

Loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

PROPRIÉTAIRES
URBANISME LOI ALUR LOGEMENTS SOCIAUX
GARANTIE UNIVERSELLE COPROPRIÉTÉS RÉGULER
TRANSPARENCE CONSTRUIRE INNOVER
ENCADREMENT DES LOYERS
PROPRIÉTAIRES
RÉGULER #ALUR LOCATAIRES
GARANTIE UNIVERSELLE ÉCOLOGIQUE
SIMPLIFICATION SYNDICS URBANISME
LOGEMENTS SOCIAUX ENCADREMENT DES LOYERS ÉTALEMENT URBAIN

Principales dispositions en
matière de planification
des documents
d'urbanisme

Journée Technique de la Planification – 16 septembre 2014

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Franche-Comté



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

Titre IV - Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

Enjeu principal

Faciliter la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'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

Leviers développés dans l'intervention

Urbanisme et aménagement :

Principales dispositions de la loi Alur relevant de la planification des documents d'urbanisme

- **Dispositions générales : adaptation des principes fondateurs des documents d'urbanisme, délai supplémentaire pour la grenellisation des SCOT et PLU(i)**
- Développement de la planification stratégique
- 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

Dispositions générales

- Adaptation de l'article L. 121-1 du CU (article d'équilibre)
- Grenellisation des SCOT et PLU au plus tard le 1^{er} janvier 2017

Urbanisme et aménagement :

Principales dispositions de la loi Alur relevant de la planification des documents d'urbanisme

- Dispositions générales : adaptation des principes fondateurs des documents d'urbanisme, délai supplémentaire pour la grenellisation des SCOT et PLU(i)
- **Développement de la planification stratégique**
- 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 la planification stratégique

Principaux objectifs :

- Améliorer la hiérarchie des normes
- Améliorer la couverture territoriale par les SCOT
- Conforter le rôle du SCOT dans la maîtrise de l'aménagement commercial

4 groupes de mesures :

- Renforcer le rôle intégrateur des SCOT
- Renforcer l'urbanisation limitée en absence de SCOT
- Clarifier l'échelle d'élaboration du SCOT
- Mieux maîtriser l'aménagement commercial dans les SCOT

Mesure 1 : conforter le rôle intégrateur du SCoT

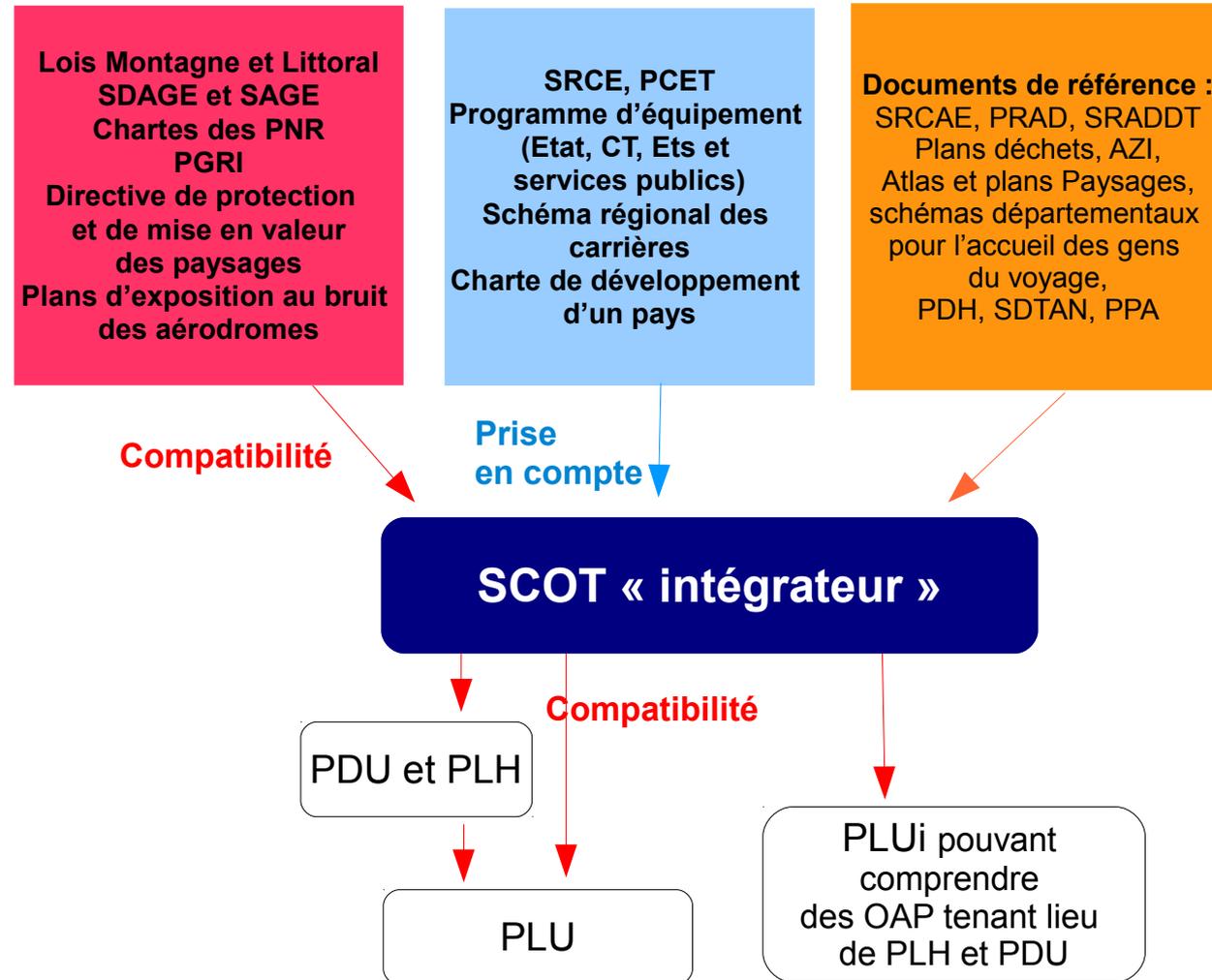
Clarification de la hiérarchie des normes : *Application immédiate*

- Réécriture du L.111-1-1 du CU 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.
- Sécurisation juridique des PLU accrue (rôle intégrateur du SCOT renforcé)

Nouvelle norme : un **schéma régional des carrières** est créé que les documents d'urbanisme devront prendre en compte

Application immédiate

En Franche-Comté :



Mesure 2 : renforcer le principe de constructibilité limitée en absence de ScoT (1/2)

L 122-2 du code de l'urbanisme : situation grenelle
(juillet 2014)

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

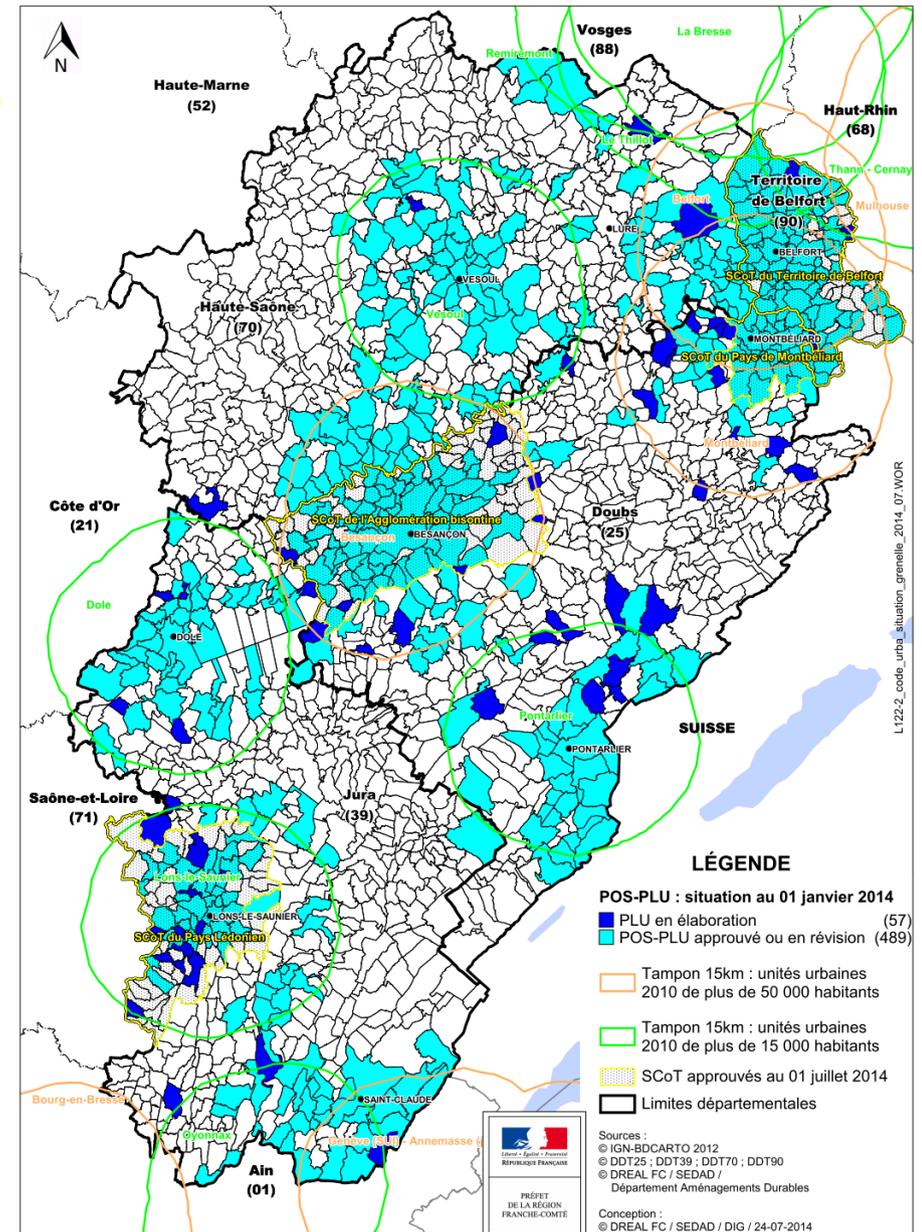
jusqu'au 31/12/2016

Calcul à compter de la limite extérieure de l'agglomération et non plus de la limite de la zone bâtie continue de l'agglomération.

Renforcement du dispositif de lutte contre l'étalement urbain

La constructibilité limitée s'applique aux zones AU délimitées après le 1^{er} juillet 2002, A et N des PLU, aux zones non constructibles des cartes communales, aux secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes en RNU.

- Principe applicable aux PLU et cartes communales en élaboration et procédures d'évolutions ainsi qu'aux communes en RNU.



Application immédiate
sauf pour procédures PLU, CC en cours au 26 mars 2014



Mesure 2 : renforcer le principe de constructibilité limitée en absence de ScoT (2/2)

Application immédiate
sauf pour procédures PLU, CC en cours au 26 mars 2014

Restriction des possibilités de dérogation (L122-2-1 C.U.)

- la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :
 - Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers ou à la préservation/remise en 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,
 - Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Dates d'application	Communes concernées	Autorité susceptible d'accorder une dérogation...	... après avis de :
