

Loi ALUR : impact sur les documents et les compétences en matière d'urbanisme

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a fait l'objet d'une publication au Journal officiel le 26 mars 2014.

En matière d'urbanisme, les objectifs poursuivis concernent l'augmentation de la production de logements et la préservation des espaces naturels et agricoles, via la poursuite de la lutte contre l'étalement urbain.

Dans cette optique, la loi ALUR fait évoluer de manière significative les compétences en matière d'urbanisme, les règles et les documents d'urbanisme.

Les dispositions prises sont pour l'essentiel d'application immédiate.

En outre, elle reporte d'un an, au 1^{er} janvier 2017, l'obligation de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des schémas de cohérence territoriale (SCOT) avec les dispositions de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

SOMMAIRE

↳ Les compétences en matière d'urbanisme

1. Transfert de la compétence "documents d'urbanisme" aux intercommunalités [p1]
2. Évolutions de la compétence "délivrance des autorisations d'urbanisme" [p2]
3. Assistance des services de l'État [p3]

↳ Les documents d'urbanisme

4. La hiérarchie des normes d'urbanisme revue [p3]
5. Le SCOT [p3]
6. Le PLU [p5]
7. Le POS [p7]
8. La carte communale [p7]
9. Le règlement national d'urbanisme [p7]

↳ Synthèse des dispositions de la loi ALUR [p8]

↳ Glossaire & références bibliographiques [p11]

LES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'URBANISME

La loi ALUR comporte trois évolutions majeures relatives aux compétences en matière d'urbanisme.

Elle acte le transfert de l'ensemble des compétences communales en matière de documents d'urbanisme et de planification aux intercommunalités.

Elle impacte la délivrance des autorisations d'urbanisme, avec un transfert de la compétence aux maires des communes dotées d'une carte communale et aux préfets, dans les communes frappées d'un constat de carence en termes de production de logements locatifs sociaux.

Enfin, elle limite l'intervention de l'État dans sa mission d'assistance technique & juridique pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

① Transfert de la compétence "documents d'urbanisme et de planification" aux intercommunalités

L'extension de compétence concerne :

- les communautés de communes pour l'élaboration/évolution des SCOT ;
- les communautés de communes et les communautés d'agglomération pour les PLU (ou documents en tenant lieu) et les cartes communales.

Pour ces documents, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent opter pour un **transfert volontaire** de compétence, **par délibération entre le 26 mars 2014 et le 27 mars 2017**, dans les conditions définies par l'article L5211-17 du Code général des collectivités territoriales.

Dans le cas contraire, le transfert interviendra **de fait le 27 mars 2017**, sauf si **¼ des communes représentant au moins 20% de la population s'y**

oppose par délibération, entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017.

Si le transfert n'est pas effectué au 27 mars 2017, deux cas de figure sont prévus :

- il prend effet automatiquement le **1^{er} jour de l'année suivant l'élection du président de l'EPCI, sauf opposition des communes dans les 3 mois précédant le vote** (dans les mêmes conditions que précédemment) ;

- le **conseil communautaire peut se prononcer à tout moment** sur le sujet. En cas d'avis favorable, la compétence est transférée, **sauf opposition des communes dans les 3 mois suivant la délibération** (dans les mêmes conditions que précédemment).

Ce transfert de compétence implique la création d'un document d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire : PLU intercommunal ou équivalent (PLUI) ou carte communale intercommunale.

La communauté de communes ou d'agglomération compétente engage alors une **procédure d'élaboration ou de révision lorsqu'elle le décide et au plus tard, lorsqu'elle révisé un des PLU applicables dans son périmètre.**

Deux exceptions sont admises :

- si une commune membre a lancé une procédure d'élaboration/mise en compatibilité avec une déclaration de projet/modification/révision de son document d'urbanisme, avant le transfert de compétence, l'EPCI peut poursuivre la procédure avec l'accord de la commune ;

- en cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation d'un PLU communal approuvé avant le transfert de compétence à l'EPCI, celui-ci peut le modifier et l'approuver à l'échelle communale.

