Urbanisme réglementaire (Lois Grenelle, ALUR, LAAAF, …)

Urbanisme
et
aménagement

Association des maires De Lot-et-Garonne

5 décembre 2014

LOI #ALUR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Les principales lois récentes à appliquer

- Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (loi ENE appelée aussi « loi Grenelle 2 »)
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMAP)
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 20 mars 2014 (loi ALUR)
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 (LAAAF)

La loi ENE (juillet 2010)

- Un constat, l'« urgence écologique » :

le changement climatique, la perte de biodiversité, la surconsommation d'espace et des ressources énergétiques

- Des défis pour l'urbanisme :

- L' utilisation économe de l'espace/lutte contre l'étalement urbain/avec des objectifs chiffrés+favoriser la densité
- La réduction des GES+favoriser l'énergie durable
- La diminution des obligations de déplacements motorisés
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (trame verte et bleue)
- La meilleure prise en compte des risques naturels
- Le développement des communications électroniques
- La meilleure intégration de l'aménagement commercial dans les documents d'urbanisme
- ...

La loi ALUR (mars 2014)

- La loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

- Elle s'inscrit dans la continuité de la loi « Grenelle 2 » qui visait à intégrer davantage les politiques environnementales dans l'aménagement et l'urbanisme.

Les 4 titres de la loi ALUR

- Favoriser l'accès de tous **à un logement digne et abordable**
- Lutter contre **l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**
- Améliorer **la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement**
- **Moderniser l'urbanisme** dans une perspective de transition écologique des territoires

Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

Enjeu principal

- Faciliter la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espace : les notions de densité et donc de qualité et de forme urbaine deviennent cruciales

Objectifs

- **Prendre des mesures en matière d'urbanisme permettant la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés et la densification des secteurs urbanisés**
- **Renforcer les possibilités du code de l'urbanisme pour lutter contre la consommation d'espace**
- Améliorer les outils fonciers pour permettre la construction de logements

Plusieurs leviers

- **Le développement de la planification stratégique**
- **La rénovation des règles d'urbanisme**
- Une politique d'anticipation foncière
- Des procédures et outils d'aménagement modernisés

Urbanisme et aménagement :

les principales dispositions de la loi Alur

- Rôle stratégique du SCoT
- Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux
- Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification
- Développement de l'offre de construction
- Participation du public
- La filière ADS

Les principales mesures à retenir en urbanisme réglementaire

- Couverture du territoire national en SCoT au 1er janvier 2017 (sinon, application de la règle de l'urbanisation limitée)
- Intégration des dispositifs de la loi ENE dans tous les POS et PLU avant le 1er janvier 2017 (= "grenellisation" des PLU)
- Transfert de droit de la compétence PLU à tous les EPCI à fiscalité propre le 24 mars 2017 (sauf minorité de blocage)
- Caducité des POS à compter du 1er janvier 2016

Le Schéma de Cohérence Territoriale : règles et échéances

Développer la planification stratégique : le SCoT

Qu'est-ce qu'un SCoT ?

- Un document de planification stratégique à une échelle intercommunale
- Créé par la loi SRU, renforcé par les lois ENE et ALUR
- Il intègre et coordonne de nombreuses politiques publiques : urbanisme, habitat, déplacements, développement économique, environnement, protection des espaces agricoles, grands équipements, aménagement numérique, aménagement commercial, protection et mise en valeur des ressources naturelles...
- Tout en tenant compte des risques et des nuisances de toute nature

Développer la planification stratégique : le SCoT

Qu'est-ce qu'un SCoT ?

- Il contient principalement :
  - Des orientations et des objectifs à atteindre
  - Peut aller dans certains cas jusqu'à proposer des prescriptions très précises
- Il est composé de trois parties :
  - Un rapport de présentation
  - Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
  - Un document d'orientation et d'objectif (DOO)
- Il s'impose (le DOO) ensuite aux PLU, cartes communales, documents sectoriels (PLH, PDU,...)
- Il doit être évalué au bout de 6 ans

Développer la planification stratégique : le SCoT

Objectifs des lois Grenelle et ALUR

- renforcer le rôle intégrateur des SCoT
- améliorer la couverture territoriale des SCoT
- conforter le rôle du SCoT dans la maîtrise de l'aménagement commercial

Mesures

Pour répondre à ces objectifs, la loi prévoit 4 groupes de mesures :

- améliorer et simplifier la hiérarchie des normes
- renforcer le principe de l'urbanisation limitée en absence de SCoT
- clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT
- mieux intégrer l'aménagement commercial dans l'élaboration des SCoT

Mesure 1 : conforter le rôle intégrateur du ScoT

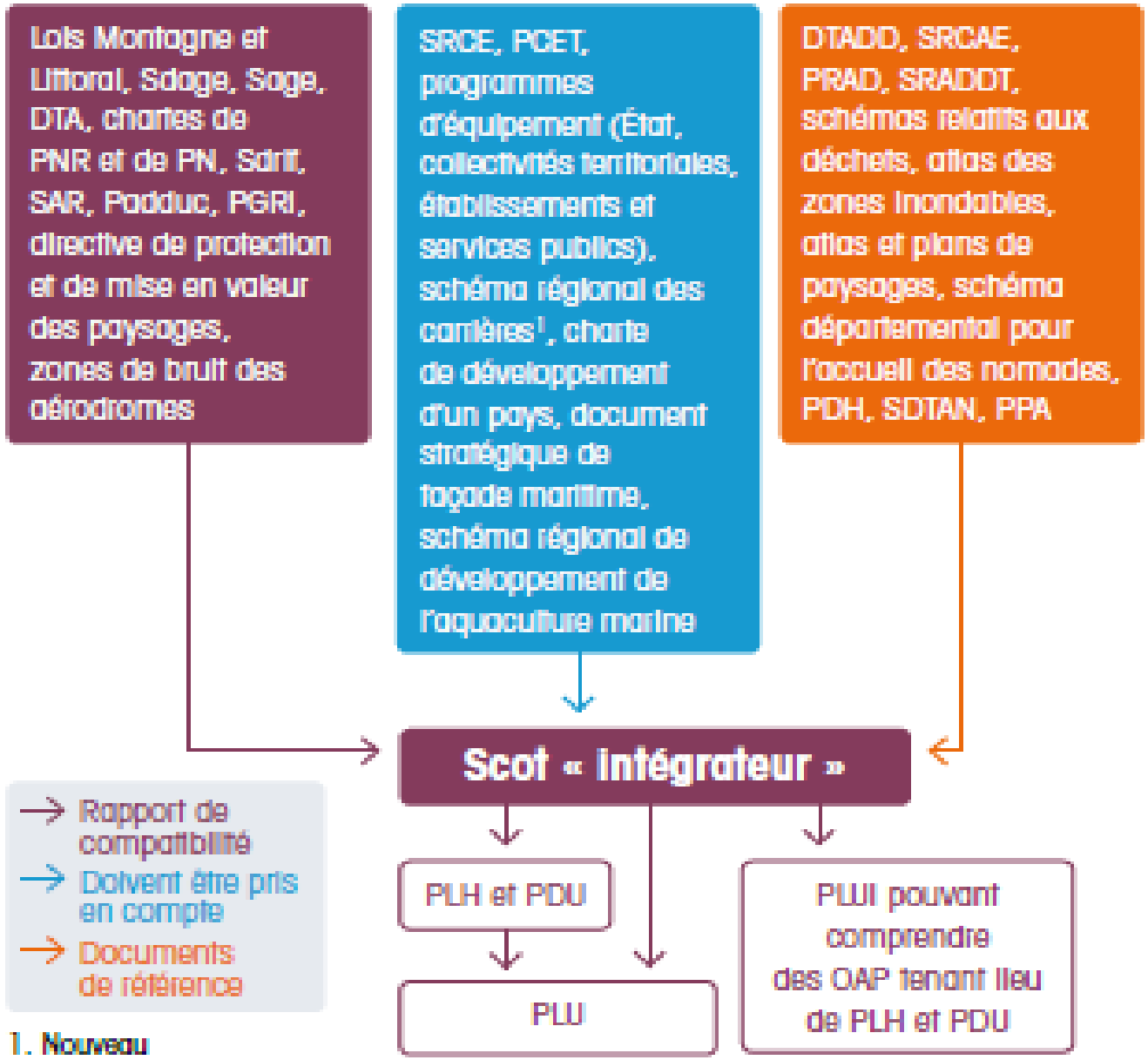
Clarification de la hiérarchie des normes

- Réécriture du L.111-1-1 qui devient l'article unique de référence
- Limitation des rapports directs de prise en compte et compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur (SRCE et PCET)
- Mise en cohérence du code de l'environnement
- Le **SCoT voit son rôle intégrateur renforcé**, le PLU se référant à ce document sera juridiquement sécurisé

Nouvelle norme

- Un **schéma régional des carrières** est créé que les documents d'urbanisme devront prendre en compte

Loi ALUR



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Loi Alur : Urbanisme et aménagement

Mesure 2 : renforcer le principe d'urbanisation limitée en absence de SCoT

Clarification du calcul de la règle dite des « 15 kilomètres »

- calcul à compter de la limite communale de l'agglomération et non de la limite extérieure de la zone bâtie continue de l'agglomération
- Inclusion claire de la ville-centre dans le dispositif

Renforcement du dispositif de lutte contre l'étalement urbain

- étendre explicitement le dispositif aux zones agricoles et forestières
- maintien de la date du 31/12/2016 pour l'extension à toutes les communes hors SCoT

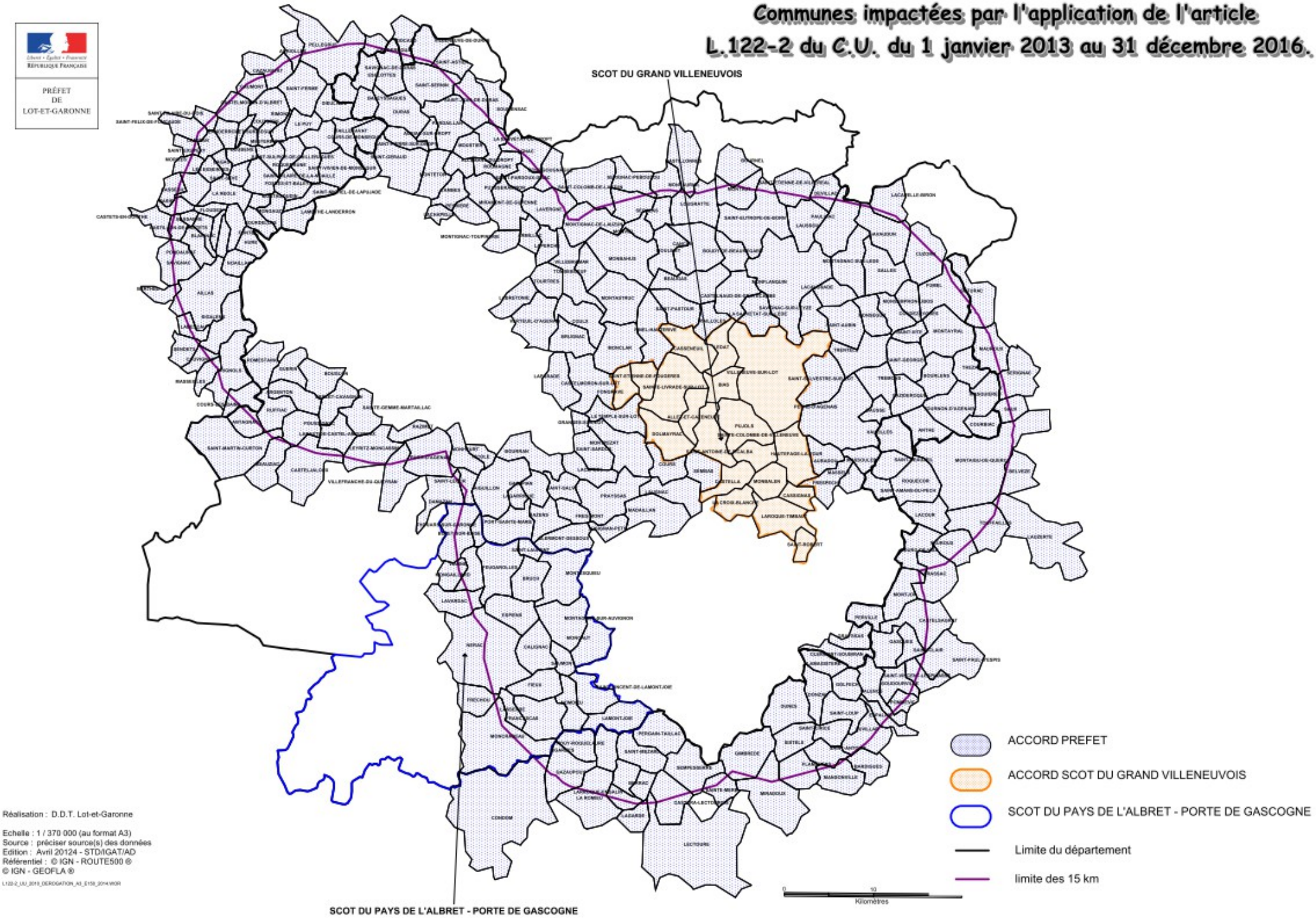
La règle de l'urbanisation et de la constructibilité limitée en l'absence de SCoT (L122-2 code de l'urbanisme)

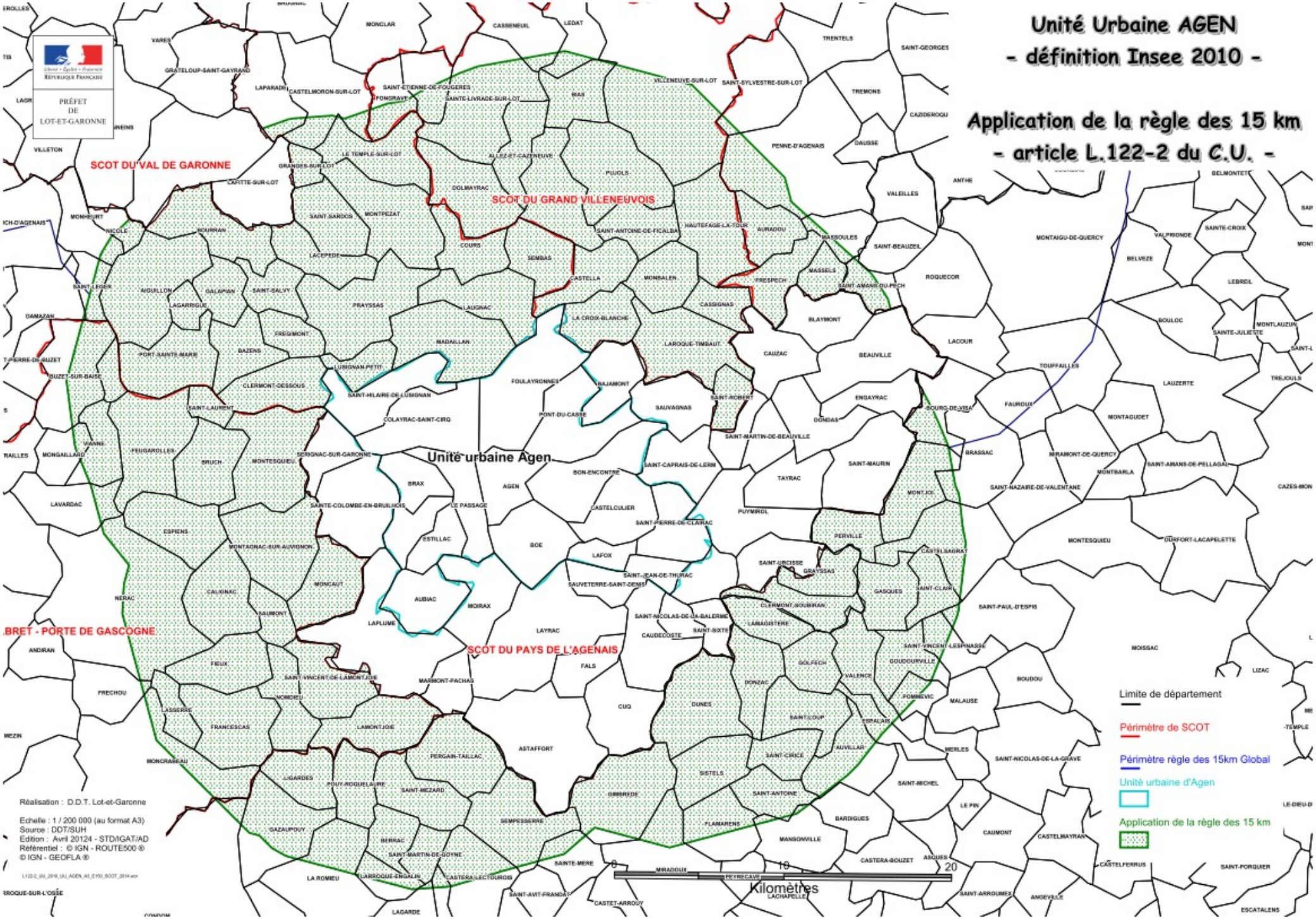
- Les communes ayant un PLU mais non couvertes par un SCoT applicable ne peuvent plus ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones dans le cadre d'une modification ou d'une révision de leur PLU.
- Une dérogation peut toutefois être accordée :
  - Par le préfet en l'absence de périmètre de SCoT
  - Par le président du SCoT si la commune est incluse dans un périmètre
  - Dans les deux cas après avis de la CDPENAF
- cette règle s'applique :
  - Jusqu'au 1er janvier 2017 aux communes situées à moins de 15km d'une agglomération > 15 000 habitants
  - À toutes les communes au-delà de 2017.

