Flash d'informations

Association des maires de l'Orne, février 2001

- Sur l'euro
- Substitution des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.)aux plans d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- Les cartes communales

Indemnités de fonctions : attention à leur fiscalisation, c'est-à-dire leur soumission à l'impôt, surtout au moment des revalorisations (communes et EPCI)

Beaucoup de renseignements sont demandés à l'A.M.O. sur la fiscalisation des indemnités et sur les remboursements de frais. Aussi, l'étude que je vous joins, réalisée par l'A.M.F. vous apportera satisfaction.

Documents d'urbanisme : de nombreux changements :

- Les **schémas de cohérence territoriale** viennent aux lieu et place des schémas directeurs
- Les **plans locaux d'urbanisme** aux lieu et place des POS
- Les **cartes communales,** nouveau document d'urbanisme, permettant de délivrer les permis de construire par le maire au nom de la commune. Toutefois, la commune peut décider qu'ils seront délivrés au nom de l'Etat, dans ce cas la délibération approuvant la carte communale devra le spécifier.

Compte tenu des profonds changements apportés notamment aux POS, je vous adresse une note détaillée vous permettant de saisir l'essentiel de la réforme (cf. loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains – JO du 14 déc.).

L'Aide à domicile :

L'Union Départementale des Associations de Services de Soutien à Domicile (UDASSAD) m'a demandé de vous informer de ses difficultés concernant l'aide à domicile.

Sur l'EURO :

La mission Euro du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie avait édité en novembre 1999 une brochure destinée aux collectivités locales intitulée " collectivités locales : comment se préparer au passage à l'Euro du 1er janvier 2002 ? " Ce document avait fait l'objet d'une large diffusion mais il me semble utile de vous renvoyer le tableau de recommandations traitant des domaines les plus concernés.

En ce qui concerne vos budgets, vous trouverez ci-après les dispositions essentielles de l'impact de l'euro (réf. code de l'élu local " le passage à l'euro " de novembre 1997)

Comment voter votre budget **Jusqu'au 31 décembre 2001 :** Les collectivités locales voteront leurs budgets en francs. Les crédits à caractère pluriannuel devant prendre ou emporter effet après le 1er janvier 2002 seront votés en francs avec en annexe, si la collectivité le souhaite, transposition en euros. **Tous les budgets 2002 et suivants** seront présentés et votés en euros. S'agissant plus particulièrement des crédits de l'exercice 2001 reportés ou à reporter sur l'exercice 2002, ils seront transposés en euros et repris au budget de l'exercice 2002 en euros.	**Comment exécuter votre budget** **En 2001** : le budget des collectivités locales sera exécuté dans l'unité de compte dans laquelle il a été voté, le franc. Cette exécution du budget en francs signifie : . que les titres et les mandats émis par la collectivité seront libellés en francs . que le compte administratif sera tenu en francs. Elle ne signifie pas en revanche que l'euro sera exclu de l'univers financier des collectivités locales, bien au contraire : . des règlements pourront être exécutés en euros si l'ordonnateur et le bénéficiaire du paiement le souhaitent ; **. des règlements pourront être exécutés en euros si l'ordonnateur et le bénéficiaire du paiement le souhaitent.** **. l'encaissement** des produits communaux à la caisse du comptable public pourra se faire **indifféremment en francs ou en euros** (notamment par chèques ou virements, les pièces et les billets en euros n'existant pas encore. **En 2002** : le compte administratif de l'exercice 2001 sera obligatoirement établi en francs avec transposition en euros et sera voté en euros.
Comment sera contrôlé votre budget Les représentants de l'Etat et le juge financier apprécieront le respect des modalités de vote et de présentation des documents budgétaires par rapport aux	**Comment présenter votre budget** **Le budget comporte** : . Une partie destinée à l'information des élus et des tiers.

règles définies ci-avant. Il en ira de même pour le contrôle de légalité et le jugement des comptes. **A partir de 2002**, les contrôles s'opéreront sur la base de l'euro : aucun montant en francs ne devra plus figurer dans les budgets et les comptes administratifs afférents aux exercices 2002 et suivants.	Elle sera présentée en francs jusqu'au 31 décembre 2001, avec, si la collectivité le souhaite, double présentation en euros notamment chaque fois que l'information produite concerne un élément du budget ou de la situation financière de la collectivité susceptible de produire effet après le 1er janvier 2002. **Exemple :** état de la dette, des immobilisations amortissables, engagements donnés ou reçus. **. Une partie retraçant le vote de l'assemblée délibérante qui s'effectue par chapitre ou par article.** Cette partie sera votée en francs pour tous les crédits à caractère annuel et, si la collectivité le souhaite, notamment pour les crédits à caractère pluriannuel, en francs avec double présentation en euros.

Ordures ménagères – circulaire :

La circulaire du 10 novembre 2000 commentant les dispositions qui s'appliquent pour l'organisation et le financement du service public d'élimination des déchets des ménages est accessible sur le site internet de la Direction Générale des Collectivités Locales http://www.dgcl.interieur.gouv.fr. Vous pouvez aussi la demander à l'AMO.

Substitution des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.)

L'article 4 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains réécrit l'intégralité du chapitre du code de l'urbanisme consacré aux POS.

I – Définition des Plans Locaux d'Urbanisme :

Les PLU doivent présenter " le projet d'aménagement et de développement durable retenu ". Ces plans sont soumis à des principes :

- Ils doivent permettre d'assurer les équilibres entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la

préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages.
- Ils doivent aussi concourir à la mixité urbaine et sociale et contribuer à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, à la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, à la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, les PLU doivent prendre en compte les prévisions en matière économique et démographique et préciser les besoins notamment en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements et services.

Les PLU doivent être compatibles avec les nouveaux schémas de cohérence territoriale, le contenu des chartes de parcs naturels régionaux, les plans de déplacements urbains et les programmes locaux d'habitat.

II – Portée juridique des Plans Locaux d'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures nécessaires. Elles sont limitativement énumérées et liées :

- à la nature du sol
- à la configuration des parcelles
- au caractère des constructions avoisinantes.

Le périmètre des PLU ne peut être partiel. Les PLU couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes (sauf parties couvertes par un plan de sauvegarde ou de mise en valeur).

III – Contenu des PLU :

Comme les anciens POS, les PLU fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. A cette fin, ils peuvent édicter des interdictions de construire. Ils délimitent les zones urbaines, celles à urbaniser ainsi que les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.Ils définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Les PLU peuvent exposer les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre. Le contenu des PLU est plus libre que celui des POS : il n'est pas imposé d'articles obligatoires. La loi n'édicte plus qu'une liste de dispositions facultatives :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées
- définir, en fonction des situations locales les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées *(ces deux dispositions étaient obligatoires dans les POS)*
- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords
- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords

- délimiter des zones dans lesquelles les reconstructions ou aménagements de bâtiments existants seront soumis à des règles de densité spécifiques (pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture)
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation
- localiser des éléments de paysages et des espaces, sites ou monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique
- fixer des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés à protéger et inconstructibles
- délimiter des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain
- délimiter des zones d'assainissement ou des zones nécessitant de prévoir des mesures ou installations pour la gestion des eaux pluviales

N.B. Il n'est plus fait mention de la faculté de délimiter les zones destinées aux magasins de commerce de détail dont les autorisations de construire sont soumises à autorisation de la commission départementale d'urbanisme commercial.

Il est désormais possible de fixer une superficie minimale pour les terrains constructibles pour la réalisation technique d'un dispositif d'assainissement non collectif.

La possibilité de fixer un ou des coefficients d'occupation des sols est limitée aux cas suivants :

- dans les zones urbaines et à urbaniser
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions. (cf. art L 123-4 du code de l'urbanisme pour le détail).

IV – <u>Servitudes d'urbanisme en zones urbaines</u> :

Trois catégories de servitudes sont mises en place. Elles ouvrent un droit de délaissement aux propriétaires concernés.

La 1ère catégorie de servitudes porte sur l'interdiction de construire pendant 5 ans au plus dans un périmètre délimité et dans les conditions suivantes :

- elle ne peut s'appliquer qu'en l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global
- elle ne vise que les constructions ou installations d'une surface supérieure à un seuil indiqué dans le règlement du PLU
- elle ne s'applique pas aux simples travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

La 2e catégorie de servitudes est liée à la création <u>d'emplacements réservés</u> destinés à la réalisation de programmes de logements visant à respecter les objectifs de mixité sociale. La 3e catégorie de servitudes est attachée aux terrains <u>concernés par la localisation</u> des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

N.B. : en principe, ces servitudes d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune indemnisation. cf. art. L 160-5.

Parmi les exceptions de cette règle figure le droit de délaissement autorisant les propriétaires de terrains réservés à mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de la réserve, d'acquérir ce terrain. *cf. art. L 123-17 et L 2301 et suivants*. Désormais un propriétaire pourra faire jouer son droit de délaissement sur des terrains non réservés

mais où sont localisés par les PLU les voies, ouvrages, équipements, installations et espaces verts mentionnés ci-dessus.

V – <u>Spécifications des zones d'aménagements concerté</u> :

Le PLU précise pour ces zones :

- la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer
- la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts
- facultativement, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

VI – <u>Transfert de droits de construire en zone naturelle</u> :

La législation reste inchangée sur ce point (zones ND). Pour protéger ces zones aux paysages sensibles, il est autorisé des transferts de COS afin de regrouper en certains points les constructions et de laisser libres les autres parties. *(cf. art. L123-4 ; R 123-18 ; R 332-13)*.

VII – <u>Opposabilité des PLU approuvés</u> :

Différence fondamentale avec les POS, les PLU ne seront opposables aux tiers qu'après avoir été <u>approuvés</u>.

VIII – <u>Elaboration des PLU</u> :

Les PLU sont élaborés à l'initiative et sous la responsabilité des communes et éventuellement des EPCI ayant reçu la compétence en matière de plan local d'urbanisme en vertu de l'article L 123-18.

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant prescrivant l'élaboration d'un PLU et précisant les modalités de concertation fait l'objet d'une notification. Cette notification est faite :

- au préfet
- au président du conseil régional
- au président du conseil général
- le cas échéant, au président de l'établissement public élaborant le schéma de cohérence territoriale
- aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains
- aux organismes gestionnaires des parcs naturels régionaux
- aux chambres de commerce et d'industrie, aux chambres des métiers et aux chambres d'agriculture.

Le sursis à statuer peut toujours être mis en œuvre (2 ans maximum) si les constructions, installations ou opérations objets de la demande d'autorisation sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

A l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme. La procédure se trouve donc considérablement simplifiée par rapport aux POS.

Pour l'association des personnes publiques autres que l'Etat (cf. la liste des notifications ci-dessus) : il convient de remarquer qu'elles sont consultées à leur demande au cours de l'élaboration du projet de PLU (de même pour les associations locales d'usagers et les associations agréées de protection de l'environnement - art. L 121-5).

Selon des modalités définies par le conseil municipal, une concertation avec les habitants, associations locales et autres personnes concernées est organisée dans certains cas, voir art. L 300-2.

Le maire peut aussi recueillir l'avis de personnes compétentes.

IX – Délibération arrêtant les projets de PLU :

Le projet de PLU est arrêté par le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI) et soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans un délai de trois mois après transmission du projet, à défaut, ces avis sont réputés favorables.

Désormais, les projets de PLU arrêtés par l'organe délibérant de l'EPCI ne seront plus soumis à l'accord des conseils municipaux des communes membres.

X – L'enquête publique et l'approbation des P. L. U. :

Le Maire (ou président de l'EPCI) soumet le projet de PLU à l'enquête publique (cf. modalités dans la loi 83-830 du 12/7/1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement). Le dossier soumis à enquête comprend en annexe les avis des personnes publiques consultées.

A l'issue de cette enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête ou des propositions de la commission de conciliation (cf. art. L 121.6) est approuvé par délibération du conseil municipal et est tenu à la disposition du public.

XI – Caractère exécutoire du PLU :

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte public approuvant le PLU est exécutoire au terme d'un délai d'un mois suivant sa transmission au préfet, sauf s'il notifie dans ce délai, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci :

- ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement
- compromettent gravement les principes de gestion et d'utilisation économe du sol et de l'espace, protection des milieux naturels et des paysages, sécurité et salubrité publiques, équilibre entre population urbaine et rurale, réponse aux besoins en matière d'habitat, de services, de transports, de déplacement, prévention des risques et pollutions, sauvegarde du patrimoine (art. L 110 et L 121-1)

- font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines
- sont de nature à compromettre des règles d'urbanisme de niveau supérieur (directives, schéma). Le PLU, dans ce cas, devient exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées.

En outre, le Préfet peut saisir le juge qui pourra éventuellement annuler le PLU dans l'exercice normal du contrôle de légalité (ex : compatibilité avec plan de déplacements urbains, charte du parc régional ou programme local d'habitat).

XII – Révision et modification des PLU :

La révision est soumise aux mêmes modalités que celles applicables à l'élaboration des PLU. Elle peut être partielle.

Pour un projet présentant un caractère d'intérêt général, une procédure d'urgence est instituée. Dans ce cas, la révision peut faire l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées et une enquête publique unique portant à la fois sur le projet d'intérêt général et sur la révision du PLU est lancée.

Le PLU peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et :

- que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, de paysages ou des milieux naturels
- que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet et autres personnes et organismes déjà mentionnés.

Il n'est plus possible d'appliquer par anticipation les dispositions d'un PLU en cours de révision. Une modification des PLU est possible lorsqu'il s'agit de supprimer ou de réduire des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Une modification des PLU est possible lorsqu'il s'agit de supprimer ou de réduire des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le Préfet peut aussi demander l'adaptation d'un PLU pour le rendre compatible avec des documents d'urbanisme supérieurs (directives, schémas) ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. La commune dispose d'un mois pour donner sa position. Dans la négative ou à défaut de réponse, le Préfet peut continuer la procédure (cf. art. L123-14).

Le Préfet met également en œuvre cette procédure lorsque, à l'issue du délai de 3 ans, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, de charte d'un parc, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat (cf. art. L 123-1 dernier alinéa).

XIII – Droit de délaissement applicable à certains terrains réservés :

Les propriétaires dont un terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (réservé par le PLU pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un

espace vert) peuvent exercer un droit de délaissement, c'est-à-dire exiger son acquisition par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé.

Ce droit peut s'exercer dès l'approbation du PLU même lorsqu'une décision de sursis à statuer lui a été opposée. Les conditions de mise en œuvre sont précisées à l'article 22 de la loi par les articles L 230-1 et suivants. Ce droit de délaissement constitue ainsi une exception au principe de la non indemnisation des servitudes d'urbanisme.

En zone urbaine, il fait l'objet de modalités particulières (cf. art. L 123-2).

XIV – Plans locaux d'urbanisme intercommunaux :

Les EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme peuvent dresser des PLU applicables sur leur périmètre. Les communes concernées et l'EPCI se concertent pour cette élaboration.

XV – Mesures transitoires :

La loi énumère (art. L 123-19) diverses mesures transitoires applicables aux POS actuels en distinguant les documents selon leur stade d'élaboration.

. POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi	. Soumis au régime juridique des PLU mais la réglementation antérieure notamment pour leur contenu demeure applicable jusqu'à leur prochaine révision.
. POS rendus publics avant l'entrée en vigueur de la loi	. Demeurent opposables selon les dispositions antérieures. Leur approbation reste soumise au régime antérieur à condition qu'elle intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.
. POS en cours de révision et projet de POS arrêté par le conseil municipal avant l'entrée en vigueur de la loi	. La révision est soumise au régime antérieur à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.
. Délibération prescrivant l'élaboration ou la révision d'un POS en application des dispositions antérieures à la loi	. Ces délibérations valent prescription de l'élaboration de la révision du PLU en application de la nouvelle législation. . L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique des nouvelles dispositions relatives au PLU. La commune (ou l'EPCI) délibère sur les modalités de la concertation avec la population (art. L 300-2).
. Dispositions d'un POS en cours de révision dont l'application anticipée a été décidée	. Elles demeurent applicables jusqu'à l'expiration du délai de six mois mentionné

avant l'entrée en vigueur de la loi	au dernier alinéa de l'ancien article L 123-4.

Les cartes communales

A défaut de PLU, les communes (ou EPCI) peuvent élaborer une carte communale à laquelle sera conféré le statut de document d'urbanisme.

- Sous la législation antérieure une commune, conjointement avec le représentant de l'Etat, pouvait avoir précisé les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) pour une durée de validité de 4 ans renouvelable sur tout ou partie du territoire communal
- Les dispositions concernées sont désormais abrogées. Un nouveau dispositif est mis en place avec les cartes communales
- Elles sont toujours destinées à préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme en particulier celles portant sur " la localisation, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions (cf. art. L 111-1).

I – Contenu et procédure d'élaboration des cartes communales :

Les cartes communales " délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ".

Elles doivent par ailleurs respecter les principes généraux des articles L110 et L 121-1. ex : protection de l'environnement, mixité sociale, utilisation économe de l'espace, prise en compte des besoins. Elles sont approuvées après enquête publique par le conseil municipal et le Préfet puis tenues à la disposition du public. Elles doivent être compatibles avec les documents de niveau supérieur (schéma de cohérence territoriale, charte du parc, plan de déplacements urbains et programme local de l'habitat). Elles ont un caractère permanent contrairement aux MARNU qui duraient 4 ans. D'ici 4 ans les MARNU auront donc disparu.

II – Délivrance des permis de construire (art. L 421-2-1) :

Dans les communes où une carte communale a été approuvée, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Toutefois, lors de sa délibération approuvant la carte communale, le conseil municipal peut décider que les permis de construire seront délivrés au nom de l'Etat. Toutes ces dispositions entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard un an après la publication de la présente loi.

N. B. : Des décrets en Conseil d'Etat détermineront en tant que de besoin les modalités de ces dispositions.