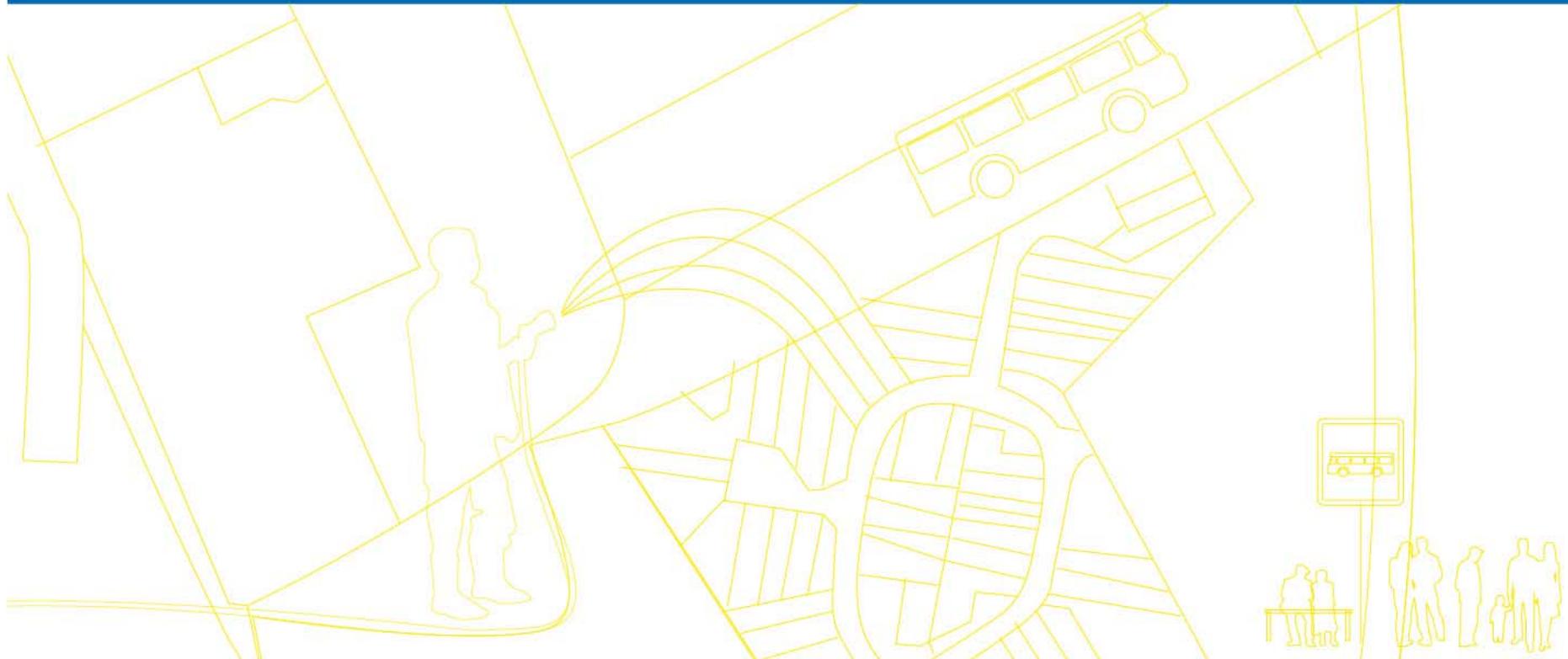


Rencontre des acteurs de l'habitat,
24 novembre 2009

Les dispositions du Grenelle de l'environnement en matière d'urbanisme



Les grands objectifs du Grenelle

Réduire nos consommations foncières et les évaluer

Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des **formes denses de construction**

Limiter les déplacements les plus émissifs en GES (développement TCSP, promotion des modes doux, auto-partage, politiques de stationnement...)

Mieux articuler les documents de planification (SCOT, PLU, PDU, PLH...)

Renforcer la portée juridique des schémas de cohérence territoriale

Densifier l'urbanisation le long des axes de transports collectifs (COS planchers)

Rénover la fiscalité de l'urbanisme pour sur-taxer la sous-densité

Le renforcement de la planification

Un **objectif de généralisation des SCOT** à l'ensemble du territoire national :

1° Impossibilité en l'absence de SCOT de modifier ou réviser les PLU pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation

- déjà effectif pour les communes situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou du rivage de la mer,

- **à partir de 2013** : extension aux communes situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 15 000 habitants,

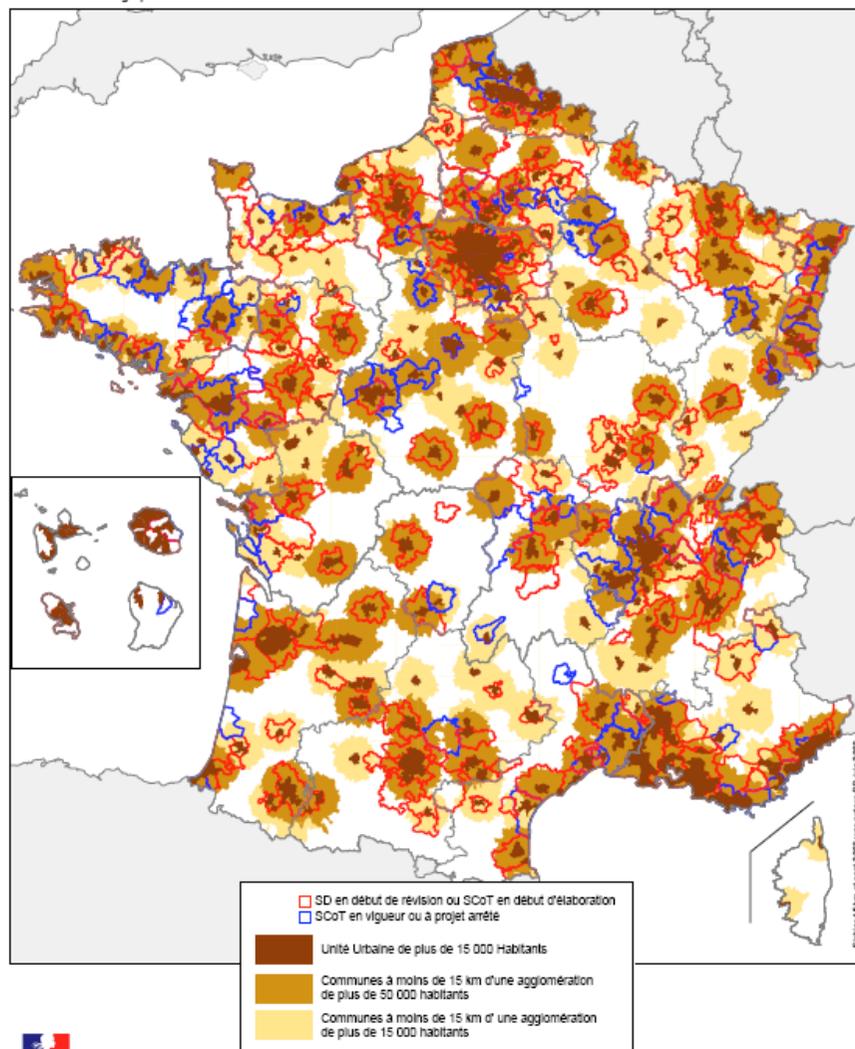
- **à partir de 2017** : extension à toutes les communes.

2° Faculté pour le préfet de demander aux collectivités de déterminer un périmètre de SCOT ou de délibérer sur l'extension d'un périmètre existant (notamment en cas de demandes de dérogations nombreuses)

Vers la couverture intégrale?

