

JDD - 18 Octobre 2012

Urbanisme : cadrage réglementaire

Fabien Doisne

DREAL Picardie

**service énergie climat logement
aménagement du territoire**

Points d'étape nationaux et régionaux en matière de développement durable :

- **Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)**
13 décembre 2000 instaure les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux de l'urbanisme (PLU)
- **Loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) 12 juillet 2010**
- **Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP)**
27 juillet 2010
- **Schéma régional climat air énergie (SRCAE) entré en vigueur le 30 juin 2012**
- **Plan régional de l'agriculture durable (PRAD) et schéma de cohérence écologique (SRCE) à venir**

- **Loi sur le logement, l'urbanisme et la ville... courant 2013**

Quelques objectifs de la loi Grenelle 2 impactant la planification urbaine et la conception des bâtiments :

- **Lutter contre l'étalement urbain** qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des coûts élevés en infrastructures
- **Préserver la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- **Faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**



Rappel Grenelle 2 : les SCOT et PLU ont été dotés de nouveaux moyens :

1) Mesures communes aux SCOT et aux PLU :

- Fixer des **objectifs chiffrés de consommation de l'espace**
- Subordonner **l'ouverture à l'urbanisation** de nouveaux secteurs à un certain nombre de conditions
- Peuvent préciser des **obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement**

2) Mesures réservées aux SCOT :

- Fixer, dans des secteurs qu'ils délimitent, des **normes minimales , de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols**
- Définir des secteurs dans lesquels les PLU doivent imposer une **densité minimale de construction**
- Imposer **l'utilisation prioritaire** des terrains déjà situés en zone urbanisée et desservis par des équipements
- Définir par secteur des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables **en l'absence de PLU**
- Définir les grand projets d'équipements et **de dessertes** par les transports collectifs
- Préciser les modalités de protection des espaces pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques (**trame verte et bleue**)

3) Mesures réservées aux PLU :

- Les **PLUi** peuvent valoir plan de déplacement urbain (**PDU**) et/ou programme local de l'habitat (**PLH**)
- Peuvent comprendre un document d'aménagement commercial

Dispositifs mis en place par la loi MAP (27 juillet 2010) ayant des incidences sur le développement durable du territoire :

- ▶ **Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).** Elle émet un avis sur l'opportunité de certaines procédures (dont document d'urbanisme) ou autorisations d'urbanisme, au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles. Date d'entrée en vigueur et conditions fixées par Décret en conseil d'Etat (au plus tard 28 janvier 2011).
- ▶ **Plan régional de l'agriculture durable (PRAD).** Il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région (prise en compte SDAGE et SRCE).
- ▶ **L'Observatoire National de la consommation des espaces agricoles** élabore des outils pertinents pour mesurer le changement de destination des espaces agricoles et homologue des indicateurs d'évolution
- ▶ **Plan Pluriannuel régional de développement forestier.** Le PPRDF vise à améliorer la production et la valorisation économique du bois.
- ▶ **Taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles (fonds installation jeunes agriculteurs)**

Fin 2011/ début2012, des changements touchent le droit de l'urbanisme.

EVOLUTION DU MODE D'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

MISE EN PLACE DE LA SURFACE PLANCHER

SIMPLIFICATION PROCEDURALE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS NEUVES

NOUVELLE FISCALITE DE L'URBANISME



I. Des documents d'urbanisme « grenellisés »

- ▶ **L'ordonnance du 5 janvier 2012** prise en application de la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 apporte plusieurs changements :
 - la modification des dispositions communes applicables à l'élaboration des SCOT et des PLU en précisant les personnes qui y sont associées, la séparation des procédures d'élaboration et d'évolution (révision, mise en compatibilité, modification) en matière de SCOT,
 - la clarification et la simplification de ces procédures en matière de PLU,
 - les majorations des possibilités de construire pour les logements sociaux et les constructions écologiquement performantes.

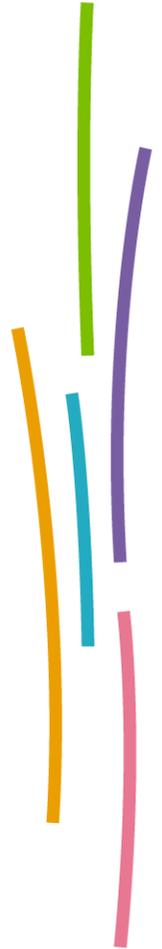
- ▶ **le décret du 29 février 2012** a modifié le contenu des SCOT et des PLU :
 - le rapport de présentation est désormais complété par de nouveaux documents à dimension environnementale (analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conséquences du SCOT ou du PLU sur l'environnement).



II. Mise en place de la surface plancher

- ▶ **ordonnance du 16 novembre 2011** : la surface de plancher s'est substituée à la surface hors-œuvre brute (SHOB) et à la surface hors-œuvre nette (SHON).

Selon l'article L112-1 du code de l'urbanisme, elle correspond à « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »



III. La simplification procédurale en matière de constructions nouvelles, existantes et de lotissement

- ▶ **Le décret du 5 décembre 2011** dispense de permis de construire les extensions inférieures à 40m². Néanmoins, ces dernières restent soumises à déclaration préalable.
- ▶ **Le décret du 28 février 2012** simplifie le régime des constructions nouvelles. Ainsi, les constructions nouvelles d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieures à 5m² sont exemptées de formalités, *(si hauteur au dessus du sol n'excède pas 12m)*.
- ▶ **décret du 28 février 2012** : les lotissements s'accompagnant de la création de voies ou d'espaces communs et/ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé sont soumis à permis d'aménager.



IV. Une nouvelle fiscalité de l'urbanisme

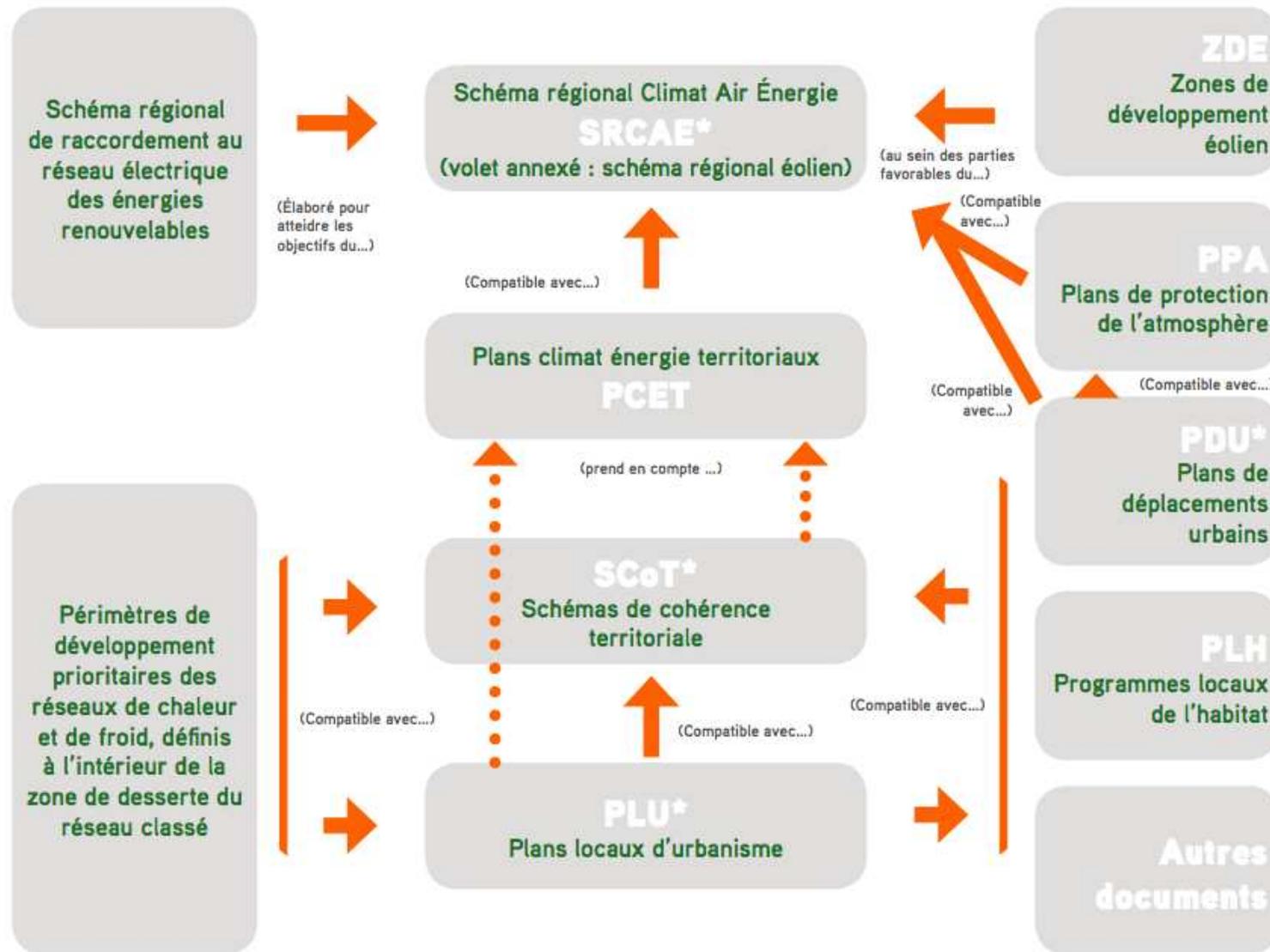
► **La réforme de la fiscalité de l'urbanisme résulte de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 :**

- La création de la Taxe d'Aménagement. (TLE), remplace la Taxe Départementale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE), et la Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles (TDENS) ;

- La création d'une nouvelle taxe facultative :
le Versement pour Sous-Densité (VSD) Véritable outil de maîtrise de la densité, le Versement pour Sous-Densité (VSD) peut être instauré de manière facultative par les communes munies d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Si elles souhaitent recourir à cette taxe, les communes doivent fixer un Seuil Minimal de Densité (SMD) dans des secteurs géographiques définis. Toute construction nouvelle en dessous de ce seuil minimal sera soumise à cette taxe.



Relations de compatibilité des documents d'urbanisme avec les schémas stratégiques



Octobre 2012 : la conférence environnementale fixe les étapes à venir

► En lien avec l'élaboration de la loi sur le logement, l'urbanisme et la ville prévue pour le début 2013, les travaux suivants seront donc conduits :

- étude du rôle que la fiscalité relative à l'aménagement peut jouer dans la prévention de l'étalement urbain (et, par cette voie, dans la lutte contre l'artificialisation des sols) sera étudié, en lien avec les outils réglementaires de l'urbanisme ;

- définition le cadre juridique d'une ville plus dense, moins consommatrice d'espaces et d'énergie.

