

CNTVB

30/04/2014

Dispositions ALUR



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Ministère de l'Égalité et du Développement Territoriaux

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

Plusieurs leviers

- Le développement de la planification stratégique
- La rénovation des règles d'urbanisme

- **Modernisation des documents d'urbanisme**
- **Lutte contre la consommation d'espaces**
- **Mesures en faveur de la Trame Verte et Bleue**

Conforter le rôle intégrateur du SCoT

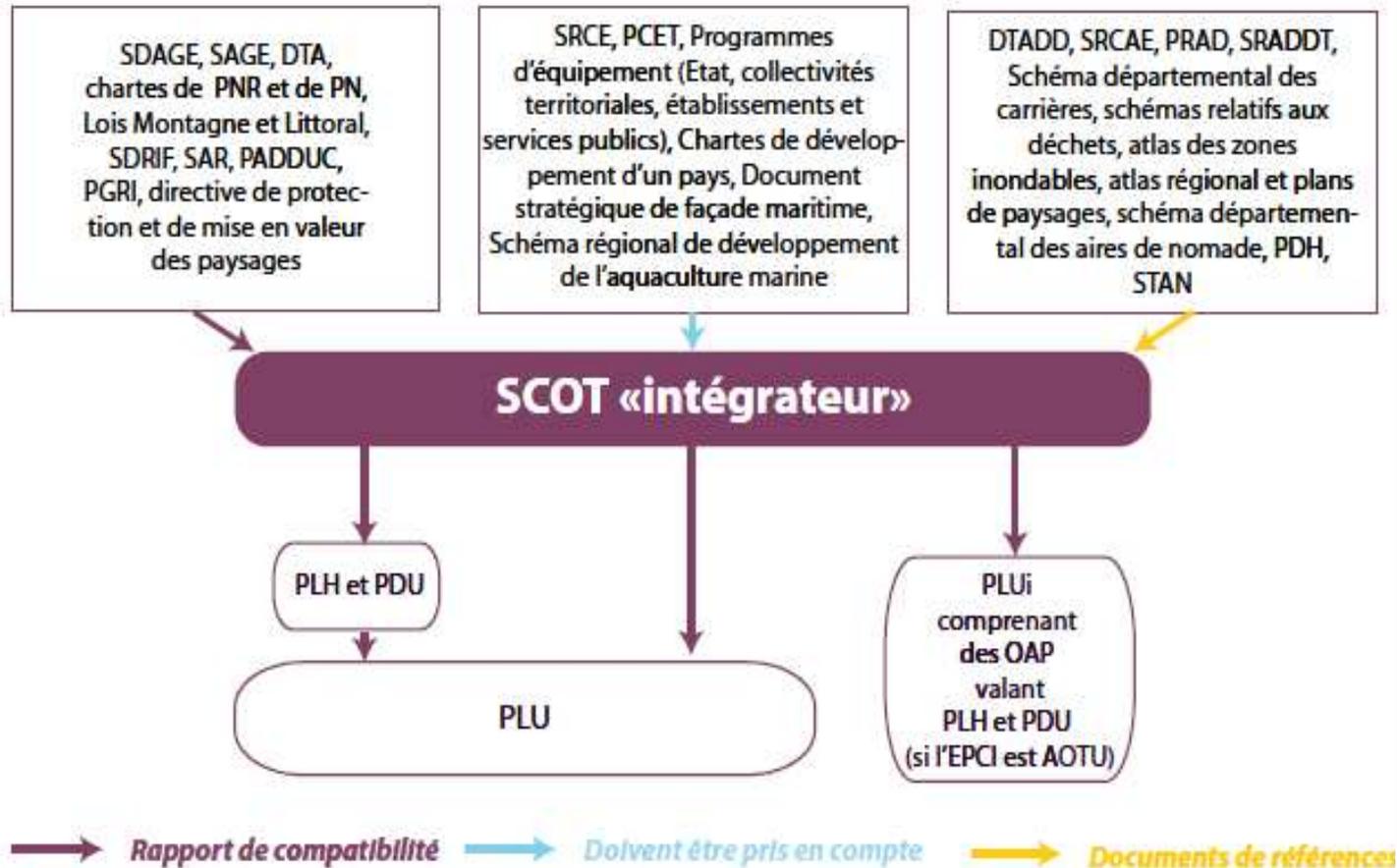
Clarification de la hiérarchie des normes :

- Réécriture du L.111-1-1 qui devient l'article unique de référence
- Clarification 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

Conforter le rôle intégrateur du ScoT



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 ...

