



LE VOILET URBANISME DE LA LOI ALUR

Loi pour l'Accès au
Logement et un
Urbanisme Rénové du
24 mars 2014





“ La loi Alur a pour ambition de permettre de construire plus, plus vite, et plus solidaire en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. L'objectif est de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux.

Pour cela, il faut mettre en place les conditions d'un urbanisme qui réponde aux besoins des habitants, tant en terme de logements, d'accès aux emplois et aux services, de qualité du cadre de vie et de préservation de l'environnement.

Aussi la construction de logements doit être facilitée dans les zones déjà urbanisées ce qui permet de densifier la ville et éviter la consommation d'espace naturel et agricole.

Mais l'enjeu est également de changer d'échelle, et de donner les moyens aux territoires d'élaborer des Plan Locaux d'Urbanisme à l'échelle intercommunale, pour construire là où les logements sont utiles.

Les outils d'urbanisme doivent être également plus robustes pour assurer un aménagement durable.



Une nouvelle hiérarchie des normes : le SCoT est placé au centre du dispositif

Dans un contexte de multiplication des normes supérieures qui s'imposent à la fois au SCoT et aux PLU, le risque d'incohérences augmente. Aussi, le SCoT doit être garant de la cohérence des politiques publiques.

La loi élargit le principe d'urbanisation limitée pour généraliser les SCoT sur le territoire national

En l'absence de SCoT, les secteurs situés en dehors des zones U des PLU ou des parties actuellement urbanisées des communes (CC ou RNU) ne peuvent être ouverts à l'urbanisation, même dans les cas de modification ou de révision. Les autorisations commerciales ne pourront y être délivrées.

Cette mesure s'applique dès à présent pour les communes situées à moins de 15km de Carcassonne, et à partir du 1er janvier 2017 pour toutes les communes de l'Agglo qui ne sont pas dans le périmètre du SCoT approuvé.

Les dérogations sont fortement restreintes par la loi. Elles seront accordées par le Préfet de Département sinon le Président de l'établissement porteur du SCoT en cas de périmètre arrêté, après avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Le SCoT devient le document de référence pour les documents d'urbanisme locaux

Le SCoT, dit « intégrateur » est le document unique intégrant les documents de rang supérieur : les élus qui élaborent leur PLU n'auront plus que le SCoT à examiner pour assurer un lien juridique entre les PLU et les normes supérieures.

Il est également conforté comme pivot de l'aménagement commercial. Le Document d'Aménagement Commercial disparaît, et il est remplacé par un chapitre qui définit les localisations préférentielles et les conditions d'implantation des équipements.

Le contenu du SCoT est complété : il identifie les espaces ayant un potentiel de densification et de mutation que les PLU devront absolument analyser, il comprend un diagnostic agricole, enfin le PADD précise les objectifs en matière de déplacements et de qualité paysagère.

Il est désormais élaboré à l'échelle d'un grand « bassin de vie » ou d'une « aire urbaine », c'est-à-dire sur plusieurs EPCI.

Enfin, son application est plus rapide puisque les cartes communales et PLU devront être rendus compatibles avec le SCoT si nécessaire dans un délai d'un an. Ce délai est porté à 3 ans en cas de révision.

Les mesures de la loi Alur :

Engager la transition écologique des territoires

Moderniser les règles d'urbanisme

► [Sur Carcassonne Agglo,](#)

Un SCoT est déjà applicable à l'échelle des 23 communes de l'ancien périmètre, et leurs documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité avec celui-ci, si nécessaire avant le 16 novembre 2015. Une analyse est en cours par les services.

Afin de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée, un nouveau SCoT doit être élaboré sans délais sur un périmètre s'étendant au-delà du périmètre de Carcassonne Agglo. Aussi la Communauté d'Agglomération a lancé l'élaboration d'un diagnostic territorial et réfléchit à la détermination d'un périmètre cohérent.

Le **SCoT**
identifie les espaces
ayant un potentiel
de **densification**
et de **mutation**



La compétence communautaire en matière de PLU devient la règle

Constatant la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires, la loi Alur définit l'intercommunalité comme échelle pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.

