Club PLUi Bourgogne

18/03/2014

Dispositions ALUR

CLUB PLUi
plan local d'urbanisme intercommunal

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Enjeux

- favoriser la couverture territoriale par un PLU ou un autre document en tenant lieu

Le projet de loi prévoit plusieurs groupes de mesures pour répondre aux enjeux :

- **transfert de compétence**
- **évolution du PLU communautaire**
- **prise en compte des modifications des périmètres des intercommunalités**
- **révision et transformation du plan d'occupation des sols en PLU**
- **modernisation de la carte communale**
- **prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat**

Transfert de compétence et modernisation du PLUi

1- Transfert de compétence PLU aux communautés d'agglomération (CA) et aux communautés de communes (CC) :

- 3 ans après la publication de la loi
- sauf si 25% des communes représentant 20 % de la population s'y opposent
- Une clause de revoyure est prévue. Le transfert « volontaire » de la compétence PLU reste toujours possible.
- Obligation de faire un PLUi au plus tard à la prochaine révision d'un des PLU communaux

2- Plus de souplesse pour le PLU communautaire

- la réalisation d'un PLU tenant lieu de PLH et de PDU devient facultative
- prorogation du PLH ou du PDU arrivé à échéance, jusqu'à l'approbation du PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU (après accord du préfet)
- création du programme d'orientations et d'actions (POA) pour tout ce qui concerne la mise en œuvre du PLUiH ou PLUiD

Transfert de compétence et modernisation du PLUi

3- des évolutions dans le processus de collaboration entre EPCI et communes membres

- Le PLUi s'élabore **en collaboration** entre l'EPCI et communes membres et un débat sur la politique locale de l'urbanisme a lieu tous les ans.
- L'EPCI arrête les **modalités de la collaboration** avec les communes membres après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires.
- Une commune d'une CC ou d'une CA peut demander à être couverte par un **plan de secteur**.
- Suite à l'enquête publique, les avis, observations du public et le rapport du commissaire enquêteur sont présentés lors d'une conférence intercommunale. Le PLUi est approuvé à la majorité simple des suffrages exprimés.

Transfert de compétence et modernisation du PLUi

- **4- autres évolutions**

  - amélioration de l'articulation avec le code des transports pour le PLU tenant lieu de PDU (lien de compatibilité entre PLUiD et PRQE et SRCAE, intégration du PAVE notamment)

  - obligation de réaliser un bilan « global » du PLU, PLUi et PLUi tenant lieu de PDU tous les 9 ans ; pour le PLUi tenant lieu de PLH, obligation de réaliser un bilan « global » tous les 6 ans et un bilan spécifique du volet habitat tous les 3 ans

  - les pouvoirs du préfet sont renforcés en ce qui concerne le PLUi tenant lieu de PLH : demande de modifications du document possible et extension du droit de veto hors SCOT.

Evolution des périmètres des EPCI et conséquences sur les PLU

- en cas d'évolution du périmètre d'un EPCI ou en cas de fusion d'au moins deux EPCI, les dispositions des PLU et des cartes communales applicables sur le territoire des communes et des EPCI concernés restent applicables. L' EPCI engage un PLUi dès qu'il doit réviser un des PLU de son territoire.
- les dispositions des PLU communaux peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une déclaration de projet par l'EPCI nouvellement compétent jusqu'à l'approbation du PLUI.

