Syndicat mixte du SCOT du Dijonnais

Actu' SCoT

Septembre 2014 - n° 3

Les changements législatifs relatifs aux PLU ...

La loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (SRU) du 13 décembre 2000 bouleverse la planification française notamment en remplaçant les **Plans d'Occupation des Sols** (POS) par les **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU).

Contrairement aux **POS** qui fixent uniquement les **règles d'utilisation des sols**, les **PLU** expriment un véritable **projet politique** et deviennent plus stratégiques en y intégrant un document supplémentaire, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD). Par ailleurs, le règlement et le zonage permettent sa traduction règlementaire.

Le Grenelle de l'environnement vient renforcer la portée du document politique et son caractère prescriptif au travers d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP). À la différence des Orientations d'Aménagement issues de la loi SRU qui traduisaient des principes d'aménagement de voirie et d'aspect paysager, les OAP permettent de retranscrire à une **échelle plus précise** et de manière **opérationnelle** le projet stratégique. Elles garantissent les principes de **mixité sociale** et **fonctionnelle**, de **lutte contre l'étalement urbain**, de **préservation des espaces naturels**...

La loi Grenelle II renforce le caractère opérationnel des PLU en rendant obligatoire les OAP.

ALUR

POS caducs au 1er janvier 2016

La révision du POS et transformation en PLU doit être **engagée** au plus tard le **31 décembre 2015** et approuvée au plus tard le 24 mars 2017. Durant cette période, le POS en vigueur continue à s'appliquer. Si toutefois, aucune délibération n'est prise, le **POS** devient **caduc** au **1er janvier 2016** et c'est le **Règlement National d'Urbanisme** (RNU) qui s'applique.

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite "**Grenelle II**" du 12 juillet 2010, complétée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, les **préoccupations environnementales** sont de plus en plus prises en compte dans les documents de planification.

Les PLU doivent désormais intégrer de **nouveaux objectifs** en matière de :

- **utilisation économe de l'espace ;**
- **réduction des gaz à effet de serre ;**
- **diminution des obligations de déplacements ;**
- **stationnement ;**
- **performances énergétiques et environnementales ;**
- **préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;**
- **développement des communications électroniques.**

PLU "grenellisé" au plus tard le **31 décembre 2016.**

Zoom sur ...

PLUI ?

L'intercommunalité est confirmée comme étant l'**échelon pertinent** pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements ainsi que pour répondre aux problématiques d'économie des ressources, de préservation de la biodiversité…

En effet, la loi Grenelle II fait du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** (PLUI) la règle et du PLU élaboré à l'échelle communale, l'exception.

Gouvernance des PLUI

L'élaboration d'un PLU intercommunal prévoit l'installation d'une nouvelle gouvernance qui prend la forme d'une **conférence des maires**, afin que les choix politiques et orientations du PLUI soient collectivement partagés tout au long de la procédure.
Un **débat annuel** permettra de suivre les effets du PLUI sur le territoire, dans le cadre de la mise en œuvre.
Enfin l'**évaluation des résultats** du PLUI aura lieu tous les **9 ans** ou tous les 6 ans, si le PLUI tient lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Par ailleurs, la loi ALUR réaffirme cette volonté, en **transférant automatiquement la compétence** aménagement de l'espace donc **PLU** aux intercommunalités dans un **délai de 3 ans** à compter de la publication de cette loi, soit au plus tard le **26 mars 2017,** sauf si 25 % au moins des communes membres de l'EPCI représentant au moins 20 % de la population s'y opposent dans les 3 mois précédant ce délai.

Si ce transfert n'est pas effectué, il s'opèrera au 1er janvier de l'année qui suit le renouvellement du conseil communautaire, sauf si les communes s'y opposent à nouveau, dans les conditions citées précédemment.

Le **transfert de la compétence** PLU après le 26 mars 2017, peut également se faire de **façon volontaire**, par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, sauf si les communes membres s'y opposent dans les 3 mois suivant la délibération.

La révision d'un PLU d'une commune membre peut également être l'occasion d'engager une telle démarche, même si celle-ci peut se faire à tout moment.

La loi Grenelle rendait obligatoire l'intégration au PLUI, du programme local de l'habitat (PLH) et du plan de déplacements urbains (PDU). La loi ALUR la rend facultative. Toutefois, lorsque le PLUI tient lieu de PLH ou de PDU, il doit comprendre un programme d'orientations et d'actions (POA), qui permet de prendre en compte les mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat et des déplacements.

Compatibilité PLU / SCoT

La période légale de mise en compatibilité avec le SCoT du Dijonnais est aujourd'hui dépassée puisque la date limite était le 4 novembre 2013. Les PLU rendus non compatibles à ce jour pourraient être entachés d'illégalité.
Toutefois, ils continuent de s'appliquer excepté les dispositions qui iraient à l'encontre des orientations du SCoT. Dans un tel cas, ce sont les dispositions du précédent PLU, à la condition qu'elles n'aillent pas non plus à l'encontre du SCoT, qui s'appliquent. Sinon il convient de se référer au RNU.

La loi ALUR a modifié le délai de mise en compatibilité en le réduisant à un an. Il est toutefois maintenu à 3 ans, si la procédure de mise en compatibilité nécessite une révision.

Ces nouveaux délais s'appliqueront aux communes membres du périmètre après 2017 lorsque la modification du SCoT du Dijonnais sera approuvée.

Les Communes qui sont en cours de révision pour mettre en compatibilité leur PLU avec le SCoT, profitent également de cette procédure pour le "grenelliser". Par conséquent, puisqu'elles auront déjà intégré les nouveaux objectifs du Grenelle II avant même le SCoT, elles ne devraient pas être concernées par une mise en compatibilité avec le SCoT du Dijonnais, version Grenelle.

Les principales dispositions des lois Grenelle II et ALUR . . .

Consommation d'espace

- Faire une analyse de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, au cours des dix années précédant l'approbation ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme *(rapport de présentation)* ;
- Analyser la capacité de densification et de mutation de l'espace bâti (*rapport de présentation)* ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain *(PADD)* et les justifier dans le rapport de présentation ;
- Supprimer la taille minimale des parcelles et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) *(articles 5 et 14 du règlement).* **Effet immédiat pour les PLU en vigueur.**
- Limiter l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension. *Les zones classées 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement et d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Elles ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation sauf en engageant une procédure de révision du PLU. Cette disposition sera applicable au 1er juillet 2015 ;*
- Limiter l'urbanisation des zones Agricoles et Naturelles. *Possibilité de déterminer à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ces secteurs sont soumis à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA). Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans des zones naturelles, agricoles et forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réhabilitation, à l'exclusion de tout changement de destination. Ne sont pas concernées par cette disposition, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics (règlement) ;*
- Possibilité de prévoir une densité minimale de construction dans des secteurs délimités se trouvant à proximité des transports collectifs existants ou programmés *(règlement)* ;
- Possibilité de déterminer des secteurs dans lesquels une part de logements de taille minimale sera respectée *(règlement)* ;
- Lors d'une procédure de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation, il est nécessaire d'établir une délibération motivée justifiant de son utilité au regard de la faisabilité opérationnelle du projet et du faible potentiel en renouvellement urbain.

Environnement

- Aborder le volet environnemental, notamment en matière de biodiversité *(rapport de présentation)* ;
- Définir les orientations générales en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques *(PADD)* ;
- Possibilité d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, des performances énergétiques et environnementales renforcées dans certains secteurs *(règlement)* ;
- Possibilité de déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées *(règlement)* ;
- Possibilité d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable *(règlement)* ;
- Dans les zones urbaines issues d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, le PLU peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains, afin de préserver la qualité et le caractère remarquable de ces boisements (règlement) ;
- Possibilité d'identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques *(règlement)* ;
- Possibilité de localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques *(règlement)* ;
- Possibilité de fixer les emplacements réservés pour préserver les continuités écologiques *(règlement).*

- Etablir un inventaire des capacités de stationnement de tous types de véhicules et leurs possibilités de mutualisation *(rapport de présentation)* ;
- Arrêter les orientations générales concernant le développement des communications numériques *(PADD)* ;
- Fixer des obligations minimales en matière de stationnement vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux *(règlement)* ;
- En ce qui concerne les commerces de plus de 300 m², l'emprise au sol des surfaces dédiées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ;
- Possibilité d'imposer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communication dans les secteurs ouverts à l'urbanisation *(règlement)* ;
- Possibilité de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables et les voies réservées au transport public *(règlement)* ;
- Possibilité de fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles d'être urbanisés *(règlement)* ;
- Possibilité de déterminer un nombre maximal d'aires de stationnement des véhicules motorisés pour les bâtiments à un usage autre que l'habitation et lorsque les conditions de desserte par les transports publics le permettent *(règlement)*.

Déplacements

Habitat

- Possibilité de délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain *(règlement) ;*
- Possibilité de déterminer des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale *(règlement)*.

Développement économique et commercial

- Arrêter les orientations générales concernant l'équipement commercial et les loisirs *(PADD)* ;
- Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité *(règlement)*.

OAP...

Les dispositions des lois Grenelle II et ALUR ne trouveront leur sens que si elles sont déclinées dans les OAP. Elles peuvent :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- Concerner des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Définir les continuités écologiques ;
- Prévoir une part des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destinée à la réalisation de commerce.

Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais

40 avenue du Drapeau
BP 17510
21075 DIJON cedex

Tél : 03 80 50 37 02 – Fax : 03 80 50 13 36
scotdudijonnais@grand-dijon.fr
http://www.grand-dijon.fr