

# LOI ALUR

Pour l'accès au logement et  
un urbanisme rénové

La Planification dans  
le Val de Noye

DDTM 80

*Jeudi 18 décembre 2014*

Urbanisme  
et  
Aménagement



# La loi ALUR

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a été votée par le 24 mars 2014 et publiée le 26 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.

# 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

## 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

# Impact de la loi ALUR sur le PLUi du Val de Noye

- **Le PLUi du Val de Noye intégrera les dispositions de la loi ALUR**

Les dispositions transitoires de la loi ALUR permettent aux PLU ayant atteint la phase du PADD au 27 mars 2014 de poursuivre les études selon les dispositions antérieures à la loi ALUR (à quelques dispositions immédiates près).

Le débat du PLU i du Val de Noye sera postérieur au 27 mars 2014, le PLU i n'est pas concerné par les dispositions transitoires de la loi ALUR. Son contenu devra respecter les dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR

- **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 lors d'une conférence intercommunale (ensemble des Maires des communes membres) = **Opportunité de réunir cette conférence intercommunale du val de noye (prise de recul par rapport à la démarche PLU i)**
  - l'EPCI arrête les **modalités de la collaboration** avec les communes membres après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires.
  - suite à l'enquête publique, les avis, observations du public et le rapport du commissaire enquêteur sont présentés lors de la conférence intercommunale. Le PLUi est approuvé à la majorité simple des suffrages exprimés par le conseil communautaire.

- **Modernisation du PLUi**

- **Plus de souplesse pour le PLU communautaire en cas de PLH**

création du programme d'orientations et d'actions (POA) pour tout ce qui concerne la mise en œuvre du PLH.

Avant la loi ALUR, la programmation du PLH (du PLUiH) était intégrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP concerneront maintenant que les parties d'aménagement des secteurs d'urbanisations.

- **Bilan du PLU**

obligation de réaliser un bilan « global » du PLU, PLUi 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

# Renforcer la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

## Enjeux

- limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en particulier pour préserver la biodiversité, maintenir le potentiel agricole et assurer le cycle de l'eau.
- Revenir aux fondamentaux de la zone A et de la Zone N

## 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

**Loi Alur : Urbanisme et aménagement**



## Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (PLU et PLU i)

**Mesure 1 :** identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées et exposé des dispositions pour mobiliser le foncier bien situés  
(En parallèle, la CCVN devra réfléchir à une politique foncière et sa mise en œuvre)

**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.

**Mesure 4 :** encadrement des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

**Mesure 5 :** changement de destination et extension des constructions dans les zones A et N



# 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 (attente d'un décret à l'automne 2015)**
  1. usage du sol et destination des constructions
  2. caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
  3. équipement des terrains
- **Le règlement va intégrer des dispositions en faveur de la préservation de la biodiversité**

des emplacements réservés pour la continuité écologique  
des limitations à l'imperméabilisation des sols...
- **Suppression du COS et suppression de la taille minimale des terrains dans les PLU**

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

**Loi Alur : Urbanisme et aménagement**

# Conséquences de la loi ALUR sur les PLU en vigueur

- Les PLU existants devront prendre en compte l'ensemble des dispositions des lois ENE et ALUR avant le 1er janvier 2017

La communauté de communes étant engagée dans une démarche de PLUi, il sera considéré que les PLU communaux n'ont pas à être «Grenellisés» et «ALURisés». Il reviendra au PLUi d'être conforme ALUR et Grenelle.

# Conséquences de la loi ALUR sur les POS

## Mettre fin aux POS

- le principe est 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 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 le 27 mars 2017. **L'élaboration d'un PLU i vaut report de la caducité des POS au 27 mars 2017.**

**A surveiller : loi MACRON si PADD du PLU i débattu en 2017, report caducité des POS en 2019.**

## Conséquences loi ALUR sur les nouvelles procédures de carte communale

- Extension de l'obligation de l'évaluation environnementale des cartes communales (si incidences notables sur l'environnement)
- Précision dans la loi de la nécessité d'une prescription de l'élaboration d'une carte communale par délibération du conseil municipal ou communautaire
- Annexion des servitudes d'utilité publique

### Compétence Application Droit des Sols et cartes communales

- 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).
- **Pour les cartes adoptées (de compétence ETAT) avant le vote de la loi, la compétence ADS sera transférée « automatiquement » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.**

# La planification dans le Val de Noye

■

<b>ESCLAINVILLERS, GRIVESNES, JUMEL,</b>	CC	Compétence ADS au 1 <sup>er</sup> janvier 2017
<b>COTTENCHY, GUYENCOURT- SUR-NOYE,</b>	PLU	grenellisation sera assuré par le PLUi
<b>AILLY-SUR-NOYE, DOMMARTIN, FLERS-SUR- NOYE, FOUENCAMPS,</b>	POS	Caduc au 27 mars 2017
<b>AUBVILLERS, CHAUSSOY- EPAGNY, CHIRMONT, COULLEMELLE, FOLLEVILLE, FRANSURES, HALLIVILLERS, LA FALOISE, LAWARDE- MAUGER-L'HORTOY, LOUVRECHY, MAILLY- RAINEVAL, QUIRY-LE-SEC, ROGY, ROUVREL, SAUVILLERS-MONGIVAL, SOURDON, THORY,</b>	RNU	Seront couverts par le PLU i qui définira « les règles du jeu »

# CC Val de Noye compétent en PLU et conséquences sur les PLU / POS existants

- Les dispositions des PLU / POS communaux peuvent être modifiées (modification avec ou sans enquête publique) ou mises en compatibilité avec une déclaration de projet par la communauté de communes du Val de Noye compétente jusqu'à l'approbation du PLUi.
- Toute évolution entrant dans le champ de la révision (y compris allégée) ne pourra pas être envisagée, c'est l'affaire du PLU i.
- PLU communaux en cours dans un EPCI devenu compétent après la loi ALUR, peuvent être terminés par les EPCI, avec l'accord du conseil municipal. Avant loi ALUR le code de l'urbanisme ne prévoyait pas cet accord.

# CC Val de Noye compétent en PLU et conséquences sur les cartes communales

- **Aucune**
- Dans le Val de Noye, les cartes communales restent de la compétence communale.
- Jusqu'à l'approbation du PLU i, une commune peut approuver ou réviser une carte communale.
- Le PLU i approuvé remplacera les cartes communales.



# Focus sur la Déclaration de projet incompatible avec le POS ou le PLU

- Le principe de base pour les projets : les projets doivent respecter les dispositions des POS/PLU.
- Des projets publics ou privés qui présentent un intérêt général et n'étaient pas envisagés lors de l'élaboration du POS/PLU se révèlent incompatibles avec les dispositions du POS/PLU. Ces projets ne nécessitant pas d'expropriation (sinon DUP = Préfet)
- La déclaration de projet permet la mise en compatibilité du POS/PLU avec ce projet.
- Procédure : constitution d'un dossier présentant le projet, son intérêt général et le projet de mise en compatibilité du POS/PLU
- Des consultations (CDPENAF, Autorité environnementale...) et examen conjoint avec les personnes publiques
- Enquête Publique portant sur le projet et sur la mise en compatibilité du POS/PLU.
- Adoption

# LOI ALUR et Application du droit des sols

## Instruction des actes d'occuper le sol

- Dans les communes compétentes en « application du droit des sols » (POS/PLU/Cartes communales) de plus de 10 000 habitants ou appartenant à un EPCI de plus de 10 000 habitants, les services de l'Etat ne sont plus mis à disposition pour l'instruction des actes d'occuper le sol.
- Cette disposition est applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.
- Compétence ETAT : Maire signe les Actes ADS au nom de l'ETAT
- Commune RNU = DDTM reste centre instructeur (compétence ETAT)
- Idem commune en carte communale jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017
- Compétence Commune : Maire signe les Actes ADS au nom de la Commune
  - EPCI de moins de 10 000 hab : Cua, CUb et DP (sans création de surface) sont instruits par la commune. Les autres actes peuvent continuer à être instruits par la DDTM
  - EPCI de plus de 10 000 hab : La DDTM n'est plus mis à disposition

# Modernisation du droit de préemption

## Enjeux

- mobilisation des gisements fonciers dans des conditions financières et juridiques satisfaisantes
- réexamen du régime juridique du droit de préemption

## modernisation de l'exercice des droits de préemption

- permettre aux intercommunalités de se doter librement d'une ZAD locale. En cas d'avis défavorable d'une commune, arrêté du Préfet
- le droit de préemption urbain est exercé de droit par un EPCI à fiscalité propre compétent en matière de PLU. Mais la loi ne transfère pas les modalités = prendre une délibération pour se doter du DPU dans les zones U et AU (ou NA POS).
- Le droit de préemption peut être délégué à une commune à l'occasion d'une cession ou de façon permanente selon des critères et modalités à définir entre la commune et son intercommunalité (délibération à prendre).

**Bonnes  
Fêtes de  
fin d'année**

**Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer**

**Service Aménagement des Territoires  
et Urbanisme**

**Bureau de la Planification des  
Territoires**

