

AMF83

Objet : loi ALUR

Madame,

Comme convenu, vous trouverez en pièce jointe la fiche technique rédigée par le service juridique de l'AMF83 intitulée "La loi ALUR: modernisation des documents de planification".

En espérant avoir répondu à votre attente, je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bonne réception.

Cordialement,

Julie PONS, Juriste
ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR
Conseil Général du Var
Rond-Point du 4 décembre 1974
83007 DRAGUIGNAN CEDEX
TEL 04 98 10 52 30 - FAX 04 98 10 52 39
MAIL maires.var@wanadoo.fr
SITE amv83.com

La loi ALUR : La modernisation des documents de planification

Les dispositions relatives au PLU

1. Disparition des POS au 1^{er} janvier 2016

Il est prévu que les POS soient révisés avant le 31 décembre 2015, ce qui impose l'élaboration d'un PLU.

Au-delà de cette date, le POS sera considéré comme caduc et les règles du Règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliqueront.

Les communes qui auront engagé une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposeront d'un délai de 3 ans après la publication de la loi pour approuver leur PLU, soit jusqu'au 27 mars 2017.

En cas de caducité automatique et d'application du RNU, le maire doit recueillir l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou de déclaration préalable (DP).

2. Le transfert de compétence

Les communautés d'agglomérations et de communes existantes, et celles qui fusionneront après l'entrée en vigueur de la loi, disposeront de plein-droit de la compétence PLU dans un délai de 3 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi, sauf opposition d'au moins 25 %

des conseils municipaux représentant au moins 20 % de la population.

Cette opposition devra s'exprimer 3 mois avant, après un débat au sein du conseil communautaire.

Une « clause de revoyure » est prévue : 3 ans après la publication de la loi, le transfert de compétence, lorsqu'il n'a pas lieu, est à nouveau discuté au sein du conseil communautaire, 1 an après l'élection du président consécutive au renouvellement général des conseils municipaux. Les communes disposeront alors de la même faculté de pouvoir s'y opposer dans le délai de 3 mois.

Il est également prévu que, à l'expiration du délai de 3 ans, l'organe délibérant de l'EPCI peut lancer le débat au sein du conseil communautaire à tout moment et voter le transfert avec une possibilité d'opposition identique (25 % des communes représentant au moins 20 % de la population).

La compétence peut, en outre, être transférée en application de la procédure actuelle de transfert

***La loi ALUR
marque la
volonté de
moderniser
les règles
d'urbanisme
et revoit en
profondeur
les principes
en la
matière,
notamment
en ce qui
concerne la
planification***

volontaire de compétence à tout moment pendant 3 ans à compter de la publication de la loi.

Lorsqu'un EPCI est compétent, il devient maître d'ouvrage de toutes les procédures communales en cours et peut initier d'autres procédures d'évolution autres que la révision.

3. Le contenu du PLUi

Le contenu du PLUi évolue puisque celui-ci intégrera le plan local de l'habitat (PLH) et le plan de déplacement urbain (PDU) librement et ce sans référence à un seuil de population.

La loi ALUR intégrera également le programme d'orientation et d'actions (POA) comme nouveau document compris dans le PLUi comprenant toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements.

Le Code de l'urbanisme est modifié pour limiter l'usage des zones AU, accusées d'être trop consommatrices d'espace.

A compter du 1^{er} juillet 2015 il sera désormais nécessaire de réviser le PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU.

Une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal doit être adoptée pour justifier l'utilité de cette ouverture.

4. La procédure

d'élaboration du PLUi

La loi ALUR transfère automatiquement aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération les compétences en matière de PLU, des documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale après l'entrée en vigueur de la loi soit le 28 mars 2017.

Le PLUi est désormais élaboré en « collaboration avec les communes membres et non plus simplement « en concertation ».

Un débat du conseil communautaire organise également les modalités de la collaboration entre communautés et communes membres après réunion de la conférence intercommunale des maires.

Un débat annuel portant sur la politique locale de l'urbanisme devra être mené.

Cette loi impose, qu'à l'issue de l'enquête publique, le dossier de PLU soit présenté à la conférence intercommunale des maires avant son approbation.

Concernant l'évolution des périmètres des EPCI : lorsque des procédures à l'échelle communale sont engagées, le nouvel EPCI compétent pourra les achever sur le périmètre initial si le débat sur le PADD a déjà eu lieu. Un délai de 2 ans lui est laissé pour achever la procédure.

A l'inverse, lorsque des

procédures sont engagées au moment de la fusion ou de l'intégration mais qu'il souhaite les étendre à l'ensemble du territoire du nouvel EPCI, cela est possible si le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu.

Lorsqu'il n'y a pas de procédure en cours au moment de la fusion, l'obligation de couvrir l'intégralité du territoire n'est effective qu'au moment de la révision d'un des documents préexistants.

Dans tous les cas, il est procédé à une analyse du PLU 9 ans après son approbation ou sa révision au regard des grands objectifs qui lui sont assignés.

Une délibération relative à l'opportunité de réviser ce plan est également imposée dans ce délai.

Si le PLU tient lieu de PLH, le bilan doit être réalisé au bout de 6 ans (la disposition qui prévoit un bilan tous les 3 ans est maintenue).

Cette mesure concerne tous les PLU à compter du 1^{er} juillet 2015.

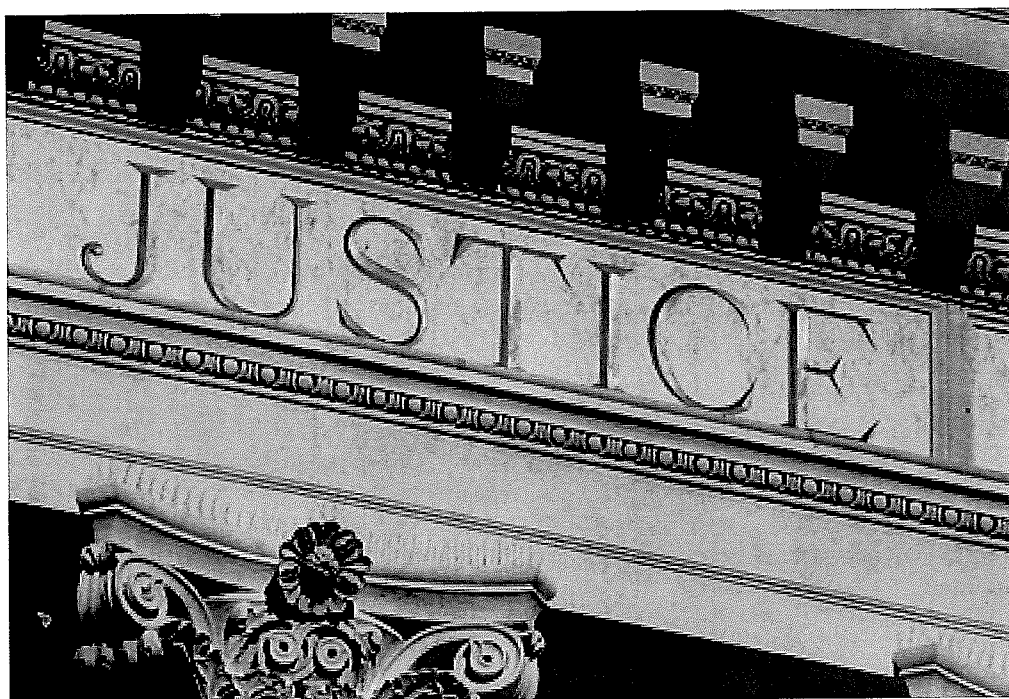
Sauf dispositions particulières, les mesures relatives aux nouvelles procédures des PLU sont applicables aux documents dont l'élaboration, la modification ou la révision a été engagée après la publication de la loi.

Pour les autres, ils peuvent opter pour les dispositions en vigueur antérieurement.

En revanche, les dispositions relatives aux fusions de périmètres et au contentieux sont d'application immédiate.

De même, les PLU opposables avant l'entrée en vigueur de la loi ou achevés après, mais dans les dispositions applicables antérieurement, sont mis en conformité avec les dispositions de la loi ALUR lors de leur prochaine révision.

5. La sécurisation juridique des PLU ou PLUi



Il est possible de régulariser des documents de planification en cours de contentieux. Le juge administratif pourra surseoir à statuer en fixant une date avant laquelle il sera possible de régulariser le vice (de forme ou de procédure) entachant le document d'urbanisme.

Cette possibilité ne sera ouverte que si l'illégalité commise l'a été après le débat sur les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

De plus, le juge peut limiter les conséquences néfastes de l'annulation contentieuse du PLU ou PLUi.

En effet, si un vice affecte une partie du PLU, notamment un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions (POA) ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il pourra limiter à cette partie l'annulation contentieuse.

Il est prévu que lorsqu'un PLU communal est annulé au sein d'un EPCI compétent, ce dernier pourra de façon dérogatoire approuver un PLU à l'échelle communale.

Le quantum de l'astreinte en cas de condamnation à démolition ou mise en conformité d'une construction est augmenté.

Il pourra désormais aller jusqu'à 500 € par jour de retard (le plafond était de 75 € auparavant).

Quant à la liquidation et le recouvrement par les services de l'Etat, il devra avoir lieu au moins une fois par an.

6. Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles

Les POS ne sont pas concernés par cette suppression puisqu'ils restent régis par l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU.

Ils sont toutefois amenés à disparaître au 1^{er} janvier 2016.

Par conséquent, cette suppression ne s'applique qu'aux PLU.

Elle doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté.

S'agissant des documents en vigueur, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une modification :

- les PLU procèdent par modification simplifiée en application de l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme. Toutefois, la caducité des POS non mis en forme de PLU au 1^{er} janvier 2016 devrait inciter ses auteurs à procéder directement à une révision sous forme de PLU.

- les Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) procèdent par modification en application de la procédure prévue par l'article R 313-15 du Code de l'urbanisme.

En l'absence d'une telle modification, il appartiendra à l'autorité chargée de délivrer

les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme et de ne se baser que sur les autres règles fixées par le PLU notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives (CE, 9 mai 2005, Marangio, n° 277280).

Cette suppression a aussi d'autres répercussions :

- la disparition du mécanisme de contrôle de la constructibilité résiduelle prévue à l'article L 123-1-11 (aussi bien pour les PLU que pour les POS) ;

- la suppression des bonus de constructibilité accordés sur la base du COS.

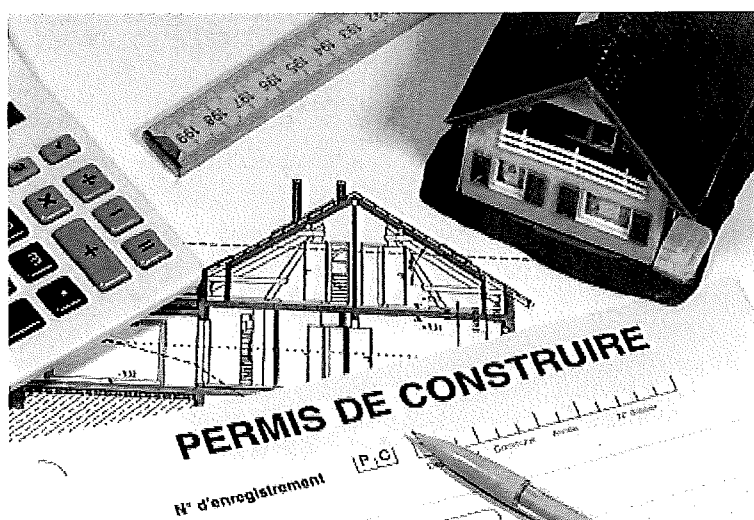
L'entrée en vigueur de la suppression du COS et de

la superficie minimale des terrains constructibles issue des nouvelles dispositions de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme **est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal officiel.**

Dès l'entrée en vigueur de la loi le mécanisme de contrôle de la constructibilité résiduelle disparaît. Cette suppression est effective immédiatement y compris pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant l'entrée en vigueur de la loi.

Aucune convention de transfert de constructibilité basée sur le COS ne peut être conclue après son entrée en vigueur.

En outre, les mécanismes de bonus de constructibilité ne pourront plus se baser sur le COS. Cette mesure est effective immédiatement y compris pour les demandes d'autorisations d'urbanisme.



Les dispositions relatives aux SCOT

La loi modifie le régime juridique du SCOT.

1. La procédure d'élaboration du SCOT

A compter du 1^{er} juillet 2014, il ne pourra plus être arrêté de périmètre de SCOT à l'échelle d'un seul EPCI.

Il est prévu que le périmètre du SCOT, couvrira au moins le territoire de deux EPCI, ce qui se justifie par le fait que le PLU devient intercommunal.

Il appartiendra au préfet, qui publie par arrêté le périmètre du schéma de cohérence territoriale de vérifier que le périmètre proposé permet de répondre à des exigences urbanistiques (besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois).

La réforme de l'intercommunalité a un impact sur les territoires des SCOT :

- la décision d'extension de l'EPCI ou du syndicat mixte conduit à l'extension du périmètre du SCOT.

Inversement, la décision de retrait d'une commune ou d'un EPCI membre provoque la réduction du périmètre du SCOT ;

- dans le cas d'un SCOT élaboré par un syndicat mixte ouvert, l'adhésion au syndicat mixte (ou le retrait) d'une commune ou d'un EPCI entraîne l'extension (ou la réduction) du périmètre du SCOT ;

- en cas de retrait d'une commune ou d'un EPCI, les dispositions du schéma qui lui étaient applicables sont abrogées : pendant un délai de 6 ans à compter du retrait, l'article L 122-2 du Code de

l'urbanisme ne s'applique pas aux communes et EPCI se retirant d'un périmètre de SCOT applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de SCOT ;

- les schémas de secteur sont supprimés.

2. Renforcement du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT

La volonté de la loi ALUR est d'accroître la maîtrise de l'étalement urbain et d'inciter plus fortement à l'élaboration de SCOT.

L'article L 122-2 du Code de l'urbanisme pose donc un principe d'urbanisation limitée pour les communes non couvertes d'un SCOT, ou par un document ayant valeur de SCOT.

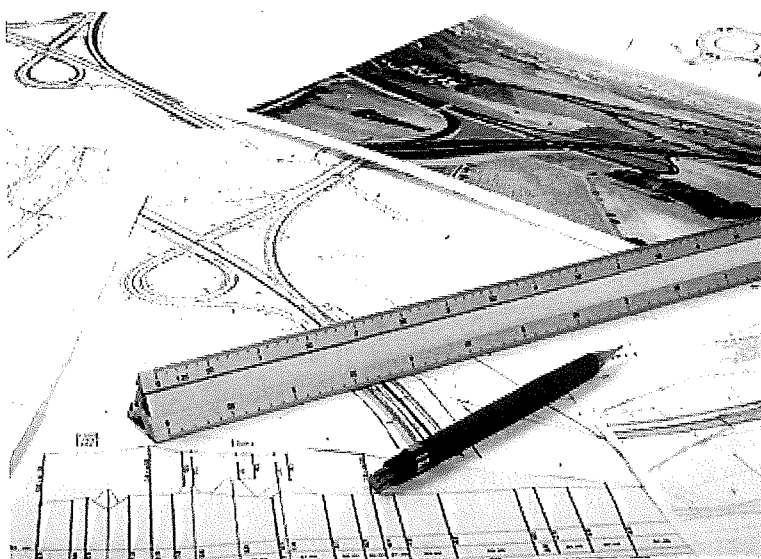
Il interdit l'ouverture à l'urbanisation :

- des zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ;

- des zones naturelles, mais aussi agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un PLU ou un document en tenant lieu ;

- des secteurs non constructibles des cartes communales.

En l'absence de SCOT, il est maintenu l'impossibilité de délivrer des autorisations



d'exploitation commerciale ou cinématographique.

Le champ géographique de cette règle a, quant à lui, été modifié :

la règle d'urbanisation limitée s'applique dans les communes situées à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population.

La loi maintient la généralisation de la règle d'urbanisation limitée à compter du 1^{er} janvier 2017.

Il est possible de déroger à la règle d'urbanisation limitée (article L 122-2-1) sur décision du préfet ou de la personne publique en charge de l'élaboration d'un SCOT, sur avis de la commission départementale de consommation d'espaces agricoles.

Cette dérogation ne doit pas

nuire pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

De plus, elle ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace, générer d'impact excessif sur les flux de déplacements et enfin elle ne doit pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Les cartes communales

La loi ALUR apporte des changements relativement limités concernant les cartes communales.

Les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'exigence posée par la directive n° 2001/42/CE.

Cette évaluation s'apprécie au regard notamment de la superficie du territoire, la nature, la sensibilité et l'étendue des territoires couverts par les secteurs que définissent ces cartes communales (article L 121-10 du Code de l'urbanisme).

Il y a aussi modification de l'article L 124-2.

Il prévoit explicitement que l'élaboration d'une carte communale est prescrite par délibération du conseil municipal ou de l'organe

délibérant de l'EPCI compétent.

La carte est désormais soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

L'avis devra être rendu dans les deux mois suivant la transmission du projet de carte, à défaut de quoi il sera réputé favorable. La carte sera enfin soumise à enquête publique.

Les modalités de la mise à disposition du public du projet sont précisées par l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Les dispositions d'une carte communale resteront valides après l'intégration dans un nouvel établissement public intercommunal de la

commune ou de l'EPCI ayant élaboré le document.

Elles pourront être modifiées ou révisées par le nouvel EPCI jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLU couvrant tout le territoire de cet EPCI.

L'EPCI nouvellement compétent peut achever dans le périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision ou de modification et ce dans un délai de 2 ans à compter de l'intégration ou de la fusion.

Il est alors prévu la substitution de l'établissement public nouvellement compétent de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.

Enfin, l'article L 126-1 prévoit l'obligation d'annexer les servitudes d'utilités publiques à la carte communale.

Les déclarations préalables et les lotissements

1. Possibilité de retrait des déclarations préalables (art. L 424-5)

La loi ALUR aligne le régime de la non opposition à déclaration préalable sur celui des autorisations d'urbanisme.

Depuis le 27 mars 2014, toute décision de non opposition peut désormais être retirée dans les trois mois, si elle est illégale.

2. La caducité des règles d'urbanisme des documents régissant les lotissements (art. L 442-9)

A compter du 27 mars 2014 :

Si à l'issue d'une période de 10 ans, le lotissement est couvert par un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement deviennent caduques, étant précisé que l'expression « documents régissant le lotissement » recouvre : le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé, ou les clauses de nature

réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.

Même lorsqu'une majorité de colotis demandent le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutes les règles d'urbanisme des lotissements de plus de 10 ans sont donc aujourd'hui caduques si le lotissement est couvert par un document d'urbanisme. Seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune s'appliqueront.

De plus, toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de 5 ans à compter de la promulgation de la loi

ALUR, si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

3. La modification des règles d'urbanisme des documents régissant les lotissements (art. L 442-10)

La loi modifie également le seuil requis des propriétaires pour proposer ou accepter la modification des documents du lotissement.

Désormais, il correspond à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

La modification ne pourra pas concerner l'affectation des parties communes.

Enfin, l'autorité compétente pouvait, après enquête publique et adoption d'une délibération, modifier tout ou partie des documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU ou le document en tenant lieu.

Cette faculté peut être mise en œuvre notamment au regard de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.



Sources : dossier d'expert « les volets urbanisme et environnement de la loi ALUR » LLC et associés, Association des Maires de France