

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), adoptée par le Sénat le 20 février 2014 publiée le 26 mars 2014



PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR EN MATIERE D'URBANISME CONCERNANT LES PLAN LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAU (PLUI)



CHRISTIAN LUYTON URBANISTE
SFU



LE CONTEXTE

- ° Les bassins de vie
- ° Les aires et les unités urbaines
- ° Les SCOT
- ° Les EPCI et les cantons

DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR

- ° Hiérarchie des normes
- ° Incidences sur les documents d'urbanisme
- ° Transfert de la compétence PLU
- ° Caducité des POS
- ° Application du droit des sols

PLU COMMUNAL & PLU INTERCOMMUNAL

- ° Procédure d'élaboration
- ° Contenu du dossier
- ° DU PLU au PLUi

Les bassins de vies



Découpages INSEE

Les unités urbaines

(Zone de bâti continu + minimum 2000 hab)

Une agglomération multicommunale (Toulon)

Une commune isolée

Et une commune rurale



Les aires urbaines

(Unités urbaines + critères de fonctionnement)

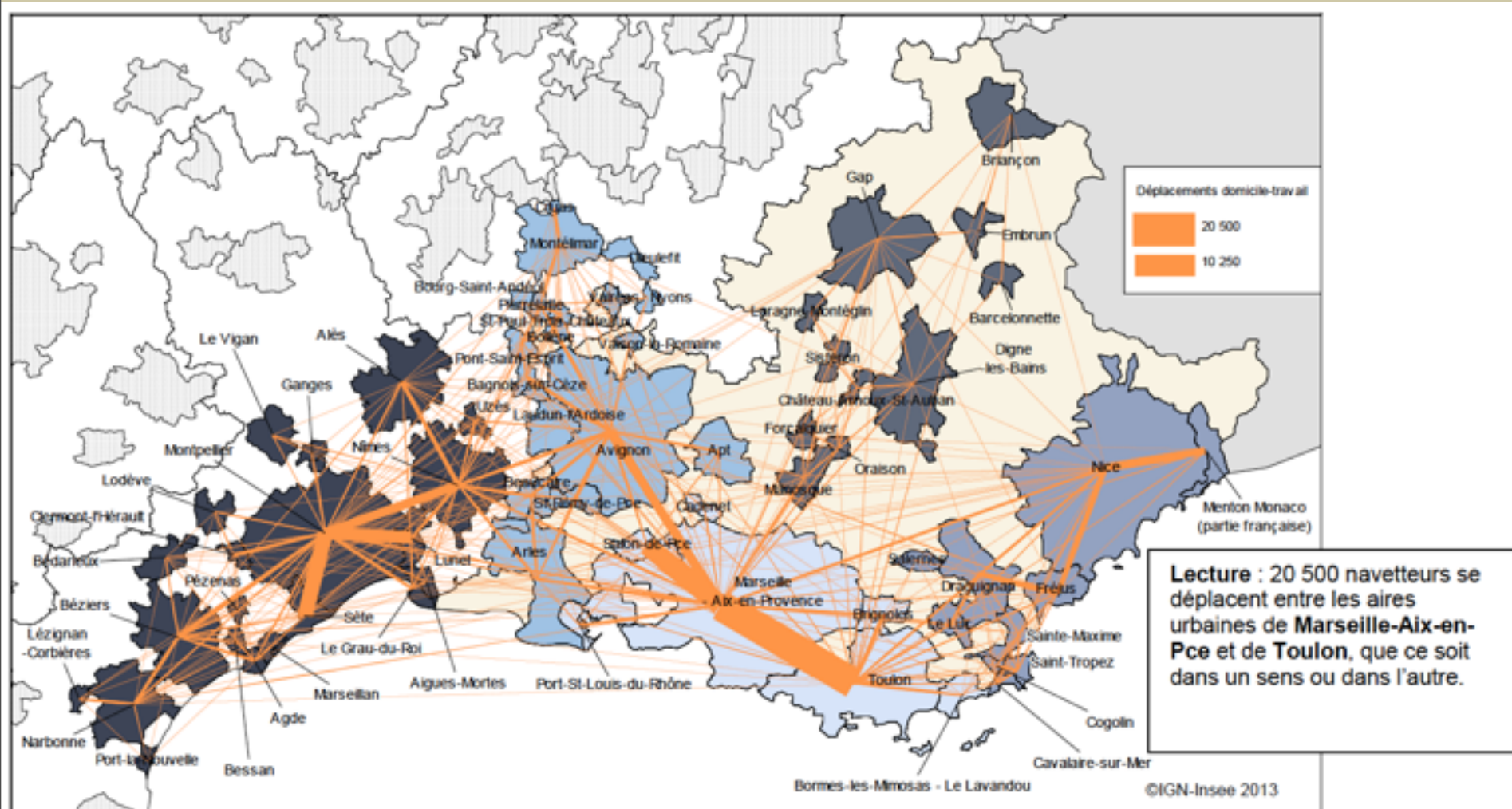
Deux grandes aires urbaines (Toulon et Marseille)

Marseille

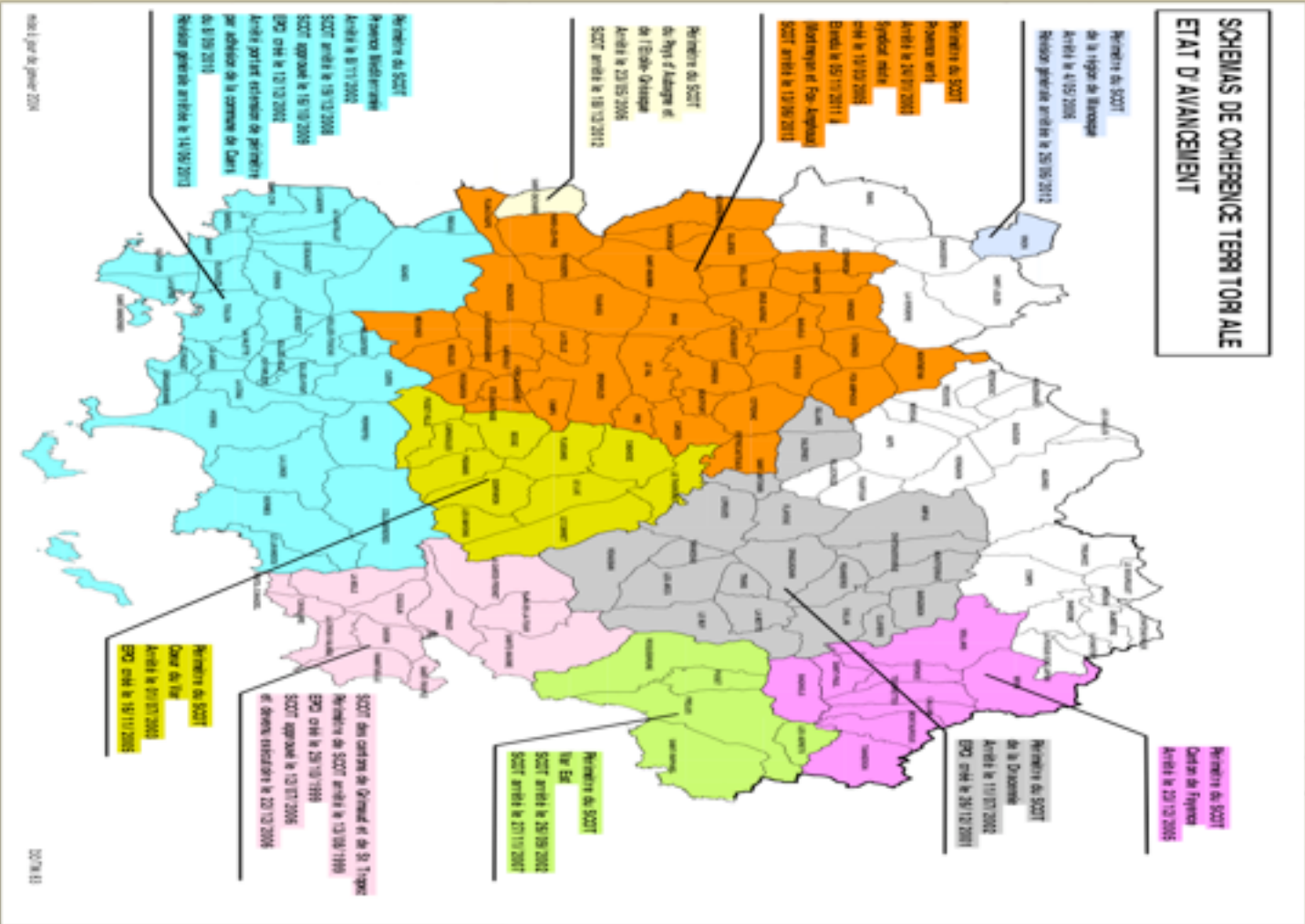
Une commune multipolarisée des grandes aires.



Les déplacements



Lecture : 20 500 navetteurs se déplacent entre les aires urbaines de **Marseille-Aix-en-Pce** et de **Toulon**, que ce soit dans un sens ou dans l'autre.



Les schémas de cohérence territoriale
Une entité territoriale homogène à l'Ouest du SCoT Provence Méditerranée

Les EPCI

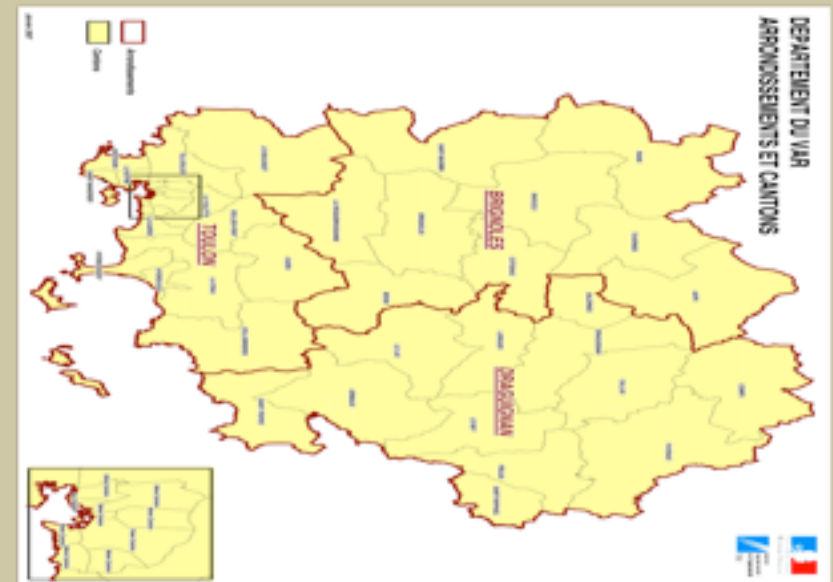
Découpages administratifs et territoriaux

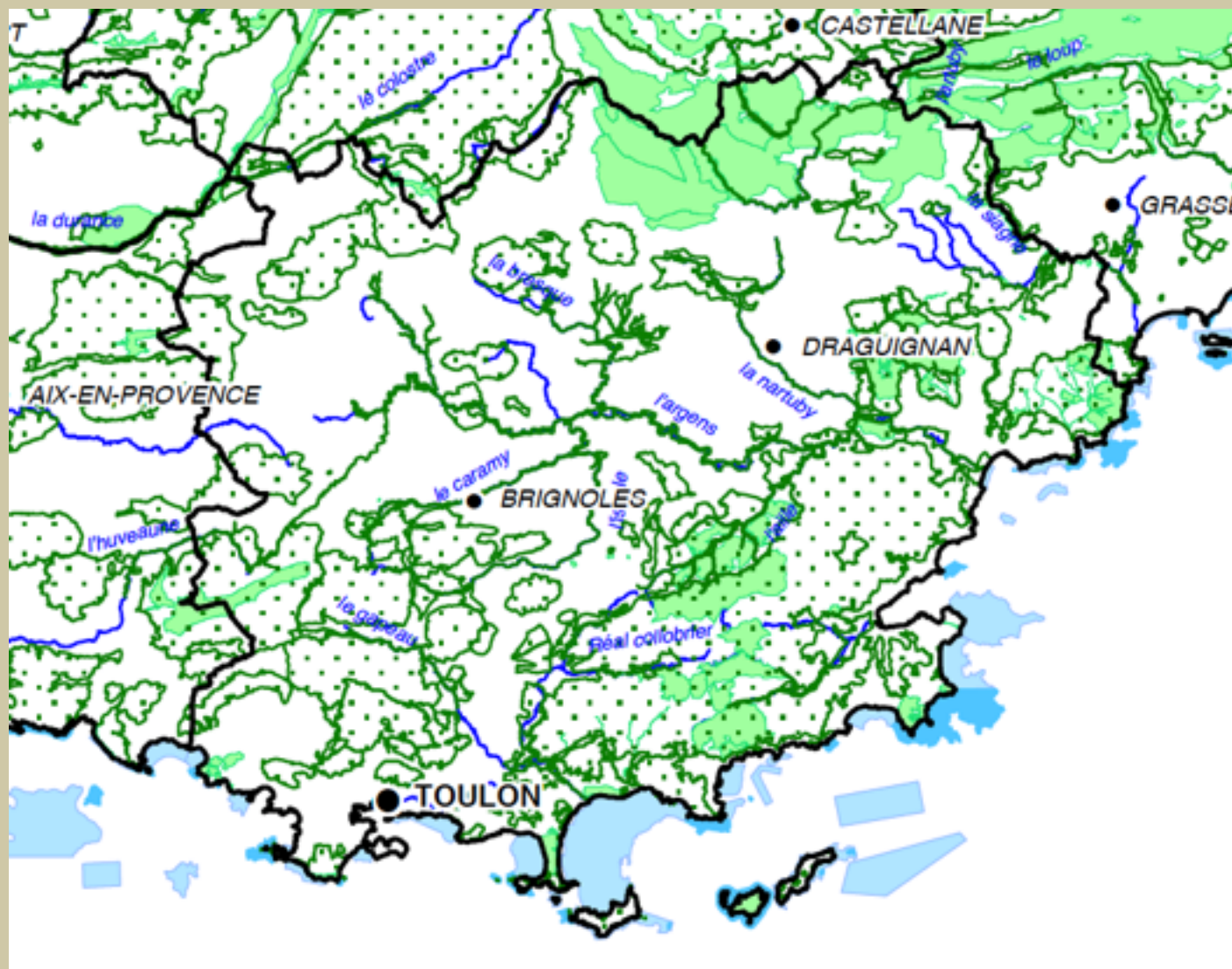
Au 1er Janvier 2014, les 153 communes varoises sont regroupées en établissements publics de coopération intercommunale.

