

LOI ALUR

(accès au logement et un urbanisme rénové)

SYNTHESE DU VOLET URBANISME

SOMMAIRE

Objectifs généraux	p3
Délais de prise en compte du Grenelle II	p4
Urbanisation limitée en l'absence de SCOT	p5
Compatibilité SCOT-documents supra	p6
Compatibilité PLU-SCOT	p7
Contenu des SCOT / dispositions générales	p8
Contenu des SCOT / adaptation du volet commercial	p11
Volet commerce / CDAC et projets commerciaux	p13
Compétence collectivités / PLUi	p14
Elaboration de PLUi / procédure et contenu	p15
Modifications du contenu du PLU-PLUi	p16
Dispositions relatives aux zones AU des PLU en vigueur	p22
Autres dispositions	p24
Les principales échéances dans le périmètre du Scot Sud Loire	p28
Les principales échéances dans le périmètre du Scot Roannais	p29
Les principales échéances dans le périmètre du Scot Loire Centre	p30
Les principales échéances dans le périmètre du Scot Monts du Lyonnais	p31
Le rôle des Agences d'urbanisme renforcé	p31

LOI ALUR – Objectifs généraux

- Conforter le SCOT dans son rôle de document intégrateur, renforcer son contenu, développer sa couverture nationale
- Transférer la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes
- Permettre la densification des quartiers pavillonnaires : suppression de la surface minimale de terrains, suppression du COS
- Favoriser le reclassement en zones naturelles des zones à urbaniser de plus de 9 ans
- Lutter contre le mitage en autorisant de manière exceptionnelle le pastillage dans les zones agricoles et naturelles
- Programmer la caducité des POS au 1er janvier 2016
- Maîtriser l'aménagement commercial en soumettant l'implantation des « drive » à autorisation d'exploitation commerciale et en limitant la surface dédiée au stationnement des véhicules

LOI ALUR / Délais de prise en compte du Grenelle II

Prise en compte des dispositions du Grenelle II

➤ Les PLU et les SCOT devront intégrer les dispositions du Grenelle 2 au plus tard le 1er janvier 2017.

➤ Les plans d'occupation des sols (POS) qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme (PLU) au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date. Cette disposition n'est pas valable si la commune engage une révision de son document avant cette date et achève cette procédure dans les trois ans après la publication de la loi.

À compter du 1er janvier 2016, les règles générales d'urbanisme (RNU) prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols (POS) est caduc.

LOI ALUR / Urbanisation limitée en l'absence de SCOT

La loi étend les dispositions de l'article L122.2 :

- aux zones agricoles ou forestières
- aux secteurs non constructibles des cartes communales

Si absence de document d'urbanisme

- aux secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes.

L'urbanisation limitée s'appliquera sur l'ensemble du territoire à compter du 1er janvier 2017

Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département, donné après avis de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) et le cas échéant par la structure porteuse du SCOT si son périmètre a fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

