

# LOI ALUR

Pour l'accès au logement  
et un urbanisme rénové

L'essentiel du volet  
Urbanisme / Aménagement

Association des Urbanistes du  
Languedoc-Roussillon  
25 juin 2015



# La loi

▪ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 mars 2014, vise à combattre la crise du logement grâce à des dispositions :

1. favorisant l'accès de tous à un logement digne et abordable,
2. luttant contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
3. améliorant la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement,
4. modernisant l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

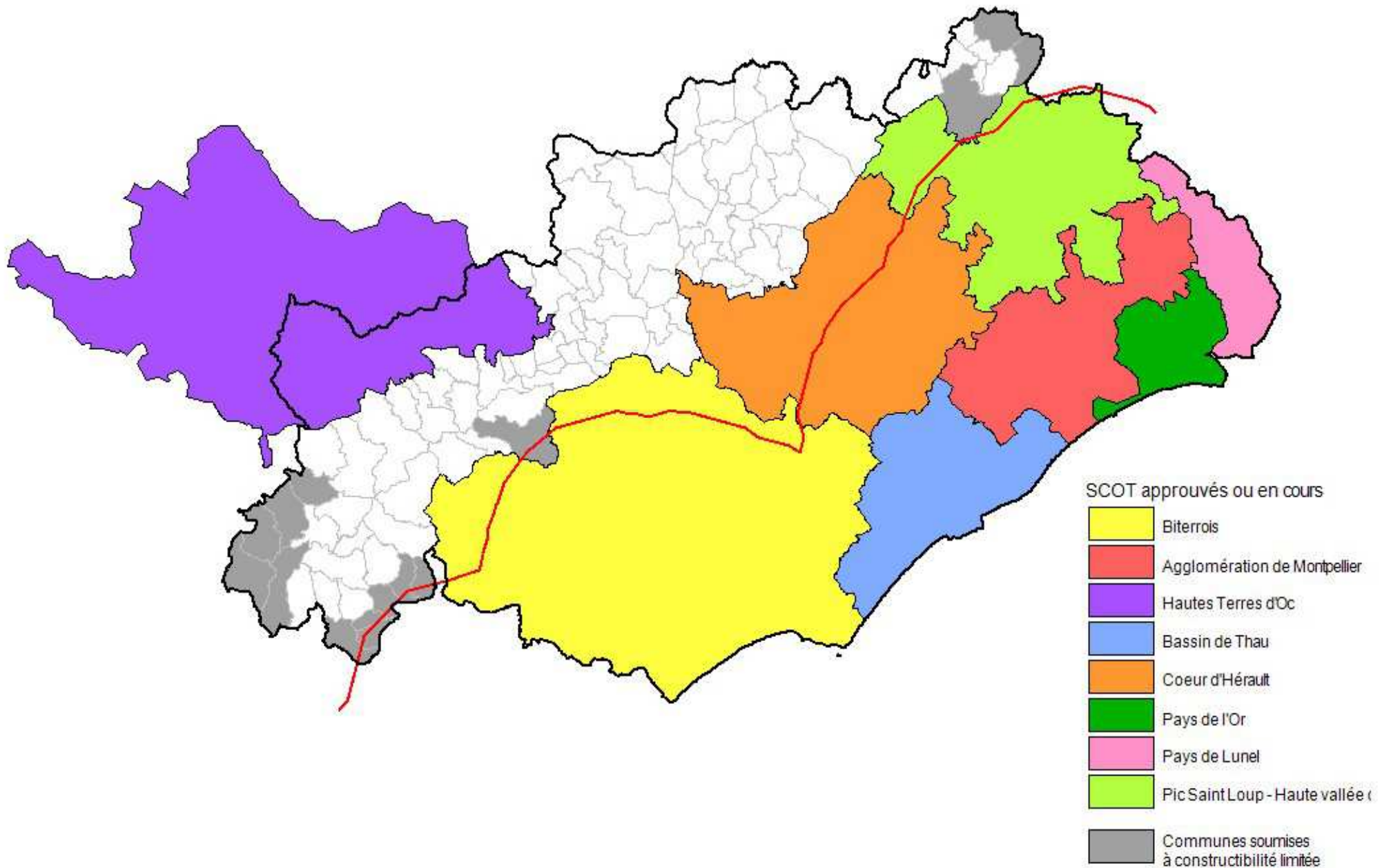
# Développer la planification stratégique : le SCoT

## Constructibilité limitée en l'absence de SCOT applicable

### Renforcement des principes « constructibilité limitée » :

- toutes les zones non urbaines (AU avant 2002, A et N) seront interdites à l'urbanisation à compter du 31/12/16, et le sont immédiatement pour les communes concernées par la règle des 15 km du rivage ou des agglomérations de + de 15 000 hab.
- Dérogations plus encadrées :
  - elles ne peuvent être accordées que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles ... etc (avant elles ne pouvaient être refusées que si ...),
  - les EPCI SCOT doivent recueillir l'avis CDCEA (qui remplace la CDNPS et avis CA) avant d'autoriser ou non la dérogation.

