

Octobre 2015

FICHE n° 28

Dernières évolutions réglementaires en planification urbaine

Service émetteur : Direction Départementale des Territoires

Coordonnées du service : Service Connaissance et Aménagement Durable des Territoires

Personne à contacter : Véronique Rey

Le domaine de la planification urbaine est fortement impacté, depuis 18 mois, par plusieurs lois, notamment par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014.

Certaines dispositions de la loi ALUR, relatives à la planification, ont été complétées dans le cadre de :

- la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 14 octobre 2014 ;
- la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 ;
- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (MACRON) du 6 août 2015 ;
- la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRE) du 7 août 2015 ;
- la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

En matière d'urbanisme, ces lois marquent une évolution notable, faisant de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique de l'urbanisme. Elles prévoient notamment :

Transferts de compétences aux EPCI

La loi ALUR prévoit, sans délai (au 27 mars 2014), le transfert automatique de la **compétence SCOT** aux communautés de communes, induisant des conséquences directes sur les périmètres de ces schémas.

Elle prévoit aussi le transfert automatique de la **compétence PLU** aux EPCI et, ce, 3 ans après la publication de la loi soit le 27 mars 2017 sauf en cas de minorité de blocage. La loi offre, toutefois, certaines souplesses, par exemple la possibilité, pour les EPCI compétents, d'achever, dans certaines conditions, les procédures entamées par les communes.

De plus, la loi relative à la simplification de la vie des entreprises a introduit la possibilité de déroger aux obligations de « grenellisation » ou de mise en compatibilité, avec un document de rang supérieur, des PLU communaux mais également de caducité des POS au 31 décembre 2015 pour les communes concernées par la prescription, sur le territoire intercommunal, d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 (et sous réserve que le débat sur la PADD ait lieu avant le 27 mars 2017 et que le document soit approuvé avant le 31 décembre 2019).

L'élaboration de PLU à l'échelle intercommunale se trouve ainsi encouragée à une échelle territoriale pertinente et dans un cadre collaboratif affirmé entre EPCI compétent et les communes membres. Les PLUi valant PLH et PDU deviennent facultatifs.

Renforcement du rôle stratégique du SCOT

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) devient un véritable document « intégrateur », avec plus ou moins de souplesse, des dispositions des documents de rang supérieur.

Il met en cohérence les différentes politiques publiques territoriales à l'échelle d'un large bassin de vie. La loi NOTRE prévoit de nouveau la possibilité de délimiter un périmètre de SCOT sur un seul EPCI (la loi ALUR avait précédemment prévu les périmètres de SCOT sur 2 EPCI au minimum).

Le renforcement du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT (application à l'élaboration et évolution des PLU, Cartes Communales et secteurs hors parties actuellement urbanisées des communes en RNU) et l'encadrement renforcé des possibilités de dérogations concourent à favoriser une couverture large du territoire par des SCOT.

Renforcement de la lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles

Plusieurs mesures visent à renforcer la lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles :

- des mesures visant à favoriser le reclassement des zones à urbaniser en zones naturelles ou agricoles : l'ouverture des zones fermées doit être particulièrement justifiée et nécessite une révision du document d'urbanisme pour les zones de plus de 9 ans,
- la délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), couramment appelé pastillage, en zones agricoles et naturelles des PLU revêt un caractère exceptionnel et nécessite préalablement l'accord de la CDPENAF. Ces zones pourront recevoir des aires d'accueil des gens du voyage ainsi que des résidences démontables,
- la possibilité de faire évoluer l'habitat existant, en zones agricoles et naturelles des PLU et hors STECAL : possibilité d'étendre ou de construire des annexes aux bâtiments d'habitations existants ; possibilité de repérer les autres bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- la suppression de la possibilité de fixer une taille minimale de terrain dans le PLU mais également un coefficient d'occupation des sols (COS) afin de favoriser la densification.

Caducité des POS

La loi ALUR prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs à cette date sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (sauf si procédure de révision engagée avant le 31/12/2015).

Dans le cas d'une commune incluse dans un EPCI dont le PLUi serait prescrit avant le 31 décembre 2015 (voir ci-dessus), la caducité des POS est reportée jusqu'à l'approbation du PLUi (au plus tard le 31/12/2019).

Autres dispositions

- prise en compte renforcée des enjeux de biodiversité dans les documents d'urbanisme (SCOT ou PLU),
- report de l'obligation d'intégration des dispositions de la loi Grenelle dans les documents d'urbanisme au 1er janvier 2017 (et non plus 1er janvier 2016) sauf si un PLUi est prescrit dans les conditions définies ci-dessus.