

# *Impacts d'ALUR sur les PLUi en cours*

21/05/2014

*Club PLUi – La Haye Du Puits*



**CLUB  
PLU *i***  
*plan local d'urbanisme intercommunal*



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

# Promulgation de la loi ALUR le 24/03/2014

## Éléments de contexte

**I - Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

**II - Dispositions relatives aux commerces**

**III - Modernisation du PLUi**

**IV – Evolution des périmètres**

**V - Mesures concernant le contentieux**

**Synthèses des mesures et de leurs entrées en vigueur**

# I – Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

## Enjeux

- limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en particulier pour préserver la biodiversité, maintenir le potentiel agricole et assurer le cycle de l'eau

## Contexte

- deux lois récentes sont venues renforcer cette politique:
  - la loi engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter l'étalement urbain et encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics
  - la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter la régression des espaces agricoles

## Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (1)

### Suppression du COS :

- Évolution au fil des lois de l'article L123-1-5 qui le rendait peu lisible
- Suppression symbolique : lutte contre la sous-densité des zones constructibles et à leur pendant, l'extension périphérique - application immédiate
- Dans les faits, préférence des rédacteurs de PLU pour les règles de gabarit qui collent plus au projet urbain qu'à la règle purement arithmétique

### Suppression de la taille minimale des terrains :

- La loi SRU avait déjà supprimé la possibilité d'imposer des tailles minimales de terrain sauf contraintes techniques pour la réalisation d'un assainissement individuel et sauf pour des raisons paysagères souvent détournées

## Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (2)

### Reconsidérer les zones 2AU anciennes :

- ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans nécessite une révision sauf si elle a fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune

*Application à partir du 1er juillet 2015*

- Lorsque l'ouverture se fait par voie de modification, l'EPCI doit prendre une délibération motivée avec justifications

*Application immédiate*

## Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (3)

### Autres dispositions :

#### ■ En faveur de la biodiversité :

- évaluer les besoins en matière de biodiversité (rapport de présentation) - *Application immédiate si le débat sur les orientations du PADD n'a pas eu lieu*
- définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement « notamment les continuités écologiques » (OAP)
- CBS : part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (règlement)

#### ■ En faveur de préservation des espaces :

- l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit porter sur les 10 années précédant l'approbation ou la révision du PLU - *Application immédiate si le débat sur les orientations du PADD n'a pas eu lieu*
- les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être chiffrés (PADD) - *Application immédiate*
- Etude de densification dans le rapport de présentation - *Application immédiate si le débat sur les orientations du PADD n'a pas eu lieu*

# Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (4)

## Caducité des POS au 31/12/2015 :

- contexte
- Retour au RNU
- Le POS reste applicable si une procédure d'élaboration d'un PLU(i) est en cours. Son approbation doit intervenir dans les 3 ans après la publication de la loi (soit le 26/03/2017 au plus tard)

*Application immédiate*

## Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (5)

### Encadrement des STECAL en zones agricoles, naturelles et forestières :

- Objectif : limiter les recours inappropriés à la technique du pastillage (« micro zonage » ou « STECAL ») : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme
- Création des STECAL seulement à titre « exceptionnel » avec avis de la CDCEA
- Hors STECAL, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination

*Application immédiate pour les procédures en cours*

*Les secteurs délimités avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR continuent d'exister jusqu'à la première révision du PLU engagée après la publication de la loi*



## Mesures de lutte contre l'étalement urbain et en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (6)

### Changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables :

- Le droit actuel autorise les PLU à désigner, en zone agricole, les bâtiments remarquables qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- La loi ALUR complète ce mécanisme en ajoutant une possibilité d'extension limitée de ces bâtiments en zone A et une possibilité de changement de destination en zone N
- Des avis conformes de la CDCEA en zone A, et de la CNDPS en zone N, sont exigés

## II - Dispositions relatives aux commerces

### OAP :

- possibilité de prévoir un pourcentage de commerces lors de la réalisation d'opérations
- en l'absence de SCOT, les OAP intègrent les dispositions du DOO mentionnées au L 122-1-9

*Pour les procédures en cours, les EPCI peuvent opter pour les dispositions antérieures*

## III - Modernisation du PLU communautaire

### Le transfert de la compétence PLU aux EPCI :

- Contexte : renforcement des intercommunalités, fonctionnement des territoires, échelle pertinente, volonté gouvernementale
- Transfert automatique pour les CC et les CA interviendra le 27/03/2017 sauf si opposition de 25% des conseils municipaux représentant 20% de la population dans les 3 mois précédents
- Transfert de compétence volontaire dans les trois ans suivant la publication de la loi : toujours possible dans les conditions du CGCT
- Transfert de compétence après ce délai de trois ans :
  - Automatique le premier jour de l'année suivant l'élection du Président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires (sauf opposition)
  - A tout moment, sur volonté du conseil communautaire (sauf opposition)

## Modernisation du PLU communautaire (1)

### Collaboration EPCI / communes :

- 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.

*application immédiate*

- 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.

*option ALUR ou dispositions antérieures pour les procédures en cours*

## Modernisation du PLU communautaire (2)

### Souplesse dans l'intégration du PLH et PDU :

- Contexte : favoriser la cohérence des politiques d'urbanisme, d'habitat et des déplacements mais risque du caractère opposable des OAP et décalage entre les obligations de réalisation des PLH et PDU « classiques » - volonté de généraliser le PLUi
- L'intégration du PLH et du PDU devient facultative
- Création du POA :
  - PLUi H : POA + OAP ayant des dispositions habitat. Pour les EPCI de moins de 30 000 habitants, a minima, seul le POA est requis, OAP si nécessaire
  - PLUi D : POA + OAP. Pour les EPCI AOTU non soumis à l'obligation d'élaborer un PDU (L 1231-1 du code des transports) , a minima, seul le POA est requis, OAP si nécessaire

*Application immédiate pour les PLUi qui se lancent après la publication de la loi.*

*Pour les procédures en cours, les EPCI peuvent opter pour les dispositions antérieures, mise en conformité lors de la prochaine révision*

## Modernisation du PLU communautaire (3)

### Autres évolutions spécifiques au PLUi :

- Amélioration de l'articulation avec le code des transports pour le PLU tenant lieu de PDU :
- Gouvernance du PLUi D : consultation des représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport, représentants des associations de défense de l'environnement et représentants des associations de personnes handicapées
- Compatibilité du PLUi D avec les normes supérieures
- Intégration du PAVE

*Pour les PLUi en cours à la date de publication de la loi ALUR, option ALUR ou applications des dispositions antérieures à la loi ALUR*

- Obligation de réaliser un bilan « global » du PLUi et du PLUi tenant lieu de PDU tous les 9 ans ; pour le PLUi tenant lieu de PLH, obligation de réaliser un bilan « global » tous les 6 ans et un bilan spécifique du volet habitat tous les 3 ans

*à partir du 1er juillet 2015*

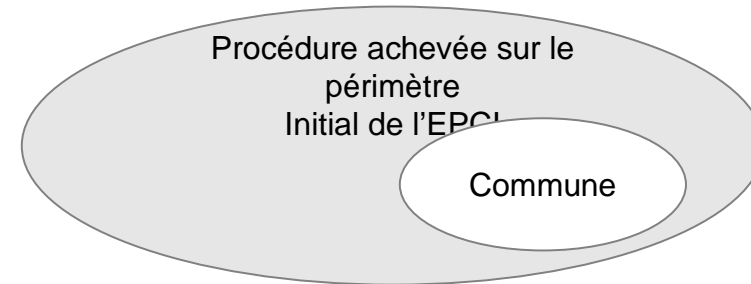
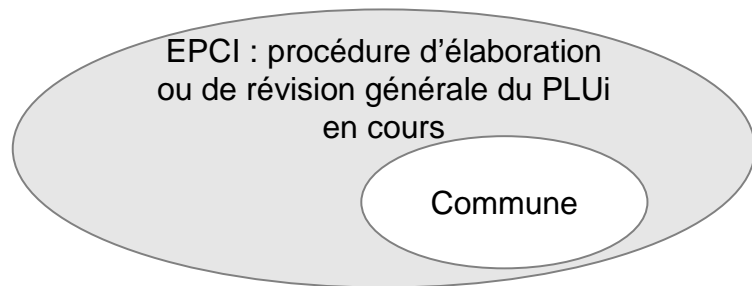
- les pouvoirs du préfet sont renforcés en ce qui concerne le PLUi tenant lieu de PLH : demande de modifications du document possible et extension du droit de veto hors SCOT.

### III. Evolution des périmètres

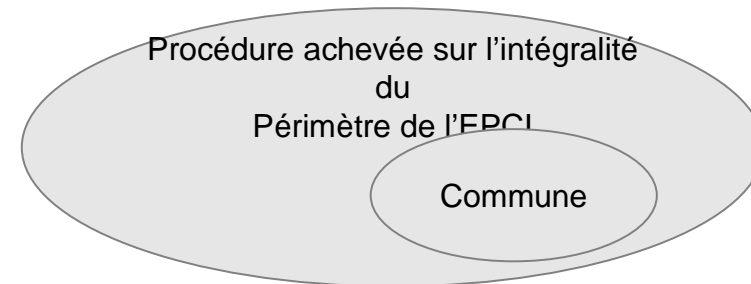
- En cas d'évolution du périmètre d'un EPCI, les dispositions des PLU et des cartes communales restent applicables
- Jusqu'à l'approbation du PLUi, les dispositions des PLU peuvent être modifiées ou mises en compatibilité (déclaration de projet) par l'EPCI nouvellement compétent. Les dispositions des cartes communales peuvent être modifiées ou révisées.
- 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 => 2 exemples :

1<sup>er</sup> exemple : cas de l'intégration d'une commune

dans le périmètre d'un EPCI dont le PLU est en



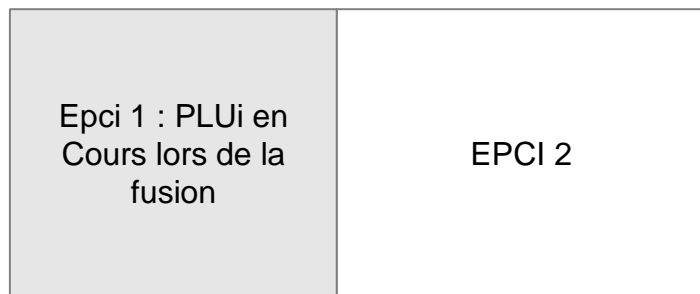
L'EPCI peut achever la procédure d'élaboration ou de révision de son PLU en cours, à la date d'intégration de la commune,



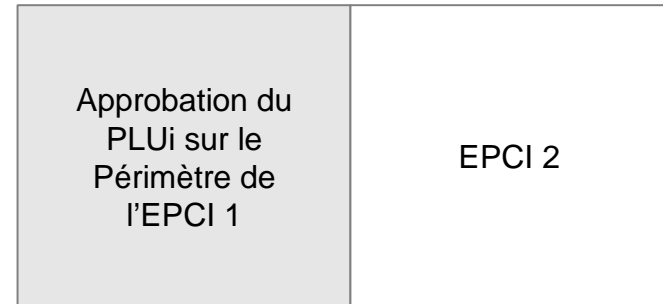
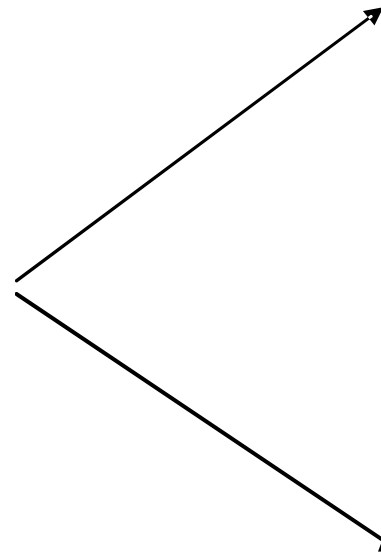
Si le débat sur le PADD du PLU n'a pas encore lieu à la date d'intégration de la commune, l'EPCI compétent peut étendre la procédure d'élaboration ou de révision de son PLU en cours au territoire de la commune nouvellement intégrée (et doit l'achever dans les deux ans suivant l'intégration).



