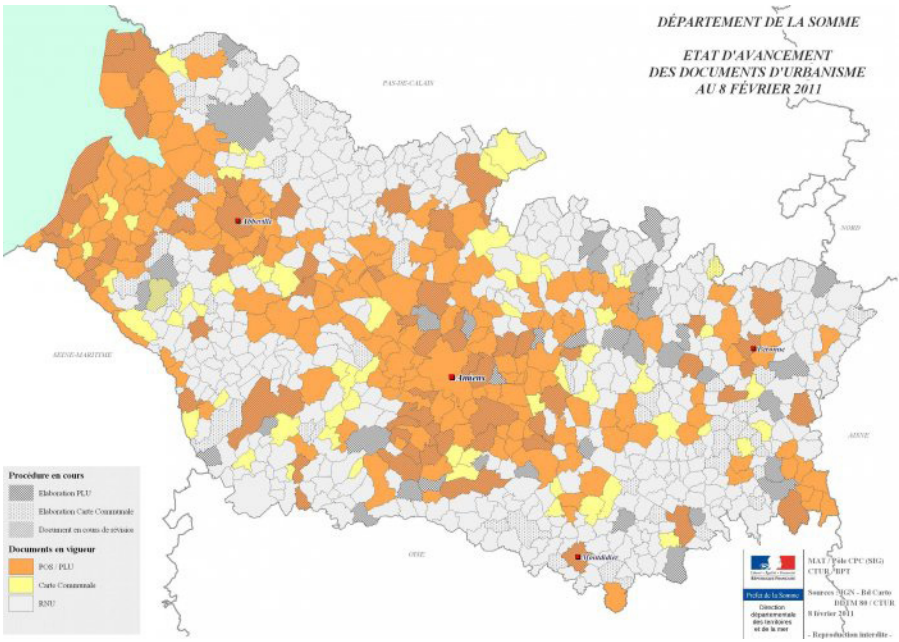
• Actualité de l'urbanisme communal dans la Somme

Par Jean-Claude Gilbert

La DDTM de la Somme (Direction départementale des territoires et de la mer – Ex DDE) publie sur son site une double page d'information sur l'évolution des documents d'urbanisme des communes de la Somme [1] qui a fait l'objet d'un examen en Commission départementale de conciliation d'urbanisme le 15 novembre 2011. En voici quelques commentaires pour l'information de tous.

Près des 2 tiers des communes de la somme (61%) n'ont pas de document d'urbanisme.



Les autorisations d'occuper le sol y sont régies par le RNU (règlement national d'urbanisme). C'est-à-dire que s'applique une règle essentielle et contraignante : la règle de la constructibilité limitée en dehors des PAU (partielles actuellement urbanisées). Autrement dit, dès que les limites construites actuelles du village sont franchies, c'est le refus. Dans le cadre du RNU, les permis de construire et autorisations sont délivrés par le Maire au nom de l'Etat. L'instruction par les services de l'Etat est stricte et laisse peu d'initiatives aux Maires en dehors de ces PAU. [2] [3]

230 communes possèdent un PLU (Plan local d'urbanisme – Ex POS)

C'est peu (29,5% des communes). Rappelons toutefois que le département de la Somme possède 783 communes dont presque toutes sont des communes rurales, sans réel besoin de développement. Pour celles qui le souhaitent, le PLU est un outil de planification, adapté au développement des communes, qui intègre toutes les problématiques d'un territoire face à des enjeux de croissance, de préservation ou de protection. Certes, l'élaboration d'un PLU est soumise à des règles contraignantes de respect du code de l'urbanisme, mais c'est le

seul moyen de proposer un développement des constructions dans les communes qui subissent une pression des logements ou d'activités. Le PLU offre de réelles capacités d'initiative aux conseils municipaux. Le Maire y délivre les autorisations au nom de la commune. L'intérêt d'un PLU est surtout que la commune peut orienter son développement. Elle y définit le poids qu'elle veut donner par exemple à la qualité et à la densité urbaine, à la prise en compte de l'environnement et du patrimoine architectural et paysager. C'est un outil qui permet d'assouplir les règles du RNU dans le sens d'une meilleure adaptation aux caractères du village et à la sensibilité locale, à ses besoins réels. Le conseil municipal peut, par exemple, décider de protéger les haies, les beaux arbres isolés ou en alignement. Il peut organiser aussi le développement dans le sens d'un meilleur retraitement des eaux de pluies, des déchets... Il peut encourager le photovoltaïque ou les chauffe-eaux solaires, etc.

Les cartes communales : une solution mi-figue, mi-raisin pour 72 communes

La carte communale est un outil pour les petites communes qui ne veulent pas rester complètement bloquées dans leurs PAU, mais très loin d'être comparable au PLU. Pour faire simple, disons que la carte communale est, entre la commune et l'Etat, un moyen d'application concertée du RNU. C'est un contrat par lequel le Maire et le Préfet s'entendent pour un avis concordant selon la localisation de la demande. Ceci dit, il ne sera pas possible d'étendre les PAU, tant que des parcelles libres subsisteront dans le village… La carte communale a cependant l'avantage de permettre au conseil municipal d'effectuer un premier diagnostic de son territoire, sur la base d'un plan parcellaire numérisé, donc fiable, recensant ses atouts et handicaps, les contraintes préexistantes comme la présence d'élevages soumis à des règles d'éloignement, etc.

Les règles qui s'imposent à tous

Qu'il y ait un PLU, une carte communale ou rien, des règles strictes s'imposent.

Suite au Grenelle 2 et à la Loi MAP (de Modernisation de l'agriculture et de la pêche), le code de l'urbanisme a récemment intégré des nouvelles règles : La préservation des terres agricoles (cultivées ou cultivables). Ainsi, plus aucune demande (même les éoliennes) n'échappe plus, maintenant, à un examen attentif de la ponction qui en résulte sur les terres agricoles, avec un objectif de réduire de moitié en 10 ans la disparition des terres agricoles. Le renouvellement urbain : il s'agit, par rapport au développement externe de l'agglomération, de privilégier la réhabilitation des constructions existantes, le « recyclage » des friches urbaines, la densification des secteurs peu peuplés dans le tissu urbain existant. La limitation des déplacements : corollaire de la règle précédente.

Enfin, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec : Le SDAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie) applicable depuis 2010 et en particulier en faveur la préservation des zones humides. [4] Les SCOT (Schéma de coopération des territoires – ex schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, les SDAU). (http://www.aduga.org) Celui du Grand Amiénois est bien avancé. Celui de l'ouest Picard (3 vallées) est en attente d'y voir plus clair avec le futur PNR (Parc Naturel Régional) et le futur PRN Marin… Celui du Santerre-Haute-Somme en est aux prémisses. Le sud-est n'a rien faute d'entente entre les élus locaux… A titre d'exemple, les SCOT obligeront les collectivités locales à s'entendre pour le développement des zones d'activités, interdisant de ce fait et on l'espère, la concurrence qu'elle se font entre elles aboutissant parfois à des réalisations de zones d'activités coûteuses, consommatrices d'espaces et inutiles comme celles de Croixrault, près de Poix de Picardie… alors qu'il y a plus de 500 ha de zones d'activités inoccupées ou en projet à ce jour dans le Grand Amiénois !

Une nouveauté : le PLU intercommunal

Le PLU intercommunal permet, maintenant et de plein droit, aux villages des communautés de communes de mettre leurs moyens en commun.

Certains présentent les PLU intercommunaux comme un épouvantail dépossédant le Maire de sa prérogative de délivrance des autorisations. Ce qui est sans doute vrai, mais comme les autorisations ne peuvent pas reposer sur d'autres règles que celles du PLU et que chaque commune conservera son droit de regard dans le cadre de l'élaboration du PLU (intercommunal), on voit mal comment une autorisation peut être délivrée (sauf non respect du code de l'urbanisme) sans ou contre l'accord d'un maire et vice versa… Batailles d'arrière-garde de ceux qui veulent absolument rester maîtres chez eux ?

Le coût et le financement de l'urbanisme dans la Somme

Selon la taille de la commune, le coût d'une carte communale varie entre 8000 et 15 000 €, coût intégrant notamment la numérisation du cadastre et l'intervention d'un bureau d'études spécialisé.

Le coût d'un PLU n'est pas le même s'il s'agit de la révision du POS, c'est-à-dire sa transformation pure et simple en PLU ou s'il s'agit, partant de rien, d'élaborer un PLU. Le coût oscille entre 15 000 et 30 000 € (le coût des PLU des grosses communes est encore plus élevé). Pour nuancer, disons que le législateur a prévu que les communes puissent financer ces coûts d'une part par la DGD (Dotation globale de décentralisation) et par des taxes d'urbanisme qu'elles peuvent instituer sur leur territoire.

La DGD est répartie tous les ans par une commission préfectorale dite CDCU (Commission départementale de conciliation d'urbanisme). Celle-ci s'est réunie récemment dans la Somme. Contrairement au passé, elle a émis l'avis d'encourager, à partir de 2012, plutôt les PLU que les cartes communales, ces dernières n'étant pas jugées, à juste titre, assez efficaces pour répondre aux besoins des communes. Nous devons y faire pression pour que l'encouragement des PLU intercommunaux soit pris en compte.

Notes :

[1] http://www.somme.developpement-dura...

[2] LES PAU ET LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Voir la plaquette de la DDE de la Somme : le RNU et la règle de la constructibilité limitée http://atelierdeprojets.saone-et-lo...

[3] En dehors des PAU :
« Ne sont autorisés que « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes. Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application »

[4] Voir le guide méthodologique « Mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDAGE Artois-Picardie 2010 » Directions Départementales des Territoires et de la Mer du Nord et du Pas de Calais, 01/02/2010 La démarche d'accompagnement de l'Etat. Les orientations et dispositions du SDAGE à traduire dans les documents d'urbanisme. Mise en compatibilité du PLU : informations à préciser dans le diagnostic du territoire. Mise en compatibilité du PLU : contenu du projet de territoire. Mise en compatibilité du PLU : rédaction des articles du règlement. Mise en compatibilité de la carte communale. Mise en compatibilité du SCOT : informations à préciser dans le diagnostic du territoire. Mise en compatibilité du SCOT : contenu du projet de territoire.