




# Loi ALUR

(et autres évolutions législatives ....)

## Les principaux changements concernant les documents d'urbanisme

DDT 84  
SURN / PLU



**La loi ALUR** (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 est entrée en vigueur **le 27 mars 2014**, sauf pour certaines dispositions nécessitant des décrets d'application

Ce texte propose des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

L'objectif est clair : construire plus, plus vite, en consommant moins de foncier.

Elle affirme l'intercommunalité comme échelle de référence.

Par ailleurs, elle repousse les délais de Grenellisation des documents d'urbanisme au 31/12/2016.



# Les axes prioritaires en matière de planification

- Favoriser les démarches stratégiques à l'échelle supra-communale
  - ▶ Le SCoT intégrateur à l'échelle des grands bassins de vie
  - ▶ Le PLU Intercommunal
  
- Mettre un terme aux POS
  
- Clarification d'ordre réglementaire visant à :
  - ▶ Favoriser la densification des zones constructibles
  - ▶ Lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers



# Le ScoT intégrateur



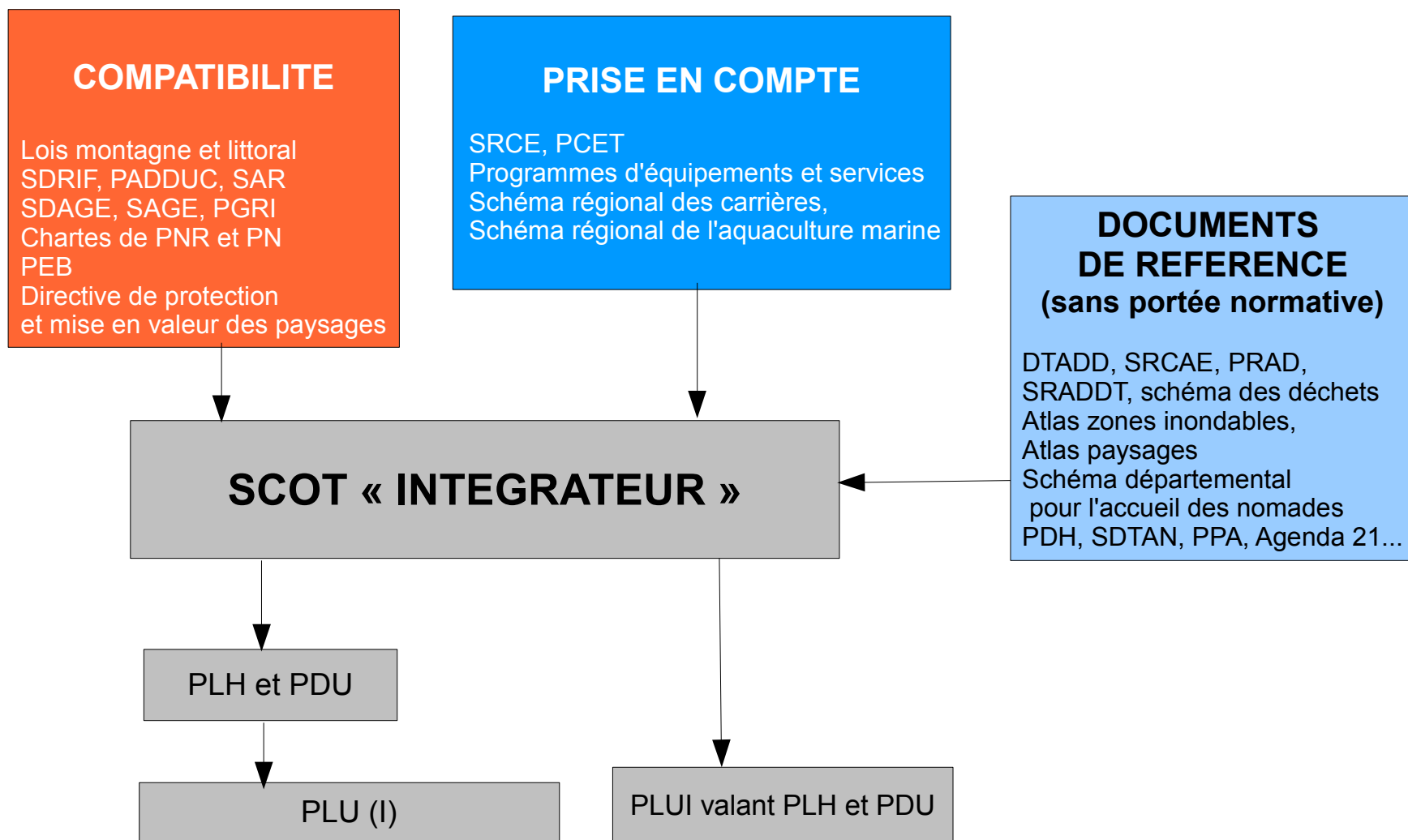
## Simplifier la hiérarchie des normes

Conforter le rôle du SCoT en tant que document d'urbanisme **intégrateur**.

C'est à son niveau que se fait l'intégration des documents de rang supérieur (SDAGE, SAGE, PCET, PGRI, charte des parcs naturels...) et ce n'est qu'en l'absence de SCOT que les documents d'urbanisme locaux doivent respecter ces normes.

L'objectif est de sécuriser les documents d'urbanisme locaux.

La loi réduit le délai de mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec le SCOT à 1 an, sauf pour les PLU si une révision est nécessaire ; dans ce cas le délai est porté à 3 ans.