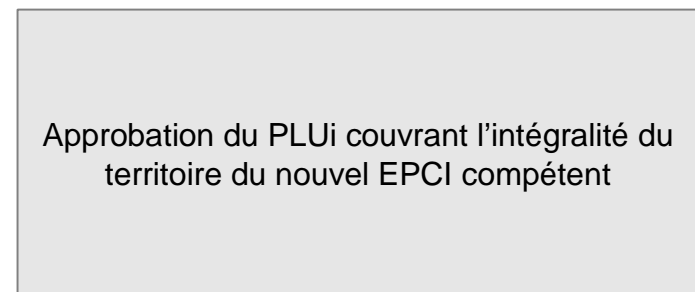
2ème exemple : cas d'un EPCI issu de la fusion d'un EPCI 1, dont le PLU est en cours d'élaboration ou de révision au moment de la fusion, avec un EPCI 2



Nouvel EPCI compétent



Approbation par le nouvel EPCI compétent du PLUi sur le périmètre initial de l'EPCI 1



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.

## IV - Mesures sur le contentieux

- 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.

- Annulation partielle

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.

- 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

# Synthèse d'entrée en vigueur des dispositions de la loi ALUR

## Principales mesures applicables immédiatement aux PLUi en cours d'élaboration

- Evolution des périmètres (L. 123-1-1 du CU)
- PADD : intégration des politiques du paysage dans les orientations générale ; fixation d'objectifs chiffrés de consommation d'espace
- STECAL
- Suppression du COS et taille minimale des terrains

## Principales mesures applicables aux PLUi en cours d'élaboration si l'EPCI opte pour les dispositions ALUR

- Les dispositions relatives au renforcement de la collaboration au sein de l'EPCI (par exemple, la définition des modalités de la collaboration – article L.123-6 du CU)
- Intégration optionnelle du PLH et du PDU :
  - POA
  - Amélioration de l'articulation du PLUi D avec le code des transports
- OAP commerce en l'absence de SCOT

## Principales mesures applicables immédiatement aux procédures en cours si le débat sur le débat sur les orientations du PADD n'a pas eu lieu avant la loi ALUR

- Diagnostic établi au regard des besoins en matière de biodiversité, intégration d'une étude de densification, analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit porter sur les 10 années précédant l'approbation ou la révision

## Mesures dont l'entrée en vigueur est différée au 01 juillet 2015

- Révision du document pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans
- Obligation d'un bilan global à 9 ans pour le PLUi D ; 6 ans pour le PLUi H + bilan spécifique volet habitat pour le PLUi H à 3 ans

# ***Merci pour votre attention.***

**Club PLUi**

## ***Contacts :***

• **Guenolé Poix**, Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires  
DGALN/DHUP/QV3, [guenole.poix@developpement-durable.gouv.fr](mailto:guenole.poix@developpement-durable.gouv.fr),

01 40 81 95 34

**Isabelle NICOLI**, Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires  
DGALN/DHUP/QV4, [isabelle.nicoli@developpement-durable.gouv.fr](mailto:isabelle.nicoli@developpement-durable.gouv.fr)

• **Adresse mail du club** : [club.plui@developpement-durable.gouv.fr](mailto:club.plui@developpement-durable.gouv.fr)

• **Site extranet** : <http://extranet.plui.territoires.gouv.fr>

(utilisateur : plui, mot de passe : extr@plui)