de la période** : il est précisé que l'évolution a été de l'ordre de 181 hectares par an entre 2007 et 2010, mais de seulement 154 hectares par an entre 2010 et 2013. Le document explique ce ralentissement par un phénomène conjoncturel, à savoir les conséquences de la crise économique de 2008, mais également par des phénomènes plus structurels, notamment l'augmentation du coût du foncier et des transports. Le bilan de cette période montre que 72 % des nouveaux espaces urbanisés ont été prélevés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, tandis que 28 % l'ont été sur des espaces libres en milieu urbain. Le rapport précise enfin que, sur la période 2010/2013, la consommation d'espace a été en moyenne de 200 m² par logement neuf, avec un écart notable entre la commune de

Toulouse, où le ratio est de 88 m² par logement, et les communes périphériques, où il s'élève à 385 m². **Il est relevé une tendance à la diminution de la taille moyenne des parcelles sur les dernières années, laquelle est surtout imputée à une recherche de rentabilité et aux évolutions législatives.**

15. Pour estimer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers opérée sur le territoire de la métropole au cours des dix années précédant l'approbation du PLUiH, ainsi que l'exigeaient les dispositions précitées de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme dans leur rédaction applicable au litige, les auteurs du document indiquent **avoir défini les données à prendre en compte pour la période 2014/2018 en procédant à une extrapolation basée sur la reconduction de la consommation moyenne observée sur la période 2007/2013 et en projetant, par suite, une extension de 167 hectares par an sur les cinq dernières années de la période de référence décennale.** Le rapport présente donc bien une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan, soit la période 2009/2018, sachant que les dispositions alors en vigueur imposaient nécessairement de réaliser une extrapolation pour les années les plus récentes. Dans leur requête n° 1905598, Mme Xbj et autres contestent la pertinence de la projection opérée pour les années 2014

à 2018, en relevant que les données postérieures à 2013 ont confirmé la poursuite de la baisse de la consommation d'espace et en reprochant à la métropole de ne pas en avoir tenu compte. Il ressort en effet des pièces du dossier qu'une **nouvelle analyse de la consommation d'espace a été réalisée en 2016 en suivant la même méthode d'observation que les précédentes et que ses résultats ont été publiés en 2017** dans le cadre de l'outil de veille mis en place pour suivre le schéma de cohérence territoriale (SCOT). Le document relatif au bilan de ce schéma 2008/2018 permet de constater que cette consommation a été évaluée à 103 hectares par an en moyenne sur la période 2013/2016 à l'échelle du territoire métropolitain. Les données issues de cette analyse permettaient donc de confirmer une poursuite et même une amplification de la dynamique de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers après l'année 2013. La métropole fait valoir que ces données n'étaient pas encore disponibles lorsque le diagnostic initial a été réalisé en 2015/2016, mais ne conteste pas que **les résultats de l'analyse conduite en 2016 étaient connus au moins lors de l'arrêt du projet de PLUiH, soit le 3 octobre 2017.** Elle n'apporte cependant aucune explication convaincante sur les raisons pour lesquelles **les projections de consommation d'espace n'ont pas été revues pour les années 2014 à 2018 de manière à les rendre plus cohérentes avec les dernières tendances observées,**

lesquelles faisaient ressortir une consommation moyenne annuelle inférieure de plus de 38 % à celle qui avait été retenue pour l'extrapolation initiale. De surcroît, le rapport de présentation ne précise pas non plus pour quels motifs, alors que le diagnostic avait déjà mis en évidence une **nette tendance au ralentissement de la consommation d'espace et que cette diminution était imputée au moins en partie à des phénomènes structurels, les auteurs du document n'ont pas d'emblée projeté une poursuite de la dynamique de baisse pour les années postérieures à 2013.** Dans son avis sur le projet de PLUiH, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) avait d'ailleurs remis en cause la pertinence de la méthode d'extrapolation retenue, en notant que « le rapport n'apporte pas d'élément sur la reprise du rythme de consommation d'espace entre 2013 et 2018 permettant de justifier l'estimation finale sur les 11 années » et en recommandant à la métropole « d'étayer l'estimation de la consommation d'espace sur la base de données plus récentes que 2013, afin de vérifier la fiabilité de l'extrapolation entre 2013 et 2018 ».

16. Eu égard à l'ensemble de ces éléments, **le rapport de présentation ne peut pas être regardé comme justifiant correctement du bien-fondé de l'extrapolation réalisée pour les cinq années précédant l'approbation du PLUiH ni, par conséquent, de la pertinence de l'analyse de la consommation**

d'espaces naturels, agricoles et forestiers présentée pour la période de dix ans précédant cette approbation, laquelle repose sur des données significativement surévaluées par rapport à la réalité observée. Le document est donc effectivement entaché d'insuffisance, sur ce premier point, au regard des exigences issues de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

17. En second lieu, le projet d'aménagement et de développement durables prévoit, via l'objectif n° 2 de son axe « optimisation », de « faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels ». Dans ce cadre, les rédacteurs de ce document ont précisé que « Le PADD fixe un objectif de modération de la consommation foncière de 10 % minimum par rapport aux tendances observées sur la période 2007/2013, soit une consommation moyenne d'environ 155 hectares par an sur la période du PLUiH ». Le livret 1C du rapport de présentation, relatif à l'explication des choix, comporte une section consacrée à la justification de cet objectif chiffré, dans laquelle il est mentionné que la métropole a étudié trois scénarios au regard des besoins démographiques et économiques et des prévisions du SCOT et qu'elle a privilégié, pour la période de 2020 à 2030, le scénario reposant sur une modération de 10 % par rapport à la consommation observée sur la période de 2007 à 2013, soit l'hypothèse la moins am-

Jugement d'annulation du PLUiH de Toulouse, décision du Tribunal Administratif du 30 mars 2021 - extrait des conclusions

bitieuse parmi les trois envisagées. Indépendamment du choix même du scénario, il n'apparaît cependant pas cohérent d'avoir construit le raisonnement sur une période de référence ne prenant pas en considération les années les plus récentes. En effet, au regard de ce qui a été indiqué précédemment, l'objectif retenu par les auteurs du PLUiH s'avère supérieur à la consommation moyenne réellement constatée sur la décennie antérieure et, en particulier, supérieur de plus de 50 % par rapport aux résultats de l'observation du territoire sur la période 2013/2016, sans que le rapport de présentation n'apporte d'élément d'explication de nature à justifier un écart de cette ampleur. Le même livret 1C propose certes une estimation des besoins de consommation d'espace liés aux évolutions démographiques et économiques, en répartissant ces besoins entre l'habitat, l'accueil des activités économiques et les équipements publics et en intégrant les capacités de mutation et de renouvellement des espaces urbains pour limiter les besoins d'extension. Toutefois, le rapport ne précise pas la méthode d'évaluation des besoins liés aux activités et se contente de renvoyer à cet égard au schéma d'organisation des territoires de l'économie et, surtout, les modalités de calcul adoptées pour estimer les besoins en logement reposent à nouveau sur la reconduction de données datées, puisqu'elles se bornent à reproduire les indicateurs constatés sur la période 2008/2013 en ce qui concerne

la proportion mutation/extension et la superficie consommée par logement, sans tenir compte de l'évolution récente de ces ratios, pourtant soulignée dans le diagnostic, dans le sens d'une densification plus importante des espaces urbains. **L'objectif de consommation d'espace n'est donc pas justifié de manière suffisamment probante par les dynamiques démographiques et économiques.**

17. En second lieu, le projet d'aménagement et de développement durables prévoit, via l'objectif n° 2 de son axe « optimisation », de « **faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée** afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels ». Dans ce cadre, les rédacteurs de ce document ont précisé que « **Le PADD fixe un objectif de modération de la consommation foncière de 10 % minimum par rapport aux tendances observées sur la période 2007/2013**, soit une consommation moyenne d'environ 155 hectares par an sur la période du PLUiH ». Le livret 1C du rapport de présentation, relatif à l'explication des choix, comporte une section consacrée à la justification de cet objectif chiffré, dans laquelle il est mentionné que la métropole a étudié trois scénarios au regard des besoins démographiques et économiques et des prévisions du SCOT et qu'elle a privilégié, pour la période de 2020 à 2030, le scénario reposant sur une modération de 10 % par rapport à la consommation observée sur la

période de 2007 à 2013, soit l'hypothèse la moins ambitieuse parmi les trois envisagées. Indépendamment du choix même du scénario, il n'apparaît cependant **pas cohérent d'avoir construit le raisonnement sur une période de référence ne prenant pas en considération les années les plus récentes.** En effet, au regard de ce qui a été indiqué précédemment, **l'objectif retenu par les auteurs du PLUiH s'avère supérieur à la consommation moyenne réellement constatée sur la décennie antérieure et, en particulier, supérieur de plus de 50 % par rapport aux résultats de l'observation du territoire sur la période 2013/2016**, sans que le rapport de présentation n'apporte d'élément d'explication de nature à justifier un écart de cette ampleur. Le même livret 1C propose certes une estimation des besoins de consommation d'espace liés aux évolutions démographiques et économiques, en répartissant ces besoins entre l'habitat, l'accueil des activités économiques et les équipements publics et en intégrant les capacités de mutation et de renouvellement des espaces urbains pour limiter les besoins d'extension. Toutefois, le rapport ne précise pas la méthode d'évaluation des besoins liés aux activités et se contente de renvoyer à cet égard au schéma d'organisation des territoires de l'économie et, surtout, les modalités de calcul adoptées pour estimer les besoins en logement reposent à nouveau sur la reconduction de données datées, puisqu'elles se bornent à reproduire

les indicateurs constatés sur la période 2008/2013 en ce qui concerne la proportion mutation/extension et la superficie consommée par logement, sans tenir compte de l'évolution récente de ces ratios, pourtant soulignée dans le diagnostic, dans le sens d'une densification plus importante des espaces urbains. **L'objectif de consommation d'espace n'est donc pas justifié de manière suffisamment probante par les dynamiques démographiques et économiques.**

18. Par ailleurs, le projet d'aménagement et de développement durables ainsi que le livret 1C du rapport de présentation mentionnent que **le scénario de consommation d'espace retenu par les auteurs du PLUiH « amplifie la dynamique engagée par le SCOT »**. Il y est plus précisément indiqué que l'objectif affiché par le schéma est de diviser par deux le prélèvement réalisé sur les terres agricoles et naturelles, ce qui, ramené au périmètre de Toulouse Métropole, représenterait un objectif de consommation de 170 hectares par an en moyenne. Il apparaît néanmoins que le SCOT de l'agglomération toulousaine, approuvé le 15 juin 2012, avait été révisé le 27 avril 2017, soit plus de cinq mois avant l'arrêt du projet de PLUiH, sans que la métropole n'ait tenu compte du nouvel objectif fixé par le schéma à l'issue de cette révision. Si le SCOT de 2012 avait effectivement retenu que la réduction de moitié du prélèvement de terres agricoles et naturelles supposait

une consommation maximale de 340 hectares par an pour l'agglomération, soit 170 hectares pour la métropole, **le SCOT révisé en 2017 a modifié ces prévisions en indiquant que la réalisation de l'objectif initial impliquait une consommation maximale de 315 hectares par an, soit seulement 157,5 hectares à l'échelle de la métropole.** La lecture du document relatif à l'état initial de l'environnement du SCOT révèle que la révision de l'objectif chiffré opérée en 2017 ne constitue pas une simple « correction technique », mais résulte en réalité d'un changement de la méthode d'observation du territoire, la nouvelle analyse par photo-interprétation ayant permis d'obtenir des données plus précises que les seules images satellitaires utilisées en 2012. Les requérants sont donc fondés à soutenir que c'est à tort que les auteurs du PLUiH se sont référés à l'objectif initial pour prétendre que leur projet était de nature à amplifier la dynamique du SCOT. **En limitant la consommation à 155 hectares par an, la métropole s'est en effet bornée à adopter un objectif quasi-équivalent à celui préconisé par le schéma dans sa version en vigueur.** Dans ce contexte et même s'il est exact que le chiffre retenu par le PADD restait compatible avec la cible révisée, l'objectif de consommation d'espace n'a pas non plus été présenté de manière satisfaisante par rapport aux prévisions du SCOT.

19. Enfin, le même livret 1C du rap-

Jugement d'annulation du PLUiH de Toulouse, décision du Tribunal Administratif du 30 mars 2021 - extrait des conclusions

port de présentation précise dans un paragraphe spécifique que **le règlement du PLUiH a prévu « une délimitation des zones à urbaniser respectant l'objectif chiffré de consommation foncière »**. Il est mentionné que **le règlement institue environ 1 710 hectares de zones à urbaniser (AU) ouvertes et fermées, parmi lesquelles près de 200 hectares seraient à décompter de la consommation foncière au titre du programme local de l'habitat en cours 2014/2019. De sorte que, selon les auteurs du document, l'extension urbaine envisagée par le PLUiH à travers son zonage réglementaire représenterait un volume de 1 510 hectares et serait ainsi « en parfaite adéquation avec le scénario de consommation foncière inscrit au PADD »**. Les requérants reprochent à Toulouse Métropole d'avoir présenté ces prévisions en n'y intégrant que les superficies des zones AU, sans prendre en compte certaines surfaces constructibles, mais actuellement vierges, au sein des zones urbaines (U), lesquelles représenteraient, selon leur analyse, plusieurs centaines d'hectares supplémentaires. L'argument n'est, en tout état de cause, pas irrecevable au regard de la date de cristallisation des moyens, dès lors que cette date a été automatiquement reportée par l'effet de l'article 16 de l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020. En l'absence de définition légale ou réglementaire précise de la notion, les auteurs des plans locaux d'urbanisme disposent d'une certaine marge d'appréciation

pour déterminer eux-mêmes les modalités de calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, sous réserve qu'elles restent cohérentes avec les objectifs généraux fixés par le législateur en matière d'utilisation économe des espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Dans ce cadre, le rapport de présentation a vocation à décrire les modalités retenues pour analyser la consommation passée et définir l'objectif de consommation future et à justifier de la pertinence et de la nécessité des dispositions édictées par le règlement au regard de cet objectif. En l'espèce, il ressort clairement des livrets 1B1 et 1C que **l'évaluation de la consommation passée a été réalisée à partir de l'observation de l'évolution réelle du territoire et qu'elle a donc pris en compte comme espaces nouvellement urbanisés non seulement les espaces qui étaient précédemment à l'état naturel, agricole ou forestier, mais également les « espaces libres en milieu urbain » et ce indépendamment de leur classement dans le zonage réglementaire des plans locaux d'urbanisme antérieurs**. L'objectif chiffré de consommation future ayant été défini par référence à la consommation passée ainsi mesurée, il ne peut qu'être regardé comme intégrant les mêmes composantes. En ne prenant en considération que les seules zones AU pour apprécier le respect de cet objectif par le règlement du PLUiH, la métropole n'a donc pas adopté une méthode d'analyse permettant les comparaisons perti-

nentes entre les intentions affichées et les possibilités réellement offertes par le nouveau plan. Il s'ensuit que **le rapport de présentation ne peut pas être regardé comme justifiant de la cohérence du zonage réglementaire par rapport à l'objectif posé par le PADD et, notamment, de la nécessité de l'intégralité des zones AU**. La MRAE avait d'ailleurs également souligné les imperfections du document sur ce sujet.

20. Il résulte de tout ce qui vient d'être développé que **le rapport de présentation du PLUH de Toulouse Métropole présente plusieurs insuffisances significatives s'agissant tant de l'analyse de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers que de la présentation et de la justification de l'objectif chiffré retenu pour la période à venir. L'absence de prise en compte des données disponibles les plus récentes a conduit les auteurs du document à surestimer de manière non négligeable la consommation d'espace passée, mais aussi à surévaluer les besoins fonciers résultant des prévisions démographiques et économiques. L'objectif fixé pour la consommation future a été présenté à tort comme traduisant une réduction du rythme de la consommation d'espace et un accroissement de l'effort demandé par le SCOT. Enfin, les projections de consommation potentielle n'ont pas été calculées d'une manière permettant de s'assurer de leur cohérence avec l'objectif défini**. Le rapport de pré-

sentation ne satisfait donc pas, sur ces différents points, aux exigences de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

21. Eu égard à ces mêmes considérations, **l'objectif chiffré retenu au sein du PADD n'apparaît pas de nature à induire une « modération » effective de la consommation d'espace, puisqu'il représente, à l'inverse, sans justification probante, une augmentation du rythme de prélèvement par rapport à la moyenne réellement observée par Toulouse Métropole pendant la période antérieure**. Il s'ensuit que les requérants sont également fondés à soutenir que le PADD méconnaît à cet égard, sur le terrain de la légalité interne, les dispositions précitées de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. Plusieurs personnes publiques consultées pour l'élaboration du PLUiH avaient au demeurant relevé les carences du projet sur ce point. La MRAE avait ainsi regretté que « le projet demeure fortement consommateur d'espace » et que « le scénario retenu s'inscrit dans la stricte continuité de la consommation moyenne constatée sur la période 2008/2013 » sans « aucun effort supplémentaire en matière de consommation par logement et de mobilisation du potentiel de renouvellement urbain ». La même autorité avait d'ailleurs fait remarquer que ce scénario s'avérait « peu ambitieux » par rapport aux objectifs fixés par d'autres métropoles de dimension comparable. De la même manière, le préfet de

la Haute-Garonne avait relevé que l'objectif retenu « demeure excessif au regard des politiques de modération de la consommation d'espace ». La chambre d'agriculture avait également émis des réserves en ce sens. Pour contester l'ensemble de ces appréciations, Toulouse Métropole s'est prévaluée pour la première fois, lors de l'audience publique, de données publiées par l'observatoire national de l'artificialisation, lesquelles étaient pourtant déjà disponibles avant la clôture de l'instruction s'agissant de la période 2009/2018 à laquelle devait se référer le PLUiH. En tout état de cause, les analyses produites par cet observatoire sont issues d'une méthodologie différente de celle retenue par Toulouse Métropole pour élaborer son document d'urbanisme et ne sont donc pas de nature à remédier aux insuffisances et incohérences constatées aux points précédents.