**Le rapport de « compatibilité »** est en général défini comme un rapport de non-contrariété entre deux normes. Il en résulte que la norme inférieure peut s'écarter de la norme supérieure à condition de ne pas remettre en cause ses options fondamentales.

**Le rapport de « prise en compte »** est le moins exigeant. Il permet de vérifier que deux normes d'origine différente ne s'ignorent pas, afin d'assurer la cohérence de l'ensemble

# Favoriser la réalisation des ScoT à l'échelle des grands bassins de vie

- A partir du 01/07/2014, les nouveaux périmètres de ScoT ne pourront être limités au périmètre d'1 seul EPCI
- Suppression de la possibilité de créer de nouveaux schémas de secteur, mais possibilité de réviser ceux existants ou de les faire évoluer en PLUI

# Améliorer la couverture territoriale des SCOT

## ● Renforcement du principe d'urbanisation limitée

- ▶ Clarification de la règle dite des « 15 kilomètres » : calcul à compter de la limite extérieure de l'unité urbaine de plus de 15 000 habitants.
- ▶ Cette disposition cessera de s'appliquer à partir du 01/01/2017 et toutes les communes non couvertes par un SCOT seront concernées.
- ▶ Extension du dispositif :
  - à toutes les procédures de PLU (avant seulement pour les modifications et révisions).
  - aux cartes communales
- ▶ Dispositif applicable aux zones agricoles et forestières des PLU (avant seulement pour les zones naturelles et AU) et aux secteurs non constructibles des CC



► Les possibilités de dérogation sont plus **encadrées**

- **Avant loi ALUR** : « La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan ».
- **Après loi ALUR** : « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la 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 et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