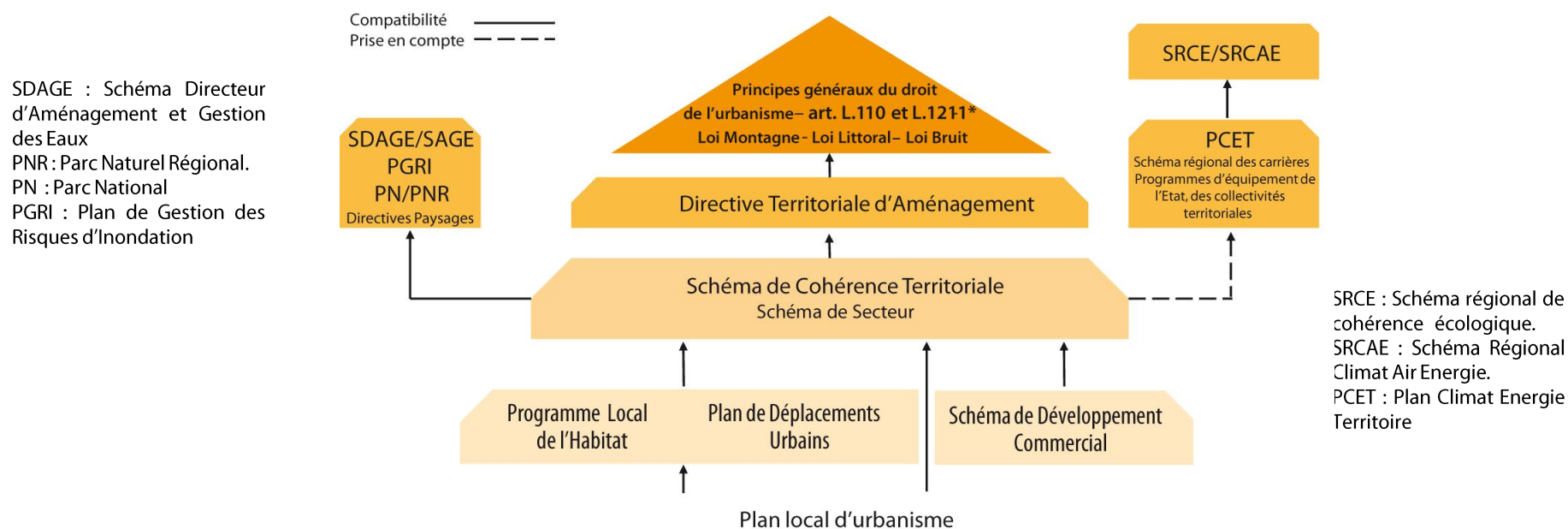
Les conditions et critères d'examen des demandes de dérogation

- « ne pas nuire » :
 - à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques
 - à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
- « et »
 - ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace
 - ne pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements

LOI ALUR / Compatibilité SCOT-documents supra

➤ Nouvelle rédaction de l'article L111.1.1 sur la hiérarchie des normes qui regroupe l'ensemble des documents avec lesquels le SCOT doit être compatible. Le Scot devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur.

➤ Lorsque l'un de ces documents mentionnés à l'article L111.1.1 est approuvé après l'approbation d'un SCOT, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de 3 ans.



LOI ALUR / Compatibilité PLU-SCOT

Les PLU et cartes communales doivent être compatibles avec le SCOT.

Les PLU n'auront plus que le Scot à examiner pour assurer le lien juridique entre le PLU et les normes supérieures.

Lorsque le SCOT est approuvé après le 01/07/2015, le PLU ou la carte communale, doivent être mis en compatibilité dans un délai d'un an, ce délai est porté à 3 ans si la mise en compatibilité implique une révision.

LOI ALUR / Contenu des SCOT / dispositions générales

Création de nouveau SCOT

- Les procédures de Scot devront être généralisées à l'ensemble du territoire d'ici le 31 décembre 2016
- A compter du 1er juillet 2014, le SCOT devra inclure le périmètre d'au moins 2 Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI).

Schéma de secteur

Le schéma de secteur est supprimé, sauf si le périmètre du schéma de secteur a été délimité par l'EPCI porteur de SCOT avant la date de publication de la loi ALUR.

LOI ALUR / Contenu des SCOT / dispositions générales

Le rapport de présentation SCOT

Nouvelle obligation pour le SCOT

➤ Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2.

(cet alinéa n'est pas applicable si le débat du PADD a eu lieu avant l'application de la loi)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En matière de déplacements, les objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

En matière de ressources naturelles, les objectifs portent également sur la mise en valeur (en sus de la préservation).

LOI ALUR / Contenu des SCOT / dispositions générales

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser des objectifs de qualité paysagère.

Nouvelle rédaction de l'article L122.1.9 du Code de l'Urbanisme

Le DAC et les ZACOM sont supprimés

L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant la publication de la présente loi.

