

# LOI ALUR

Pour l'accès au logement et  
un urbanisme rénové

Urbanisme  
et  
aménagement

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.

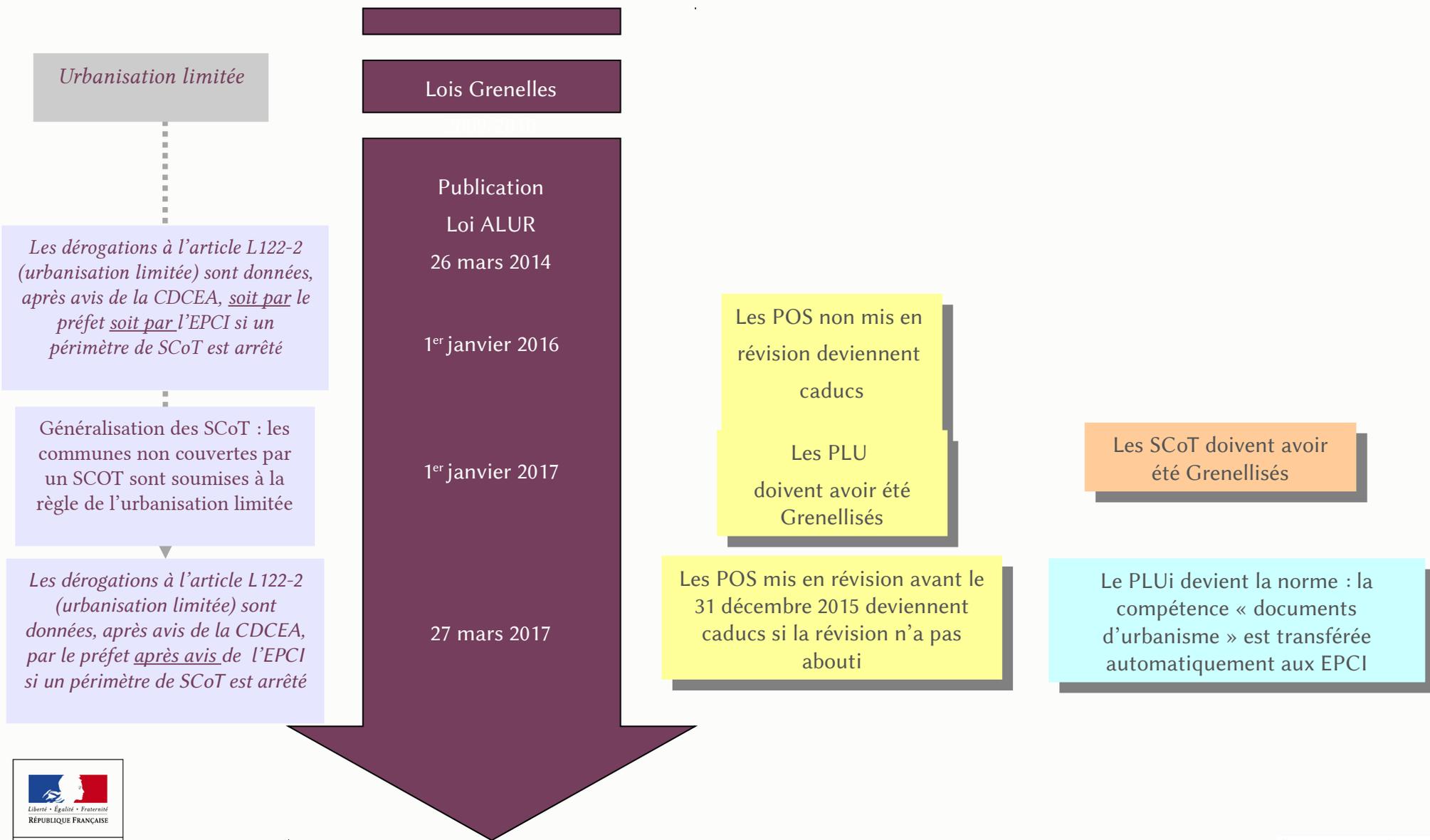


## Urbanisme et aménagement :

### *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

## Principales échéances en matière de documents d'urbanisme



## 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

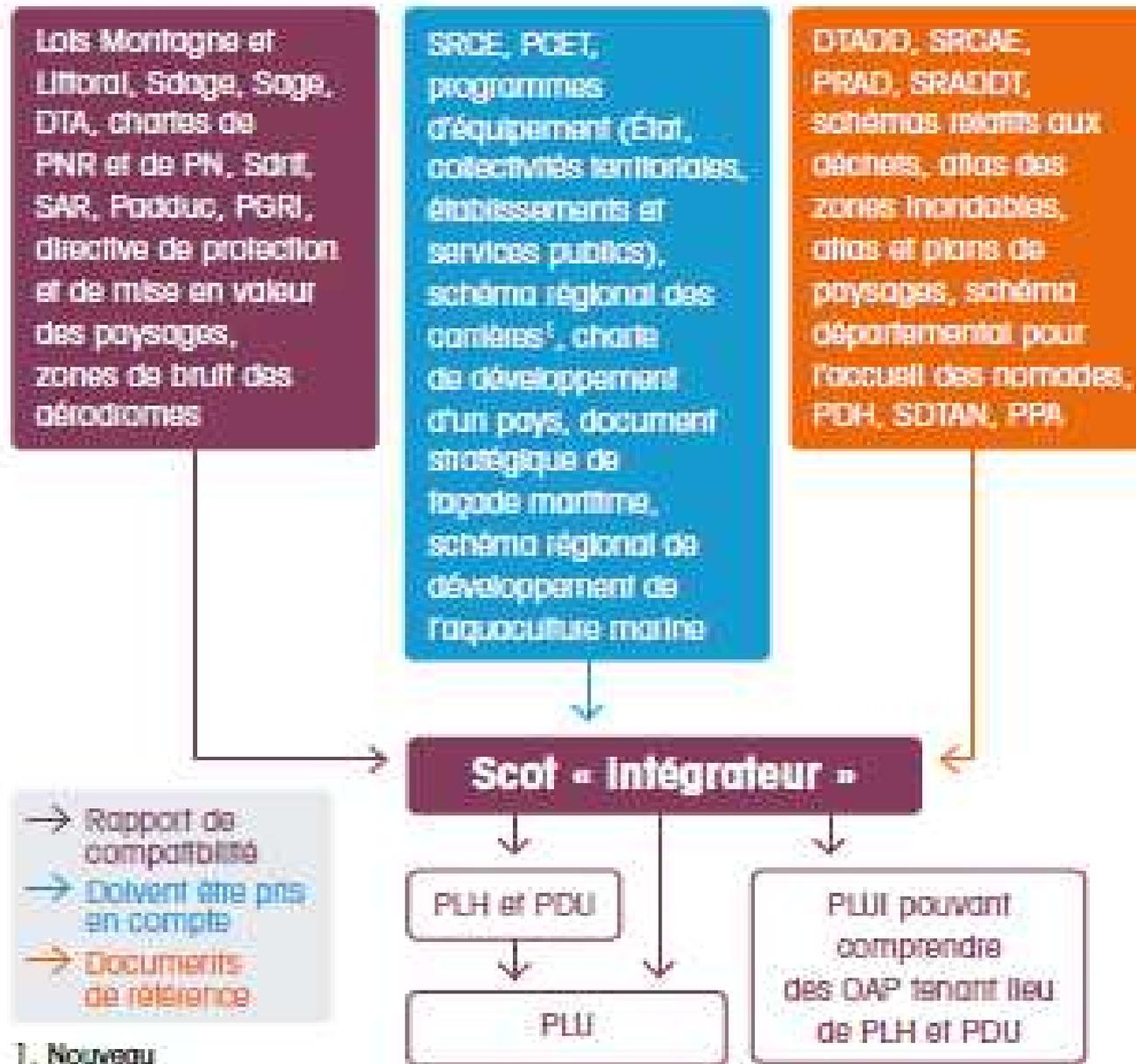
## ■ Mesure 1 : conforter le rôle intégrateur du SCoT

### 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
- 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, 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

## Le principe d'urbanisation limitée

- **avant le 31 décembre 2016**

**Les communes non couvertes par un scot et dans le périmètre de 15 km d'une agglo de plus de 15000 Hab ne peuvent ouvrir des zones à l'urbanisation**

- **À compter du 1er janvier 2017**

**Toutes les communes non couvertes par un SCoT seront soumises à ce principe**

**Ainsi les communes rurales seront touchées.**

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

### Lutte contre l'apparition de friches commerciales

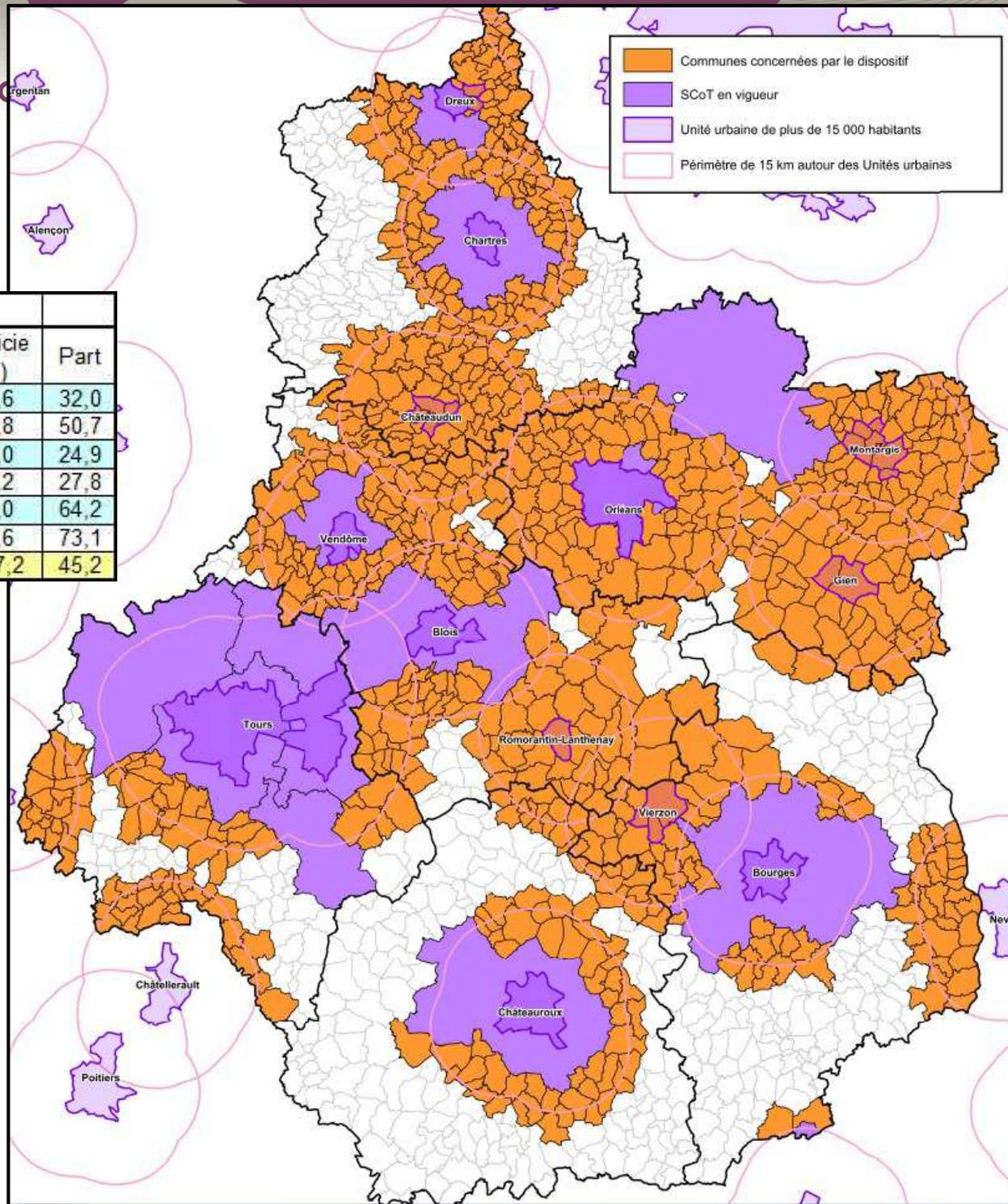
- extension à tous les commerces de l'obligation de démantèlement et remise en état d'un site (et non seulement à ceux sollicitant une dérogation au titre du L. 122-2 comme prévu initialement)
- un décret est nécessaire pour déterminer les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et remise en état d'un site

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

### Restriction des possibilités de dérogation

- suppression de la disposition introduite par la loi Urbanisme et habitat limitant les motifs justifiant le refus de dérogation
- 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

| Communes L122-2 |            |             |                |             |                               |             |
|-----------------|------------|-------------|----------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Dep             | Nb comm    | Part        | Population     | Part        | Superficie (km <sup>2</sup> ) | Part        |
| 18              | 85         | 29,3        | 87191          | 28,0        | 2334,6                        | 32,0        |
| 28              | 200        | 49,6        | 170365         | 39,7        | 3006,8                        | 50,7        |
| 36              | 71         | 28,7        | 38945          | 16,8        | 1713,0                        | 24,9        |
| 37              | 76         | 27,4        | 76340          | 12,9        | 1711,2                        | 27,8        |
| 41              | 175        | 60,1        | 151254         | 45,8        | 4116,0                        | 64,2        |
| 45              | 208        | 62,3        | 311867         | 47,5        | 4975,6                        | 73,1        |
| <b>Total</b>    | <b>815</b> | <b>44,2</b> | <b>942 700</b> | <b>32,8</b> | <b>20 987,2</b>               | <b>45,2</b> |



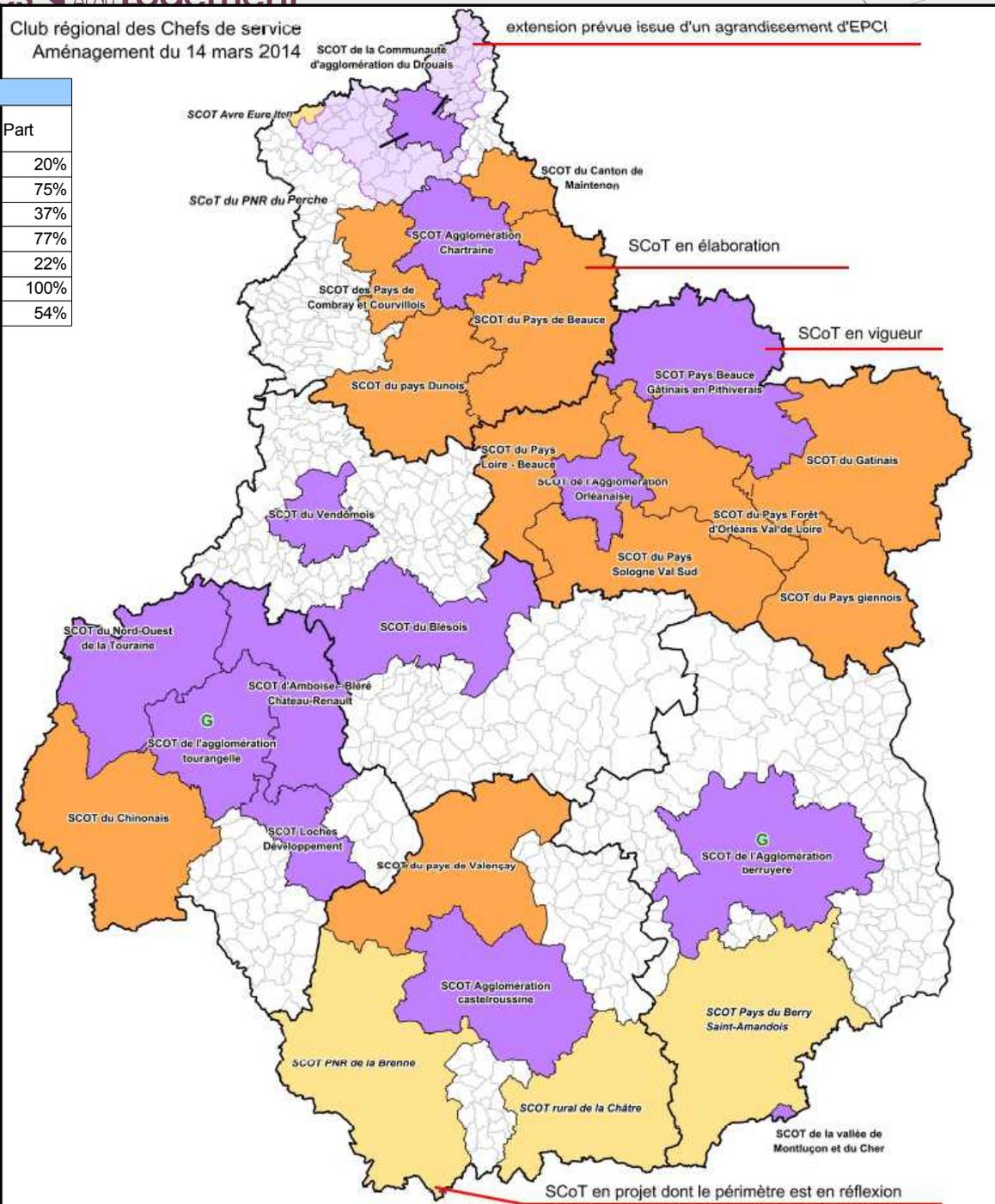
Club régional des Chefs de service  
Aménagement du 14 mars 2014

| SCoTs en vigueur, en élaboration ou extensions prévues |         |      |                 |      |                            |      |
|--|---------|------|-----------------|------|----------------------------|------|
| Dep  | Nb comm | Part | Population 2010 | Part | Surface (km <sup>2</sup> ) | Part |
| 18   | 61      | 21%  | 147 321         | 47%  | 1 495                      | 20%  |
| 28   | 311     | 77%  | 359 925         | 84%  | 4 443                      | 75%  |
| 36   | 82      | 33%  | 121 881         | 53%  | 2 535                      | 37%  |
| 37   | 228     | 82%  | 559 090         | 95%  | 4 719                      | 77%  |
| 41   | 74      | 25%  | 145 545         | 44%  | 1 383                      | 22%  |
| 45   | 334     | 100% | 656 105         | 100% | 6 804                      | 100% |
| Total  | 1090    | 59%  | 1 989 867       | 78%  | 21 379                     | 54%  |

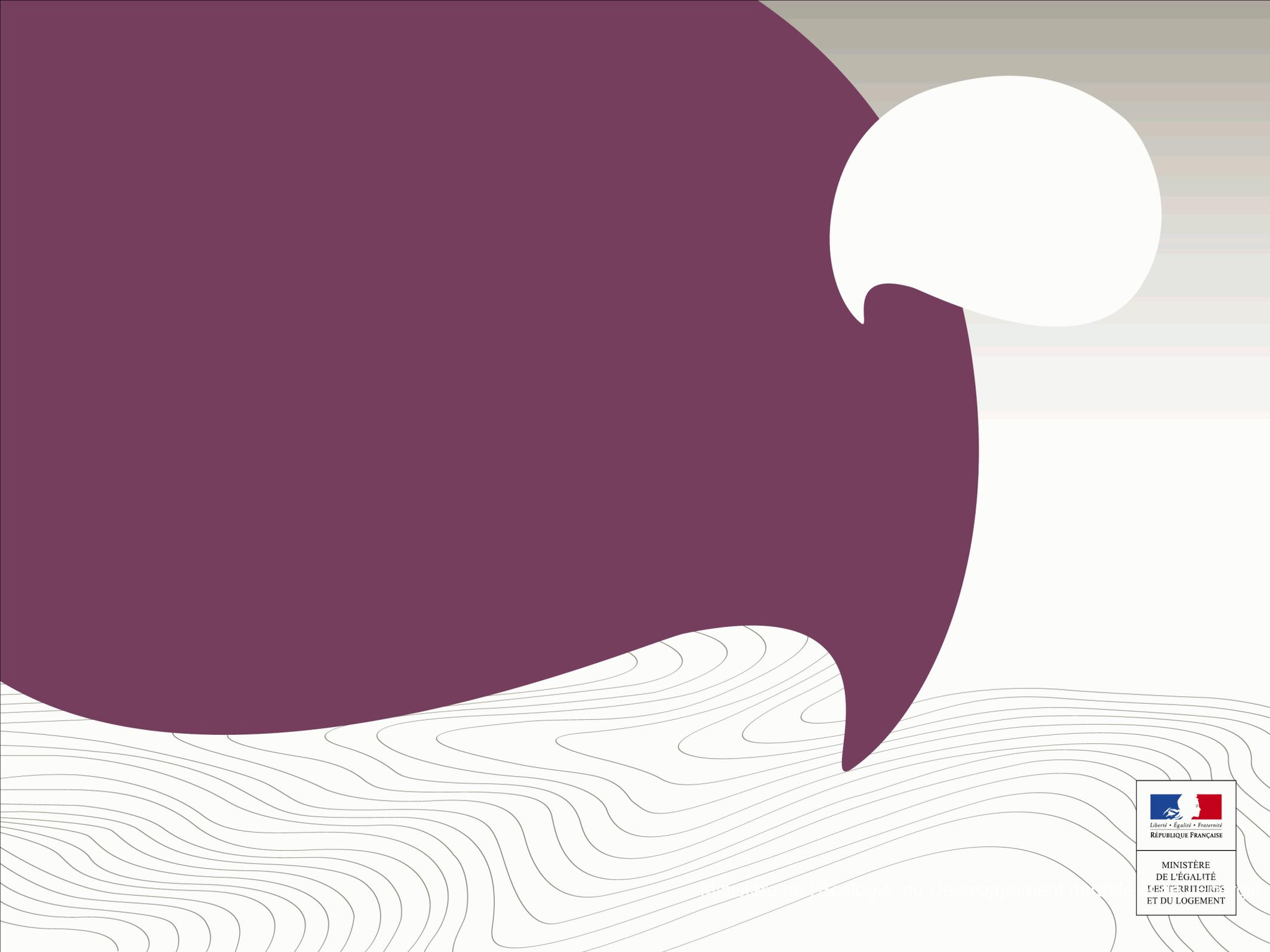
2017 : 22% de la population régionales sur 46% du territoire serait concernés.

Ce qui représente 752 communes

Les trois départements ruraux seraient concernés pour la moitié de leur population sur 60 à 80% de leur territoire.



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

## ■ 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 3 : clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT

Possibilité de charte de parc naturel régional (PNR) valant SCoT

- mesure permettant d'élaborer un SCoT dans les périmètres existants des PNR
- y compris dans le périmètre d'un PNR couvert partiellement par un ou plusieurs SCoT
- la charte de PNR peut également valoir PLUi en l'absence de SCoT

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

### Gérer les évolutions de périmètres de SCoT

- Laisser le choix à l'établissement public de SCoT d'accueil entre :
  - étendre son SCoT à la commune ou l'EPCI nouvel arrivant (avec un délai lié à la procédure d'évolution du SCoT)
  - ou bénéficier d'un délai pour modifier son SCoT, l'étendre à ce nouvel entrant et couvrir l'intégralité du territoire
- Dans tous les cas :
  - abrogation des dispositions du SCoT de départ et application d'une «zone blanche» sur les territoires nouvellement inclus dans le SCoT d'accueil jusqu'à modification ou révision de ce dernier
  - un délai transitoire de 6 ans est proposé avant application du L.122-2 lorsque la collectivité n'intègre pas un nouveau périmètre de SCoT

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

- Suppression du document d'aménagement commercial (DAC), intégré 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
- suppression des zones d'aménagement commercial (ZACOM) au profit d'une « localisation préférentielle du commerce » afin de remédier au zoning
- Suppression des dispositions relatives au document d'aménagement commercial (DAC) dans le code du commerce

## ■ 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 1/2 des surfaces non imperméabilisées.

## ■ Autres mesures SCoT

### ● Mobilité et déplacements

- Les objectifs d'équilibre de l'ensemble des documents d'urbanisme doivent intégrer les besoins en matière de mobilité en cherchant à diminuer les déplacements motorisés et à développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture
- Le PADD du SCoT devra intégrer une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement

### ● Qualité paysagère

- Les objectifs de mise en valeur et de préservation de la qualité paysagère sont réaffirmés dans le PADD du SCoT
- Le DOO du SCoT peut préciser les objectifs de qualité paysagère.

## 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.

3. En cas d'annulation d'un PLU couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un EPCI compétent, possibilité pour l'EPCI d'approuver un PLU sur le territoire de la commune concernée.

## Grenellisation des documents d'urbanisme

### Objectifs à prendre en compte dans tous les documents d'urbanisme

**EQUILIBRE** : introduit la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville

**DIVERSITE** des fonctions et mixité sociale :

- amélioration des performances énergétiques, développement des communications électroniques, diminution des obligations de déplacements, développement des transports collectifs
- mention explicite des activités touristiques et des services

**PRESERVATION** de l'environnement :

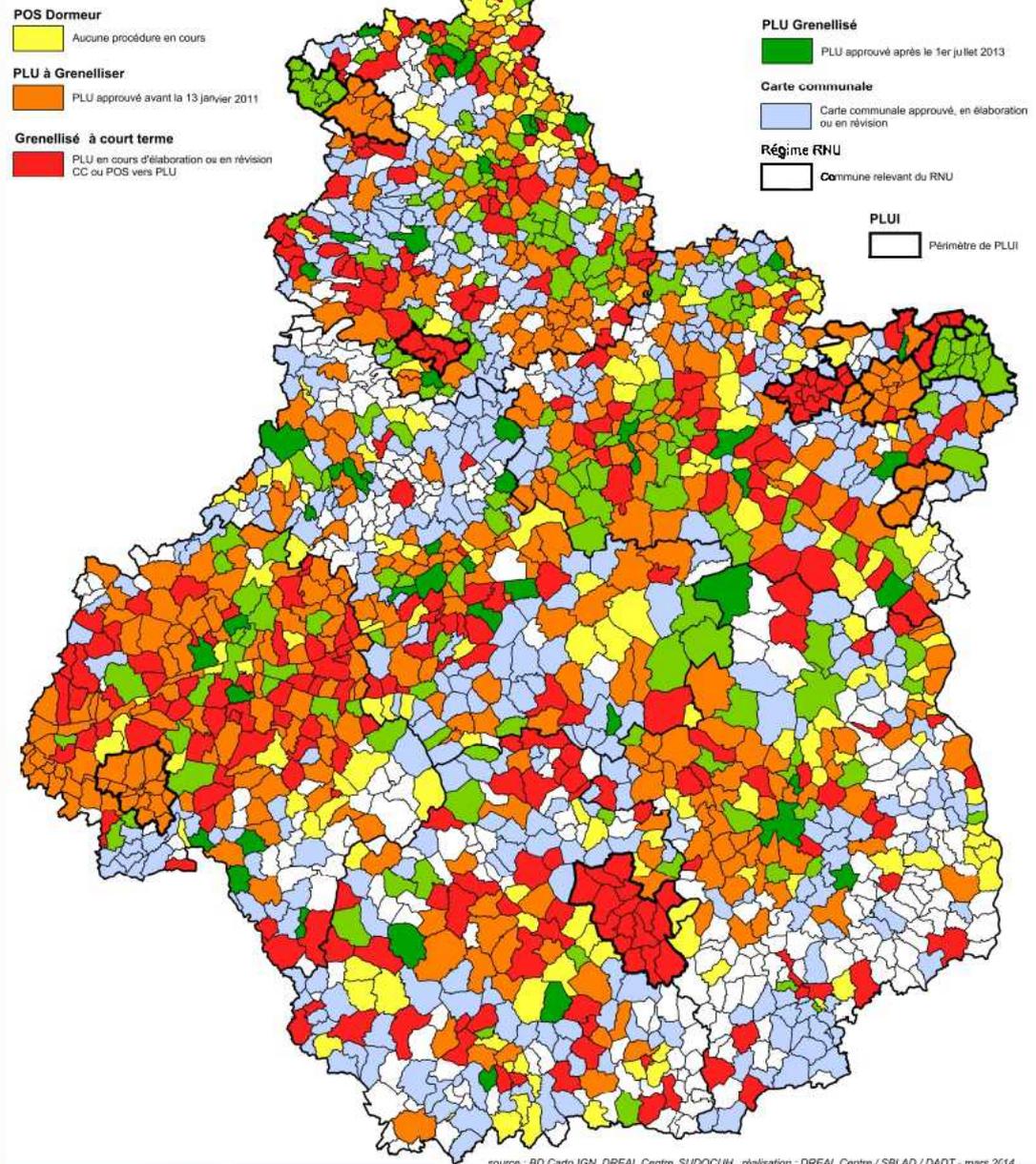
- réduction des émissions de GES,
- maîtrise de la consommation d'énergie et soutien à la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

## Grenellisation des PLU

Estimation des procédures communales à venir suite à G. et ALUR

## Situation connue à ce jour

- 622 PLU approuvés sans révision en cours actuellement
  - 280 en cours (soit 1ere élaboration soit révision d'un PLU)
  - 397 cartes communales n'évoluant pas vers un PLU
  - 182 POS n'évoluant pas
  - 361 communes RNU,
- soit 1842 communes**



## Grenellisation des PLU

- **D'ici au 1er janvier 2017 les PLU devront être grenellisés ( ceux approuvés avant le 1er juillet 2013)**
- **A ce jour en région à 2ans ½ de l'échéance sur les 622 PLU**
  - **395 communes disposent d'un PLU non grenellisé**
  - **174 PLU ont abouti pendant la phase transitoire (mais considérés comme non grenellisés).**
  - **53 disposent d'un PLU grenellisé de manière certaine suite à une révision ayant abouti après le 1<sup>er</sup> juillet 2013**
- **280 communes ont lancé une procédure de révision ou d'élaboration permettant d'aboutir avant 2017.**

## 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

En région Centre, 322 communes (donc 1 sur 6) sont encore sous le régime des POS dont 182 sans procédure d'évolution en cours.

## 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
  - prorogation du PLH ou du PDU arrivé à échéance, jusqu'à l'approbation du PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU (après accord du préfet)
  - création du programme d'orientations et d'actions (POA) pour tout ce qui concerne la mise en œuvre du PLUiH ou PLUiD

## 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.

## 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 (secteurs identifiés par le SCoT) ; mesure en vigueur si PADD pas débattu
- 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 : + de 9 ans révision, sauf si acquisitions importantes (1<sup>er</sup> juillet 2015), - 9 ans délibération (immédiat)
- 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 aux espaces naturels et forestiers

**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

Merci  
de votre  
attention

