

ÉDITO



« Un urbanisme et un aménagement rénovés pour relancer la construction »

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'État de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme et la transition écologique des territoires.

Il s'agit d'accélérer la construction de logements en évitant une consommation excessive d'espaces naturels ou agricoles et en limitant les déplacements individuels en véhicules motorisés.

Ainsi, la loi Alur renforce les compétences des collectivités locales et modernise les outils d'urbanisme :

- Le schéma de cohérence territoriale (Scot) s'affirme comme un outil stratégique et prospectif qui permet de mettre en œuvre une stratégie territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Le Scot intègre l'ensemble des politiques publiques afin d'assurer sa cohérence sur un territoire pertinent et il est également renforcé pour limiter l'étalement urbain.
- Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU i) est l'outil de planification privilégié. La loi donne désormais aux intercommunalités les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité. Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, ce transfert comprend également la compétence du droit de préemption.

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS).

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains et le coefficient d'occupation des sols sont supprimés. Ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Enfin la loi prévoit la fin de la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des actes d'occuper pour les communes compétentes selon un seuil de population.

L'objet de la plaquette est de vous présenter les principales dispositions de la loi ALUR relative à la planification et à l'urbanisme.

Nicole Klein
Préfète de la région Picardie
Préfète de la Somme

Les principales étapes de la mise en œuvre de la loi

27 mars 2014

- La loi Alur a été publiée au JO le 26 mars 2014. Les mesures qui ne font pas l'objet d'une entrée en vigueur différée ou qui ne nécessitent pas de décret d'application entrent en vigueur le lendemain, soit le 27 mars 2014.
- Suppression des COS et de la taille minimale des parcelles
- Un PLUI n'est plus obligé de tenir lieu de PLH et/ou de PDU.

1er juillet 2014

- Un nouveau périmètre de Scot ne peut être arrêté sur le périmètre d'un seul EPCI à compter de cette date.
- Les dispositions de la loi Alur relatives aux modalités de la participation du public pour les projets d'unités touristiques nouvelles et de certains aménagements légers dans les espaces remarquables relevant de la loi Littoral s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de cette date.

1er juillet 2015

- À compter de cette date, une procédure de révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU créée il y a plus de neuf ans.
- À partir de cette date, le seuil de mise à disposition des services de l'État passe de 20 000 à 10 000 habitants pour les EPCI compétents en ADS.

1er janvier 2016

- Les POS non transformés en PLU sont caducs. Toutefois, les procédures de révision du POS peuvent être achevées après le 31 décembre 2015 dans la limite d'un délai de trois ans après la publication de la loi (le PLU doit alors être arrêté).
- Les nouvelles mesures portant sur le plafond des surfaces de stationnement des commerces entrent en application à compter de cette date.

1er janvier 2017

- La pleine application du principe d'urbanisation limitée à toute commune située à plus de 15 km du rivage ou de la limite d'une unité urbaine, en l'absence de SCoT, entre en vigueur.
- Report à cette date de la « grenellisation » des SCoT et des PLU, initialement prévue au 1er janvier 2016

27 mars 2017

- Le principe du transfert de droit de la compétence PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, aux communautés d'agglomération et de communes existant à la date de publication de la loi, entre en vigueur, sauf opposition de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population.

Pour en savoir plus :

Site internet des services de l'État dans la Somme : www.somme.gouv.fr

> rubrique : Services de l'État / Politique publiques :
> agriculture, environnement, aménagement et logement

> DDTM de la Somme.