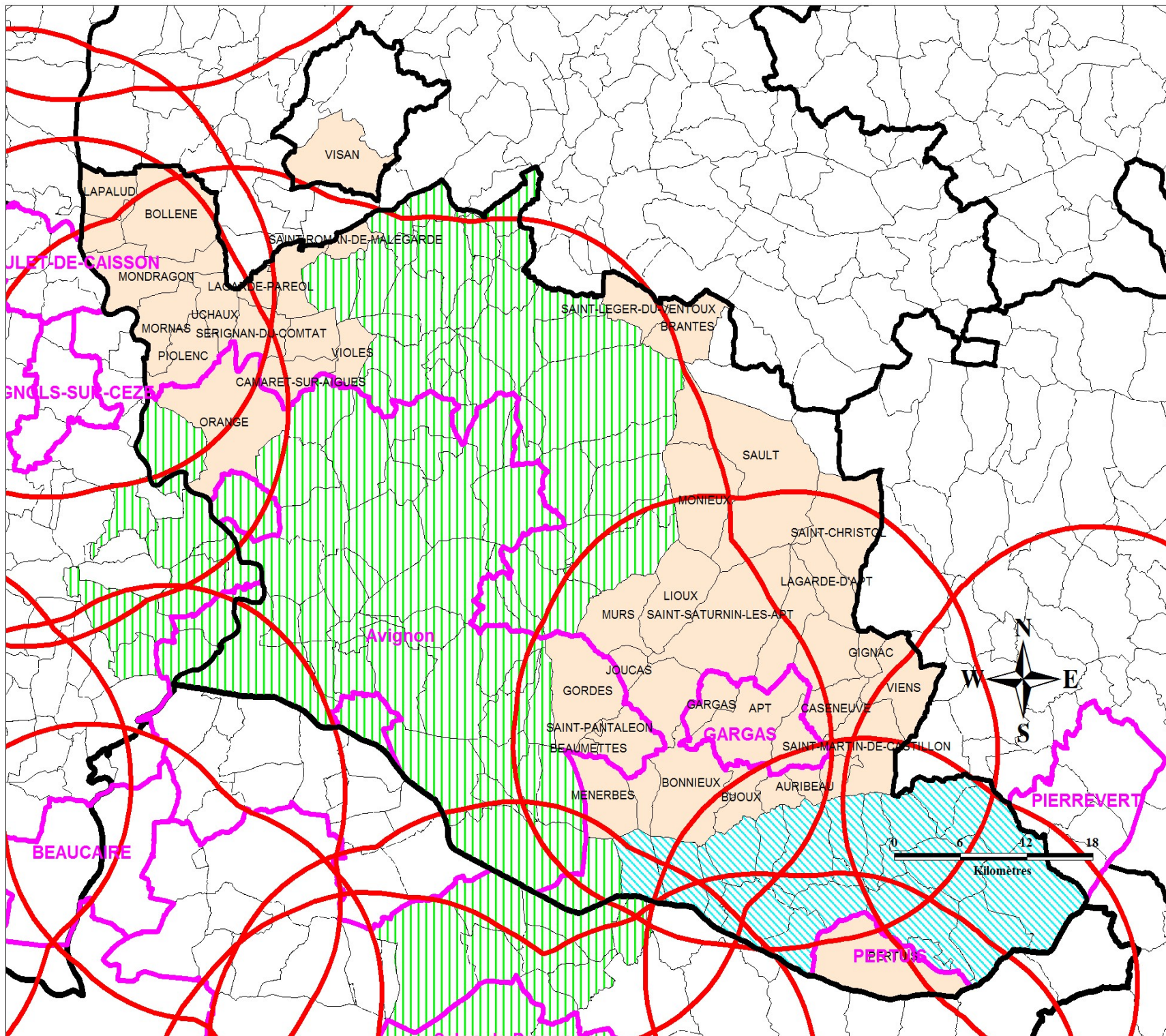
► La dérogation est accordée :

- Par le Préfet, après avis de la CDPENAF
- Toutefois, jusqu'au 31/12/2016, dès lors qu'il y a un périmètre de SCOT arrêté, la dérogation est donnée par l'EPCI en charge du SCOT, après avis de la CDPENAF

*Ces nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR ne s'applique pas aux procédures engagées avant le 27/03/2014*

