

## Urbanisme : des échéances importantes introduites par la loi ALUR

### Conséquences sur les POS, PLU, PLUi, SCoT et cartes communales

#### 1 – Les Plans d'Occupation des Sols (POS)

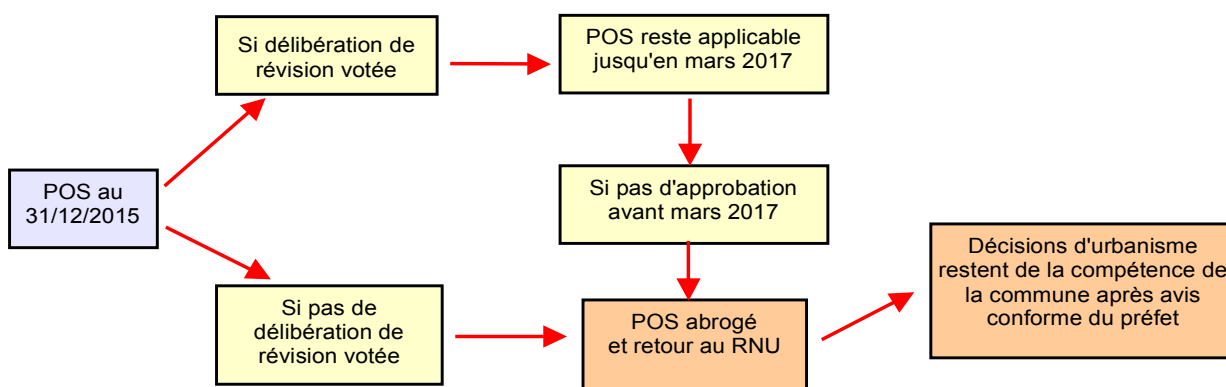
La Loi ALUR (art 135) prévoit que les plans d'occupation des sols (POS) non transformés en Plans Locaux d'Urbanisme au 31 décembre 2015 deviennent caducs, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) se substituant au POS.

La transformation des POS en PLU permet une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable dans les politiques locales d'aménagement et de planification. En effet, les PLU doivent se conformer aux lois du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE). Ces lois intègrent de nouveaux objectifs notamment environnementaux et des obligations de résultats qui ne sont pas pris en compte dans les POS.

La loi ALUR, dans un double objectif de lutte contre le gaspillage foncier et le mitage et l'unification des règles d'urbanisme, impose la transformation en PLU ou en cartes communales des POS encore applicables qui n'ont pas encore été remplacés par des PLU.

**Les POS non transformés au 31 décembre 2015 seront caducs à compter de cette date.**

**Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS en PLU a été engagée avant cette date, le POS reste applicable jusqu'à l'approbation du nouveau document d'urbanisme et la procédure peut être menée à son terme au plus tard avant le 27 mars 2017.**



#### 2 - Plans locaux d'urbanisme (PLU) - Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi)

Le PLU est un outil d'aménagement de l'espace qui concilie les politiques nationales avec les spécificités territoriales. La réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait de l'intercommunalité l'échelle pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'aménagement et d'environnement.

## Urbanisme : des échéances importantes introduites par la loi ALUR

### 2.1 - Procédures de révision

Le PLU(i) peut être révisé. Dans ce cas, il le sera dans des conditions semblables à son élaboration. Il peut également être modifié par délibération de la commune ou de l'EPCI, après enquête publique, si la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

#### « Grenellisation » des documents de planification territoriale :

La loi ALUR autorise le report d'une année du délai de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme aux exigences de l'article 19 de la loi ENE pour les PLU approuvés antérieurement aux dates fixées par la loi ENE lors de leur prochaine révision qui doit désormais intervenir **au plus tard le 1er janvier 2017**.