Jusqu'au 31/12/2016	Hors SCOT approuvé et à moins de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants	Préfet département en l'absence d'un périmètre de SCOT EP SCOT dans le cas contraire	CDCEA
A partir du 1 ^{er} janvier 2017	Toutes les communes hors SCOT approuvés	Préfet uniquement	CDCEA et EP SCOT (le cas échéant)

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

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

- Un nouveau périmètre de SCoT ne peut être limité au périmètre d'un seul EPCI
(L122-3 C.U.)
 - Les éléments à prendre en compte pour définir ce périmètre sont étoffés avec les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois.
- Suppression de la possibilité d'élaborer de nouveaux schémas de secteur
(suppression L122-1-14 C.U.)
- Extension de la compétence SCoT aux syndicats mixtes « ouverts » tels que les syndicats mixtes de parc naturel régional (PNR) ou les Pays
(L122-4 C.U. et suppression du L122-4-1)
- Une charte de PNR peut valoir SCoT (L122-4-3 C.U.)
sous conditions de périmètre, de procédure d'élaboration et de contenu de la charte

Application immédiate

Mesure 4 : mieux maîtriser l'aménagement commercial dans les SCoT

(L122-1-9 C.U.)

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) définit les localisations préférentielles des commerces dans une logique d'équilibre.

Le DAC et les zones d'aménagement commercial (ZACOM) sont supprimés mais le DOO peut comprendre un volet optionnel : le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) :

- qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux les plus significatifs sur le plan de l'aménagement du territoire et du développement durable
- Ces conditions portent sur la consommation économe d'espace, la desserte en transport collectif et l'accessibilité cyclistes et piétons de ces équipements, leur qualité environnementale, architecturale et paysagère

La superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux est plafonnée.

Application immédiate

Autres évolutions dans le contenu des SCOT

Mobilité et déplacements

- Les objectifs du PADD en matière de transport et déplacement doivent intégrer **une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.**

Qualité paysagère

- Le PADD fixe des objectifs de mise en valeur et de préservation de la qualité paysagère qui doivent être justifiés dans le rapport de présentation et que le DOO peut venir préciser.
- Structurer l'aménagement par le prisme du paysage. (ex : identifier les secteurs présentant un potentiel de densification qui devra être analysé dans les PLU (L122-1-2 C.U) ou pour définir les localisations préférentielles des commerces (DOO SCOT L122-1-9 C.U))

Application immédiate
Sauf pour les procédures en cours
Si PADD débattu avant le 27 mars 2014

Urbanisme et aménagement :

Principales dispositions de la loi Alur relevant de la planification des documents d'urbanisme

- Dispositions générales : adaptation des principes fondateurs des documents d'urbanisme, délai supplémentaire pour la « grenellisation » des SCOT et PLU(i)
- Développer la planification stratégique
- **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

Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Enjeu

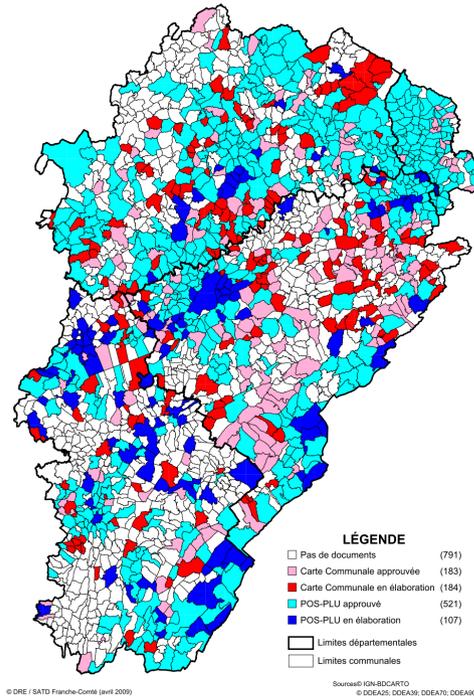
- favoriser la couverture territoriale par un PLU ou une carte communale

Mesures

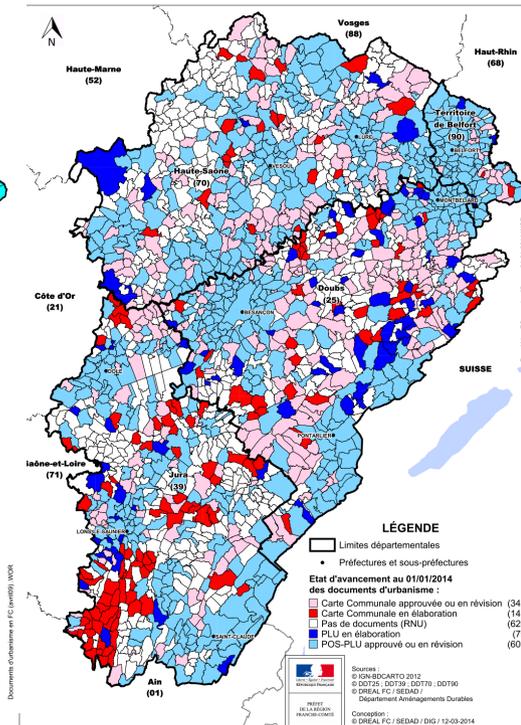
La loi prévoit plusieurs groupes de mesures pour répondre à cet enjeu :

- transfert de compétence, modernisation du PLU communautaire et évolution des périmètres des intercommunalités
- révision et transformation du POS en PLU
- modernisation de la carte communale

COUVERTURE EN DOCUMENTS D'URBANISME EN FRANCHE-COMTÉ
AU 01 AVRIL 2009



Couverture en documents d'urbanisme en Franche-Comté
(état d'avancement simplifié au 01 janvier 2014)



Transfert de la compétence PLU et modernisation du PLUi

Transfert de compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes

- 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.
- pour l'EPCI nouvellement compétent, obligation de faire un PLUi au plus tard à la prochaine révision d'un des PLU communaux

Modernisation du PLUi

- réalisation d'un PLU tenant lieu de PLH et de PDU facultative
- remise à plat de l'évaluation de l'ensemble des PLU, PLUiH

Application immédiate

1^{er} janvier 2015

Evolution des périmètres des EPCI et conséquences sur les PLU

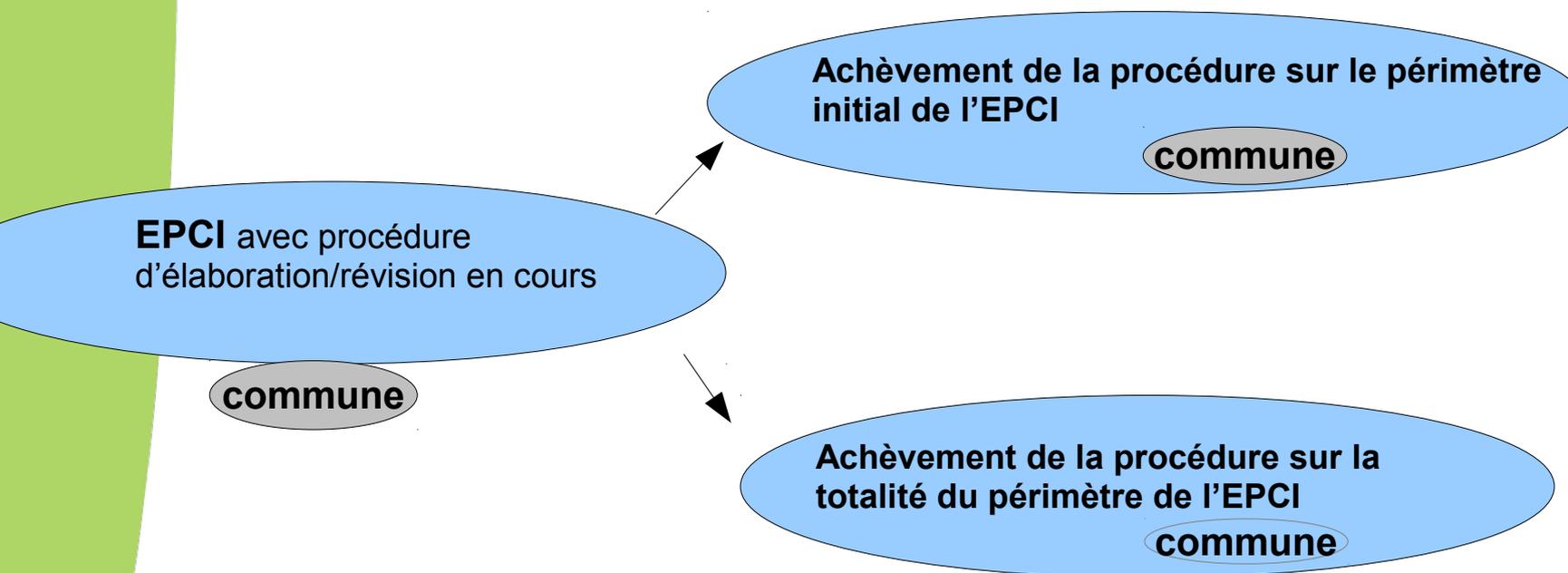
- En cas d'évolution du périmètre d'un EPCI, les dispositions des PLU et des cartes communales applicables sur le territoire des communes et des EPCI concernés restent applicables.

L' EPCI engage un PLUi dès qu'il doit réviser un des PLU de son territoire.

- Les dispositions des PLU communaux peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une déclaration de projet par l'EPCI nouvellement compétent jusqu'à l'approbation du PLUi.

Élargissement des cas dans lesquels un EPCI nouvellement compétent peut achever ou étendre les procédures engagées avant la modification de son périmètre ou de la fusion :

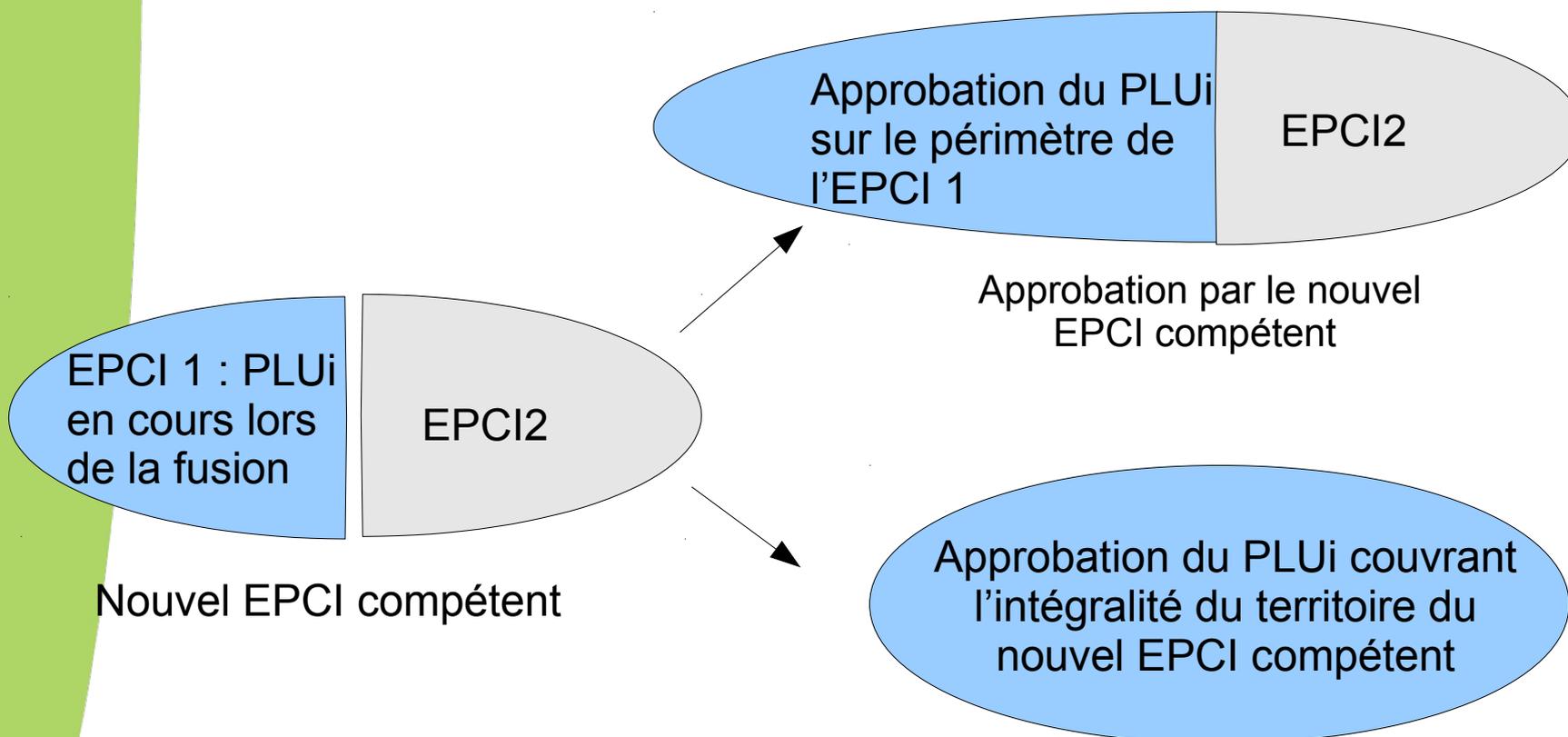
Cas 1 Intégration d'une commune dans le périmètre d'un EPCI dont le PLU est en cours d'élaboration ou de révision au moment de l'intégration



Si le débat sur le PADD n'a pas eu lieu à la date d'intégration de la commune, l'EPCI compétent peut étendre la procédure d'élaboration ou de révision de son PLU en cours au territoire de la commune nouvellement intégrée (et doit l'achever dans les deux ans suivant l'intégration).

Élargissement des cas dans lesquels un EPCI nouvellement compétent peut achever ou étendre les procédures engagées avant la modification de son périmètre ou de la fusion :

Cas 2 EPCI issu de la fusion de deux EPCI dont l'un avec un PLU en cours d'élaboration ou de révision au moment de la fusion



Extension de la procédure d'élaboration du PLUi de l'EPCI 1 et approbation d'un PLUi sur l'intégralité du territoire du nouvel EPCI issu de la fusion dès lors que le débat sur le PADD n'a pas eu lieu (et doit l'achever dans les deux ans suivant l'intégration)

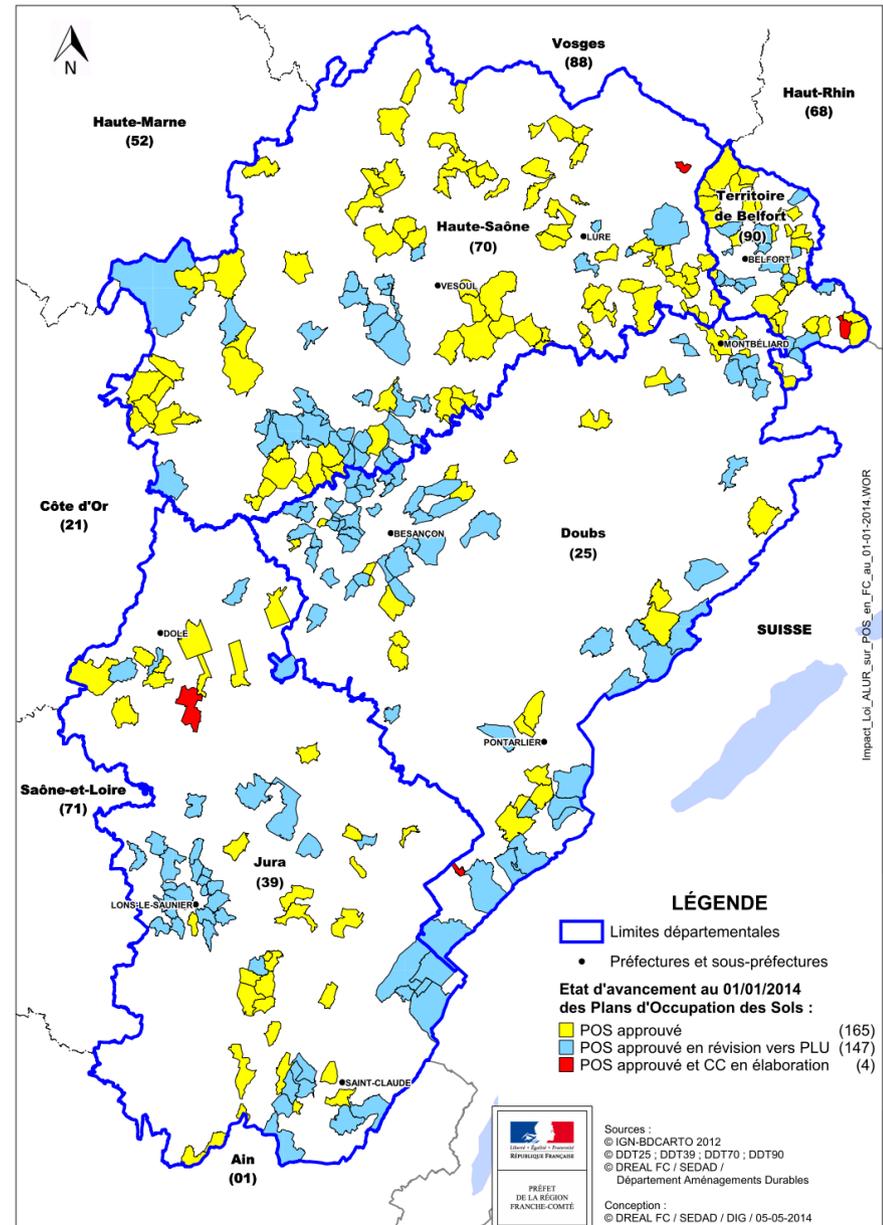
Fin des POS

- 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 (26/03/2017)

Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016



Impact de la Loi ALUR sur les Plans d'Occupation des Sols en Franche-Comté : janvier 2014



Mesures pour la modernisation de la carte communale

- Extension de l'obligation de l'évaluation environnementale des cartes communales : *Soumis à décret en conseil d'Etat pour déterminer le champ d'application*
 - Le territoire communal comprend un site Natura 2000 → démarche d'évaluation environnementale requise ;
 - Sinon : examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale
- Prescription de l'élaboration d'une carte communale par délibération du conseil municipal ou communautaire et annexion des servitudes d'utilité publique *Application immédiate*
- Insertion d'un article L. 111-1-6 dans le code de l'urbanisme :

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, délibération prise après une enquête publique permettant d'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

Application immédiate

Urbanisme et aménagement :

Principales dispositions de la loi Alur relevant de la planification des documents d'urbanisme

- Dispositions générales : adaptation des principes fondateurs des documents d'urbanisme, délai supplémentaire pour la « grenellisation » des SCOT et PLU(i)
- Développement de la planification stratégique
- 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

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

Enjeu

- Renforcer la lutte contre l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Mesures

- **Mesure 1** : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées
- **Mesure 2** : précision des attentes en matière de consommation d'espace dans les PLU
- **Mesure 3** : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU
- **Mesure 4** : encadrement des possibilités de construire en dehors des secteurs prévus à cet effet

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 (L122-1-2 C.U.) ;

Le rapport de présentation du PLU (L123-1-2 C.U.) :

- 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

Mesure 2 : l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 années précédant l'approbation ou la dernière révision du plan 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 des zones 2AU requiert une procédure de modification subordonnée à la prise d'une délibération motivée démontrant la nécessité de cette ouverture au regard des capacités d'accueil des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. (L123-13-1 C.U.)

*Entrée en vigueur immédiate
sauf pour modification en cours déjà notifiée aux PPA*

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans impose une procédure de révision sauf si elle a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI (L123-13 C.U.)

Entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2015

Mesure 4 : encadrement des possibilités de construire en dehors des secteurs prévus à cet effet (PAU, U, AU, périmètre constructible)

- Dans les communes sans document d'urbanisme, un avis de la CDCEA est désormais nécessaire pour déroger au principe d'inconstructibilité en dehors des parties actuellement urbanisées (L111-1-2 C.U.)
- Dans les communes en PLU, zones A et N : (L123-1-5 6°C.U.)
 - des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ne pourront être délimités qu'à titre exceptionnel après avis CDCEA ;
 - hors STECAL, les constructions existantes pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection ou de changement de destination :
 - en zone A : le changement de destination ou l'extension limitée sont possibles si le bâtiment est désigné dans le règlement et après avis conforme CDCEA ;
 - en zone N : le changement de destination uniquement est possible si le bâtiment est désigné dans le règlement et après avis conforme CDNPS.
- Dans les communes en carte communale : pas de changement

Entrée en vigueur immédiate

Evolution apportée
par la loi d'avenir pour
l'agriculture 09/2014

Urbanisme et aménagement :

Principales dispositions de la loi Alur relevant de la planification des documents d'urbanisme

- Dispositions générales : adaptation des principes fondateurs des documents d'urbanisme, délai supplémentaire pour la « grenellisation » des SCOT et PLU(i)
- Développer la planification stratégique
- 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**

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **Règlement d'urbanisme du PLU restructuré en 3 thèmes :**
 1. usage du sol et destination des constructions
 2. caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
 3. équipement des terrains
- **Suppression du COS et de la taille minimale des terrains**
 - suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis
 - suppression du mécanisme de transfert de COS, remplacé par un mécanisme de transfert de constructibilité
 - les bonus de constructibilité ne peuvent plus se baser sur le COS
 - plus de référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité

Entrée en vigueur immédiate pour les demandes d'urbanisme déposées après l'entrée en vigueur de la loi

- **Dispositions nouvelles en matière de stationnement**

- Le PLU doit fixer les obligations minimales de stationnement vélo pour les habitations et les bureaux dans le respect du code de la construction et de l'habitation
- Le PLU tenant lieu de PDU doit fixer les obligations minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés en tenant compte de la destination des bâtiments et de la desserte en transports collectifs.
- Dans des secteurs qu'il doit déterminer, le PLU tenant lieu de PDU réduit les obligations minimales de stationnement pour les véhicules motorisés là où la qualité de la desserte en TC le permet. Une limite maximale de places peut être imposée pour les bâtiments non destinés à l'habitation.

Application immédiate



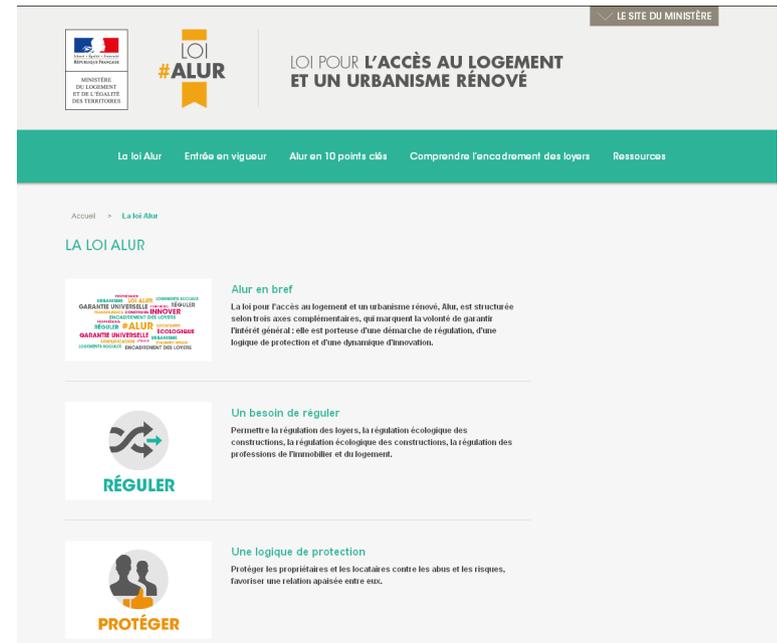
- **Dispositions en faveur de la Trame verte et bleue**
- les dispositions relatives à l'aménagement des OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques (clarification du droit existant)

Application immédiate

- 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)
 - identifier des éléments à protéger et mettre en valeur ou requalifier notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques (ex. L.123-1-5 7° du CU)
 - localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
 - fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Application immédiate





Retrouvez, sur le site Internet du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, le dossier consacré à la loi ALUR :

<http://www.territoires.gouv.fr/>

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=432>

Retrouvez sur le site Internet de la DREAL (

www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr) :

- les documents présentés lors des journées techniques de la planification ainsi que les fiches pratiques sur les documents de planification (rubrique Développement Aménagement Durables > La planification et l'aménagement durables)
- la rubrique Information Géographique