# Urbanisation limitée en application de l'article L.122-2 du code de l'Urbanisme pour le VAUCLUSE

A partir de la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014



-  Zone couverte par un SCoT applicable
-  Unité Urbaine 2010 de plus de 15 000 h
-  Tampon de 15 km autour des agglomérations de plus de 15 000 h
-  SCoT approuvé mais par encore opposable

les communes concernées par ce SCoT sont impactées par l'Article L 122-2 jusqu'à mise en application du Schéma de Coherence

## Le Contenu du SCoT

- Le rapport de présentation 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 densifications et de mutation
- Les objectifs affichés dans le PADD doivent intégrer, en matière de déplacement, une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement
- Le DOO :
  - ▶ transpose les dispositions pertinentes des chartes de PNR et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales
  - ▶ arrête par secteur géographique des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

# Le PLU INTERCOMMUNAL



# Transfert de compétence

Le transfert de compétence PLU aux CA et CC est **systematique** :

- 3 ans après la publication de la loi **sauf si** au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent dans les 3 mois précédents le terme du délai de trois ans (26/12/2016 – 26/03/2017)
- En cas de refus, la loi prévoit une clause de revoyure : l'EPCI deviendra compétent de plein droit 1 an après chaque renouvellement du conseil communautaire, sauf en cas d'opposition des communes (dans les mêmes conditions). Le transfert volontaire de la compétence reste toujours possible
- La compétence une fois transférée à la communauté ne peut être restituée aux communes

*Projet de loi Macron : suppression de la minorité de blocage pour les aggro > 250 000 hab + transfert avancé au 01/06/2016*

## Les conséquences du Transfert de compétence

- ▶ Le transfert de compétence en matière de PLU emporte compétence en matière de CC et de document d'urbanisme en tenant lieu (POS, PAZ, PSMV)
- ▶ Obligation de réaliser un PLUi au plus tard à la prochaine révision d'un des PLU communaux
- ▶ Les nouvelles procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont de la compétence de l'EPCI nouvellement compétent
- ▶ L'EPCI compétent peut décider, le cas échéant après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, engagée avant la date de sa création ou de son transfert de compétence

## Des mesures en faveur des communes membres

- ▶ Le processus de **collaboration** (anciennement « concertation ») entre EPCI et communes membres est renforcé
  - ces modalités sont définies par une délibération de l'EPCI après avoir réuni l'ensemble des maires dans une conférence intercommunale
  - organisation d'un débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme
  - après l'enquête publique, l'EPCI présente les avis, observations du public et rapport du commissaire-enquêteur aux maires lors d'une conférence intercommunale avant approbation à la majorité simple des suffrages exprimés



## Le Contenu du PLU intercommunal

- ▶ Le PLUi ne doit plus tenir obligatoirement lieu de PLH et de PDU. Cette disposition est dorénavant **facultative**
  
- ▶ Intégration, pour les PLUi tenant lieu de PLH (PLUiH) ou de PDU (PLUiD), d'une nouvelle pièce obligatoire : **le programme d'orientations et d'actions** (POA) qui
  - précise les éléments nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, des transports et des déplacements, mais **n'ont pas d'impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement**. Par exemple, le POA peut comprendre des éléments programmatiques, des informations sur la gouvernance, sur la mise en place d'un observatoire, sur la tarification du stationnement, etc
  - les informations qui relèvent du POA n'ont pas vocation à être intégrées dans les OAP ; elles ne sont pas opposables aux autorisations de construire ou d'aménager.

# La suppression des POS



## Suppression des POS

Le POS devient caduc au 31/12/2015 (retour au RNU), sauf si une procédure de révision a été engagée avant cette date. Dans ce cas, le POS continue à s'appliquer jusqu'au 27 mars 2017, date à laquelle le PLU doit être approuvé.

↳ A noter que la loi relative à la simplification de la vie des entreprises du 20/12/2014 prévoit (article 13) que lorsque un EPCI compétent engage une procédure d'élaboration d'un PLUi après la promulgation de la loi Alur et avant le 31/12/2015, ces délais ne s'appliquent pas aux POS à condition que :

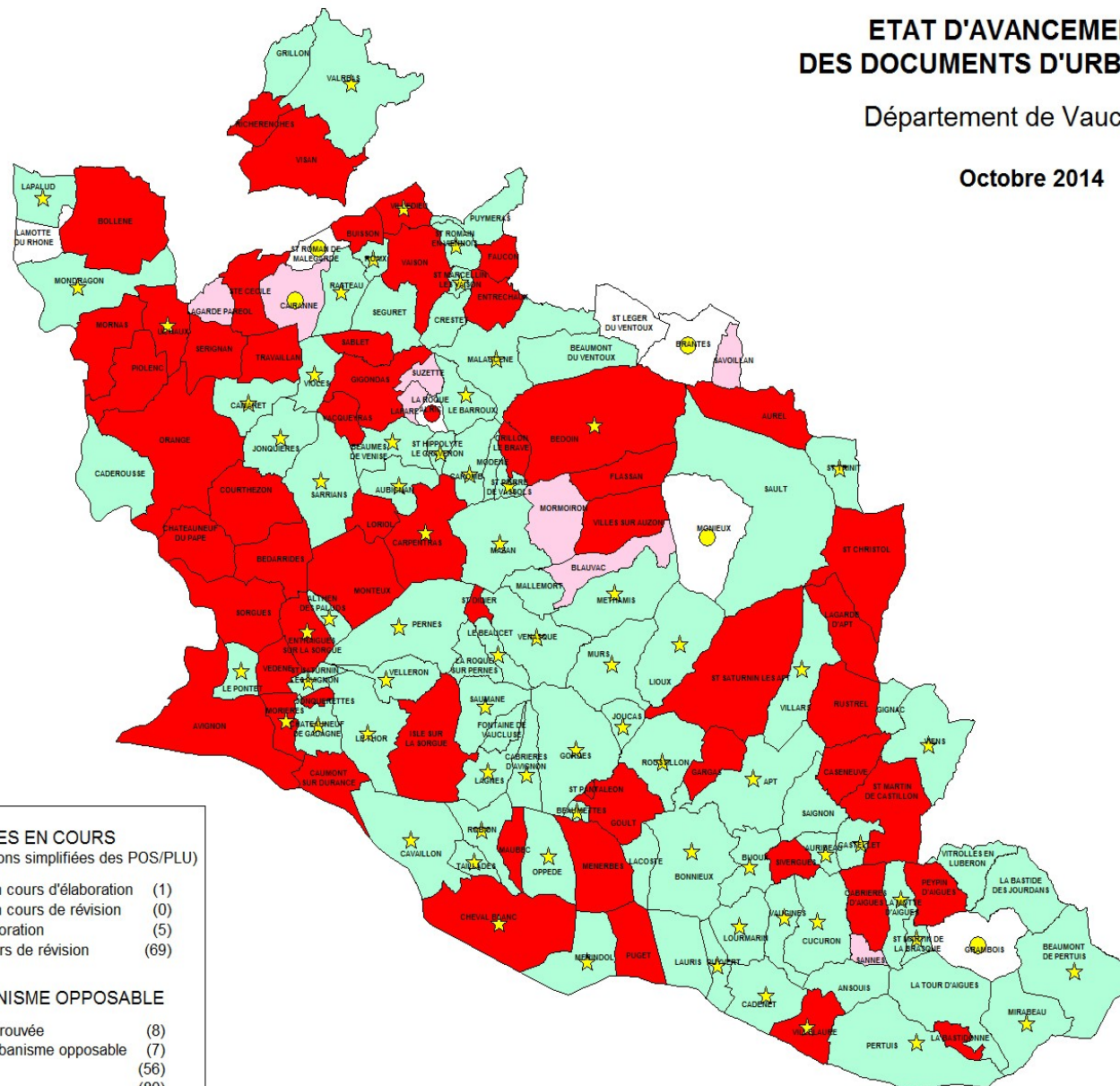
- le débat sur les orientations du PADD ait lieu avant le 27 mars 2017
- le PLUi soit approuvé avant le 31/12/2019

# Les POS-PLU en Vaucluse

## ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME

Département de Vaucluse

Octobre 2014



## Les POS-PLU par Arrondissement

Arrondissement	Total	PLU Grenelle		PLU SRU		POS	
		Approuvé	En Révision	Approuvé	En Révision	Approuvé	En Révision
AVIGNON	38	4		15	4	18	14
APT	56	6		13	2	35	30
CARPENTRAS	57	6		13	4	27	21
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>16</b>		<b>41</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>65</b>

Liste, par arrondissement, des 16 communes en POS dont la révision n'est pas encore engagée :

- ▶ **Avignon** : Caderousse, Fontaine de Vaucluse, Grillon, Ste Cécile les Vignes
- ▶ **Apt** : Ansois, Gignac, Puyvert, La Tour d'Aigues, Vitrolles
- ▶ **Carpentras** : Le Crestet, Malemort du C., Modène, Puyméras, La Roque sur Pernes, Séguret



**Mesures en faveur de la densification des zones constructibles et de lutte contre l'étalement urbain**

## Favoriser la densification des zones constructibles

- ▶ Le SCoT doit identifier les espaces bâtis dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation
  
- ▶ Le PLU doit :
  - analyser les capacités identifiés par le SCoT ou, en cas d'absence d'identification, analyser les capacités de l'ensemble des espaces bâtis (en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes)
  - exposer les dispositions retenues pour favoriser la densification des espaces bâtis
  
- ▶ En outre, la loi supprime la taille minimale des terrains et les COS inscrits dans les PLU et PSMV. Cette mesure s'applique aux demandes de PC et DP déposées à partir du 27/03/2014

# Lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces

- ▶ **Le SCOT** arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux les enjeux qui lui sont propres
  
- ▶ **Le PLU**
  - Analyse la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur les 10 ans précédant l'approbation du plan ou depuis sa dernière révision
  - Fixe des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



## L'ouverture à l'urbanisation des zones AU encadrée

- ▶ Contrôle renforcé des zones AU « fermées » : les zones créées depuis plus de 9 ans devront, pour être ouverte à l'urbanisation, faire l'objet d'une procédure de **révision**. *Entrée en vigueur de cette disposition le 1er juillet 2015.*
  - Toutefois, la loi prévoit que les zones ayant fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la collectivité pourront être ouvertes à l'urbanisation par une procédure de modification
  
- ▶ En outre, les procédures de modification visant à ouvrir les zones à urbaniser devront faire l'objet d'une délibération **motivée** de l'autorité compétente afin de justifier cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.



# Clarification d'ordre réglementaire



## Clarification du règlement – Intensification urbaine

- **La suppression du COS** s'applique seulement au PLU et a pour conséquence :
  - ▶ La suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis, y compris pour les POS
  - ▶ La suppression du transfert de COS, remplacé par un transfert de constructibilité, y compris pour les POS
  - ▶ La suppression des bonus de COS, y compris pour les POS, remplacé par des bonifications de constructibilité
- **La suppression de la taille minimale des terrains** vise à mettre fin à une consommation d'espace excessive. Elle s'applique seulement au PLU

## Clarification du règlement - Biodiversité

- ▶ **Le rapport de présentation** s'appuie sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière environnement, notamment en matière de biodiversité
- ▶ **Les OAP** peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques
- ▶ **Le règlement** du PLU peut désormais :
  - 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
  - imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de maintenir la biodiversité et la nature en ville
  - identifier et préserver des espaces au titre de la TVB

## Clarification du règlement - stationnement

- ▶ **Le PLU** fixe les obligations minimales de stationnement vélo pour les habitations et les bureaux
  