Le PLU à l'échelle intercommunale

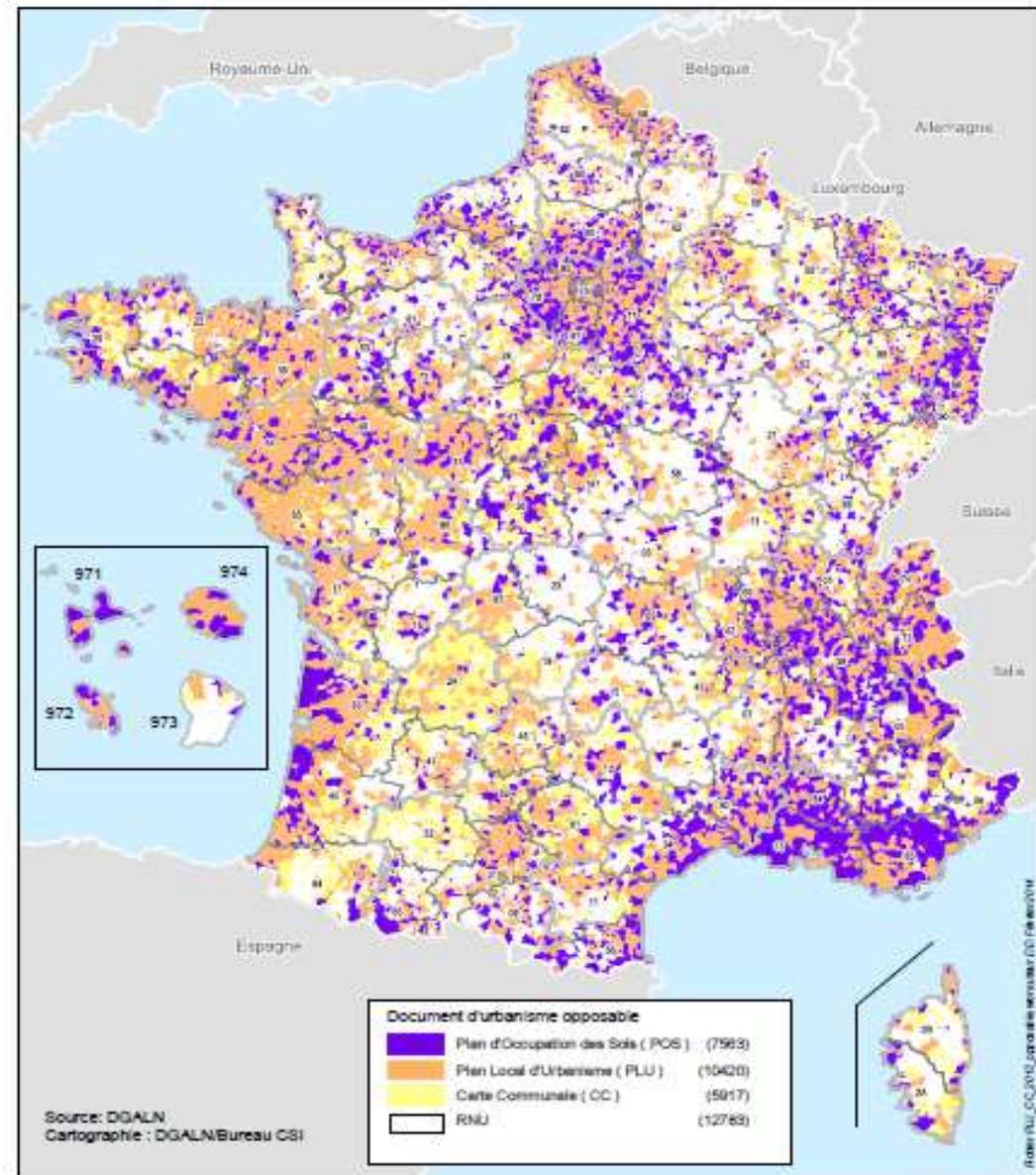
Transfert de compétence PLU aux communautés d'agglomération (CA) et aux communautés de communes (CC) :

- 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

Suppression 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
- La caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur: c'est le RNU qui s'applique

les documents d'urbanisme communaux opposables au 1er janvier 2013



Mesures pour la modernisation de la carte communale

- Extension de l'obligation de l'évaluation environnementale des cartes communales (si incidences notables sur l'environnement)
- Précision dans la loi de la nécessité d'une prescription de l'élaboration d'une carte communale par délibération du conseil municipal ou communautaire
- Annexion des servitudes d'utilité publique

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'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

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 ;
- Le rapport de présentation du PLU :
 - analyse la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification ;

Ces dispositions sont applicables aux PLU et SCoT dont l'élaboration ou la révision débute après l'entrée en vigueur de la loi et aux procédures en cours si le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu.

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.



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 d'une unité urbaine de + de 15 000 hb et non de la limite extérieure de la zone bâtie continue de l'agglomération de + de 50 000 hb

Renforcement du dispositif de lutte contre l'étalement urbain :

étendre explicitement le dispositif aux zones agricoles et forestières

Encadrement des possibilités de dérogation :

dérogation après avis de la CDCEA et accord du préfet

avec conditions renforcées (L 122-2-1)

Contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

- **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans impose une procédure de révision.**
 - les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI ne sont pas concernées ;
 - entrée en application différée au 1er juillet 2015

- **Pour les autres zones 2AU : la collectivité justifiera par délibération la nécessité de l'ouverture**
 - la justification repose sur l'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités
 - Entrée en vigueur immédiate, sauf pour modification en cours déjà notifiée aux PPA

Encadrement des STECAL (pastilles)

- 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
- Ces secteurs, possibles en zones agricoles, naturelles et forestières, ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel
- avis de la CDCEA
- Adaptation et réfection des bâtiments existants autorisés en dehors de ces secteurs en zone A et N.

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
- Le projet de loi 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

Suppression du COS

Mesures en faveur de la Trame verte et bleue

Concernant le rapport de présentation (L. 123-1-2) :

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière (...) d'environnement, **notamment en matière de biodiversité.**

Concernant les OAP (L. 123-1-4) :

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 ;**

Le règlement du PLU peut (L. 123-1-5) :

- comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville (III 1°) ;
- identifier et préserver des espaces pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques => ancien L.123-1-5 7° (III 2°) ;
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés ou espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (III 5°) ;
- fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (V) ;

Autres dispositions concernant les continuités écologiques :

- La dérogation au principe d'urbanisation limitée (L. 122-2) ne peut être accordée par le préfet que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas (...) à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques (L. 122-2-1)
- Le schéma régional des carrières prend en compte le SRCE et précise les mesures permettant d'éviter, de réduire et le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner (L. 515-3 code de l'environnement)

FIN
Merci
de votre
attention



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT