



URBANISME

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Présentation synthétique des dispositions relatives à l'urbanisme – version provisoire avant la promulgation de la loi

Plan local d'urbanisme intercommunal

Transfert de compétence

- La compétence PLU figure au sein de la compétence aménagement de l'espace des communautés de communes et d'agglomération (la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » est mentionnée dans les articles L.5214-16, L.5214-23-1 et L.5216-5 du CGCT).
- Le transfert de la compétence aux communautés existantes s'opère automatiquement trois ans après la promulgation de la loi, sauf si 25 % des communes représentant 20 % de la population s'y oppose (et ce dans les trois mois précédent ce délai).
- Dans les trois ans suivant la promulgation de la loi, le transfert peut être opéré à tout moment selon les modalités actuelles de transfert de compétence (dispositions du L.5211-17 du CGCT).
- Si le transfert n'a pas été opéré, la communauté devient compétente à l'issue de l'année qui suit chaque élection du président (après chaque renouvellement municipal). Les communes peuvent s'y opposer (25 % des communes représentant 20 % de la population).
- A tout moment, la communauté conserve la possibilité d'engager le débat sur le transfert de la compétence. Les communes peuvent s'opposer à ce transfert envisagé par le conseil communautaire (25 % des communes représentant 20 % de la population).
- Les futures communautés issues de fusions bénéficient de cette capacité locale d'opposition au transfert.

Transition. Reprise des documents existants ou en cours

- La communauté devenue compétente peut décider, en accord avec la commune, de poursuivre sur son périmètre initial une procédure initiée avant le transfert par une commune.
- La communauté compétente engage une procédure de PLUi lorsqu'elle le décide et au plus tard lorsqu'elle révisé un des PLU applicables sur son périmètre (sauf si annulation par voie juridictionnelle d'un des PLU).
- La communauté devenue compétente peut conduire des modifications des documents anciennement municipaux tant qu'un PLUi n'est pas devenu exécutoire.

Relation communes / communauté

- Le PLUi est élaboré par l'EPCI en « collaboration » avec les communes membres.
- Les modalités de cette collaboration font l'objet d'un débat en début de procédure de PLUi. Elles sont arrêtées par le conseil communautaire après que s'est réunie, à l'initiative du président, une conférence des maires des communes membres.
- En cas de désaccord d'une commune sur les dispositions du projet arrêté de PLUi qui la concernent directement, le conseil communautaire délibère à nouveau et arrête le projet à la majorité des 2/3 (maintien des dispositions issues de la loi ENE).
- L'approbation du PLUi s'opère par délibération du conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés. Le rapport du commissaire-enquêteur et les observations du public sont préalablement présentés à la conférence des maires.



- Le conseil d'une communauté compétente tient, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme. Ce débat est à considérer comme distinct juridiquement de toute procédure de documents d'urbanisme.

- La possibilité est donnée à chaque commune de demander la réalisation sur son périmètre d'un plan de secteur (les CU et métropoles sont écartées de cette disposition). La communauté délibère alors sur cette opportunité.

Intégration PLU / PLH / PDU (PLUiHD)

- Faculté (et non plus l'obligation) de fusionner les documents PLUi / PLH / PDU.
- Intégration facilitée des documents par la création, en tant que nouvelle pièce dans le PLUi, du POA (programme d'orientations et d'actions) comprenant toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des déplacements.
- Le PLUi (dans son ensemble et non les OAP habitat ou les OAP transport) tient lieu le cas échéant de PLH et de PDU.
- Prorogation possible du PLH et PDU décidée par la communauté et après accord du préfet (d'une durée de trois ans renouvelable une fois) en attendant que soit approuvé le PLUiHD.
- Le PLUiHD doit être compatible avec le SRCAE.
- Elargissement du nombre de personnes pouvant demander à être consultées dans le cadre d'un PLUi valant PDU.