Site internet du ministère : www.territoires.gouv.fr



La DDTM de la Somme

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La loi pour l'Accès au Logement Et à un Urbanisme Rénové

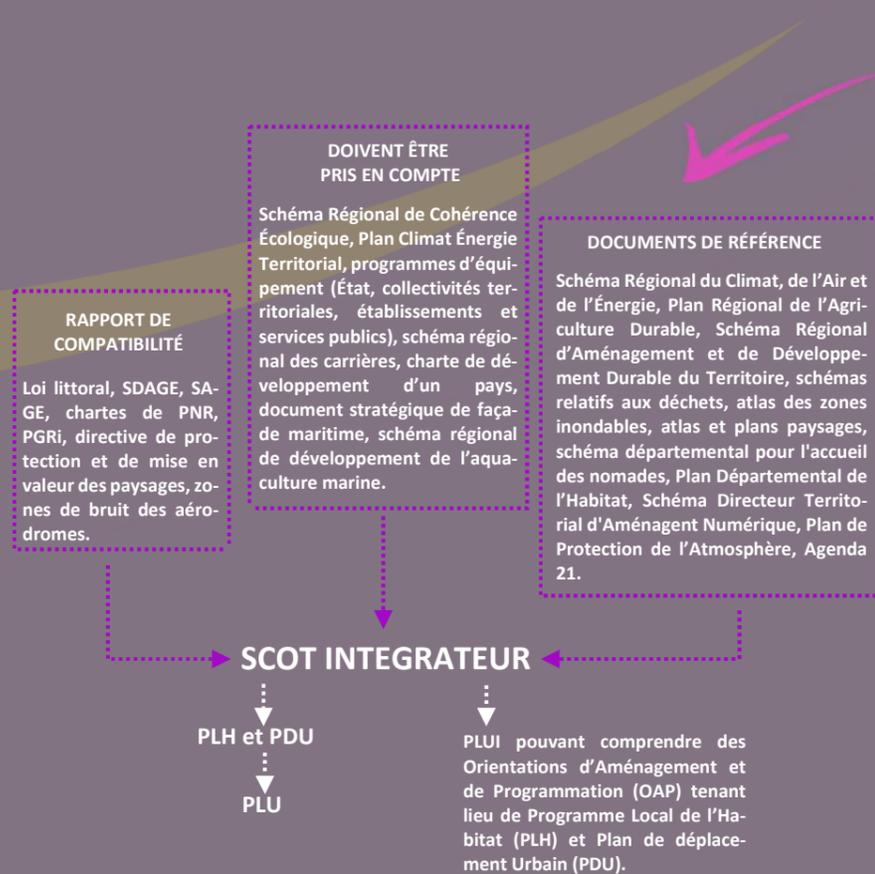
Synthèse des incidences de la loi pour le développement des territoires

- ALUR -



Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Centre administratif Départemental -1 bd du Port
80026 Amiens Cedex 1
Tel : 03.22.97.21.00

1 - Une planification étendue autour du SCoT



Le schéma de cohérence territorial (Scot) est conforté en tant que :

Document d'urbanisme intégrateur

La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi ALUR simplifie le principe selon lequel les PLU ou les cartes communales doivent être compatibles avec des documents supra-communales. Ainsi le SCOT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques

Une constructibilité limitée hors SCOT :

L'article L.122-2 du CU pose un principe d'urbanisation limitée pour les communes non couvertes par un SCOT approuvé. Ainsi sont concernées, jusqu'au 31 décembre 2016 les communes situées à moins de 15 km du littoral et à plus de 15 km d'une agglomération de + de 15 000 habitants

A compter du 1/01/2017, toutes les communes non couvertes par un SCOT approuvé seront concernées.

La demande de dérogation devra répondre aux critères énoncés dans l'article L.122-2-1 du code de l'urbanisme. Cet avis sera donné après passage en CDCEA, par le Préfet en l'absence de périmètre de SCOT ou par le Président du Syndicat Mixte du SCOT en cas de périmètre de SCOT, jusqu'au 31 décembre 2016.

A compter du 1er janvier 2017, par le Préfet sur l'ensemble des territoires non couverts par un SCOT approuvé

2 - le PLU devient le référence en matière de document d'urbanisme pour les territoires en développement

Une mesure emblématique : le transfert de compétences communales en matière d'urbanisme aux EPCI.

Pour les EPCI n'ayant pas encore pris la compétence, le transfert se fera automatiquement 3 ans après la publication de la Loi ALUR, soit au 27 mars 2017, sauf si minorité de blocage (25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent).

Le transfert de compétence implique l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) unique sur tout le territoire de l'EPCI, qui doit intervenir au plus tard lors de la première révision d'un des PLU communaux.

Le transfert volontaire de la compétence PLU reste possible. Ainsi, entre le 26 mars 2014 et le 27 mars 2017, les EPCI peuvent décider de prendre la compétence.

La compétence des EPCI à fiscalité propre en matière de PLU emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Les conséquences sur les PLU communaux pour un EPCI compétent :

L'EPCI engage un PLU sur l'ensemble de son territoire dès qu'il doit réviser un de ses PLU communaux ou une carte communale.

Les dispositions des PLU communaux pourront être modifiées ou mises en compatibilités avec une déclaration de projet par l'EPCI nouvellement compétent jusqu'à l'approbation du PLUi.

Les PLU communaux en cours dans un EPCI compétent pourront être terminés par les EPCI, avec l'accord du conseil municipal.

La caducité des Plan d'Occupation des Sols (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 (RNU).

Si la procédure de transformation en PLU 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 soit au 27 mars 2017.

Les PLU en cours d'élaboration ou de révision doivent être conforme à la loi ALUR

Dispositions en application immédiate :

Inscrire des objectifs CHIFFRÉS de la modération de la consommation des espaces et de la lutte contre l'étalement urbain et l'intégration des objectifs de paysage dans le PADD

Encadrer strictement les occupations des sols dans les zones A et N (la création des secteurs de taille et de capacité limité dit « STECAL », l'adaptation et la réfection des constructions existantes en dehors de ces zones, l'inventaire des bâtiments remarquables dans le règlement)

Supprimer les COS (coefficient d'occupation du sol) et les surfaces minimales des PLU

Prendre en compte la biodiversité

Mesures pour la modernisation de la carte communale :

Désormais, il est expressément prévu dans le code de l'urbanisme que l'ensemble des cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement feront l'objet d'une évaluation environnementale.

La loi ALUR précise la nécessité d'une prescription pour élaborer une carte communale par délibération du conseil municipal ou communautaire.

L'annexion des servitudes d'utilité publique devient obligatoire pour les cartes communales afin d'améliorer la lisibilité des règles d'urbanisme applicables sur le territoire.

Les aides aux financements :

Possibilité de pouvoir bénéficier d'une subvention via la Dotation Générale de Décentralisation (DGD) sur une partie du montant des études.

3 - Les évolutions en matière d'application du droit des sols

Dans les communes appartenant à un EPCI de plus de 10 000 habitants et disposant d'un document d'urbanisme (POS/ PLU et carte communale avec transfert de compétence) les services de l'État ne sont plus mis à disposition pour l'instruction des actes d'occupation du sol à compter du 1er juillet 2015

Compétence Application Droit des Sols et cartes communales

Dans la Somme :

Les conventions en cours se terminent au 1er novembre 2014, les nouvelles conventions prévoient la fin de la mise à disposition au 1er juillet 2015. Les communes concernées devront donc être en mesure de faire l'instruction par elle-mêmes.

La compétence ADS est transférée à la commune pour les cartes communales adoptées après le vote de la loi ALUR (délivrance des actes au nom de la commune).

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles

La loi ALUR maintient la possibilité de déroger au principe d'inconstructibilité par une « délibération motivée », lorsque le conseil municipal considère que l'intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population sur la commune. Cette possibilité de dérogation au principe d'inconstructibilité est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

La caducité des règles du lotissement :

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement ou dans le cahier des charges d'un lotissement sont CADUQUES à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU même lorsqu'une majorité des colotis en a demandé un.

Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové