

Loi ALUR

Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Communication auprès des élus
Juin 2014



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Loi ALUR :

- les principaux effets de la loi en planification et urbanisme
- la mise à disposition pour l'application du droit des sols (ADS)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Loi alur : Urbanisme et ADS

Dispositions en Urbanisme :

- le rôle stratégique du ScoT
- les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme
- les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces
- Simplification et clarification du contenu des règlements des PLU

ADS : la fin de la mise à disposition pour l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les communes compétentes dans un EPCI de plus de 10000 habitants

Synthèse des dispositions selon le contexte communal



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Renforcement du rôle stratégique du SCoT (1/2)

Bien différencier le rôle du SCoT et celui du PLU(i) :

- En insistant sur la différence d'échelle
- En faisant du SCoT le document intégrateur de tous les plans ou schémas d'ordre supérieur
- En complétant les outils mis à disposition du ScoT
 - Pour mieux intégrer l'aménagement commercial (implantation préférentielle des commerces)
 - Pour la protection et la mise en valeur des paysages
 - Pour préciser les objectifs en matière de déplacements



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Renforcement du rôle stratégique du SCoT (2/2)

Développer la couverture du territoire par les schémas de cohérence territoriale (ScoT) en renforçant le principe d'urbanisation limitée en absence de SCoT :

- pas de possibilité de modifier ou de réviser un document d'urbanisme pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et de délivrer des autorisations d'exploitation commerciale sans dérogation (Prefet / SCoT) .
- Dispositif applicable jusqu'à 15kms autour des agglomérations de + de 15000hab (+ rivage de la mer) jusqu'au 31/12/2016 puis tout le territoire (cf carte).
- Extension à toute procédure PLU (élaboration, révision), aux cartes communales (procédures nouvelles) et aux projets RNU hors partie urbanisée (immédiat)
- Modification dispositif de dérogation avec avis CDCEA

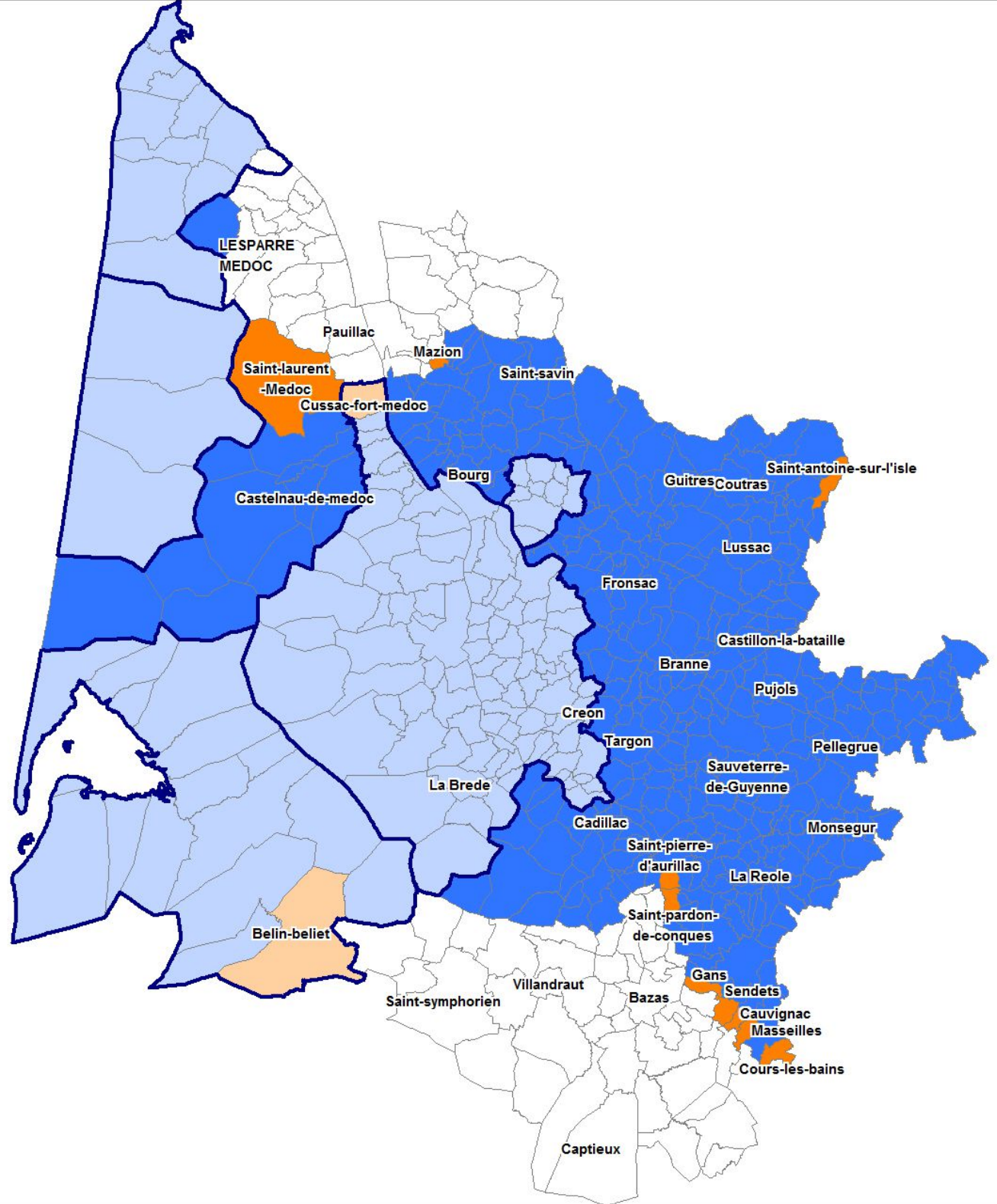


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Carte du dispositif d'urbanisation limitée



Préfet



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Modalités d'élaboration des documents d'urbanisme (1/2)

Transfert de compétence PLU aux communautés d'agglomération (CA) et de communes (CC)

3 ans après la publication de la loi sauf si 25% des communes représentant 20 % de la population s'y opposent.

Plus de souplesse pour élaborer le PLU communautaire

Des évolutions dans le processus de collaboration :

Précision sur les modalités de collaboration entre l'EPCI et communes membres



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Modalités d'élaboration des documents d'urbanisme (2/2)

Mesures pour gérer l'évolution des périmètres des EPCI : possibilité d'achever la procédure en cours (PLU et/ou carte communale) sur son périmètre initial (délai de deux ans) avec substitution de l'EPCI pour tous les actes ;

Mesures pour la modernisation de la carte communale : prescription par délibération + annexion des servitudes d'utilité publique (immédiat) + Evaluation environnementale (décret)

Mesures pour la transformation des POS en PLU : en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc => RNU

Si procédure engagée => délai de 3 ans après la publication de la loi



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces

Identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées (SCOT et PLU avant débat PADD)

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. (avant débat PADD)

Contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (juillet 2015)

Encadrement des dérogations au principe de constructibilité limitée dans les **communes RNU et extension du champ d'intervention de la CDCEA**

Encadrement des STECAL (secteurs taille capacité accueil limitée) - (immédiat) + Changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables (immédiat)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Clarifier le règlement du PLU

Des mesures d'application immédiate :

- Suppression du COS
- Suppression de la possibilité d'imposer une taille minimale des terrains
- Limitation des possibilités en zone N et A hors STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée)

Des mesures concernant les futurs documents d'urbanisme (élaboration, révision) :

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

Dispositions nouvelles en matière de stationnement et en faveur de la Trame Verte et Bleue

Le portail national de l'urbanisme vers une dématérialisation des documents

Création d'un point d'entrée unique pour la consultation en ligne des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique, avec respect des standards nationaux de numérisation.

- **À partir du 1^{er} juillet 2015** : pour les gestionnaires de servitudes
- **Du 1^{er} janvier 2016 au 1^{er} janvier 2020** : nouveaux documents d'urbanisme sur le portail au format standard (CNIG). Mise à disposition des anciens sans format imposé sur site local.
- **A partir du 1^{er} janvier 2020** : La publication obligatoire sur le portail national de l'urbanisme au format CNIG.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

La fin de la mise à disposition ADS pour les communes compétentes dans un EPCI de plus de 10000 habitants



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

L'activité ADS : principales échéances de la loi ALUR

Au 1er juillet 2015 : Evolution du périmètre de la mise à disposition gratuite (MAD)

- Suppression de la MAD pour les communes compétentes (POS, PLU, carte communale avec prise de compétence commune) appartenant à un EPCI > 10 000 hab ;
- pour les cartes communales approuvées après l'entrée en vigueur de la loi, la compétence ADS est de droit au nom de la commune ; elles sont donc concernées par la suppression de la mise à disposition gratuite

Au 1er janvier 2017 :

- Les communes couvertes par des cartes communales deviennent toutes compétentes en ADS ; la mise à disposition gratuite de l'Etat cesse si elles appartiennent à un EPCI de plus de 10 000 hab

Maintien de la MAD pour les communes compétentes appartenant à un EPCI < 10 000 hab

Tous les actes pris au nom de l'Etat (permis Etat, communes RNU) **restent instruits par la DDTM**

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

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 »



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

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 »



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Enjeux en Gironde

Certificats d'urbanisme => 10 000

Déclarations préalables à des travaux ou des divisions foncières => 10 000

Permis de construire, aménager, démolir => 10 000

Actuellement, 62 communes sont organisées pour instruire (seules ou regroupées) ; en 2015, 307 communes sur 542 devront l'être ; en 2017, 124 de plus auront compétence + évolution des PLU. L'Etat conserve donc l'instruction des actes sur 235 communes, la plupart en compétence maire au nom de l'Etat (CC ou RNU).

La gestion des taxes d'urbanisme pour l'ensemble des communes du département => 20 000

La DDTM est en charge depuis 2012 des missions de calcul et liquidation de la fiscalité de l'urbanisme pour toutes les communes (même les plus importantes jusqu'alors autonomes)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

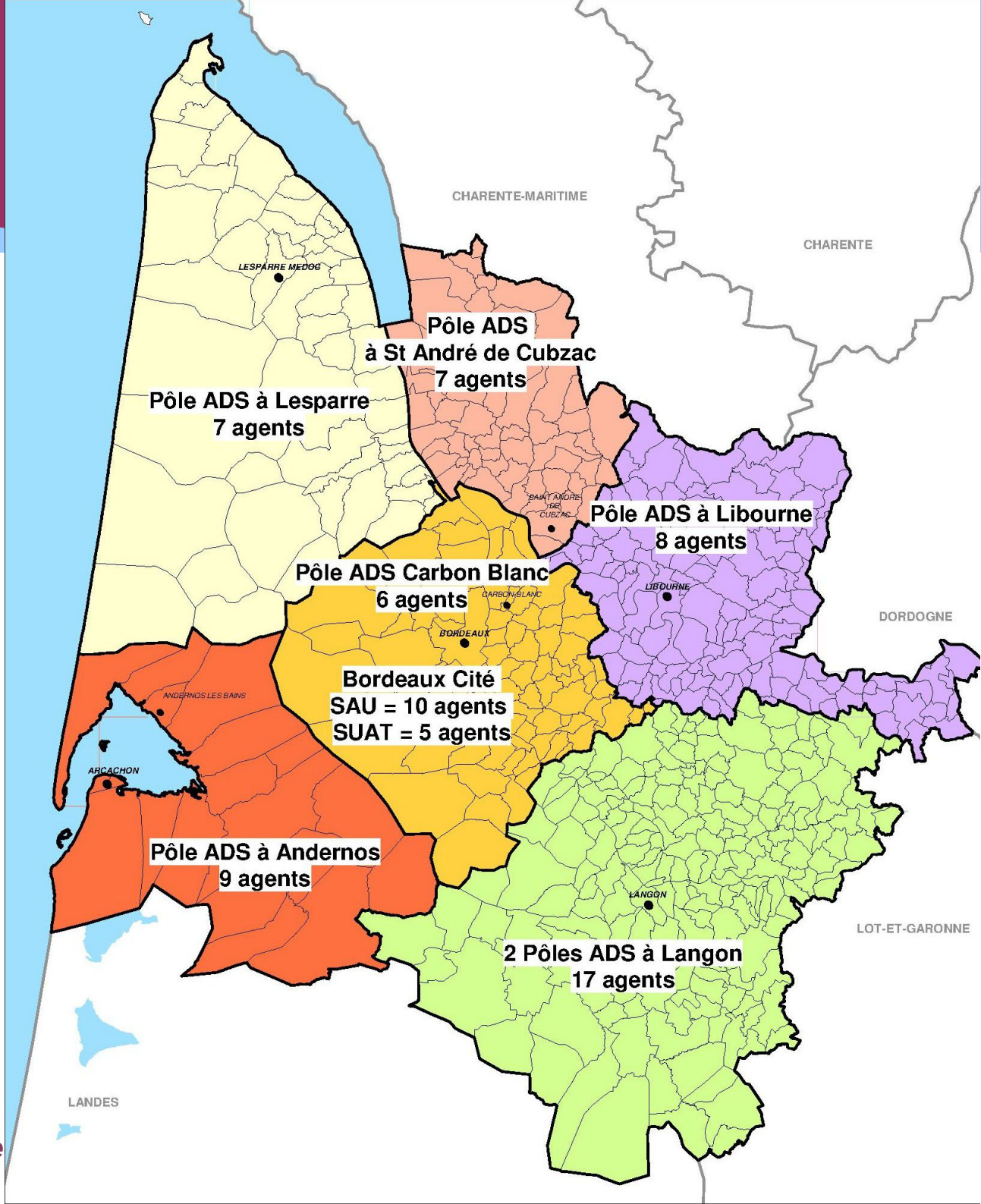
Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Les implantations ADS sur le territoire

Actuellement 69 agents pour environ 20 000 actes pondérés instruits y compris gestion de la fiscalité

Des équipes structurées avec un encadrement

Une animation au siège



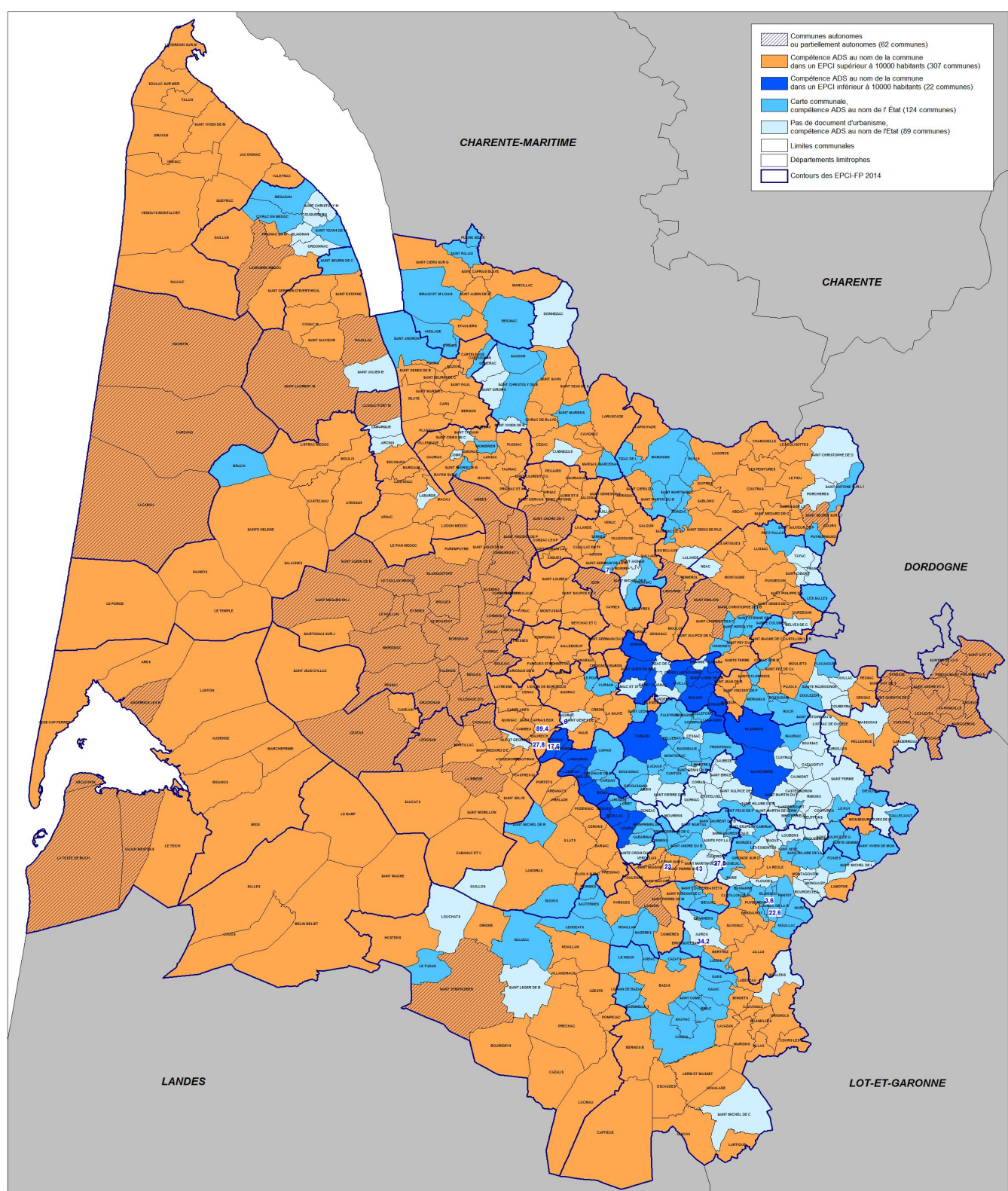
Préfet de la Gironde - Dire



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Compétence ADS ADS 2015

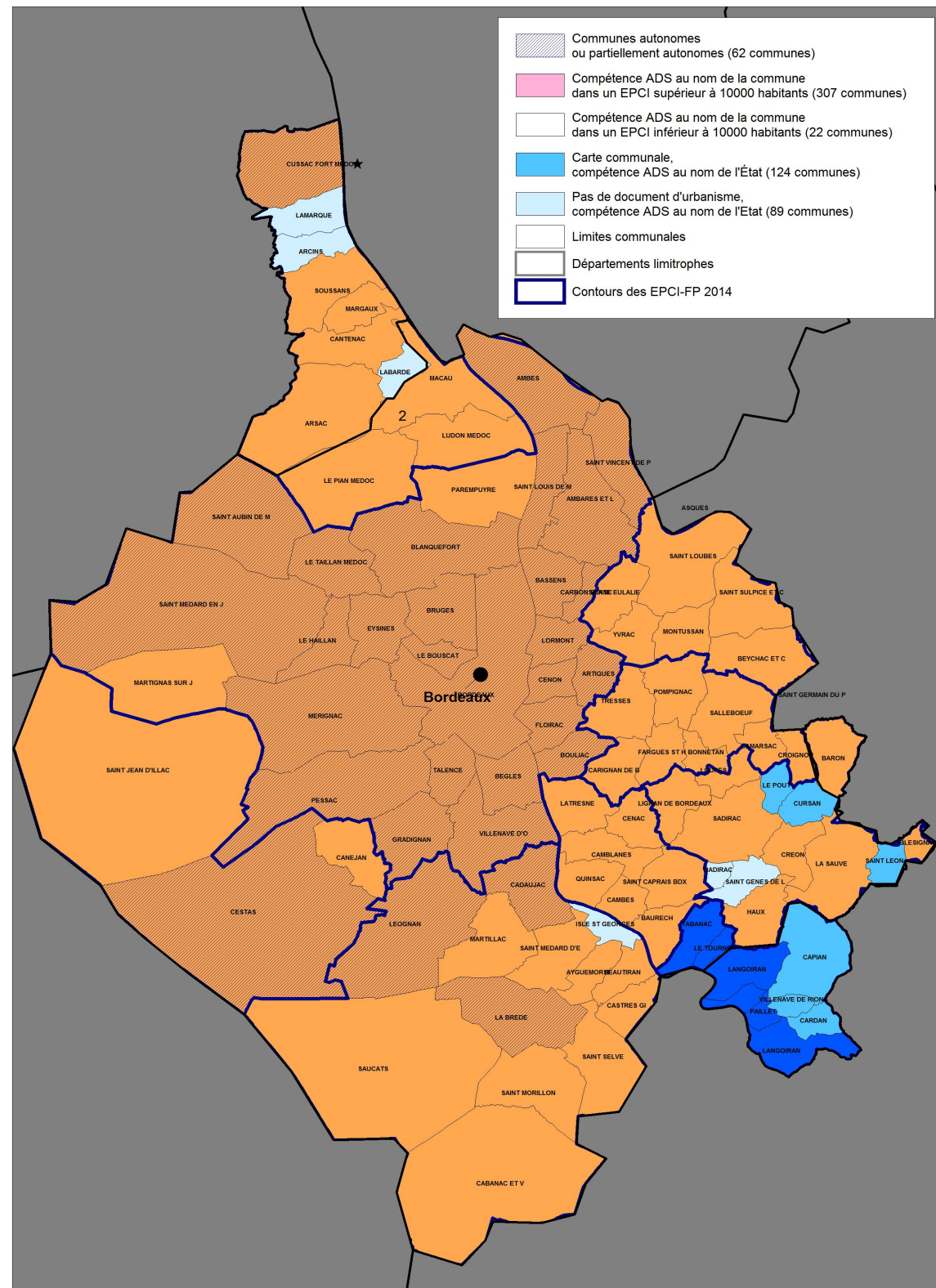


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde

Compétence ADS ADS 2015











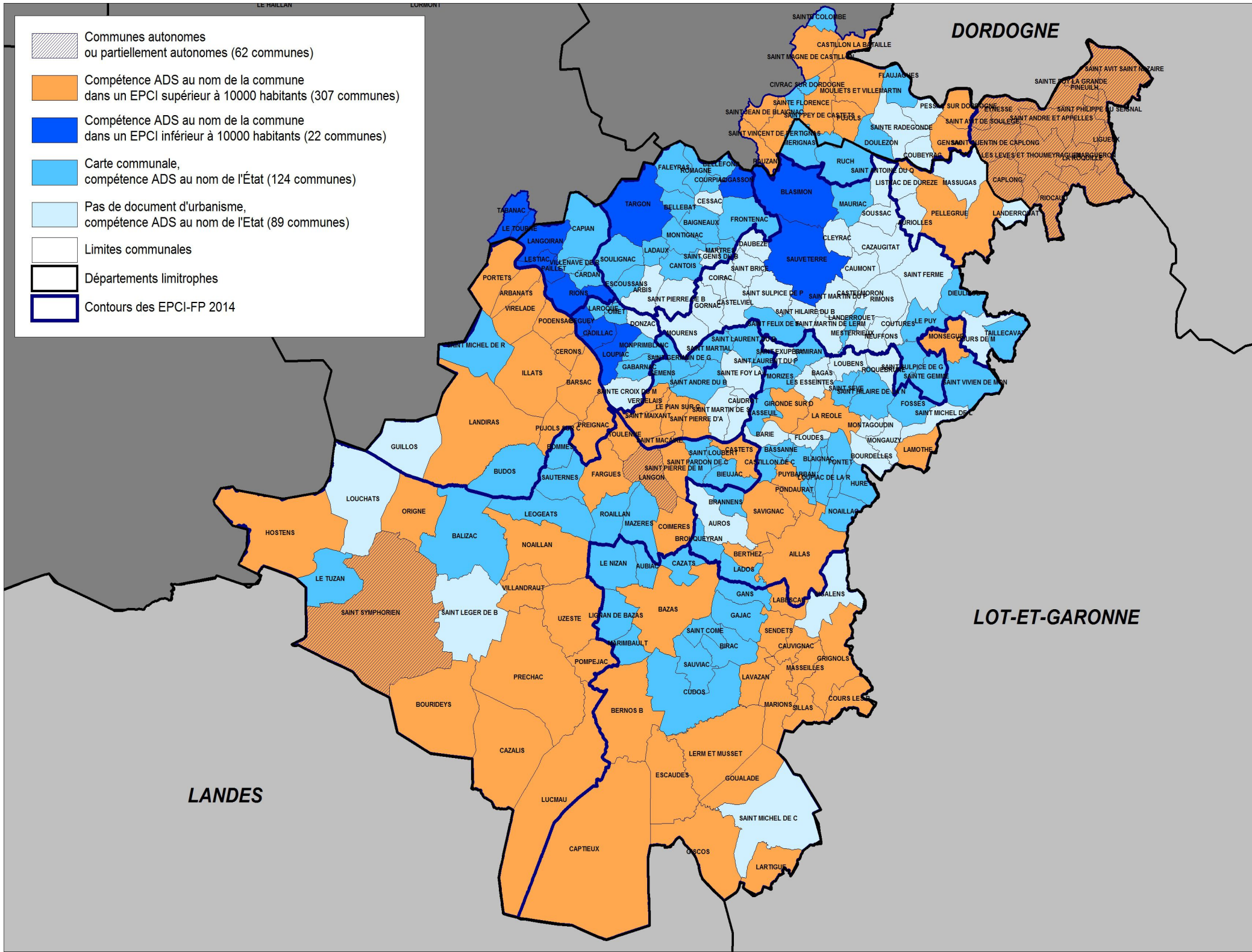
Préfet de la Gironde - Direction











Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

-  Communes autonomes ou partiellement autonomes (62 communes)
-  Compétence ADS au nom de la commune dans un EPCI supérieur à 10000 habitants (307 communes)
-  Compétence ADS au nom de la commune dans un EPCI inférieur à 10000 habitants (22 communes)
-  Carte communale, compétence ADS au nom de l'État (124 communes)
-  Pas de document d'urbanisme, compétence ADS au nom de l'Etat (89 communes)
-  Limites communales
-  Départements limitrophes
-  Contours des EPCI-FP 2014



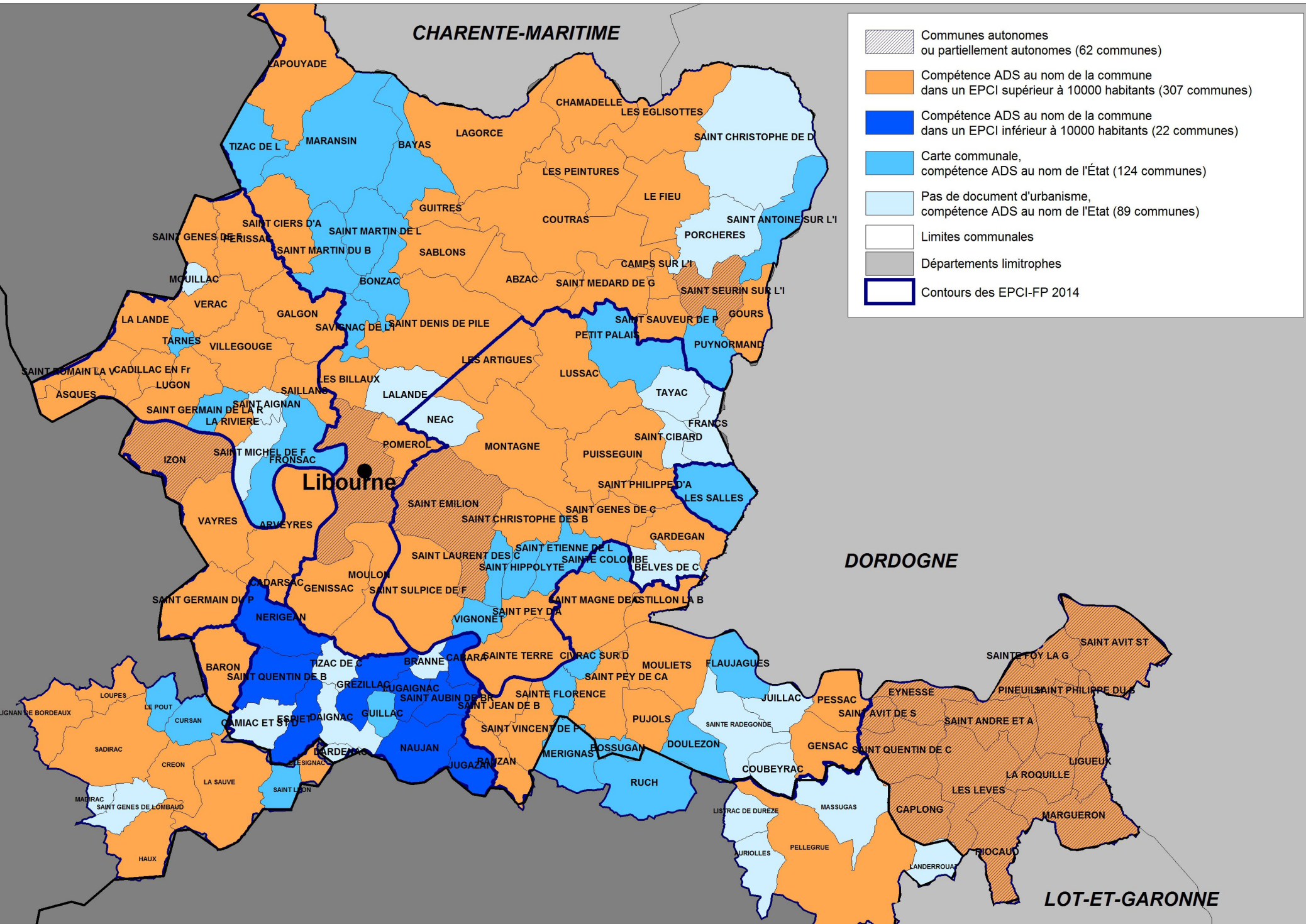
CHARENTE-MARITIME

-  Communes autonomes ou partiellement autonomes (62 communes)
-  Compétence ADS au nom de la commune dans un EPCI supérieur à 10000 habitants (307 communes)
-  Compétence ADS au nom de la commune dans un EPCI inférieur à 10000 habitants (22 communes)
-  Carte communale, compétence ADS au nom de l'État (124 communes)
-  Pas de document d'urbanisme, compétence ADS au nom de l'Etat (89 communes)
-  Limites communales
-  Départements limitrophes
-  Contours des EPCI-FP 2014

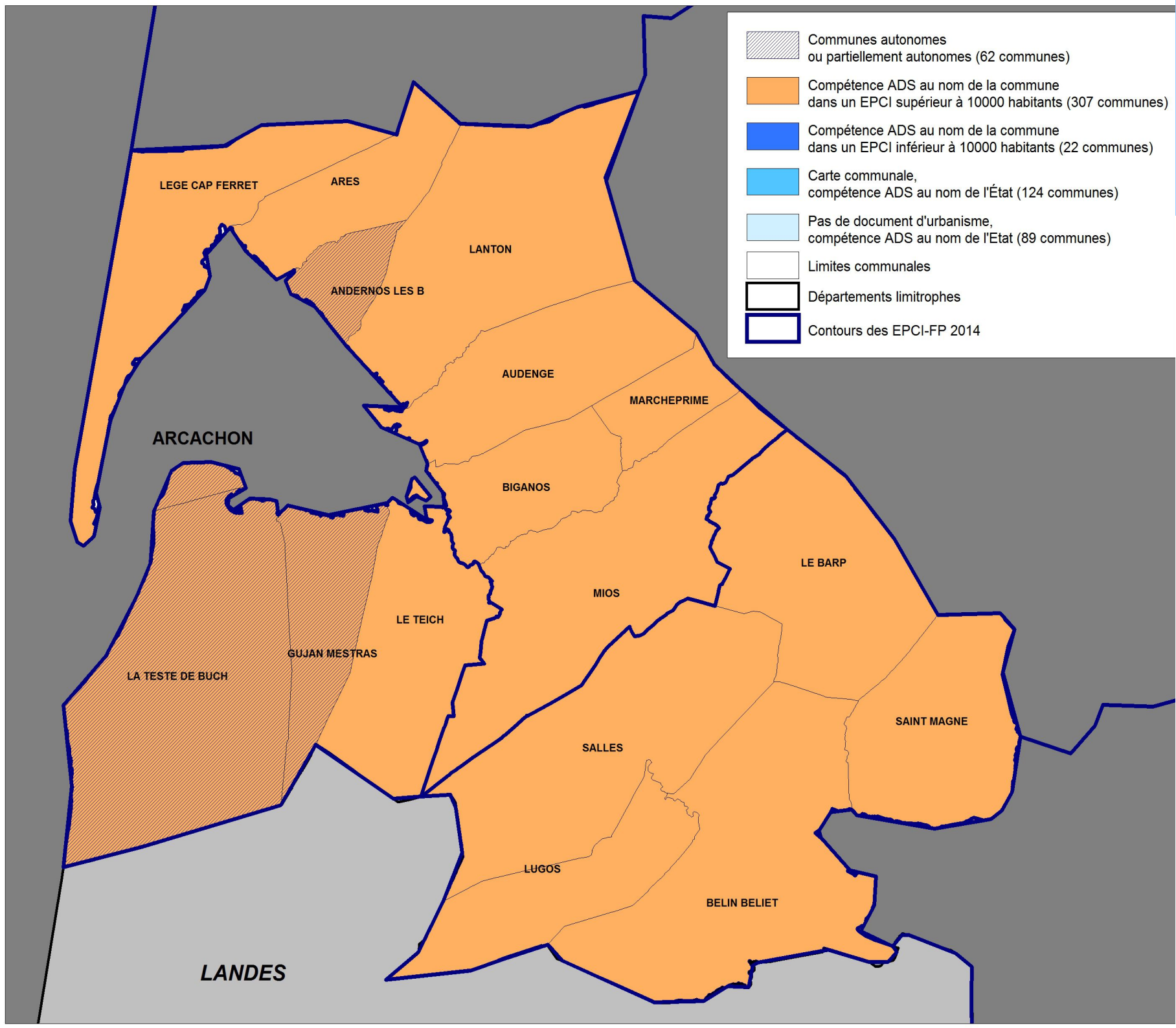
Libourne

DORDOGNE

LOT-ET-GARONNE











Comp ADS

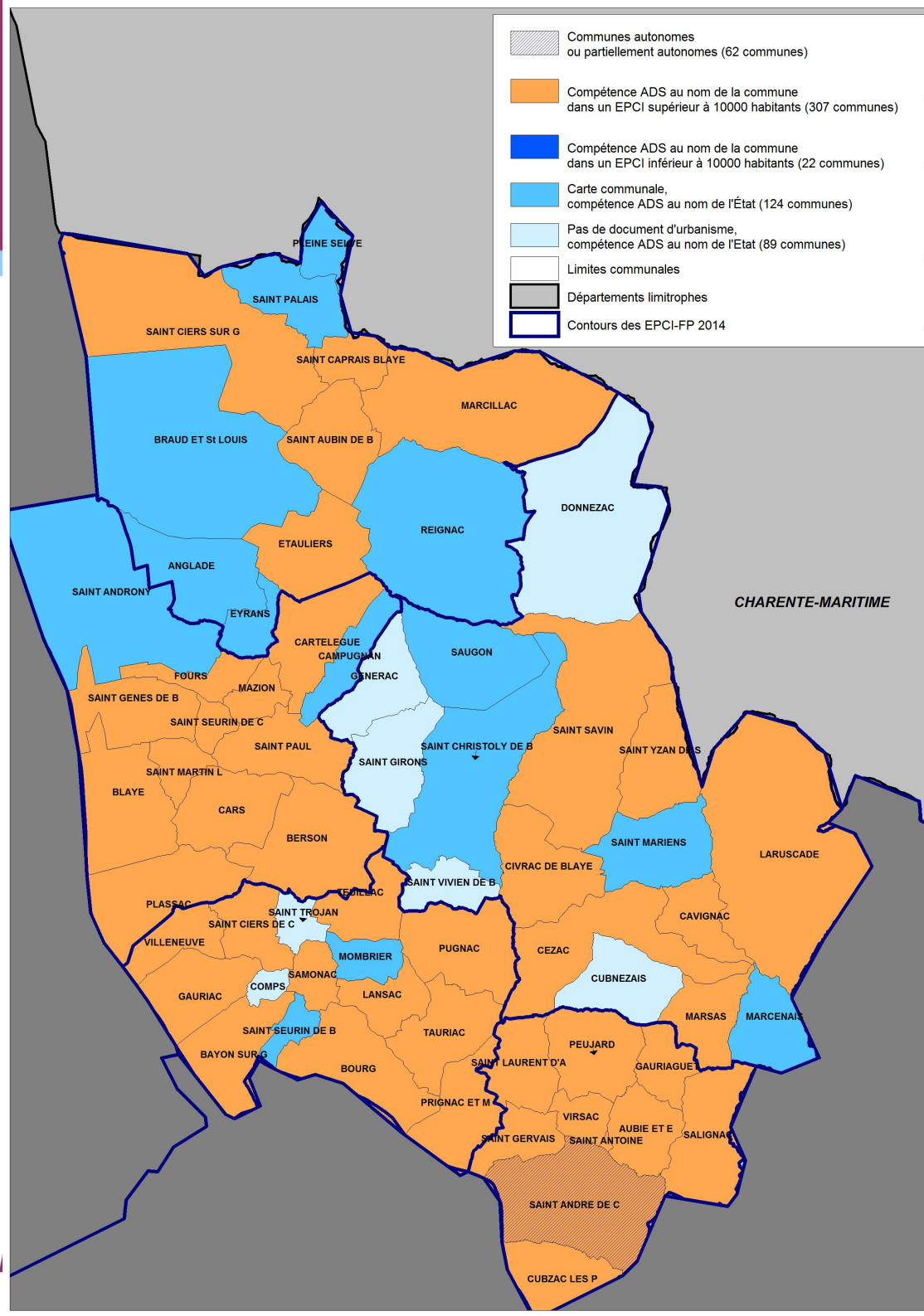


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Compétence ADS ADS 2015

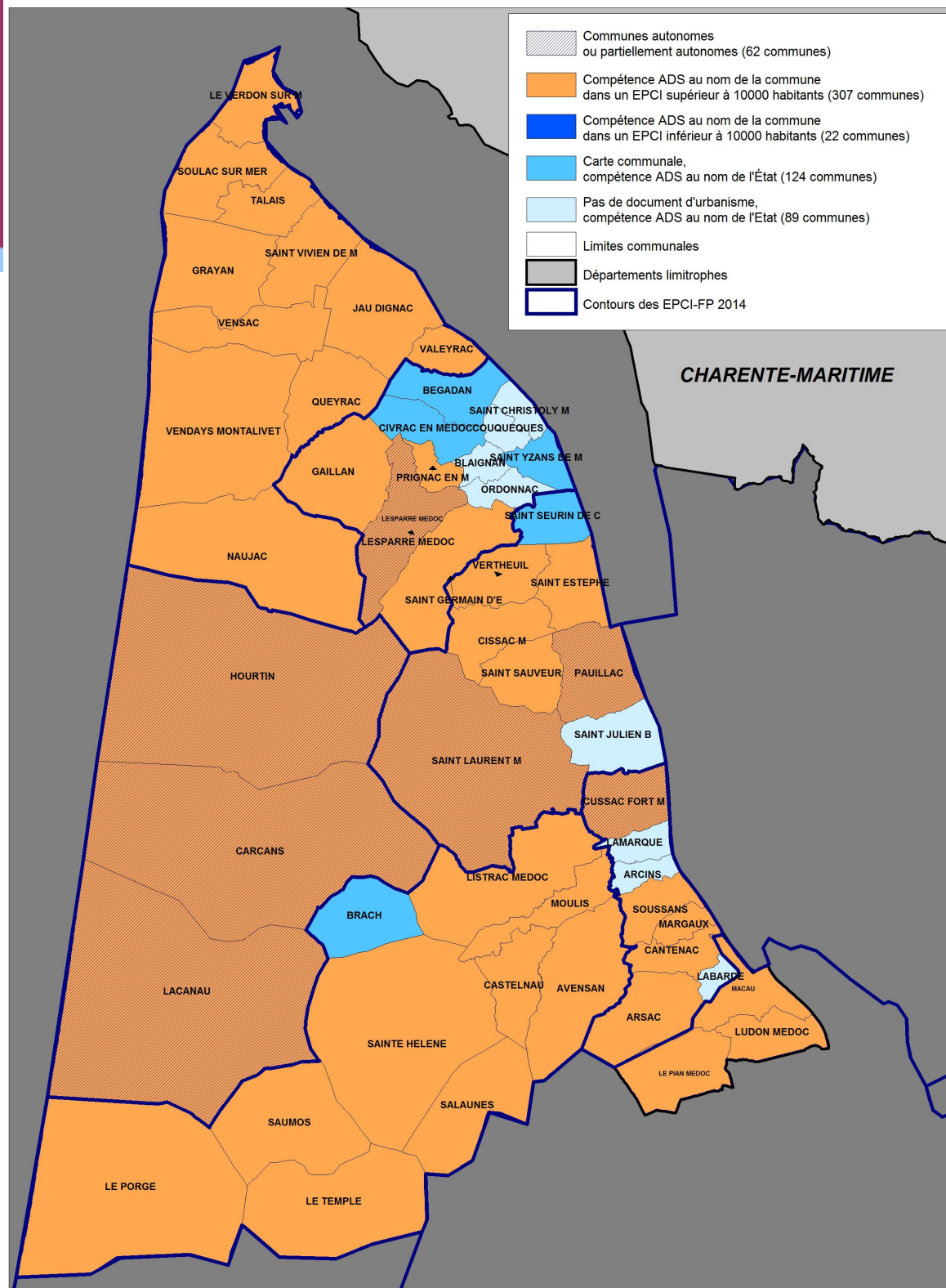
-  Communes autonomes ou partiellement autonomes (62 communes)
-  Compétence ADS au nom de la commune dans un EPCI supérieur à 10000 habitants (307 communes)
-  Compétence ADS au nom de la commune dans un EPCI inférieur à 10000 habitants (22 communes)
-  Carte communale, compétence ADS au nom de l'État (124 communes)
-  Pas de document d'urbanisme, compétence ADS au nom de l'État (89 communes)
-  Limites communales
-  Départements limitrophes
-  Contours des EPCI-FP 2014



PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction dé

Compétence ADS ADS 2015



Préfet de la Gironde - Direction



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Activité ADS à prendre en charge juillet 2015 par territoire

On peut estimer les moyens nécessaires à 1 agent (ETP) pour 300 actes pondérés

Cela dépend de l'organisation retenue : Il s'agit d'une estimation en cas d'équipes structurées en production ADS seule. Ce sera inférieur s'il s'agit d'agents multi-tâches.

Le besoin est très variable selon les territoires mais dans de nombreux cas, il ne permet pas d'envisager une équipe structurée sur l'activité ADS seule à l'échelle CDC



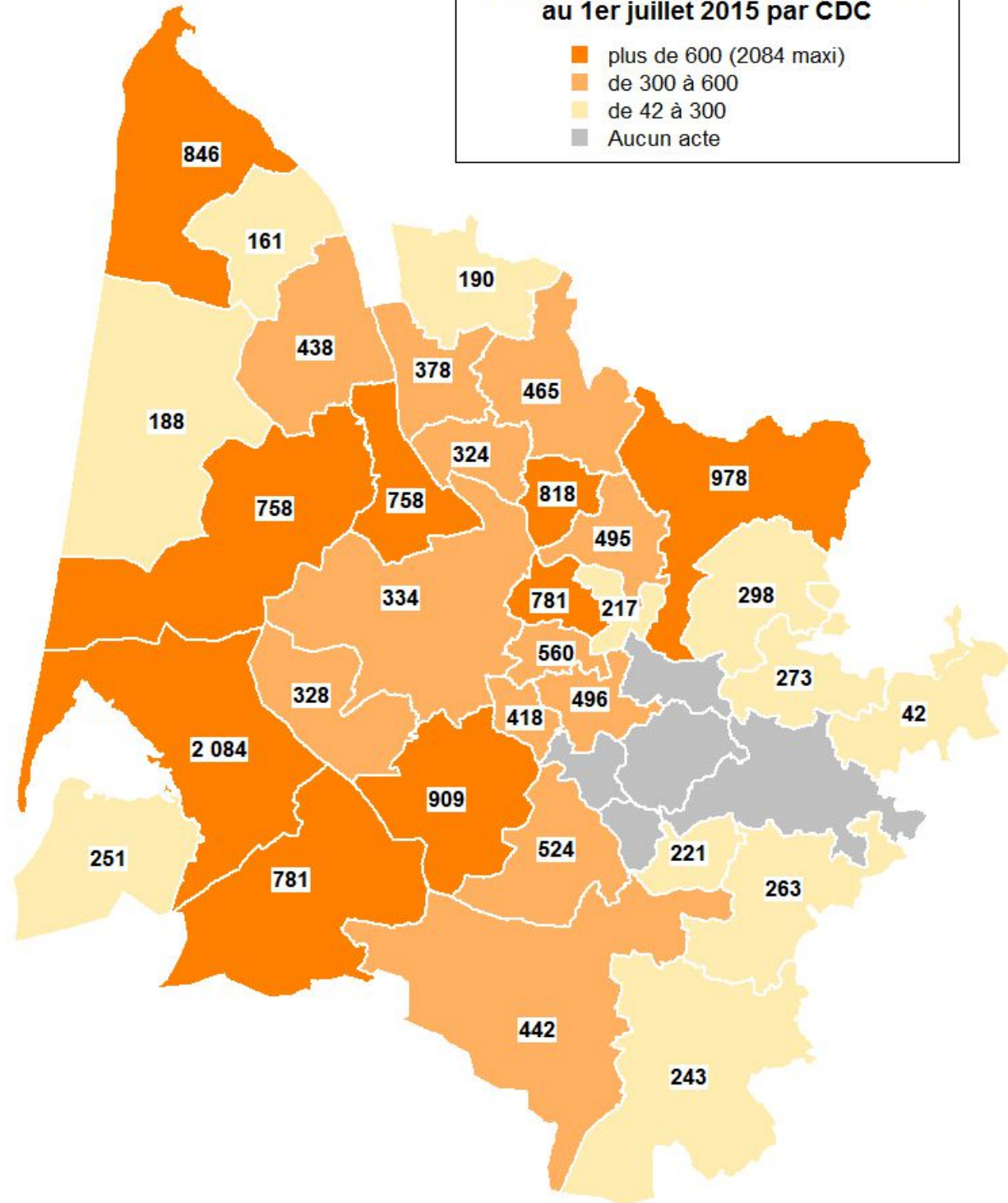
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direc

Nombre d'actes pondérés transférés au 1er juillet 2015 par CDC

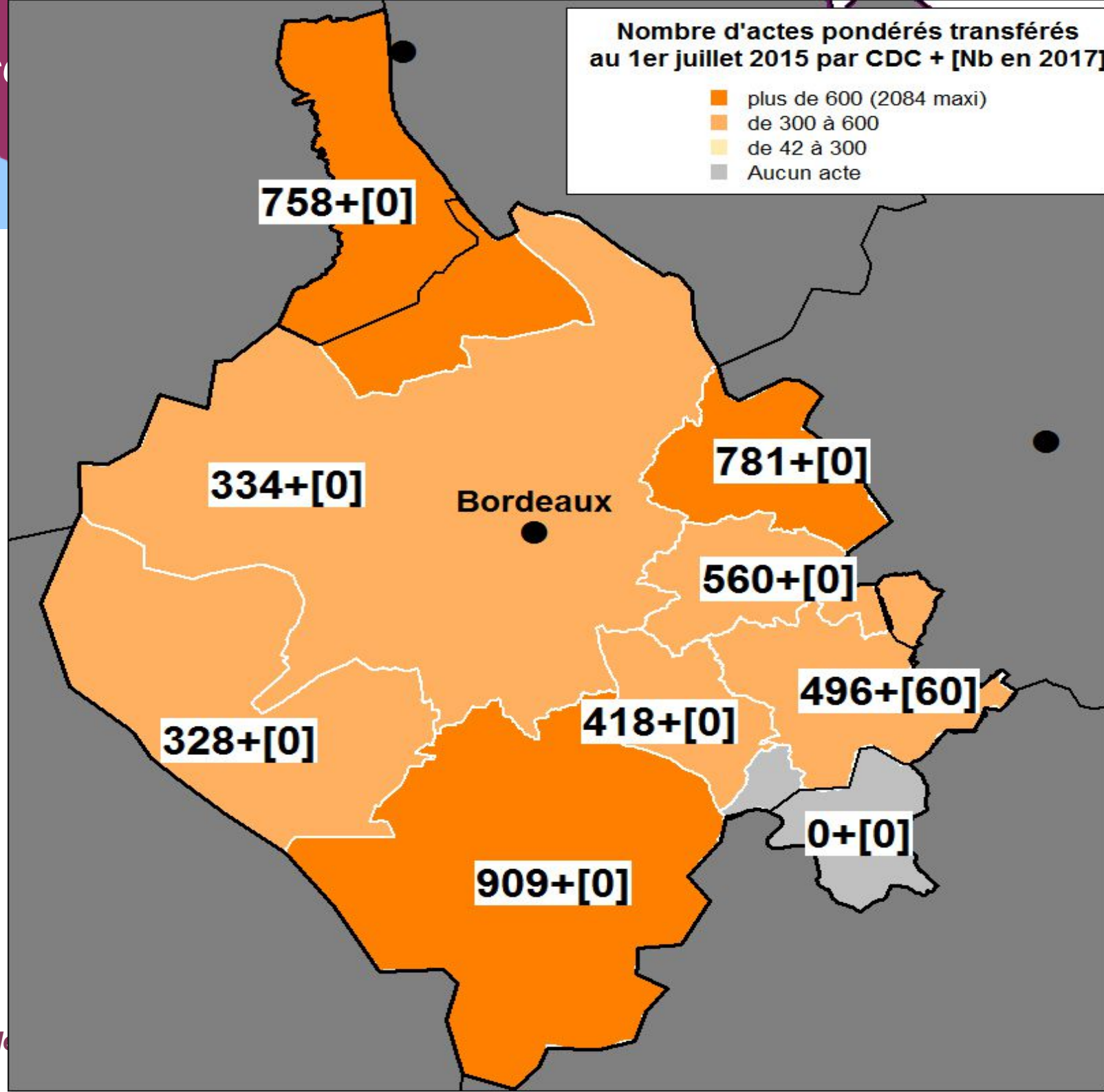
- plus de 600 (2084 maxi)
- de 300 à 600
- de 42 à 300
- Aucun acte



Compétence ADS 2015

Nombre d'actes pondérés transférés
au 1er juillet 2015 par CDC + [Nb en 2017]

- plus de 600 (2084 maxi)
- de 300 à 600
- de 42 à 300
- Aucun acte



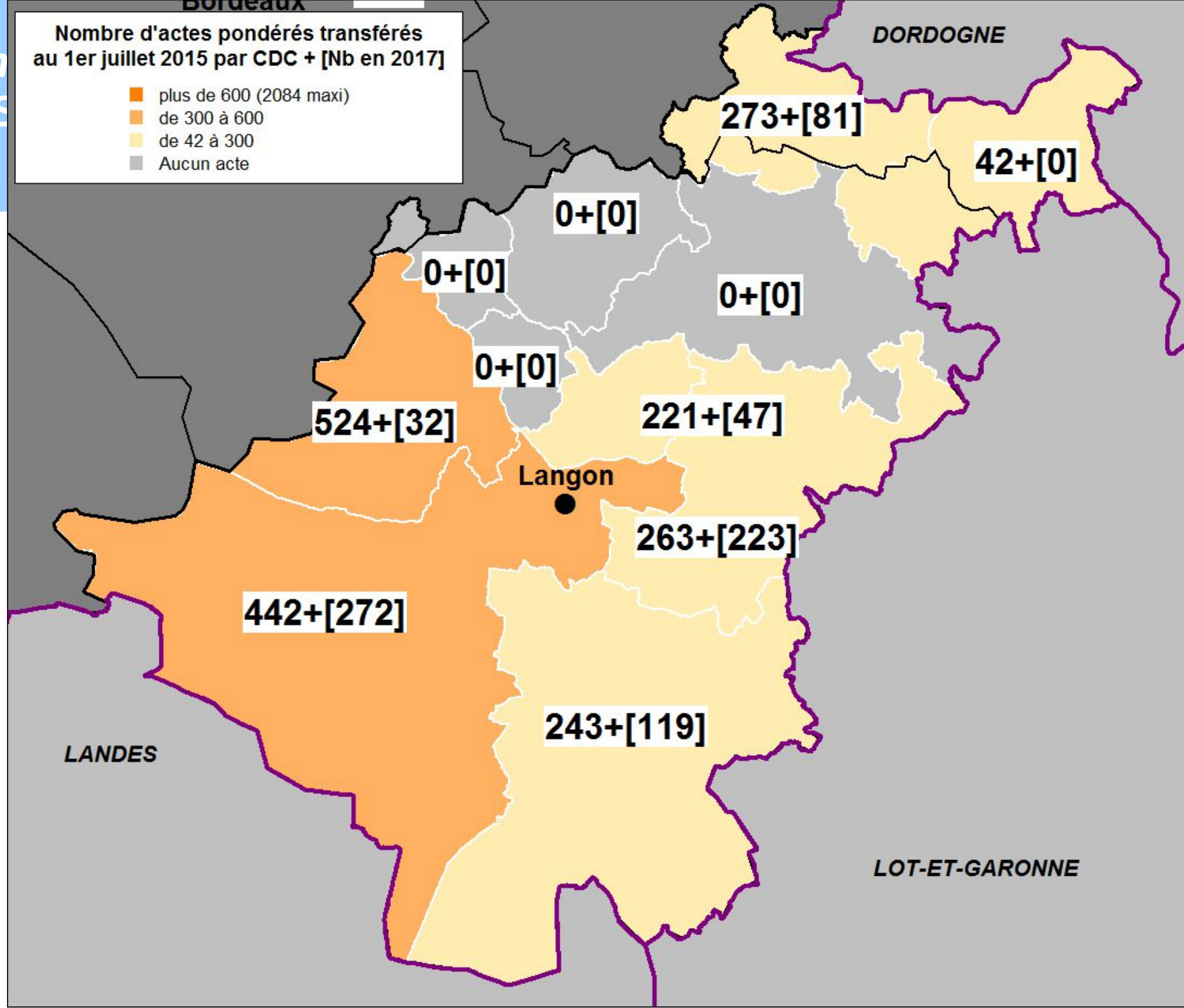
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de

Nombre d'actes pondérés transférés
au 1er juillet 2015 par CDC + [Nb en 2017]

- plus de 600 (2084 maxi)
- de 300 à 600
- de 42 à 300
- Aucun acte

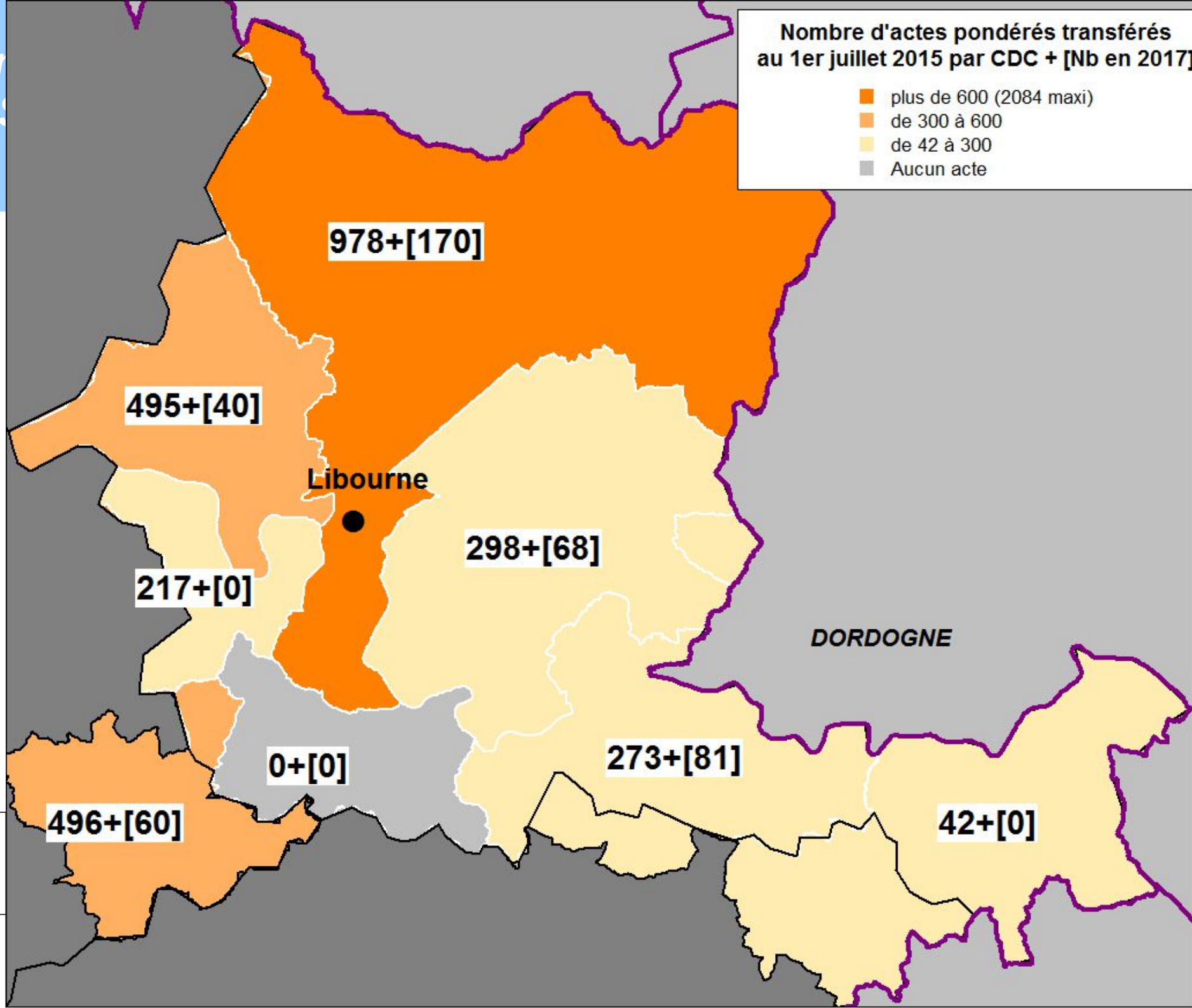


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Nombre d'actes pondérés transférés
au 1er juillet 2015 par CDC + [Nb en 2017]

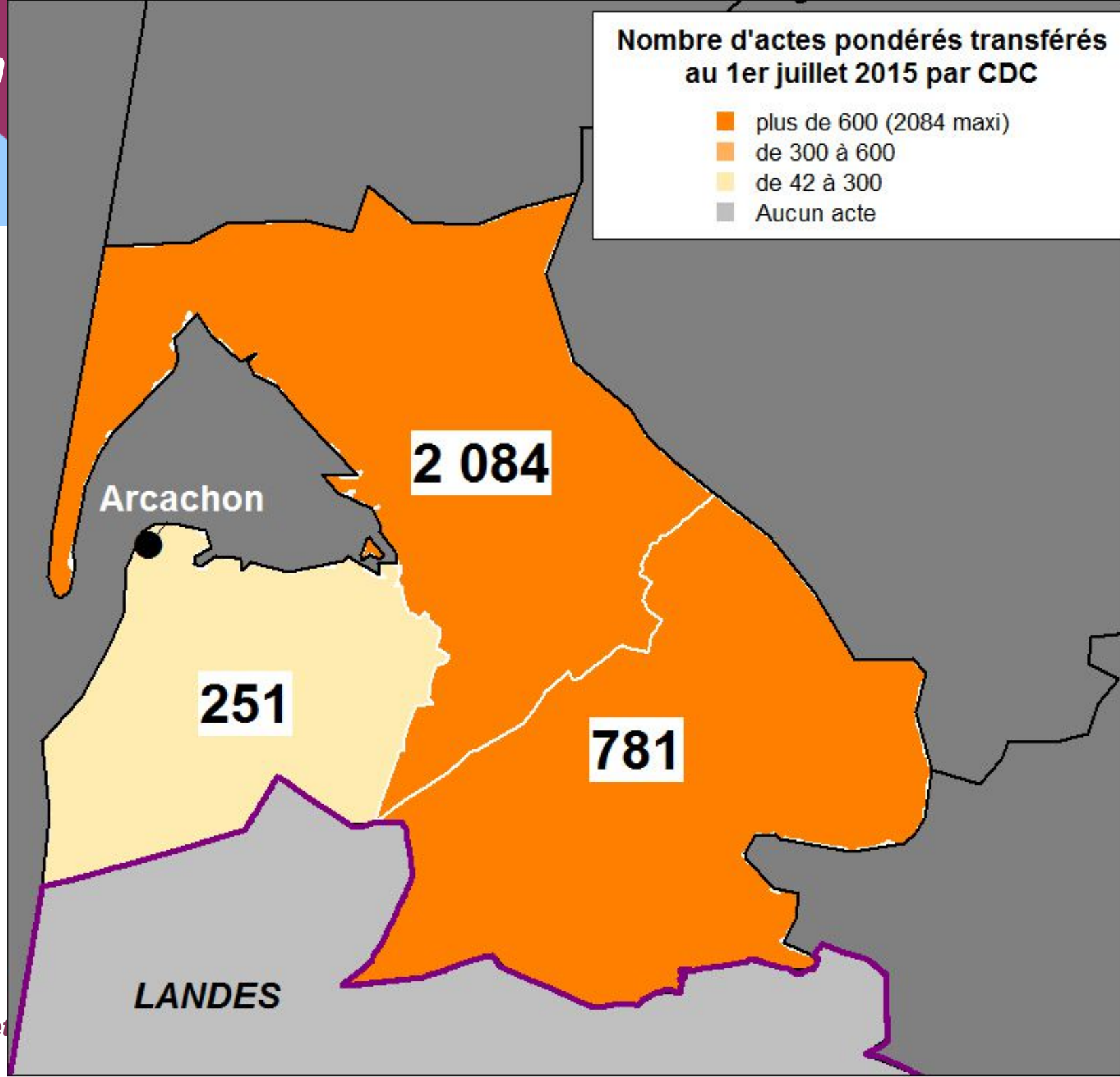
- plus de 600 (2084 maxi)
- de 300 à 600
- de 42 à 300
- Aucun acte



Compétences ADS 2015

Nombre d'actes pondérés transférés au 1er juillet 2015 par CDC

- plus de 600 (2084 maxi)
- de 300 à 600
- de 42 à 300
- Aucun acte



PRÉFET
DE LA GIRONDE

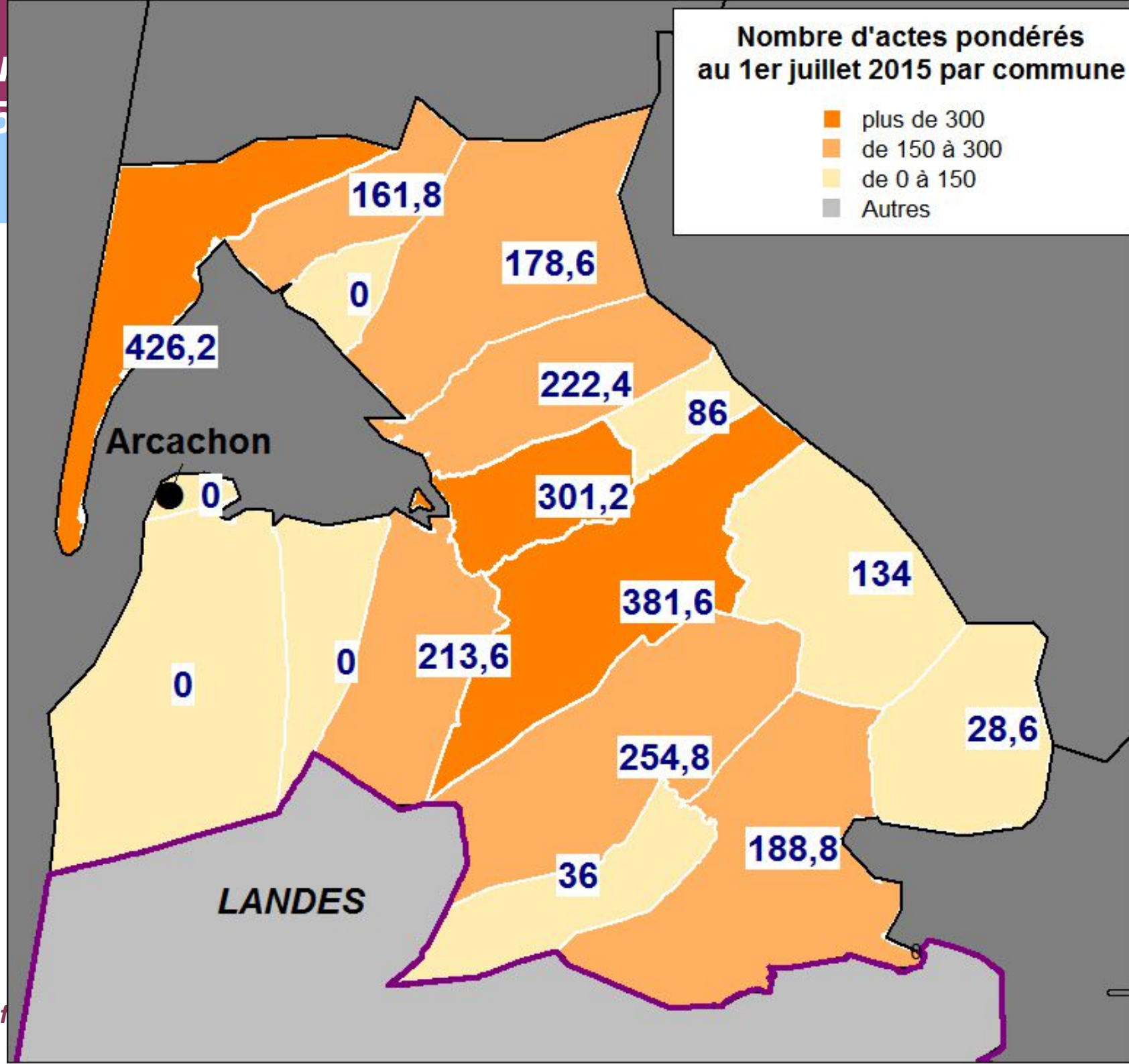
Préfe

LANDES

Compétence ADS 2015

Nombre d'actes pondérés au 1er juillet 2015 par commune

- plus de 300
- de 150 à 300
- de 0 à 150
- Autres



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

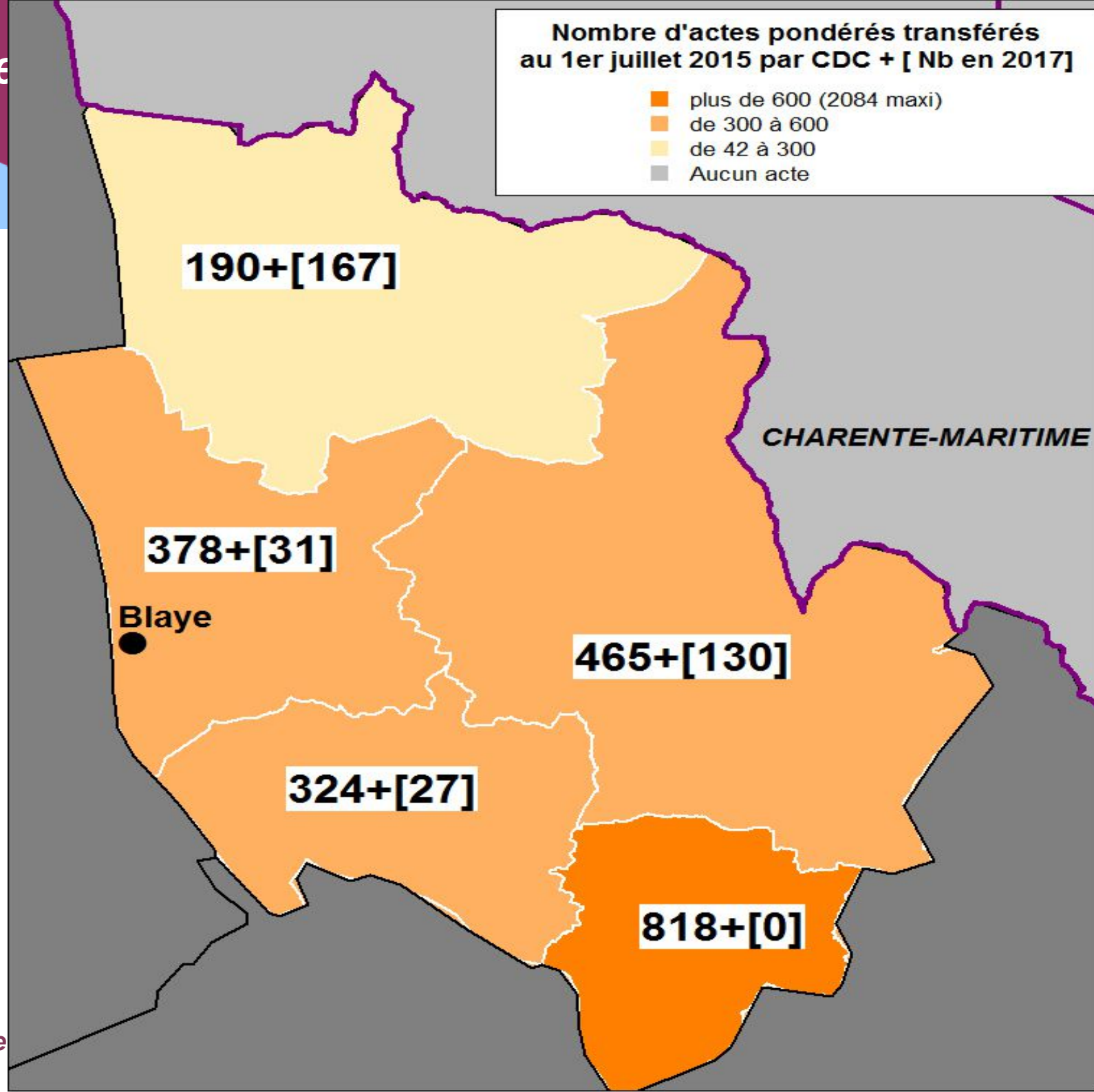
PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préf

Compétence ADS 2015

Nombre d'actes pondérés transférés
au 1er juillet 2015 par CDC + [Nb en 2017]

- plus de 600 (2084 maxi)
- de 300 à 600
- de 42 à 300
- Aucun acte



CHARENTE-MARITIME

Blaye

Préfet de



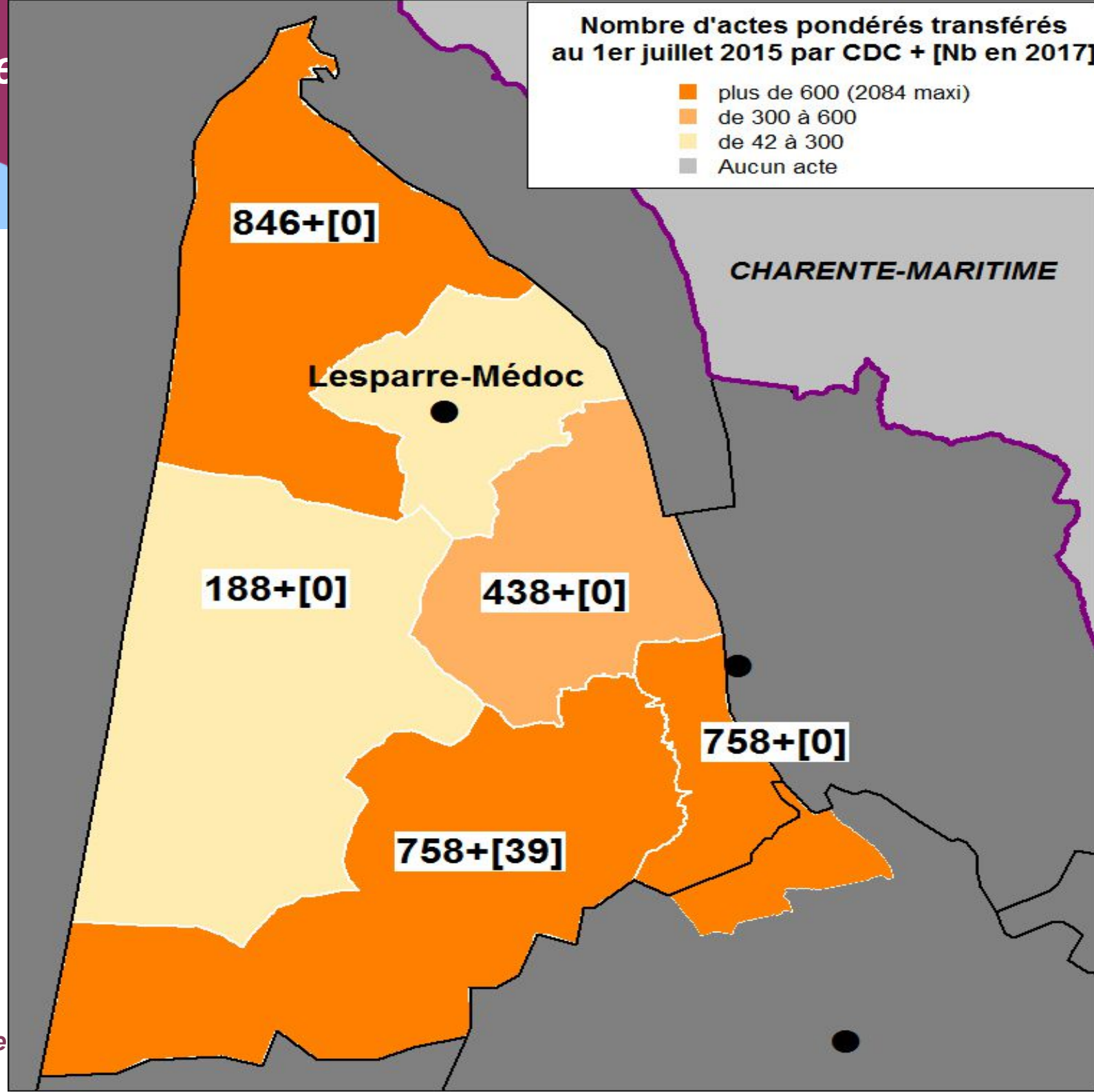
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Compétence ADS 2015

Nombre d'actes pondérés transférés
au 1er juillet 2015 par CDC + [Nb en 2017]

- plus de 600 (2084 maxi)
- de 300 à 600
- de 42 à 300
- Aucun acte



Préfet de



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Le calendrier

- **Mars** : Publication de la loi
- **Juin** : communication auprès des élus.
- **Juillet – décembre** : mise en place d'un accompagnement des collectivités (préparation des conventions de transition).
- **De début 2015 à fin 2015** : Transfert progressif aux collectivités (juillet 2015) et mise en place animation

SYNTHESE SELON LES SITUATIONS

Vous avez un ScoT :

- **Approuvé :**

- La compétence ScoT est transférée aux communautés de communes => changement composition du syndicat s'il était composé d'EPCI et de communes individuelles
- Nouvelles dispositions en matière commerciale (implantation préférentielle dans le DOO) et identification des capacités de densification : à intégrer dans un « délai raisonnable »
- Vérifier le caractère intégrateur

- **En cours :**

- il doit être intégrateur et permettre aux PLU de n'avoir qu'une référence d'ordre supérieur et il doit répondre aux exigences Grenelle avant 01/2017;
- Intégrer les nouvelles dispositions commerciales sauf si débat PADD passé, les mesures contre la consommation d'espaces et les nouveaux outils



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

SYNTHESE SELON LES SITUATIONS

Vous avez un PLU :

- **Existant :**
 - application immédiate de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles + limitation en zones N et A
 - Avis conforme CDCEA (ou CDNPS) sur changement destination bâtiments repérés en zone A (ou N)
 - compétence ADS donc fin de la mise à disposition en juillet 2015 si EPCI > 10000h
- **En cours :** grenelle avant 01/2017 + prise en compte mesures contre consommation espaces + avis CDCEA nouveau sur pastillage
- **Nouveau :** idem + dérogation L122-2 si concerné

Question : est-il préférable de poursuivre procédure à l'échelle communale ou PLUi ? Économie d'échelle intercommunale et modalités de collaboration renforcées entre EPCI et communes



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

ECHEANCES SELON LES SITUATIONS

Vous avez un POS :

- Maintien des règles anciennes (COS, etc ...) mais ...
- ...Caducité au 01/01/2016 sauf engagement PLU (=> mars 2017)
- POS = compétence ADS donc fin de la mise à disposition en juillet 2015 si EPCI > 10000h

Question : quelle procédure engager ? est-il souhaitable de se lancer dans une procédure PLU grenelle sur la seule commune ? Est-ce l'occasion d'un PLUi ?

-

ECHEANCES SELON LES SITUATIONS

Vous avez une Carte communale :

- Existante : fin de la mise à disposition si EPCI > 10000h en juillet 2015 si compétence ADS commune ou au plus tard en janvier 2017
- En cours : délibération de prescription nécessaire + annexe servitudes (sauf si enquête prescrite)
- Nouvelle : idem + dérogation L122-2 si concerné par le périmètre ;

Question à se poser sur l'intérêt par rapport à une démarche intercommunale



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

ECHEANCES SELON LES SITUATIONS

Vous n'avez pas de document d'urbanisme :

- Dérogation L122-2 si concerné par le périmètre pour les projets hors partie urbanisée avec délibération du conseil municipal (L111-1-2 4ème alinéa)
- Avis CDCEA sur projets hors partie urbanisée (simple pour alinéa 1, 2 et 3 ; conforme pour alinéa 4)
- ADS = pas de changement, instruction par l'État, signature maire au nom de l'État



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

FIN

RESSOURCES :

Les diaporamas présentés lors des réunions de juin 2014 sur le site des services de l'Etat en Gironde :

Des fiches techniques précisant les différentes mesures sur le site du ministère du logement et de l'égalité des territoires (rubrique ressources) :

http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=liste-articles-sous-site&id_rubrique=504&sommaire=432



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Loi ALUR

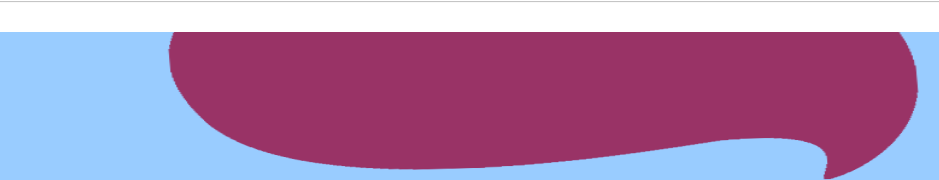
Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Communication auprès des élus
Juin 2014



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde



Loi ALUR :

- les principaux effets de la loi en planification et urbanisme
- la mise à disposition pour l'application du droit des sols (ADS)



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Diapositive présentant l'ordre du jour de la séance

Explication des raisons qui ont conduit à organiser ces séances (cf courrier d'invitation) en insistant sur le fait que la loi ALUR introduit des dispositions d'application immédiate qu'il est nécessaire de connaître pour éviter de se retrouver en mauvaise situation juridique dans les décisions prises. Elle modifie également les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme et fixe des échéances pour la prise en compte de nouvelles dispositions qui peuvent influencer fortement sur l'engagement de telle ou telle procédure. S'agissant de démarches longues et d'un coût non négligeable, il est important que les collectivités disposent de toutes les informations nécessaires avant de faire leurs choix. Enfin les évolutions en matière d'instruction des actes d'urbanisme avec une échéance à mi 2015 nécessitent que toutes les communes concernées engagent rapidement une réflexion sur l'organisation à mettre en place.

La 1ère partie de la réunion sera consacrée à ce sujet de l'urbanisme

Il sera ensuite traité d'un autre sujet d'actualité : le Plan de rénovation énergétique de l'habitat

Les présentations seront rapide ; elles listeront les principales dispositions sans entrer dans le détail technique de chacune d'elle pour laisser la place ensuite à la discussion et aux questions.


Loi alur : Urbanisme et ADS

Dispositions en Urbanisme :

- le rôle stratégique du ScoT
- les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme
- les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces
- Simplification et clarification du contenu des règlements des PLU

ADS : la fin de la mise à disposition pour l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les communes compétentes dans un EPCI de plus de 10000 habitants

Synthèse des dispositions selon le contexte communal



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde


La loi ALUR introduit de nouvelles dispositions mais modifie et précise également de nombreux points réglementaires. IL serait fastidieux de tout passer en revue. J'ai donc sélectionné les dispositions qui sont susceptibles d'avoir un impact à court terme sur les actes que vous signez ou sur les procédures que vous décidez d'engager.

- Dans un 1^{er} temps, je vais vous lister ces dispositions pour que vous sachiez de quoi il s'agit. Je l'ai organisé en 4 grands points : (cf diapo)
- Dans un 2^{ème} temps, je vous présenterai les évolutions des modalités de mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des actes d'urbanisme
- Je ferai rapidement une synthèse de ce qui impacte les communes selon qu'elles ont un PLU, un POS, une carte communale ou pas de document d'urbanisme. Cela vous permettra de noter ce qui vous concerne
- Vous aurez ensuite la parole pour demander des précisions et poser les questions que la présentation aura fait naître

Renforcement du rôle stratégique du SCoT (1/2)

Bien différencier le rôle du SCoT et celui du PLU(i) :

- En insistant sur la différence d'échelle
- En faisant du SCoT le document intégrateur de tous les plans ou schémas d'ordre supérieur
- En complétant les outils mis à disposition du SCoT
 - Pour mieux intégrer l'aménagement commercial (implantation préférentielle des commerces)
 - Pour la protection et la mise en valeur des paysages
 - Pour préciser les objectifs en matière de déplacements



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

SCoT : document stratégique, orientations sur les différentes politiques publiques, mise en cohérence sur un large bassin de vie, équipements structurants

PLU(i) : document de mise en œuvre réglementaire et précis jusqu'à l'échelle cadastrale

Insister sur la différence d'échelle : le PLU = échelle communauté de communes ; le SCoT : au moins deux CDC => pour nouveau périmètre

conforter le rôle intégrateur du SCoT : Limitation des rapports directs de prise en compte et compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur (SRCE, SRCAE, SDAGE, ...) ; le PLU se référant au SCoT sera juridiquement sécurisé ; délai de mise en compatibilité réduit. => nécessite une plus grande rigueur pour la transcription des orientations et objectifs des documents supérieurs dans le SCoT


Au passage, un schéma régional des carrières est créé (prise en compte)

nouveaux outils : Suppression du document d'aménagement commercial (DAC), intégré dans le DOO ; Renforcement de la maîtrise des conditions d'implantations commerciales ; affichage d'objectifs en matière de qualité paysagère et de déplacements dans la PADD;

Renforcement du rôle stratégique du SCoT (2/2)

Développer la couverture du territoire par les schémas de cohérence territoriale (ScoT) en renforçant le principe d'urbanisation limitée en absence de SCoT :

- pas de possibilité de modifier ou de réviser un document d'urbanisme pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et de délivrer des autorisations d'exploitation commerciale sans dérogation (Prefet / SCoT) .
- Dispositif applicable jusqu'à 15kms autour des agglomérations de + de 15000hab (+ rivage de la mer) jusqu'au 31/12/2016 puis tout le territoire (cf carte).
- Extension à toute procédure PLU (élaboration, révision), aux cartes communales (procédures nouvelles) et aux projets RNU hors partie urbanisée (immédiat)
- Modification dispositif de dérogation avec avis CDCEA



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

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

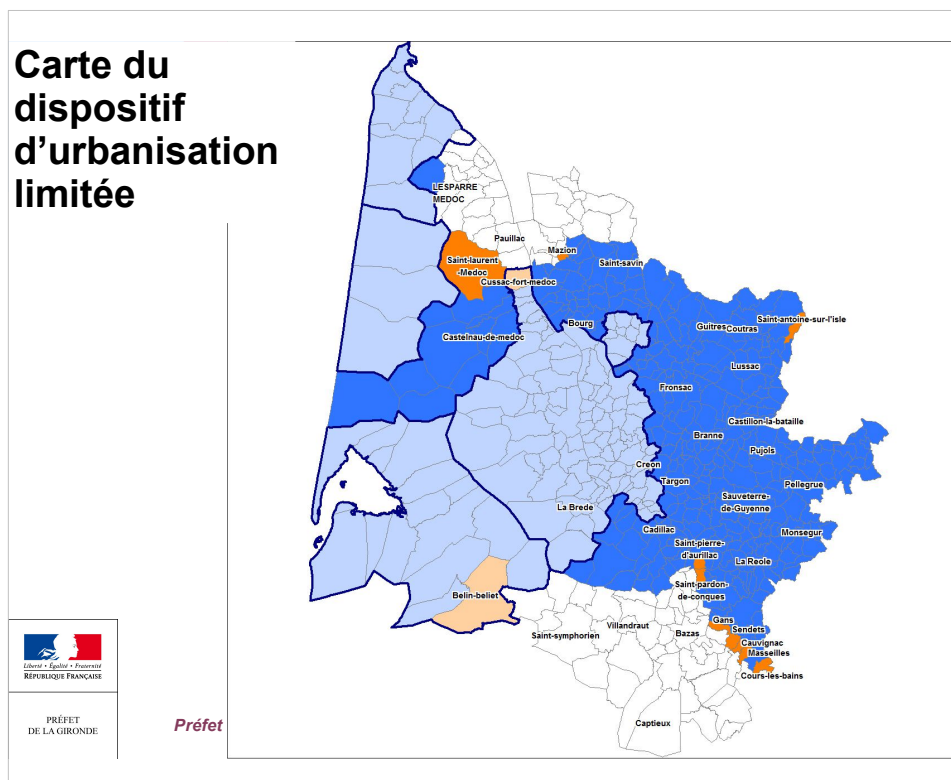
Clarification du calcul de la règle des « 15 kilomètres » ;
extension du dispositif aux élaborations de PLU, aux élaborations et révisions de cartes communales, aux dérogations RNU du L.111-1-2 (3° et 4°) ;

Extension à toutes les communes hors ScoT au 1^{er} janvier 2017;

Restriction des possibilités de dérogation + consultation de la CDCEA sur les demandes de dérogations en lieu et place de la CDNPS et de la chambre d'agriculture

Accord préfet après avis ScoT et CDCEA en 2017

Très technique : un courrier explicatif avait été adressé en janvier 2013 avec une carte et un tableau de la situation pour chaque commune ; une mise à jour est en cours et sera diffusée prochainement mais il faut intégrer dès maintenant les obligations nouvelles de demande de dérogation.



Tout le territoire en couleur correspond au périmètre d'application potentielle du principe d'urbanisation limitée

Ce qui est en orange correspond aux nouvelles communes concernées (distance de 15kms calculée à partir de la limite communale au lieu de la limite physique de l'agglomération)

Ce qui est en couleur claire correspond aux communes qui sont dotées d'un SCOT applicable et pour lesquelles le dispositif ne s'applique donc pas


L'urbanisation limitée concerne donc les communes en bleu foncé et orange foncé

Modalités d'élaboration des documents d'urbanisme (1/2)

**Transfert de compétence PLU aux communautés
d'agglomération (CA) et de communes (CC)**
3 ans après la publication de la loi sauf si 25% des communes représentant 20 % de
la population s'y opposent.

Plus de souplesse pour élaborer le PLU communautaire

Des évolutions dans le processus de collaboration :
Précision sur les modalités de collaboration entre l'EPCI et communes membres



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Transfert de compétence PLU aux communautés d'agglomération (CA) et 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

Plus de souplesse pour élaborer le PLU communautaire

la réalisation d'un PLU tenant lieu de PLH et de PDU devient facultative ; prorogation du PLH ou du PDU arrivé à échéance, jusqu'à l'approbation du PLUi ; création du programme d'orientations et d'actions (POA) pour tout ce qui concerne la mise en œuvre du PLUiH ou PLUiD


Des évolutions dans le processus de collaboration : élaboration en collaboration entre l'EPCI et communes membres ; débat sur la politique locale de l'urbanisme tous les ans (immédiat). Conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires ; le PLUi est approuvé à la majorité simple des suffrages exprimés.