- Le DOO définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte des objectifs
- de revitalisation des centres-villes,
 - de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,
 - de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
 - de consommation économe de l'espace
 - de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

LOI ALUR / Contenu des SCOT / adaptation du volet commercial

- Le DOO détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire
- Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

LOI ALUR / Volet commerce / CDAC et projets commerciaux

La loi Alur soumet la localisation des « drive » à autorisation d'exploitation commerciale sauf si ce drive est intégré à un magasin de détail et si la surface créée ne dépasse pas 20m² de surface de plancher.

- Les drive peuvent donc être implantés au sein des zones urbanisées, dans les zones commerciales existantes, à proximité des lieux de vie et d'activités habituellement fréquentés par les consommateurs.
- Les porteurs de projets d'équipements commerciaux auront désormais l'obligation d'organiser la remise en état du terrain ou de traiter une friche existante s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans. (en attente de décret)
- La loi limite également la superficie des parkings des équipements commerciaux. Désormais, leur superficie représentera au maximum les trois quarts de la surface du bâti, contre 1,5 actuellement. La possibilité est laissée au PLU de moduler ce ratio jusqu'à 1, pour tenir compte des circonstances locales. (L'entrée en vigueur de cette mesure est fixée au 1er janvier 2016).

LOI ALUR/ Compétence collectivités / PLUI

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

La loi instaure le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités selon des modalités précises :

- Le transfert intervient au terme d'un délai de 3 ans suivant la promulgation de la loi (soit le 26 mars 2017), sauf si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.
- Une clause de revoyure prévoit que le conseil communautaire et les communes délibèrent sur le transfert de compétences au niveau intercommunal à chaque fois qu'il est renouvelé (un transfert volontaire entre chaque renouvellement reste également possible, selon ces nouvelles modalités).
- Avant le délai de 3 ans prévu par la loi, les modalités de transfert de compétences actuellement prévues par le code général des collectivités territoriales demeurent.

LOI ALUR/ Elaboration de PLUI / procédure et contenu

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

- L'élaboration du PLU intercommunal s'effectue en collaboration avec les communes membres et non plus seulement en concertation. L'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires.
- L'organe délibérant de l'EPCI qui exerce la compétence tient, au moins une fois par an, un débat sur la politique locale de l'urbanisme.
- Pour faciliter l'élaboration des futurs PLUi, le texte rend facultatif l'intégration des PLH et des PDU dans le PLUi (la notion de PLUi « 2 en 1 » ou « 3 en 1 » est laissée à l'appréciation de l'EPCI)
- Lorsque le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU), il comprend un Programme d'orientations et d'actions (POA)
Ce document comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements.

LOI ALUR/ Modifications du contenu du PLU-PLUi

Le contenu du rapport de présentation du PLU

Alinéas rajoutés:

➤ Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

(cet alinéa n'est pas applicable si le débat du PADD a eu lieu avant l'application de la loi)

➤ Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

➤ Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

LOI ALUR/ Modifications du contenu du PLU-PLUi

Le PADD

Il fixe des objectifs chiffrés de modération et de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Orientations d'Aménagement et de programmation

Alinéa rajouté :

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.

Bilan du Plan Local d'Urbanisme

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, ce délai est de 6 ans si le PLU tient lieu de PLH.

LOI ALUR /PLU / Modifications du contenu du PLU-PLUi

Le règlement

Le contenu de l'article L123.1.5 a été entièrement revu.

(Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte)

➤ Le règlement est organisé en quatre chapitres :

- règles relatives à l'usage du sol et la destination des constructions.
- règles relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.
- règles relatives à l'équipement des zones.
- règles sur les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

➤ Suppression du COS et des surfaces minimales des parcelles constructibles, ces dispositions s'appliquent dès l'approbation de la loi, sauf pour les Plans d'occupation des sols (POS) qui restent régis par l'article L.123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains,

LOI ALUR /PLU / Modifications du contenu du PLU-PLUi

Le règlement

- Possibilité d'introduire d'un « coefficient de biotope » qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être afin d'éviter une densification au détriment de la nature.
- La construction dans d'anciennes zones industrielles devra être précédée d'une étude sur leur état de dépollution.

LOI ALUR/ Modifications du contenu du PLU-PLUi

Zonage

- Pour les communes couvertes par un PLU, la loi prévoit de rendre exceptionnelle la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle, des secteurs de taille et de capacité limitées. Ces « pastilles » seront désormais délimitées avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).
- Les constructions situées en zones A ou N peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

LOI ALUR/Modifications du contenu du PLU-PLUi

Zonage

➤ Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles, le règlement peut identifier les bâtiments ayant un intérêt architectural ou patrimonial qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée (seulement en zone A), sous conditions :

- qu'ils ne compromettent pas une exploitation agricole
-et après avis conforme de la CDCEA pour ceux situés dans la zone A
-et après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites pour ceux situés en zone N.

LOI ALUR / Dispositions relatives aux zones AU des PLU en vigueur

Les ZONES AU

➤ les zones classées AU qui n'auront pas fait l'objet d'une acquisition foncière significative de la part de la commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles.

Elles ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf à engager une procédure de révision du PLU.

(alinéa applicable à partir du 1er juillet 2015)

➤ lorsqu'un projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie:

- l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
- et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

(cet alinéa n'est pas applicable au procédure de modifications en cours, si le projet a été notifié aux personnes publiques associées avant la publication de la loi)

LOI ALUR / autres dispositions

Identification et recyclage des sols pollués

(modifications du code de l'environnement)

➤ L'Etat s'engage à élaborer des «secteurs d'information » sur les sols pollués après avis des maires. Ces documents seront annexés aux PLU et la loi crée une obligation de mention de cette information sur les certificats d'urbanisme si le terrain est concerné par ces secteurs.

➤ En cas de vente ou de location, obligation de transcrire ces informations dans l'acte de vente ou dans le contrat de location. En cas de découverte de pollution dans les deux ans , possibilité pour l'acheteur de se faire restituer une partie du prix de vente ou demander la réhabilitation du terrain au frais du vendeur.

(en attente de conditions fixées par décret.)

Concertation, participation du public,

- Modification de l'article L300-2 du code de l'urbanisme : les modalités de la concertation sont précisées. Elles devront permettre au public « pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au dit projet. »
- Il est en outre désormais possible (à l'initiative de l'autorité compétente qui délivre le permis ou, avec l'accord de celle-ci à l'initiative du maître d'ouvrage) d'organiser une concertation sur les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement.

LOI ALUR / autres dispositions

Les ajustements des dispositifs d'urbanisme opérationnel ZAC

Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone à condition;

- d'avoir arrêté le bilan de la concertation
- et d'avoir délibéré sur les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan prévisionnel.

Autres dispositions

Les communes compétentes de moins de 10 000 habitants, si elles font partie d'un EPCI de plus de 10 000 habitants, ne bénéficieront plus de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat pour l'étude des demandes d'autorisation.

(Ces dispositions entreront en vigueur au 1er juillet 2015.)

LOI ALUR / autres dispositions

Modernisation et sécurisation du droit de préemption

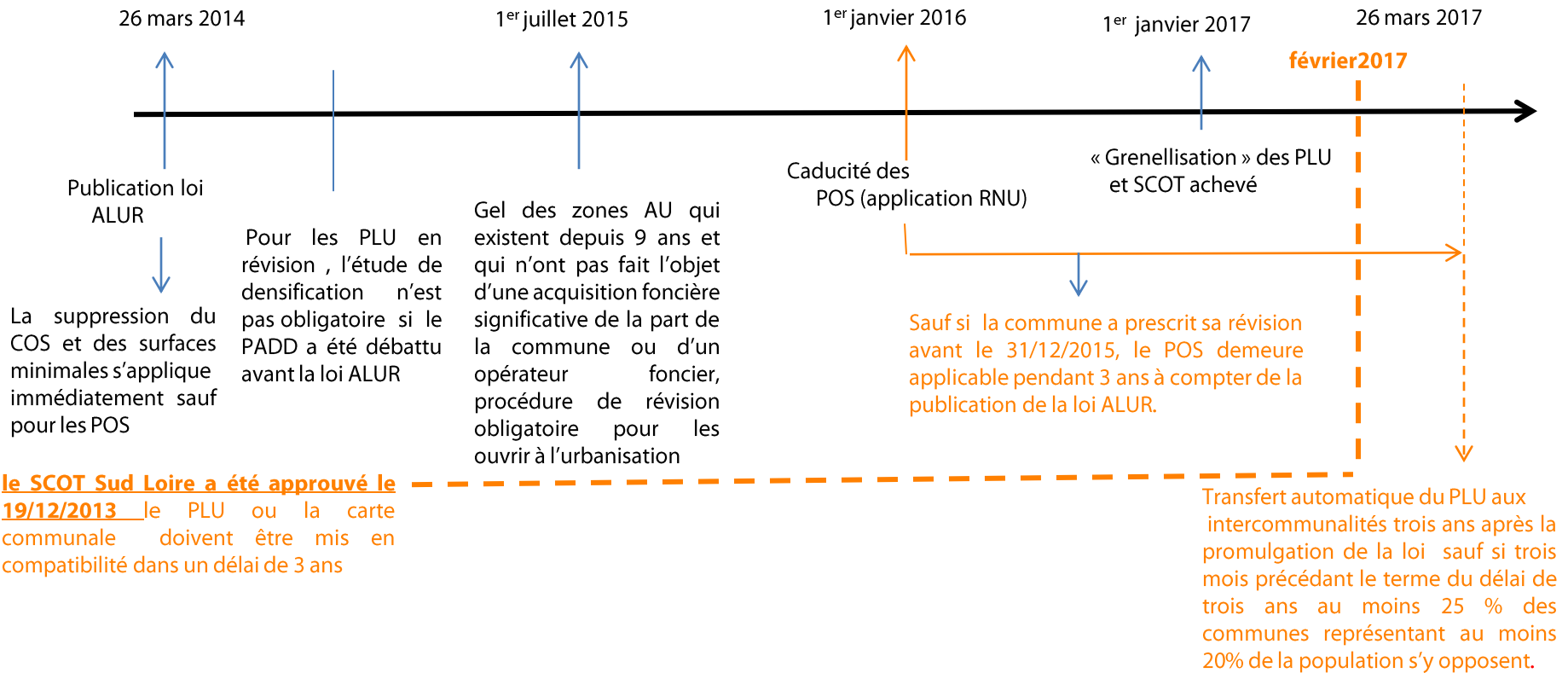
- Le pouvoir du Préfet est renforcé dans les communes qui affichent un retard par rapport à leurs obligations de construction de logements sociaux (art 55 loi SRU).
Malgré l'avis défavorable d'une commune, le Préfet peut désormais préempter tout type d'immeubles, quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement.
- Les collectivités peuvent obtenir plus d'informations sur un bien et demander à le visiter (conditions fixées par décret)
- Possibilité de créer des zones d'aménagement différé (ZAD) locales pour les EPCI compétents en matière de PLU

Sécurisation juridique des documents d'urbanisme

(ratification des ordonnances existantes)

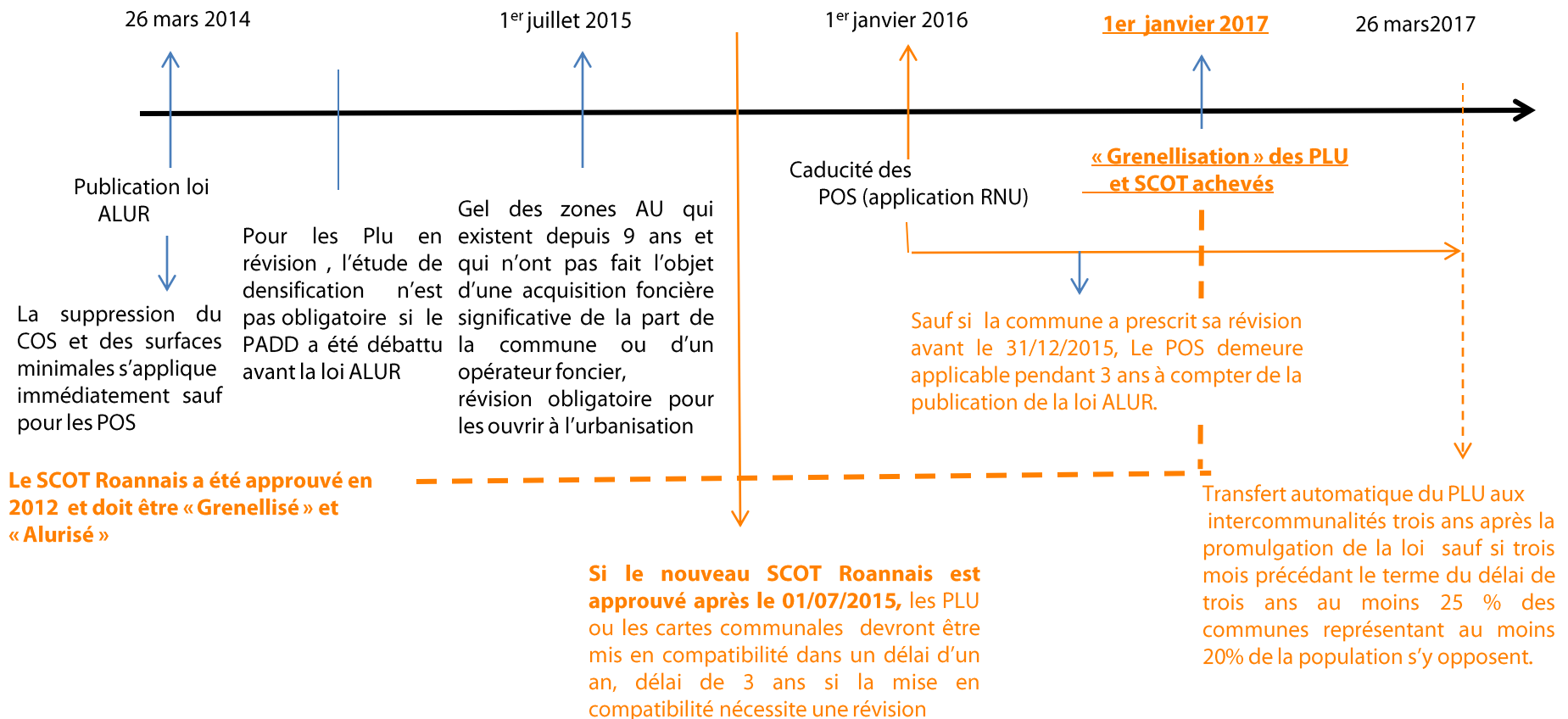
- Possibilité pour le juge de sursoir à statuer et de demander sous délai la régularisation d'une inégalité entachant un SCOT/PLU/CC sous les réserves suivantes).
 - en cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, régularisation possible par procédure de modification.
 - en cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, régularisation possible que si l'illégalité a eu lieu après débat sur les orientations du PADD
- Possibilité pour le juge d'annuler partiellement un document (notamment plan de secteur, Programme d'orientations et d'actions d'un PLUi (POA), dispositions habitat ou transport des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un PLU ou PLUi)
- Par contre, l'annulation partielle d'un PLU et le retour au POS entraînent l'obligation sans délai d'élaborer un contenu de PLU sur la partie annulée (couverture intégrale de la commune ou de l'EPCI art. L123-1)