Sécurisation juridique du PLUi (et PLU)

- Le juge peut surseoir à statuer en fixant une date avant laquelle il est possible de régulariser le vice entachant un document d'urbanisme. Pour un vice de forme, cette faculté n'est possible que si l'illégalité a été commise après le débat sur les orientations du PADD.
- Le juge administratif peut limiter la portée de l'annulation qu'il prononce à une partie du PLU détachable du reste du document.
- Si un PLU communal est annulé au sein d'une communauté compétente, celle-ci peut de façon dérogatoire approuver un PLU à l'échelle communale.

PLUi et évolution de périmètre des communautés

- En cas de modification de périmètre ou de fusion de communautés, les dispositions des PLU restent applicables.
- Une communauté en cours d'élaboration de PLUi qui intègre une nouvelle commune ou fusionne peut élargir le périmètre de la procédure si le débat sur le PADD n'a pas eu lieu.

- Une communauté compétente qui s'étend à une commune en cours d'élaboration de PLU peut achever (dans un délai de deux ans) la procédure municipale si le débat sur le PADD s'est tenu. Transfert des actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.

Autres dispositions concernant le PLU

Evolution des zones AU2 / constructibilité en zone A

- La révision du document est nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2 qui n'a pas fait l'objet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans les 9 ans suivant sa création (entrée en vigueur de la mesure dès juillet 2015).
- Une délibération motivée de la collectivité est nécessaire pour justifier l'utilité de l'ouverture à urbanisation au regard du potentiel de renouvellement urbain et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces secteurs.
- Le « pastillage » (qui permet d'identifier des zones constructibles dans les zones agricoles) est strictement encadré. Il ne peut être qu'exceptionnel et défini après avis de la CDCEA.
- En dehors du pastillage, tout changement de destination ou extension est proscrite (sont autorisées les adaptations et rénovations du bâti).
- Un avis conforme de la CDCEA doit être recueilli en cas de changement de destination ou d'extension limitée de bâtiments situés dans les zones agricoles dont l'intérêt est identifié en matière architecturale et patrimoniale.

Le règlement du PLU

- Le règlement est désormais organisé en quatre grands chapitres : règles relatives à l'usage du sol et la destination des constructions, règles relatives aux caractéristiques architecturales, urbaine et écologiques ; règles relatives à l'équipement des zones ; les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- Est réinséré parmi les objectifs poursuivis par le règlement le « maintien ou la remise en état des continuités écologiques » (emplacements réservés, prescriptions de nature à assurer leur préservation...). Possibilité d'instituer une part minimale de surfaces éco-aménageables pour favoriser la biodiversité en ville.
- Le COS (coefficient d'occupation des sols) est supprimé.
- La prescription d'une taille minimale des parcelles n'est plus autorisée.



- Introduction d'obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.

Transformation POS / PLU

- Obligation de transformation des POS en PLU. La procédure de révision doit être engagée avant le 31 décembre 2015 et achevée dans les trois ans après publication de la loi.

Délai supplémentaire pour la « grenellisation » du PLU

- Report au 1^{er} janvier 2017 de la date-butoir avant laquelle les PLU doivent être rendus compatibles avec la loi ENE.

Règlement national d'urbanisme

- La faculté de solliciter une dérogation au RNU par délibération motivée du conseil municipal reste possible mais est conditionnée à un avis conforme de la CDCEA.

Instruction des autorisations d'urbanisme

- Toute commune faisant partie d'une communauté de plus de 10 000 hab ne dispose plus gracieusement du service d'Etat. Il est donc attendu une organisation rapide dans le cadre communautaire (ou intercommunautaire) de services mutualisés d'instruction au bénéfice de chacun des maires.

Schéma de cohérence territoriale

Compétence

- Toutes les communautés de communes sont compétentes « de plein droit » en matière de SCoT.
- Les chartes de PNR peuvent tenir lieu de SCoT si elle comporte un chapitre individualisé comportant les documents constitutifs d'un SCoT et élaboré dans les conditions définies pour les SCoT.

