

ELEMENTS IMPORTANTS EN MATIERE D'URBANISME JUILLET 2014

- 1- Les POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvés doivent être mis en révision avant le 31 décembre 2015. Ils se transforment en PLU (Plan Local d'Urbanisme) et doivent être validés par les conseils municipaux avant le 26 mars 2017 (3 ans après la publication de la loi ALUR) **Si non, le POS disparaît au 1^{er} janvier 2016** et la Commune retourne au RNU (Règlement National d'Urbanisme).
- 2- Les cartes communales ne disparaissent pas. Les Communes doivent réaliser une étude environnementale (si nécessaire) et se doter d'un document annexe concernant les servitudes d'utilité publique comme c'est le cas pour les PLU.
- 3- Le PLUI : le PLU Intercommunal devient la règle avec le transfert de la compétence vers l'intercommunalité sauf si 25% des Communes représentant 20 % de la population s'y oppose dans un délai de 3 ans suivant la publication de la loi ALUR (soit le 26 mars 2017).
A chaque renouvellement des Conseils Communautaires, le transfert de la compétence PLUI est automatique sauf refus du Conseil Communautaire dans les 3 mois suivant son installation.

Pour la CCAVM : le PLUI est inscrit dans les statuts, avec la mention « les Communes restent compétentes tant que le PLUI n'est pas mis en œuvre ».

La loi ALUR prévoit que les PLUI peuvent intégrer des éléments auparavant contenus dans les SCOT : programme Local de l'Habitat, plan des déplacements ...

Le PLUI entraîne de fait la compétence du DPU (Droit de Préemption Urbain) ce qui pose le problème de la gestion des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) et de la connaissance des besoins des Communes quand elles portent des projets dont la compétence n'a pas été transférée à la CC.

Si la CC n'a pas la compétence habitat, elle ne pourra pas exercer de préemption pour des projets habitat et la Commune non plus. Par contre les opérations pouvant faire l'objet d'un DPU sont élargies et les conditions d'utilisation assouplies.

Les CC peuvent donc créer des ZAD.

- 4- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est modernisé : il peut disposer certains éléments contenus auparavant dans les PLU (qualité paysagère, charte PNR, énergie, localisations préférentielles des commerces ...).
Depuis le 1^{er} juillet 2014, son périmètre doit être supérieur à celui d'un EPCI.
- 5- En l'absence de SCoT approuvé, les zones AU des PLU sont gelées si elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans un délai de 9 années suivant leur création, sauf si les terrains ont été acquis par la collectivité ; de plus la loi ALUR a durci cette disposition : pour la CCAVM cette disposition ne sera applicable qu'à partir du 1^{er} juillet 2017.

- 6- Dispositions concernant l'abandon par L'ETAT de l'instruction des sols (instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration) :

A compter du 1^{er} juillet 2015, l'instruction des dossiers ne sera plus assurée par les services de l'ETAT (DDT).

Nous devons donc décider de son remplacement :

- soit les Communes assurent seules ce travail (c'est déjà le cas d'AVALLON) en interne avec leurs moyens propres ou bien elles confient la tâche par convention,
- soit la CC prend la compétence instruction et là 2 possibilités :
 - elle se dote des moyens humains compétents,
 - elle fait réaliser ce travail en externe par convention.

Nous devons nous poser la question de la pertinence d'une gestion départementale, ou au moins imaginer des solutions en partenariat avec les CC voisines afin de réduire les coûts.

Attention : l'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration n'entraîne pas la responsabilité de la délivrance, le Maire reste compétent pour délivrer les autorisations, il peut le demeurer même dans le cas d'un PLUI approuvé.

La CC peut aussi prendre la compétence de la délivrance et donc en assurer la responsabilité juridique.

En conclusion, il faut distinguer 3 niveaux d'intervention :

- l'élaboration du document d'urbanisme,
- l'instruction des dossiers de demandes,
- la délivrance des autorisations.