# SCOT et constructibilité limitée



# Développer la planification stratégique : le SCoT

## Renforcement du rôle du SCOT

***Un périmètre incluant au moins 2 EPCI***

les SCOT existant ou en cours d'élaboration ne sont pas concernés.

***Rapport de présentation, PADD et DOO complétés***

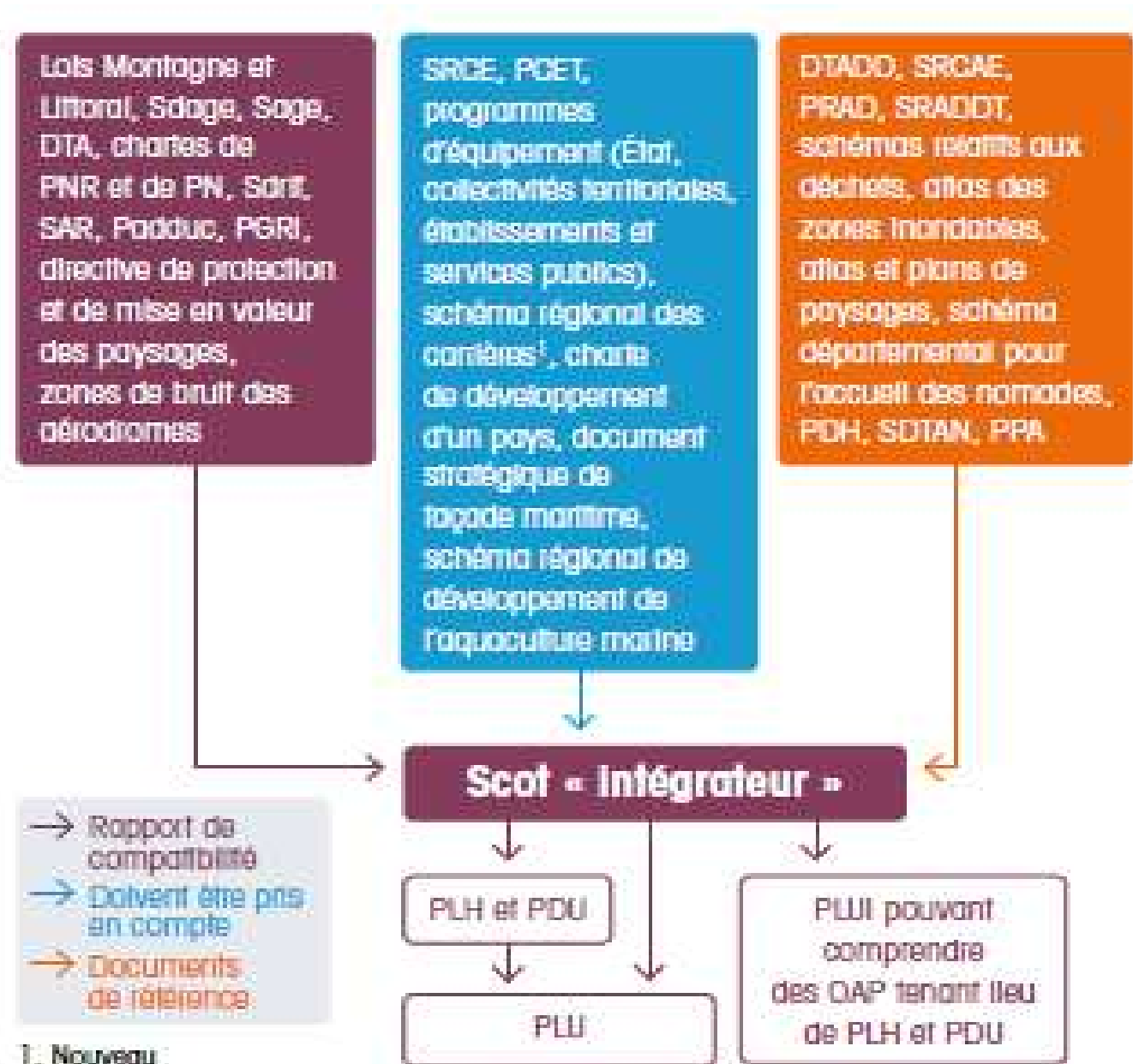
besoins en matière de biodiversité, identification des capacités de densification, approche qualitative des déplacements, objectifs de qualité paysagère, ... etc.