Incitation à l'élaboration d'un SCoT

- L'incitation à élaborer des SCoT est renforcée : le régime de dérogation à l'application du principe de constructibilité

limitée en l'absence de SCoT est resserré ; les dérogations ne peuvent être données par le préfet ou le président de l'établissement qui porte le SCoT (jusqu'au 31 décembre 2016) qu'après avis de la CDCEA ; l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation porte sur les zones à urbaniser délimitées par les PLU après le 1^{er} juillet 2002, les zones A, N des POS et PLU, les secteurs non constructibles des cartes communales, les secteurs en dehors des parties actuellement urbanisées dans les communes sans document d'urbanisme.

Périmètre d'un SCoT (évolution) et procédure

- Sauf PLUi valant SCoT, un périmètre de SCoT délimité après le 30 juin 2014 ne peut correspondre à celui d'une seule communauté.
- Si des communes (ou communautés) se retirent du périmètre d'un SCoT approuvé : les dispositions du SCoT sont abrogées ; sur une période de 6 ans les dispositions de l'article L. 122-2 (interdiction d'ouverture à urbanisation) ne sont pas applicables.
- En cas d'extension du périmètre de SCoT, l'établissement public engage l'ajustement du SCoT d'accueil pour couvrir le périmètre étendu au plus tard lors de la délibération qui analyse les résultats de l'application du SCoT.

- Les communes limitrophes du périmètre de SCoT ne sont plus "personnes publiques associées" à l'élaboration du SCoT, mais peuvent simplement demander à être consultées.

Portée juridique du SCoT

- Le SCoT est un document « intégrateur » (le document de référence du PLU). Le SCoT a une nouvelle obligation de compatibilité avec les nouveaux schémas régionaux des carrières.
- Les PLU devront être mis en compatibilité avec les SCoT dans l'année suivant son approbation ; le délai de 3 ans n'est accordé qu'en cas de nécessité de révision.

Schéma de secteurs

- Les schémas de secteurs sont supprimés. Les actuels schémas demeurent opposables et ceux en cours peuvent être achevés.

Inter SCoT

- Reconnaissance par la loi (mais sans aucune incidence) de « l'inter-SCoT ».



Contenu du SCoT

- Le rapport de présentation du SCoT doit identifier les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation
- En matière de déplacements, les objectifs du PADD intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement
- Le PADD traite de « qualité paysagère », de préservation « et de mise en valeur » des ressources naturelles
- Le DOO transpose les dispositions des chartes de PNR pour qu'elles soient déclinables dans les PLU

Calendrier

- L'échance fixée pour la mise en conformité des SCoT avec le Grenelle est reportée d'un an (désormais 1^{er} janvier 2017)

Urbanisme commercial

Concernant les SCoT et PLU

- Suppression du DAC dans les SCoT (et des ZACOM)
- Réécriture des objectifs du SCoT qui définit les localisations préférentielles des commerces et qui définit les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire
- Possibilité, en l'absence de SCoT pour un PLUi de comporter des orientations d'aménagement qui comportent les dispositions commerces
- Division par deux, dans les PLU, de l'emprise au sol maximale des parkings (plafond abaissé de 1,5 à 0,75 fois la surface bâtie pour les créations de commerce de plus de 1000 m² et les multiplexes)
- Possibilité de fixer dans les OAP d'un PLU un pourcentage commerce à respecter dans les opérations d'aménagement
- Un décret en Conseil d'Etat précisera la possible distinction dans les PLU des constructions selon leur usage : commerce/ bureaux / activités de services...

Autres mesures

- Soumission des drives à autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la CDAC
- Obligation de remise en état du terrain lorsqu'il est mis fin à l'exploitation commerciale

Aménagement opérationnel

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

- Possible attribution de la concession d'aménagement avant la création de la zone, dès lors que le bilan de la concertation en amont a été arrêté et que la collectivité s'est prononcée sur les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre, son programme et son bilan financier
- Les PAZ encore en vigueur peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée
- La participation forfaitaire pour assainissement collectif en ZAC est diminuée à proportion du coût total des travaux nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées de la zone pris en charge par l'aménageur dans le cadre du programme des équipements publics de la zone

Association foncière urbaine (AFU)

- Création de l'AFU Projet dont la vocation est liée au développement souhaité de l'habitat
- Création d'organismes de foncier solidaire. Agréés par le préfet de région, ils ont vocation à acquérir et gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et équipements collectifs dans le cadre de la politique d'aide au logement. Ils concluent avec le porteur de projet des baux de longue durée et peuvent bénéficier de la cession avec décote du foncier de l'Etat

Fiscalité de l'aménagement

- Amélioration du projet urbain partenarial (PUP) : les terrains ou nouvelles constructions bénéficiant d'équipements réalisés dans le cadre du PUP mais extérieurs au périmètre initial du PUP peuvent participer à l'équipement par décision de la collectivité

Lotissement

- Subdivision des lots facilitée dans les lotissements
- Assouplissement des règles de vote
- Clarification des conditions de mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme

Projet d'intérêt majeur (PIM)

- Création du PIM en tant que contrat entre l'autorité administrative et une commune ou une communauté pour la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructures (extension du principe des contrats de développement territorial aujourd'hui en vigueur en Ile de France)
- Région et départements peuvent en faire partie à leur demande



- Les PIM font l'objet de concertation et sont soumis à enquête publique

Foncier

Responsabilités des communautés

- Etablissement d'une compétence de plein droit en matière de DPU aux communautés compétentes en matière de PLU
- Possibilité ouverte aux communautés de procéder à l'acquisition des biens sans maîtres
- Valorisation et simplification de la ZAD intercommunale (sans arrêté préfectoral si accord des communes concernées)

Droit de préemption urbain

- L'objet des préemptions exercées par l'Etat est élargi dans les communes carencées (loi SRU)
- La cession de la majorité des parts de SCI (autres que familiales) est soumise par principe au DPU
- Les constructions achevées depuis moins de 4 ans (10 ans auparavant) sont exclues du champ du DPU sauf délibération expresse de la commune ou de la communauté compétente
- Le contenu de la DIA est enrichi : ajout d'informations sur l'état du sol ; possibilité accordée au titulaire de demander des éléments supplémentaires (circonscrits par décret). Une visite du bien peut être demandée
- Le titulaire peut utiliser le bien préempté à d'autres fins que celles mentionnées dans les décisions de préemption sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'article L.210-1
- Trois ans après la renonciation à une préemption, le propriétaire doit déposer une nouvelle DIA
- Les alinéations gratuites, hors lien de parenté, sont soumises au droit de préemption

Etablissement publics fonciers

- Les déploiement des établissements publics fonciers d'Etat dans le cadre régional (EPFR) est attendu. Coopérations envisagées dans le cadre de conventions avec les SAFER. Possibilité de superposition totale ou partielle avec des établissements publics fonciers locaux (EPFL) sous réserve de l'accord des communes et communautés membres de l'EPFL (disposition valable pour les EPFL existant avant le 26 juin 2013).

Sols pollués

- Définition par l'Etat de zones de vigilance dans lesquelles un changement d'usage du sol nécessitera la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution. Zones définies après avis de la commune ou de la communauté compétente et annexées au PLU. Une étude des sols devra être réalisée par les porteurs de projets soumis à permis de construire ou d'aménager dans ces zones.

Autres dispositions

Schéma régional des carrières

- Elaboration dans les 5 ans suivant la promulgation de la loi, par le préfet de région, d'un schéma régional des carrières remplaçant les schémas départementaux

Participation du public, concertation

- Les modalités de mise à disposition du public des projets d'UTN hors SCoT sont précisées
- Les projets d'aménagements légers dans les espaces protégés en zone littorale font l'objet a minima d'une mise à disposition du public à défaut d'enquête publique
- Nécessité d'enquête publique préalable à la délibération d'un conseil municipal d'une commune non couverte d'un document d'urbanisme et relative à l'identification d'éléments à protéger en raison de leur intérêt patrimonial, paysager ou écologique

CONTACT

p.schmit@adcf.asso.fr
Tel : 01 55 04 88 12