#### Modification de périmètre des EPCI compétents en matière d'urbanisme :

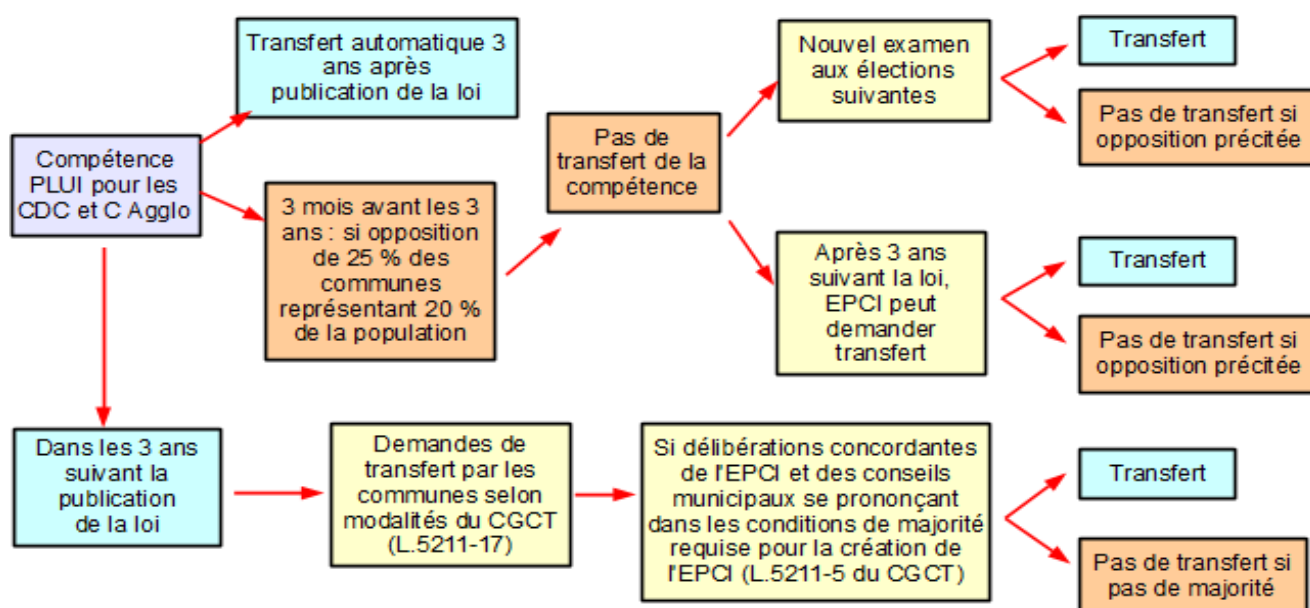
Le principe général en cas d'évolution du périmètre d'un EPCI est le maintien des documents d'urbanisme des communes ou des EPCI concernés ainsi que leur possibilité d'évoluer jusqu'à l'approbation ou la révision du PLUi couvrant l'intégralité du territoire de l'EPCI.

### 2.2 - Principales modifications apportées et évolutions à venir

#### Le transfert de compétence PLU aux EPCI (art 136 de la loi ALUR) :

Le transfert de compétence PLU s'opère automatiquement au terme d'un délai de trois ans suivant la publication de la loi (27 mars 2017), sauf si une minorité de blocage rassemblant 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population d'une communauté est réunie trois mois avant les trois ans.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, dite aussi loi Grenelle II) et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 invitent les collectivités à mener une réflexion sur un territoire élargi et encouragent l'élaboration de PLU intercommunaux (PLUi), afin de mieux appréhender et intégrer ces enjeux dans la planification.



## Urbanisme : des échéances importantes introduites par la loi ALUR

Pour faciliter l'élaboration des futurs PLUi, le texte rend facultative l'intégration des plans locaux de l'habitat (PLH) et des plans de déplacements urbains (PDU) dans le document d'urbanisme.

### *Mesures en faveur de la densification :*

#### **Contrôle de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et reclassement des anciennes zones à urbaniser (art 139 de la loi ALUR)**

La transformation d'une zone 2AU (zone non ouverte à l'urbanisme) en zone 1AU (zone constructible) par une commune ou un EPCI compétent par voie de modification du PLU est subordonnée à la délibération motivée (de la collectivité) justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités résiduelles d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**À compter du 1er juillet 2015, la loi ALUR reconsidère les zones classées 2AU** depuis plus de neuf ans en l'absence d'ouverture à l'urbanisation.

Ce délai court à compter de la date d'approbation du PLU. Passé ce délai, une modification ne sera plus suffisante pour transformer une zone 2AU en zone constructible à moins qu'il s'agisse d'une zone à urbaniser « pour laquelle auront été effectuées des acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L. 123-1-5 du CU).

#### **Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et de la taille minimale des terrains**

### **3 Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**

#### **3.1 - Le rôle intégrateur du SCoT**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développements durables (PADD).