Dès lors qu'un EPCI exerce la compétence "documents d'urbanisme", son organe délibérant tient, au moins **une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme.**

La **collaboration entre l'EPCI et ses communes membres est également renforcée.**

Ainsi, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUI, le président de l'EPCI doit réunir une **conférence intercommunale** rassemblant les maires des communes membres. A l'issue de cette conférence, le **conseil communautaire arrête les modalités de la collaboration.**

Après l'enquête publique du projet de PLUI arrêté, la conférence intercommunale des maires est de nouveau convoquée pour une présentation des avis et conclusions de l'enquête.

Enfin, les **délibérations** du conseil communautaire sont prises à l'issue d'un **vote** :

- à la **majorité des 2/3 des suffrages exprimés**, pour l'**arrêt du projet** de PLUI,

- à la **majorité des suffrages exprimés** pour son **approbation.**

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 136 et 137

↳ Code général des collectivités territoriales : art. L5214-16, L5214-23-1, L5216-5 et L5211-62

↳ Code de l'urbanisme : art. L123-1, L123-6, L123-9, L123-10

2 Évolutions de la compétence pour la délivrance des autorisations d'occupation des sols (ADS)

→ Cartes communales : compétence ADS dévolue aux maires

Les maires des communes, ayant élaboré une **carte communale après le 26 mars 2014**, sont compétents en matière de délivrance des ADS.

Pour les communes dotées d'une carte avant cette date, le maire devient **compétent d'office à compter du 1^{er} janvier 2017, sauf délibération contraire du conseil municipal.**

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 134

↳ Code de l'urbanisme : art. L422-1

→ Carence en logements locatifs sociaux (loi SRU) : compétence dérogatoire des préfets

Dans les communes soumises à l'obligation de création de 25% de logements locatifs sociaux et frappées d'un **constat de carence** pour non-respect de ces objectifs, le préfet aura la faculté de délivrer les **ADS pour des constructions à usage d'habitation, sur des secteurs définis dans l'arrêté préfectoral.**

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 151

↳ Code de la construction et de l'habitation : art. L302-9-1

↳ Code de l'urbanisme : art. L422-2

3 Assistance technique et juridique des services de l'État

À partir du 1^{er} juillet 2015, les critères d'obtention de mise à disposition gratuite des services de l'État changent.

L'assistance concernera seulement les **communes de moins de 10 000 habitants et membres d'un EPCI de moins de 10 000 habitants**, ainsi que les **EPCI de moins de 10 000 habitants**.

Si ces seuils sont dépassés après le 1^{er} juillet 2015, en cas de création d'un EPCI de plus de 10 000 habitants, la fin de la mise à disposition des services intervient un an après la date de création de l'EPCI.

L'étendue et les modalités de la mise à disposition seront définies dans une **convention entre l'État et la collectivité** demanderesse. De même, une **convention de transition**, pour les collectivités qui ne peuvent plus bénéficier de cette assistance, pourra définir les modalités d'accompagnement de l'État.

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 134

↳ Code de l'urbanisme : art. L422-8

NB : article non modifié

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Afin de lutter contre l'étalement urbain, de favoriser la densification et de préserver les espaces naturels et agricoles, les règles d'urbanisme ainsi que l'ensemble des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale -SCOT-, plans locaux d'urbanisme -PLU-, PLU intercommunaux -PLUI-, plans d'occupation des sols -POS- et cartes communales) sont modifiés de manière plus ou moins significative.

4 La hiérarchie des normes d'urbanisme revue

La loi ALUR accroît le pouvoir intégrateur du SCOT vis-à-vis des normes supérieures. Le SCOT devient ainsi le principal document auquel doivent se référer PLU (ou apparentés) et cartes communales.

En complément des documents existants, le SCOT doit être **compatible** avec les plans d'exposition aux bruits (PEB), les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) et les directives de protection et de mise en valeur des paysages (PMVP).

Il doit également **prendre en compte** les **programmes d'équipement** de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics, ainsi que les **schémas régionaux des carrières** (remplaçant les schémas départementaux).

En conséquence, les **PLU et cartes communales** devront être **mis en compatibilité** avec les **SCOT approuvés à partir du 1^{er} juillet 2015, par modification, dans un délai de 1 an, ou par révision, dans un délai de 3 ans.**

Pour les SCOT approuvés avant cette date, le délai existant de 3 ans est maintenu.

En l'absence de SCOT, ce sont aux **PLU et aux cartes communales** d'être **compatibles ou de prendre en compte** les documents de norme supérieure, et ce, dans un **délai de 3 ans**.

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 129

↳ Code de l'urbanisme : art. L111-1-1

5 Le SCOT

Outre le transfert de la compétence "SCOT" aux communautés de communes, les principales évolutions apportées aux SCOT concernent :

- la règle de constructibilité limitée en l'absence de SCOT,
- diverses dispositions relatives à la création et au contenu des SCOT,
- l'encadrement des équipements commerciaux.

→ SCOT & constructibilité limitée

Dans les **communes non couvertes par un SCOT**, le **principe d'urbanisation limitée est étendu** à la quasi-totalité de leurs secteurs non construits, à l'occasion d'une élaboration/évolution de leur **document d'urbanisme à partir du 27 mars 2014**.

Sont ainsi impactés :

- les **zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002**, ainsi que les zones **naturelles, agricoles et forestières des PLU** (ou apparentés) et des POS ;
- les **secteurs non constructibles des cartes communales** ;
- les **secteurs "hors parties urbanisées"** des communes soumises au **RNU** (règlement national d'urbanisme), pour la réalisation de **constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'extension de constructions existantes** ainsi que les **"constructions d'intérêt communal"** (motivées par délibération du conseil municipal pour éviter une baisse de population, par exemple).

Cette règle ne s'applique pas, jusqu'au 31 décembre 2016, aux communes situées à plus de 15 km du rivage de la mer ou de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants.

Des **dérogations** peuvent néanmoins être accordées, **après avis de la CDCEA** (Commission départemental de consommation des espaces agricoles) :

- 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" ;
- jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un SCOT incluant la commune demanderesse a été arrêté.

RÉFÉRENCES

- ↳ Loi ALUR : art. 129
- ↳ Code de l'urbanisme : art. L122-2, L122-2-1, L111-1-2

→ Création & contenu du SCOT

A compter du **1^{er} juillet 2014**, le **périmètre** d'un SCOT devra inclure celui d'**au moins deux EPCI**.

De même, le contenu du SCOT subit quelques modifications.

Le **rapport de présentation** doit ainsi identifier :

- les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation,
- les besoins en matière de biodiversité.

Le **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) définit pour sa part de nouveaux objectifs :

- de qualité paysagère,
- de mise en valeur des ressources naturelles (et plus seulement de préservation),
- qui intègrent, en matière de déplacements, une approche qualitative tenant compte des temps de déplacement ;

Le **document d'orientation et d'objectifs** (DOO) doit quant à lui :

- intégrer les orientations relatives à l'implantation d'équipements commerciaux (voir point suivant) ;
- transposer "les dispositions pertinentes" des chartes de parcs naturels régionaux.

Il peut également préciser des objectifs de qualité paysagère.

Enfin, les **schémas de secteurs** sont **supprimés**.

Ces mesures sont d'application immédiate, à l'exception des SCOT dont le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014. Dans ce cas, les dispositions transitoires concernent uniquement le contenu du rapport de présentation et les orientations "commerce" du DOO.

RÉFÉRENCES

- ↳ Loi ALUR : art. 129 et 139
- ↳ Code de l'urbanisme : art. L122-3, L122-1-2, L122-1-3, L122-1-5, L122-1-9

→ SCOT & commerce

Les **orientations relatives au commerce**, émises dans le DOO, deviennent **obligatoires**.

Le DOO définit les **localisations préférentielles des commerces** et détermine les **conditions d'implantation des équipements commerciaux** susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.

Le document d'aménagement commercial (**DAC**) et les zones d'aménagement commercial (**ZACOM**) sont **supprimés**.

Ces dispositions s'appliquent aux SCOT dont le débat sur les orientations du PADD se déroule à partir du 27 mars 2014.

RÉFÉRENCES

- ↳ Loi ALUR : art. 129
- ↳ Code de l'urbanisme : art. L122-1-9

6 Le PLU

D'une part, le PLU est concerné par plusieurs mesures évoquées précédemment :

- le transfert de compétence "documents d'urbanisme" aux EPCI (cf. n° 1, p1) ;
- la hiérarchie des normes d'urbanisme (cf. n° 4, p3) ;
- les règles de constructibilité limitée en l'absence de SCOT (cf. n° 5 "SCOT & constructibilité limitée", p3).

D'autre part, son processus d'élaboration et son contenu ont évolué, et notamment :

- les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU),
- le règlement,
- les autres documents du PLU,
- le contenu du PLU intercommunal,
- l'analyse des résultats de l'application du PLU.

→ L'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Au 1^{er} juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, créée depuis plus de 9 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la collectivité (ou un opérateur foncier) depuis la date de l'approbation ou de la dernière évolution du PLU, sera soumise à une **procédure de révision**.

Lorsque l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite une **modification** du PLU, la collectivité compétente devra, par une **délibération motivée**, en justifier **"l'utilité au regard des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones"**.

Cette disposition est applicable immédiatement, à l'exception des PLU dont le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées au 26 mars 2014.

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 139

↳ Code de l'urbanisme : art. L123-13, L123-13-1

NB : article L123-13 non modifié

→ Le règlement

Les deux mesures emblématiques portent sur la **suppression de la taille minimale d'un terrain constructible et du COS** (coefficient d'occupation du sol).

La constructibilité des terrains, les majorations et les transferts accordés deviennent donc uniquement appréciés au regard des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol des constructions.

Il subsiste néanmoins une **exception pour les quartiers/lotissements construits avant 1900** au sein de parcs. Afin de préserver les espaces boisés, le PLU pourra réglementer, dans ces secteurs, la **surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains**.

Ces dispositions sont applicables immédiatement, excepté pour les demandes de permis et les déclarations préalables (et les conventions de transfert de COS, le cas échéant) déposées avant le 26 mars 2014.

La loi ALUR acte par ailleurs la création de périmètres constructibles **en zone A ou N**, avec les **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**, autorisant des constructions, des aires d'accueil des gens du voyage ou encore des résidences démontables. Ces STECAL peuvent être instaurés, **à titre exceptionnel, après avis de la CDCEA**.

En dehors de ces secteurs, seules l'**adaptation et la réfection des constructions** sont autorisées.

Cette mesure s'applique immédiatement. Néanmoins, les STECAL délimités avant le 27 mars 2014 restent applicables jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Le règlement permet également de **désigner des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**, qui peuvent faire l'objet :

- d'un **changement de destination ou d'une extension limitée en zone A**, après avis conforme de la CDCEA ;

- d'un **changement de destination en zone N**, après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette disposition est d'application immédiate, sauf pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées avant le 26 mars 2014.

Cependant la **liste des destinations de constructions**, que les règles du PLU peuvent prendre en compte, doit être **modifiée par un décret ultérieur**.

Enfin, d'autres évolutions du contenu du règlement instaurent :

- l'**obligation de fixer des caractéristiques minimales de stationnement pour les vélos** pour les immeubles d'habitation et de bureaux ;

- la faculté d'**imposer des parts de surfaces non imperméabilisées** ou éco-aménageables ;

- la possibilité de créer un **emplacement réservé pour les continuités écologiques**.

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 157, 158 et 137

↳ Code de l'urbanisme : art. L123-1-5, L123-1-11, L123-1-12, L123-4, L127-1, L128-1

→ Les autres documents du PLU

Le **rapport de présentation** s'étoffe davantage et comprend :

- un diagnostic des besoins en matière de biodiversité ;
- une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, ainsi qu'un exposé des mesures favorisant leur densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- un inventaire des capacités de stationnement (autos et vélos) des parcs ouverts au public et de leurs possibilités de mutualisation.

De plus, l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers devra porter sur les 10 années précédant l'approbation ou la dernière révision du PLU.

Le **PADD** inclut deux nouvelles obligations :

- il définit les orientations générales des politiques de paysage ;
- il comprend des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) offrent quant à elle la possibilité de définir, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, un pourcentage de ces opérations destiné à la réalisation de commerces.

Les dispositions relatives au rapport de présentation et aux OAP visent les PLU dont le débat sur les orientations générales du PADD (ou la notification aux personnes publiques associées) se déroule après le 26 mars 2014.

Celles concernant le PADD sont d'application immédiate, sauf pour les PLU approuvés qui intégreront ces éléments lors de leur prochaine révision.

RÉFÉRENCES

- ↳ Loi ALUR : art. 137 et 139
- ↳ Code de l'urbanisme : art. L123-1-2, L123-1-3, L123-1-4

→ Le contenu du PLU intercommunal

Avec la loi ALUR, le **PLUI ne doit pas obligatoirement intégrer** le programme local de l'habitat (**PLH**) et/ou le plan de déplacement urbain (**PDU**). La fusion de ces 3 documents reste facultative.

En cas de création d'un PLUI valant PLH et/ou PDU, un nouveau document, le **programme d'orientations et d'actions** (POA), comprendra les **dispositions relatives à l'habitat et/ou aux déplacements**.

En l'**absence de SCOT**, les **OAP** du PLUI doivent intégrer les **dispositions du DOO** relatives aux implantations commerciales (cf. n° 5 "SCOT & commerce", p4).

Enfin, les **plans de secteur** (avec des OAP et un règlement spécifiques) pourront être **créés à la demande d'une ou plusieurs communes membres**.

Cette création n'interviendra cependant qu'**après un débat au sein du conseil communautaire et une délibération** validant l'opportunité d'élaborer ce plan.

RÉFÉRENCES

- ↳ Loi ALUR : art. 137
- ↳ Code de l'urbanisme : art. L123-1, L123-1-1-1, L123-1-4

→ L'analyse des résultats de l'application du PLU

Cette analyse doit être réalisée **dans les 9 ou 6 ans**, pour un PLU valant PLH, suivant la délibération approuvant/révisant le PLU.

Elle concerne **l'ensemble des objectifs de l'article L121-1** (utilisation économe de l'espace, mixité sociale, diversité des fonctions urbaines/rurales, réduction des gaz à effet de serre...), et non plus seulement la satisfaction des besoins en logements, ainsi que ceux relatifs aux PLH et PDU. L'analyse des résultats conduit à une **délibération sur l'opportunité d'une révision du PLU** et de l'éventuelle **évolution des zones AU**.

Dans le cas d'un **PLU valant PLH**, un **bilan relatif à l'habitat** doit également être effectué au plus tard **3 ans** après la délibération approuvant/révisant le PLU et transmis au préfet du département. Il est organisé tous les 3 ans, si le PLU n'est pas mis en révision.

RÉFÉRENCES

- ↳ Loi ALUR : art. 137
- ↳ Code de l'urbanisme : art. L123-12-1

7 Le POS

La **suppression des POS** est programmée le **31 décembre 2015**, avec soumission au **RNU à partir du 1^{er} janvier 2016**.

Dès lors, le maire ou le président de l'EPCI devra recueillir l'**avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables**.

Une **exception** est admise, si une **délibération de révision** du POS en PLU est prise **avant le 31 décembre 2015 et la révision, achevée au plus tard le 26 mars 2017**.

Par ailleurs, le **POS n'est pas concerné par la suppression du COS et de la taille minimale des**

terrains constructibles, jusqu'à sa transformation en PLU.

Ces dispositions complètent celles évoquées précédemment :

- les modifications relatives à la hiérarchie des normes d'urbanisme (cf. n° 4, p3) ;
- les règles de constructibilité limitée en l'absence de SCOT (cf. n° 5 "SCOT & constructibilité limitée", p3).

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 135

↳ Code de l'urbanisme : art. L123-19, L422-6

8 La carte communale

La carte communale subit plusieurs évolutions concernant son élaboration.

Ainsi, sa **prescription d'élaboration** doit faire l'objet d'une **délibération du conseil municipal ou communautaire**.

En outre, les **cartes communales "susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement"** (superficie, nature, sensibilité... des territoires couverts) deviennent soumises à **analyse environnementale**.

Cette analyse sera obligatoire pour les cartes incluant une **zone Natura 2000**. Autrement, la DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) statuera au cas par cas.

Un **décret** en Conseil d'État précisera le **champ d'application**.

Enfin, les cartes communales, à l'instar des PLU, devront **annexer les servitudes d'utilité publique**.

Ces dispositions s'appliquent aux cartes en cours d'élaboration/révision, pour lesquelles l'avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique est publié après le 26 mars 2014.

Elles s'ajoutent à celles présentées préalablement :

- le transfert de la compétence "documents d'urbanisme" aux EPCI (cf. n° 1, p1) ;
- le transfert de la compétence ADS (cf. n° 2, p2) ;
- les modifications relatives à la hiérarchie des normes d'urbanisme (cf. n° 4, p3) ;
- les règles de constructibilité limitée en l'absence de SCOT (cf. n° 5 "SCOT & constructibilité limitée", p3).

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 133

↳ Code de l'urbanisme : art. L121-10, L124-2, L126-1

9 Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Avec la loi ALUR, les possibilités de **dérogation à la règle de constructibilité limitée**, dans les communes soumises au RNU, sont plus encadrées.

Les "**constructions d'intérêt communal**", motivées par délibération du conseil municipal (en cas de perte de population notamment) seront soumises à l'**avis conforme de la CDCEA**.

Cette disposition s'applique aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées à partir du 27 mars 2014.

Il en va de même pour les **constructions incompatibles avec le voisinage des zones**

habitées et l'**extension** de constructions existantes, dès lors qu'elles induisent une **réduction de surface agricole** (exploitée ou à vocation agricole).

Ces possibilités de dérogation sont d'autant plus réduites en l'absence de SCOT (cf. n° 5 "SCOT & constructibilité limitée", p3).

RÉFÉRENCES

↳ Loi ALUR : art. 140

↳ Code de l'urbanisme : art. L111-1-2

SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR

		Articles loi ALUR / Code	Entrée en vigueur		Dispositions transitoires
			immédiate	différée	
C O M P É T E N C E S E N M A T I È R E	1 Compétence "documents d'urbanisme" Compétence SCOT aux CC	art. 136 / art. L5214-16 CGCT	X		
	Compétence PLU & carte communale aux EPCI	art. 136 / art. L5214-16, L5214-23-1 & L5216-5 CGCT		le 27/03/17 OU le 1 ^{er} jour de l'année suivant l'élection du président de l'EPCI	possibilité de transfert volontaire par délibération avant le 27/03/17
	Élaboration/révision du PLUI	art. 137 / art. L123-1		selon la date de transfert de compétences et au plus tard lors de la révision d'un PLU de son territoire	
	Débat communautaire sur la politique locale de l'urbanisme	art. 136 / art. L5211-62 CGCT	1 ^{er} débat à organiser en 2015		
	Conférence intercommunale des maires	art. 137 / art. L123-6 & L123-10 CU	X	pour les PLUI approuvés avant le 26/03/14 : mise en conformité lors de leur prochaine révision	dispositions de la loi ALUR ou antérieures, au choix, pour les procédures de PLUI en cours au 26/03/14
	D' U R B A N I S M E	Votes relatifs au PLUI	art. 137 / art. L123-9 & L123-10 CU	X	
D' U R B A N I S M E	2 Compétence ADS Cartes communales	art. 134 / art. L422-1 CU	X	le 01/01/17 pour les cartes approuvées avant le 26/03/14	
	Carence en logements locatifs sociaux (loi SRU)	art. 151 / art. L302-9-1 CCH art. L422-2 CU	X		
	3 Assistance des services de l'État	art. 134 / art. L422-8 CU		le 01/07/15	
	D O C U M E N T S	Grenellisation des SCOT et PLU (loi ENE du 12/07/10)	art. 126 & 129		le 01/01/17
D' U R B A N I S M E	4 Normes d'urbanisme Hiérarchie	art. 129 / art. L111-1-1 CU	X		
	Délais de mise en compatibilité				dispositions antérieures pour la mise en compatibilité d'un PLU ou d'une carte avec un SCOT approuvé avant le 01/07/15
D' U R B A N I S M E	5 SCOT Constructibilité limitée en l'absence de SCOT	art. 129 / art. L122-2, L122-2-1 & L111-1-2 CU	X	jusqu'au 31/12/16, disposition non applicable pour les communes situées : - à plus de 15 km du rivage de la mer ou de la limite extérieure d'une unité urbaine > 15 000 habitants - dans un périmètre de SCOT arrêté	dispositions antérieures pour les PLU et cartes communales en cours d'élaboration/révision

	Articles loi ALUR / Code	Entrée en vigueur		Dispositions transitoires		
		immédiate	différée			
D O C U M E N T S D' U R B A N I S M E - S U I T E	Création & contenu du SCOT ↳ Périmètre	art. 129 / art. L122-3		le 01/07/14		
	↳ Rapport de présentation	art. 139 / art. L122-1-2	X	pour les SCOT approuvés avant le 26/03/14 : mise en conformité lors de leur prochaine révision	ne s'applique pas aux SCOT en cours d'élaboration/révision si le débat sur le PADD s'est tenu avant le 26/03/14	
	↳ PADD	art. 129 / art. L122-1-3 CU	X			
	↳ DOO	art. 129 / art. L122-1-5 CU			dispositions antérieures pour les SCOT approuvés ou dont le périmètre a été établi avant le 26/03/14	
	↳ Schémas de secteur	art. 129 / art. L122-1-14 CU	X		dispositions antérieures pour les schémas approuvés avant le 26/03/14 + possibilité d'achever ceux dont le périmètre a été établi avant le 26/03/14	
	SCOT & commerce	art. 129 / art. L122-1-9 CU	X		ne s'applique pas aux SCOT en cours d'élaboration/révision si le débat sur le PADD s'est tenu avant le 26/03/14	
	6 Le PLU Ouverture à l'urbanisation des zones AU ↳ par révision	art. 139 / art. L123-13 CU			le 01/07/15	
	↳ par modification	art. 139 / art. L123-13-1 CU	X			ne s'applique pas aux PLU dont le projet de modification a été notifié aux PPA avant le 26/03/14
	Règlement ↳ Nouvelle présentation + liste des destinations des constructions	art. 157 / art. L123-1-5 CU			en attente des décrets en Conseil d'État	
	↳ Suppression du COS et de la taille minimale des terrains	art. 157 / art. L123-1-5 CU	X			dispositions antérieures pour les demandes de permis et déclarations préalables déposées avant le 26/03/14
↳ Transfert de constructibilité	art. 158 / art. L123-4 CU	X				
↳ COS et bonus de constructibilité	art. 158 / art. L123-1-11, L127-1 & L128-1 CU	X			pas de dispositions transitoires, même pour les demandes de permis et déclarations préalables déposées avant le 26/03/14	
↳ STECAL	art. 157 / art. L123-1-5 CU	X			dispositions antérieures pour les STECAL délimités avant le 26/03/14	

		Articles loi ALUR / Code	Entrée en vigueur		Dispositions transitoires
			immédiate	différée	
D O C U M E N T S D' U R B A N I S M E - F I N	Règlement (suite)				
	↳ Autres constructions en zones N et A	art. 157 / art. L123-1-5 CU	X		pour les constructions existantes en zone A ou N (hors STECAL) : dispositions antérieures pour les demandes de permis et déclarations préalables déposées avant le 26/03/14
	↳ Stationnement des vélos	art. 157 / art. L123-1-12 CU	X		
	Autres documents du PLU				
	↳ Rapport de présentation	art. 139 / art. L123-1-2 CU	X	pour les PLU approuvés avant le 26/03/14 : mise en conformité lors de leur prochaine révision	ne s'applique pas aux PLU dont le débat sur le PADD (ou la notification aux PPA) s'est tenu avant le 26/03/14
	↳ PADD	art. 139 / art. L123-1-3 CU	X		
	↳ OAP	art. 137 / art. L123-1-4 CU	X		
	Contenu du PLUI				
	↳ PLUI et PLH/PDU	art. 137 / art. L123-1 CU	X	pour les PLUI approuvés avant le 26/03/14 : mise en conformité lors de leur prochaine révision	dispositions de la loi ALUR ou antérieures, au choix, pour les procédures de PLUI en cours au 26/03/14
	↳ OAP et dispositions "commerce" en l'absence de SCOT	art. 137 / art. L123-1-4 CU	X		
↳ Plans de secteurs	art. 137 / art. L123-1-1-1 CU	X			
Analyse des résultats de l'application du PLU	art. 137 / art. L123-12-1 CU			le 01/07/15	
7 Suppression des POS	art. 135 / art. L123-19 & L422-6 CU			le 01/01/16	dispositions antérieures pour les POS dont la procédure de révision a été engagée avant le 31/12/15 et si la révision est achevée avant le 27/03/17
8 Carte communale					
Prescription d'élaboration	art. 133 / art. L124-2 CU	X			dispositions antérieures pour les cartes en cours d'élaboration/révision, pour lesquelles l'avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été publié avant le 27/03/14
Annexion des SUP	art. 133 / art. L126-1 CU	X			
Évaluation environnementale	art. 133 / art. L121-10 CU			en attente du décret en Conseil d'État	
9 RNU	art. 140 / art. L111-1-2 CU	X			dispositions antérieures pour les demandes de permis et déclarations préalables déposées avant le 26/03/14

GLOSSAIRE & RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

A (zone)	Zone agricole
ADS	Autorisation d'occupation des sols
ALUR (loi)	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
AU (zone)	Zone à urbaniser
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDCEA	Commission départemental de consommation des espaces agricoles
CGCT	Code général des collectivités territoriales
COS	Coefficient d'occupation du sol
CU	Code de l'urbanisme
DAC	Document d'aménagement commercial
DOO	Document d'orientation et d'objectifs
ENE (loi)	Loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
N (zone)	Zone naturelle
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PDU	Plan de déplacement urbain
PEB	Plan d'exposition aux bruits
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUI	Plan local d'urbanisme intercommunal
PMVP	Protection et de mise en valeur des paysages
POA	Programme d'orientations et d'actions
POS	Plan d'occupation des sols
PPA	Personnes publiques associées
RNU	Règlement national d'urbanisme
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SRU (loi)	Loi solidarité et renouvellement urbain
STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
SUP	Servitude d'utilité publique
ZACOM	Zone d'aménagement commercial

Sources

- Loi ALUR
- Code de l'urbanisme, Code général des collectivités territoriales et Code de la construction et de l'habitation (versions du 5 mai 2014)
- Dictionnaire permanent, Bulletin "Construction et urbanisme" n°452-1 : *Les changements d'ALUR* - Éditions législatives (avril 2014)
- Fiche "Entrée en vigueur des principales mesures en urbanisme et planification", Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires (mai 2014, disponible sur www.territoires.gouv.fr/loi-alur-entree-en-vigueur-des-mesures-d-urbanisme-1825)

**Fiche rédigée en juin 2014 et consultable sur notre site :
www.epf01.fr, rubrique "Téléchargement"**