Le transfert de compétence PLU à l'intercommunalité est automatique

Le transfert de compétence est automatique le 26 mars 2017, soit trois ans après la promulgation de la loi. Le maire conserve la faculté d'exercer la compétence en matière d'autorisation d'urbanisme.

Un mécanisme de minorité de blocage permet aux maires de reporter ce transfert s'il rassemble au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population exprimée dans les 3 mois précédant cette date.

Une clause de revoyure prévoit que le conseil communautaire et les communes délibèrent sur le transfert de compétence après chaque renouvellement des instances.

La loi introduit une possibilité de transfert « volontaire » si l'intercommunalité et les communes ne souhaitent pas attendre ce renouvellement.

Les modalités de collaboration entre l'EPCI et les communes est renforcée lors de l'élaboration ou la révision d'un PLUI.

► En cas d'opposition au transfert, les conseils municipaux devront délibérer entre le 26 décembre 2016 et le 25 mars 2017, puis à chaque élection municipale.

Transfert de
la compétence **PLU**
à l'intercommunalité

La modernisation des documents d'urbanisme locaux

La suppression des POS

Les POS non transformés en PLU au 1er janvier 2016 seront caducs et il sera nécessaire de recueillir l'avis conforme du Préfet pour les autorisations d'urbanisme. Une disposition transitoire permet que le POS reste applicable si sa révision est engagée avant le 31 décembre 2015 et approuvée avant le 26 mars 2017.

Les communes en POS doivent donc engager sans délai leur transformation en PLU.

La modernisation des cartes communales

Il est désormais nécessaire de prescrire l'élaboration par délibération du conseil municipal. Concernant leur contenu, les Servitudes d'Utilité Publique sont obligatoirement annexées, et une évaluation environnementale doit être réalisée si la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (application en attente de décret). Les communes en carte communale intégreront ces dispositions à l'occasion de la prochaine évolution du document.

Des modifications pour les communes actuellement en PLU

La date butoir de «Grenellisation» des PLU est modifiée au 1er janvier 2017 au lieu du 1er janvier 2016.

De plus, l'organe délibérant doit désormais procéder à une analyse des résultats de son application et délibérer sur l'opportunité de réviser le PLU au plus tard 9 ans après son approbation ou sa révision (application à partir 1er juillet 2015).

Les communes en
POS
doivent engager
sans délai leur
transformation en

PLU

Les **PLU** devront fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Lexique

CC : Carte Communale

DP : Déclaration Préalable

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PA : Permis d'Aménager

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PC : Permis de Construire

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : PLU Intercommunal

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPA : Personne Publique Associée

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

STECAL : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée délimités en zone A et N

Rappel : Carcassonne Agglo est une Personne Publique Associée (PPA) et à ce titre doit être destinataire de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU ; elle doit être saisie pour avis sur le PLU arrêté en cas d'élaboration ou de révision ; en cas de modification, le projet doit lui être notifié,...

Des changements pour les PLU afin d'engager la transition écologique des territoires au sein des PLU.

Les terres agricoles et naturelles perdent tous les ans une surface équivalente à un département.

Pour répondre aux besoins en logements, il faut construire plus mais pas n'importe où. Pour cela il est nécessaire de définir un cadre juridique d'un urbanisme plus dense et moins consommateur d'espace.

Permettre la densification en zone urbaine

- Les PLU devront analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

- Le PLU pourra avoir recours à de nouveaux outils pour une meilleure prise en compte des continuités écologiques, de la biodiversité et de la nature en ville : le coefficient de biotope.

Des mesures d'application immédiate :

- Suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et de la superficie minimale constructible (sauf POS),

- Suppression des bonus et des mécanismes de transfert de constructibilité basés sur le COS (sauf convention conclue avant la loi),

Lutter contre l'étalement urbain

- Le rapport de présentation doit être précisé sur le diagnostic environnemental, les capacités de stationnement, la densification et la consommation de l'espace (applicable aux procédures en cours sauf si débat PADD déjà réalisé sinon notifiées aux PPA),

- Le PADD doit fixer des objectifs en matière de paysage et des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation

Une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU doit produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain qui n'offre pas d'autres possibilités de construction (non applicable aux procédures en cours déjà notifiées aux PPA),

Les zones classées 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisitions foncières publiques signifi-

catives au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Une révision du PLU sera nécessaire pour leur ouverture à l'urbanisation (application au 1er juillet 2015).

Lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels

- Toute création de « pastille » en zone agricole et naturelle devra rester exceptionnelle et faire l'objet d'un avis de la CDCEA (applicable aux procédures en cours).

- Le champ d'intervention de la CDCEA est élargi aux zones naturelles à vocation agricole.

- La loi Alur maintient la possibilité de déroger au principe d'inconstructibilité pour les communes soumises au RNU par une « délibération motivée ». Mais cette dérogation sera davantage encadrée puisqu'elle est soumise à l'avis conforme de la CDCEA.

- Les constructions existantes (en zone A et N) hors STECAL sont limitées à l'adaptation ou la réfection. Celles ayant un intérêt architectural/patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination (zone A/N) ou d'extension limitée (zone A) (application immédiate aux PLU approuvés).

D'autres mesures pour moderniser les PLU

- Nouvelle présentation thématique du règlement (attente décret d'application),

- Suppression de l'obligation d'élaborer un règlement local de publicité quand le PLU lève la bande d'inconstructibilité le long des entrées de ville,

- OAP : faculté d'instaurer un pourcentage de commerce,

- Changement de destination de construction dans un objectif de mixité fonctionnelle (attente décret d'application).

▶ Ces mesures sont à mettre en œuvre dans un délai raisonnable et au plus tard lors de la prochaine élaboration ou révision sauf en ce qui concerne les mesures d'application immédiate (à l'exception des PC et DP déposés avant la loi).



Rénovation des règles d'urbanisme

La compétence des communes dans les autorisations d'urbanisme

- La compétence devient automatique pour la commune en cas de carte communale. Application immédiate pour les cartes communales adoptées après le 24 mars 2014. Pour celles antérieures, généralisation au 1er janvier 2017 au plus tard.

► 12 communes concernées sur Carcassonne Agglo.

- Les conditions de mise à disposition gratuite des services de l'État pour l'instruction des autorisations d'urbanisme sont modifiées à compter du 1er juillet 2015. Les communes qui appartiennent à un EPCI de plus de 10 000 habitants ne peuvent plus en bénéficier.

► 45 communes concernées sur Carcassonne Agglo.

Moderniser les
outils au service
des collectivités

Modification de règles d'urbanisme

- Lotissements : facilitation des modifications des documents et des divisions de lots, clarification des conditions de mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme, suppression automatique des règles d'urbanisme du lotissement au-delà de dix ans ;

- Urbanisme commercial : autorisation d'exploitation des « drive », obligation de remise en état du site dans les 3 ans d'abandon de l'exploitation commerciale, réduction des emprises de stationnement (application au 1/01/2016) ;

- Prise en compte de tous les modes d'habitat : habitat participatif et résidences démontables ;

- Création de secteurs d'information sur les sols et sites pollués ;

- Participation du public renforcée pour les projets PC/PA : concertation préalable facultative, en amont de la demande de permis pour certains projets.

La politique d'anticipation foncière

- Incitation à la mise en place des Établissements Publics Fonciers locaux sur l'ensemble du territoire,

- Renforcement des Établissements Publics Fonciers,

- Modernisation et sécurisation du droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers.

Procédures et outils d'aménagement modernisés

Des dispositions concernant :

- Les concessions d'aménagement et la mise en œuvre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),

- La modification des régimes fonciers,

- L'extension du droit de préemption en communes carencées en logement social,

- L'enrichissement du contenu de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA),

- La convention de mandat,

- Les périmètres de projets urbains partenariaux (PUP),

- Le Projet d'Intérêt Majeur (PIM).

Mais aussi

D'autres mesures qui concernent :

- La protection du patrimoine hors document local d'urbanisme,

- Le régime des Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),

- Le contentieux des documents d'urbanisme : possibilité pour le juge administratif de surseoir à statuer en cas de vices régularisables,

- Le schéma régional des carrières qui remplace les schémas départementaux.



LE VOLET URBANISME DE LA LOI ALUR



Carcassonne Agglo
SERVICE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
1 rue Pierre Germain
11 890 Carcassonne Cedex 9
Tél. : 04.68.10.56.51
amenagement@carcassonne-agglo.fr
www.carcassonne-agglo.fr

