

# La loi ALUR et les SCoT

## La règle de l'urbanisation limitée

communes

SCoT

projet préfet

article territoires

urbanisme avis

L.122-2 PLU code

ALUR

application périmètre

CDCEA principe habitants règle arrêté

loi urbanisation

**Pour inciter à la mise en place de Schémas de cohérence territoriale (SCoT), la loi ALUR renforce le principe d'urbanisation limitée. Toutes les communes non couvertes par un SCoT seront bientôt concernées.**

*De quoi s'agit-il ? Que change la loi ALUR ?  
Que faire si ma commune est concernée ?*



La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a renforcé les conditions d'application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, appelé principe de l'urbanisation limitée pour les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

## 1. Qu'est ce qu'un SCoT ?

### 1.1 Généralités

Le SCoT est le document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires. Autant que possible il est élaboré sur le périmètre d'un bassin de vie, espace dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles, les nouveaux SCoT s'étendant sur au moins deux intercommunalités.

Le SCoT est l'outil privilégié de mise en œuvre d'un projet de territoire pour une quinzaine d'années.

Depuis la loi ALUR, c'est le SCoT qui assure un lien juridique entre tous les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux. En présence d'un SCoT approuvé à partir de juillet 2015, les PLU et PLUi seront donc compatibles juridiquement avec une seule référence : le SCoT.

### 1.2 Les intérêts d'un SCoT rural

Le SCoT n'est pas réservé aux agglomérations, bien au contraire !

C'est un outil qui intègre les différents enjeux du territoire quels qu'ils soient : agriculture, forêt, paysage, cadre de vie, tourisme, environnement, diffusion de l'habitat et des services... qui correspondent aux problématiques des territoires ruraux. De plus, les lieux de pratiques quotidiennes des habitants (emplois, services, commerces...) sont très dispersés en milieu rural, c'est pourquoi il est important de travailler sur un territoire suffisamment grand.

L'appel à projet national « SCoT ruraux » a permis de gratifier 126 SCoT en France depuis 2010 : ce sont autant de démarches qui attestent que le SCoT est bien un outil adapté aux territoires ruraux.

## 2. L'objectif de la loi ALUR et principe de l'urbanisation limitée

### 2.1 Objectif : rationaliser l'utilisation de l'espace et en limiter sa consommation

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000), les possibilités d'urbanisation nouvelle sont sensiblement restreintes pour les communes proches des grandes villes et qui ne sont pas couvertes par un SCoT.

La loi d'Engagement national pour l'environnement (ENE, 2010) a étendu ce principe à toutes les communes à un horizon relativement proche, que ces communes soient, ou non, sous influence urbaine.

L'objectif des nouvelles dispositions de la loi ALUR est de conforter ce calendrier et d'encadrer encore plus strictement les possibilités de dérogation à ce **principe dit d'urbanisation limitée**.

### 2.2 Un renforcement progressif

**Cette règle de l'urbanisation limitée n'est pas récente.**

L'article L.122-2 du code de l'urbanisme, créé par la loi SRU en 2000 et modifié par la loi urbanisme et habitat (UH) en 2003, a interdit l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation pour les communes situées à **moins de 15 km** de la périphérie d'une agglomération de plus de **50 000 habitants**.

**Pour tenir compte de l'importance toujours plus grande du phénomène de périurbanisation** (extension des aires d'influence des villes), la loi ENE en 2010, puis la loi ALUR en 2014 ont renforcé le dispositif :

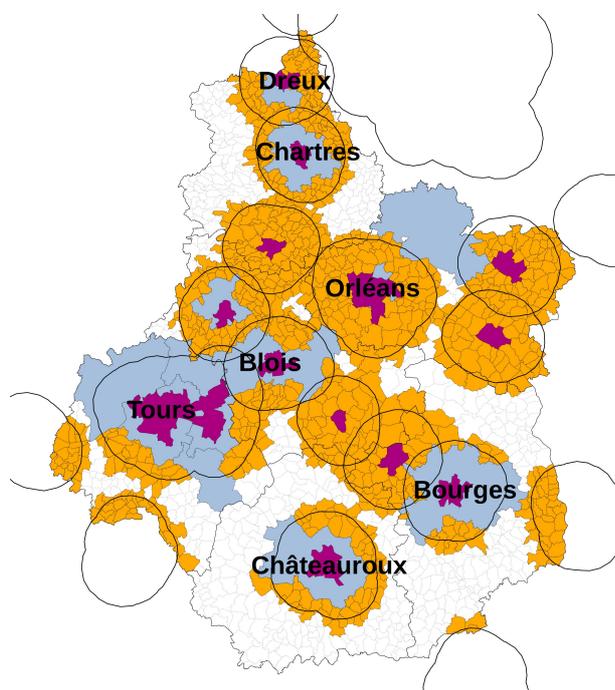
- Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016**, le principe de l'urbanisation limitée s'applique, en l'absence de SCoT, aux communes situées à moins de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de **15 000 habitants**.
- À compter du **1<sup>er</sup> janvier 2017**, cette règle s'appliquera à toutes les communes non couvertes par un SCoT opposable : quelle que soit **la commune et sa localisation, aucune nouvelle zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation au travers d'un document d'urbanisme s'il n'existe pas de SCoT opposable**.

### 3. La règle de l'urbanisation limitée : deux modifications essentielles apportées par ALUR

#### 3.1 Un calcul du périmètre simplifié

Le calcul de la règle des 15 km se fait à partir des limites communales des agglomérations (les unités urbaines de l'INSEE) et non plus à compter de la limite extérieure de la zone bâtie de l'agglomération.

La loi supprime également les possibilités d'exclusion de certaines communes présentant des ruptures géographiques naturelles.



- Unités urbaines de plus de 15 000 habitants
- Périmètre des 15 km autour des unités urbaines
- Communes concernées par le L.122-2
- SCoT approuvé

Illustration 1: Carte des communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée jusqu'au 31/12/2016. Juillet 2014, DREAL Centre

En région Centre, ce sont près de 45 % des communes qui sont désormais concernées.

#### Des mesures transitoires

Les nouvelles dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme sont entrées en vigueur à compter du 27 mars 2014 (application immédiate). Elles concernent toutes les communes, avec ou sans document d'urbanisme.

Les procédures d'élaboration et de révision de PLU et de cartes communales engagées avant le 27 mars 2014 ne sont pas concernées par l'application du L.122-2.

#### 3.2 La dérogation : une stricte exception

Comme toute règle, elle accepte des dérogations octroyées soit par le préfet soit par l'EPCI en charge de l'élaboration du SCoT le cas échéant. Jusqu'alors ces dérogations étaient faiblement encadrées car elles ne pouvaient être refusées que si que les inconvénients de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone excédaient considérablement ses avantages.

La loi ALUR fait désormais de la **dérogation un régime d'exception et renverse la charge de la preuve.**

Pour pouvoir être autorisé, le projet d'ouverture à l'urbanisation ou le projet d'exploitation commerciale ou cinématographique **devra démontrer qu'il « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».**

L'avis de la **CDCEA** (commission départementale de consommation des espaces agricoles) est requis en lieu et place de celui de la CDNPS (commission départementale compétente en matière de nature, paysages et de sites) et de la chambre d'agriculture.

Cet avis est nécessaire pour que la dérogation soit accordée par le Préfet ou par le Président de l'établissement public de SCoT lorsque la commune concernée se situe à l'intérieur d'un périmètre de SCoT arrêté.

#### Cas particulier

La CDCEA peut être saisie pour deux avis en même temps : par exemple lors d'une demande d'avis sur un projet de PLU et une demande de dérogation au titre de l'article L.122-2.

## État d'avancement des SCoT en région Centre :

Principe d'urbanisation limitée		
<b>Jusqu'au 31 décembre 2016</b> Application uniquement pour les communes situées à moins de 15km d'une agglomération de 15 000 habitants sans SCoT		<b>À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017</b> Toutes les communes sans SCoT approuvé
<b>Si périmètre de SCoT arrêté</b> Dérogation éventuelle auprès de l'établissement public de SCoT après avis de la CDCEA	<b>Si pas de périmètre de SCoT arrêté</b> Dérogation éventuelle auprès du Préfet après avis de la CDCEA	Dérogation éventuelle par le Préfet après avis de la CDCEA et avis de l'Établissement public de SCoT si périmètre de SCoT arrêté



<b>Etat d'avancement des SCoT au 1er septembre 2014</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SCoT en cours d'élaboration</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SCoT en vigueur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SCoT conforme à la loi ENE</li> </ul>	<b>Vers une couverture généralisée en SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Extension prévue</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SCoT en projet</li> </ul>
--	--

### 👁 Pour les autorisations d'exploitation commerciale ou cinématographique

Le champ d'application de l'article L.122-2 concerne également les commerces et les cinémas.

Ainsi, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT, il ne peut être délivrée d'autorisation d'exploitation commerciale ou cinématographique à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après le 2 juillet 2003.

Cette règle s'applique pour tous les documents d'urbanisme (PLU et carte communale).

*Pour tout renseignement complémentaire, le service urbanisme de votre DDT est à votre disposition*

DDT 18 : SUHV - 02 34 34 61 94  
 DDT 36 : SCPAE - 02 54 53 21 81  
 DDT 41 : SUA - 02 54 55 75 26

DDT 28 : SAUH - 02 37 20 40 61  
 DDT 37 : SUH - 02 47 70 80 30  
 DDT 45 : SUA - 02 38 52 47 72



n°ISBN : 978-2-11-139192-5  
 Plaque réalisée avec le concours de la DDT 37  
 Date de parution : novembre 2014  
 Impression : Corbet, Olivet

Direction régionale de l'Environnement  
 de l'Aménagement et du Logement  
 CENTRE

5, avenue Buffon - CS 96407  
 45064 Orléans - Cedex 02  
 Téléphone : 02 36 17 41 41  
 Télécopie : 02 36 17 41 01