Elles forment **3 communautés d'agglomération et 13 communautés de communes.**

2 communes varoises rejoignent des communautés de communes et d'agglomération situées en dehors du périmètre géographique départemental

Les cantons
(Nouveau découpage 2014)





La naturel

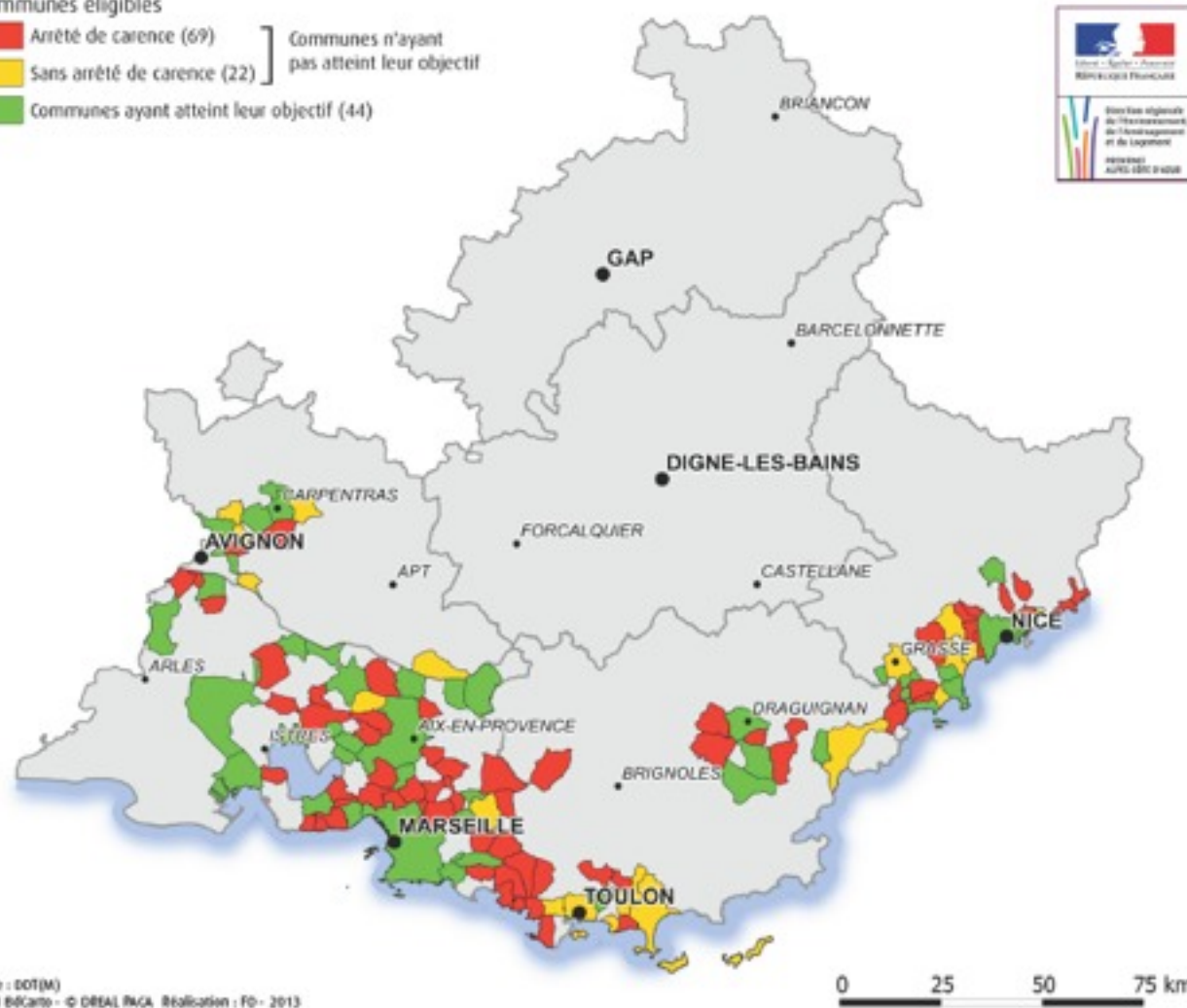
Portrait du territoire

Le logement social

Données 2013

Communes éligibles

- Arrêté de carence (69)
 - Sans arrêté de carence (22)
 - Communes ayant atteint leur objectif (44)
- Communes n'ayant pas atteint leur objectif



- Clarification de la hiérarchie des normes : le SCoT devient le document intégrateur (art. 129 I. 1°)
 - > Le SCoT est compatible avec les documents supérieurs :
 - loi Littoral...
 - charte des parcs naturels régionaux, SDAGE, SAGE...
 - zones de bruit aéroport, PGRI, directives paysage...
 - > Le SCoT prends en compte :
 - SRCE, PCET, SRDAM, programmes d'équipement, SR carrières...
- Conséquence : le PLU doit être compatible uniquement avec le SCoT (art. 129 I. 1°)

Incidence de la Loi ALUR sur les documents d'urbanisme

- **Généralisation des SCoT** (art. 129 I. 10°)
 - > Le principe de constructibilité limitée en l'absence de SCoT applicable est renforcé :
 - les dérogations à l'interdiction d'ouvrir à l'urbanisation sont plus limitées : accord CDCEA, critères d'économie d'espace...
 - à partir du 1^{er} janv. 2017, l'ensemble des communes est concerné
- **Périmètre des nouveaux SCoT** (art. 129 I. 12°)
 - > Un périmètre de SCoT délimité après le 1^{er} janv. 2014 couvrira nécessairement plus d'1 EPCI

Incidence de la Loi ALUR sur les documents d'urbanisme

- **Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat** (art. 132)
 - > Entrée de l'habitat léger dans le droit commun (art. 132)
 - résidences mobiles ou démontables (yourtes, mobil homes, caravanes...) prises en compte par le PLU
- **Précision des objectifs assignés aux documents d'urbanisme en matière de déplacements** (art. 132)
 - > Correctif : l'objectif de « réduction des déplacements » est remplacé par un objectif de « réduction des déplacements motorisés »
 - > l'objectif de « développement des transports collectifs » est remplacé par un objectif de « développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile »

Le PLUi avant la Loi ALUR

La Loi Grenelle II généralise les PLU intercommunaux :

- ✓ Le PLU intercommunal est affiché comme la règle générale,
- ✓ Le PLU communal comme l'exception.

La loi incite les communes à transférer la compétence PLU aux communautés de communes ou d'agglomération mais ne les y oblige en rien. Elle emporte modification du Code de l'urbanisme mais non du Code général des collectivités territoriales.

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres (...).»

(Article 123-6, Code de l'urbanisme)