La règle de l'urbanisation et de la constructibilité limitée en l'absence de SCoT (L122-2 code de l'urbanisme)

- cette même règle s'applique :
  - Aux communes couvertes par une carte communales : pas de possibilité de révision de la carte pour ouvrir une nouvelle zone constructible
  - Aux communes au RNU : pas de possibilité d'autoriser une construction hors partie actuellement urbanisée (PAU) sur la base d'une délibération motivée du conseil municipal (article L111-1-2-4° du code de l'urbanisme)
  - A certaines autorisations commerciales au soumises à autorisation de la CDAC
- une dérogation est possible pour ces deux cas : elle sera accordée soit par le Préfet (en l'absence de périmètre de SCoT), soit par le président du ScoT, après avis de la CDPENAF

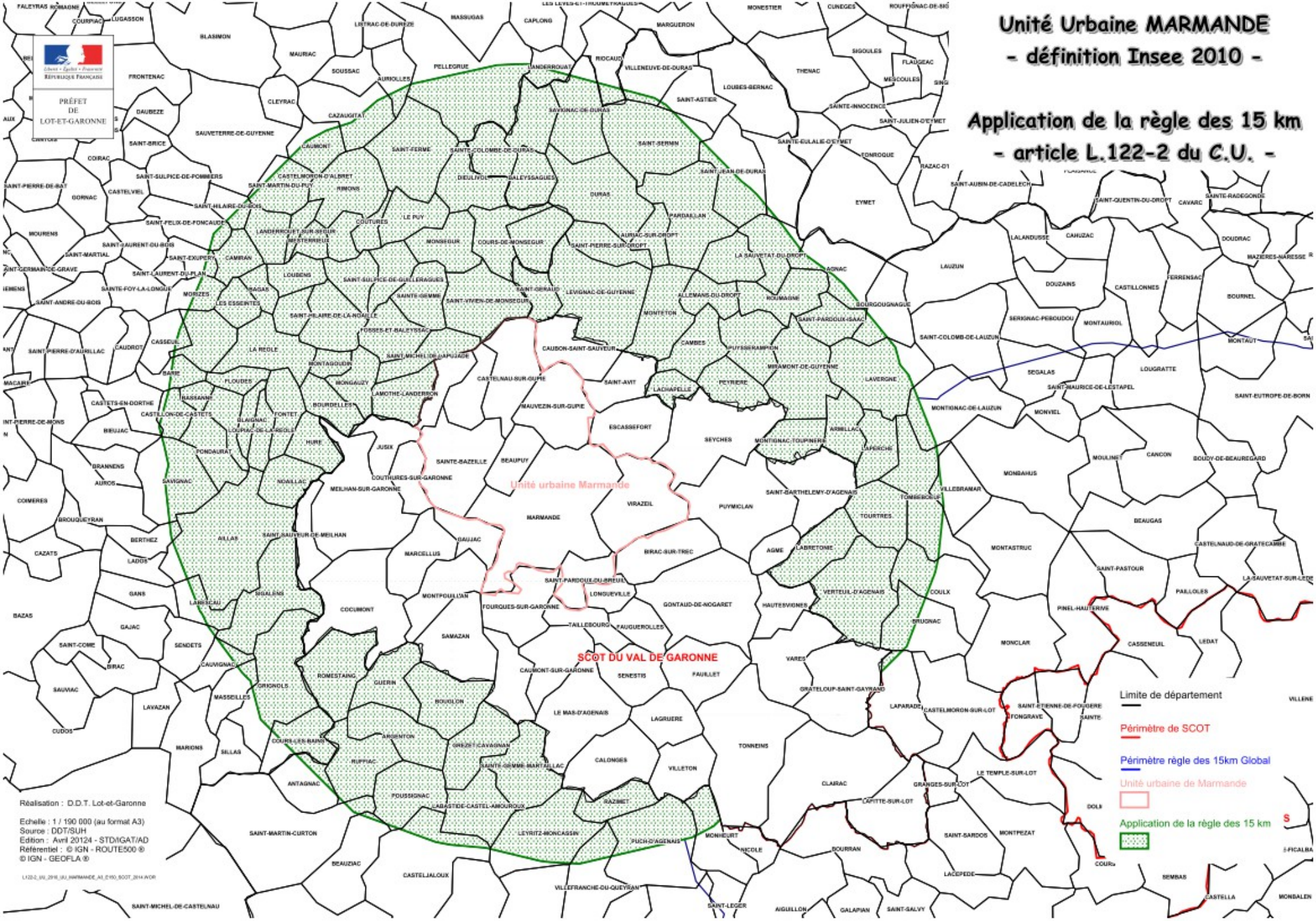
Communes impactées par l'application de l'article L.122-2 du C.U. du 1 janvier 2013 au 31 décembre 2016.



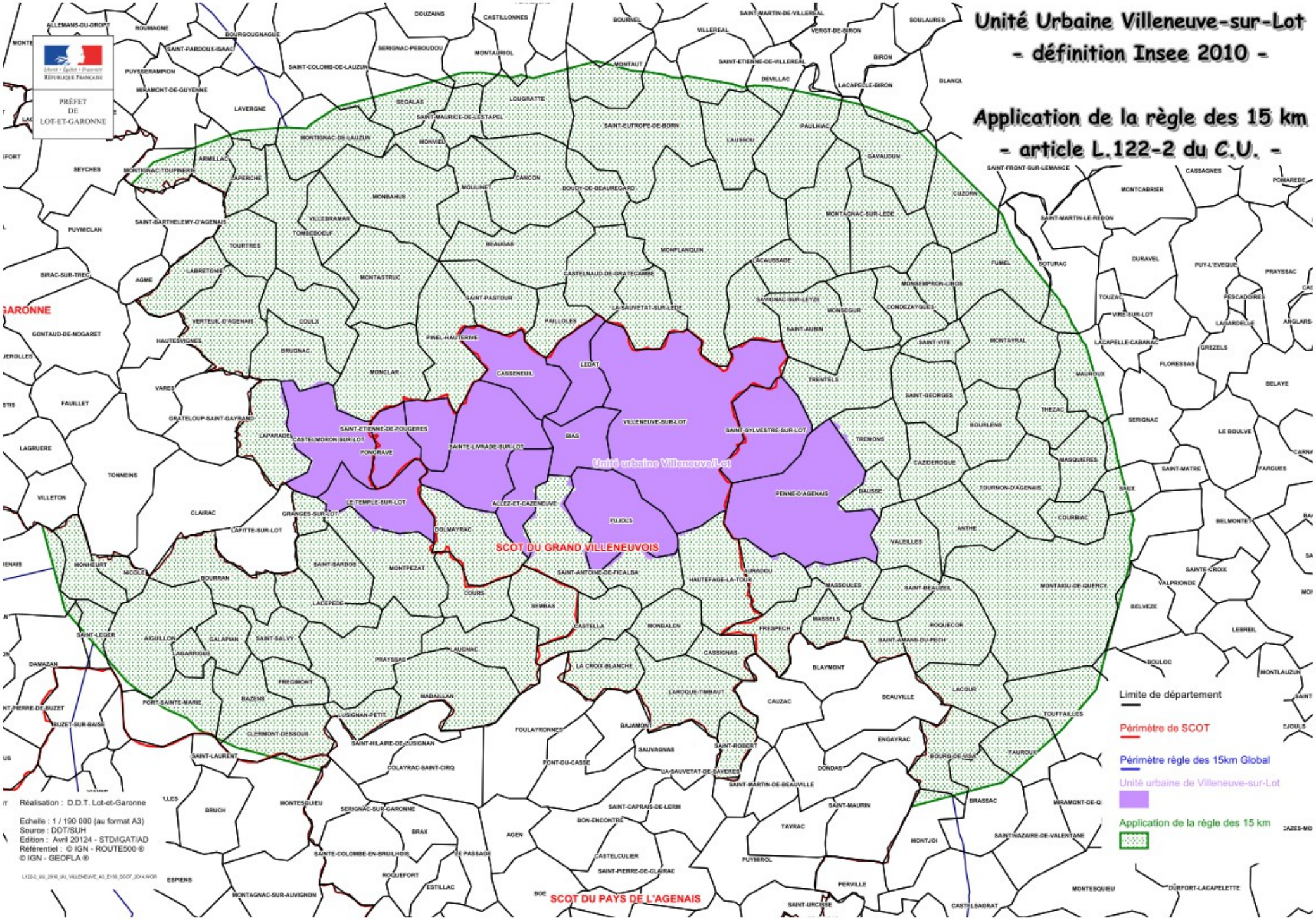

Unité Urbaine AGEN
- définition Insee 2010 -
Application de la règle des 15 km
- article L.122-2 du C.U. -
PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE
SCOT DU VAL DE GARONNE
SCOT DU GRAND VILLENEUVOIS
SCOT DU PAYS DE L'AGENAIS
Unité urbaine Agen
Limite de département
Périmètre de SCOT
Périmètre règle des 15km Global
Unité urbaine d'Agen
Application de la règle des 15 km
Kilomètres
Réalisation : D.D.T. Lot-et-Garonne
Echelle : 1 / 200 000 (au format A3)
Source : DDT/SUH
Edition : Avril 20124 - STD/IGAT/AD
Référentiel : © IGN - ROUTE500 ®
© IGN - GEOFLA ®

Unité Urbaine MARMANDE
- définition Insee 2010 -

Application de la règle des 15 km
- article L.122-2 du C.U. -



ET DU LOGEMENT


Unité Urbaine Villeneuve-sur-Lot
- définition Insee 2010 -
Application de la règle des 15 km
- article L.122-2 du C.U. -
PRÉFET
DE
LOT-ET-GARONNE
Unité urbaine Villeneuve/Lot
SCOT DU GRAND VILLENEUVOIS
SCOT DU PAYS DE L'AGENAIS
Limite de département
Périmètre de SCOT
Périmètre règle des 15km Global
Unité urbaine de Villeneuve-sur-Lot
Application de la règle des 15 km
Réalisation : D.D.T. Lot-et-Garonne
Echelle : 1 / 190 000 (au format A3)
Source : DDT/SUH
Edition : Avril 20124 - STD/IGAT/AD
Référentiel : © IGN - ROUTE500 ®
© IGN - GEOFLA ®

▪ Mesure 2 : renforcer le principe d'urbanisation limitée en absence de SCoT

Lutte contre l'apparition de friches commerciales

- extension à tous les commerces de l'obligation de démantèlement et remise en état d'un site (et non seulement à ceux sollicitant une dérogation au titre du L. 122-2 comme prévu initialement)

- un décret est nécessaire pour déterminer les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et remise en état d'un site

▪ Mesure 3 : clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT

Favoriser la réalisation de SCoT à l'échelle du <u>grand bassin de vie</u> (plutôt aire urbaine, bassin d'emploi)

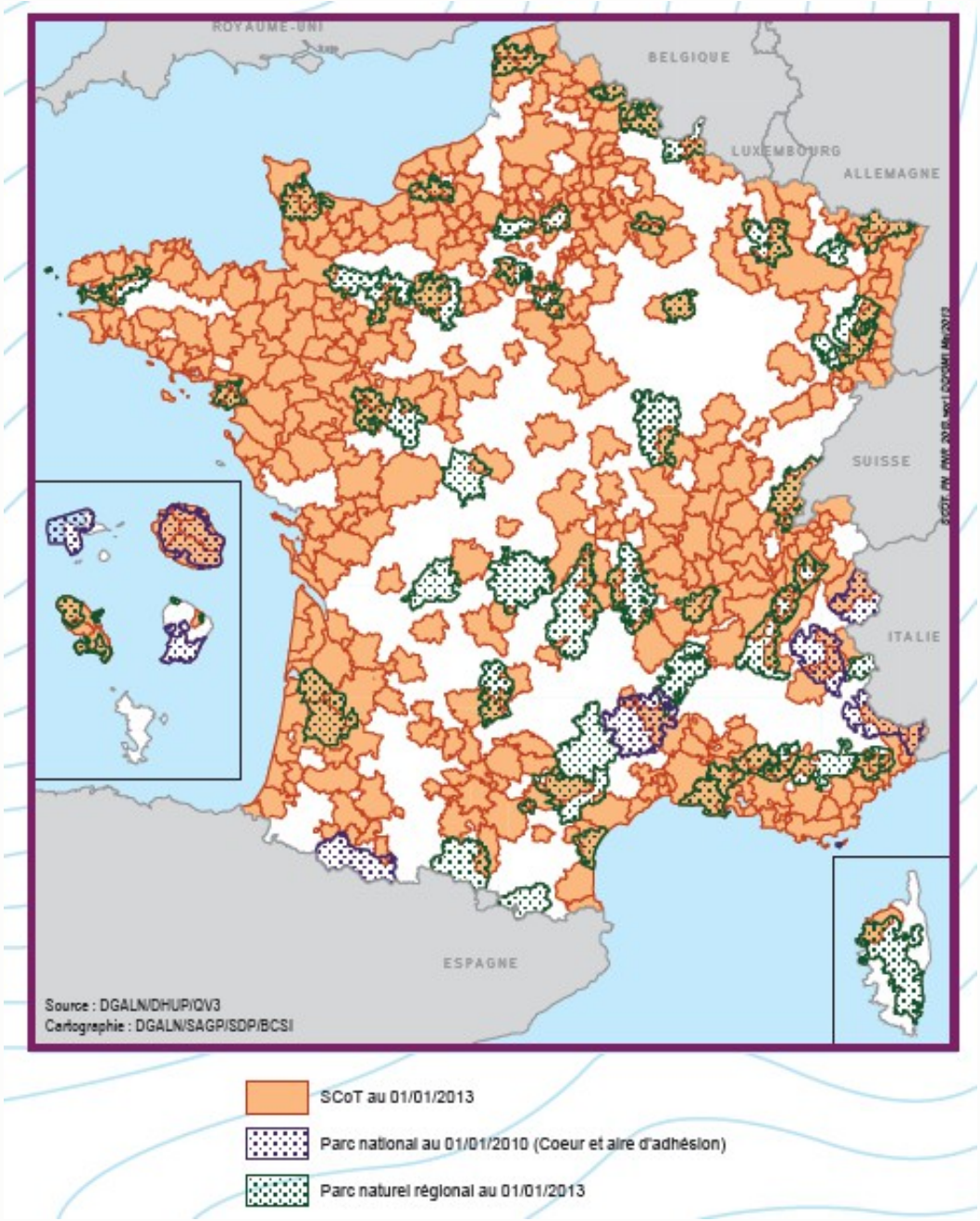
- Tous les EPCI à fiscalité propre sont compétents en SCoT à compter de la publication de la loi ALUR (27 mars 2017)

- Les nouveaux périmètres de SCoT ne pourront être limités au périmètres d'un seul EPCI (au moins 2)

- **Mesure 3 : clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT**

La définition du périmètre de SCoT :

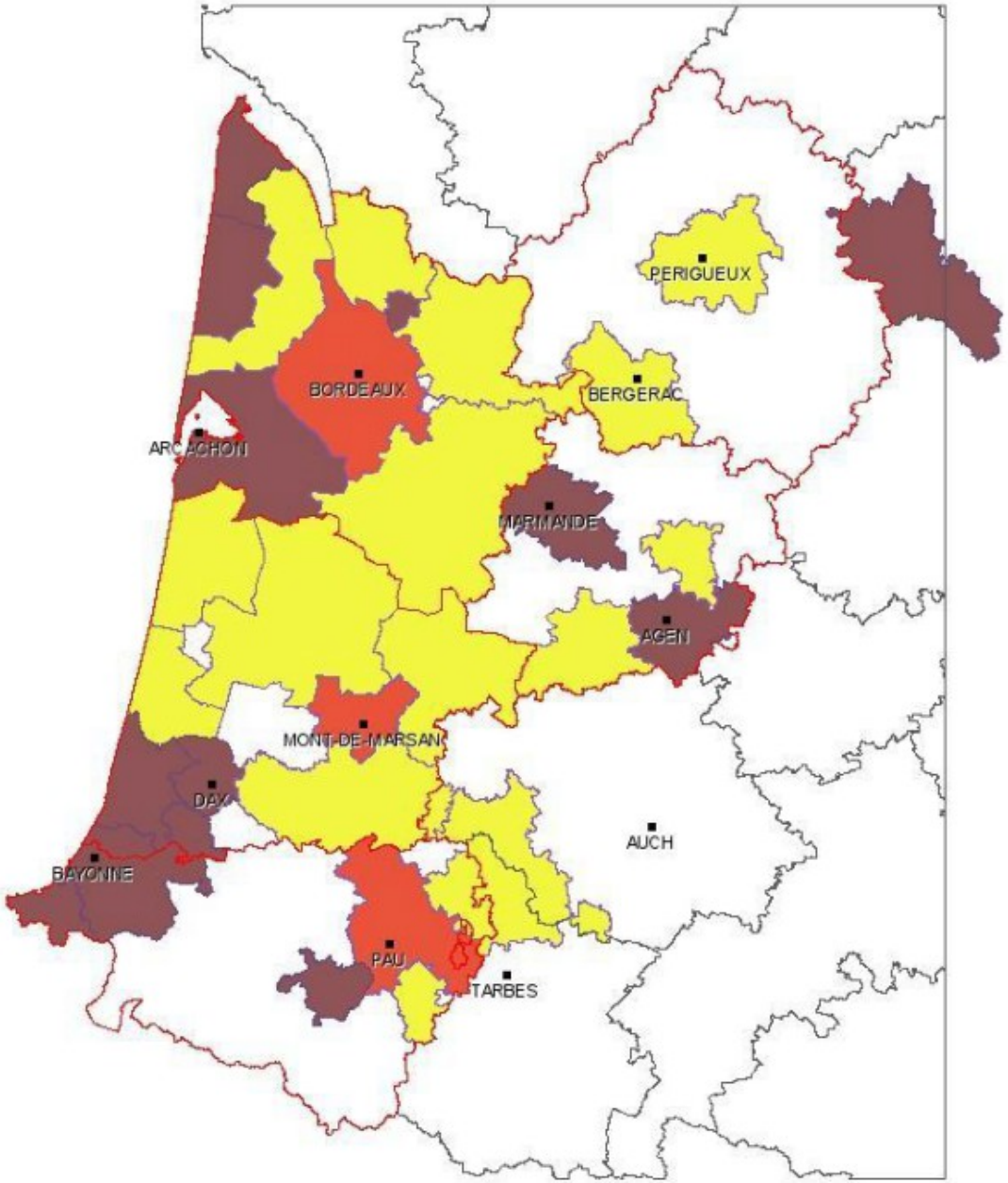
- Proposé par les EPCI compétents pour les nouveaux périmètres
- Il est publié par le Préfet (arrêté), après avis des conseils généraux
- Le Préfet vérifie au préalable que le périmètre proposé permet la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Loi Alur : Urbanisme et aménagement

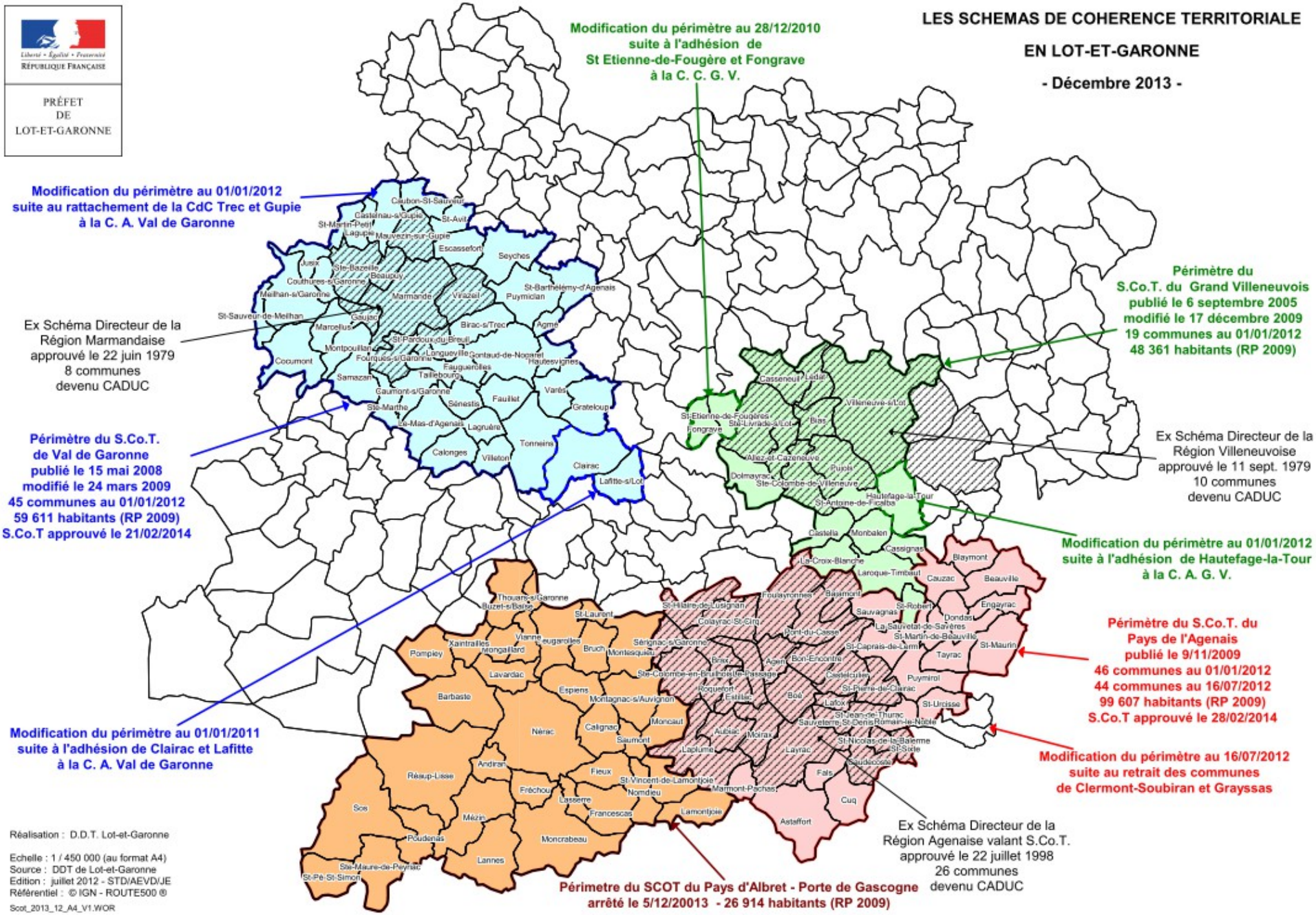


Contenu de la carte

- ADMINISTRATIF
  - Villes principales
  - Département aquitain
  - Département hors Aquitaine
- AMENAGEMENT
  - Schéma de Cohérence Territoriale
    - En projet
    - Opposable
    - Projet arrêté

0 34 km

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT


LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE
EN LOT-ET-GARONNE
- Décembre 2013 -
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE
LOT-ET-GARONNE
Modification du périmètre au 28/12/2010
suite à l'adhésion de
St Etienne-de-Fougère et Fongrave
à la C. C. G. V.
Modification du périmètre au 01/01/2012
suite au rattachement de la CdC Trec et Gupie
à la C. A. Val de Garonne
Ex Schéma Directeur de la
Région Marmandaise
approuvé le 22 juin 1979
8 communes
devenu CADUC
Périmètre du S.Co.T.
de Val de Garonne
publié le 15 mai 2008
modifié le 24 mars 2009
45 communes au 01/01/2012
59 611 habitants (RP 2009)
S.Co.T approuvé le 21/02/2014
Modification du périmètre au 01/01/2011
suite à l'adhésion de Clairac et Lafitte
à la C. A. Val de Garonne
Périmètre du
S.Co.T. du Grand Villeneuvois
publié le 6 septembre 2005
modifié le 17 décembre 2009
19 communes au 01/01/2012
48 361 habitants (RP 2009)
Ex Schéma Directeur de la
Région Villeneuvoise
approuvé le 11 sept. 1979
10 communes
devenu CADUC
Modification du périmètre au 01/01/2012
suite à l'adhésion de Hautefage-la-Tour
à la C. A. G. V.
Périmètre du S.Co.T. du
Pays de l'Agenais
publié le 9/11/2009
46 communes au 01/01/2012
44 communes au 16/07/2012
99 607 habitants (RP 2009)
S.Co.T approuvé le 28/02/2014
Modification du périmètre au 16/07/2012
suite au retrait des communes
de Clermont-Soubiran et Grayssas
Ex Schéma Directeur de la
Région Agenaise valant S.Co.T.
approuvé le 22 juillet 1998
26 communes
devenu CADUC
Périmetre du SCOT du Pays d'Albret - Porte de Gascogne
arrêté le 5/12/20013 - 26 914 habitants (RP 2009)
Réalisation : D.D.T. Lot-et-Garonne
Echelle : 1 / 450 000 (au format A4)
Source : DDT de Lot-et-Garonne
Edition : juillet 2012 - STD/AEVD/JE
Référentiel : © IGN - ROUTE500 ®
Scot_2013_12_A4_V1.WOR

Mesure 3 : clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT

Gérer les évolutions de périmètres de SCoT

- Laisser le choix à l'établissement public de SCoT d'accueil entre :
  - étendre son SCoT à la commune ou l'EPCI nouvel arrivant (avec un délai lié à la procédure d'évolution du SCoT)
  - ou bénéficier d'un délai pour modifier son SCoT, l'étendre à ce nouvel entrant et couvrir l'intégralité du territoire

- Dans tous les cas :
  - abrogation des dispositions du SCoT de départ et application d'une «zone blanche» sur les territoires nouvellement inclus dans le SCoT d'accueil jusqu'à modification ou révision de ce dernier
  - un délai transitoire de 6 ans est proposé avant application du L.122-2 lorsque la collectivité n'intègre pas un nouveau périmètre de SCoT

La « grenellisation des PLU »

- « La grenellisation » des POS/PLU consiste à intégrer l'ensemble des dispositions de la loi ENE dans tous les documents existants opposables.
- Cette « grenellisation » passe nécessairement par une révision générale des POS/PLU (car modification du PADD)
- Tous les POS/PLU doivent être approuvés « grenelle » avant le 31 décembre 2016 (risques juridiques pour les autorisations d'urbanisme).
- Toutefois, des assouplissements sont envisagés, mais uniquement dans le cadre d'un PLUi (cf. projet de loi sur la simplification de la vie des entreprises)

Le Plan local d'urbanisme intercommunal : règles et échéances

Le plan local d'urbanisme intercommunal

- **Depuis la Loi « Grenelle 2 » de 2010 :**
  - Est devenu le principe, le PLU communal devenant l'exception
  - Doit obligatoirement recouvrir la totalité du périmètre de l'EPCI compétent
  - À l'exception des parties du territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

- **Avec la loi ALUR :**
  - La dynamique du PLU intercommunal s'est renforcée
  - Tout en apportant des dispositions nouvelles pour bien associer les communes

Transfert de compétence et modernisation du PLUi

- **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

Schéma transfert de la compétence PLUi Loi ALUR

24 mars 2014

27 mars 2014
(publication JO)

2015

2016

27 mars 2017

Loi ALUR

3 mois

(à partir 26 décembre 2016)

Minorité de blocage
25 % des communes
et 20 % de la population

Non → Transfert de compétence PLU de droit À la communauté

oui → Pas de transfert à la communauté

Transfert compétence PLU possible à tout moment (majorité qualifiée CGCT : 2/3 – 1/2)

<u>Clause de revoyure :</u> transfert de plein droit 1 an après le renouvellement des conseillers communautaires et élection du Président EPCI

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Transfert de compétence PLUi

- **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.
  - Si une commune émet un **avis défavorable** sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les mesures du règlement qui la concerne, l'EPCI doit de nouveau arrêter le projet (majorité 2/3)
  - 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.

Exercice de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale : les souplesses de la loi

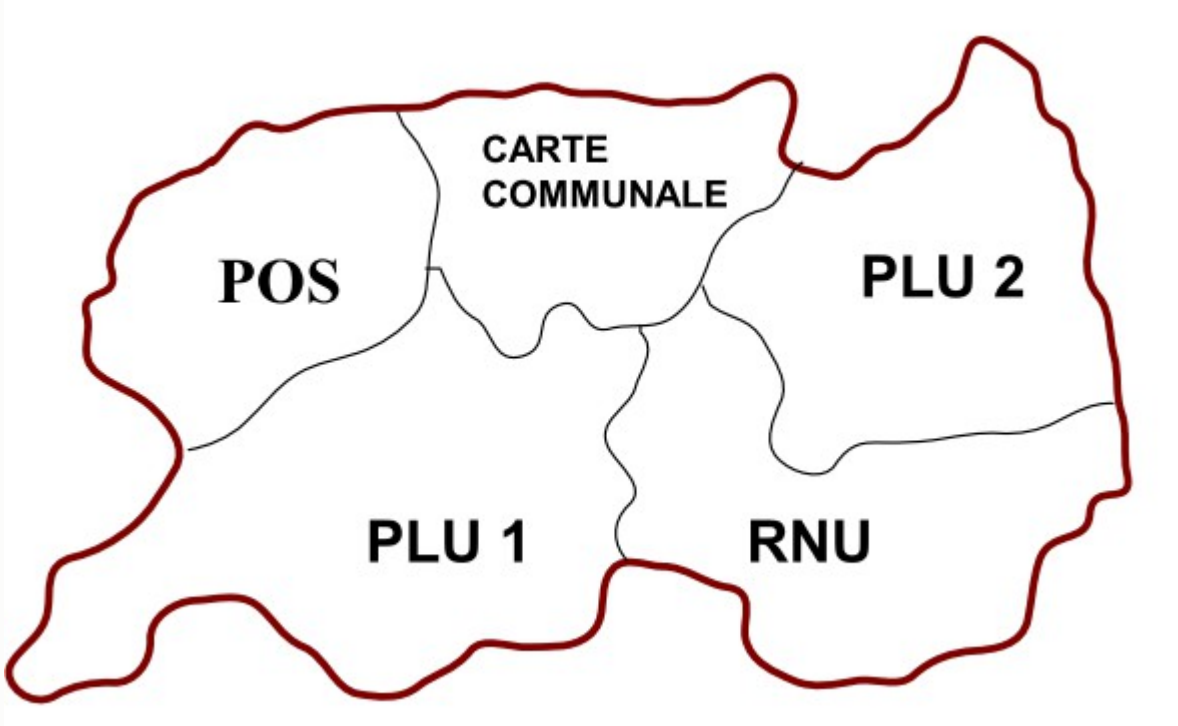
Possibilité pour la communauté compétente d'achever les procédures en cours avec l'accord des communes concernées

- Existence de procédures d'élaboration ou révision générale de PLU ou élaboration/révision de cartes communales par les communes qui sont en cours
- La communauté « prend le relais » pour terminer les procédures avec l'accord des communes (nécessité d'une délibération du conseil municipal)
- Attention : <u>attendre pour prescrire un PLU intercommunal</u> (délibération du conseil communautaire) que toutes les procédures communales soient achevées.

Exercice de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale : les souplesses de la loi

Une loi adaptée à l'évolution territoriale...

Exemple : Nouvel EPCI qui devient compétent en matière de planification

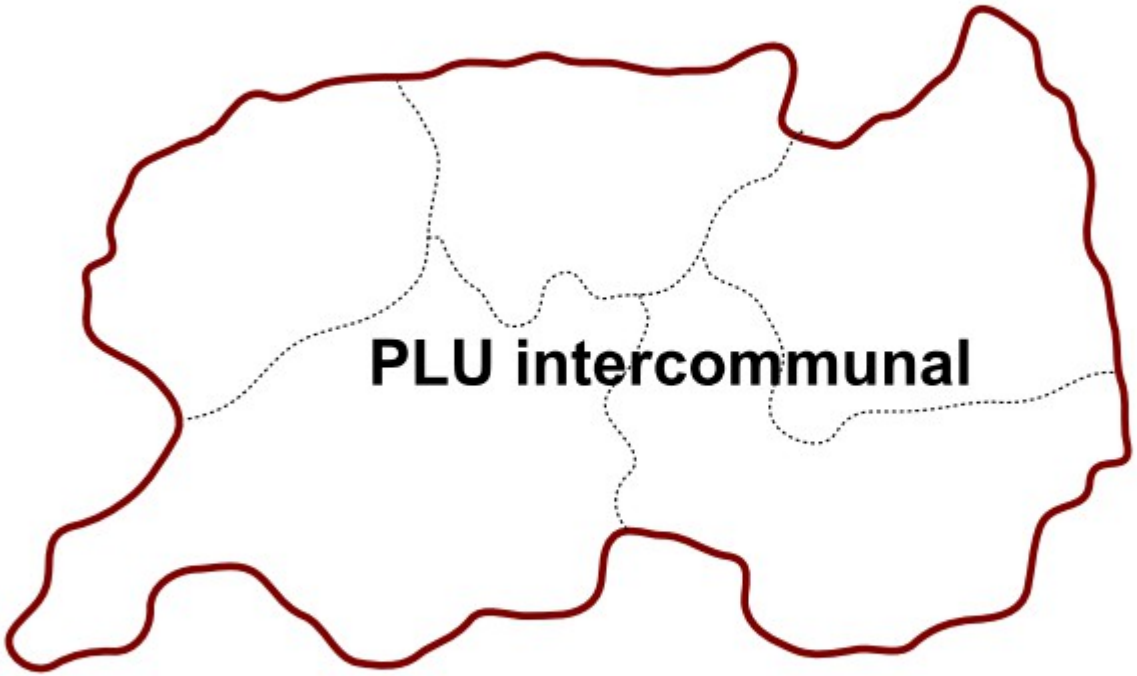


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Les documents d'urbanisme existants restent opposables jusqu'à la première révision d'un POS ou PLU communal

Exercice de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale : les souplesses de la loi

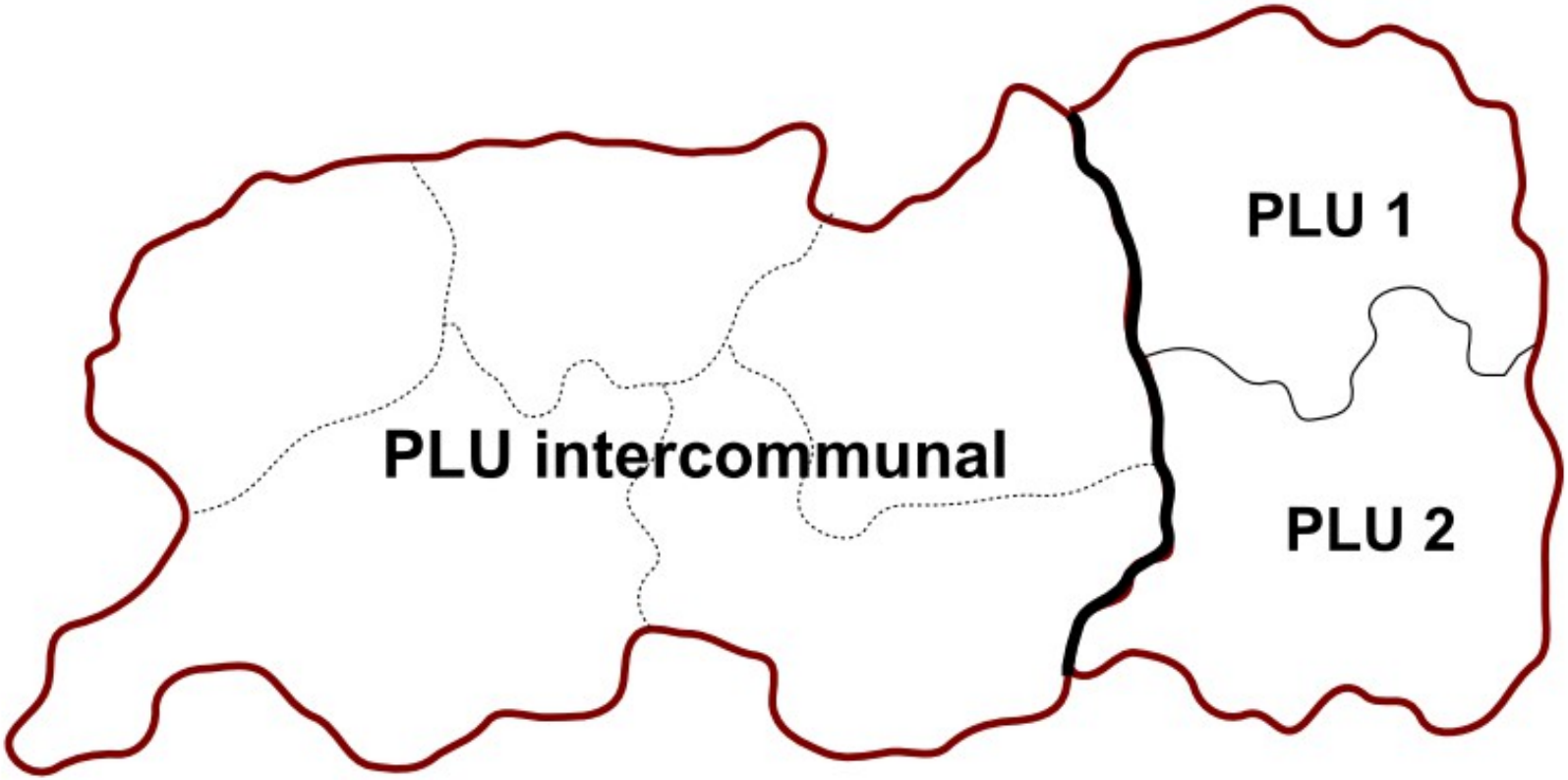
C'est **seulement** à la première révision d'un POS ou PLU communal ou avant s'il le décide....



....que l'EPCI élabore un PLUi sur l'ensemble de son territoire

Exercice de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale : les souplesses de la loi

Si le territoire de l'EPCI s'agrandit :



Idem : le PLUi et les PLU communaux demeurent opposables jusqu'à la première révision d'un des documents

A la première révision, l'EPCI révise son PLUi pour l'étendre au nouveau périmètre

Exercice de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale : les souplesses de la loi

Intégration facultative des politiques de l'habitat et des déplacements

- La loi ALUR a supprimé l'obligation d'intégrer un Programme Local de l'Habitat (PLH) lorsqu'un EPCI élabore un PLUi. Cette intégration est devenue facultative
- Le volet habitat peut être intégré dans Programme d'Orientation et d'Action (un POA) qui correspond à un PLH « allégée » (adapté aux EPCI plus ruraux).
- Même souplesse pour l'intégration des plans de déplacements urbains : la procédure intégrée PLUi/PDU est facultative. Possibilité de faire un POA « déplacements ».

Transfert de compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales : conséquences sur d'autres compétences

– Transferts de droit des compétences suivantes :

- Suivi de toutes les procédures intermédiaires des PLU communaux dans l'attente de l'approbation d'un PLUi (modifications, révisions allégées, mise en compatibilité avec déclaration de projet)
- Droit de préemption urbain (DPU) : l'adresse de la mairie demeure pour l'envoi des DIA (transfert ensuite de la DIA à la communauté).
- Possibilité de créer des zones d'aménagement différées (ZAD)
- Élaboration et révision des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
- Élaboration et révision des règlements locaux de publicité (RLP) : RLP intercommunal – police de la publicité transférée du Préfet aux maires
- Signature des conventions de projet urbain partenarial (PUP)

– Le transfert de la compétence PLU n'entraîne pas :

- La délivrance des autorisations d'urbanisme (reste compétence du maire)
- Taxe d'aménagement : possibilité toutefois de créer une part intercommunale (mais après transfert des communes à la majorité qualifiée)

Le PLU : le contenu

- **Un rapport de présentation :**
  - diagnostic, état initial de l'environnement, articulation avec les documents d'ordre supérieur, explication des choix et des règles, incidence des choix sur l'environnement, indicateurs d'évaluation
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**
  - C'est le projet politique, le cœur du PLU.
  - Son cadre général a été précisé par la loi ENE
- **Des orientations d'aménagement et de programmation :**
  - Elles sont obligatoires depuis la loi ENE. Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité
- **Un règlement accompagné de pièces graphiques (zonage)**
  - Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes
- **Des annexes**

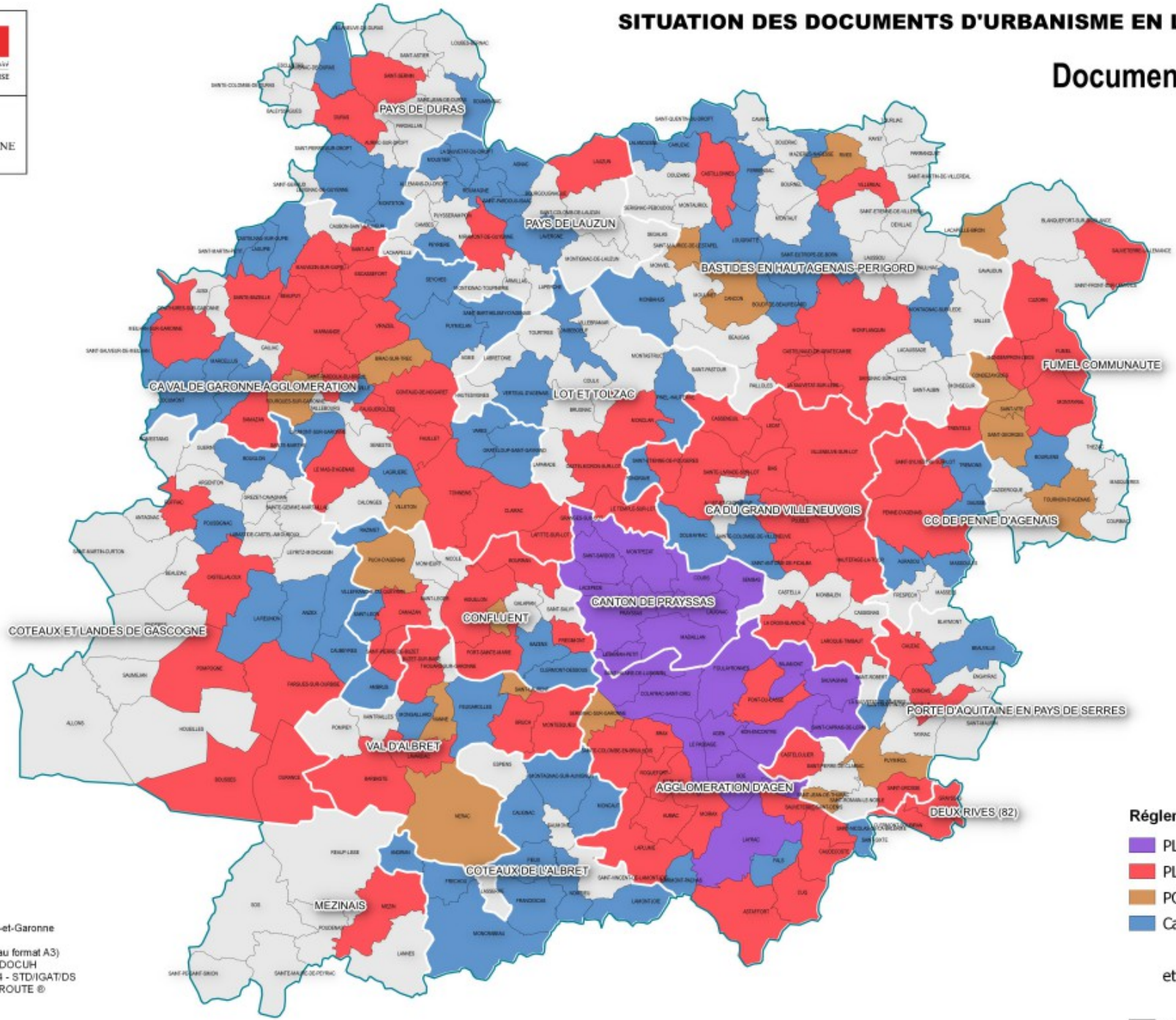
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE
LOT-ET-GARONNE

SITUATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN LOT-ET-GARONNE

Documents Opposables

Mise à jour le 06 octobre 2014



Réglementation opposable [203]

- PLUi [22]
- PLU [85]
- POS [19]
- Carte Communale [77]

et

- RNU [116]

Réalisation : DDT Lot-et-Garonne

Echelle : 1/320 000 (au format A3)
Source : DDT47 - SUDOCUH
Edition : octobre 2014 - STD/IGAT/DS
Référentiel : © IGN - ROUTE ®

Sig47\ConvTer\....\SUIVI_DU_OPPOSABLES.qgs

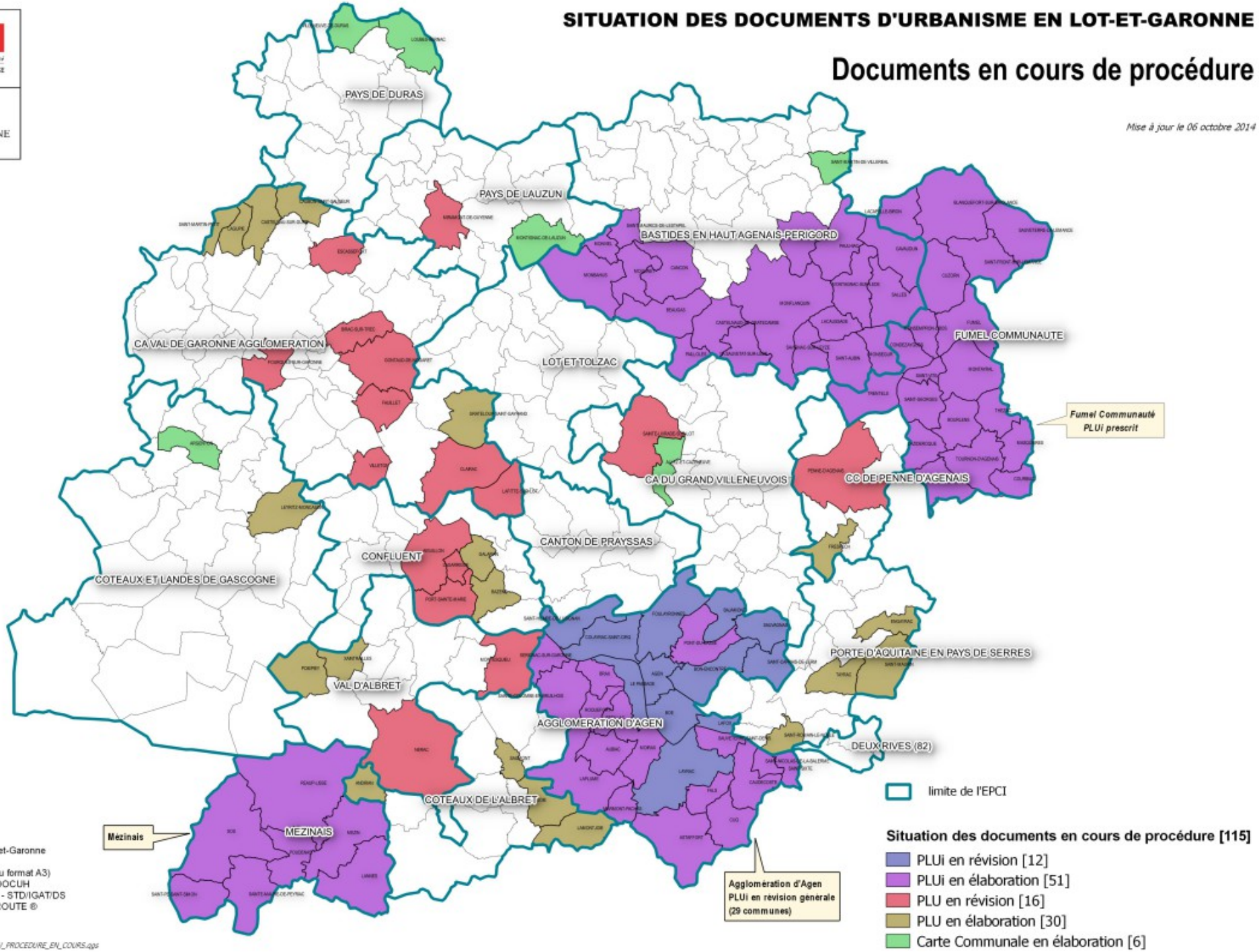
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE
LOT-ET-GARONNE

SITUATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN LOT-ET-GARONNE

Documents en cours de procédure

Mise à jour le 06 octobre 2014



Réalisation : DDT Lot-et-Garonne

Echelle : 1/320 000 (au format A3)
Source : DDT47 - SUDOCUH
Edition : octobre 2014 - STD/IGAT/DS
Référentiel : © IGN - ROUTE ®

Sig47\ConvTerr\....\SUIVI_DU_PROCEDURE_EN_COURS.qgs

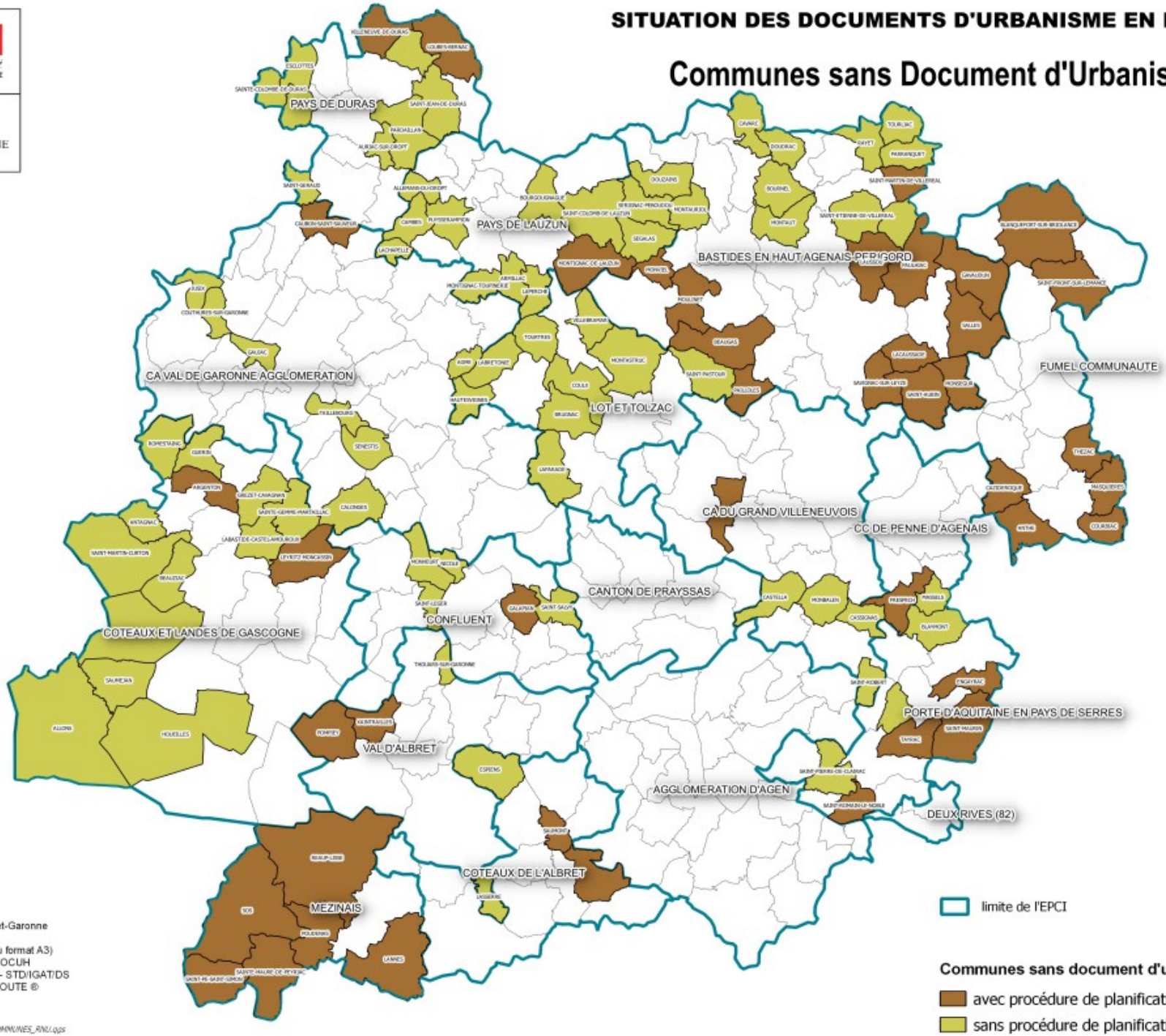
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE
LOT-ET-GARONNE

SITUATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN LOT-ET-GARONNE

Communes sans Document d'Urbanisme Opposable

Mise à jour le 06 octobre 2014



Réalisation : DDT Lot-et-Garonne

Echelle : 1/320 000 (au format A3)
Source : DDT47 - SUDOCUH
Edition : octobre 2014 - STD/IGAT/DS
Référentiel : © IGN - ROUTE ®

Sig47\ConvTerr\....\SUIVI_COMMUNES_RNU.qgs

Communes sans document d'urbanisme opposable [116]

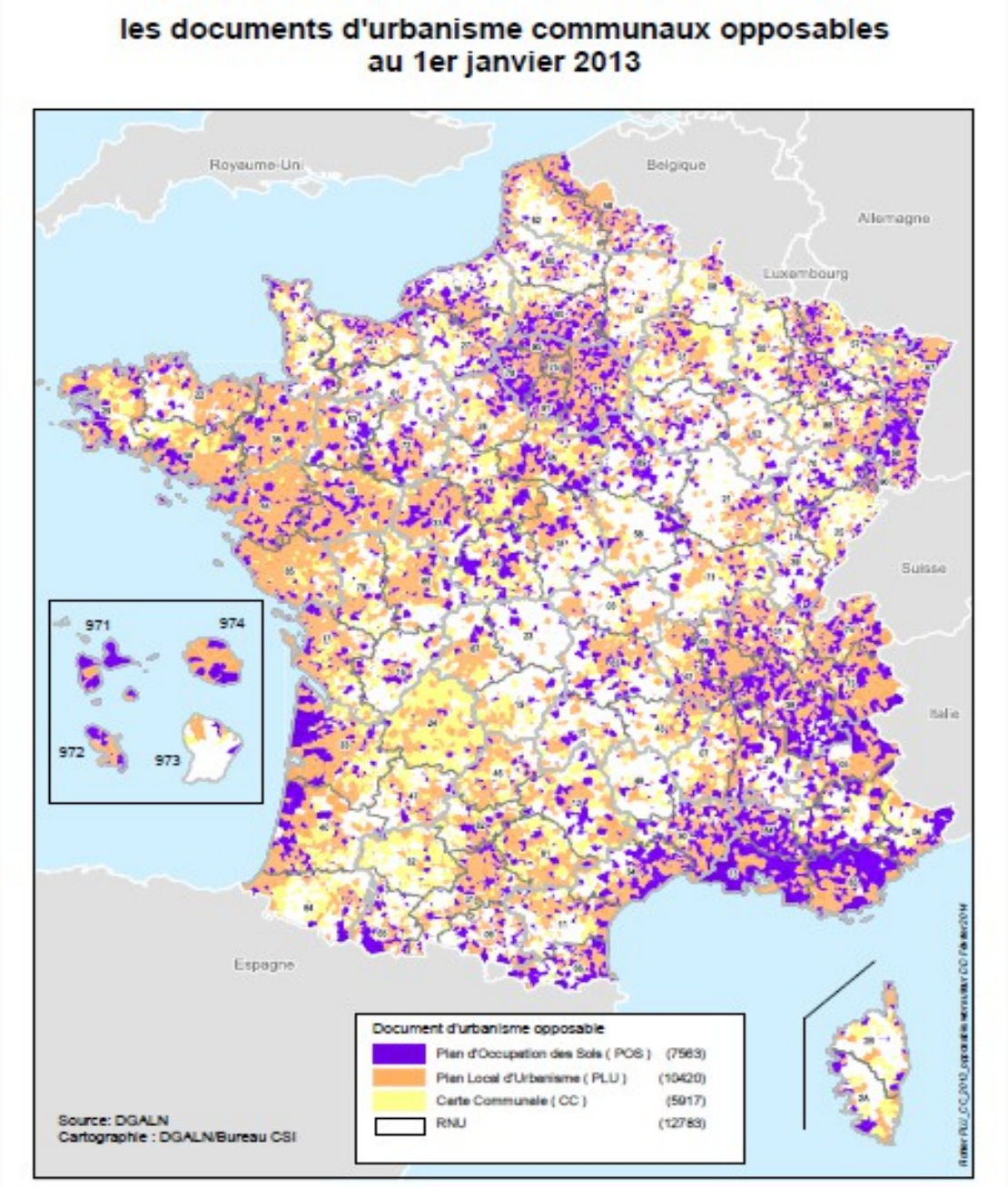
- avec procédure de planification en cours [43]
- sans procédure de planification en cours [73]

La commission de conciliation

Commission de conciliation

- présence désormais obligatoire d'un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement au sein de la commission
- saisine de la commission désormais possible par une des associations agréée de protection de l'environnement ou d'une association locale d'usagers agréée
- saisine sur le projet de PLU arrêté ou approuvé
- elle ne peut être saisie par une commune en vue de régler un différend qui l'oppose à l'EPCI dont elle est membre et inversement
- elle entend les parties intéressées à leur demande, et non plus de manière systématique
- les propositions émises par la commission sont jointes au dossier d'enquête publique
- Elle répartit la DGD chaque année pour les SCoT et PLU

La caducité des POS



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Loi Alur : Urbanisme et aménagement

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

- le Lot-et-Garonne est peu concerné (21 POS, dont 14 en cours de révision pour une transformation en PLU)

Quelques grandes politiques publiques intégrées dans l'urbanisme réglementaire

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

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : mesures de la loi Alur

Mesure 1 : 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

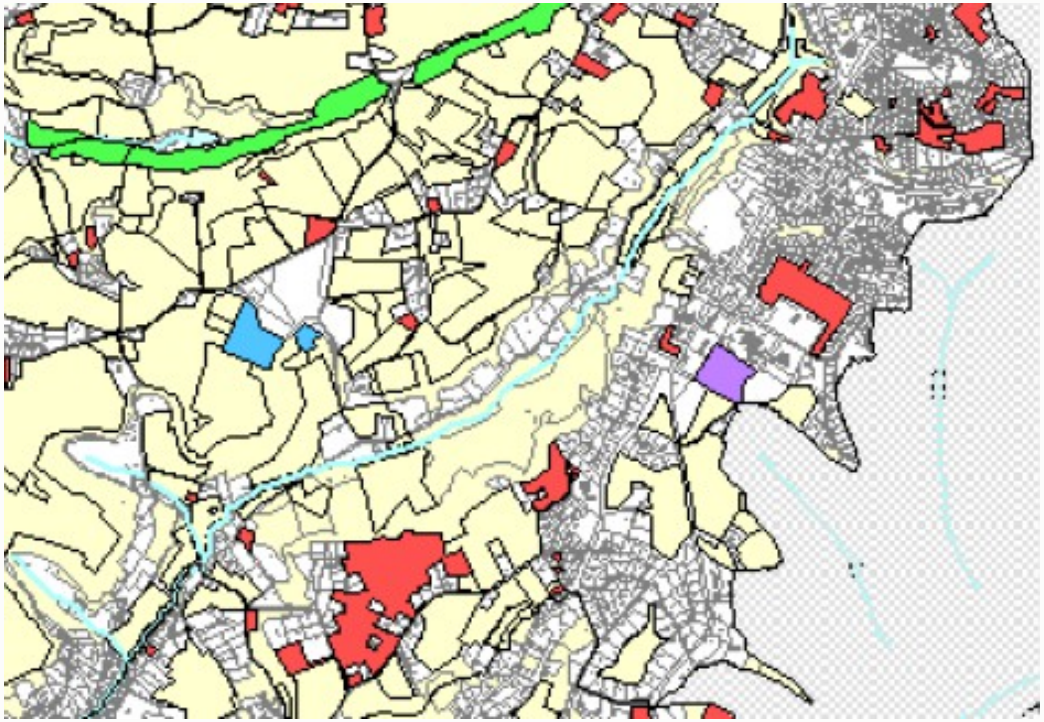
Mesure 2 : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

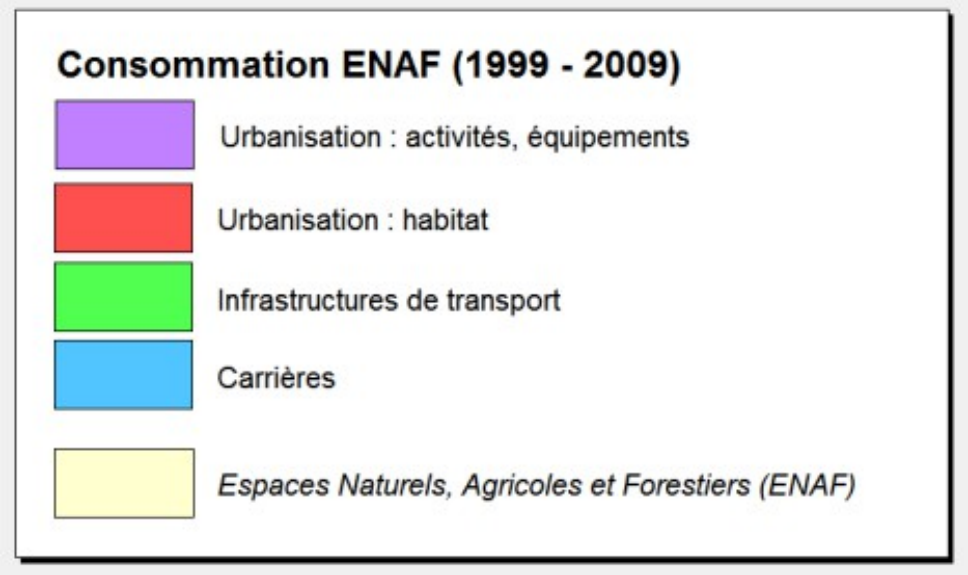
Mesure 3 : encadrement des « STECAL »

Mesure 4 : changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables

Mesure 5 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées

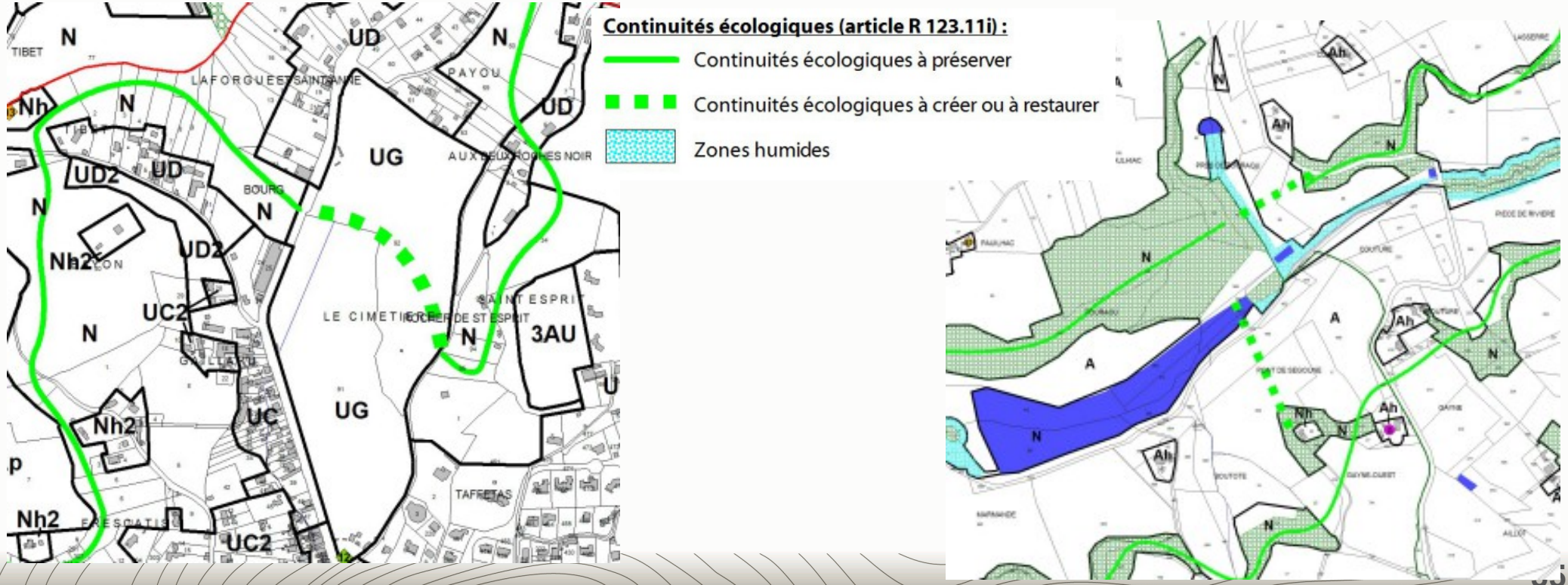
- **Mesure 1 : l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision et le PADD fixe des <u>objectifs chiffrés</u> de modération de la consommation d'espace.**





Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **Dispositions 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)



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

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (fermée à l'urbanisation) de plus de 9 ans impose une procédure de révision (au lieu d'une simple modification) :
  - 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 à l'urbanisation
  - 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 Personnes Publiques Associées

Mesure 3 : Encadrement des STECAL (ou « pastilles »)

- 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 <u>exceptionnel</u>

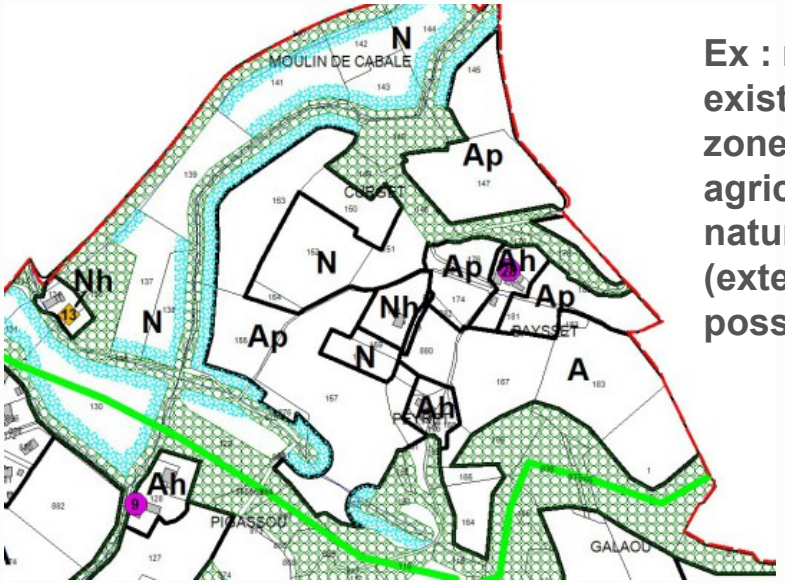
- L'avis de la CDPENAF sera nécessaire

- En zone A et N, en dehors de ces secteurs, les extensions des maisons d'habitations seront autorisées (apport de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)

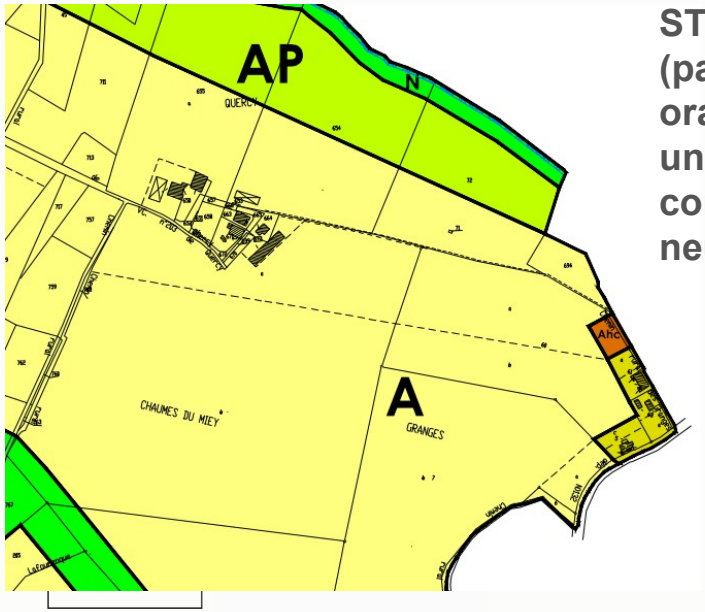
L'habitat diffus

Le hameau ancien

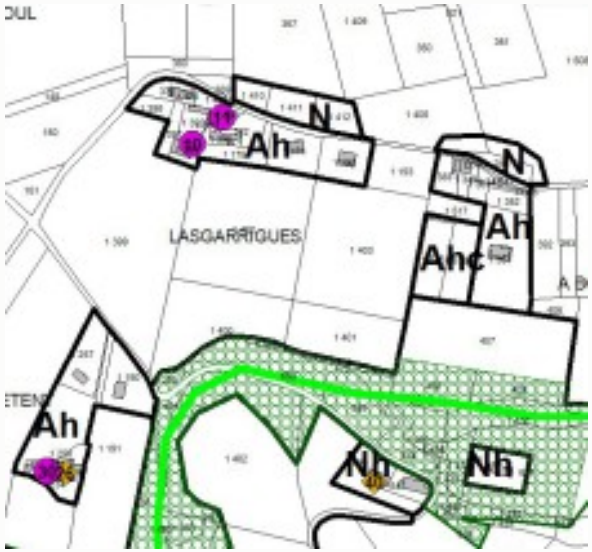
Ex : Maisons existantes en zones agricoles (extensions possibles)



Ex : maisons existantes en zones agricoles ou naturelles (extensions possibles)



STECAL (parcelle orange) pour une construction neuve : NON



STECAL sur terrain nu (Ahc) : NON

▪ Mesure 4 : Changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables

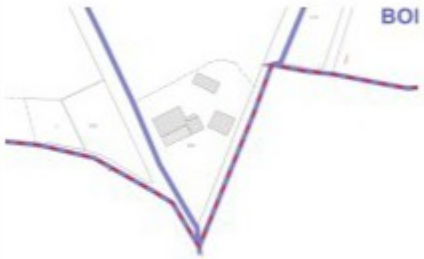
- le droit actuel autorise les PLU à désigner, en zone agricole, les bâtiments remarquables qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

- la 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

- l'autorisation d'urbanisme (PC ou DP) pour changement de destination est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF

★ Changement de destination au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Annexe: Exemple de bâtiments désignés

GRANGE – COMMUNE DE SAVIGNAC		
SITUATION Lieu dit « Bois de Houillès » Parcelle C605	**DESCRIPTION** 	

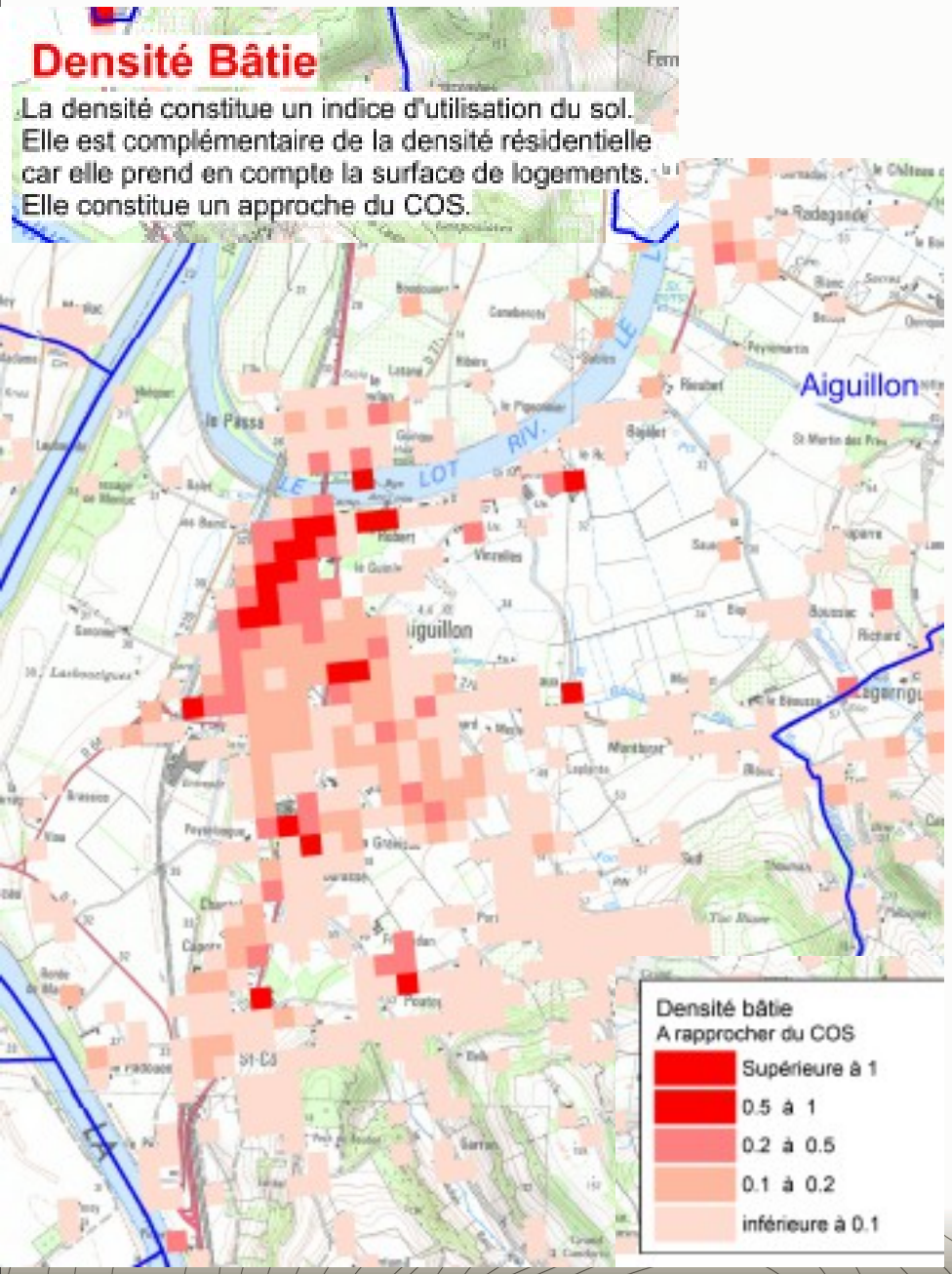
▪ Mesure 5 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées

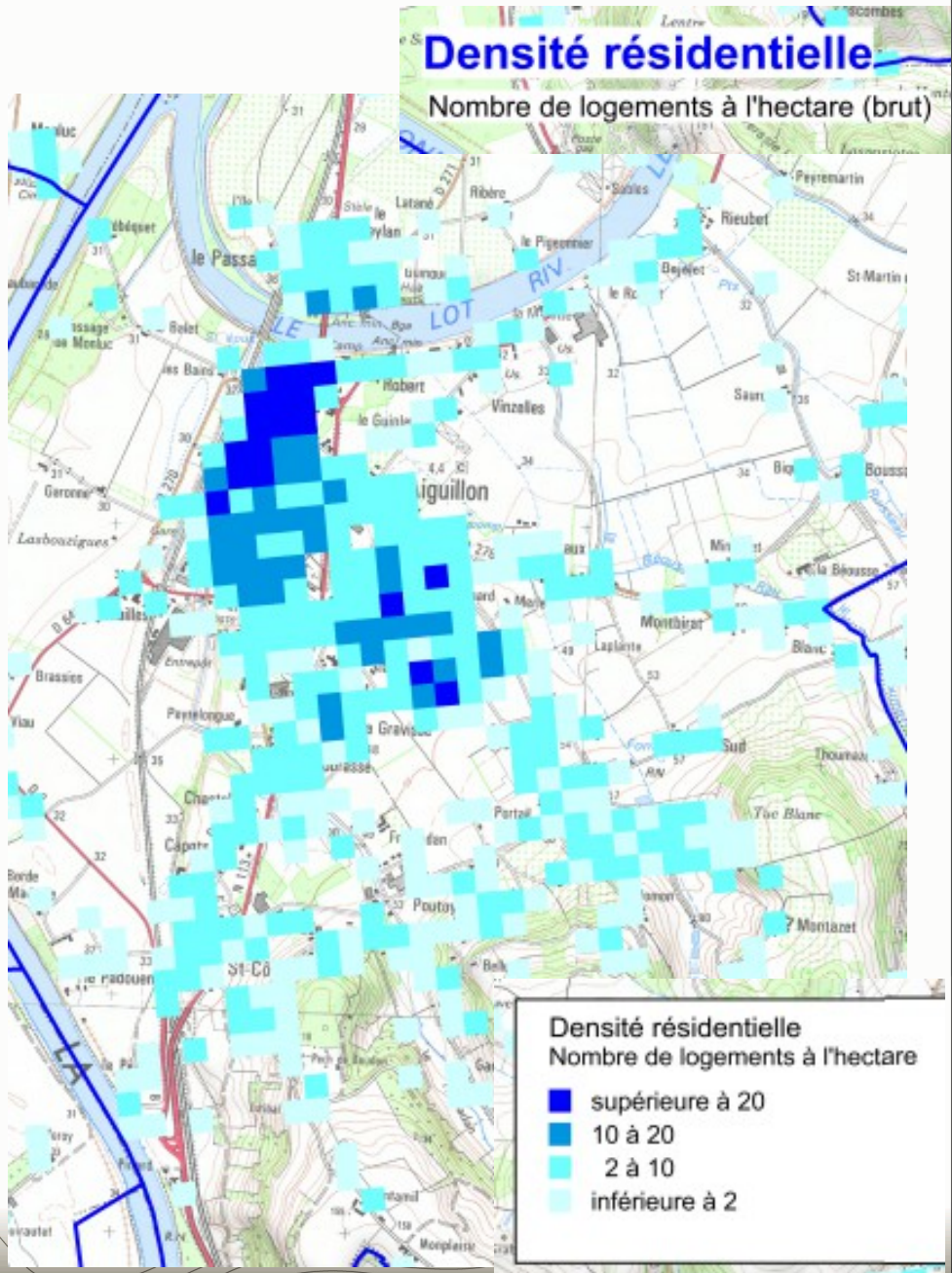
- Le rapport de présentation du PLU doit désormais analyser :

« la *capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales*. *Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* »

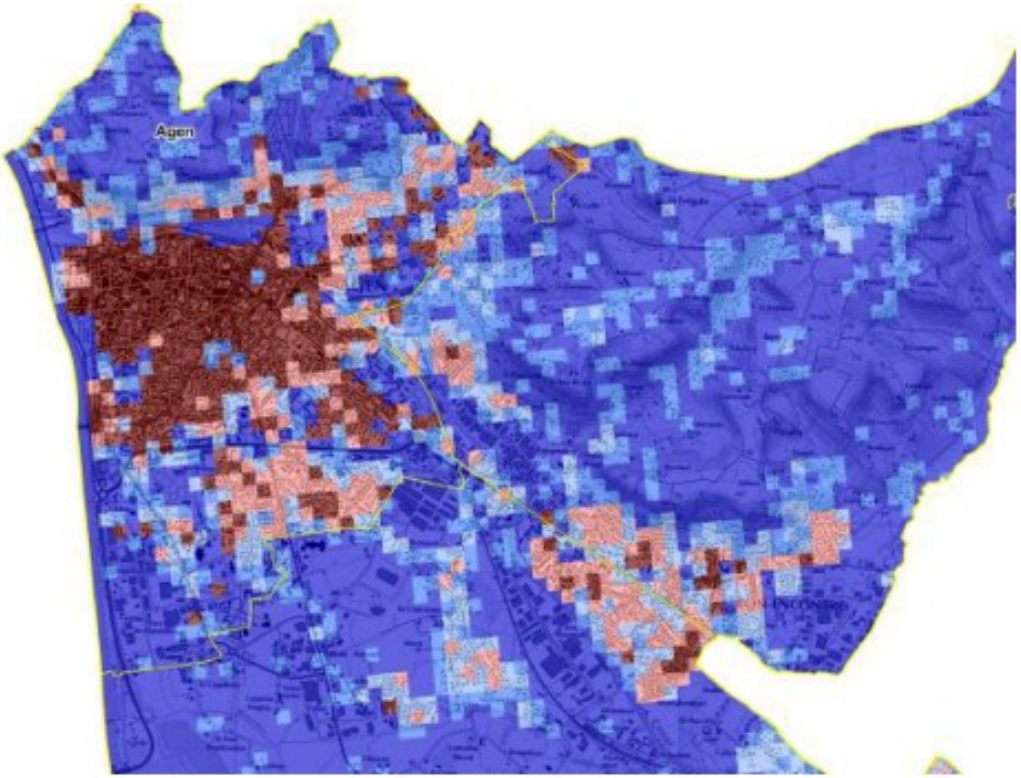
Il s'agit de favoriser le renouveau des villes et des villages à l'intérieur de leur périmètre actuel en encourageant les PLU à miser sur les possibilités d'évolutions interne au tissu urbain déjà constitué pour asseoir leur développement et la satisfaction des besoins en logement plutôt que sur des extensions urbaines coûteuses en espace et en énergie

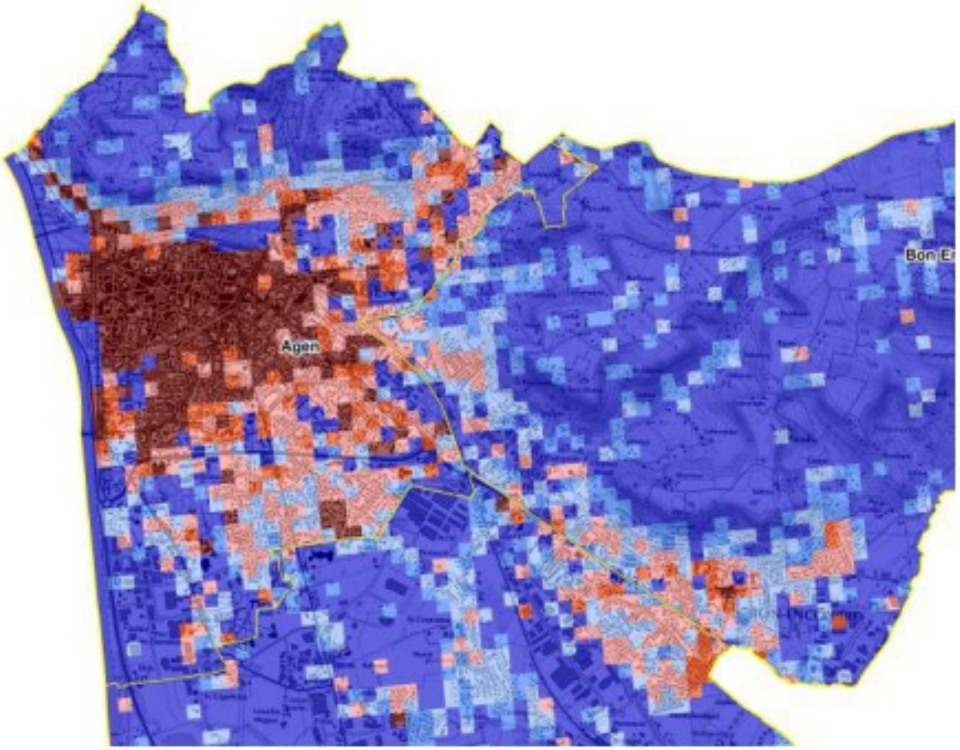
- **Mesure 5 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées**





La densité résidentielle et bâtie en rive droite : Agen, Boé, Bon-Encontre





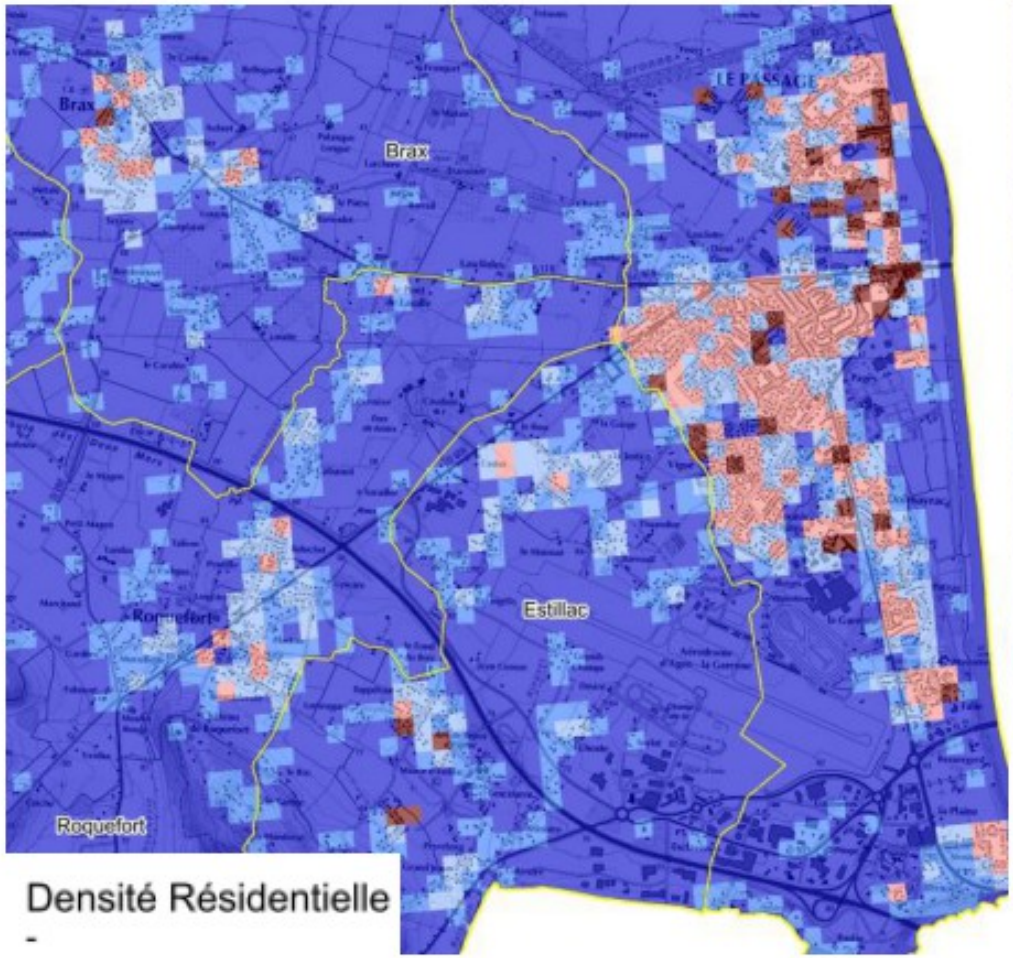
Densité résidentielle

- supérieure à 20
- de 10 à 20
- de 5 à 10
- de 2 à 5
- de 0 à 2

Densité bâtie

- supérieure à 1
- de 0.7 à 1
- de 0.4 à 0.7
- de 0.2 à 0.4
- de 0.1 à 0.2
- de 0 à 0.1

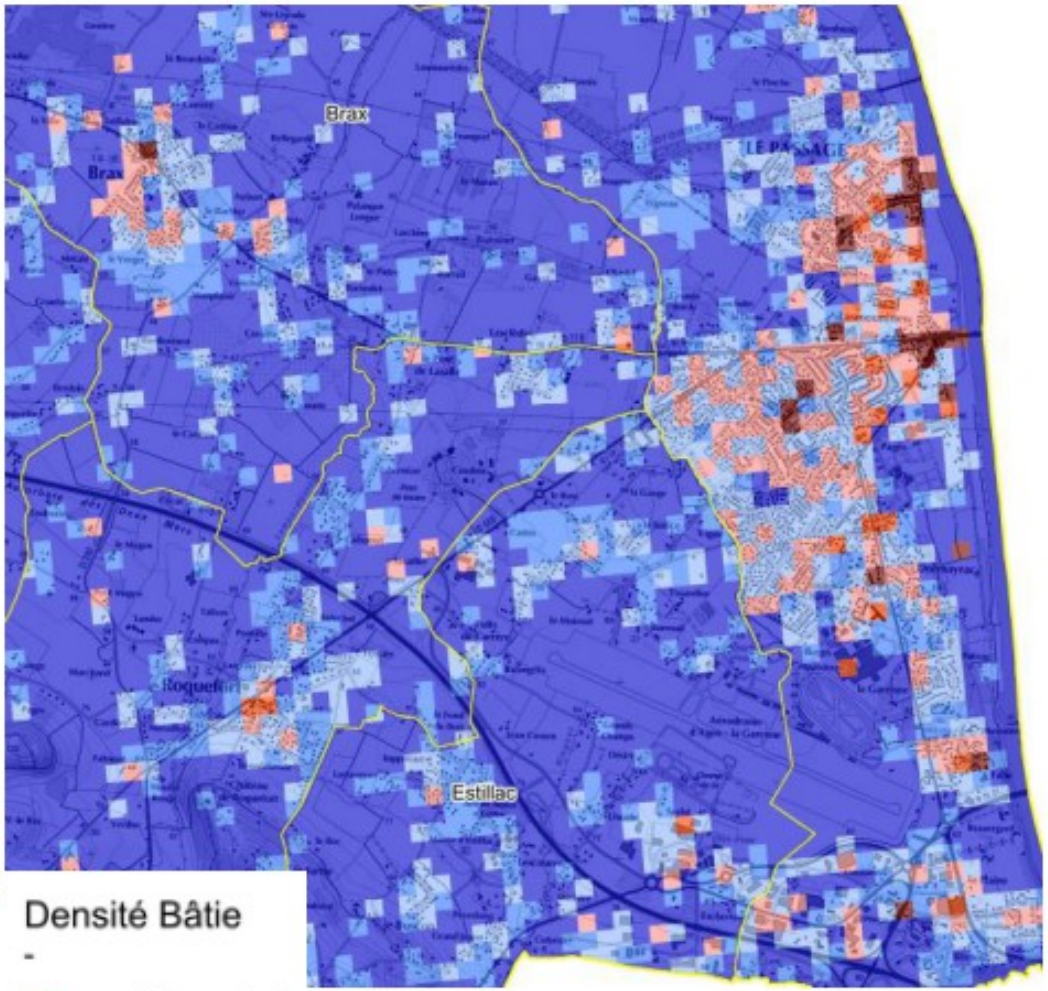
La densité résidentielle et bâtie en rive gauche : Le Passage, Roquefort, Brax, Estillac



Densité Résidentielle

-

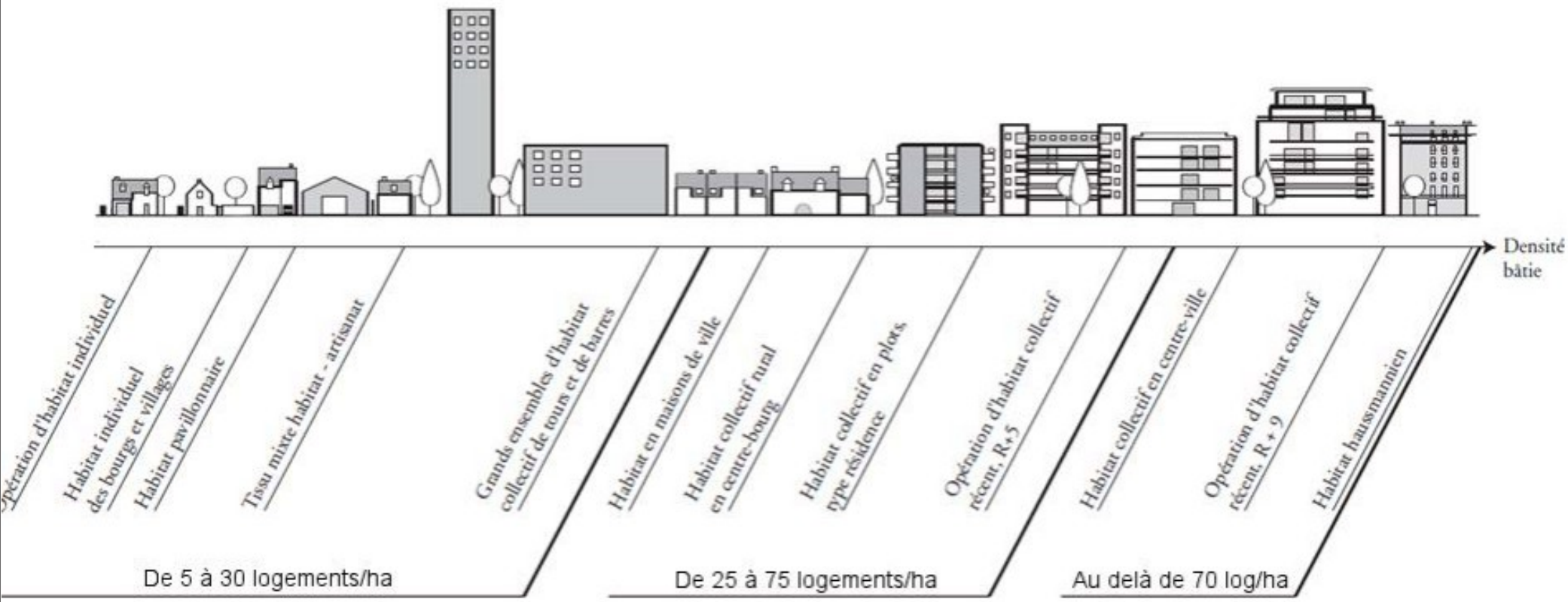
- supérieure à 20
- de 10 à 20
- de 5 à 10
- de 2 à 5
- de 0 à 2



Densité Bâtie

-

- supérieure à 1
- de 0.7 à 1
- de 0.4 à 0.7
- de 0.2 à 0.4
- de 0.1 à 0.2
- de 0 à 0.1



Source : IAURIF

Quelle forme urbaine pour quelle densité ?

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**
  1. usage du sol et destination des constructions
  2. caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
  3. équipement des terrains

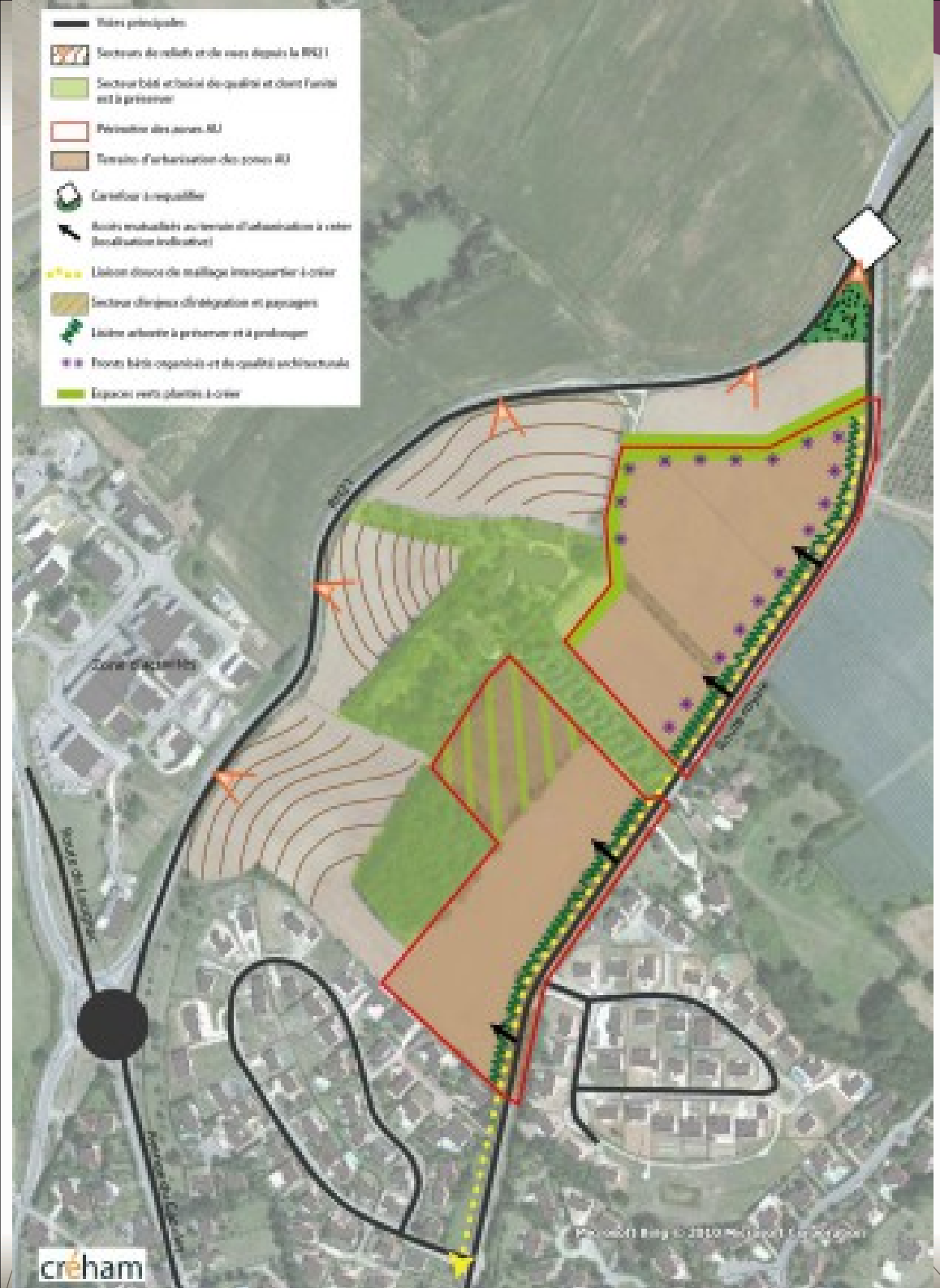
- **Suppression du COS**
  - suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis
  - suppression du mécanisme de transfert de COS, remplacé par un mécanisme de transfert de constructibilité
  - suppression des possibilités de « surCOS » (mais maintien des bonus de constructibilité)
  - plus de référence 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**

!!! Entrée en vigueur immédiate pour les demandes d'urbanisme déposées après la loi !!!

Importance des orientations d'aménagement et de programmation pour orienter la forme urbaine

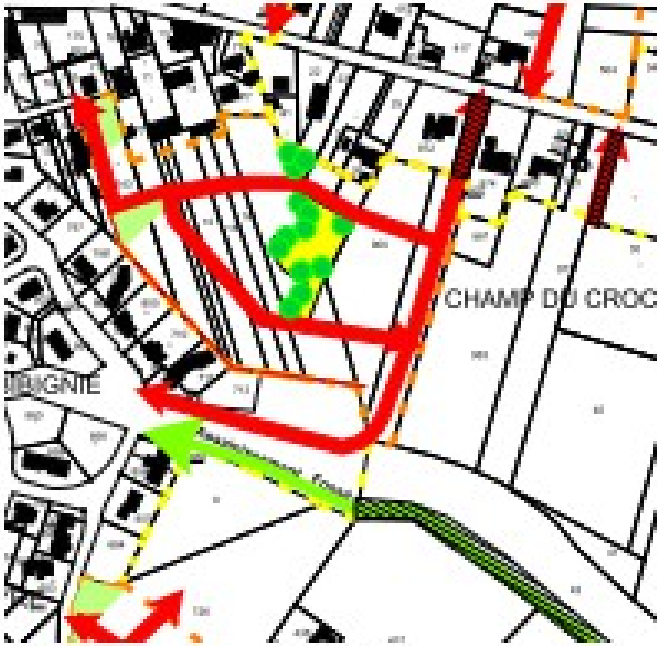
- **Elles peuvent porter sur un quartier ou un secteur à réhabiliter, à aménager**
- **Elles peuvent porter sur une thématique transversale du PLU :**
  - OAP « trame verte et bleue »
  - OAP « déplacements doux »
  - OAP « énergétique » ou « climatique
  - …
- **Elles peuvent prévoir des schémas d'aménagement**



Exemple 1 :

PLU intercommunal de l'agglomération d'Agen

Commune de Foulayronnes



LE QUARTIER DE CHAMP DE CROCHET

L'orientation d'aménagement n°5 définie l'aménagement du quartier de «Champ de Crochet».
Les principes d'aménagement pour l'OAP n°5 sont les suivants:

- La réalisation de ce quartier se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble.

- Le terrain est légèrement en pente vers le sud, au regard de sa surface. Il devra être aménager en plusieurs phases. Les voies ainsi créées prennent en compte cette situation. La partie centrale du site présente les critères pour devenir un espace public, une haie et une forme parcellaire.

- Ces voies sont essentielles pour pouvoir desservir les différents lots. De part et d'autre de la chaussée des trottoirs seront réalisés. Un un stationnement longitudinal accompagnera la rue, qui sera plantée .Elles seront a double sens.

-Un chemin piétonnier eart créer pour se rendre au camping, un emplacement réservé est prévu a cet effet.
Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible en fonctions des contraintes du projet.

Réseaux

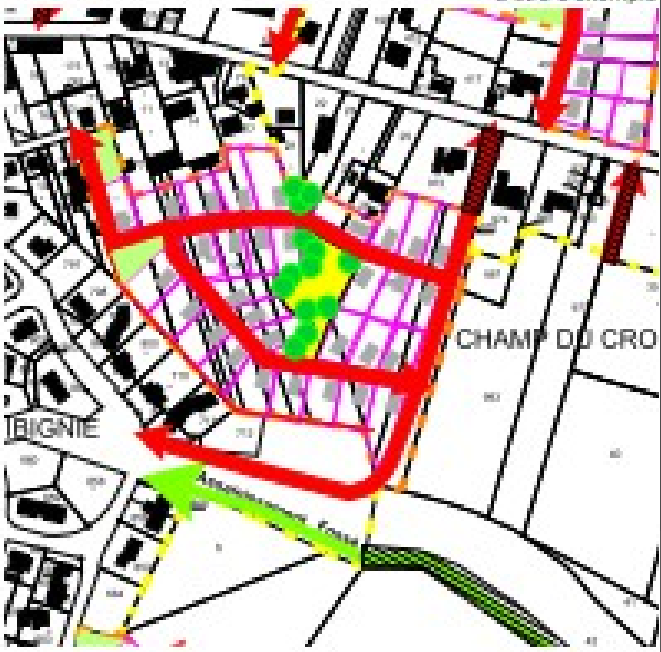
- **EDF**
  -extension plus deux postes de transformation

- **Eaux**
  -raccordables

- **Accès**
  RAS

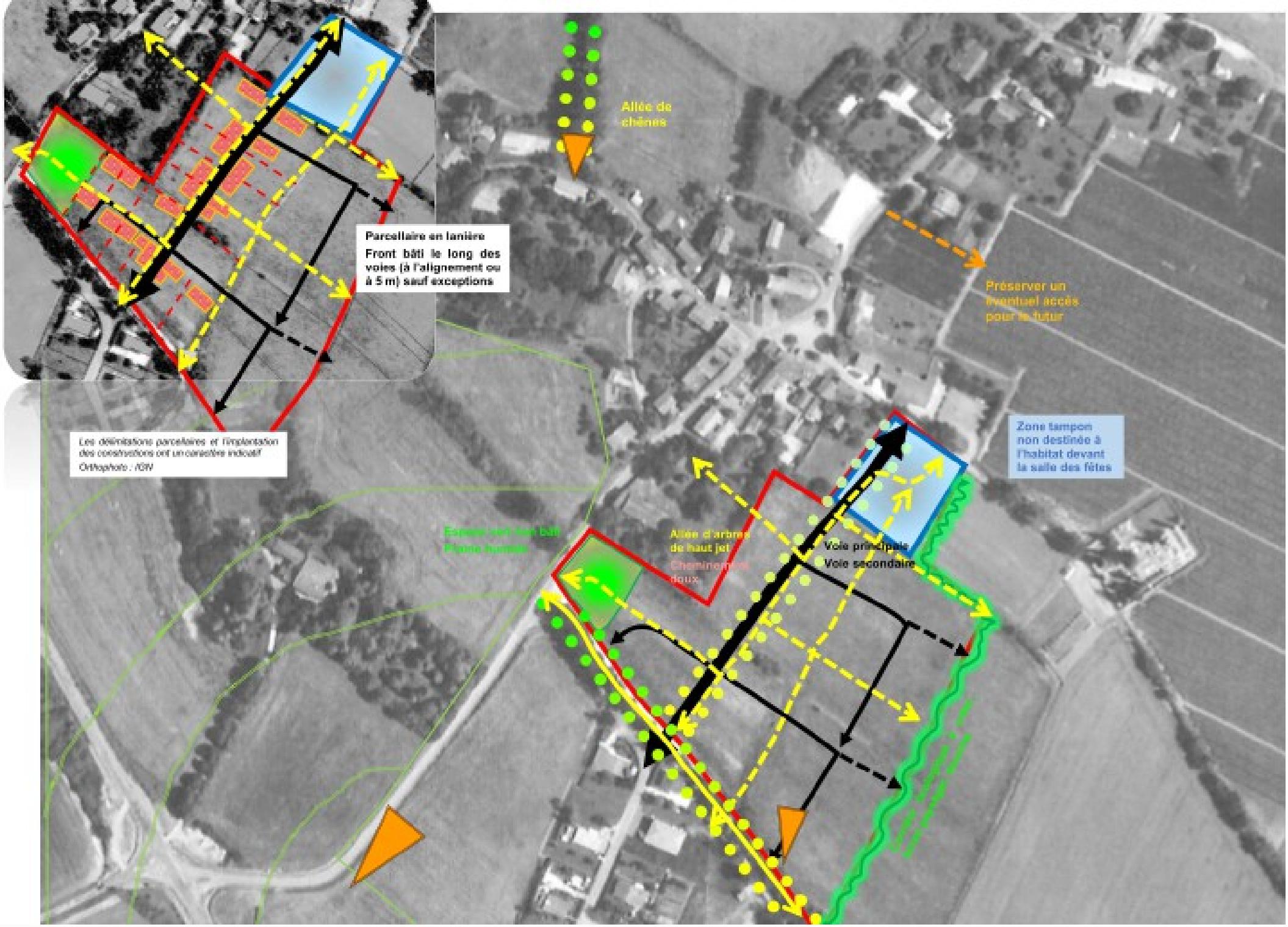
- **Assainissement**
  La quartier de «champs de crochet» est hors schéma d'assainissement mais raccordable.
  Assainissement collectif

à titre d'exemple



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Exemple 2 : PLUi Bastides en Haut Agenais Périgord



Exemple 3 : PLUi du Mézinais – commune de Lannes

Quelques évolutions des règles des lotissements

Mobilisation des terrains issus de lotissement

▪ **Mesure 1 : Caducité des règles du lotissement, à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager**
(dans les communes dotées d'un document d'urbanisme)

- **application aux clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés**
  Ces clauses, devenues caduques, ne pourront plus s'opposer à la densification des quartiers de lotissement concernés.

- **suppression du droit au maintien des règles**, exercé à la majorité qualifiée par les colotis.
  Les colotis ne pourront plus prendre l'initiative du maintien de règles restrictives en termes de droit à construire.

Mobilisation des terrains issus de lotissement

▪ Mesure 2 : Modification des documents du lotissement et subdivision de lots

- **réduction des conditions de majorité qualifiée :** pour faciliter la densification des quartiers de lotissement : majorité réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou aux deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie
- **le champ des documents du lotissement modifiables** à la majorité qualifiée des colotis s'applique, non seulement aux dispositions des cahiers des charges approuvés par l'autorité administrative, mais aussi aux dispositions de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés

▪ Mesure 3 : Mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme

- Cette mise en concordance devient possible pour tous les cahiers des charges de lotissement, même s'ils ne sont pas approuvés par l'autorité administrative

Les évolutions en matière d'autorisations du droit des sols

L'activité ADS : principales échéances de la loi ALUR

- **Evolution du périmètre de la mise à disposition gratuite (MAD) au 1er juillet 2015**
  - Réduction du seuil de 20 000 à 10 000 hab pour les EPCI compétents en ADS
  - Suppression de la MAD pour les communes compétentes <10 000 hab appartenant à un EPCI > 10 000 hab
- **Nouvelle vague de transfert de la compétence ADS : les communes couvertes par des cartes communales (CC) deviennent compétentes en ADS**
  - Immédiat pour les CC approuvées après entrée en vigueur de la loi
  - Au 1er janvier 2017 pour les cartes communales approuvées avant l'entrée en vigueur de la loi

Délai d'un an pour les EPCI de + de 10 000 hab créés après le 1er juillet 2015

L'activité ADS : impacts loi ALUR

Communes appartenant à des EPCI > 10 000 habitants (hors permis signature Préfet)

Collectivités compétentes	**POS**	Instruction par la collectivité Fin de la mise à disposition gratuite à partir du 01/07/2015
	PLU	
	CC <u>avec</u> prise de compétence	
Collectivités non compétentes	**CC <u>sans</u> prise de compétence**	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat » Prise de la compétence ADS automatiquement au plus tard le 01/01/2017 ou avant si révision de la carte communale Fin de la mise à disposition au plus tard le 01/01/2017
	RNU	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat »

L'activité ADS : impacts loi ALUR

Communes appartenant à des EPCI < 10 000 habitants (hors permis signature Préfet)

Collectivités compétentes	**POS**	Instruction par la collectivité ou Instruction DDT(M) « Maire au nom de la collectivité» au titre de la mise à disposition gratuite
	PLU	
	CC <u>avec</u> prise de compétence	
Collectivités non compétentes	**CC <u>sans</u> prise de compétence**	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat » Prise de la compétence ADS automatiquement au plus tard le 01/01/2017 ou avant si révision de la carte communale
	RNU	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat »

Merci de votre attention

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)

www.territoires.gouv.fr

LOI #ALUR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT