



Communauté de
Communes du
Pays de LUMBRES



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES

CONFÉRENCE COMMUNAUTAIRE SUR L'URBANISME ET LES CONSÉQUENCES DE LA LOI ALUR

Compte-rendu

OBJET

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » le 24 mars 2014, d'importantes évolutions ont été introduites en matière d'urbanisme, tant au niveau des documents d'urbanisme et notamment de la place des intercommunalités qu'au niveau de l'application du droit des sols.

La présente conférence communautaire, réunissant les conseillers communautaires et les suppléants, vise à présenter ces mesures via l'intervention complémentaire de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais, de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la région de Saint-Omer (AUDRSO) et du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale (PNRCMO).

CONTENU

- Deux supports de présentation sont joints au compte-rendu -

1. Urbanisme

Cette première partie de la présentation concerne les incidences de la loi ALUR sur les documents d'urbanisme, et plus spécifiquement les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), leur contenu, leur procédure d'élaboration et la compétence de l'intercommunalité en la matière.

Les points suivants sont précisés :

- Etat des lieux des documents d'urbanisme sur la CCPL,
- Les évolutions réglementaires introduites par la loi ALUR,
- Le PLU intercommunal,
- Contenu et procédure du PLU,
- L'élaboration du PLU,
- Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale,
- Retour d'expériences.

En préambule un bilan des documents de planification existant sur la communauté de communes est présenté. Actuellement, quatorze communes ne disposent d'aucun document d'urbanisme.

Il convient également de souligner que la loi ALUR fixe des échéances de caducité pour les Plans d'Occupation des Sols (POS). Ainsi, au 31 décembre 2015, les POS deviennent caducs sauf si une procédure de révision a été engagée (élaboration d'un PLU communal ou intercommunal). Dans ce cas, le POS reste opposable jusqu'au 26 mars 2017. Si le PLU/PLUi est approuvé après cette date, la commune n'est alors plus couverte par un document d'urbanisme et est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

A ce jour, trois communes de la CCPL (Lumbres, Dohem et Pihem) sont couvertes par un POS.

Par ailleurs, en vertu de la loi ALUR, les PLU approuvés avec le Grenelle de l'Environnement doivent être mis en compatibilité pour le 1^{er} janvier 2017. Une analyse des PLU approuvés antérieurement au Grenelle devrait donc être menée afin d'étudier leur compatibilité avec la loi portant engagement national pour l'environnement.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Omer, approuvé en 2008, est également concerné par cette mise en compatibilité. En février 2014, le Syndicat Mixte Lys Audomarois a donc prescrit sa révision afin de répondre à trois objectifs

- Intégrer les dispositions de la loi portant engagement nationale pour l'environnement
- Prendre en compte l'élargissement du périmètre du SMLA à 36 communes.
- Actualiser le projet de territoire

Cette révision permettra également d'intégrer les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

Une des mesures marquantes de la loi ALUR consiste en la généralisation des PLU intercommunaux, ces derniers devenant la règle et les PLU communaux l'exception. Actuellement, le transfert de compétence « élaboration des documents d'urbanisme » de la commune à l'intercommunalité se fait de façon volontaire. Au 27 mars 2017, ce transfert se fera automatiquement sauf en cas de vote d'opposition d'au moins 25% des communes représentant 20% de la population, et ce, trois mois avant la date butoir. Si un tel vote est effectué, le transfert se réalise un an après le renouvellement des conseils communautaires avec là aussi un vote d'opposition possible.

Les objectifs généraux dans lesquels doivent s'inscrire désormais les documents d'urbanisme sont précisés. Une attention particulière doit être portée sur la consommation d'espaces agricoles et naturels et les thématiques liées au développement durable (mixité urbaine et sociale, protection des espaces naturels et des paysages, maîtrise des déplacements, prévention des risques, accès au numérique, réduction des gaz à effet de serre, etc.).

Des explications sont données sur le contenu et la procédure d'élaboration du PLUi qui s'échelonne sur une durée totale d'environ 36 mois.

Les intervenants soulignent que le PLUi est un outil de mise en œuvre du projet de développement du territoire décidé par les élus pour les 10 à 15 ans à venir. Il permet de mieux prendre en compte les enjeux globaux de l'aménagement du territoire, de mutualiser les moyens et de définir des outils opérationnels notamment en matière de stratégie foncière.

Ce document se base sur une démarche concertée entre l'intercommunalité et les communes dont les modalités sont précisées par une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des Maires.

L'accompagnement assuré par la DDTM, l'AUDRSO et le PNRCMO pour l'élaboration d'un PLUi est présenté, notamment sur la base d'exemples de procédures achevées ou engagées.

Concernant le retour d'expériences mené par l'Assemblée des Communautés de France (ADCF) en 2012, il est intéressant de relever que :

- La région Nord-Pas-de-Calais concentre la part la plus importante de France de communautés dotées de la compétence PLU,
- Pour 48% des communautés françaises ayant pris cette compétence, la majorité de leur territoire était couvert par le RNU,
- Le bilan de l'exercice de la compétence PLU par les communautés enquêtées est en grande majorité positif et la qualité des relations entre communes et communautés était également positive.

Suite à la présentation, plusieurs questions sont posées :

- Monsieur le Maire de Coulombly souhaite savoir si la carte communale, actuellement en vigueur sur la commune, restera opposable jusqu'à l'approbation du PLUi et si les zones aujourd'hui constructibles le seront toujours.

Réponse : la carte communale est opposable jusqu'à l'approbation du PLUi.

Aucune certitude ne peut être donnée quant à la reprise intégrale des zones constructibles de la carte communale par le PLUi. Les perspectives de développement seront définies en fonction d'un projet global et au regard des derniers textes de loi qui imposent notamment une réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles. Par conséquent, il est tout à fait possible que des zones aujourd'hui constructibles ne le soient plus par la suite.

- Madame le Maire de Dohem s'interroge sur le caractère modifiable ou révisable du PLUi.

Réponse : Le PLUi dispose des mêmes procédures d'évolution que le PLU. Il peut ainsi être modifié ou révisé. Par ailleurs, un bilan de la mise en œuvre du PLUi doit être effectué 3 ans après son approbation et une évaluation doit être menée au bout de 6 ans (disposition particulière au PLUi).

- Monsieur le Maire de Coulomby demande le coût du PLUi pour la commune.

Réponse : la maîtrise d'ouvrage du PLUi est assurée par l'intercommunalité. Les services de l'Etat précisent que la dotation de l'Etat est plus importante pour un PLUi que pour un PLU.

- Monsieur le Maire d'Alquines souligne que la commune a lancé une procédure d'élaboration de PLU depuis 4 ans. Le PLU est aujourd'hui stoppé suite au refus de l'Etat sur certains points. En cas de PLUi, faut-il arrêter cette procédure qui engage un budget de 20 000 euros par la commune ?

Réponse : si la CCPL prend la compétence PLU, c'est elle qui conduira les procédures en cours. Pour décider si la procédure doit être menée à son terme ou non, l'enjeu est de savoir à quel stade se situent ces documents. Si le débat sur le PADD a eu lieu au sein de la commune, il est judicieux que l'intercommunalité mène la procédure à son terme. A l'inverse, le projet de développement de la commune sera traité dans le cadre du PLUi.

- Madame le Maire de Dohem souhaite savoir si on peut être sûrs que le PLUi sera approuvé avant la date butoir fixée par la loi ALUR pour la caducité des POS, évitant ainsi que les communes concernées ne tombent sous le régime du RNU.

Réponse : aucune certitude ne peut être donnée sur ce point. Tout dépendra de l'avancement des travaux. L'engagement de chacun est ainsi crucial pour garantir la réussite du PLUi.

- Madame le Maire-adjoint de Wavrans-sur-l'Aa souligne que sa commune de Wavrans-sur-l'Aa est engagée depuis 2012 dans le projet WAa qui s'accompagne par la révision du PLU. Cette procédure est en cours (diagnostic finalisé, PADD non débattu). Quel est le devenir de ce projet qui implique un nombre important de partenaires et financeurs ?

Réponse : ce projet ambitieux et novateur doit être mené à son terme.

- Monsieur le Maire-adjoint de Boisdillinghem s'interroge sur le devenir des PLU récemment approuvés.

Réponse : ces documents sont un atout en cas d'élaboration de PLUi car la commune aura déjà réfléchi à son projet de développement au regard des nouvelles dispositions réglementaires.

Monsieur BEE, Maire de Zudausques et vice-président de la CCPL en charge de l'urbanisme, souligne la forte dynamique en matière de PLUi sur les territoires voisins à la CCPL et met en exergue plusieurs intérêts de cette démarche :

- Rationalisation des coûts et des moyens,
- Réponse aux échéances de caducité des POS et de mise en compatibilité des PLU au Grenelle,
- Outil permettant de maîtriser l'urbanisation et de définir le projet de l'intercommunalité sur le moyen et long terme concernant les transports, le tourisme, les zones d'activités, les espaces agricoles, l'habitat, etc.

Enfin, Monsieur LEROY, Maire d'Escoeuilles et Président de la CCPL, rejoint les propos de M. BEE et souligne l'importance de mener une démarche participative pour l'élaboration d'un tel document. Il s'engage à suivre ce principe essentiel.

2. Application du droit des sols

Madame MALLET rappelle les conséquences de la loi ALUR en matière d'instruction des demandes d'Autorisation du Droit de Sols :

- Dans les intercommunalités de plus de 10.000 habitants, les services de la DDTM ne pourront plus instruire les dossiers à partir du 1er juillet 2015 pour les communes couvertes par un POS ou un PLU
- Ce délai est prolongé au 1^{er} Janvier 2017 pour les cartes communales
- La DDTM poursuivra en revanche l'instruction des projets relevant du préfet (équipements de l'Etat, projet de production d'énergie...).

Il revient donc aux collectivités à définir les modalités à mettre en place pour l'instruction des demandes ADS. Plusieurs hypothèses sont envisageables :

- Création d'un service au sein de la communauté de communes
- Mise en place d'un service au sein d'une commune et réalisation de conventions avec les autres communes
- Etc. ...

Les modalités de financement peuvent également différer :

- Cout forfaitaire
- Participation au regard du nombre de dossiers instruits par commune
- Etc. ...

Il est également préciser que la création d'un service n'entraîne le transfert de compétence. La signature des demandes ADS restera de la compétence du Maire.

Pour Monsieur LEROY, l'objectif est de mettre en place un service instructeur au niveau de l'intercommunalité. Ce point devra également être abordé avec le Conseil général qui prévoit la création d'un tel service pour une mise à disposition auprès des communes.

Madame le Maire de Dohem s'interroge sur la protection juridique de l'intercommunalité.

Réponse : la DDTM n'intervient que lors du pré-contentieux. En cas de recours contentieux, c'est l'intercommunalité qui est pleinement responsable.