

# **La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**

## **Moderniser les documents de planification et d'urbanisme**



# Objectifs de la loi ALUR en matière de planification

---

**Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires** (art. 129 à 140 et 144 à 175 de la loi ALUR)

Enjeu principal :

☞ Faciliter la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive de l'espace

Objectifs :

- ☞ Prendre des mesures en matière d'urbanisme permettant la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés et la densification des secteurs urbanisés,
- ☞ Renforcer les possibilités du code de l'urbanisme pour lutter contre la consommation d'espace,
- ☞ Améliorer les outils fonciers pour permettre la construction de logements.

Plusieurs leviers :

- ☞ Le développement de la planification stratégique,
- ☞ La rénovation des règles d'urbanisme,
- ☞ Une politique d'anticipation foncière,
- ☞ Des procédures et outils d'aménagement modernisés.

# Le ScoT au cœur du développement de la planification stratégique

---

## ↳ Clarification de la hiérarchie des normes et renforcement du rôle intégrateur du ScoT (art. L.111-1-1 du CU)

➡ Les PLU, POS, Cartes Communales doivent être compatibles avec le SCoT, document de référence intégrant les normes de rang supérieur.

➡ Le ScoT doit être compatible / prendre en compte les documents supra-communaux (les dispositions de la loi littoral, des zones de bruit des aérodromes, des chartes de PNR, des directives de protection et de mise en valeur des paysages, SAGE, SDAGE, PGRI, les schémas régionaux de développement de l'aquaculture, les schémas régionaux de cohérence écologique, les plans climats-énergie territoriaux, les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales, des établissements et services publics ainsi que les schémas régionaux des carrières).

➡ En l'absence de SCoT, les PLU, POS, Cartes Communales, doivent être compatibles avec les documents précités.

➡ L'objectif est de renforcer la sécurité juridique des PLU et réduire les risques de contentieux.

➡ A noter que pour les SCoT approuvés, le délai de mise en compatibilité des PLU sera d'un an, si elle implique une modification du document. Il reste de trois ans, si la mise en compatibilité nécessite une révision du PLU.

# Le SCoT au cœur du développement de la planification stratégique

---

## ✦ **Élaboration d'un SCoT à l'échelle d'au moins deux EPCI (art. L.122-3 du CU)**

- A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014, il ne sera plus possible d'arrêter un nouveau périmètre de SCoT sur un seul EPCI.
- Le SCoT délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave.
- L'objectif est d'éviter la superposition des périmètres des PLUi et SCoT sur un même territoire.

## ✦ **Extension de la compétence aux syndicats mixte dits "ouverts" pour élaborer un SCoT (art. L.122-4 du CU)**

- Le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine Normande ou des Syndicats de Pays pourront sous conditions porter un SCoT.

## ✦ **Principaux compléments apportés aux SCoT :**

- Identification des potentiels de densification des zones urbanisées (art. L.122-1-2 du CU)
- Suppression de la possibilité d'élaborer des schémas de secteur (art. L.122-1-14 du CU)
- Suppression des ZACOM

# Le Plan Local d'Urbanisme – Intercommunal

## *Les objectifs fixés par la loi ALUR*

---

Le PLU est le document d'urbanisme établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

La loi ALUR lui donne de nouveaux outils mobilisables dans ses différentes pièces (rapport de présentation, Programme d'Aménagement et de Développement Durable, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Programme d'Orientations et d'Actions) lui permettant de :

- Mobiliser des terrains biens situés et déjà équipés,
- Favoriser la densification des secteurs urbanisés (suppression du COS et de la taille minimum des terrains),
- Lutter contre la consommation d'espaces naturels ou agricoles,
- Encourager l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle,
- Améliorer la préservation de l'environnement,
- Maîtriser le développement commercial.

# Le transfert de compétences

Le fonctionnement et l'organisation des territoires rend le niveau communal moins pertinent pour traiter les question d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources, de logement.

↳ Le **PLU intercommunal** devient un **document de planification privilégié** pour répondre aux objectifs de développement durable.

↳ La loi **ALUR** rend **obligatoire le transfert de compétence aux communautés de communes et d'agglomération** dans un délai de 3 ans après publication de la loi, sauf minorité de blocage (au moins un quart des communes représentant au moins 20 % de la population).

↳ Introduction d'une **clause de revoyure**, à chaque renouvellement du Président de l'EPCI.

↳ Possibilité de **transférer volontairement la compétence en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.**

↳ **Mesures d'accompagnement :**

➤ Possibilité pour la communauté compétente d'**achever les procédures en cours** avec l'accord de la commune concernée.

➤ Renforcement de la collaboration entre l'EPCI et les communes membres (débat sur la politique locale de l'urbanisme, conférence intercommunale).

➤ Approbation du PLUi à la majorité des suffrages simples exprimés.

# Autres évolutions

---

↳ Obligation de réaliser un bilan du PLU / PLUi :

➤ tous les 9 ans pour les PLUi<sub>PDU</sub>, sur le volet transport,

➤ tous les 6 ans sur le volet développement durable, pour tous les PLU / PLUi,

➤ tous les 3 ans pour les PLUi<sub>H</sub>, sur le volet habitat.

↳ Transformation des POS en PLU (art. L123-19 CU) – caducité automatique des POS à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas engagé leur révision. Dans ce cas, la caducité est repoussée jusqu'au 27 mars 2017. La caducité du POS entraîne l'application du Règlement National d'Urbanisme.

↳ Procédures d'ouverture à l'urbanisation de zone AU « stricte » (2AU) [réserves foncières] :

➤ l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU de plus de 9 ans = **révision** :

- sauf pour les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI.

- entrée en application différée au 1<sup>er</sup> juillet 2015

➤ l'ouverture à l'urbanisation des autres zones 2AU = **DCM motivée** :

- analyse des capacités d'urbanisation inexploitées

- faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités

- entrée en vigueur immédiate, sauf pour modification notifiée avant le 27/03/2014.

# Élargissement du champ d'intervention de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

---

↳ Pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme, l'avis conforme de la CDCEA (un mois) est préalablement requis pour toute délibération motivée (art. L111-1-2 CU) permettant la construction hors PAU.

↳ Pour les communes couvertes par un PLU, la loi ALU introduit, dans les zones N et A, la possibilité de :

- ➡ rénover des constructions autres qu'agricoles et des services publics,
- ➡ changer de destination des constructions identifiées en zones A et N et les étendre en zone A,
- ➡ déterminer exceptionnellement un / plusieurs Secteur(s) de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées après avis de la CDCEA.



# Renforcement du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT – art. L122-2 CU

---

## ↳ Clarification du calcul de la règle dite des 15 Km

- Calcul à compter de la limite communale de l'agglomération et non de la limite extérieure de la zone bâtie continue de l'agglomération,
- Inclusion claire de la ville-centre dans le dispositif.

## ↳ 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 et de cartes communales ainsi qu'à toutes les procédures d'évolution de PLU (et POS) et révisions de cartes communales.

## ↳ Restriction des possibilités de dérogation

- Unification du régime des dérogations,
- Extension des motifs justifiant une dérogation,
- Consultation de la CDCEA sur les demandes de dérogations en lieu et place de la CNDPS et de la chambre d'agriculture,
- Consultation de l'EP de SCoT après 2017 lorsque les dérogations seront accordées par le Préfet.