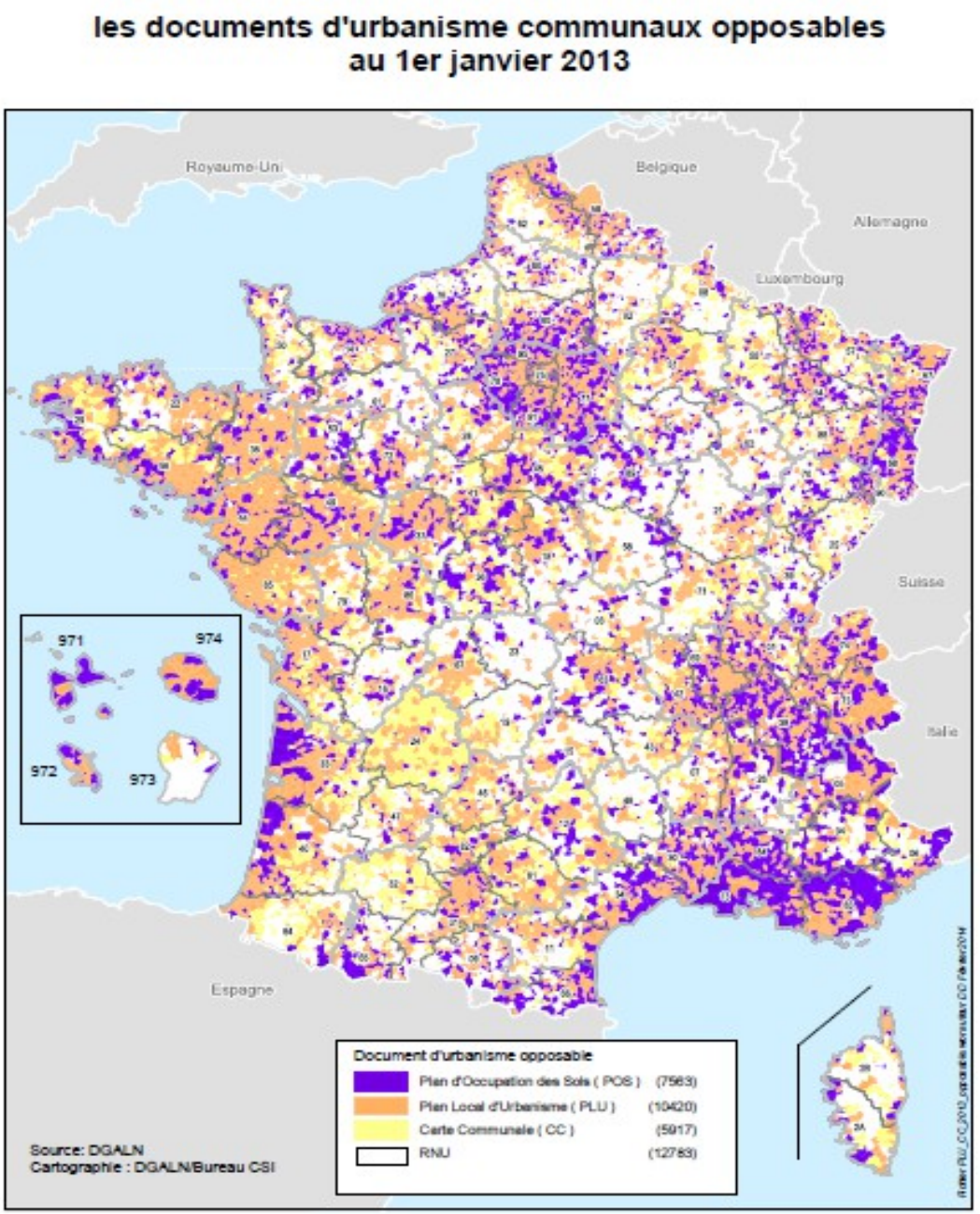
Evolution des périmètres des EPCI et conséquences sur les PLU

- lorsqu'un EPCI, dont le PLU est en cours d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet, intègre dans son périmètre une commune ou un EPCI, il a désormais la faculté d'achever la procédure sur son périmètre initial, dans le respect d'un délai de deux ans à compter de la date de l'intégration des communes ou EPCI.
- substitution de l'EPCI nouvellement compétent pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'EPCI avant leur intégration dans son périmètre ou leur fusion, lorsque l'EPCI nouvellement compétent souhaite achever ces procédures.
- concernant les cartes communales, l'EPCI peut achever les procédures d'élaboration, de révision ou de modification simplifiée en cours, engagées avant la fusion ou l'intégration, dans les deux ans qui suivent la fusion ou la modification du périmètre.

Mesures pour la transformation des POS en PLU

Mettre fin aux POS

- en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme
- si la procédure d'élaboration a été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU qui doit intervenir au plus tard dans un délai de 3 ans après la publication de la loi
- La caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur: c'est le RNU qui s'applique



Mesures sur le contentieux des SCOT, PLU et carte communale

1. introduction du dispositif de régularisation contentieuse

Le juge peut surseoir à statuer s'il estime que le vice de forme, de procédure ou de fond entachant une procédure d'élaboration ou de révision du document peut être régularisé. Pendant le délai de régularisation, le document reste applicable.