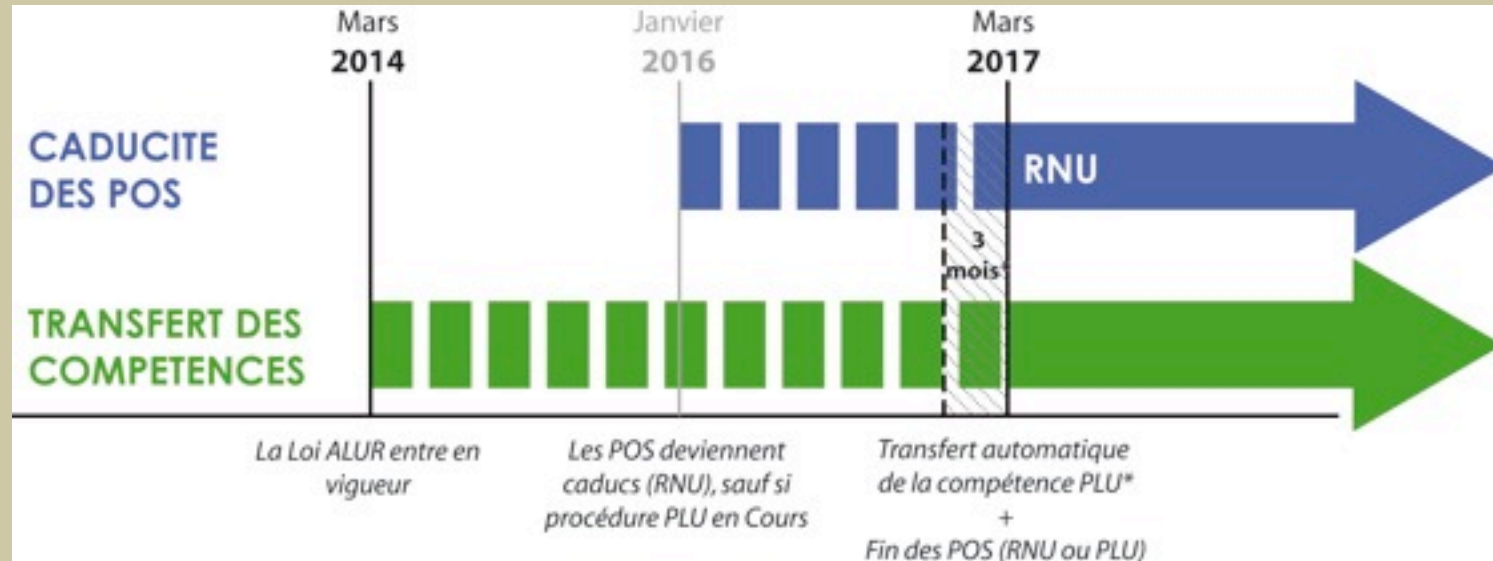
Le PLUi depuis la Loi ALUR

La Loi ALUR instaure une règle de transfert automatique de la compétence PLU :

Les communautés de communes ou d'agglomération deviennent compétentes 3 ans après la publication de la Loi (26 mars 2017).

En laissant toutefois aux EPCI la possibilité de s'opposer à ce transfert de compétence :

Dans les trois mois précédant le terme du transfert **une minorité de blocage constituée d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population peut s'opposer au transfert de compétences.**