- ▶ **Le PLUiD** :
  - fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et de la destination des bâtiments
  - détermine des secteurs dans lesquels sont réduites voire supprimées les obligations minimales de stationnement pour les véhicules motorisés compte tenu de la qualité de la desserte en TC.
  - Il fixe par ailleurs, à l'intérieur de ces secteurs, un nombre maximal d'aires de stationnement pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation

## Clarification du règlement – Zones agricoles, naturelles et forestières

- **Le contrôle des STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

**Le pastillage systématique est interdit.** Désormais les STECAL seront autorisés seulement à titre **exceptionnel** et après avis de la CDPENAF.

Ils pourront accueillir :

- ▶ des constructions
- ▶ des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- ▶ des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (*en attente de décret*)

Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions et fixer les conditions de raccordement, d'hygiène et de sécurité.

## Clarification du règlement – Zones A et N

- En dehors des STECAL, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'autorisation est soumise : en zone A à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone N à l'avis conforme de la CDNPS. Ces accords sont donnés au stade du PC et non du PLU
- Les bâtiments **d'habitation** pourront faire l'objet d'une extension dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces extensions

## Le contentieux de l'urbanisme – les mesures

- Possibilité pour le juge de surseoir à statuer si l'illégalité entachant le document d'urbanisme est régularisable. Le juge fixe le délai de cette régularisation ; pendant ce temps le document d'urbanisme reste applicable (L 600-9) :
  - ▶ En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis ne peut être prononcé que si l'illégalité est intervenue après le débat sur le PADD
  - ▶ En cas d'illégalité autre que vice de forme ou de procédure, le sursis ne peut être prononcé que si l'illégalité peut être régularisée par une procédure de modification
- La loi autorise le juge à limiter la portée de l'annulation qu'il prononce à une partie du document



# La CDPENAF



# La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

- ▶ Créée par la loi LAAF (13/10/2014) elle peut être consultée à l'occasion des procédures suivantes :
  - élaboration ou révision d'un PLU réduisant des espaces agricoles, naturels ou forestiers et à condition qu'il soit situé hors périmètre de SCoT approuvé
  - élaboration d'une CC
  - révision d'une CC située hors SCoT approuvé et réduisant la surface des espaces non constructible de la carte
  - création de STECAL en zones agricoles (A) et naturelles (N). Ces derniers sont autorisés seulement à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, que le PLU soit ou non couvert par un SCoT

# URBANISME COMMERCIAL



# L'aménagement commercial est régi

## ● Par différentes lois :

### ▶ La loi ALUR du 24 Mars 2014

- Les DRIVE sont désormais soumis à autorisation d'exploitation commerciale
- Obligation de démantèlement et de remise en état des sites s'il est mis fin à l'exploitation
- Fin des DAC créés par la loi LME du 4 août 2008 et intégrés au DOO par la loi grenelle du 12 juillet 2010
- Les OAP du PLU peuvent prévoir un % pour la réalisation de commerces


# L'aménagement commercial est régi

► **La Loi ACTPE** du 18 juin 2014 (Modifications majeures) :

- « Lorsque le projet est soumis à autorisation commerciale, le PC tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de PC a fait l'objet d'un avis favorable de la CDAC »
- Modifications des commissions CDAC (7 élus au lieu de 5 et 2 collèges au lieu de 3)
- Possibilité pour les DOO de comporter un DAAC déterminant les conditions d'implantations des équipements commerciaux qui sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Le DAAC **localise les secteurs d'implantation périphériques et les centralités urbaines**



● **Et différents codes :**

- ▶ Le code de l'urbanisme, notamment l'article L122-1-9 relatif à l'aménagement commercial dans les SCoT
  - ▶ Le code de commerce, notamment l'article L750-1 et suivants
    - Orientation sur l'aménagement commercial
    - Instituant les Commissions Départementales et Nationales d'Aménagement Commercial
- 

Merci pour votre attention