Les principales échéances dans le périmètre du Scot Sud Loire



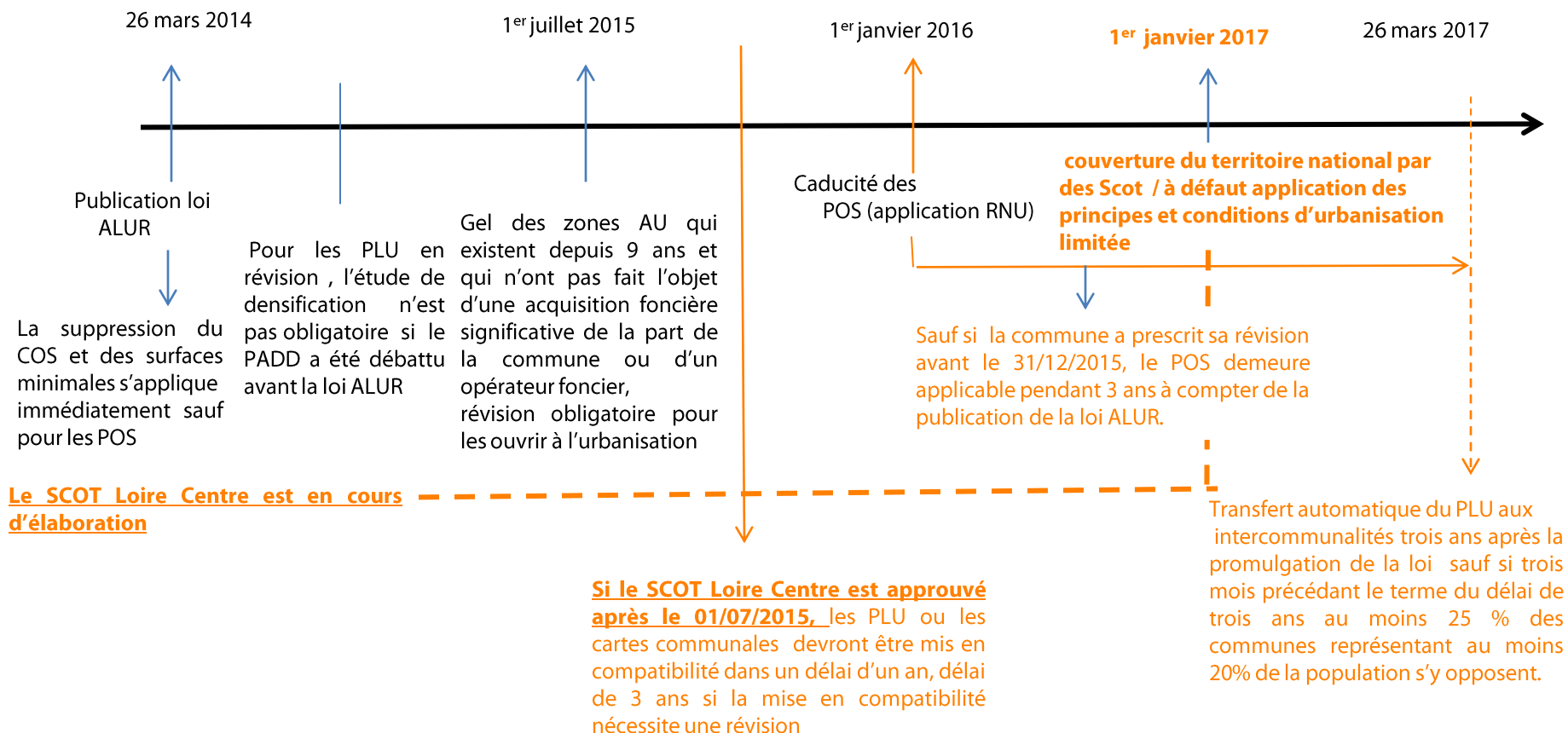
LOI ALUR

Les principales échéances dans le périmètre du Scot Roannais



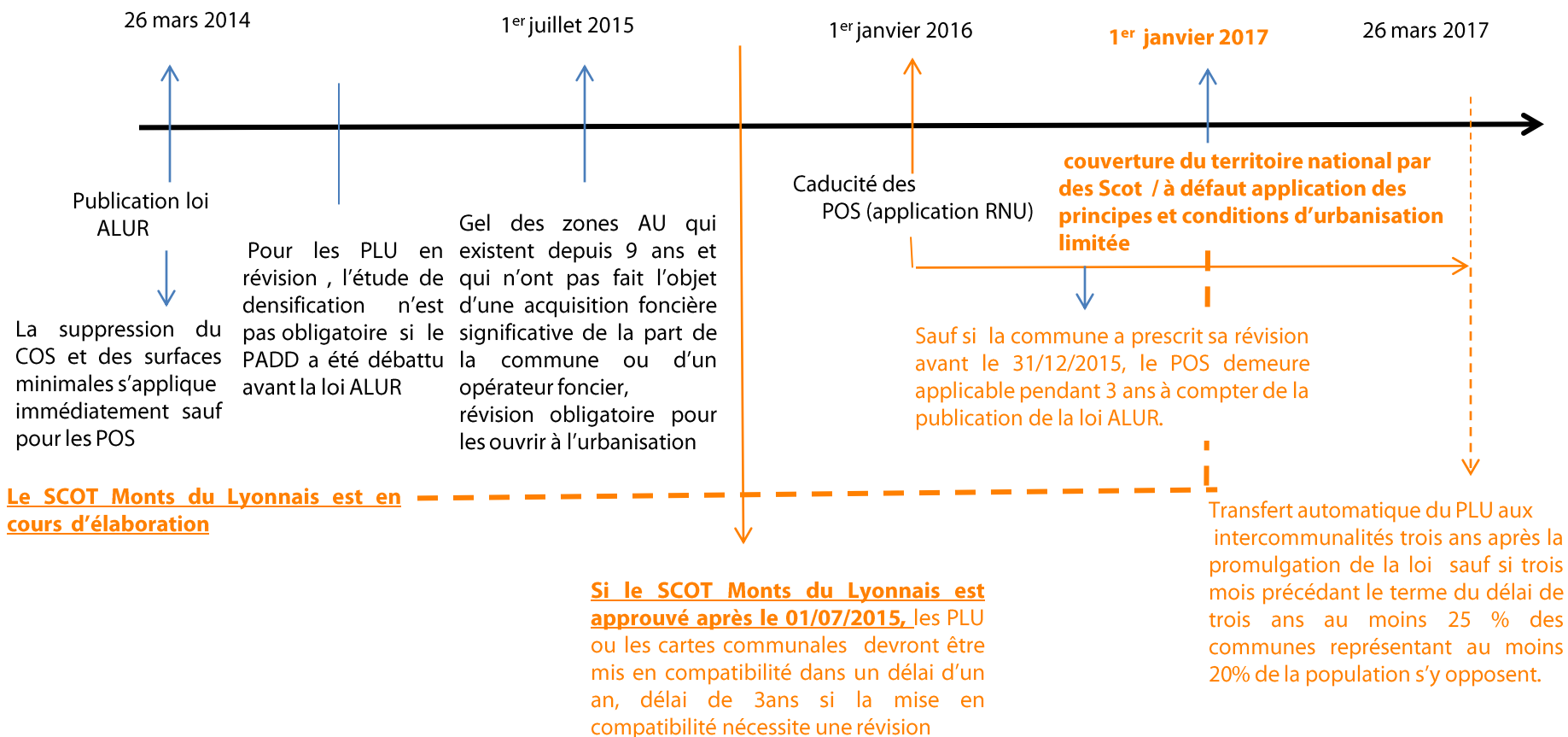
LOI ALUR

Les principales échéances dans le périmètre du Scot Loire Centre



LOI ALUR

Les principales échéances dans le périmètre du Scot des Monts du Lyonnais



LOI ALUR / Le rôle des Agences d'urbanisme renforcé

Le premier alinéa de l'article L-121-3 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organismes de réflexions, d'études et d'accompagnement des politiques publiques, appelés « agences d'urbanisme ».

LOI ALUR / Le rôle des Agences d'urbanisme renforcé

Les agences d'urbanisme, qualifiées d'agences d'ingénierie partenariale, ont notamment pour missions :

- de suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ;
- de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification qui leur sont liés, notamment les SCOT et les PLU intercommunaux ;
- de préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques ;
- de contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement durable et la qualité paysagère et urbaine ;
- d'accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.