

URBANISME

INTERVENTION DE **FRANÇOIS-XAVIER FABRE**
CHEF DU SERVICE AMÉNAGEMENT

L'URBANISME



Urbanisme

•Autorisations de construire

- PC, PA, DP en fonction lieu, nature et importance des travaux
- Mairie guichet unique
- Transmission dossier avec avis et informations sous 1 semaine (un mois pour la complétude du dossier)
- Signature maire au nom de l'État (RNU) ou de la commune (PLU, POS ou CC)
- Instruction DDT pour communes RNU. Mise à disposition DDT possible si commune <10.000 hab et si l'EPCI <10.000 hab



Urbanisme

•Fiscalité de l'urbanisme

- La Taxe d'Aménagement remplace les anciennes taxes
- Calcul = surface ou nombre x valeur forfaitaire x taux
- La commune fixe son ou ses taux (sectorisation possible)
- Titrée un an après autorisation en une (<1500€) ou deux fois
- Saisie par DDT (toutes les communes) et recouvrée par DDFiP



Urbanisme

• Planification de l'urbanisme

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle d'un grand bassin de vie
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) à l'échelle d'un EPCI
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou la Carte Communale (CC) à l'échelle d'une commune



Urbanisme

•Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Généralisation des SCOT

- Le SCOT détermine un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sur un grand bassin de vie
- Intégration des normes et documents supérieurs pour faciliter ensuite l'élaboration des PLUI, PLU ou CC.
- Urbanisation limitée en l'absence de SCOT : autour des agglos de plus de 15.000 hab puis généralisation au 1^{er} janvier 2017



Urbanisme

•Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Promotion des PLUI

- PLUI et PLU permettent aux élus de planifier la gestion de l'espace et des droits d'urbanisme sur leur territoire
- Planification sur une échelle intercommunale à privilégier : mise en œuvre d'un véritable projet de territoire
- Caducité des POS au 26 mars 2017 : retour au RNU
- Compétence d'élaboration des documents d'urbanisme transférée aux EPCI au 26 mars 2017



Urbanisme

•L'assistance de l'État

- Assistance de la DDT tout au long de l'élaboration des documents d'urbanisme, si les élus le souhaitent
- Aide à la prise de décision en amont, analyse des enjeux
- Participation au financement des documents d'urbanisme via la DGD Urbanisme



L'URBANISME

Direction Départementale des Territoires,
Service Aménagement (SA)/Unité Urbanisme et Territoires (UT)
Sophie SOBOLEFF
04 66 49 41 78
ddt-sa-ut@lozere.gouv.fr
sophie.soboleff@lozere.gouv.fr ;
<http://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-et-Logement/Urbanisme>

I. Autorisations de construire – Application du Droit des Sols (ADS)

Selon leur nature, leur importance et leur localisation, les travaux ou aménagements sont soumis à permis de construire ou d'aménager, à déclaration préalable ou à aucune formalité.

La mairie constitue le guichet unique pour la réception de la demande. Le maire doit accuser réception du dossier en délivrant le récépissé qui indique le délai d'instruction (1 mois pour une DP, 2 mois pour un PC de maison individuelle, 3 mois pour un PA et autres PC). Le maire dispose d'une semaine pour transmettre le dossier au centre instructeur assorti de son avis et des informations concernant la voirie, les réseaux, l'alimentation en eau potable, la desserte électrique et l'assainissement. Le maire engage sa responsabilité sur ces informations, le pétitionnaire engageant la sienne sur le contenu du dossier déposé (mode déclaratif).

Le service instructeur ne dispose que d'un mois pour demander des pièces complémentaires, déclarer le dossier incomplet ou modifier le délai d'instruction. Les dossiers doivent donc être transmis dans les temps.

Les communes ne disposant pas de documents d'urbanisme opposable sont gérées selon le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Dans ce cas la DDT est service instructeur et les arrêtés sont signés par le maire au nom de l'État, sauf en cas de divergence entre l'avis du maire et celui proposé par la DDT. Dans ce cas la signature de l'arrêté remonte au Préfet.

Les communes disposant d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont compétentes, celles disposant d'une carte communale (CC) peuvent l'être ou le seront toutes au plus tard au 1^{er} janvier 2017 : dans ce cas le maire signe les arrêtés au nom de la commune.

A compter du 1^{er} juillet 2015, les communes compétentes de moins de 10.000 habitants membres d'un EPCI de plus de 10.000 habitants ne bénéficieront plus de la mise à disposition de la DDT pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (c'est le cas de Marvejols, Le Monastier Pin-Mories et Badaroux). Il en sera de même pour les EPCI compétents de plus de 10.000 habitants.

II. La fiscalité de l'urbanisme

Une nouvelle fiscalité de l'urbanisme a été mise en place au 1^{er} mars 2012. La Taxe d'Aménagement (TA) remplace les anciennes taxes en regroupant une part départementale et une part communale.

Elle est calculée en fonction de la surface de la construction ou le nombre d'emplacements ou d'installations, d'une valeur forfaitaire déterminée en fonction de la nature du projet, et du taux de la TA.

La commune est libre de choisir son ou ses taux de TA qui peuvent être sectorisés (ex: un taux sur zones U, un autre sur zones AU, ...). Pour changer ce taux le conseil municipal doit prendre une délibération avant la fin de l'année pour l'année suivante.

La TA est titrée un an après la date de l'arrêté autorisant les travaux en une (<1500 €) ou deux fois (>1500€). Les éléments de taxation sont saisis par la DDT, même pour les communes instruisant l'ADS, les DDFiP assurant le recouvrement et la redistribution du produit des taxes.

III. La planification de l'urbanisme

La planification de l'urbanisme vient d'être renforcée par la nouvelle loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Cette loi vise à faciliter la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espace.

Trois niveaux de planification :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle d'un grand bassin de vie,
 - le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) à l'échelle d'un EPCI.
 - le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou la Carte Communale (CC) à l'échelle d'une commune
- **Généralisation des SCOT**

Le SCOT détermine un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

La loi ALUR encourage à compléter la couverture du territoire en SCOT, non par obligation mais par incitation en durcissant les règles d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT. Dans un premier temps cette « urbanisation limitée » en l'absence de SCOT sera effective dans un rayon de 15 km autour des agglomérations de plus de 15.000 habitants (6 communes de Lozère concernées par celle de Millau), puis ce principe sera généralisé à compter du 1^{er} janvier 2017.

Le SCOT doit intégrer toutes les normes et documents supérieurs, de manière à faciliter l'élaboration des PLUI, PLU et CC sur son périmètre. Celui-ci doit être calé sur le grand bassin de vie (au delà d'un EPCI).

- **Promotion des PLUI**

Le PLU permet de planifier la gestion de l'espace et les droits d'urbanisme sur le territoire d'une commune, le PLUI à l'échelle d'un EPCI. Cette échelle intercommunale est à privilégier car elle permet la mise en œuvre d'un vrai projet de territoire permettant de bénéficier de synergies et de complémentarités entre communes fonctionnant ensemble.

Les PLU ou PLUI permettent aux élus d'être réellement compétents sur leur territoire et d'orienter l'aménagement et le développement de celui-ci conformément à leur politique.

Les anciens POS non révisés et transformés en PLU avant le 26 mars 2017 deviendront caduques et les communes retourneront au RNU.

A cette même date, les EPCI deviendront automatiquement compétents en matière d'élaboration ou de révision de documents d'urbanisme, sauf opposition d'une minorité de blocage. La révision d'un PLU sur l'EPCI entraînera l'élaboration d'un PLUI sur tout le territoire de l'EPCI.

IV. L'assistance de l'État

La DDT apporte une assistance aux collectivités élaborant leur document d'urbanisme, bien au delà des simples interventions régaliennes au titre du « porter à connaissance », en début de procédure, et de l'avis de l'État, avant l'enquête publique.

Elle peut également les aider, en amont de la prise de décision d'élaborer un document, à réfléchir sur les enjeux du territoire et à l'émergence de projets.

L'État, au travers de la DGD « urbanisme », participe au financement des documents d'urbanisme.