22. **En conclusion de tout ce qui précède, les requérants sont fondés à soutenir, d'une part, que le rapport de présentation est entaché d'insuffisances substantielles au regard des prévisions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme et, d'autre part, que les dispositions de l'article L. 151-5 dudit code ont été méconnues. Eu égard à leur nature et à leur portée, les deux vices ainsi relevés n'apparaissent pas régularisables sur le fondement de l'article L. 600-9 de ce même code et sont de nature à entraîner l'annulation totale du document d'urbanisme.**»

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

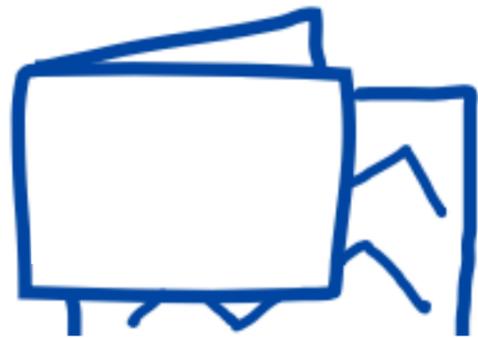
4/ Le PLH, Programme Local de l'Habitat **PRINCIPES**

- *Politique sectorielle : code de la construction et de l'habitation, créé en 1983, s'impose aux PLU(i)*
- *Obligatoire EPCI >30000 habitants (1 commune >10000 habitants)*

« Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, **les objectifs et les principes** d'une politique visant à **répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.** » L302-1

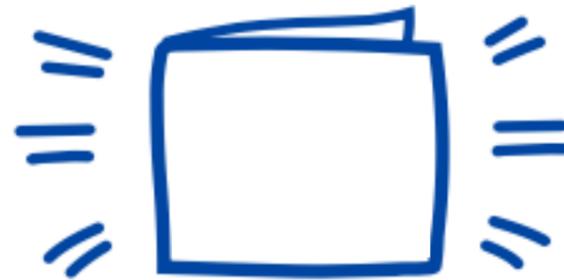
B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

4/ Le PLH, Programme Local de l'Habitat **COMPOSITION**



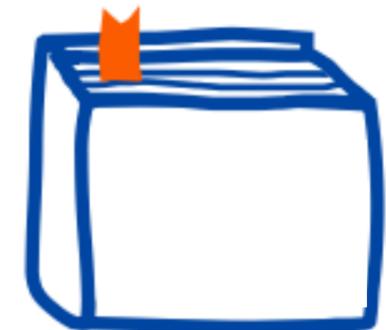
DIAGNOSTIC

Fonctionnement du marché du logement et situation de l'hébergement



DOCUMENT D'ORIENTATION

Principes et objectifs (secteurs d'intervention et catégories de logements)



PROGRAMME D'ACTION

Moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins, DÉTAILLÉ PAR COMMUNE (chiffré et phasé)

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

4/ Le PLH, Programme Local de l'Habitat **À TOULOUSE**

TOULOUSE

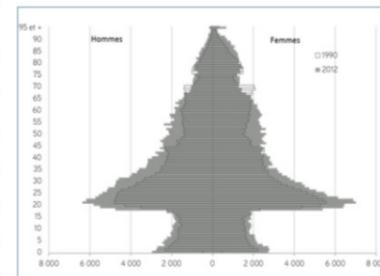
CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

| Dynamique démographique | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|----------|--------------------|
| Population (nb. habitants) en 2014 | 466 297 | 748 933 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2009-2014) | +1,2% | +1,5% |
| Indice de jeunesse Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus | 2008 | 1,3 |
| | 2013 | 1,2 |
| Part de la population des plus de 75 ans | 2008 | 7,2% |
| | 2013 | 7,3% |

Sources : Insee, recensements de la population 2008, 2013, 2014

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

Pyramide des âges



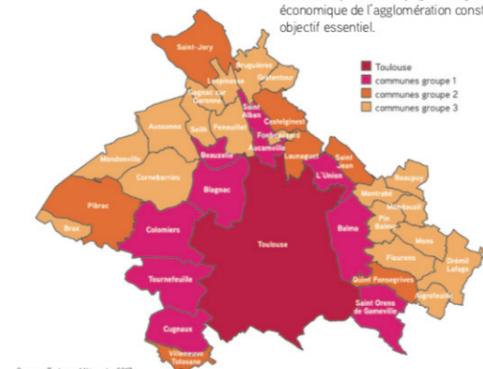
Sources : Insee, recensements de la population 1990, 2012

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLU-H pose comme principe fort le développement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil du développement de la Métropole en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et l'offre de services, commerces et équipements.

Au-delà de l'optimisation du potentiel foncier mobilisable à court terme, le PLU-H organisera et phasera une ouverture limitée des zones fermées à l'urbanisation, en fonction du respect de la Trame Verte et Bleue, du maintien de l'activité agricole, de l'exposition à des nuisances et/ou risques, etc.

Et pour Toulouse : Construire pour accompagner le dynamisme économique de l'agglomération constitue un objectif essentiel.



Source : Toulouse Métropole, 2017

PLU-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

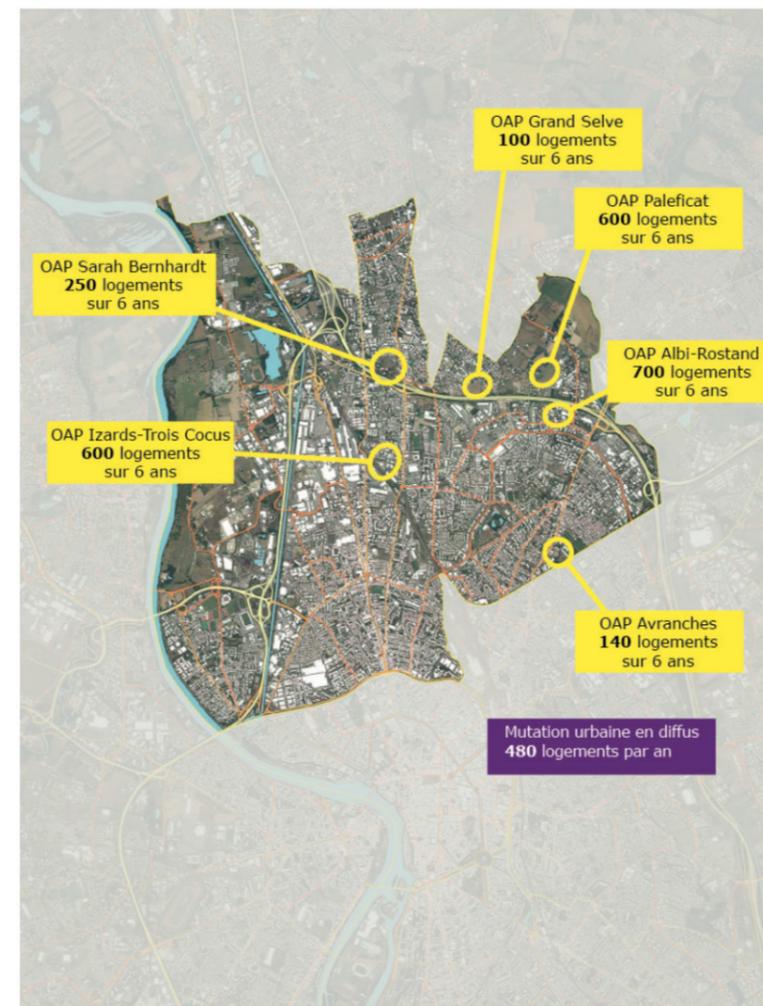
207

À NOTER

Selon les orientations de la politique métropolitaine de l'habitat, Toulouse contribuera à hauteur de 50% à l'effort de production métropolitaine de logements, en lien avec le niveau de son offre de services, de commerces et d'équipements et la qualité de sa desserte en transports en commun structurants existante et/ou programmée à l'horizon 2020.