***Suppression des schémas de secteurs***

pour promouvoir les PLUi

***Renforcement du rôle « intégrateur » du SCOT***

le SCoT voit son rôle intégrateur renforcé, le PLU se référant à ce document sera juridiquement sécurisé



# Modernisation des documents d'urbanisme

## Le PLUi est boosté !

- ***Un transfert de compétence PLU aux EPCI automatique ... sauf opposition***
  - les CA et CC deviennent automatiquement compétentes dans 3 ans (27 mars 2017), sauf si 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent,
  - élaboration d'un PLUIntercommunal unique sur tout le territoire de l'EPCI, dès la première révision d'un des PLU.

***La loi modifie la compétence PLU, pas de modification concernant la signature des Permis de Construire***

# Modernisation des documents d'urbanisme

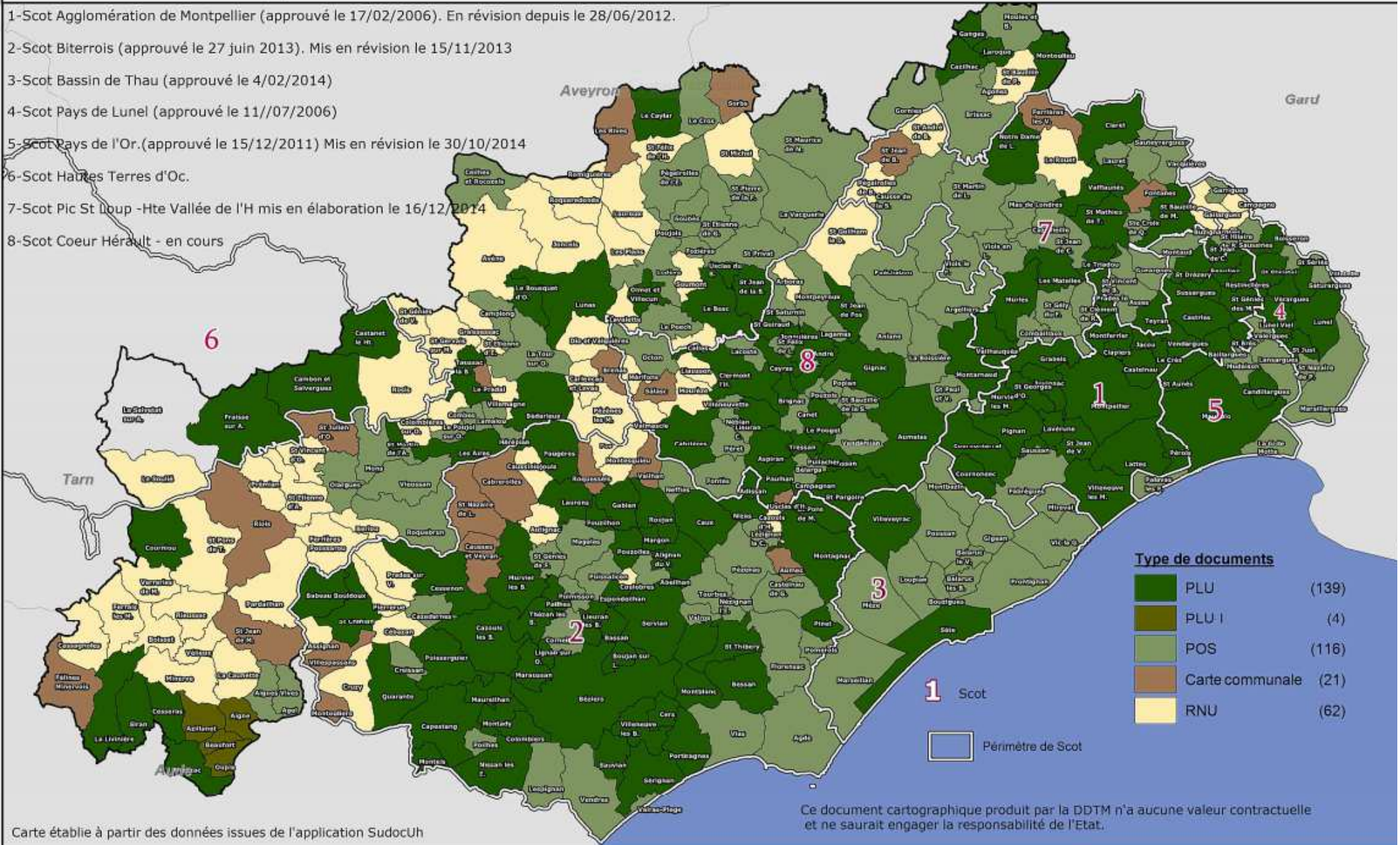
## Les POS en déclin ...

