



Mars 2014, actualisé août 2015

## Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR », a été publiée au journal officiel le 26 mars 2014, et modifiée par la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite "loi LAAAF" publiée le 14 octobre 2014 et par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

En matière d'urbanisme, elle a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Dans ce cadre, le titre IV de la loi prévoit plusieurs mesures visant à favoriser la densification des zones déjà urbanisées, afin d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les principales mesures concernant les plans locaux d'urbanisme (PLU) sont les suivantes :

### LES PLU DEVIENNENT INTERCOMMUNAUX

Les communautés d'agglomération et les communautés de communes deviennent compétentes de plein droit en matière de PLU dans un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi (26 mars 2017). Ce transfert de compétence est alors automatique sous réserve de l'opposition d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population. Si le transfert n'a pas eu lieu à cette date, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) devient compétent de plein droit le 1<sup>er</sup> jour de l'année suivant l'élection du président de l'EPCI, sauf en cas d'opposition de la même minorité de blocage. La loi prévoit également la possibilité d'un transfert volontaire de la compétence à tout moment, en dehors de ces échéances.

Dans le cas où l'intercommunalité devient compétente en matière de PLU ou de cartes communales, elle peut décider, en accord avec la commune, de poursuivre sur le périmètre communal, la procédure déjà engagée d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme.

### LA CLARIFICATION DE LA HIERARCHIE DES NORMES

La loi renforce le rôle intégrateur du SCoT. Il devient, lorsqu'il existe, le document de référence à examiner pour assurer le lien juridique entre le PLU et les normes supérieures.

Parallèlement, l'obligation de compatibilité du PLU avec le PLH et le PDU, lorsqu'ils existent, demeure.

### DE NOUVEAUX OBJECTIFS POUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

En complément des précédents objectifs issus des lois Grenelle 1 et 2, les documents d'urbanisme doivent désormais (L. 121-1 du code de l'urbanisme) :

- intégrer les besoins en matière de mobilité, en cherchant à développer tous les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- déterminer les conditions permettant d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire ;
- prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat ;
- répondre à l'objectif de prévention des risques miniers.

## DE NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES PLU

Les éléments ci-dessous ne font apparaître que les nouvelles dispositions des PLU.

### Le rapport de présentation doit :

- analyser « *les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* » ;
- analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;
- établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit :

- définir des orientations générales concernant les paysages ;
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent :

- mettre en valeur les continuités écologiques ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.

### Le règlement :

- **ne peut plus fixer** de coefficient d'occupation des sols ni de superficie minimale des terrains constructibles ;
- **doit** fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, et **peut** fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent ;
- **à titre exceptionnel, peut** délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- **peut** désigner, en zone agricole et naturelle, en dehors des STECAL, 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 ;
- **permet** les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle, en dehors des STECAL, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère, et que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.
- **peut** fixer des dispositions en faveur de la trame verte et bleue (part minimale de surfaces non imperméabilisées, emplacements réservés...).

### **La caducité des plans d'occupation des sols (POS)**

Les POS deviennent caducs à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et les règles générales d'urbanisme s'appliquent alors sur le territoire communal. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision a été engagée avant cette date, les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU et au plus tard le 26 mars 2017.

## LA REGLE DE LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE (art. L. 122-2 du code de l'urbanisme)

**Ce principe ne concerne que les communes non couvertes par un SCoT. Pour ces communes**, le principe d'interdiction d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation est maintenu et renforcé. Ce principe, désormais applicable à toute élaboration ou évolution des documents d'urbanisme, est étendu aux secteurs en dehors des parties actuellement urbanisées des communes en RNU, aux secteurs non constructibles des communes disposant d'une carte communale, et aux zones agricoles et naturelles des communes disposant d'un PLU.

Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, il n'est pas applicable aux communes situées à plus de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants.

**Il peut être dérogé à ce principe, après avis de la CDPENAF, et avec l'accord soit du préfet, soit de l'établissement public porteur d'un projet de SCoT** (si la commune est située dans le périmètre de ce projet de SCoT et que ce périmètre a été défini par arrêté préfectoral). Enfin, la justification de cette dérogation est très encadrée par la loi. *« 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 bon 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. »*

### Pour plus d'informations en DDT :

**Pôles Planification**  
7 rue Léo Lagrange  
63 007 Clermont-Ferrand  
04 73 43 18 25

**Agence Combrailles Nord  
Limagne**  
15, rue Eugène Gilbert  
63201 Riom Cedex  
04.73.64.64.00

**Agence Livradois-Forez**  
10 bis, rue de Barante  
63301 Thiers  
04.73.51.79.80 (ou 81)

**Agence Sancy Val d'Allier**  
22 avenue Jean Jaurès  
63502 Issoire  
04.73.89.85.00