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Potentiel de production de logements sur la période 2020-2025



PLU-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

211

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

DIVERSIFICATION DE L'HABITAT 2020-2025

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

Objectif de diversité de la production de logements

| | |
|----------------------------|--|
| Logements locatifs sociaux | 35% minimum PLUS / PLA _i / PLS |
| Logements abordables | 25% accession sociale (PSLA) accession à prix maîtrisé locatif intermédiaire |
| Logements libres | 40% accession libre et logements investisseurs |

Source : Toulouse Métropole, 2017

| Situation SRU au 01/01/16 | Toulouse | Toulouse Métropole |
|--|----------|--------------------|
| Nombre de logements locatifs SRU | 51 005 | 70 103 |
| Taux SRU | 20,85% | 19,07% |
| Nombre de logements SRU manquants (*) | 0 | 1 947 |
| Indice de pression : nombre de demandes pour une attribution | 4,2 | 4,4 |

(*) calculé en fonction du décret n°2017-840 du 5 mai 2017
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2016 ; ATLAS Inthoweb 2014

Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux

Secteur à Pourcentage de Logements (SPL)

Le règlement du PLU-H prévoit la production de 35% de logements locatifs sociaux, pour tout permis de construire supérieur ou égal à 2000 m² de Surface de Plancher Logement et de 20% minimum de logements en accession à la propriété sociale et/ou à prix maîtrisé pour tout permis de construire supérieur à 1000 m² de surface de plancher logement, selon les modalités précisées dans la Partie 2 - Titre 2 - chapitre 1 - section 2 - Paragraphe 2-1.4 du règlement écrit. Cette diversité est travaillée en cohérence avec les orientations des projets urbains (ZAC, QPV...). Elle est articulée avec les évolutions du zonage opérées notamment sur les quartiers du nord toulousain (vers un apaisement des constructibilités).

Emplacement Réservé Logement (ERL)

Pas d'ERL sur la commune. La commune mobilisera les SPL, la prospection foncière et immobilière et les opérations contractuelles d'aménagement afin de répondre à la loi SRU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique (OAP)

OAP Faubourg Malepère : 30% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession sociale à la propriété. La diversité des OAP hors ZAC est définie par les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL)

RU, les orientations en termes de programmation doivent respecter le SPL à savoir 0% minimum de logements locatifs sociaux, l'objectif étant d'introduire de la diversité sociale par une diversité de programmation habitat. Pour la commune de Toulouse, le programme de démolition concernerait 2 646 à 3 150 logements (dont 2 200 à 2 700 logements pour les seuls QPV ANRU), sur la durée du PLU-H. Le volume de reconstruction sera équivalent au volume démolit, avec un maximum de 30% en QPV soit un maximum de 800 à 900 logements dans les QPV.

HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle.

Dans les QPV ANRU, les orientations en terme de programmation habitat poussent au regard du projet de renouvellement urbain, à reconstruire sur site maximum 30% de l'offre sociale démolie, l'objectif étant de pas-

ser à la fin du projet de renouvellement, en deça de 50% de logement en locatif social à l'échelle de chaque QPV ANRU.

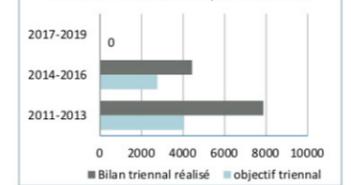
Dans les QPV ANRU, l'objectif est également d'augmenter la part de propriétaires occupants par de l'accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien sur des formes urbaines répondant en terme de produit, à la demande de la clientèle toulousaine. Dans les QPV non conventionnés avec l'AN-

À NOTER

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de la loi SRU en 2025, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

Bilan triennal de la loi SRU pour la commune



Source : Préfecture, données bilans triennaux

Programme d'Orientation et d'Action du PLU-H de Toulouse Métropole, Feuille communale Toulouse, zoom secteur 3

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

4/ Le PDU, Plan de Déplacements Urbains **PRINCIPES**

- *Politique sectorielle : code des transports, créé en 1982, s'impose aux PLU(i)*
 - *Obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants*
 - *Tous types de transports, tous modes de déplacements*
- *Objectif de diminution du trafic automobile notamment via la cohérence urbanisme-transport (depuis 1996)*

« Le plan de déplacements urbains détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le périmètre de transports urbains. » L302-1

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

4/ Le PDU, Plan de Déplacements Urbains **COMPOSITION**

11 THÉMATIQUES OBLIGATOIRES

1° **Equilibre durable**
entre besoins de
mobilité et protection de
l'environnement et de la
santé

2° **Le renforcement de la**
cohésion sociale et urbaine

3° **L'amélioration de**
la sécurité de tous les
déplacements

4° **La diminution du trafic**
automobile

5° **Le développement des**
transports collectifs, de
l'usage de la bicyclette et la
marche à pied

6° **L'amélioration de l'usage**
du réseau principal de voirie

7° **L'organisation du**
stationnement sur la voirie
et dans les parcs publics de
stationnement