Modalités d'élaboration des documents d'urbanisme (2/2)

Mesures pour gérer l'évolution des périmètres des EPCI : possibilité d'achever la procédure en cours (PLU et/ou carte communale) sur son périmètre initial (délai de deux ans) avec substitution de l'EPCI pour tous les actes ;

Mesures pour la modernisation de la carte communale : prescription par délibération + annexion des servitudes d'utilité publique (immédiat) + Evaluation environnementale (décret)

Mesures pour la transformation des POS en PLU : en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc => RNU
Si procédure engagée => délai de 3 ans après la publication de la loi



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

La problématique de gestion des documents existants ou en cours lors des évolutions des périmètres d'EPCI génère de nombreuses interrogations. La loi a clarifié les possibilités offertes dans les différents cas de figure. Elle prévoit les mesures transitoires applicables en cas de prise de compétence PLU à l'échelle de l'EPCI pour terminer les démarches en cours ou pour procéder à des adaptations sans obligation d'élaboration immédiate d'un PLUi

L'obligation d'une délibération pour prescrire une carte communale s'impose même aux démarches en cours (donc à régulariser si nécessaire) de même que la mise en annexe des servitudes d'utilité . Un décret précisera les cas où une évaluation environnementale sera nécessaire (plus nombreux qu'actuellement)

La volonté du législateur est de rendre caducs les POS qui ont tous été élaborés avant la loi SRU (2000) et ne correspondent plus à la notion de document de planification souhaitée (traduction d'un projet de territoire). Ils seront caducs (donc application du RNU au 31/12/2015) sauf si une démarche de transformation à été engagée vers un PL ou autre document d'urbanisme qui doit alors être terminée avant mars 2017.

Outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces


Identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées (SCOT et PLU avant débat PADD)

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. (avant débat PADD)

Contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (juillet 2015)

Encadrement des dérogations au principe de constructibilité limitée dans les **communes RNU et extension du champ d'intervention de la CDCEA**

Encadrement des STECAL (secteurs taille capacité accueil limitée) - (immédiat) + Changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables (immédiat)



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Le rapport de présentation du SCOT identifie les secteurs dans lesquels le PLU devra mener une analyse des possibilités de densification des espaces déjà urbanisés ; le PLU contient cette analyse

Précision apportée sur les obligations d'analyse de la consommation d'espaces dans les PLU (période de 10 ans)

Volonté d'éviter le maintien de réserves d'urbanisation à trop long terme (AU) => ouverture par modification nécessite une délibération motivée et révision si la zone existe depuis plus de 9 ans sans début d'urbanisation

Avis conforme de la CDCEA sur les projets de constructions hors PAU non nécessaire à l'activité agricole et soutenus par délibération communale

Volonté d'éviter la dérive du pastillage = affirmation du fait que le caractère agricole ou naturel d'une zone n'est pas cohérent avec des dispositions permettant d'y laisser se développer de l'urbanisation ; constat d'un grignotage progressif à partir des constructions existantes qu'il convient de maîtriser

Clarifier le règlement du PLU

Des mesures d'application immédiate :


- Suppression du COS
- Suppression de la possibilité d'imposer une taille minimale des terrains
- Limitation des possibilités en zone N et A hors STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée)

Des mesures concernant les futurs documents d'urbanisme (élaboration, révision) :

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

Dispositions nouvelles en matière de stationnement et en faveur de la Trame Verte et Bleue



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Il convient d'attirer l'attention essentiellement sur les mesures qui sont d'application immédiate y compris aux autorisations d'urbanisme.

En effet, la restructuration du règlement comme les mesures nouvelles en matière de stationnement ou de TVB seront à prendre en compte lors de procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme mais la suppression du COS et des tailles minimales de parcelle s'applique dès maintenant aux demandes de permis (ou DP)

c'est le cas également de la stricte limitation aux adaptations et réfections des bâtiments existants hors STECAL en zone N et A. ça remet en cause les dispositions figurant actuellement dans de nombreux règlements de PLU (extension autorisée en zone N notamment). Ça pose le problème du traitement de l'habitat isolé qui peut nécessiter une adaptation du PLU actuel (modification ou révision)

Le portail national de l'urbanisme vers une dématérialisation des documents

Création d'un point d'entrée unique pour la consultation en ligne des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique, avec respect des standards nationaux de numérisation.

- **À partir du 1^{er} juillet 2015** : pour les gestionnaires de servitudes
- **Du 1^{er} janvier 2016 au 1^{er} janvier 2020** : nouveaux documents d'urbanisme sur le portail au format standard (CNIG). Mise à disposition des anciens sans format imposé sur site local.
- **A partir du 1^{er} janvier 2020** : La publication obligatoire sur le portail national de l'urbanisme au format CNIG.



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

- **À partir du 1^{er} juillet 2015** : tous les gestionnaires doivent transmettre leurs SUP numérisées à l'Etat
-
- **1^{er} janvier 2016 au 1^{er} janvier 2020** : Les communes et EPCI sont tenues de publier leur document d'urbanisme sur le PNU (format CNIG) au fur et à mesure de leur modification. En l'absence de modification, elles doivent mettre à disposition le document d'urbanisme en vigueur sur leur site ou à défaut sur le site de services de l'Etat (plateforme PIGMA en Aquitaine)
-
- **A partir du 1^{er} janvier 2020** : La publication s'effectue légalement sur le portail national de l'urbanisme au format CNIG. La carte communale est mise à disposition sur le PNU.
- Le document reste consultable au siège de la commune et de l'EPCI avec possibilité de mettre simplement à disposition un point d'accès au document numérique



La fin de la mise à disposition ADS pour les communes compétentes dans un EPCI de plus de 10000 habitants



 <small>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</small>
<small>PRÉFET DE LA GIRONDE</small>

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

L'activité ADS : principales échéances de la loi ALUR

Au 1er juillet 2015 : Evolution du périmètre de la mise à disposition gratuite (MAD)


- Suppression de la MAD pour les communes compétentes (POS, PLU, carte communale avec prise de compétence commune) appartenant à un EPCI > 10 000 hab ;
- pour les cartes communales approuvées après l'entrée en vigueur de la loi, la compétence ADS est de droit au nom de la commune ; elles sont donc concernées par la suppression de la mise à disposition gratuite

Au 1er janvier 2017 :

- Les communes couvertes par des cartes communales deviennent toutes compétentes en ADS ; la mise à disposition gratuite de l'Etat cesse si elles appartiennent à un EPCI de plus de 10 000 hab

Maintien de la MAD pour les communes compétentes appartenant à un EPCI < 10 000 hab

Tous les actes pris au nom de l'Etat (permis Etat, communes RNU) **restent instruits par la DDTM**



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

La mise à disposition gratuite des services de l'État pour l'instruction des actes ADS a été mise en place lors de la décentralisation de l'urbanisme en 1983. Les communes disposant d'un document d'urbanisme ont compétence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme depuis cette date. Pour faciliter cette prise de compétence, le texte prévoyait l'appui des services de l'État pour l'instruction de celles des autorisations qui justifiaient le recours à cette assistance. Dans les faits, les services de l'État ont continué à assurer l'instruction pour tous les actes. Le transfert a ensuite été obligatoire pour les communes de + de 10000hab ; En 2007, lors de la réforme ADS, certains départements ont réduit l'implication aux seules autorisations (donc hors CU). C'est ce qu'une instruction a demandé en 2012 de façon plus générale. La volonté du législateur est maintenant de mettre fin au dispositif pour les communes compétentes appartenant à un EPCI de plus de 10000h.

Cela concerne les communes disposant d'un POS ou d'un PLU (ainsi que quelques cartes communales en Gironde) dès juillet 2015. A partir de janvier 2017, le dispositif concernera aussi les cartes communales (compétences maire à cette date)

L'Etat reste instructeur pour les actes pris au nom de l'Etat (communes RNU + cartes communales jusqu'en 2017) et pour les communes en EPCI de moins de 10000h

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 avec prise de compétence	
Collectivités non compétentes	CC sans 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 »



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

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 avec prise de compétence	
Collectivités non compétentes	CC sans 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 »



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Enjeux en Gironde

Certificats d'urbanisme => 10 000


Déclarations préalables à des travaux ou des divisions foncières => 10 000

Permis de construire, aménager, démolir => 10 000

Actuellement, 62 communes sont organisées pour instruire (seules ou regroupées) ; en 2015, 307 communes sur 542 devront l'être ; en 2017, 124 de plus auront compétence + évolution des PLU. L'Etat conserve donc l'instruction des actes sur 235 communes, la plupart en compétence maire au nom de l'Etat (CC ou RNU).

La gestion des taxes d'urbanisme pour l'ensemble des communes du département => 20 000

La DDTM est en charge depuis 2012 des missions de calcul et liquidation de la fiscalité de l'urbanisme pour toutes les communes (même les plus importantes jusqu'alors autonomes)



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Quels sont les enjeux en Gironde :

La DDTM instruit aujourd'hui environ 30 000 actes par an dont 10000 CU, 10000 DP et 10000 PC ou PA.

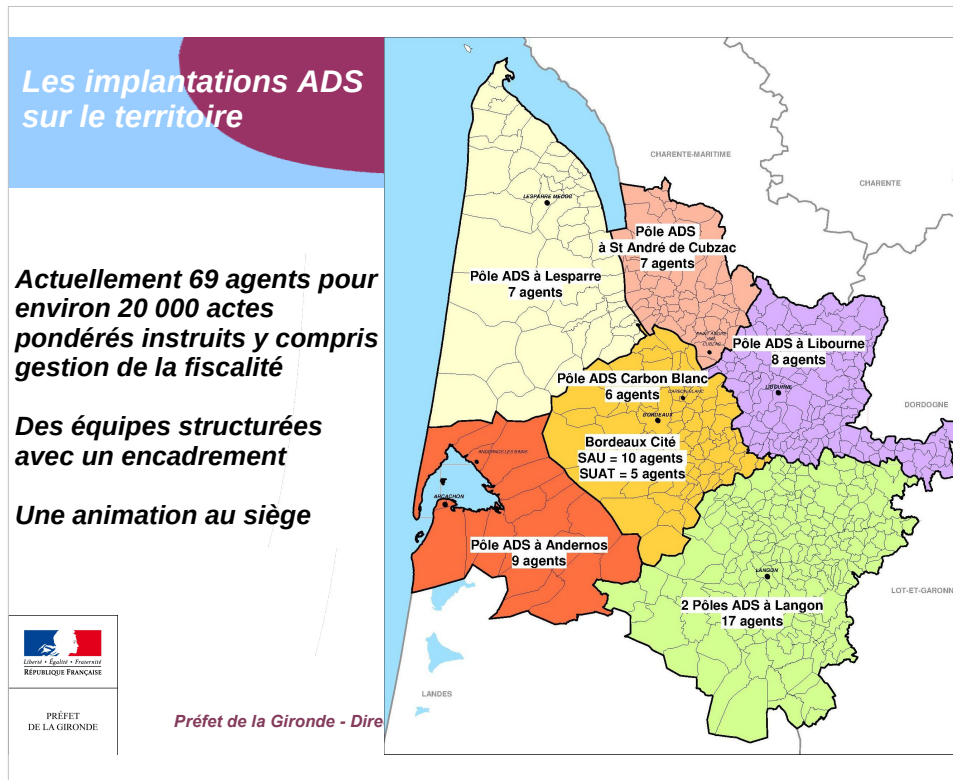
Sur 542 communes, seules 62 (les plus importantes) sont autonomes pour l'instruction

Dès juillet 2015, ce sont 307 communes qui devront s'être organisées pour assurer l'instruction de leurs actes d'urbanisme

En 2017, ce sont 124 communes supplémentaires (disposant actuellement de cartes communales) qui deviendront compétentes et entreront dans le dispositif

Par ailleurs, tout nouveau document d'urbanisme (PLU ou carte communale) pour une commune située dans un EPCI de + de 10000h conduira à une compétence maire et donc à la fin de la mise à disposition.

L'Etat recentrera son intervention sur les actes de compétence Etat mais aussi et surtout sur la gestion de la fiscalité de l'urbanisme. En effet, la mission de calcul et de liquidation des taxes liées à l'urbanisme incombe désormais totalement aux services de l'Etat même dans les communes les plus importantes qui assuraient la tâche jusqu'à présent. Cela représente environ 20000 actes taxables chaque année



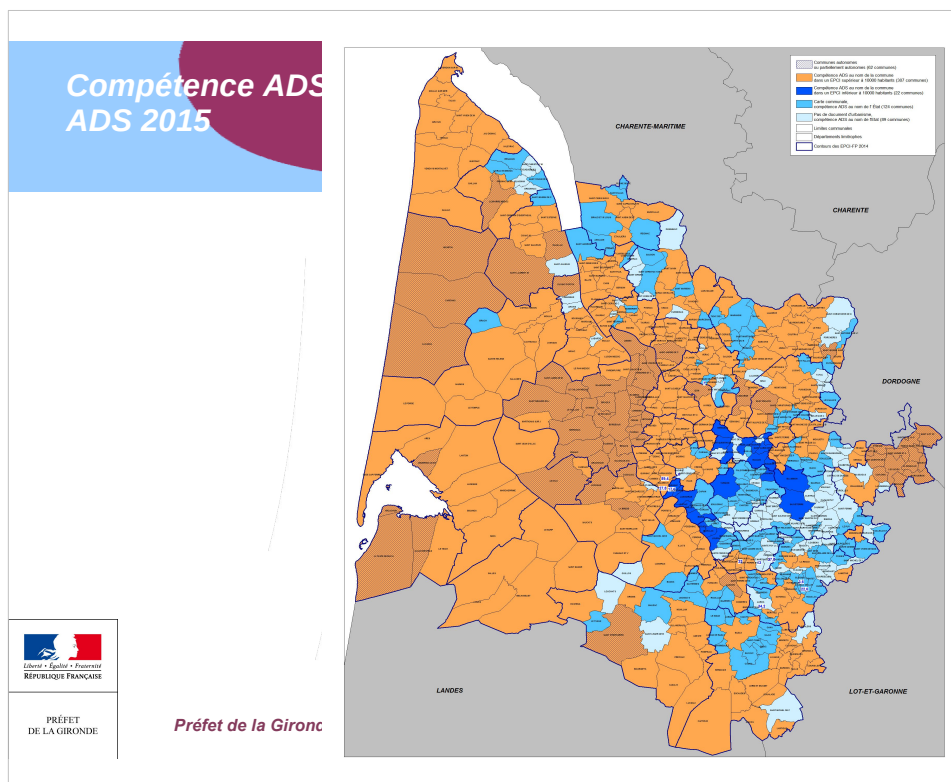
Pour tenir compte du fait que l'instruction d'un CU ne demande pas autant de temps que celle d'un permis, nous utilisons la notion d'actes pondérés et nous ramenons le nombre d'actes traités en équivalents-permis.

Les chiffres qui suivent sont ainsi exprimés en actes pondérés.

Au moment de la réforme Ads en 2007, pour faire face aux exigences nouvelles (respect des délais) la DDTM a été conduite à adopter une organisation de production rationalisée sous forme d'équipes d'instructeurs encadrées par un responsable. C'est une organisation qui permet une bonne productivité, qui lisse les pointes du plan de charge et garantit le maintien des compétences. Une équipe d'animation au siège complète le dispositif.

De cette façon nous estimons qu'un agent est à même de traiter environ 300 actes pondérés par an

Cette présentation a pour but d'attirer l'attention sur le risque de structures trop réduites en termes de capacité à faire face aux fluctuations du plan de charge et de maintien des compétences

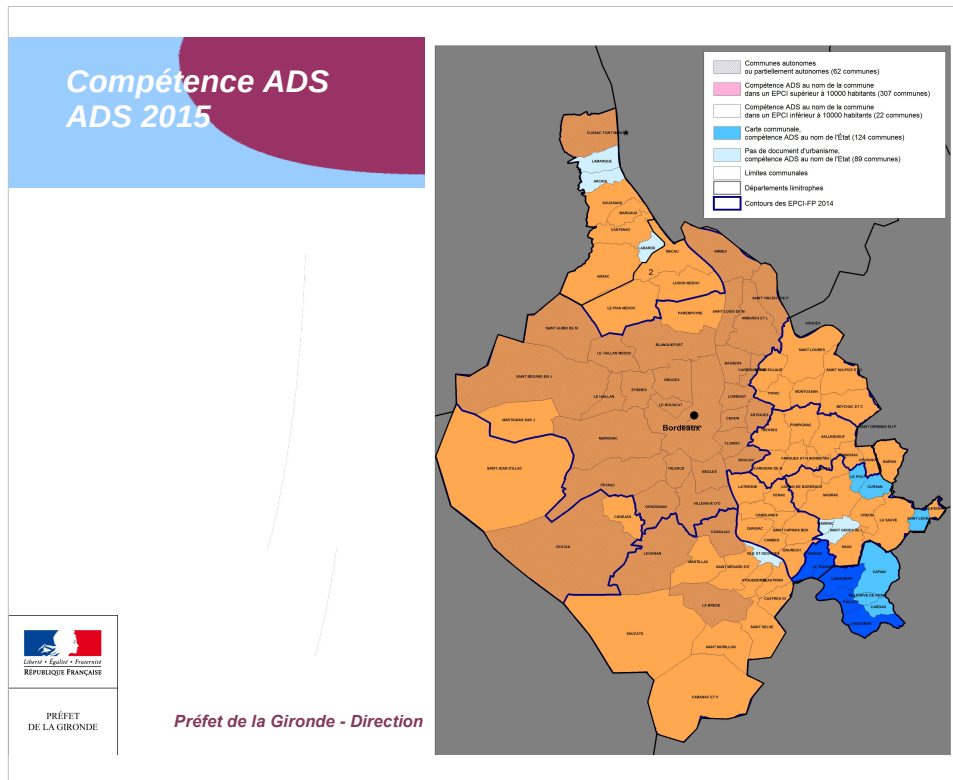


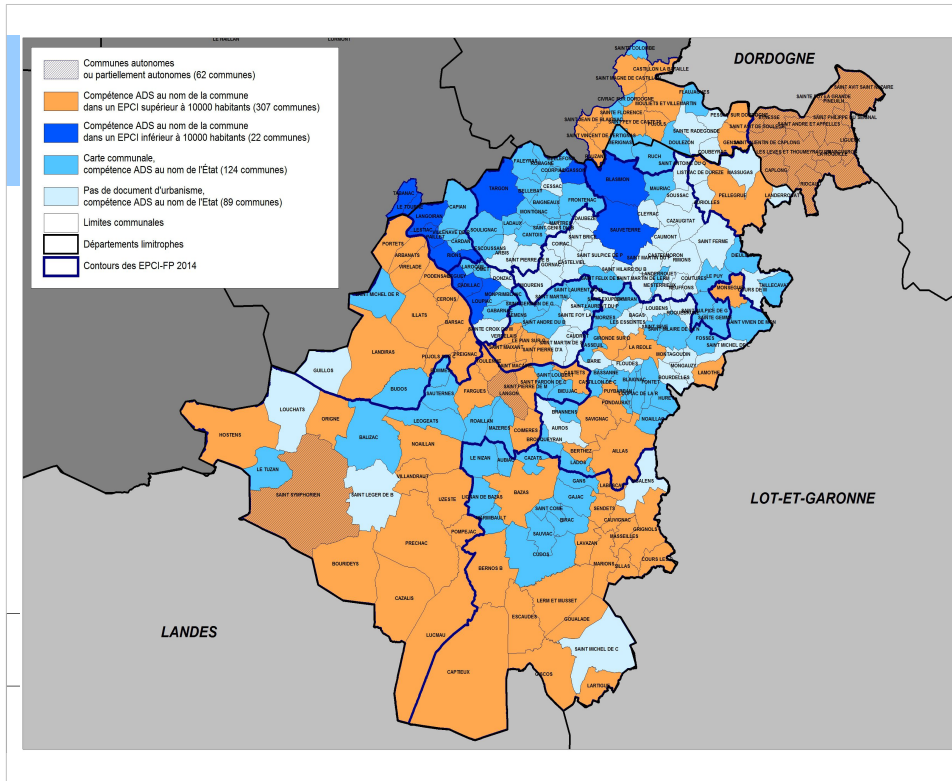
La carte montre l'ampleur des changements apportés par la loi ALUR

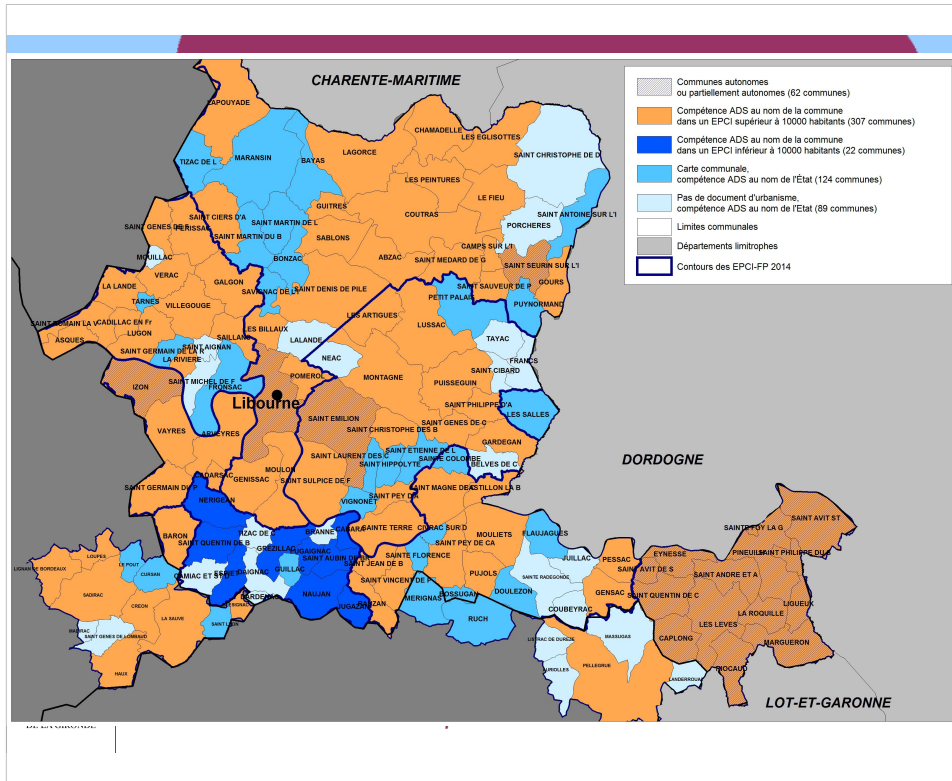
Toutes les communes en orange sont compétentes en Ads et situées dans un EPCI de plus de 10000h ; elles sont concernées par la fin de la mise à disposition. Celles en trame rayée sont déjà organisées pour instruire elles-mêmes

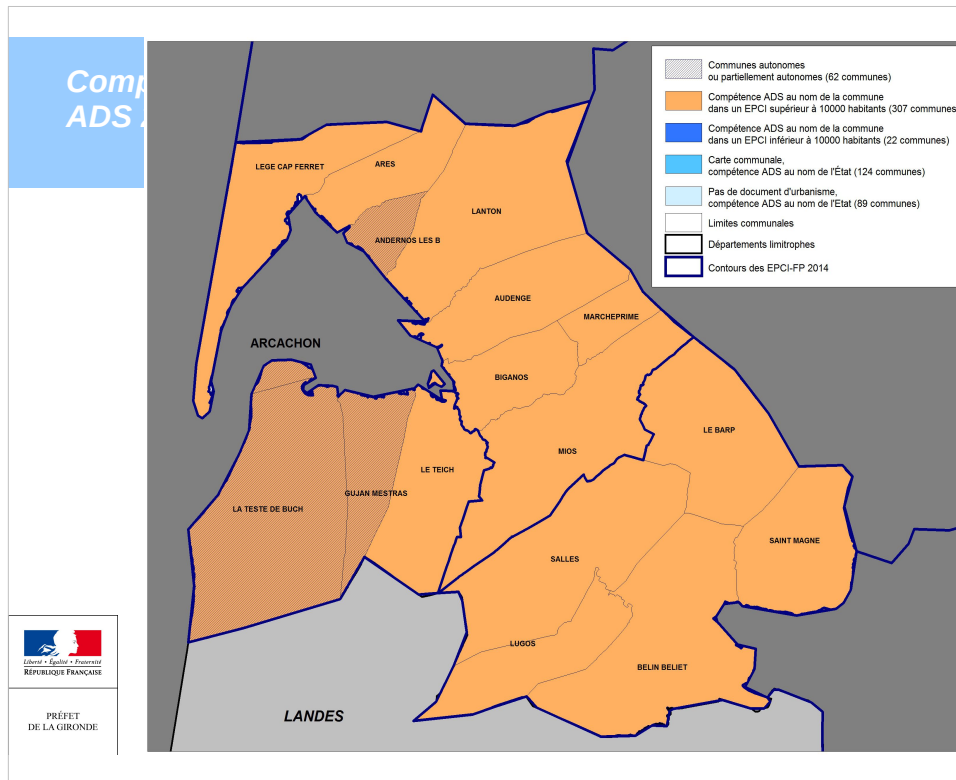
Les communes en bleu restent avec ADS instruite par la DDTM, soit parce qu'elles n'ont pas de document d'urbanisme (bleu clair), soit parce qu'elles ont ne carte communale à compétence Etat (bleu moyen), soit parce qu'elles ont un PLU ou un POS mais sont dans un EPCI de moins de 10000h

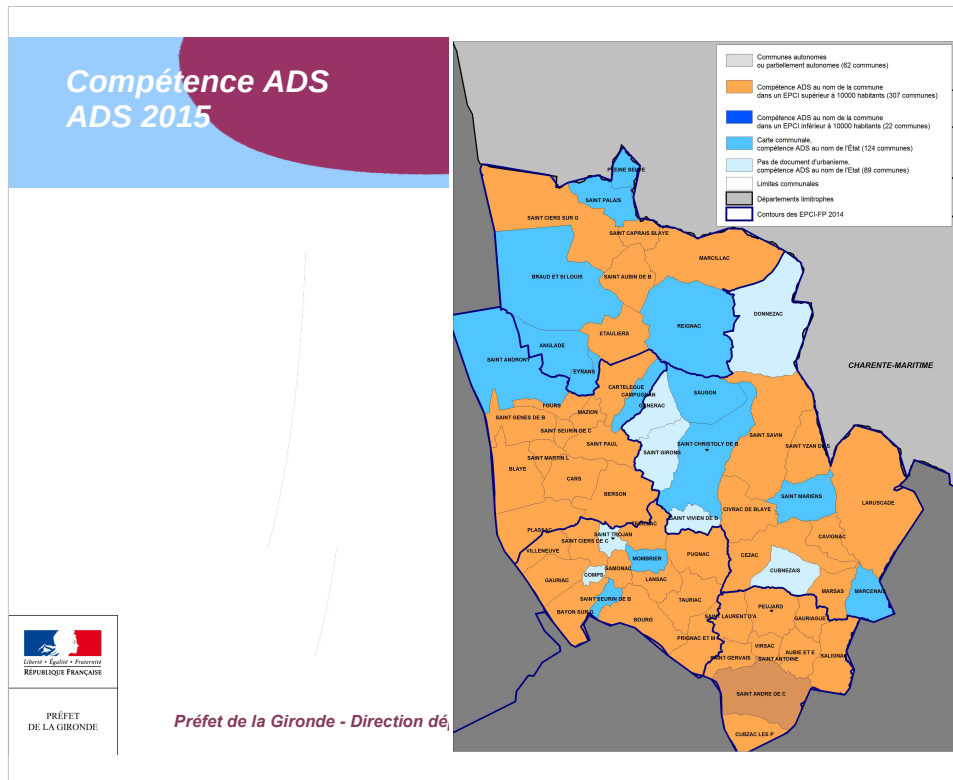
Les cartes suivantes présentent un zoom sur chaque territoire

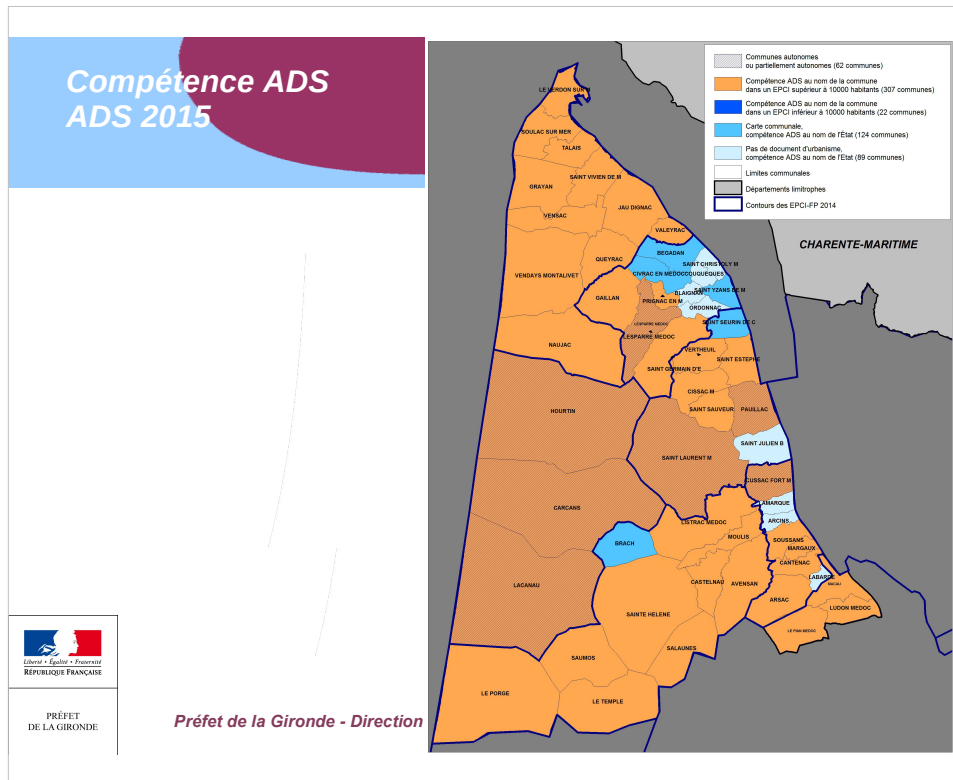


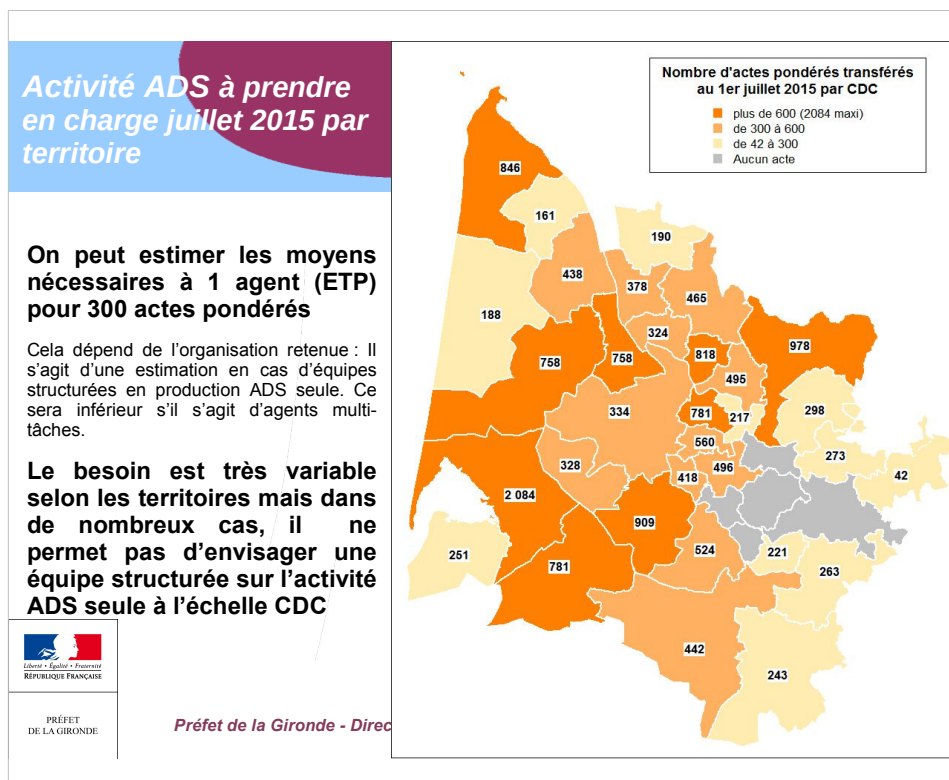








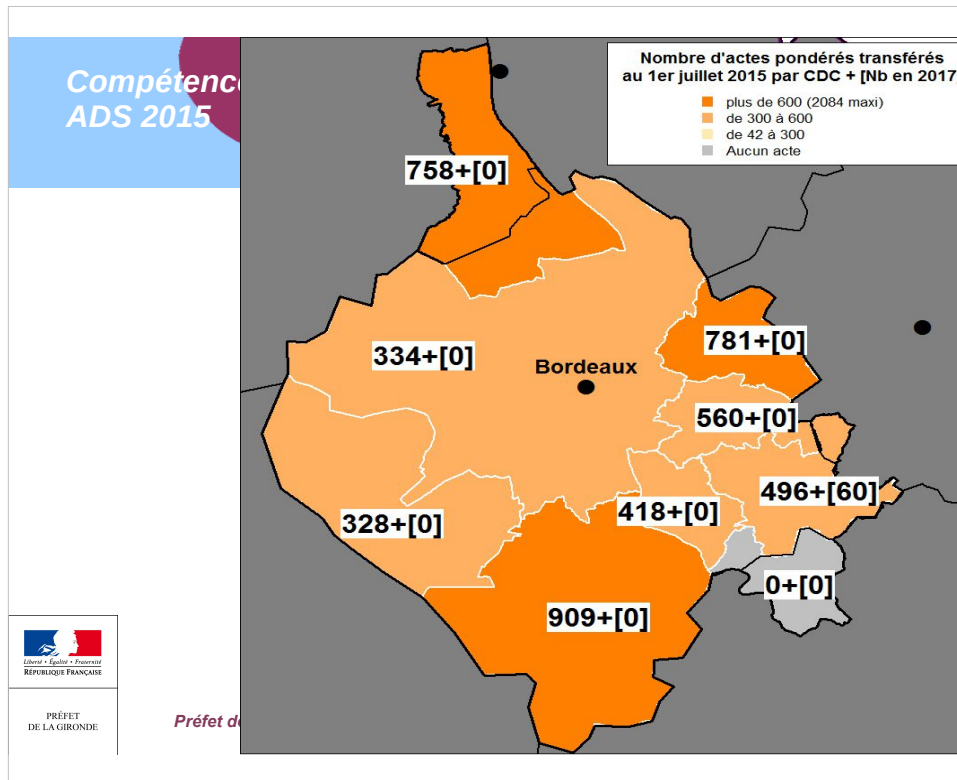


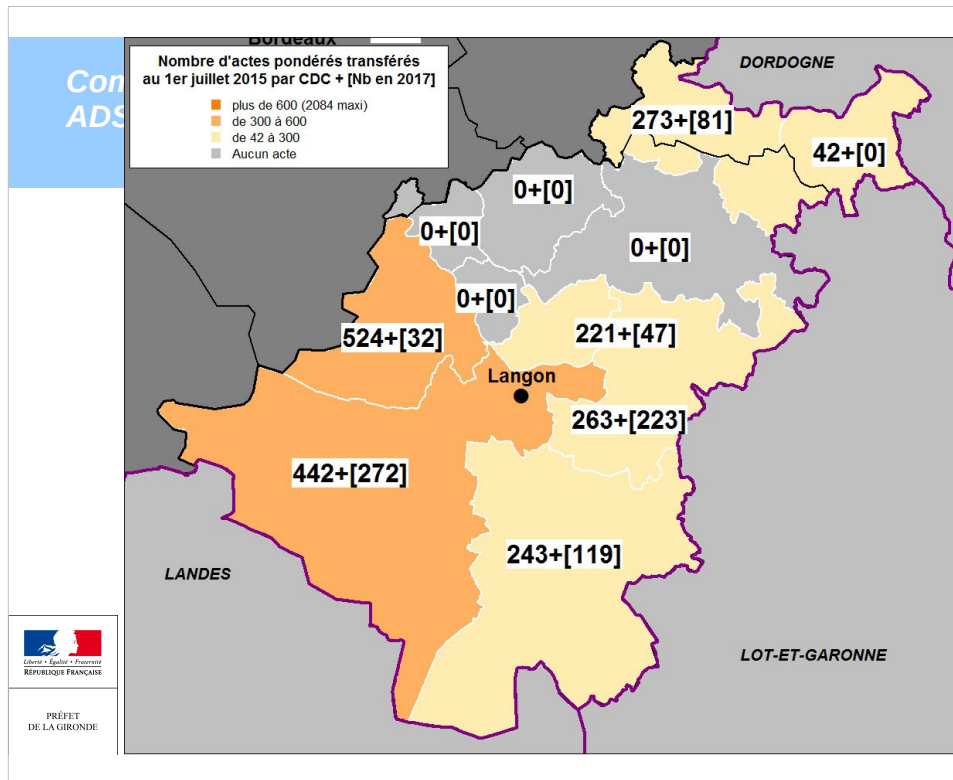


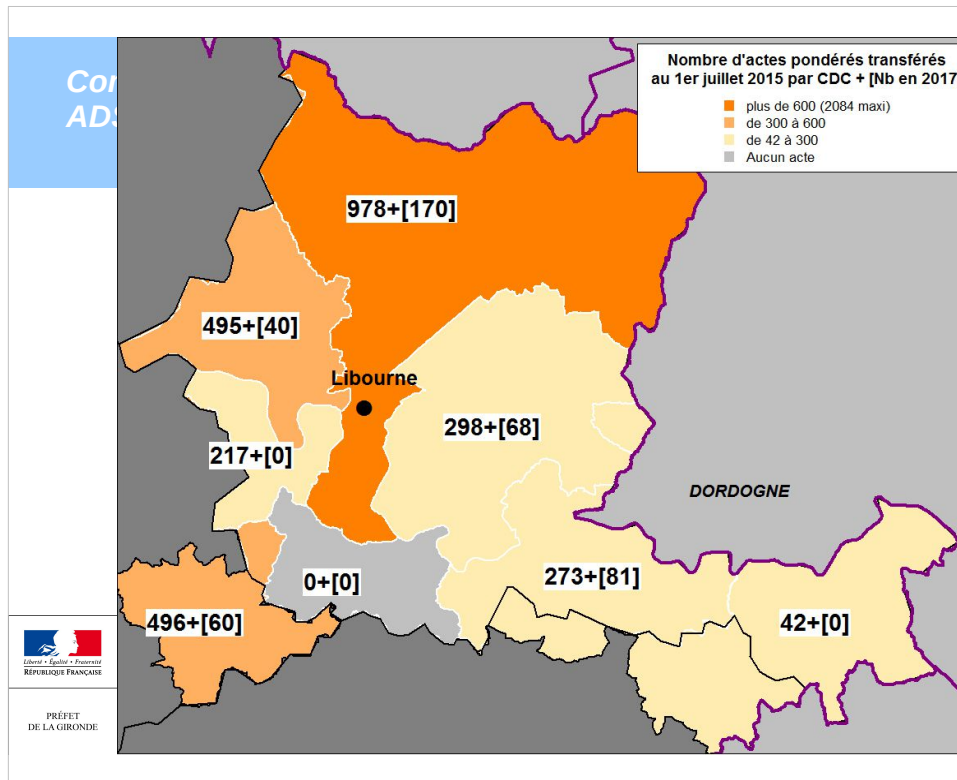
Nous avons représenté sur cette carte le nombre d'actes actuellement instruits par la DDTM (en valeur pondérée) par communauté de communes pour donner une idée de l'ampleur de la tâche. Il n'y a aucune obligation de mutualisation à l'échelle CDC ; cela peut s'imaginer à toute échelle car il s'agit d'une prestation de service mutualisée et non d'un transfert de compétence.

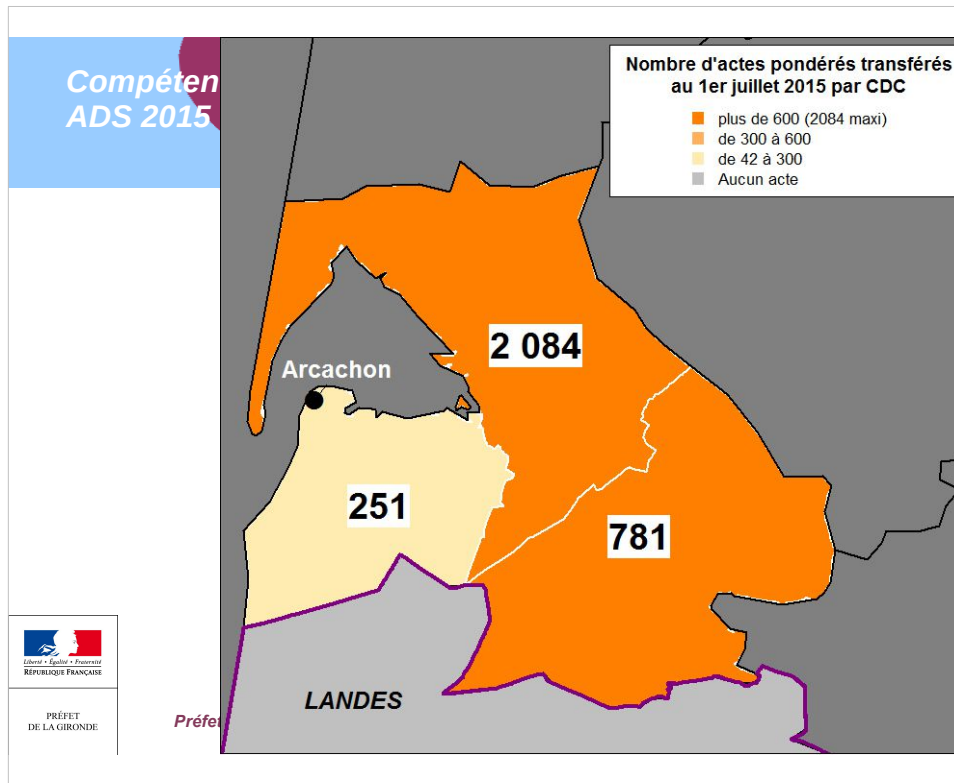
Les chiffres montrent l'intérêt d'une mutualisation car le nombre d'actes à traiter reste faible et ne permettrait même pas le plus souvent d'occuper une équipe structurée sur cette seule mission à l'échelle d'une seule CDC

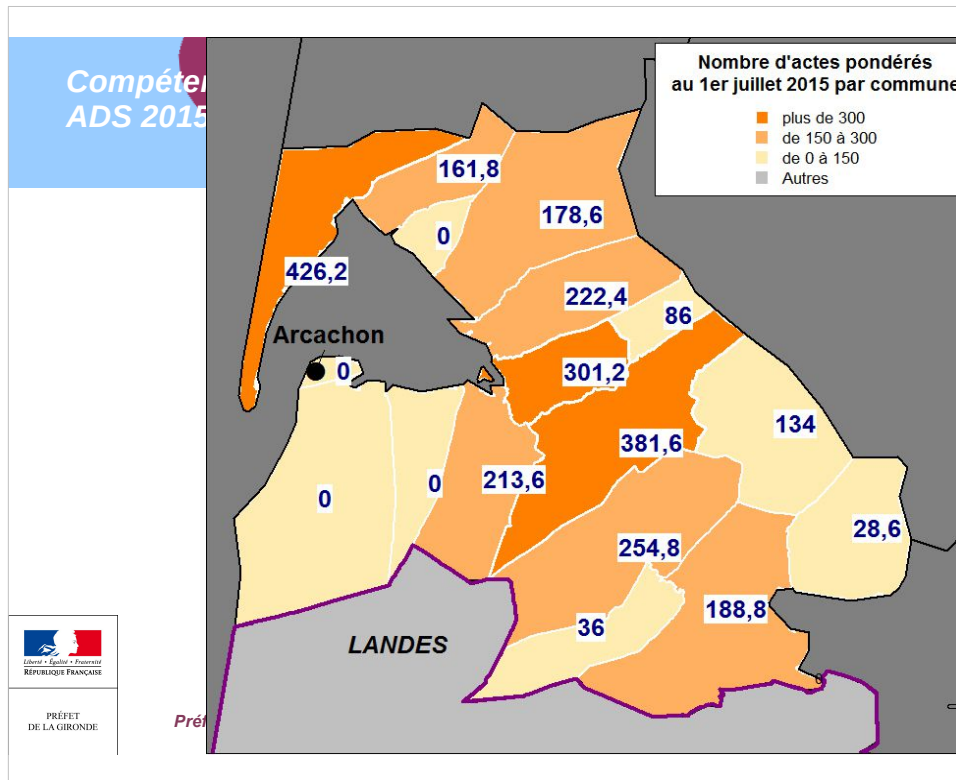
Les Zooms par arrondissement donnent les chiffres à horizon mi 2015 et (entre parenthèses) à horizon 2017 (cartes communales avec compétence maire au nom de la commune)

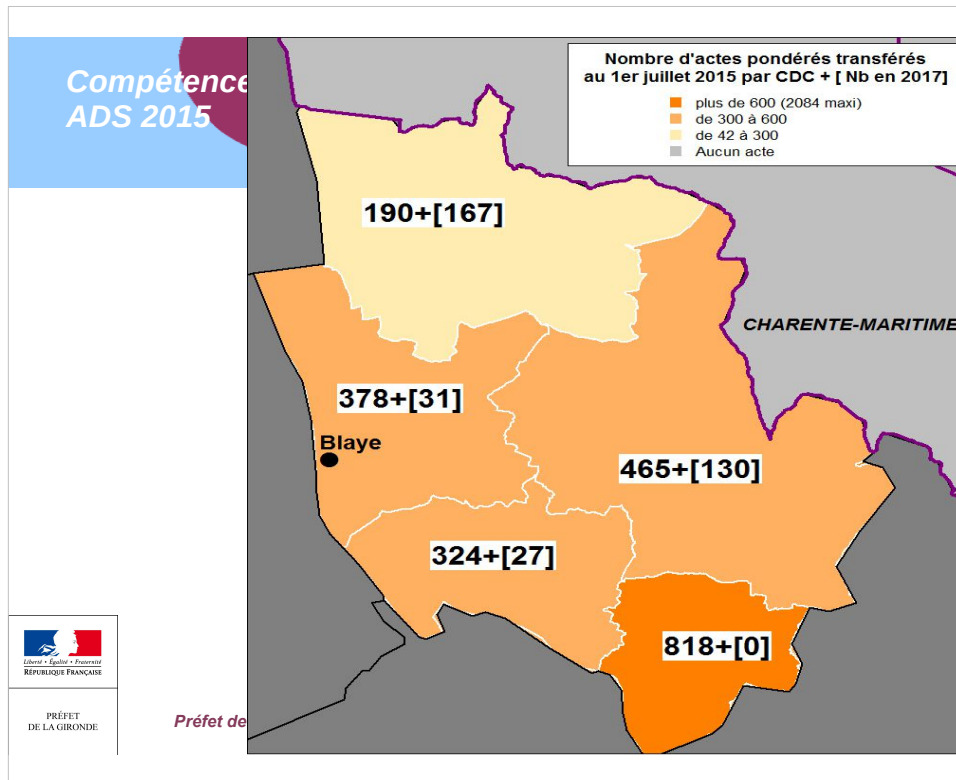


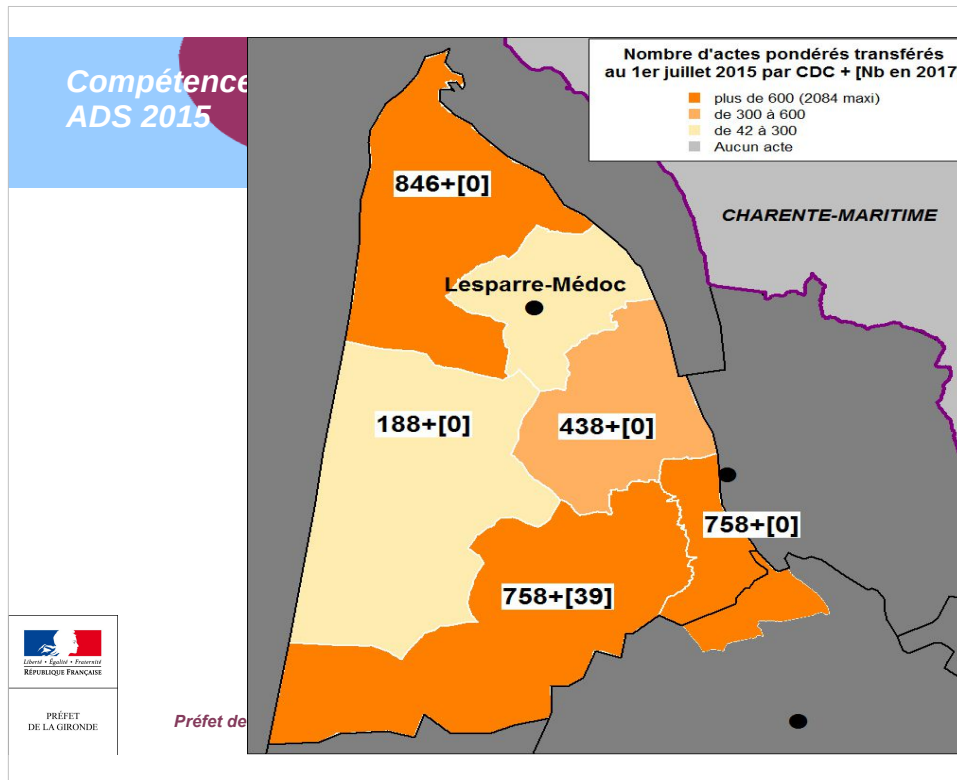













Le calendrier

- **Mars** : Publication de la loi
- **Juin** : communication auprès des élus.
- **Juillet – décembre** : mise en place d'un accompagnement des collectivités (préparation des conventions de transition).
- **De début 2015 à fin 2015** : Transfert progressif aux collectivités (juillet 2015) et mise en place animation



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Le second semestre 2014 doit être consacré à la définition des organisations et le 1^{er} semestre 2015 à leur mise en place de façon à ce que la fin de la mise à disposition soit effective en juillet 2015

Les services de la DDTM accompagneront les collectivités (par CDC ou autre regroupement) en tant que de besoin tout au long du processus

Une animation sera maintenue après juillet 2015 ainsi qu'un rôle de conseil et de référence doctrine mais il ne pourra plus y avoir d'instruction pour les communes concernées par les dispositions de la loi après juillet 2015.

SYNTHESE SELON LES SITUATIONS

Vous avez un ScoT :

- **Approuvé :**

- La compétence ScoT est transférée aux communautés de communes => changement composition du syndicat s'il était composé d'EPCI et de communes individuelles
- Nouvelles dispositions en matière commerciale (implantation préférentielle dans le DOO) et identification des capacités de densification : à intégrer dans un « délai raisonnable »
- Vérifier le caractère intégrateur

- **En cours :**

- il doit être intégrateur et permettre aux PLU de n'avoir qu'une référence d'ordre supérieur et il doit répondre aux exigences Grenelle avant 01/2017;
- Intégrer les nouvelles dispositions commerciales sauf si débat PADD passé, les mesures contre la consommation d'espaces et les nouveaux outils



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

SYNTHESE SELON LES SITUATIONS

Vous avez un PLU :

- **Existant :**
 - application immédiate de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles + limitation en zones N et A
 - Avis conforme CDCEA (ou CDNPS) sur changement destination bâtiments repérés en zone A (ou N)
 - compétence ADS donc fin de la mise à disposition en juillet 2015 si EPCI > 10000h
- **En cours :** grenelle avant 01/2017 + prise en compte mesures contre consommation espaces + avis CDCEA nouveau sur pastillage
- **Nouveau :** idem + dérogation L122-2 si concerné

Question : est-il préférable de poursuivre procédure à l'échelle communale ou PLUi ? Économie d'échelle intercommunale et modalités de collaboration renforcées entre EPCI et communes



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

ECHEANCES SELON LES SITUATIONS

Vous avez un POS :

- Maintien des règles anciennes (COS, etc ...) mais ...
- ...Caducité au 01/01/2016 sauf engagement PLU (=> mars 2017)
- POS = compétence ADS donc fin de la mise à disposition en juillet 2015 si EPCI > 10000h

Question : quelle procédure engager ? est-il souhaitable de se lancer dans une procédure PLU grenelle sur la seule commune ? Est-ce l'occasion d'un PLUi ?

-



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

ECHEANCES SELON LES SITUATIONS

Vous avez une Carte communale :

- Existante : fin de la mise à disposition si EPCI > 10000h en juillet 2015 si compétence ADS commune ou au plus tard en janvier 2017
- En cours : délibération de prescription nécessaire + annexe servitudes (sauf si enquête prescrite)
- Nouvelle : idem + dérogation L122-2 si concerné par le périmètre ;

Question à se poser sur l'intérêt par rapport à une démarche intercommunale



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

ECHEANCES SELON LES SITUATIONS

Vous n'avez pas de document d'urbanisme :

- Dérogation L 122-2 si concerné par le périmètre pour les projets hors partie urbanisée avec délibération du conseil municipal (L111-1-2 4ème alinéa)
- Avis CDCEA sur projets hors partie urbanisée (simple pour alinéa 1, 2 et 3 ; conforme pour alinéa 4)
- ADS = pas de changement, instruction par l'État, signature maire au nom de l'État



PREFET
DE LA GIRONDE

Préfet de la Gironde - Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

FIN

RESSOURCES :

Les diaporamas présentés lors des réunions de juin 2014 sur le site des services de l'Etat en Gironde :

Des fiches techniques précisant les différentes mesures sur le site du ministère du logement et de l'égalité des territoires (rubrique ressources) :

http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=liste-articles-sous-site&id_rubrique=504&sommaire=432