ARTICLE 136 de la Loi ALUR.

- Transfert de compétence automatique

- * Possibilité de s'opposer au transfert (minorité de blocage) dans les 3 mois précédant le transfert automatique.

*"La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale **le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi.** Si, dans les **trois mois** précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu."*

Caducités des POS

Des communes rattrapées par le calendrier législatif

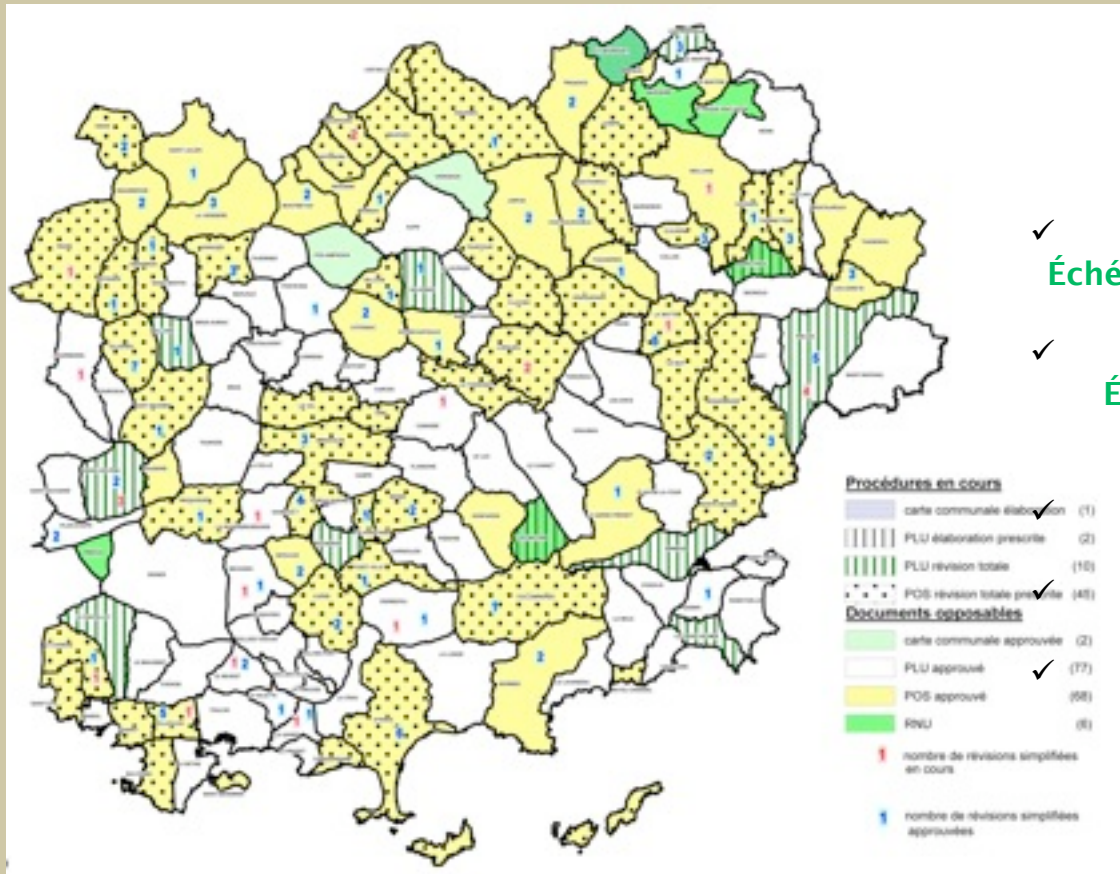
✓ communes sont toujours au POS
Échéance pour approuver le PLU : 26 mars 2017

✓ communes doivent grenelliser leur PLU
Échéance pour grenelliser le PLU : 1^{er} janvier 2017

communes ont un PLU Grenelle

communes ont une carte communale

communes sont au RNU



Application du droit des sols

Le Maire reste compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme

- ✓ Uniquement dans les communes dotées d'un PLU (ou document d'urbanisme en tenant lieu)
- ✓ Il garde la possibilité de déléguer cette compétence à la communauté de communes

Désengagement des services ADS de l'Etat

- ✓ **A compter du 1er juillet 2015**, les conditions pour bénéficier de ces services vont se durcir, si bien qu'aucune commune de Sud Sainte-Baume ne pourra plus prétendre à la mise à disposition partielle
- ✓ Une possibilité : la mise en place d'un service commun ADS de mutualisation et d'accompagnement.

Remarque : L'adhésion de la commune à ce service commun ADS ne modifie en rien les compétences et obligations du Maire

Procédure d'élaboration

ARTICLE 135 DE LA LOI.

(Modifie le Code de l'urbanisme)

« **Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme**, en application des articles L. 123-1 et suivants, **au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date.**

La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. À compter du 1er janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc.

Toutefois, lorsqu'une procédure de **révision du plan d'occupation des sols** a été **engagée avant le 31 décembre 2015**, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée **au plus tard trois ans** à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans. »

ARTICLE 136 DE LA LOI.

(Modifie le Code général des collectivités territoriales)

« **La communauté de communes ou la communauté d'agglomération** existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi.

Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu. »

ARTICLE 137 DE LA LOI.

(Modifie le Code de l'urbanisme Article L123-6)

Le plan local d'urbanisme est **élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale** lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, **en collaboration avec les communes membres**. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres...

Des communes qui choisissent leur degré d'implication

- ✓ **PLU** : Le Maire conduit la démarche en collaboration avec l'EPCI
- ✓ **PLUi** : Le Président de l'EPCI conduit la démarche, **en collaboration avec les communes membres**. Les modalités de cette collaboration sont définies au préalable par le Conseil communautaire après que le Président ait réuni une conférence intercommunale (composée de tous les Maires).