Les SCOT 2009 et la règle d'urbanisation limitée (règle des 15 Km)

Source: DGALN/Enquête Scot 2009 - INSEE RGP1999
Carographie DGALN/SAGP/Bureau CSI



Le nouveau droit des SCOT

Des objectifs plus précis et des prescriptions renforcées...

Le document d'orientations générales (DOG) devient un **document d'orientations et d'objectifs (DOO)**

Les **obligations de compatibilité des autres documents se durcissent** (*PLH, PDU, PLU, Schémas de développement commercial, grosses opérations de construction ou réserves foncières...*)

Les **objectifs des rapports de présentation, des PADD et DOO doivent être définis avec plus d'exigences** (consommations foncières, lutte contre étalement...)

Le **SCOT fixe des priorités intercommunales** dans des domaines nouveaux (*communications numériques, développement culturel, remise en état des continuités écologiques...*)

= risque de transformer le SCOT en document de programmation ou en super-PLU?

Le nouveau droit des SCOT (2)

Un suivi renforcé et des évaluations rapprochées...

La maître d'ouvrage du SCOT (communauté ou syndicat mixte) doit procéder à une analyse des résultats **au terme d'un délai de 6 ans** (et non plus 10) après son approbation

Cette analyse des résultats porte notamment sur les objectifs relatifs à :

- l'environnement,
- les transports et déplacements,
- les consommations foncières,
- les implantations commerciales.

Le **SCOT devient caduc** à défaut de délibération pour le maintenir en vigueur ou le réviser.

Les impacts sur les politiques de l'habitat

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) doit :

- préciser les objectifs d'offre de nouveaux logements répartis entre communautés (voire entre communes)
- préciser les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existants (public et privé)

= cadrage resserré des PLH par le SCOT

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) peut :

- définir des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants (ou à venir) au sein desquels les PLU devront imposer une densité minimale de construction,
- fixer une valeur plancher au niveau maximal de densité de constructions résultant de l'application des règles du PLU (*les règles de PLU cesseront de s'appliquer si contraires aux normes de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par DOO*)

La promotion des PLU intercommunaux

Un consensus croissant pour «intercommunaliser» les PLU

(groupes de travail 2007, comités opérationnels, discours de Vandoeuvre du Chef de l'Etat, rapport Attali, rapport Balladur..)

Loi ENE = compétence des intercommunalités en matière de PLU affichée comme le principe (*réécriture complète du code de l'urbanisme en ce sens*) ...

... **sans obligation de transfert opérée par le projet de loi** (*après lecture du Sénat et dans l'attente des débats de l'AN où amendements possibles*)

Une articulation en cours de définition avec la réforme des collectivités locales et la clarification des compétences (*cf. évolutions récentes des projets de loi préparés par le Ministère de l'Intérieur : retrait du transfert prévu pour les communautés de plus de 30 000 habitants*)

Une pratique encore émergente

Etat des lieux : **plus de 120 communautés compétentes** à ce jour en matière de PLU (*dont les 16 communautés urbaines au titre de leurs compétences obligatoires*)

Des autorisations d'urbanisme qui demeurent délivrées par le maire (délégations possibles mais très rares : 4 cas répertoriés)

45% des présidents de communautés (contre 26%) **jugeaient opportune** la disposition de l'avant-projet de loi de réforme des collectivités **imposant le transfert de la compétence PLU** au sein des communautés de plus de 30 000 habitants (*enquête AdCF auprès des présidents de communautés; sept. 2009; 400 réponses*)



Une compétence intercommunale réaménagée

La volonté initiale du gouvernement :

- tendre au PLU communautaire unique et imposer la fusion des documents sectoriels (PLU-PDU-PLH) en cas de transfert de compétence,
- des dispositions jugées désincitatives par l'AdCF en l'absence d'obligation de transfert.

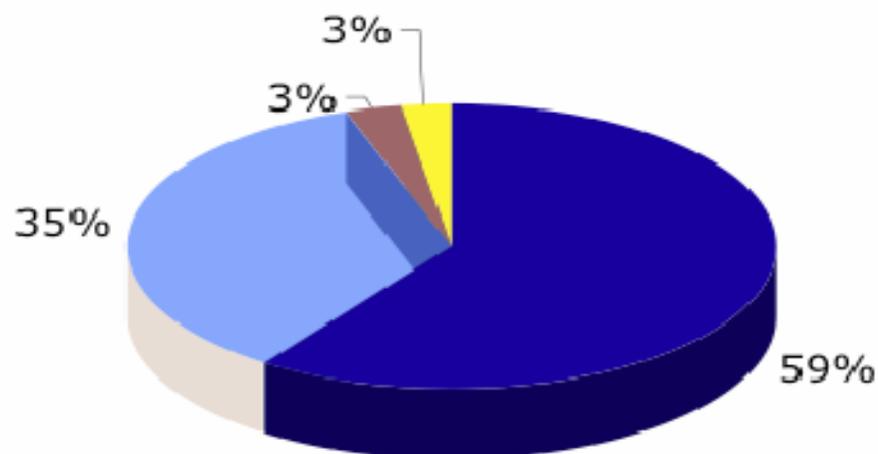
Les assouplissements prévus par le Sénat :

- un **PADD communautaire unique** avec possibilité de réaliser des **plans de secteurs** couvrant une ou plusieurs communes.
- une **nouvelle délibération de la communauté prévue**, à la majorité des deux tiers, lorsqu'une commune émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui la concernent directement.

Les pratiques aujourd'hui constatées

(enquête Adcf 2008)

La forme du PLU communautaire



- un seul PLU territoire de la communauté**
- plusieurs PLU dans les limites de chaque commune**
- Plusieurs PLU à une échelle infra-communautaire**
- non encore définie**

Des PLU plus programmatiques et opérationnels

Les PLU sont tenus de comprendre des orientations d'aménagement **et de programmation** (OAP) dont le périmètre est élargi (*politiques de déplacements, préservation et remise en état des continuités écologiques...*)

Ces orientations peuvent :

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants,
- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain...
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- prendre la forme de schémas d'aménagement.



Les exigences renforcées des PLU intercommunaux

Lorsque les PLU sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage intercommunale, **les orientations d'aménagement de programmation :**

- définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées...

Elles tiennent lieu de PLH

- définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement,

Elles tiennent lieu de plan de déplacements urbains (PDU) si la communauté est autorité organisatrice des transports urbains



La rénovation programmée de la fiscalité de l'urbanisme

Constat : une fiscalité actuelle de l'urbanisme (diverses taxes locales d'équipement, TCAUE...) qui pénalise la construction dense à travers une assiette assise sur la SHON

Objectif : simplifier les taxes d'urbanisme et inverser la logique de la Loi d'orientation foncière de 1967 en pénalisant au contraire à l'avenir la sous-densité

Projet : créer par voie d'ordonnance une nouvelle taxe locale d'aménagement (TLA) reposant sur un coefficient fiscal de densité avec possibilité de différencier les taux par secteurs (en lien avec les documents d'urbanisme)

- accord du Sénat sur les objectifs et principes mais refus de procéder par ordonnance,
- projet de texte en préparation (groupe de travail DGALN, GRIDAUH, AdCF...)

Quelques questions encore en débat

La réintégration de l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général
(promise lors de la discussion sur loi LME)

**Les contraintes/incitations au transfert de la compétence de réalisation des
PLU**

**Les disponibilités en termes d'ingénierie pour réaliser les nouveaux
documents d'urbanisme** (matière grise, financements...)

**L'insertion des Plans climat énergie territoriaux (PCET) dans la hiérarchie
des documents et leur opposabilité**

La portée de la rénovation de la fiscalité (taxes d'urbanisme, taxation des
plus-values, valeurs locatives foncières dans la fiscalité directe...)