8° **Organisation**
des conditions
d'approvisionnement de

l'agglomération : logistique

9° **Transport des personnels**
des entreprises et
collectivités publiques

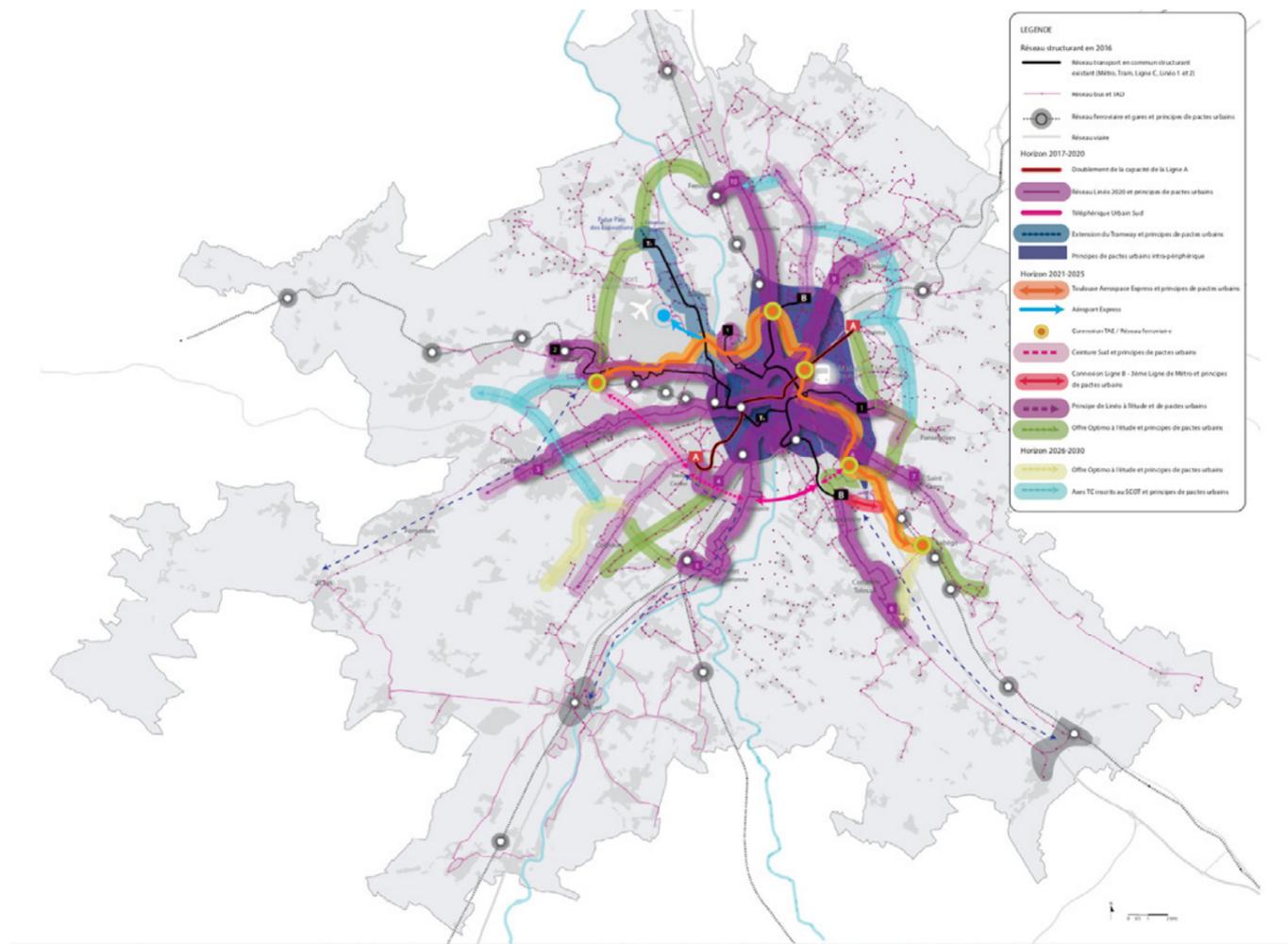
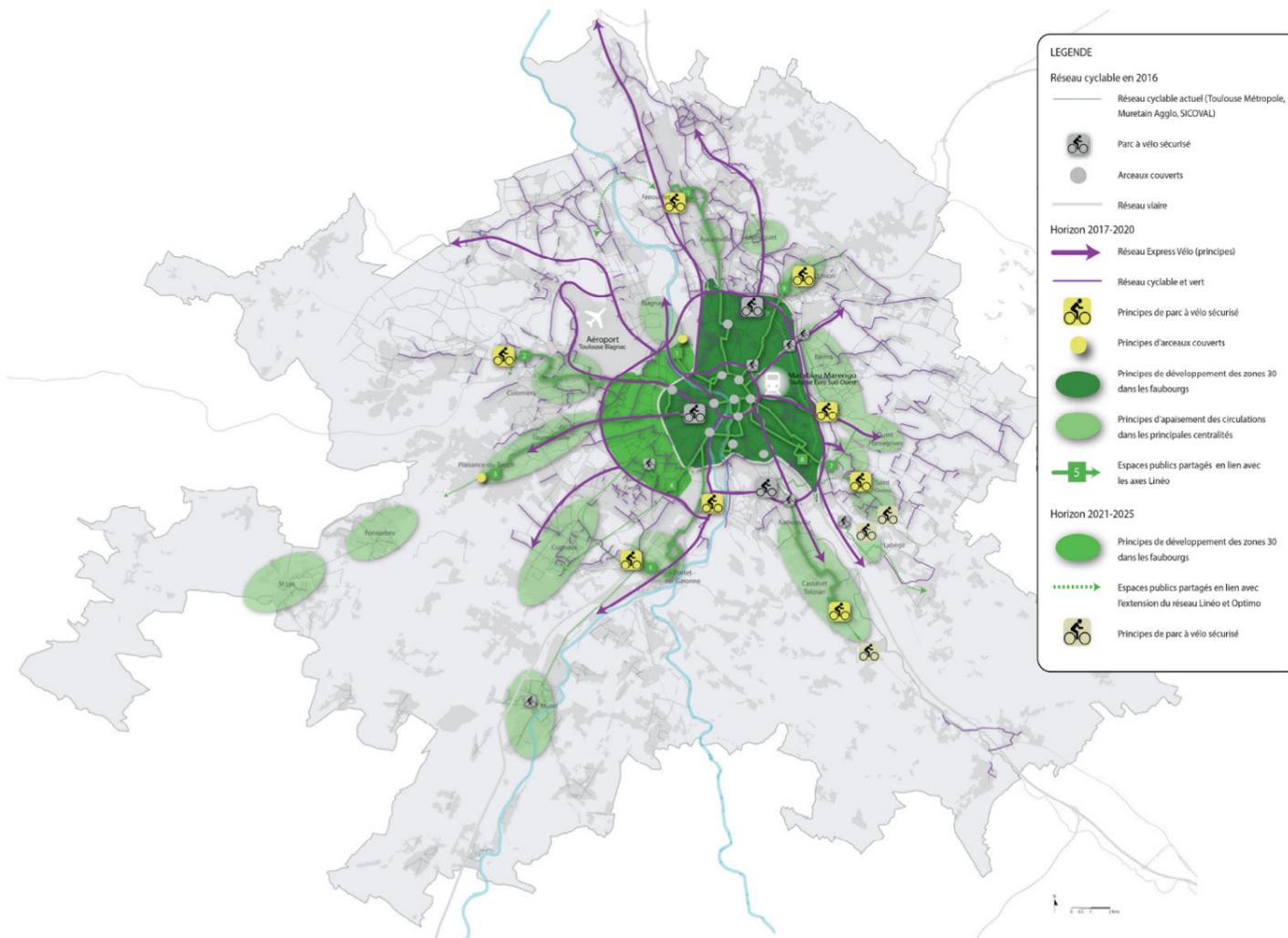
10° **Tarifification et billettique**
intégrées pour l'ensemble des
déplacements

11° **La réalisation, la**
configuration et la localisation
d'infrastructures de charge
destinées à favoriser l'usage
de véhicules électriques ou
hybrides rechargeables.