2. l'annulation partielle des SCOT, PLU et carte communale

Codification de la pratique du juge qui peut annuler uniquement une partie détachable du document d'urbanisme, comme un zonage, le POA, ou un plan de secteur.

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Enjeux

- limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles en forestiers, en particulier pour préserver la biodiversité , maintenir le potentiel agricole et assurer le cycle de l'eau

Contexte

- deux lois récentes sont venues renforcer cette politique:
  - la loi engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter l'étalement urbain et encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics
  - la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter la régression des espaces agricoles

- **Mesure 1 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées**
  - Le rapport de présentation du SCOT :

    - identifie les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation ;
  - Le rapport de présentation du PLU :

    - analyse la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification ;

    - inventorie les capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces

Ces dispositions sont applicables aux PLU et SCoT dont l'élaboration ou la révision débute après l'entrée en vigueur de la loi et aux procédures en cours si le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu.

- **Mesure 2 : l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision et le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.**

Mesure 3 : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans impose une procédure de révision.
  - les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI ne sont pas concernées ;
  - entrée en application différée au 1er juillet 2015

- Pour les autres zones 2AU : la collectivité justifiera par délibération la nécessité de l'ouverture
  - la justification repose sur l'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités
  - Entrée en vigueur immédiate, sauf pour modification en cours déjà notifiée aux PPA

- **Mesure 4 : encadrement d'une possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et extension du champ d'intervention de la CDCEA**

  - Avis conforme de la CDCEA sur la délibération motivée du conseil municipal pour déroger au principe d'inconstructibilité dans les communes sans documents d'urbanisme

  - Les autres dérogations déjà prévues à cet article sont maintenues

  - Extension du champ d'intervention de la CDCEA aux espaces agricoles et plus seulement aux zones agricoles

Mesure 5 : Encadrement des STECAL (pastilles)

- Objectif: limiter les recours inappropriés à la technique du pastillage (« micro zonage » ou « STECAL »: secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme
- Ces secteurs, possibles en zones agricoles, naturelles et forestières, ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel
- avis de la CDCEA
- Adaptation et réfection des bâtiments existants autorisés en dehors de ces secteurs en zone A et N.

Mesure 6 : Changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables

- Le droit actuel autorise les PLU à désigner, en zone agricole, les bâtiments remarquables qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- Le projet de loi complète ce mécanisme en ajoutant une possibilité d'extension limitée de ces bâtiments en Zone A et une possibilité de changement de destination en zone N
- Des avis conformes de la CDCEA en zone A, et de la CNDPS en zone N, sont exigés

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **Le règlement d'urbanisme du PLU est restructuré en 3 thèmes pour plus de lisibilité** :
  - I. usage du sol et destination des constructions
  - II. caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
  - III. équipement des terrains
- **Suppression du COS**
  - suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis
  - suppression du mécanisme de transfert de COS, remplacé par un mécanisme de transfert de constructibilité
  - suppression des possibilités de « surCOS » (mais maintien des bonus de constructibilité)
  - plus de référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité

- **Suppression de la taille minimale des terrains**

- **Mesure : Clarification du PLU et autres mesures de densification (suite)**

  - **Dispositions nouvelles en matière de stationnement**

    - Le PLU **doit** fixer les obligations minimales de stationnement vélo pour les habitations et les bureaux dans le respect du code de la construction et de l'habitation
    - Le PLU tenant lieu de PDU **doit** fixer les obligations minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés en tenant compte de la destination des bâtiments et de la desserte en transports collectifs.
    - Dans des secteurs qu'il **doit** déterminer, le PLU tenant lieu de PDU réduit les obligations minimales de stationnement pour les véhicules motorisés là où la qualité de la desserte en TC le permet. Une limite maximale de places peut être imposée pour les bâtiments non destinés à l'habitation.

- **Mesure : Clarification du PLU et autres mesures de densification (suite)**

  - **Disposition en faveur de la Trame Verte et Bleue**
    - le règlement du PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
    - le règlement du PLU peut fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
    - le règlement du PLU peut comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. (coefficient de biotope)
    - possibilité d'utiliser l'ex L.123-1-5 7° pour identifier et préserver des espaces au titre de la TVB

FIN

Merci de votre attention

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT