

FRICHES ET REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Maître Laura CECCARELLI-LE GUEN
DS AVOCATS

Groupe de travail n° 3 sur le statut
juridique des friches



LA REGLEMENTATION D'URBANISME, UN OUTIL ESSENTIEL POUR LA RECONVERSION DES FRICHES

- **Friches**

- Espaces bâtis ou non bâtis, ayant donné lieu à une activité humaine antérieure (industrielle, commerciale, militaire...), laissés vacants depuis une certaine période.
- Ces espaces peuvent se situer en périphérie ou au sein des centres d'urbain (friches urbaines), ou bien en dehors.

- **Réglementation de l'urbanisme**

- La réglementation de l'urbanisme (art. L.101-3 C. urb.) régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, sur l'ensemble du territoire français à l'exception des collectivités d'outre-mer, de la nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises.
- Elle est traduite de façon opérationnelle dans les documents d'urbanisme selon différents échelons : SCOT, PLUi / PLU, carte communale. Ils sont élaborés à l'initiative d'une ou de plusieurs collectivités territoriales et déterminent les règles touchant à l'affectation et à l'occupation des sols. Ils sont opposables aux personnes publiques ou privées.

- De nombreuses réformes ont renforcé le rôle des documents d'urbanisme en matière de reconversion des friches, et en particulier la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014 qui confèrent au SCOT et au PLU/PLUI un rôle majeur en matière de lutte de l'étalement urbain.
 - Le SCOT est désormais le document intégrateur de tous les schémas et règlements locaux (principe de compatibilité limitée).
 - Le PLU et la carte communale doivent être compatibles avec le SCOT. En l'absence de document d'urbanisme, c'est le RNU qui s'applique.
 - Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) doivent être conformes au PLU.
- => Les documents d'urbanisme influencent fortement la reconversion des friches.

DES OBJECTIFS COMMUNS

✓ **Eviter la consommation du foncier**

Objectif : lutter contre l'étalement urbain qui fragmente les espaces et les paysages, consomme des ressources et entraîne des conflits d'usage.

• **Le SCOT et le PLU doivent fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, en lien avec l'analyse de la consommation passée au regard des dynamiques économique et démographiques (art. L. 141-6 et L. 151-4 et L. 151-5 CU).

En cas de consommation excessive, le Préfet peut bloquer l'entrée en vigueur du PLU lorsqu'il n'existe pas de SCOT (art. L. 153-25 CU).

- **Encadrement de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs :**

- ✓ Par le SCOT, qui peut imposer au préalable l'utilisation de terrains situés en zone urbanisés et desservis par des équipements, ou bien la réalisation d'une étude d'impact ou d'une étude de densification des zones déjà urbanisées (art. L. 141-9 CU)

- ✓ Par le PLU, qui doit être modifié avec une délibération motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ou révisé pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU (zone non équipée destinée à l'urbanisation future de plus de 9 ans à partir du 01/07/2015 sauf si la commune ou l'EPCI a réalisé des acquisitions foncières significatives (art. L. 153-31 CU à rétablir).

- En l'absence de document d'urbanisme, il est interdit de construire en dehors de parties actuellement urbanisées (PAU).

Selon la jurisprudence, une friche industrielle partiellement viabilisée bordée de voies publiques et de bâtiments doit être regardée comme une PAU (CE 29/06/2005, Société Semmaris,).

Mais un terrain constitué d'anciennes gravières et sablières en partie comblé, ne supportant aucune construction et ne bénéficiant d'aucun équipement n'est pas situé dans une PAU, même s'il est contigu à un secteur urbanisé (CAA Paris, 4/06/2002, Commune de Carrières-sous-Poissy, n° 98PA001316).

=> Ces dispositions incitent fortement à requalifier les friches existantes, lorsque celles-ci peuvent être considérées comme étant en milieu déjà urbanisé.

✓ **Mieux exploiter le foncier existant**

Objectif : favoriser le renouvellement urbain en densifiant ou en recyclant des espaces déjà urbanisés

- **Le PLU doit analyser, dans le rapport de présentation, la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (art. L. 151-4 CU)
- **Il doit définir, dans les OAP, des actions permettant le renouvellement urbain** et assurant le développement de la commune et fixer un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (art. L.151-7 1° et 3° CU).

- **Densifier la ville**

- ✓ **En supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS)**

- ✓ **En augmentant les droits à construire prévus dans le règlement :**
 - en autorisant le dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol dans certains secteurs pour permettre la construction de logements (libres, sociaux ou intermédiaires) (art. L.151-28 CU) ;

 - en permettant, dans les zones tendues, des dérogations au PLU pour permettre des surélévations, des changements de destination pour la réalisation de logements.... (art. L.152-6 CU) ;

- ✓ **En imposant une densité minimale de construction** (au moins égale à celle déterminée par le SCOT lorsqu'il existe, art. L. 141-8 CU) à proximité des transports collectifs dans des secteurs délimités par le règlement (art. L.151-26 CU) ;
- **Faciliter les changements d'usage**, en dispensant de formalité les changements entre deux sous-destinations appartenant à la même destination.

La requalification des friches participe pleinement à ces objectifs :

- Le SCOT peut identifier les espaces délaissés et les inscrire dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du territoire
- Le PLUi (ou le PLU) peut :
 - identifier les friches susceptibles de muter (rapport de présentation, document graphique)
 - permettre leur reconversion (zonage, règlement)
 - prévoir des objectifs de requalification (OAP)
 - donner des informations sur l'occupation des sols (risques, servitudes...).

- Situations différentes selon que :
 - la friche est située au sein de la ville, en périphérie ou bien à l'extérieur (quel avenir pour un site isolé ?).
 - la friche est totalement laissée vacante ou ne l'est que partiellement

- Attention à ne pas faire évoluer la règle d'urbanisme trop tôt :
 - Risque de spéculation (mais possibilité de le gérer par le biais d'une ZAD par exemple)
 - Risque d'inquiéter les personnes encore sur place
 - Risque d'accélérer le processus de mutation