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

4/ Le PDU, Plan de Déplacements Urbains **À TOULOUSE**



Plan mobilités 2025 2030 2035, valant Plan de Déplacements Urbains Tisseo

B/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS LOCAUX

4/ Le PDU, Plan de Déplacements Urbains **À TOULOUSE**

ACTUALITÉ

*Jugement d'annulation du PDU de Toulouse, décision du
Tribunal Administratif du 22 janvier 2021*

REQUÉRANTS > Association 2 Pieds 2 Roues «défendre et promouvoir les modes actifs»

MOTIFS D'ANNULATION RETENUS > Pas de présentation de scénario alternatif, pas de dispositif de suivi des impacts environnementaux

CONSÉQUENCES > Processus à recommencer, complexités politiques et retards. Pour un document plus ambitieux, mieux concerté ? Pas d'incidence sur le métro, le téléporté : identité juridique propre.

C/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LA CONCERTATION

ORIGINE : CODE DE L'ENVIRONNEMENT

« Font l'objet d'une **concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :**

1° L'élaboration ou la révision du **Schéma de Cohérence Territoriale ou du Plan Local d'Urbanisme ;**

2° La création d'une **Zone d'Aménagement Concerté ;**

3° Les **projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;**

4° Les projets de **Renouvellement Urbain.**» L103-2

C/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LA CONCERTATION

ORIGINE : CODE DE L'ENVIRONNEMENT

CONCERTATION PRÉALABLE

- PLANIFICATION DU PROJET
- RÉDACTION D'UN DOSSIER
- DÉCISION D'OUVERTURE
D'ENQUÊTE
- PUBLICITÉ
- CONSULTATION DU PUBLIC
Modalités libres
- BILAN DE CONCERTATION
- DÉCISION

« AMONT »

ENQUÊTE PUBLIQUE

- PLANIFICATION DU PROJET
- RÉDACTION D'UN DOSSIER
- NOMINATION D'UN **COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**
- DÉCISION D'OUVERTURE D'ENQUÊTE
- PUBLICITÉ
- CONSULTATION DU PUBLIC
*Dossier à disposition, registre des contributions (en mairie et en ligne),
permanences du commissaire enquêteur*
- **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**
*Avis CONSULTATIF personnel et motivé : «favorable» ou «défavorable»,
recommandations, réserves*
- DÉCISION

« AVAL »

C/ URBANISME RÉGLEMENTAIRE : LA CONCERTATION

INTÉRÊT ET LIMITES

*UNE REPRÉSENTATIVITÉ IMPARFAITE (ACCESSIBILITÉ, SENTIMENT DE LÉGITIMITÉ...)
UNE TEMPORALITÉ TARDIVE PAR RAPPORT A L'ÉLABORATION DU PROJET
UNE LOGIQUE DE VALIDATION : pas de modification de l' «économie générale du projet»*

Enquête publique
Toulouse Aerospace Express - Connexion Ligne B

Du jeudi 6 juin au jeudi 18 juillet
L'enquête est ouverte

dans les communes de Blagnac, Colomiers, Labège, Ramonville Saint-Agne et Toulouse.

Siège de l'enquête
Tisséo Collectivités
7, esplanade Compans-Caffarelli
BP 11120 - 31011 Cedex 6

Commission d'enquête publique
Président : Bernard DORVAL
Membres : Elie LUBIATTO et Michel BUSQUERE

Campagne de communication d'une enquête publique

| | |
|---|---|
| Stade des violettes et cite... Claire Benetreau Habitant Toulouse Bonjour,Apres avoir lu le dossier de concertation et habitant rue des cerisiers aux izards,Je souhate preciser que le stade des violettes n'est absolument pas source de nuisances comme undique da... 13/03/2019 | Déplacement piétons et cycles Emmanuel DUPAS Association Toulouse En complément de mon message d'hier, voici les propositions de 2P2R association 2Pieds 2 roues concernant cette opération et à proximité.Le dossier complet à été... 12/03/2019 |
| Projet Trois-Cocus AMANIEU Habitant | sécurité patrice merenciano Habitant |

Registre en ligne d'une concertation préalable

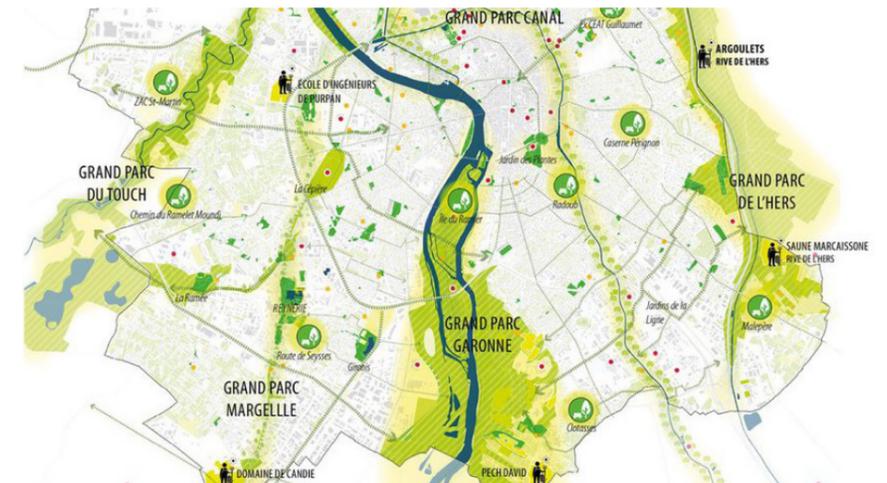
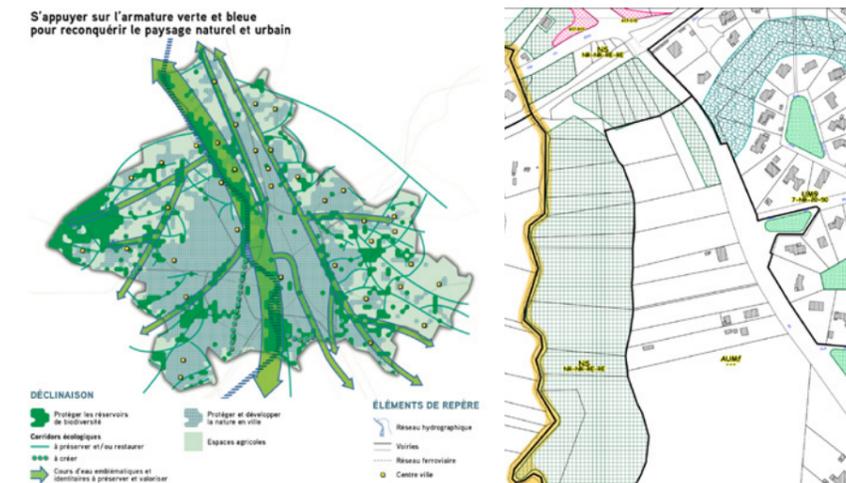


Atelier de concertation

PREMIÈRE APPROCHE DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

D/ MISES EN PERSPECTIVE

PLANIFICATION, PROJET POLITIQUE, PROJET URBAIN



Planification

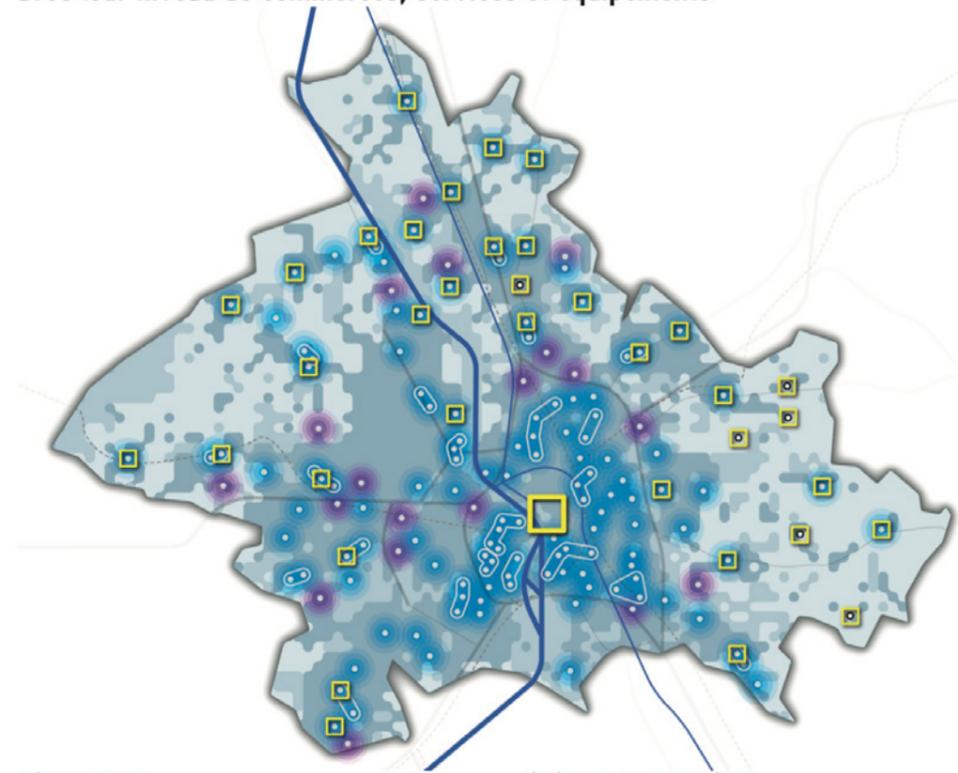
Publication de projet politique

Publication de projet urbain

D/ MISES EN PERSPECTIVE

L'IMPORTANT DE L'ESPRIT DE LA LOI *LES LIMITES DE LA RÈGLE : LA MARGE D'INTERPRÉTATION, LES EFFETS PERVERS...*

Favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements



DÉCLINAISON

- Centralité existante
- Centralité en projet

- Centralités faisant « système »
- Favoriser les conditions de création de centralités

ÉLÉMENTS DE REPÈRE

- Espaces urbanisés
- Espaces naturels
- Espaces agricoles
- Réseau hydrographique
- Voiries
- Réseau ferroviaire
- Centre ville



D/ MISES EN PERSPECTIVE

URBANISME DE PROJET, INTÉRÊT ET LIMITES

LA RÈGLE POUR ORIENTER, GUIDER OU POUR PROTÉGER ? L'IMPORTANCE DU PORTAGE POLITIQUE

Principes et conditions d'aménagement de la zone

PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

principes de traitement des espaces partagés

- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- Élément bâti d'intérêt patrimonial
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Espace naturel ou paysager
- Perspectives paysagères

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

ENCOURAGER L'EMERGENCE DE PROJETS

Déclinaison de la mesure

Enjeux / Bénéfices

- Permettre de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) sans imposer les moyens à mettre en œuvre.
- Permettre de décliner des règles alternatives aux règles générales pour mieux s'adapter aux spécificités de chaque parcelle.
- Sécuriser cette pratique en imposant une rédaction claire et précise.

- Sécuriser l'utilisation d'une évolution de l'écriture de la règle qui se développe dans les PLU.
- Accompagner la construction en zone dense en offrant davantage de flexibilité et d'adaptabilité à l'existant.
- Permettre une diversité des formes urbaines et un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés.

Règles qualitatives et alternatives

« Réglementer l'objectif à atteindre »

Définitions

Règles qualitatives : Elles se comprennent au regard de la situation dans laquelle elles sont appliquées. Elles renvoient uniquement vers une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles sont principalement rédigées sous forme d'objectif à atteindre. Elles doivent donc répondre à des critères d'appréciation strictes afin d'en assurer la sécurité juridique.

Règles alternatives : Elles consistent à prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée.

D/ MISES EN PERSPECTIVE

QUAND LE PROJET URBAIN FAIT ÉVOLUER LE PLU

LA POSSIBILITÉ DE REMETTRE EN CAUSE LA RÈGLE, EN PERPÉTUELLE ÉVOLUTION
MOYENNANT UNE ARGUMENTATION, UN PORTAGE... L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ?
MOYENNANT DES PROCÉDURES PLUS OU MOINS LOURDES ET LONGUES

