



PREFET DE TARN-ET-GARONNE

---

---

# LOI ALUR

Pour l'accès au logement et  
un urbanisme rénové



---

**Moderniser les documents de  
planification et d'urbanisme  
dans une perspective de transition  
écologique des territoires  
(titre IV)**

# Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

---

**Mesure 1** : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées

**Mesure 2** : 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

**Mesure 3** : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

**Mesure 4** : encadrement d'une possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et extension du champ d'intervention de la CDCEA (commission départementale de consommation des espaces agricoles)

**Mesure 5** : encadrement du « pastillage »

**Mesure 6** : changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables

# Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

---

## Enjeux :

- ◆ Favoriser la couverture territoriale par un PLU ou un autre document en tenant lieu

## La loi prévoit plusieurs groupes de mesures pour répondre aux enjeux :

- ◆ prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat
- ◆ modernisation de la carte communale
- ◆ compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme
- ◆ révision et transformation du POS en PLU
- ◆ transfert de compétence, modernisation du PLU communautaire et évolution des périmètres des PLU

# Transfert de compétence et modernisation du PLU intercommunal

---

## 1 – Transfert de compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes

- ◆ 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

## 2 – Plus de souplesse pour 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 tenant lieu de PLH ou de PDU (après accord du préfet)
- ◆ Création du programme d'orientations et d'actions (POA) pour tout ce qui concerne la mise en œuvre du PLUiH ou PLUiD

# Transfert de compétence et modernisation du PLUi

---

## 3 – Évolutions dans le processus de collaboration entre EPCI et communes membres

- ◆ le PLUi s'élabore **en collaboration** entre l'EPCI et communes membres et un débat sur la politique locale de l'urbanisme a lieu tous les ans
- ◆ l'EPCI arrête les **modalités de la collaboration** avec les communes membres après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires
- ◆ une commune d'une CC ou d'une CA peut demander à être couverte par un **plan de secteur**
- ◆ Suite à l'enquête publique, les avis, observations du public et le rapport du commissaire enquêteur sont présentés lors d'une conférence intercommunale. Le PLUi est approuvé à la majorité simple des suffrages exprimés

# Clarification du règlement du PLU

---

**Le règlement d'urbanisme du PLU est restructuré en 3 thèmes pour plus de lisibilité :**

- ◆ usage du sol et destination des constructions
- ◆ caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
- ◆ équipement des terrains
- ➔ **Suppression du COS**
- ➔ **Suppression de la taille minimale des terrains**
- ➔ **Dispositions nouvelles en matière de stationnement**
- ➔ **Dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue**

# 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 <b>avec</b> prise de compétence	
Collectivités non compétentes	CC <b>sans</b> prise de compétence	Instruction DDT « Maire au nom de l'État » 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 « Maire au nom de l'État »

# 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 « Maire au nom de la collectivité » au titre de la mise à disposition gratuite
	PLU	
	CC <b>avec</b> prise de compétence	
Collectivités non compétentes	CC <b>sans</b> prise de compétence	Instruction DDT « Maire au nom de l'État » Prise de la compétence ADS automatiquement au plus tard le 01/01/2017 ou avant si révision de la carte communale
	RNU	Instruction DDT « Maire au nom de l'État »

# L'activité ADS

---

## ◆ **Élaboration d'une instruction**

Une instruction sera transmise aux préfets pour expliciter les mesures d'accompagnement de la filière mais aussi des collectivités locales devenues autonomes => mai 2014

- ◆ **L'avenir de la filière ADS** : **priorité aux** missions régaliennes et de conseils à forte valeur ajoutée, en particulier pour faciliter les projets

**Les services déconcentrés assureront** : l'instruction des permis État ; la gestion de la fiscalité de l'urbanisme ; la supervision de la police de l'urbanisme ; le conseil amont et l'expertise pour les projets ou situation complexes des collectivités ; l'animation et la formation du réseau local de l'ADS et l'animation du réseau local des professionnels ; la veille juridique

## **Accompagnement de la réorganisation des services**

Création de 4 fiches d'emplois-types qui s'ajoutent aux métiers actuels : Chef ADS (réécrite) ; Animation et formation ; Conseil et expertise ; Supervision de la police de l'urbanisme

Création d'un parcours de professionnalisation adapté aux nouvelles missions

---

**Lutter contre l'habitat indigne  
et les copropriétés dégradées  
(titre II)**

# La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

---

- ◆ Simplifier et rendre plus efficace les procédures en allant vers un acteur unique des polices de l'habitat : EPCI
- ◆ Renforcer le dispositif coercitif pour obtenir des propriétaires l'exécution des travaux
  - augmentation des pressions financières
  - diversification des condamnations envers les « marchands de sommeil »

# La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

---

- ◆ Transfert au président des EPCI des compétences du maire en matière de polices spéciales de l'habitat (règlement sanitaire départemental)
- ◆ Possibilité de délégation des compétences de l'État à l'EPCI en matière de santé publique (insalubrité)
- ◆ Possibilité pour les maires disposant d'un SCHS de demander au préfet de leur déléguer ses prérogatives