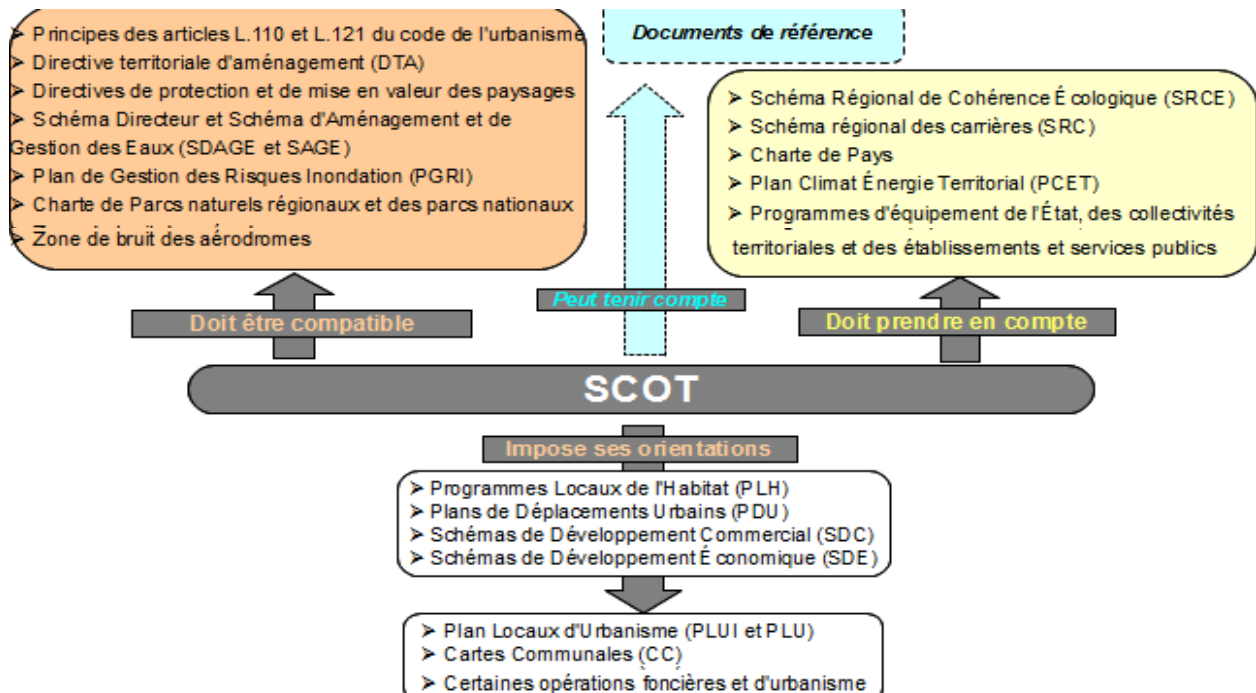
La loi ALUR renforce le rôle intégrateur et stratégique du SCoT (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, article 129 de la loi ALUR) dans une perspective de transition écologique des territoires en clarifiant la hiérarchie des normes :

- limitation des rapports directs de prise en compte<sup>1</sup> et de compatibilité<sup>2</sup> du PLU avec les documents de rang supérieur (article L.122-1 du code de l'urbanisme, article 129 de la loi ALUR)
- mise en cohérence avec le code de l'environnement

<sup>1</sup> La prise en compte : obligation de ne pas ignorer, possibilité de déroger pour un motif justifié

<sup>2</sup> Compatibilité : obligation de non contrariété. Possibilité de divergence entre les deux documents mais à condition que les options fondamentales ne soient pas remise en cause par le document devant être compatible

## Urbanisme : des échéances importantes introduites par la loi ALUR



La loi ALUR a supprimé la possibilité d'élaboration de schémas de secteurs pour compléter et préciser les SCOT, introduite par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (article L.122-1-14 du Code de l'urbanisme, article 129 de la loi ALUR). Les schémas de secteurs déjà approuvés continueront à produire leurs effets juridiques, et notamment, sous conditions, à tenir lieu de PLU dès lors qu'ils portent sur le périmètre d'un EPCI compétent en matière d'urbanisme (voir également fiche PLU). En revanche, dans une volonté de mieux couvrir l'ensemble du territoire national, la charte d'un parc naturel régional peut tenir lieu de SCOT (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

### 3.2 - La « Grenellisation » des SCOT

Le SCOT peut être révisé. Dans ce cas, il le sera dans des conditions semblables à son élaboration. Il peut également être modifié par délibération de l'EPCI, après enquête publique, si la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

La loi ALUR a modifié les délais de mise en compatibilité des Schémas vis-à-vis des documents de rang supérieur ainsi que des mesures transitoires : **tous les SCOT devront intégrer les nouvelles dispositions de la loi du 12 juillet 2010** portant Engagement National pour l'Environnement (élaboration ou révision) **avant le 1er janvier 2017**.

## Urbanisme : des échéances importantes introduites par la loi ALUR

### 3.3 - SCoT et aménagement commercial

Maîtriser l'aménagement commercial (article 129 de la loi ALUR) à travers le SCoT

Le rôle du SCoT en matière de développement commercial est renforcé. La loi ALUR supprime le document d'aménagement commercial et la délimitation de zones d'aménagement commercial. Elle complète le contenu du DOO qui doit préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et définir la localisation préférentielle des commerces en tenant compte des objectifs de revitalisation des centres villes et de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité.

Par ailleurs, pour mettre un coup d'arrêt au développement de friches commerciales, la loi ALUR crée, pour les porteurs de projets d'équipements commerciaux, une obligation d'organiser le démantèlement et la remise en état du terrain ou de traiter une friche s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de 3 ans. Cette disposition est subordonnée à la publication d'un décret.

## 4 – Les cartes communales (CC)

Les modifications apportées par l'article 133 de la loi portent sur 5 points essentiels :

- l'avis de la CDCEA sur le projet d'élaboration de carte communale,
- la délibération obligatoire du conseil municipal à compter du 1er janvier 2015 pour prescrire l'élaboration d'une carte communale,
- l'évaluation environnementale obligatoire dans certains cas,
- les servitudes d'utilité publiques obligatoirement annexées au document.

### 4.1 - Carte communale et CDCEA

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où des constructions nouvelles peuvent être autorisées. Elle permet de fixer clairement les règles du jeu entre l'État et les collectivités.

Elle est adaptée pour les communes rurales qui reçoivent régulièrement des demandes de permis de construire et qui souhaitent un développement modéré de leurs secteurs constructibles.

Depuis la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, elle est devenue un document d'urbanisme à part entière.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) soumet désormais le projet de carte communale à l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) lorsqu'elle est de nature à réduire un « espace agricole » cf. article L.124-2 du code de l'urbanisme hors périmètre de SCoT.

## Urbanisme : des échéances importantes introduites par la loi ALUR

### 4.2 - Procédure d'élaboration

Avant la loi ALUR, la procédure d'élaboration de la carte communale était relativement peu formalisée. **A compter du 1er janvier 2015, une délibération du conseil municipal ou communautaire est nécessaire pour prescrire l'élaboration d'une carte communale** (article L 2121-29 du code général des collectivités territoriales).

Elle ne comporte pas de concertation obligatoire avec le public, cependant la loi ALUR fait entrer la carte communale dans le champ d'application de l'évaluation environnementale (article L 121-10, II, 2° du code de l'urbanisme)<sup>3</sup>.

L'évaluation environnementale est obligatoire pour les cartes communales qui incluent une zone du réseau Natura 2000 ou au cas par cas selon l'avis de l'autorité environnementale (la DREAL) selon la nature des projets.

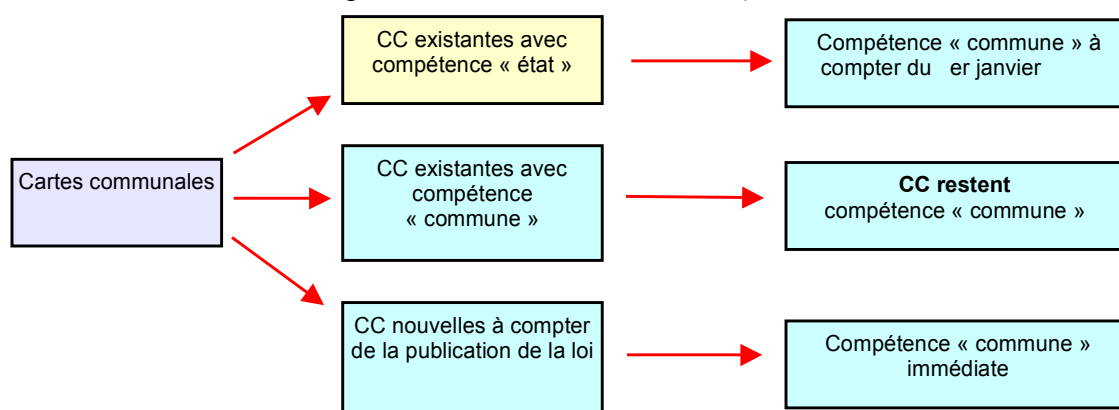
Un décret est en cours de rédaction qui précisera les modalités d'application.

Le projet de carte communale fait l'objet d'une enquête publique après avis éventuel de la CDCEA.

La carte communale est toujours approuvée conjointement par le Préfet (au nom de l'État) et par le conseil municipal (ou communautaire) après l'enquête publique.

Le ou les documents graphiques opposables comportent désormais en annexe les servitudes d'utilité publique<sup>4</sup> (Article 133 de la loi ALUR)

(Voir aussi la fiche « fin de la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des actes d'urbanisme des communes comprises dans un EPCI de plus de 10 000 habitants » qui concerne également toutes les communes disposant d'une carte communale )



<sup>3</sup> La majorité des CC existantes disposent de telles annexes. La loi soumet les CC au même régime que les autres documents d'urbanisme. Le représentant de l'État est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme ou à la carte communale les servitudes. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'État y procède d'office.

<sup>4</sup> Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, ou de la carte communale soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou à la carte ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan ou la carte a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication