

# LOI ALUR

Pour l'accès au logement  
et un urbanisme rénové

Urbanisme  
et  
aménagement



## La loi

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a été validée par le Conseil constitutionnel le 20 mars 2014 et promulguée le 24 mars 2014.

- La loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Structuré selon trois axes complémentaires, ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

## Les 4 titres du projet de loi

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

## Urbanisme et aménagement : *les principales dispositions de la loi Alur*

- Rôle stratégique du ScoT
- Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux
- Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification
- Développement de l'offre de construction
- Participation du public
- La filière ADS

## Développer la planification stratégique : le SCoT

### Objectifs

- renforcer le rôle intégrateur des SCoT
- améliorer la couverture territoriale des SCoT
- conforter le rôle du SCoT dans la maîtrise de l'aménagement commercial

### Mesures

Pour répondre à ces objectifs, le projet de loi prévoit 4 groupes de mesures :

- améliorer et simplifier la hiérarchie des normes
- renforcer le principe de l'urbanisation limitée en absence de SCoT
- clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT
- mieux intégrer l'aménagement commercial dans l'élaboration des SCoT

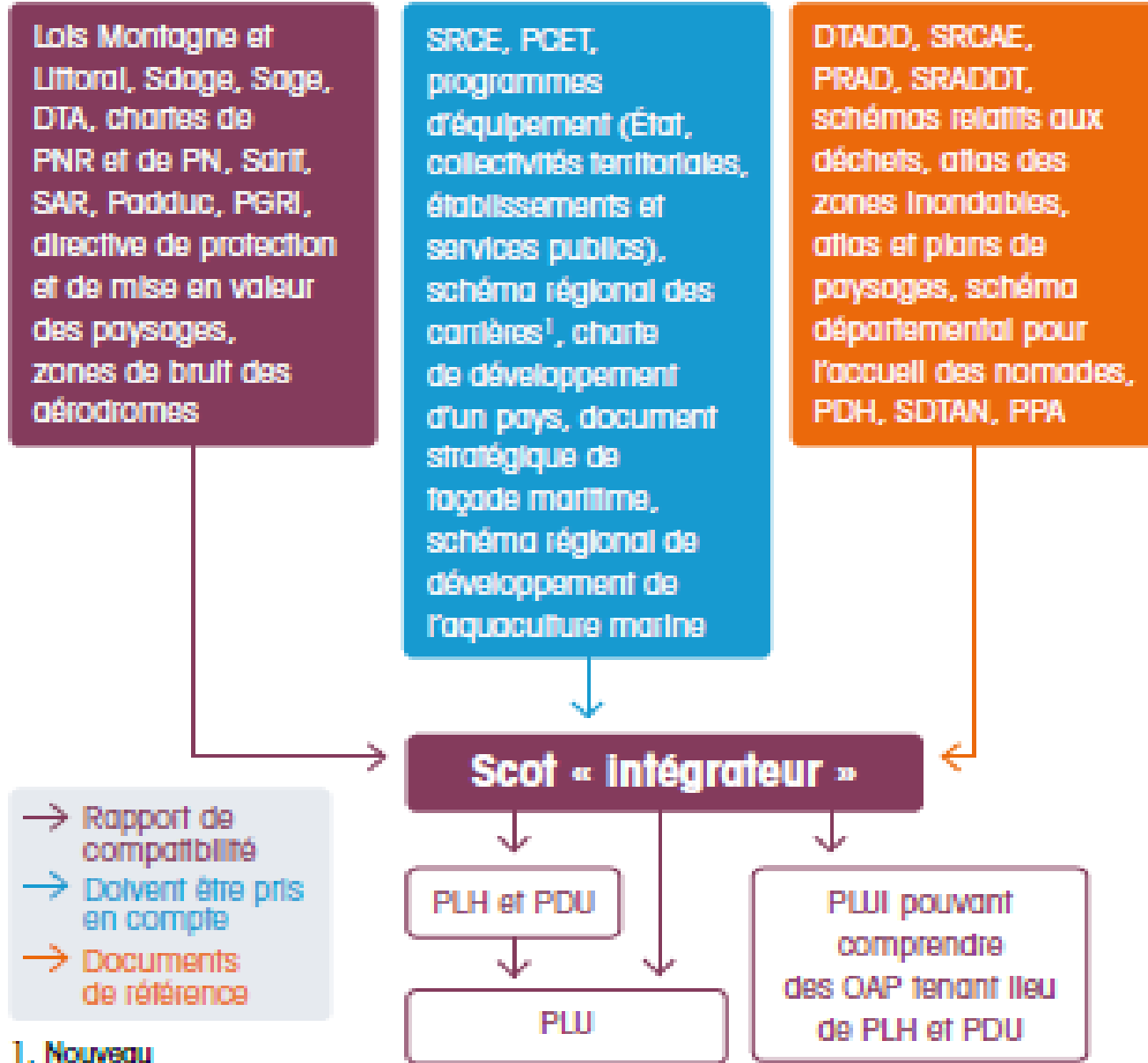
## ▪ Mesure 1 : conforter le rôle intégrateur du SCoT

### Clarification de la hiérarchie des normes

- Réécriture du L.111-1-1 qui devient l'article unique de référence
- Limitation des rapports directs de prise en compte et compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur (SRCE et PCET)
- Mise en cohérence du code de l'environnement
- Le SCoT voit son rôle intégrateur renforcé, le PLU se référant à ce document sera juridiquement sécurisé

### Nouvelle norme

- Un **schéma régional des carrières** est créé que les documents d'urbanisme devront prendre en compte



## 1. Nouveau

- **Mesure 2 : renforcer le principe d'urbanisation limitée en absence de SCoT**

## Clarification du calcul de la règle dite des « 15 kilomètres »

- calcul à compter de la limite communale de l'agglomération et non de la limite extérieure de la zone bâtie continue de l'agglomération

## Renforcement du dispositif de lutte contre l'étalement urbain

- étendre explicitement le dispositif aux zones agricoles et forestières
- étendre le dispositif aux élaborations de PLU, aux élaborations et révisions de cartes communales, aux dérogations RNU du L.111-1-2 (3° et 4°)
- maintien de la date du 31/12/2016 pour l'extension à toutes les communes hors SCoT

## ▪ **Mesure 2 : renforcer le principe d'urbanisation limitée en absence de SCoT**

### Restriction des possibilités de dérogation

- unification du régime des dérogations
- suppression de la disposition introduite par la loi Urbanisme et habitat limitant les motifs justifiant le refus de dérogation : les cas de dérogation possibles sont plus limités
- consultation de la CDCEA sur les demandes de dérogations en lieu et place de la CDNPS et de la chambre d'agriculture
- consultation de l'EP de SCoT après 2017 lorsque les dérogations seront accordées par le préfet

## ▪ **Mesure 3 : clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT**

### **Favoriser la réalisation de SCoT à l'échelle du grand bassin de vie**

- Les nouveaux périmètres de SCoT ne pourront être limités au périmètres d'un seul EPCI
- Suppression de la possibilité d'élaborer des schémas de secteur mais possibilité de faire évoluer les schémas de secteur existants en PLUi
- Extension de la compétence SCoT aux syndicats mixtes dits « ouverts » type PNR...

- **Mesure 4 : mieux intégrer l'aménagement commercial dans les SCoT**
  - **Intégration du document d'aménagement commercial (DAC) dans le DOO**
  - **Renforcement de la maîtrise des conditions d'implantations commerciales**
    - obligation de fixer des conditions aux implantations commerciales
    - précisions supplémentaires quant à ces conditions : limitation de la consommation d'espace par le stationnement, accessibilité piétons et cyclistes, qualité architecturale et paysagère

## ▪ **Mesure 4 : mieux intégrer l'aménagement commercial dans les SCoT**

- **Définir et intégrer les « drive » dans le champ des autorisations d'aménagement commercial**
- **Favoriser la densité des parcs de stationnement des projets d'équipements commerciaux :**
  - la règle est renforcée : plafond fixé à 0,75 m<sup>2</sup> (le PLU peut porter à 1 m<sup>2</sup>) de parking par m<sup>2</sup> de commerce pour l'ensemble des commerces
  - mais les aménagements paysagers en pleine terre, les espaces dédiés aux véhicules électriques et à l'autopartage sont déduits, de même que la ½ des surfaces non imperméabilisées.

## Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

### Enjeux

- favoriser la couverture territoriale par un PLU ou une carte communale

### Mesures

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

- transfert de compétence
- évolution du PLU communautaire
- prise en compte des modifications des périmètres des intercommunalités
- révision et transformation du plan d'occupation des sols en PLU
- modernisation de la carte communale
- prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

## Transfert de compétence et modernisation du PLUi

- **Transfert de compétence PLU aux communautés d'agglomération (CA) et aux communautés de communes (CC)**
  - 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
  
- **Plus de souplesse pour le PLU communautaire**
  - la réalisation d'un PLU tenant lieu de PLH et de PDU devient facultative

## Transfert de compétence et modernisation du PLUi

- Des 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.

## Commission de conciliation

- présence désormais obligatoire d'un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement au sein de la commission
- saisine de la commission désormais possible par une des associations agréées de protection de l'environnement ou d'une association locale d'usagers agréée
- saisine sur le projet de PLU arrêté ou approuvé
- elle ne peut être saisie par une commune en vue de régler un différend qui l'oppose à l'EPCI dont elle est membre et inversement
- elle entend les parties intéressées à leur demande, et non plus de manière systématique
- les propositions émises par la commission sont jointes au dossier d'enquête publique

## Mesures pour la modernisation de la carte communale

- Extension de l'obligation de l'évaluation environnementale des cartes communales (si incidences notables sur l'environnement)
- Précision dans la loi de la nécessité d'une prescription de l'élaboration d'une carte communale par délibération du conseil municipal ou communautaire
- Annexion des servitudes d'utilité publique

## Mesures pour la transformation des POS en PLU

### Mettre fin aux POS

- en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme
- si la procédure d'élaboration a été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU qui doit intervenir au plus tard dans un délai de 3 ans après la publication de la loi
- la caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur : c'est le RNU qui s'applique

## Mesures pour les contentieux des SCoT, PLU et carte communale

### 1. Introduction du dispositif de régularisation contentieuse

Le juge peut surseoir à statuer s'il estime que le vice de forme, de procédure ou de fond entachant une procédure d'élaboration ou de révision du document peut être régularisé. Pendant le délai de régularisation, le document reste applicable.

### 2. Annulation partielle des SCoT, PLU et carte communale

Codification de la pratique du juge qui peut annuler uniquement une partie détachable du document d'urbanisme, comme un zonage, le POA, ou un plan de secteur.

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

## Enjeux

- limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en particulier pour préserver la biodiversité, maintenir le potentiel agricole et assurer le cycle de l'eau.

## Contexte

- deux lois récentes sont venues renforcer cette politique :
  - la loi Engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter l'étalement urbain et encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics
  - la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter la régression des espaces agricoles

## 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

**Mesure 5 :** encadrement des STECAL

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

**Mesure 7 :** possibilité pour les communes de protéger les continuités écologiques dans les communes en RNE « pur » ou avec la carte communale

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

- Le rapport de présentation du SCoT identifie les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation ;
- Le rapport de présentation du PLU :
  - analyse la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification
  - inventorie les capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces

Ces dispositions sont applicables aux PLU et SCoT dont l'élaboration ou la révision débute après l'entrée en vigueur de la loi et aux procédures en cours si le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu.

## ▪ **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**
  - L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans impose une procédure de révision :
    - les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI ne sont pas concernées
  - Pour les autres zones 2AU : la collectivité justifiera par délibération la nécessité de l'ouverture
    - la justification repose sur l'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités

- **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**
  - Avis conforme de la CDCEA sur la délibération motivée du conseil municipal pour déroger au principe d'inconstructibilité dans les communes sans documents d'urbanisme
  - Les autres dérogations déjà prévues à cet article sont maintenues, avec parfois ajout d'un avis simple de la CDCEA
  - pour les documents d'urbanisme, extension du champ d'intervention de la CDCEA aux espaces agricoles, naturels et forestiers

## ▪ **Mesure 5 : Encadrement des STECAL (pastilles)**

- limiter les recours inappropriés à la technique du pastillage (« micro zonage » ou « STECAL » : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme
- ces secteurs, possibles en zones agricoles, naturelles et forestières, ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel
- avis de la CDCEA
- adaptation et réfection des bâtiments existants autorisés en dehors de ces secteurs en zone A et N

## ▪ **Mesure 6 : Changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables**

- le droit actuel autorise les PLU à désigner, en zone agricole, les bâtiments remarquables qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
  - la loi complète ce mécanisme en ajoutant une possibilité d'extension limitée de ces bâtiments en Zone A et une possibilité de changement de destination en zone N
  - des avis conformes de la CDCEA en zone A, et de la CNDPS en zone N, sont exigés
- Supprimé par la LAAAF

## ▪ **Mesure 7 : Pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme**

- Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise auprès d'une enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection (art L. 111-1-6).

## Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **Le règlement d'urbanisme du PLU est restructuré en 3 thèmes pour plus de lisibilité**
  1. usage du sol et destination des constructions
  2. caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
  3. équipement des terrains
- **Suppression du COS**
- **Suppression de la taille minimale des terrains**

!!! Entrée en vigueur immédiate pour les demandes d'urbanisme déposées après la loi !!!

## Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **Dispositions en faveur de la Trame verte et bleue**
  - les dispositions relatives à l'aménagement des OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques (clarification du droit existant)
  - le règlement du PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
  - le règlement du PLU peut fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
  - le règlement du PLU peut comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. (coefficient de biotope)
- possibilité d'utiliser l'ex L.123-1-5 7° pour identifier et préserver des espaces au titre de la TVB