- ***Mettre fin aux POS***
  - le POS devient caduc s'il n'est pas transformé en PLU au 31 décembre 2015 (prescription)
  - Dès lors, le territoire se voit appliquer le RNU
  - Chaque autorisation d'urbanisme nécessitera un avis conforme du Préfet



# Approbation des documents d'urbanisme au 08-06-2015

- 1-Scot Agglomération de Montpellier (approuvé le 17/02/2006). En révision depuis le 28/06/2012.
- 2-Scot Biterrois (approuvé le 27 juin 2013). Mis en révision le 15/11/2013
- 3-Scot Bassin de Thau (approuvé le 4/02/2014)
- 4-Scot Pays de Lunel (approuvé le 11/07/2006)
- 5-Scot Pays de l'Or.(approuvé le 15/12/2011) Mis en révision le 30/10/2014
- 6-Scot Hautes Terres d'Oc.
- 7-Scot Pic St Loup -Hte Vallée de l'H mis en élaboration le 16/12/2014
- 8-Scot Coeur Hérault - en cours



Ce document cartographique produit par la DDTM n'a aucune valeur contractuelle et ne saurait engager la responsabilité de l'Etat.

Carte établie à partir des données issues de l'application SudocUH

# Modernisation des documents d'urbanisme

(densifier les zones urbaines existantes et limiter l'étalement urbain)

## Les PLU (i) modernisés : mesures pour les documents en cours

- ***Suppression du COS et de la taille minimale des terrains***

- application immédiate (27 mars 2014)
- ne concerne pas les POS

=> utilisation des règles de gabarit du règlement du PLU (implantation, hauteur, emprise au sol, coefficient de biotope ...).

- ***Contrôler l'ouverture des zones AU***

Nécessité de « motiver » l'ouverture à l'urbanisation d'une zone A bloquée (A urbaniser). Procédure de « révision » si la zone a + de 9 ans

# Modernisation des documents d'urbanisme

## Les PLU (i) modernisés : mesures pour les documents à venir

- ***Rapport de présentation***

- Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers au cours des 10 dernières années

- ***Projet d'Aménagement et de Développement Durable***

- Définit les orientations générales, y compris celles relatives aux paysage et aux continuités écologiques
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace
- Le pastillage est plus encadré : L'implantation de secteur à urbaniser en zone naturelle ou agricole sera exceptionnelle (STECAL), après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

# Modernisation des documents d'urbanisme

## Les PLU (i) modernisés : mesures pour les documents à venir

- ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont complétées :***
  - Elle intègrent
    - les continuités écologiques
    - une possible mixité fonctionnelle avec un % de commerces
    - peuvent comporter un échancier d'ouverture des zones à urbaniser,
    - peuvent porter sur des secteurs à restructurer
    - peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement (caractéristiques des voiries, etc...)



# Modernisation des documents d'urbanisme

## Les PLU (i) modernisés : mesures pour les documents à venir

- ***Le Règlement est complété***

- Les possibilités de réglementer les gabarits sont modifiées :

- alignement sur voirie

- distance minimale aux limites

- hauteur

- emprise au sol

- suppression du COS (le principal utilisé...)

- et nouvel outil : coefficient de biotope = part minimale de surface non imperméabilisée, afin de contribuer au maintien de la biodiversité.

- Intégration des notions de continuités écologiques, éléments de paysage à préserver, terrain agricole en ville à protéger

# Modernisation des documents d'urbanisme

## Les PLU (i) modernisés : mesures pour les documents à venir

- ***Un bilan du PLU(i) est rendu obligatoire***
  - Une analyse des résultats de l'application du plan est à réaliser au bout de 9 ans.

# Le contentieux de l'urbanisme

## Les PLU (i) modernisés : mesures pour les documents à venir

- 
- ***Introduction du dispositif de régularisation contentieuse***
  - Le juge peut surseoir à statuer s'il estime que l'illégalité peut être régularisée
  - => Pendant le délai de régularisation, le document reste applicable
- ***Possibilité d'annuler partiellement un SCOT, PLU ou carte communale***
  - Le juge peut annuler uniquement une partie détachable du document d'urbanisme, comme un zonage, le POA, ou un plan de secteur.