Une intervention des communes obligatoire à quelques étapes clés

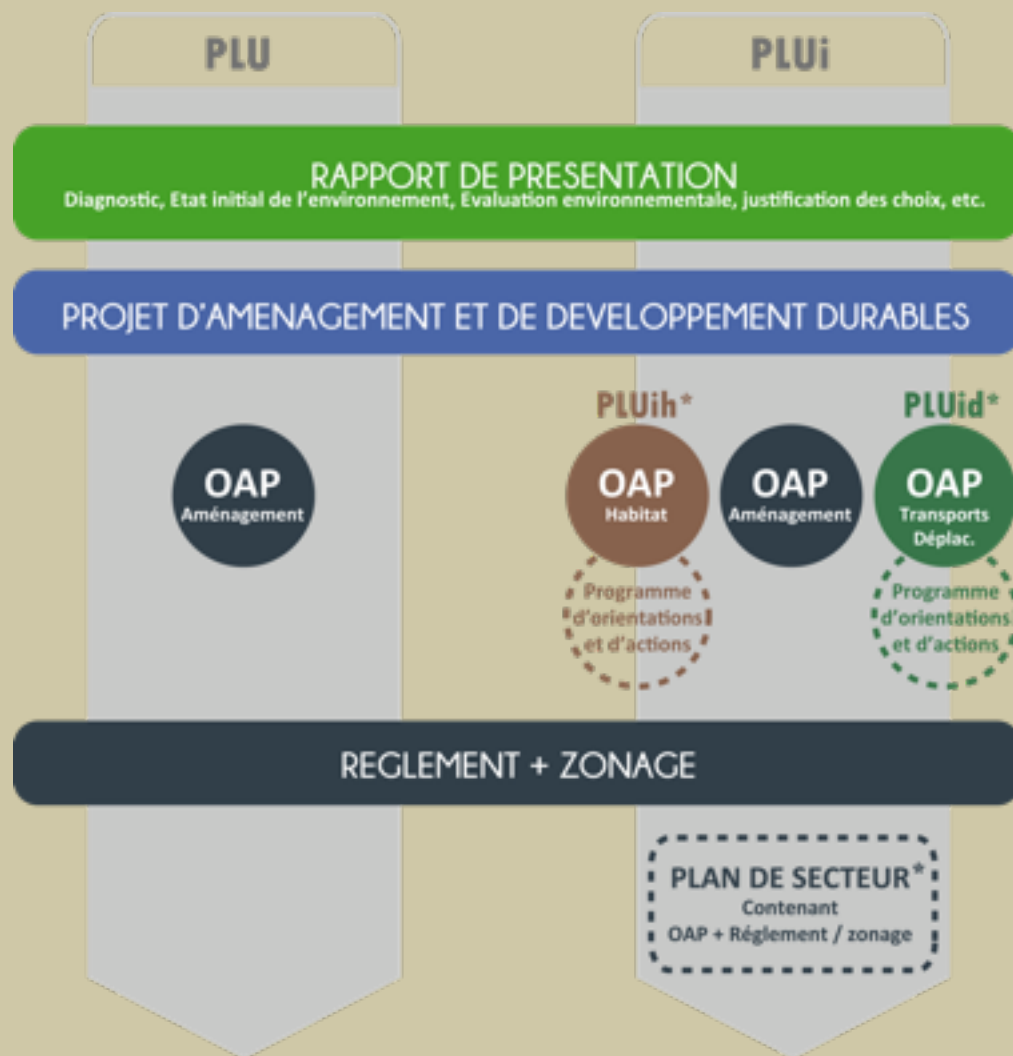
- ✓ Le PADD est débattu au sein du Conseil communautaire et **des Conseils municipaux de toutes les communes membres**.
- ✓ Lors de l'arrêt du projet si une commune émet un avis défavorable sur des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement qui la concernent, le Conseil communautaire doit délibérer à nouveau et arrêter le projet à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés.
- ✓ Après l'enquête publique, **présentation des résultats de l'enquête** (avis joints, observation du public, et rapport d'enquête) à la conférence intercommunale.

La Conférence intercommunale

Intervient au minimum à deux reprises



Contenu du dossier



Des pièces supplémentaires

- ✓ **Le Programme d'orientations et d'actions.** Cette pièce est obligatoire si le PLUi intègre un PLH (Programme Local d'Habitat) et/ou un PDU (Plan de Déplacements Urbains).
- ✓ **Les OAP «habitat»** sont obligatoires si le PLUi intègre un PLH
- ✓ **les OAP «transports et déplacements»** sont obligatoires si le PLU intègre un PDU

Les OAP doivent intégrer un volet «aménagement commercial» en l'absence de SCoT.

- ✓ **Les plans de secteurs.** Le PLUi peut intégrer un ou plusieurs plans de secteurs qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes. Ces plans comprennent des OAP et un règlement spécifiques.

Des documents d'urbanisme communaux Aux documents d'urbanisme intercommunaux

Une nécessaire harmonisation

- ✓ Pour gérer la transition et préparer un éventuel PLUi
- ✓ Pour améliorer le partage et la compréhension des informations entre les communes

Sur la forme :

l'adoption d'un vocabulaire commun au sein des PLU (ex : nom des zones, des secteurs et sous-secteurs)

Sur le fond :

une vigilance sur la continuité des zonages d'une commune à l'autre (zones, espaces boisés classés, emplacements réservés, etc.)

Une coordination sur les équipements et les services

vers une mutualisation des services d'urbanisme ?

- ✓ Accompagnement des PLU
- ✓ Service cartographie et SIG
- ✓ Service ADS

Merci de votre attention