



PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Volet urbanisme de la loi ALUR  
adapté par la loi LAAF**

**Complété par les lois SVE, Macron, NOTRe & communes nouvelles**

**ILLE ET VILAINE**

**Principales dispositions :**

Documents d'urbanisme  
Aménagement commercial  
Urbanisme opérationnel

**Mise à jour Janvier 2016**

# Préambule

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Ainsi, la loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLUI) sur le périmètre des intercommunalités. La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et du coefficient d'occupations des sols (COS) devenus obsolètes.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération.

Le ministère du logement et de l'égalité des territoires a publié une brochure présentant l'ensemble des nouvelles règles d'urbanisme et d'aménagement introduites par la loi ALUR. Cette brochure est téléchargeable à l'adresse suivante :

[http://www.territoires.gouv.fr/publication/un-urbanisme-et-un-amenagement-renoves-pour-relancer-la-construction\\_3962](http://www.territoires.gouv.fr/publication/un-urbanisme-et-un-amenagement-renoves-pour-relancer-la-construction_3962)

D'autre part, le ministère publie et met à jour des fiches techniques qui détaillent certaines mesures de la loi ALUR (caducité des POS, suppression du COS, évolution des périmètres de SCoT, renforcement du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, lutte contre l'étalement urbain,...) :

[http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id\\_article=1904&sommaire=432](http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1904&sommaire=432)

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, apporte un certain nombre de modifications à la loi ALUR. Elle adapte la gestion du bâti en zone agricole ou naturelle et offre aux collectivités un « droit d'option » pour le choix du régime juridique applicable aux PLU/I qui étaient en cours au 27 mars 2014 pour certaines dispositions de la loi ALUR.

\*\*\*

**Le présent document souhaite compléter la brochure et les fiches publiées par le ministère et détailler certaines mesures impactant particulièrement le droit de l'urbanisme en Ile-et-Vilaine, notamment la gestion économe de l'espace.**

*NB. : Le sigle PLU/I désigne indistinctement le PLU ou le PLUI lorsqu'ils sont soumis aux mêmes règles.*

*Depuis la promulgation des lois ALUR et LAAF, plusieurs évolutions législatives sont venues impacter le code de l'urbanisme et y apporter un certain nombre de modifications. Si ces évolutions ne constituent un profond changement du droit, elles rendent toutefois incorrectes ou incomplètes certaines dispositions issues du guide de novembre 2014.*

*Il s'agit plus particulièrement des lois suivantes :*

- LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises*
- LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi « Macron »*
- LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe)*
- LOI n° 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes*

*Compte tenu de ces changements, il est donc apparu nécessaire de procéder à une actualisation du guide afin de le rendre conforme à la réglementation en vigueur. Ce support reprend donc l'ensemble du contenu du précédent guide auquel vient s'ajouter les éléments rectificatifs, compléments mais également des points de précisions. Pour faciliter la lecture du document, les évolutions sont mises en exergue par un code couleur vert.*

*Il convient toutefois de noter que ce guide prend en compte uniquement les évolutions législatives intervenues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ainsi, les dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu réglementaire du PLU mais également la re-codification du livre Ier du code de l'urbanisme ne sont pas intégrées dans le présent document. Ces nouveautés réglementaires feront l'objet d'un support spécifique et s'accompagnera d'une communication au niveau national et départemental auprès des acteurs de l'urbanisme, des collectivités locales, des bureaux d'urbanisme...*

# Sommaire

<b>I) Les dispositions concernant les ScoT</b>	<b>5</b>
Un renforcement du ScoT	5
La grenellisation des ScoT	7
Le principe d'urbanisation limitée	8
<b>II) Planification intercommunale : modalités du transfert de la compétence</b>	<b>12</b>
<b>III) Les dispositions concernant les PLU/I</b>	<b>15</b>
Suppression du COS et de la taille minimale des terrains	15
Lutte contre l'étalement urbain	15
Modernisation du règlement du PLU/I	19
Mise en compatibilité/conformité du PLU/I	23
Communes nouvelles et urbanisme	25
<b>IV) Autres dispositions concernant l'urbanisme</b>	<b>26</b>
La caducité des POS	26
Modernisation des cartes communales	26
Communes RNU	27
La CDPENAF	28
<b>V) L'aménagement commercial</b>	<b>30</b>
<b>VI) L'urbanisme opérationnel</b>	<b>32</b>

# Les dispositions concernant les SCoT

- Qu'est-ce qu'un SCoT « intégrateur » au sens de l'article L.111-1-1 ?
- En quoi le contenu du SCoT est-il renforcé ?
- Quels sont les délais de mise en compatibilité des SCoT avec les documents de rangs supérieurs ?
- Comment l'aménagement commercial est-il pris en compte dans le SCoT ?
- La loi ALUR modifie-t-elle l'application de la loi littoral ?
- Comment peuvent évoluer les périmètres de SCoT ?
- Comment mettre en compatibilité le SCoT par rapport aux lois Grenelle ?
- Que se passe-t-il après le 1er janvier 2017 si les SCoT ne sont pas grenellisés ?
- Quelles sont les communes en zone blanche et celles concernées par le principe d'urbanisation limitée?
- Quelles sont les dérogations prévues par l'article L.122-2 ?

## Un renforcement du SCoT

- Qu'est-ce qu'un SCoT « intégrateur » au sens de l'article L.111-1-1 ?

Le législateur, dans la continuité de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), ré-affirme le rôle intégrateur du SCoT en supprimant le lien juridique du PLU/I avec les documents de rang supérieur au SCoT, lorsque le PLU/I est couvert par un SCoT. C'est le sens de l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme. **Les PLU/I n'ont plus qu'à se référer au SCoT, document unique intégrant les documents de rang supérieur**, ce qui renforce la sécurité juridique des PLU/I.

→ *mesure d'application immédiate*

Ce n'est désormais qu'en l'absence de SCoT que les documents de planification locale doivent être compatibles ou prendre en compte les documents de rang supérieurs (loi littoral, SDAGE, SAGE, SRCE, PCET, PGR, ...)

A noter que la loi institue un schéma régional des carrières que le SCoT, ou à défaut les PLU/I et cartes communales, devront prendre en compte. (ALUR art 129 – CU : L111-1-1 – CE : L515-3)

→ *mesure d'application immédiate, mais qui ne produira ses effets qu'à l'approbation du nouveau schéma régional (au plus tard le 1er janvier 2020).*

- En quoi le contenu du SCoT est-il renforcé ?

Au-delà, du renforcement des objectifs de qualité paysagère et de la dimension qualitative des déplacements (ALUR art 129 – CU : L122-1-3 et L122-1-5), la loi introduit **trois grandes obligations** pour le SCoT :

- **identifier dans le rapport de présentation les espaces dans lesquels les PLU/I devront analyser les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et favoriser la compacité urbaine en tenant compte des formes urbaines et architecturales (ALUR art 139 – CU / L122-1-2).

- **réaliser un diagnostic agricole du territoire**, qui complète le diagnostic économique et prend spécifiquement en compte l'impact de l'activité agricole sur le territoire à moyen terme, afin de mieux préserver le foncier, les exploitations agricoles et leurs conditions de fonctionnement et qui répertorie les besoins en matière d'agriculture et de préservation du potentiel agronomique (C. urb., art. L. 122-1-2).

→ *mesures d'application immédiate. Pour les SCoT en cours au 27 mars 2014, il est toutefois possible d'opter pour la réglementation antérieure. Dans ce cas, ces SCoT et ceux déjà approuvés se mettent en conformité avec cette disposition lors de leur prochaine révision.*

- **arrêter par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** et décrire pour chacun d'eux dans le DOO, les enjeux qui lui sont propres. Cette dernière obligation apportée par la loi LAAAF est entrée en application le 15 octobre 2014. Toutefois, pour les SCoT en cours à cette date, il est possible d'opter pour la réglementation antérieure (dernier alinéa du II de l'ancien article L.122-1-5 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, ces SCoT et ceux déjà approuvés se mettent en conformité avec cette disposition lors de leur prochaine révision.

En Ille et Vilaine, le SCoT du Pays de Rennes, arrêté avant la loi ALUR a été approuvé le 29 mai 2015 suivant l'ancienne réglementation. Il devra se conformer aux nouvelles dispositions lors de sa prochaine révision.

Les révisions des SCoT de Saint Malo et Brocéliande, engagées avant les lois ALUR et LAAAF, permettent juridiquement d'opter pour la prise en compte des dispositions antérieures. Toutefois, ces révisions débutent (le débat sur le PADD n'a pas eu lieu). Ainsi, il est préférable que les révisions en cours intègrent les dispositions des lois ALUR et LAAAF

*La révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, prescrite le 10 juillet 2014, soit entre les 2 lois, ne permet d'opter que pour les dispositions antérieures concernant la fixation par secteurs géographiques des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace. Là aussi, il est préférable que la révision en cours intègrent ces dispositions.*

- **Quels sont les délais de mise en compatibilité des SCoT avec les documents de rangs supérieurs ?**

Ces délais sont ceux prévus à l'article 129 de la loi ALUR codifié à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme : **le SCoT a 3 ans pour se mettre en compatibilité avec les normes supérieures.**

- **Comment l'aménagement commercial est-il pris en compte dans le SCoT ?**

Le rôle du SCoT comme document pivot de l'aménagement commercial est conforté.

**Le document d'aménagement commercial (DAC) a été supprimé** par la loi ALUR. Cependant, la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite *ACTPE* - LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 38) précise que **le SCoT peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux** qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Le DAAC est intégré au document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal (ALUR art 129 – CU : L122-1-9).

**Les zones d'aménagement commercial (ZACOM) sont supprimées**, afin de remédier au « zoning », au profit d'une « localisation préférentielle du commerce » intégrée au DOO.

Les localisations préférentielles des commerces prennent en compte les objectifs de revitalisation des

centres-ville, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre. Ces conditions d'implantation devront privilégier la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

→ *mesure d'application immédiate. Pour les SCoT en cours au 27 mars 2014, il est toutefois possible d'opter pour la réglementation antérieure. Dans cette situation, ces SCoT et ceux déjà approuvés se mettent en conformité avec cette disposition lors de leur prochaine révision. C'est le cas du SCoT du Pays de Rennes.*

- **La loi ALUR modifie-t-elle l'application de la loi littoral ?**

**La loi ALUR n'a pas modifié l'état du droit antérieur à cet égard.**

Comme auparavant, il appartient aux SCoT de traduire les dispositions particulières de la loi littoral en stratégie d'urbanisation ; à charge ensuite aux PLU/I de décliner et de préciser les orientations et dispositions du SCoT à son échelle, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT. La loi littoral reste toutefois opposable directement aux autorisations d'urbanisme.

- **Comment peuvent évoluer les périmètres de SCoT ?**

L'évolution des périmètres de SCoT est clarifiée.

Pour la gestion des évolutions de périmètres de SCoT, le **choix est laissé à l'établissement public du SCoT d'accueil** entre :

- **étendre son SCoT à la commune ou à l'EPCI nouvel arrivant** (avec un délai lié à la procédure d'évolution du SCoT) ;
- ou **bénéficier d'un délai pour modifier son SCoT, l'étendre à ce nouvel entrant et couvrir l'intégralité du territoire**. Ceci doit être engagé au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du SCoT, soit 6 ans au plus tard après l'approbation du SCoT.

Dans tous les cas, cela impliquera une abrogation des dispositions du SCoT de départ de la commune accueillie et l'application d'une « zone blanche » (voir p. suivante et carte) sur les territoires nouvellement inclus dans le SCoT d'accueil jusqu'à modification ou révision de ce dernier.

## La grenellisation des SCoT

- **Comment mettre en compatibilité le SCoT par rapport aux lois Grenelle ?**

**Le délai imparti** aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et aux plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU/I) **pour se mettre en conformité avec les exigences de la loi d'Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 »** est fixé **au 1er janvier 2017** (SCoT : ALUR art 129 – PLU : ALUR art 126).

**La grenellisation d'un SCoT s'effectue en principe par le biais d'une révision générale**, dès lors que les évolutions à apporter au document pour le mettre en conformité avec la loi Grenelle II ont pour effet de modifier les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les dispositions du DOO relatives aux espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains à protéger ou celles relatives à l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

Toutefois, le recours à une procédure de révision n'est pas systématique. Tout dépend du contenu du SCoT et des évolutions à apporter pour le rendre compatible avec les dispositions du Grenelle. Il y a donc possibilité d'envisager une modification si cela ne modifie pas les orientations définies dans le PADD ou les dispositions du DOO précitées.

- Que se passe-t-il après le 1er janvier 2017 si les SCoT ne sont pas grenellisés ?

Un SCoT non grenellisé dans les délais devient **potentiellement** illégal et peut faire l'objet d'une demande d'abrogation auprès de l'établissement public du SCoT, même au-delà du délai de recours habituel de deux mois. Par ailleurs, les documents locaux ne pourront s'appuyer sur les dispositions du SCoT contraires aux lois Grenelle. **Le SCoT continue donc de s'appliquer mais il est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux et d'une annulation partielle ou totale.**

## Le principe d'urbanisation limitée

- Quelles sont les communes en zone blanche et celles concernées par le principe d'urbanisation limitée ?

Dans la logique de l'objectif de généralisation des SCoT initié par la loi « Grenelle 2 », la **loi ALUR renforce le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT** (ALUR art 129 – CU : art L122-2 et L122-2-1).

**En Ile-et-Vilaine, seules quelques communes, dites « en zone blanches »,** peuvent être considérées comme n'ayant pas de SCoT (avant que le SCoT qu'elles ont rejoint ne soit approuvé sur l'intégralité de son nouveau périmètre). Si elles sont situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population (communes figurant en rouge sur la carte ci-après) sont concernées par le principe d'urbanisation limitée (en attendant l'approbation de leur SCoT).

→ A noter que :

- lorsqu'une commune est partiellement concernée par le cercle de rayon de 15 kilomètres, le principe d'urbanisation limitée s'applique à l'intégralité de son territoire ;
- le principe d'urbanisation limitée sera généralisé à toutes les zones blanches à compter du 1er janvier 2017 ;
- à terme, les PLU/I et cartes communales ne pourront ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs que si un SCoT applicable couvre le territoire concerné.

### **Principe d'urbanisation limitée - Article L122-2 du Code de l'urbanisme (extrait)**

« I. - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;

2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

II. - Dans les communes qui ne sont couvertes ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document



d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° du I de l'article L. 111-1-2.

III. - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

IV. - Jusqu'au 31 décembre 2016, les I à III du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population.

## • Quelles sont les dérogations prévues par l'article L.122-2 ?

**Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

En Ille et vilaine, toutes les communes étant incluses dans un périmètre de SCoT, jusqu'au 31 décembre 2016, c'est l'EPCI chargé de leur SCoT qui accordera la dérogation. Au-delà, en l'absence de SCoT approuvé sur leur territoire, seul le préfet pourra accorder une dérogation aux communes en zone blanche concernées.

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.

→ *mesures transitoires* : pour l'application des articles L122-2 et L122-2-1, les dispositions antérieures au 26 mars 2014, date de publication de la loi, demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des PLU/I et cartes communales déjà prescrites à cette date (loi ALUR, article 129 IV).

### **a) Les ouvertures à l'urbanisation dans les PLU/I et cartes communales**

Les éventuelles nouvelles ouvertures à l'urbanisation répondant aux dispositions de l'article L.122-2 qui seraient programmées sur les communes de Guipry, Langan, Le Verger et Piré-sur-Seiche, ayant engagé une révision avant le 27 mars 2014, **ne nécessiteront qu'une simple dérogation, sans avis de la CDPENAF, de l'EPCI chargé du SCoT** dans lequel elles se situent aujourd'hui, si elles doivent approuver leur PLU avant toute approbation du SCoT leur affectant des orientations.

Pour toute autre procédure engagée après le 27 mars 2014 et pour les modifications ou déclaration de projet engagées ou non avant cette date, **la dérogation sera accordée par l'EPCI, après avis de la CDPENAF**, dans le nouveau cadre des articles L.122-2 et L.122-2-1 du code de l'urbanisme issus de la loi ALUR.

Dans la pratique et dans les 2 situations décrites ci-dessus, le degré d'avancement de la procédure de révision du SCoT et la compatibilité du projet de PLU/I avec les orientations envisagées guideront l'EPCI dans sa décision.

Jusqu'au 31 décembre 2016		A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2017
Pour les communes situées à plus de <b>15 km</b> du rivage de la mer ou à plus de <b>15 km</b> de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de <b>15 000 habitants</b> .	Pour les communes situées à moins de <b>15 km</b> du rivage de la mer ou dans un rayon de <b>15 km</b> de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de <b>15 000 habitants</b> .	Pour toutes les communes <b>non couvertes par un SCoT approuvé</b> (communes en « zone blanche » dont le SCoT d'appartenance n'aurait pas évolué en fixant des orientations sur son territoire).
<b>Pas de dérogation nécessaire</b>	<b>Dérogation à obtenir après :</b> - accord de l'EPCI en charge du SCoT pour les élaborations et révisions <b>en cours au 27 mars 2014</b> - accord de l'EPCI en charge du SCoT pris <b>après avis</b> de la <b>CDPENAF</b> pour toute procédure approuvée après le 27 mars 2014.	Dérogation à obtenir après : - accord du <b>Préfet</b> , après avis de la <b>CDPENAF</b>

Pour mémoire : les communes situées en zone blanche au-delà des 15 kilomètres, non soumises à la règle de constructibilité limitée, restent encadrées aux dispositions relatives à la gestion économe des sols fixées par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et leur PLU arrêté fera l'objet d'un avis de l'EPCI chargé du SCoT dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

#### **b) Les projets dans les communes RNU (Bécherel, Miniac-sous-Bécherel et Mernel)**

Le principe est de n'autoriser ni les projets relevant du 3° de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (les constructions et installations non agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes), ni ceux du 4° de cet article (les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal).

**La dérogation prévue par l'article L.122-2-1 est donc un préalable à toute autorisation. Elle sera sollicitée auprès de l'EPCI par le demandeur ou par la commune avant le dépôt de l'autorisation de construire ou d'aménager.**

**L'EPCI chargé du SCoT, devra donc recueillir l'avis simple ou conforme de la CDPENAF pour accorder ou pas la dérogation** en respectant les conditions posées par cet article. En cas d'accord, le dossier de demande d'autorisation contiendra la dérogation et l'avis recueilli auprès de la CDPENAF vaudra avis au titre de l'autorisation.

**c) Les autorisations d'exploitation commerciale** (en application de l'article L. 752-1 du code de commerce), et les **autorisations d'exploitation cinématographique** (en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée) à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat sont également concernées par le principe d'urbanisation limitée.

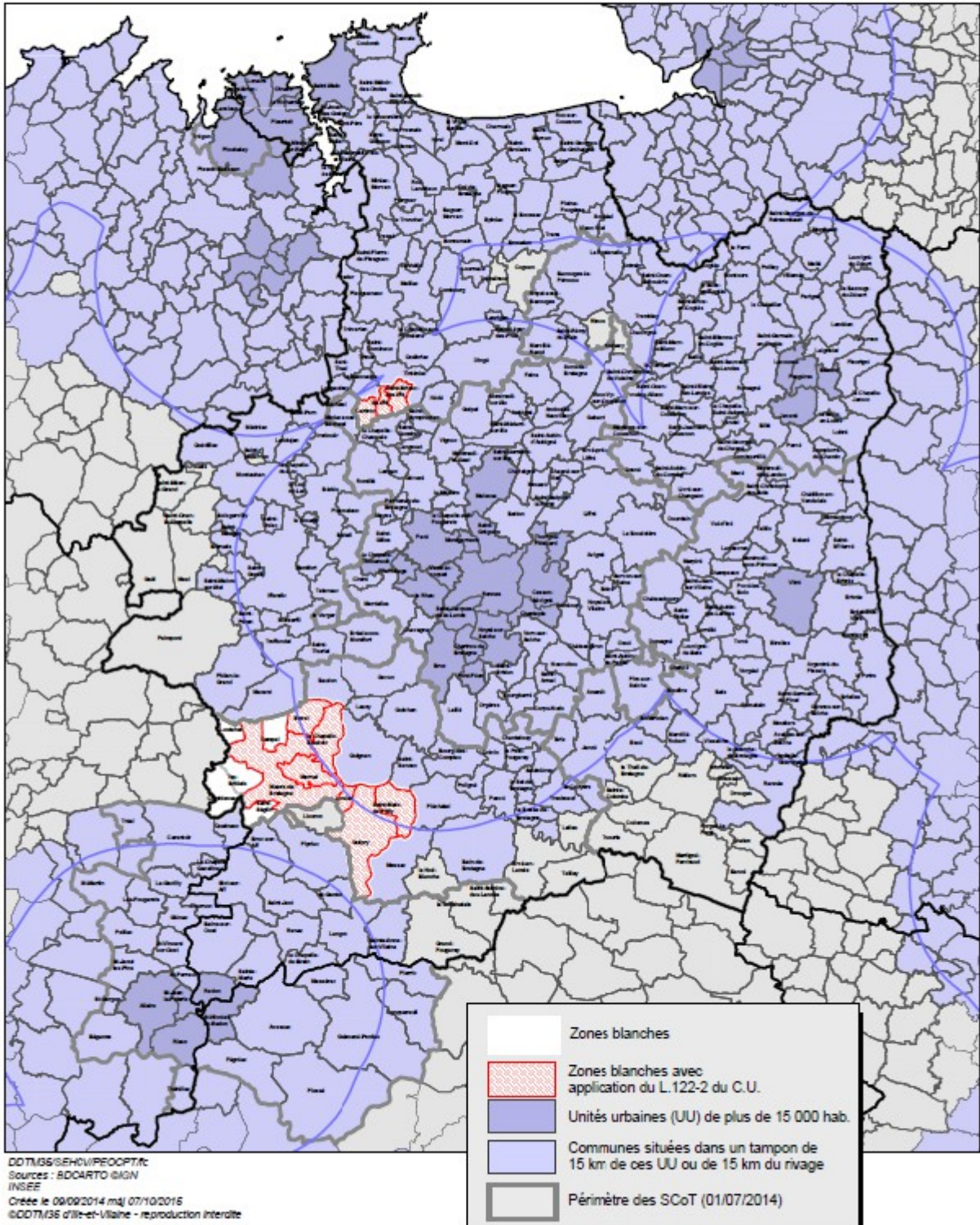
Le principe posé est la non autorisation. La dérogation est donc un préalable et sera sollicitée par le demandeur auprès de l'EPCI chargé du SCoT.

# Évolution des communes soumises aux dispositions de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme et zones blanches des SCoT



## Communes soumises aux dispositions de l'article L.122-2 du CU et zones blanches des SCoT

octobre 2015



# Planification intercommunale: modalités du transfert de la compétence

- Comment s'effectue le transfert de la compétence en matière de PLU/I pour les communautés d'agglomération (CA) et communautés de communes (CC) ?
- Comment s'effectue le transfert de la compétence en matière de PLU pour les métropoles de droit commun (Rennes Métropole) prévues à l'article L.5217-1 du CGCT ?
- Une commune peut-elle délibérer dès à présent pour s'opposer au transfert de la compétence en matière de PLU à l'EPCI ?
- Quelles compétences sont associées à la compétence PLU ?
- Comment l'EPCI gère-t-il les documents d'urbanisme communaux avant l'approbation du PLU ?
- Que se passe-t-il en cas d'évolution du périmètre de l'EPCI ?

La loi instaure le principe d'un transfert automatique de la compétence PLU, carte communale ou plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)<sup>1</sup> aux intercommunalités (ALUR art 136 – CGCT : art L5214-16, L5214-23-1 et L5216-5). A noter qu'il existe 2 PSMV en Ille-et-Vilaine (secteur sauvegardé du centre historique de Rennes et de Vitré).

- Comment s'effectue le transfert de la compétence en matière de PLU/I pour les communautés d'agglomération (CA) et communautés de communes (CC) (article 136) ?

Les communautés d'agglomération et les communautés de communes deviennent compétentes de plein droit en matière de PLU, document en tenant lieu, et carte communale, le lendemain d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi (soit le 27 mars 2017), sauf si au moins 25 % des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent dans les trois mois précédents le terme de ce délai de 3 ans. Après ce délai, une clause de revoyure existe et fonctionne avec un mécanisme identique.

Le transfert volontaire de la compétence est toujours possible :

- avant la fin du délai de 3 ans prévu par la loi : suivant les modalités prévues par l'article L.5211-17 du CGCT, comme tout transfert volontaire d'une compétence à un EPCI ;
  - après le délai de 3 ans : l'organe délibérant peut à tout moment se prononcer par un vote en faveur du transfert de compétence à la CA ou CC. S'il se prononce en faveur du transfert, la compétence est transférée à la communauté sauf si une minorité de blocage s'y oppose dans les trois mois suivant le vote de l'organe délibérant de la communauté (au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population).
- Comment s'effectue le transfert de la compétence en matière de PLU pour les métropoles de droit commun (Rennes Métropole) prévues à l'article L. 5217-1 du CGCT ?

<sup>1</sup> Concernant les PSMV, les EPCI, et non PLU/Is les communes, seront les interlocuteurs de l'Etat.

Les métropoles de droit commun prévues à l'article L. 5217-1 du code général des collectivités territoriales seront compétentes en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu dès leur création au 1er janvier 2015 (article L. 5217-2 du CGCT).

- **Une commune peut-elle délibérer dès à présent pour s'opposer au transfert de la compétence en matière de PLU à l'EPCI ?**

La délibération doit intervenir dans les trois mois précédents la fin du délai de trois ans à compter de la publication de la loi (soit entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017) (articles L. 5214-16, 5214-23, 5216-5 du CGCT).

- **Quelles compétences sont associées à la compétence PLU ?**

L'intitulé exact de la compétence est « Compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Les EPCI ayant cette compétence détiennent le Droit de Prémption Urbain. Les communes ne peuvent pas le conserver. En revanche, les EPCI peuvent déléguer ponctuellement le DPU aux communes membres, pour des motifs d'intérêt communal définis.

Les communautés compétentes en PLU sont compétentes pour élaborer, si besoin, le Règlement Local de Publicité qui devient intercommunal.

En revanche, les communes gardent la compétence sur les autorisations d'urbanisme : le maire peut continuer à signer les permis de construire, d'aménager, les déclarations de travaux,...

- **Comment l'EPCI gère-t-il les documents d'urbanisme communaux avant l'approbation du PLUi ?**

- **Les documents en vigueur :**

Les documents d'urbanisme restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi (sauf caducité éventuelle du POS)

- **Les procédures en cours :**

L'EPCI compétent peut achever les procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme, quelles qu'elles soient, engagées avant une fusion, une création, une modification du périmètre de l'EPCI ou un transfert de compétence (art. L123-1 II Bis). Ces procédures peuvent être achevées quel que soit leur état d'avancement. Cette reprise de procédure nécessite un accord formel de la commune qui avait engagé la procédure. Enfin, lors de l'approbation d'une procédure engagée, l'EPCI devra recueillir l'avis du conseil municipal de la commune concernée (art L 5211-57 CGCT)

- **Faire évoluer les documents en vigueur :**

L'EPCI compétent peut, jusqu'à achèvement du PLUi, faire évoluer les documents d'urbanisme communaux dans les conditions suivantes :

- Modifier ou mettre en compatibilité un PLU communal ou un POS ;
- Elaborer, réviser ou modifier une carte communale.

En revanche, l'EPCI compétent ne peut pas :

- Élaborer un PLU sur une ou plusieurs communes membres ;
- Engager une procédure de révision d'un PLU communal (même si la révision a pour objet la mise en compatibilité avec une norme supérieure et même si la révision est allégée).

• **Que se passe-t-il en cas d'évolution du périmètre de l'EPCI ?**

Un nouveau schéma départemental de coopération intercommunale doit être arrêté le 31 mars 2016 pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**Évolution des périmètres des EPCI et compétence PLU :**

La compétence PLU devient une compétence obligatoire du nouvel EPCI, cependant des mesures transitoires sont prévues pour les fusions intervenant avant le 24 mars 2017 :

- si un des 2 EPCI a déjà la compétence PLU : le nouvel EPCI a la compétence PLU
- si pas de compétence PLU, le nouvel EPCI prendra la compétence PLU le 24 mars 2017 sauf minorité blocage communes

A partir du 25 mars 2017, le nouvel EPCI aura la compétence PLU sans possibilité de blocage de la part des communes.

**Évolution des périmètres des EPCI : documents existants et procédures en cours**

L'objectif de la loi NoTRe du 7 août 2015 est d'apporter une grande souplesse concernant les possibilités d'achèvement des procédures en cours quel que soit leur état d'avancement et les cas de figure rencontrés. Ainsi, les impacts des prochaines évolutions de périmètre pourront être gérés plus facilement.

***- pas de changement pour les documents existants :***

En cas d'évolution du périmètre d'un EPCI ou en cas de fusion d'au moins deux EPCI, les dispositions des PLU et des cartes communales applicables sur le territoire des communes et des EPCI concernés restent applicables.

***- Achèvement des procédures en cours :***

En cas d'intégration d'une commune, ou d'un EPCi, dans un EPCI dont le PLUi est en cours d'élaboration ou d'évolution :

L'EPCI compétent peut choisir, en fonction de l'avancement du PLUi en cours, de l'importance de la modification du périmètre et des enjeux locaux entre :

- Elargir la démarche à l'ensemble du territoire ;
- Poursuivre le PLUi (ou les PLUi, en cas de fusion de 2 EPCI engagés dans une telle démarche) sur son périmètre initial ; il peut en parallèle, s'il l'estime opportun, engager l'élaboration d'un PLUi sur l'ensemble du nouveau territoire ;
- Abandonner la procédure du PLUi sur son territoire initial et lancer l'élaboration d'un PLUi sur l'ensemble du nouveau territoire.

# Les dispositions concernant les PLU/I

- Quelles sont les mesures favorisant la densification en zone urbaine ?
- Quels changements pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ?
- Quelle est la règle de constructibilité des tiers en zone A et N ?
- Quel est le contenu du PLU/I ?
- Quelles sont les autres dispositions du PLU/I ?
- Quelles sont les modifications du dispositif d'évaluations des PLU/I ?
- Quels sont les délais de mise en conformité du PLU/I avec le ScoT ?
- Mise en compatibilité du PLU/I avec loi ENE ?
- Que deviendront les PLU/I qui ne seront pas compatibles avec la loi ENE au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ?
- Mise en conformité du PLU/I avec la loi ALUR ?
- **Un report des délais est-il possible ?**
- **Quels sont les assouplissements apportés par la loi du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle ?**

## Suppression du COS et de la taille minimale des terrains

- Quelles sont les conséquences de la loi du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle ?
- Quelles sont les mesures favorisant la densification en zone urbaine ?

Plusieurs mesures viennent renforcer les possibilités de densification en zone urbaine afin de pouvoir construire davantage là où les besoins sont les plus importants.

- **Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS)** – (ALUR : art 157 – CU : art L123-1-5 nouveau).

- **Suppression de la possibilité d'imposer une superficie minimale des terrains** (ALUR : art 157 – CU : art L123-1-5 nouveau).

→ Ces mesures d'application immédiate concernent uniquement les PLU/I et PSMV, mais pas les POS. Ces suppressions sont d'ores et déjà applicables aux demandes de permis de construire et déclarations préalables déposées après le 26 mars 2014, date de publication de la loi, sans modification préalable du document d'urbanisme.

## Lutte contre l'étalement urbain

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. plusieurs mesures y contribuent principalement : contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus

de neuf ans ; réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle ; identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées ; et extension du champ d'intervention de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF).

- **Quels changements pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ?**

**a) Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (et 2NA des POS)**

**Depuis le 27 mars 2014, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (2NA pour les POS) par une procédure de modification sera soumise à une délibération motivée du conseil municipal.**

Cette délibération sera prise dès l'engagement de la procédure et permettra au conseil municipal d'analyser les capacités résiduelles restantes dans les zones déjà urbanisées ou dans celles qui étaient prévues à cet effet (1au), et la faisabilité opérationnelle d'opérations sur ces zones, pour motiver sa décision.

**b) Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (2NA des POS) de plus de 9 ans (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015)**

**Le législateur a souhaité que l'ouverture à l'urbanisation zones 2AU se fasse par l'intermédiaire d'une procédure de révision (au lieu de la modification).**

**Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, les zones 2AU figurant dans les PLU/I depuis plus de 9 ans (approuvés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2006), non acquises significativement par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU/I, ou par un opérateur foncier (EPF de Bretagne, par exemple), ne peuvent être urbanisées qu'après une procédure de révision générale.**

Le point de départ pour le calcul du délai de 9 ans est la date d'approbation du nouveau PLU/I ou du PLU/I révisé. En effet, dès lors que l'on effectue une révision générale d'un document, les compteurs sont remis à zéro, puisque le projet de la collectivité est redéfini à cette occasion.

La procédure de mise en compatibilité du PLU par une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet peut concerner une zone 2AU de plus de 9 ans.

- **Quelle est la règle de constructibilité des tiers en zone N et A ?**

**a) Les annexes et les extensions**

Depuis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, du 6 août 2015, **la construction d'annexes et d'extensions pour les maisons d'habitations existantes est autorisée au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N)**, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit venir préciser 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. Le PLU devra par ailleurs fixer une date de référence (approbation du PLU) pour gérer la possibilité d'extension dans le temps. Enfin, **les dispositions du règlement seront soumises à l'avis simple de la CDPE-NAF.**

Il convient de souligner que ces annexes et extensions ne sont possibles que pour les logements et non pour les bâtiments de type commerce, artisanat ou industrie qui n'ont pas vocation à se développer dans ces zones.



→ Les collectivités souhaitant bénéficier de cette possibilité doivent modifier leur PLU via une procédure de modification et soumettre leur projet de règlement à la CDPENAF.

Les extensions étant déjà autorisées avec la loi LAAF, les PLU approuvés après la loi LAAF et avant la loi Macron, n'ont pas à être soumis rétroactivement à l'avis de la CDPENAF au titre des extensions. Par contre, ils le seront si la commune souhaite permettre les annexes ou modifier les règles d'extension des habitations existantes.

En pratique, dans le département d'Ille-et-Vilaine :

ALUR				LAAF		Macron	
Annexes et extensions permises si règlement l'y autorise	Annexes et extensions interdites, pour les autoriser → modification du PLU + passage en CDPENAF	Extensions autorisées si permises par le règlement.	Annexes interdites, pour les autoriser → modification du PLU + passage en CDPENAF	Annexes et extensions peuvent être autorisées par le PLU élaboré ou révisé, sous réserve d'effectuer un passage en CDPENAF			

### **b) Les changements de destination**

Par ailleurs, il est également possible d'autoriser dans les zones A et N le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure.**

La notion de « désignation » reste difficile à apprécier. Il est cependant toujours possible et même souhaitable que l'identification se fasse par inventaire par souci de transparence et de concertation au moment de la réalisation du PLU.

**Le changement de destination sera toutefois soumis lors du dépôt d'un permis ou d'une déclaration préalable :**

- en zone agricole, à l'avis **conforme** de la CDPENAF,
- en zone naturelle, à l'avis **conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

→ L'article 157 de la loi ALUR prévoit explicitement que les STECAL délimités en application de l'article L. 123-1-5 dans sa version antérieure à la loi ALUR, laquelle résulte de la loi Grenelle II, restent valables et ce jusqu'à la première révision engagée après la loi. Dans ces conditions, les demandes de changement de destinations soumises à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS ne porteront que sur les PLU approuvés après la loi ALUR. Pour les POS/PLU non révisés depuis ALUR, c'est le règlement en vigueur, au jour de la demande, qui s'applique (Dispositions confirmées par la réponse ministérielle du 11/12/2014 – JO Sénat page 2764)

Autrement dit :

Demande de changement de destination sur PLU non révisé depuis ALUR : C'est le règlement du PLU actuellement en vigueur qui s'applique : pas de passage devant la CDPENAF ou la CDNPS

Demande de changement de destination sur PLU en cours de révision depuis ALUR : C'est le règlement du PLU actuellement en vigueur qui s'applique sauf si le projet de PLU énonce un changement d'objectif sur les changements de destination (ex : le bâtiment n'est plus désigné comme pouvant changer de destination dans le projet de PLU, le PADD indique que le commune

n'autorisera aucun changement de destination...) → Dans ce cas : sursis à statuer  
En tout état de cause pas de passage en CDPENAF ou CDNPS

Demande de changement de destination sur PLU approuvé après ALUR (ou désignation de bâtiments après ALUR) : C'est le règlement du nouveau PLU approuvé qui s'applique. Toutes les demandes de changement de destination passeront devant la CDPENAF ou la CDNPS

### **c) Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités à titre exceptionnel**

Pour les communes couvertes par un PLU/I, la loi restreint fortement la possibilité d'utiliser le pastillage qui permettait de délimiter sans grande restriction, en zone A et N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Désormais, les **STECAL, redéfinies par la loi ALUR, ne pourront être délimités qu'à titre exceptionnel dans les PLU** (article L123-1-5 6°).

Ces STECAL pourront admettre sous conditions des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (habitations légères de loisirs, yourtes, tipis,...).

La notion de « caractère exceptionnel » s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Il s'agit, pour l'EPCI ou la commune, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.

En effet, la logique dans laquelle s'inscrivent les lois récentes indique bien la **volonté d'éviter au maximum toute construction hors de l'enveloppe urbaine**. En conséquence, le « caractère exceptionnel » d'un éventuel STECAL doit être motivé soit par l'impossibilité d'urbaniser en zone U, soit par l'impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté.

En lien avec la nécessaire définition du projet de territoire, les STECAL pourraient garder un intérêt dans les cas suivants :

1 – pour la création d'un « hameau nouveau » (par parallélisme avec la loi littoral), mais à condition de le motiver, par exemple impossibilité de développer un projet de territoire au sein ou en frange de l'espace bâti du fait de contraintes majeures liées à la topographie, à la présence de risques,...

2 – en cas d'impossibilité de zoner autrement des secteurs accueillant des activités déjà présentes sur le territoire. Sont notamment concernées les activités pour lesquelles aucun zonage n'est réellement satisfaisant, par exemple les parcs de loisirs, golfs, campings, agrandissement d'un atelier d'artisan isolé,... dont les caractéristiques ne permettent pas d'être classés en équipements collectifs (équipements d'intérêt général destinés à répondre à un besoin collectif).

La délimitation des STECAL par le PLU nécessitera un avis (simple) de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

→ *mesures d'application immédiate même pour les PLU/I en cours de procédure non approuvés au 27 mars 2014.*

## Synthèse :

<b>Hors STECAL</b>	<b>Constructions</b>	Si nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	<b>Extensions / annexes</b>	Extensions et annexes autorisées pour les maisons d'habitation existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  Les dispositions du règlement, concernant ces extensions et annexes, devront être soumises à l' <b>avis simple de la CDPENAF</b> .
	<b>Changement de destination</b>	Désignation possible de tout bâtiment dès lors que ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure, et sera soumis à l' <b>avis conforme de la CDPENAF (zone A) ou CDNPS (zone N) au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable</b> .
	<b>Adaptation dans le volume sans changement de destination, réfection</b>	Toutes zones, tout bâtiment
<b>STECAL</b>	À titre exceptionnel, - des constructions ; - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ; - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  Avis simple CDPENAF	

## Modernisation du règlement du PLU/I

### • Quel est le contenu du PLU/I ?

#### a) Le rapport de présentation

- Le rapport de présentation doit désormais (ALUR art 139 - CU : art L123-1-2) :

- **établir un diagnostic environnemental renforcé** sur la problématique de la biodiversité ;
- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- **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 ;
- **présenter une analyse de 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.

## **Pourquoi le SCoT identifie les espaces dans lesquels les PLU/I doivent analyser les capacités de densification et de mutation puisque les PLU/I doivent le faire sur l'ensemble des espaces bâtis ?**

Il faut combiner la lecture des articles L.122-1-2 et du L.123-1-2 du CU. Si le SCoT existe et identifie ce type d'espaces, les PLU/I pourront développer l'analyse des capacités de densification et de mutation uniquement sur ces secteurs déjà identifiés (article L122-1-2). Dans le cas contraire, les PLU/I doivent analyser les capacités de densification sur l'ensemble des espaces comme inscrit dans la loi (L. 123-1-2).

→ *Mesures d'application immédiate. Pour les PLU/I en cours au 27 mars 2014, il est toutefois possible d'opter pour la réglementation antérieure. Dans ce cas, ces PLU/I et ceux déjà approuvés se mettent en conformité avec cette disposition lors de leur prochaine révision.*

### **b) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

- Le PADDs doit désormais (ALUR art 139 – CU : art L123-13) :

- **définir des orientations en matière de paysage ;**
- **fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

→ *Mesures d'application immédiate. Pour les PLU/I en cours au 27 mars 2014, il est toutefois possible d'opter pour la réglementation antérieure. Dans ce cas, ces PLU/I et ceux déjà approuvés se mettent en conformité avec cette disposition lors de leur prochaine révision.*

### **c) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- **prévoir un pourcentage de commerce dans les opérations d'aménagement** (ALUR art 137 – CU : L123-1-4) ;
- **définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques** (clarification du droit existant).

### **d) Le règlement**

- **Nouvelle présentation thématique** (ALUR : art 157 – CU : art L123-1-5 nouveau)

Actuellement, il n'y a pas de nomenclature imposée pour le règlement du PLU, même si dans les faits, la numérotation par article est souvent calquée sur la numérotation de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme. Un décret viendra refondre l'article R123-9 du CU. Il n'y a toutefois pas la volonté d'imposer une nomenclature et les auteurs d'un PLU peuvent continuer à numérotter leur règlement selon la numérotation de cet article ou choisir de l'organiser autour des 3 grandes thématiques nouvelles prévues à l'article L. 123-1-5 du CU modifié par la loi ALUR.

## **• Quelles sont les autres dispositions du PLU/I ?**

### **a) Meilleure prise en compte de la biodiversité : nouveaux outils (facultatifs)**

Le règlement du PLU/I (ALUR : art 157 – CU : art L123-1-5 nouveau) peut :

- localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
- fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

- comporter des dispositions imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville (introduction de la notion coefficient de biotope dans le droit de l'urbanisme) ;

- possibilité d'utiliser l'ex-article L123-1-5 7° devenu L.123-1-5 III 2° pour identifier et préserver des espaces au titre de la TVB.

Pour éviter que la densification ne se fasse aux dépens des espaces naturels en ville, la loi introduit **la possibilité d'instituer un "coefficient de biotope"** qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être. Dans cette perspective, les PLU/I pourront favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.).

→ *mesures d'application immédiate*

## **b) Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat, en particulier l'habitat léger**

(ALUR art 157 – CU : L123-1-5)

**La loi introduit des dispositions d'urbanisme visant à prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat sur le territoire et à considérer l'habitat léger** (yourte, tipi, roulotte, mobile home...) comme lieu d'habitation permanent devant entrer dans le droit commun.

**Les PLU/I pourront donc délimiter les terrains où les résidences mobiles ou démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être installées.**

Ces terrains sont soumis à un régime de déclaration préalable ou de permis d'aménager. Si les résidences mobiles ont un statut connu, les résidences démontables, de formes diverses, doivent répondre à un "cahier des charges", dont le contenu sera **précisé par décret**. Parmi les conditions requises, il faudra démontrer la réversibilité de l'habitat (habitat démontable, installation effectuée sans intervention d'engins lourds, aucun élément inamovible), les conditions de raccordement le cas échéant aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements collectifs, de façon à ne pas impacter les budgets des collectivités locales via la création de nouveaux réseaux, sans oublier les règles élémentaires de sécurité - l'utilisateur de l'habitat doit veiller à la propreté, à la salubrité et à l'entretien des lieux pour éviter les incendies.

Les résidences mobiles ou démontables, qui constituent un habitat permanent (par opposition à une utilisation touristique), pourront être autorisées en zones urbaines mais aussi à titre exceptionnel dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), prévus par le règlement des PLU/I dans les zones agricoles ou naturelles, normalement non constructibles.

De la même manière, les "terrains familiaux locatifs", destinés à l'installation des résidences mobiles de gens du voyage pourront également être installés dans des STECAL.

Dans ces STECAL, le PLU/I devra fixer les conditions de raccordement, d'hygiène et de sécurité à respecter.

→ *Mesure d'application immédiate, y compris pour les PLU/I non encore approuvés.*

Au stade opérationnel, le demandeur devra également s'engager, dans son dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité. Il devra, si le terrain n'est pas raccordé aux réseaux, démontrer son autosuffisance concernant la satisfaction des besoins des résidents en eau, assainissement et électricité.

→ *Le cadre juridique et sécurisé, relatif à la soumission de ces terrains à formalité et à leurs conditions d'implantation, sera précisé par décret (ALUR art 132 – CU : L444-1 et L111-4).*

### **c) Faculté d'élaborer un PLUi tenant lieu de PLH et modernisation du PLUIHD**

**Réaliser un PLUi valant PLH et PDU devient facultatif.** Dans le cas où la collectivité souhaite que le PLUi intègre le volet habitat, elle doit dans ce cas intégrer dans le PLUi un programme d'orientations et d'actions (POA) destiné à accueillir les éléments programmatiques du PLH.

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

A noter que le POA n'est pas opposable aux autorisations relevant des Droits des sols.

Les éléments spatialisés du PLH ont cependant vocation à être traduits dans les OAP et le règlement.

#### **Assouplissement de la durée de validité du PLH :**

Après accord du Préfet, un PLH peut être prorogé, au terme de six ans, pour une durée maximale de 2 ans en cas d'élaboration d'un nouveau PLH et de 2 fois 3 ans (6 ans au maximum) en cas d'élaboration d'un PLUi-H. En cas de modification du périmètre d'un EPCI ou de création d'un nouvel EPCI par fusion de plusieurs autres, cette disposition reste applicable, le nouvel EPCI reprenant alors les orientations et le programme d'actions des PLH locaux préexistants

#### **• Quelles sont les modifications du dispositif d'évaluations des PLU/I ?**

##### **- Modification du dispositif d'évaluation des PLU/I**

Le délai de principe à compter de l'approbation ou de la dernière révision du PLU/I à l'issue duquel les communes et les EPCI doivent analyser les résultats au regard des objectifs initialement fixés et l'opportunité de réviser ou non le document, est fixé à 9 ans (6 ans si le PLU/I tient lieu de PLH) (**ALUR : art 137 – CU : art L123-12-1**)

→ entrée en vigueur différée au 1<sup>er</sup> juillet 2015

Les obligations actuelles d'évaluation triennale et sexennale (voir ci-dessous) continuent de produire leurs effets jusqu'à cette date.

##### **• Evaluation du PLU/I**

La loi ALUR est venue rénover le dispositif d'évaluation des PLU/I. Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Type de PLU/I	Evaluation
PLU/I	Analyse des résultats de l'application du PLU/I au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du CU tous les 9 ans et délibération de l'EPCI sur l'opportunité de réviser le PLU/I.
PLU/I tenant lieu de PLH	Bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat du PLU/I tenant lieu de PLH tous les 3 ans au regard de ses objectifs prévus à l'article L. 302-1 du CCH. Transmission au préfet.  Analyse des résultats de l'application du PLU/I au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du CU et à l'article L. 302-1 du CCH tous les 6 ans et délibération de l'EPCI sur l'opportunité de réviser le PLU/I.

► **3 ans au plus tard** après la délibération approuvant le PLU/I, un débat en conseil municipal ou communautaire est organisé. Il porte sur les résultats de l'application du PLU/I au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal ou communautaire délibère sur l'opportunité d'une mise en révision du plan. Ce débat est organisé tous les 3 ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

► Lorsque le PLU/I a fait l'objet d'une évaluation environnementale, l'EPCI ou la commune procède **au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans** à compter de la délibération d'approbation, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

- **Règlement local de publicité**

**Suppression de l'obligation d'élaborer un règlement local de publicité (RLP)** lorsque le PLU/I lève la bande d'inconstructibilité de certaines routes classées à grande circulation (ALUR art 143 – CU : L111-1-4)

→ *mesure d'application immédiate, sauf pour les procédures conjointes déjà en cours au 26 mars 2014 qui peuvent être menées à leur terme.*

## Mise en compatibilité/conformité du PLU/I

- **Quels sont les délais de mise en compatibilité du PLU/I avec le SCoT ?**

Ces délais sont ceux prévus à l'article 129 de la loi ALUR codifié à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme : **le PLU doit se mettre en compatibilité avec le SCoT dans un délai d'un an, ou de trois ans si la mise en compatibilité nécessite une révision générale du document d'urbanisme.** A cet égard, le SCoT du Pays de Rennes, ayant été approuvé le 29 mai 2015 donc avant le 1<sup>er</sup> juillet 2015 (date prévue par la loi), les communes membres disposent de la possibilité de délai de 3 ans pour rendre leurs PLU compatibles.

- **Mise en conformité du PLU/I avec la loi ENE ?**

**La date limite** (initialement fixée au 1er janvier 2016) à compter de laquelle les PLU/I devront avoir intégré les dispositions de la loi Grenelle II est reportée au 1er janvier 2017 - (ALUR art 126).

A titre d'exemple, les PLU/I dont le PADD ne fixerait pas d'objectifs de modération de consommation d'espaces, devront faire l'objet d'un examen critique et être révisés si nécessaire. Cet examen sera aussi l'occasion de mener une réflexion plus large sur l'arbitrage à opérer entre la mise en place d'un nouveau PLU/I à l'échelon communal ou bien intercommunal.

- **Que deviendront les PLU/I qui ne seront pas compatibles avec la loi ENE au 1er janvier 2017 ?**

**Un PLU non grenellisé dans les délais devient potentiellement illégal (la loi ne prévoit pas pour autant de caducité).** Le PLU continue donc de s'appliquer mais il est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux et d'une annulation partielle ou totale. Il existe ainsi un risque juridique sur toutes les décisions qui seraient prises sur les bases de ce PLU (par exception d'illégalité du PLU).

- **Mise en conformité du PLU/I avec la loi ALUR ?**

La mise en conformité du PLU/I avec la loi ALUR s'impose dès la première révision, y compris allégée.

- **Un report des délais est-il possible ?**

La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises prévoit que **l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal, par un EPCI, avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais** prévus en matière de :

- « Grenellisation » des documents d'urbanisme
- Mise en compatibilité avec le ScoT
- de caducité des POS

**Trois conditions cumulatives doivent toutefois être respectées pour que les POS et les PLU bénéficient d'un report au 1er janvier 2020** des délais et échéances qui leur étaient imposées :

- l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi doit intervenir avant le 31 décembre 2015. La délibération de prescription suppose toutefois au préalable que les communes membres de l'EPCI lui aient transféré la compétence PLU ;
- le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devra avoir eu lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI au plus tard le 26 mars 2017 ;
- le PLUi doit être approuvé avant le 31 décembre 2019

Ainsi, si une de ces conditions n'était pas respectée, les délais et échéances de la loi initiale redeviendraient applicables, entraînant la caducité ou l'illégalité (potentielle) du document en vigueur.

Cette disposition de la loi constituait une forte incitation à engager un PLUi avant la fin de l'année 2015, et permet donc aux communes concernées d'échapper temporairement à la grenellisation des PLU ou à la caducité des POS. C'est le cas pour les communes de Coglais Communauté et des communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Val d'Ille.

Rennes Métropole qui a obtenu obligatoirement la compétence PLU est également concernée par ce report puisque le PLUi a été prescrit en juillet 2015.

- **La déclaration de projet**

Dans les cas répondant à la notion de projet d'intérêt général, il pourra être opportun de recourir à la procédure de « déclaration de projet » qui n'enclenche pas la mise en conformité avec la loi ALUR.

#### **La déclaration de projet**

Elle est destinée à faciliter la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général. Outre la commune compétente en matière d'urbanisme, elle peut être initiée par une collectivité extérieure, un établissement public ou l'Etat, à condition de ne pas porter atteinte aux orientations générales du PADD.

S'il s'agit d'une opération publique, la procédure est engagée par la collectivité responsable du projet.

Dans le cas d'une opération privée, le pétitionnaire doit solliciter l'intervention d'une personne publique.

La déclaration de projet recouvre 2 catégories d'opérations (dont le point commun tient à leur caractère d'intérêt général) :

- La première catégorie (article L126-1 du code de l'environnement) concerne les projets publics de



travaux, d'aménagements et d'ouvrages entrant dans le champ de l'enquête publique et ne nécessitant pas une procédure d'expropriation ;

- la deuxième catégorie (article L300-6 du code de l'urbanisme) vise les actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1 (requalification urbaine, projets d'équipements collectifs,...)

La personne publique à l'initiative de la procédure établit un dossier comportant une notice de présentation du projet, justifiant de son caractère d'intérêt général et présentant les évolutions apportées au document d'urbanisme.

Les propositions de modification du PLU donnent lieu à un examen conjoint entre les différents acteurs concernés et les personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique. Cette dernière est organisée par le maire ou le président de l'EPCI lorsque le projet émane de la collectivité compétente pour élaborer le PLU ou par le préfet lorsqu'il émane d'une autre personne publique. L'enquête porte à la fois sur le caractère d'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

## Communes nouvelles et urbanisme

- **Quels sont les assouplissements apportés par la loi du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle ?**

La loi n° 2015-292 du 16 mars 2015 tend à faciliter la création de communes nouvelles en assouplissant les règles régissant leur création. Parmi les mesures visant à lever des freins aux regroupements volontaires, il convient notamment de relever trois dispositions :

- La loi prévoit ainsi le maintien en vigueur des PLU élaborés par les anciennes communes. Les dispositions qu'ils comportent leur demeurent donc applicables et peuvent évoluer jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLU couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. L'élaboration ou la révision de ce dernier doit être engagée au plus tard lorsqu'un des PLU applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé (CU art. L.123-1-1). Une mesure similaire prévoit le maintien des cartes communales applicables aux anciennes communes jusqu'à l'approbation d'une nouvelle carte ou d'un PLU couvrant l'intégralité du nouveau périmètre (CU art. L.124-2).

- Le législateur introduit, par ailleurs, la faculté pour les auteurs du PLU de prendre en compte, via le PADD, les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales (CU art. L. 123-1-3).

- Enfin, la création d'une commune nouvelle n'emporte pas extension du champ d'application de la loi Littoral à l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. Les règles relatives aux communes littorales s'appliquent au seul territoire des anciennes communes la composant précédemment considérées comme communes littorales. Le conseil municipal peut cependant demander une extension à l'ensemble du territoire de la commune nouvelle (C. envir., art. L. 321-2).

# Autres dispositions concernant l'urbanisme

- A quel moment le POS devient-il caduc ?
- Quelles sont les différentes mesures de la loi ALUR concernant les cartes communales ?
- En quoi le principe d'extension limitée de l'urbanisation est-il renforcé dans les communes RNU ?
- Protection du paysage, du patrimoine, de la biodiversité
- Quel est le champ d'intervention de la CDPENAF ?

## La caducité des POS

- A quel moment le POS devient-il caduc ?

Le maintien de POS anciens constitue un obstacle à la mise en oeuvre des politiques de lutte contre la consommation d'espace, de préservation et remise en état des continuités écologiques ou encore de prise en compte du changement climatique et de production d'énergie à partir de ressources renouvelables. **Les communes disposant encore d'un POS avaient donc l'obligation de lancer sa transformation en PLU/I avant le 1er janvier 2016, sous peine de caducité du document à compter de cette date et de l'application des règles nationales d'urbanisme (RNU) (dont la constructibilité limitée) avec recueil d'un avis conforme de l'Etat préalablement à toute décision..** ALUR art 135 – CU : L123-19 et L422-6)

→ *Il est toutefois prévu un dispositif transitoire. Lorsqu'une procédure de révision d'un POS aura été engagée avant le 1er janvier 2016, celui-ci restera en vigueur jusqu'à son approbation à condition qu'elle intervienne avant le 27 mars 2017 (expiration du délai de trois ans à compter de la publication de la loi). Si le PLU n'est pas approuvé après cette date, c'est le RNU qui s'appliquera (jusqu'à l'approbation du PLU sur le territoire)*

*Par ailleurs, comme indiqué précédemment, le délai de caducité des POS sera reporté au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour les quatre collectivités qui se sont engagées dans une procédure d'élaboration de PLUi avant le 31 décembre 2015 (et sous couvert du respect des conditions énoncées préalablement).*

La mise en oeuvre de ce nouveau dispositif par les collectivités concernées est l'occasion d'engager une réflexion plus large sur l'arbitrage à opérer entre la mise en place d'un nouveau PLU à l'échelon communal ou intercommunal.

## Modernisation des cartes communales

- Quelles sont les différentes mesures de la loi ALUR concernant les cartes communales ?

- **Le lancement des procédures d'élaboration ou de révision des cartes communales devront désormais faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, jusqu'alors recommandée, mais facultative-**(ALUR : art 133 - CU : L124-2).

→ *mesure d'application immédiate, à l'exception des cartes communales en cours dont l'enquête publique aurait été prescrite avant le 26 mars 2014.*

- **Les servitudes d'utilité publique devront désormais figurer de façon systématique dans les annexes du dossier de carte communale** (CU : L126-1 modifié).

→ *mesure d'application immédiate.*

- La loi prévoit désormais une **évaluation environnementale au cas par cas** pour les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard notamment, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue du territoire concerné (CU : L121-10 modifié).

→ *Cette mesure d'application différée fera l'objet d'un décret en Conseil d'Etat pour préciser les conditions de mise en oeuvre.*

- **Extension du principe d'urbanisation limitée aux cartes communales** (ALUR : art 129 – CU : art L122-2 et L122-2-1) :

Les nouvelles élaborations ou révisions de cartes communales sont désormais concernées par l'application des articles L122-2 et L122-2-1 du code de l'urbanisme qui définissent le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT dans les mêmes conditions que les PLU (voir tableau ci-dessus).

→ *Dérogation par EPCI jusqu'au 31/12/2016 et en l'absence de SCoT approuvé pour les communes en « zone blanche » en cas de prescription d'une carte communale sur communes actuellement soumise au RNU.*

- **Transfert automatique de la compétence ADS aux communes dotées d'une carte communale** (ALUR : art 134 – CU : art L422-1) :

La loi prévoit un transfert automatique de la compétence au maire pour délivrer les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, d'aménager,...) au nom de la commune pour les nouvelles cartes communales, et à partir du 1er janvier 2017 au plus tard pour celles existantes.

→ *mesure d'application immédiate*

## Communes RNU

- **En quoi le principe d'extension limitée de l'urbanisation est-il renforcé dans les communes RNU ?**

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, et donc soumises à l'application du règlement national d'urbanisme (RNU), **la possibilité existante de recourir à une délibération motivée du conseil municipal pour déroger à la règle d'inconstructibilité est davantage encadrée** (CU : L111-1-2 4°).

Sont ainsi possibles, **à titre exceptionnel, et sur délibération motivée du conseil municipal, en dehors des parties actuellement urbanisées**, les constructions ou installations justifiées par l'intérêt de la commune, en particulier, à ne pas voir une diminution de sa population, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, de ne pas augmenter les dépenses publiques, de respecter le principe de gestion économe de l'espace et ne pas aggraver le mitage de l'espace rural,

**Ces constructions ou installations ne pourront être autorisées qu'après avoir reçu un avis conforme de la CDPENAF.**

De plus, la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole (L111-1-2 1°) ainsi que les constructions non agricoles ou ne pouvant être considérées comme des équipements publics (L111-1-

2° et 3°) ne pourra être autorisée qu'après avoir reçu l'avis de la CDPENAF.

→ *mesures d'application immédiate, sauf pour les délibérations prises avant le 26 mars 2014, date de publication de la loi, encore encadrées par le régime antérieur.*

- **Protection du paysage, du patrimoine, de la biodiversité**

Sur un territoire non couvert par un PLU/I ou un document en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection (ALUR art 169 – CU : art L. 111-1-6).

→ *mesure d'application immédiate*

## La CDPENAF

- **Quelles sont les nouvelles prérogatives de la CDPENAF ?**

La CDPENAF peut être **consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole** et sur les moyens de **contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces**.

Le rôle fixé à la CDPENAF est de vérifier que les projets soumis répondent aux problématiques de lutte contre la consommation de l'espace agricole. Il s'agit de l'une des compétences de la CDPENAF définies à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et c'est dans ce cadre-là qu'elle intervient.

Pour lutter contre le grignotage des terres agricoles par des constructions implantées dans des zones rurales ou en périphérie des bourgs ou agglomérations, certains principes limitant la constructibilité sont renforcés :

- **L'avis conforme de la CDPENAF est requis pour les constructions hors parties actuellement urbanisées pour les communes RNU** (ALUR art 140 – CU : L111-1-2 4°) → voir détail ci-dessus.

→ *mesure d'application immédiate, sauf pour les délibérations prises avant le 26 mars 2014, date de publication de la loi, encore encadrées par le régime antérieur.*

- **L'avis de la CDPENAF est requis lorsque le PLU/I délimite, à titre exceptionnel, un STECAL identifié au PLU** (ALUR art 157 – CU : L123-1-5) ;

L'avis de la CDPENAF porte à la fois sur le caractère exceptionnel du STECAL mais également sur les critères de taille et de capacité d'accueil limitée.

- **L'avis simple de la CDPENAF concernant les dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions des habitations existantes en zone A et N** (MACRON art 80 - CU : L.123-1-5)

→ *mesure d'application immédiate (au 6 août 2015)*

- **L'avis conforme de la CDPENAF est requis sur les bâtiments de la zone agricole (A) désignés par le règlement du PLU/I comme pouvant changer de destination.** « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation

agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (CU : L123-1-5).

– La loi LAAAF exige par ailleurs un **avis conforme de la CDPENAF** lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP) ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.

Dans ce cas, le préfet est tenu de saisir la CDPENAF. En Ille et Vilaine de nombreuses communes sont concernées par ces appellations :

<http://www.inao.gouv.fr/public/home.php>

[pageFromIndex=search.php~service=recherche~labelphpmv=Recherche~mnu=no](http://www.inao.gouv.fr/public/home.php?pageFromIndex=search.php~service=recherche~labelphpmv=Recherche~mnu=no)

Pour rappel, l'avis de la CDPENAF est également requis :

- Pour les demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée prévues à l'article L 122-2 CU
- En l'absence de SCoT, sur les projets de PLU/I et de cartes communales concernant la consommation des espaces agricoles et naturels. En Ille-et-Vilaine, cette disposition concerne les PLU/I arrêtés en « zone blanche » (voir carte).
- Pour les constructions et installations en dehors des parties actuellement urbanisées des communes RNU correspondant aux alinéas 1, 2 ou 3 du L 111-1-2 (avis simple).
- Lors de l'élaboration / révision d'un SCoT, au moment de l'arrêt du projet, lorsque ce dernier a pour conséquence une réduction des espaces agricoles, naturels ou forestiers (avis simple).
- Lors de l'élaboration d'une carte communale ayant pour conséquence une réduction des espaces agricoles, naturels ou forestiers (avis simple).

A chaque fois qu'il est requis l'avis de la CDPENAF est joint au dossier d'enquête publique. A noter que la CDPENAF ne pourra plus s'autosaisir pour les PLU/I des communes ou communautés de communes couvertes par un SCoT approuvé après le 13 octobre 2014.

# L'aménagement commercial

- **SCoT, DAC et ZACOM**
- **Aires de stationnement**
- **Les DRIVE soumis à autorisation commerciales**
- **Friches commerciales**
- **Autorisations commerciales en zones blanches des SCoT**

La planification de l'urbanisme commercial est déterminante dans la lutte contre l'artificialisation des sols et le développement anarchique des surfaces commerciales.

Plusieurs dispositifs sont mis en place par la loi.

- **SCoT, DAC et ZACOM**

Cf. Chapitre « Les dispositions concernant les SCoT »/ § « Comment l'aménagement commercial est-il pris en compte dans le SCoT ? »

- **Aires de stationnement**

**L'emprise au sol** des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, **ne peut désormais être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce sauf dispositions particulières du PLU**, qui peut augmenter ce plafond jusqu'à la totalité de la surface de plancher. (ALUR art 129 - CU : L111-6-1).

Les permis de construire des bâtiments commerciaux déposés avant le 1er janvier 2016 continueront toutefois de se voir appliquer l'article L111-6-1 dans sa rédaction en vigueur avant le 27 mars 2014 fixant le plafond maximal de surface de stationnement à 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment.

→ *entrée en vigueur différée au 1er janvier 2016*

- **Les DRIVE soumis à autorisation commerciale**

**La catégorie des DRIVE est créée et soumise autorisation d'exploitation commerciale** (ALUR art 129 – Code Commerce : L752-1 et suivants).

Cependant, **la loi a prévu 2 exceptions** :

- les DRIVE intégrés à un magasin de détail ouvert avant le 26 mars 2014 et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20m<sup>2</sup> ;
- Les DRIVE pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi (27 mars 2014). Cette disposition pourrait concerner des demandes de modifications substantielles ou de « régularisation » de surfaces déjà autorisées et ayant obtenu un permis de construire.

→ *Mesures d'application immédiate*

- **Friches commerciales**

En matière de lutte contre l'apparition de friches commerciales, l'**obligation de démantèlement et remise en état d'un site est étendue à tous les commerces** (et non seulement à ceux sollicitant une dérogation au titre du L122-2 comme prévu initialement)

→ *Entrée en vigueur différée. Un décret est nécessaire pour déterminer les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et remise en état d'un site.*

- **Autorisations commerciales en zones blanches des SCoT**

**En zones blanches des SCoT (voir carte), les autorisations d'exploitation commerciale** (en application de l'article L. 752-1 du code de commerce), et les **autorisations d'exploitation cinématographique** (en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée) à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat sont **concernées par le principe d'urbanisation limitée**

Le principe posé est la non autorisation. **La dérogation est donc un préalable** et sera sollicitée par le demandeur auprès de l'EPCI chargé du SCoT.

\*\*\*\*

A noter que la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE) du 18 juin 2014 porte une importante réforme de l'urbanisme commercial.

La modification la plus profonde qu'introduit la loi ACTPE réside dans la création d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, sur la base d'un dossier unique.

En effet, suivant des modalités pratiques qui seront précisées par décret, un porteur de projet commercial, dont la réalisation nécessite un permis de construire, sollicitera en même temps et l'autorisation d'exploitation commerciale, et le permis de construire ; un avis défavorable de la commission départementale, ou nationale, d'aménagement commercial empêchera la délivrance du permis de construire.

*En attendant la publication de ce décret en Conseil d'Etat, la législation actuelle reste en vigueur.*

# L'urbanisme opérationnel

- Concertation préalable facultative en présence d'un document d'urbanisme
- Mobilisation des terrains issus de lotissement
- Droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers renforcés
- Des outils d'aménagement opérationnel renforcés

Outre les mesures opérationnelles favorisant le développement de la construction, notamment la densification en zone urbaine, d'autres évolutions concernent également les autorisations d'urbanisme et certains outils d'aménagement. Parmi les plus symboliques, il convient de relever les nouvelles possibilités suivantes :

- **Concertation préalable facultative en présence d'un document d'urbanisme (ALUR : art 170 – CU : art L300-2)**

**Une nouvelle procédure de concertation, organisée en amont du dépôt de la demande de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager situés sur un territoire couvert par un SCOT, par un PLU/I, par un PSMV ou par une carte communale, est instituée, laquelle peut remplacer l'enquête publique réalisée au titre du code de l'environnement.**

→ *mesure d'application immédiate*

- **Mobilisation des terrains issus de lotissement**

Dans les communes dotées d'un PLU/I (ou PSMV), est désormais **prévue la caducité des règles du lotissement à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager** (= suppression du droit au maintien des règles exercé à la majorité qualifiée par les colotis). ALUR art 159 – CU : L442-9 à 11

Les règles de majorité nécessaires aux modifications du lotissement sont modifiées. Pour les lotissements, la loi facilite la subdivision des lots. Alors que la majorité qualifiée des « 2/3 et 3/4 » était requise, il lui est substituée la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie. ( «1/2 et 2/3 »)

De plus, le champ des documents du lotissement modifiables à la majorité qualifiée des colotis s'applique non seulement aux dispositions des cahiers des charges approuvés par l'autorité administrative, mais aussi aux dispositions de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés.

Les modalités de mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU/I sont également modifiées. Elles deviennent possibles pour tous les cahiers des charges de lotissement, même s'ils ne sont pas approuvés par l'autorité administrative.

→ *mesures d'application immédiate. Sauf en ce qui concerne la caducité des clauses non réglementaires des cahiers des charges non approuvés pour lesquels un décret à paraître avant le 24 mars 2019 (au plus tard) est nécessaire pour fixer la procédure d'information des colotis.*



- **Droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers renforcé**

Le droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers est renforcé selon les principales mesures suivantes (ALUR art 149) :

**L'exercice du droit de préemption par le préfet est élargi**, dans les communes « SRU » qui affichent un retard par rapport à leurs obligations de construction de logements sociaux. Malgré l'avis défavorable d'une commune, le représentant de l'Etat dans le département peut désormais préempter tout type d'immeubles, quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement.

**La loi élargit aux intercommunalités la possibilité de se doter d'une zone d'aménagement différé (ZAD) locale**, où s'applique leur droit de préemption et les collectivités peuvent avoir plus d'information sur un bien et le visiter avant de préempter (CU : L212-1).

Il est **prévu le transfert automatique à l'EPCI compétent en matière de PLU/I de la compétence en matière de droit de préemption urbain** (CU : L211-2).

Le champ d'application du droit de préemption est étendu à la cession de la majorité des parts d'une SCI lorsque le patrimoine de cette société est constitué d'une unité foncière dont la cession serait soumise au droit de préemption (CU : L213-1).

**Les règles d'utilisation du bien préempté sont assouplies**. Ainsi, le bien préempté peut être utilisé à d'autres fins que celles prévues dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) dès lors que cette utilisation correspond à l'un des usages prévus au L300-1 du code de l'urbanisme (CU : L213-11 modifié).

Sauf renforcement par délibération motivée, le DPU n'est pas applicable à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement (contre 10 ans auparavant) – (CU : L211-4 modifié).

- **Des outils d'aménagement opérationnel renforcés**

La loi crée des outils d'aménagement opérationnels renforcés (liste non exhaustive) :

- **Création du projet d'intérêt majeur (PIM)** comme nouvel outil de contractualisation entre plusieurs personnes publiques permettant la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructure (ALUR art 168 - CU : L350-1 et s.).

Certains projets, par leur taille, leur complexité, ou parce qu'ils sont liés à l'arrivée d'une grande infrastructure, nécessitent un degré important de coordination entre collectivités et une visibilité accrue auprès des partenaires privés, que les procédures de droit commun seules ne garantissent pas, sans pour autant justifier une intervention exceptionnelle de l'État.

Le dispositif PIM, comme nouvel outil de contractualisation à vocation opérationnelle, permet une implication proportionnée de l'État et des autres parties publiques dans la réalisation de projets structurants.

Il constitue un cadre de référence fixé par contrat entre plusieurs parties publiques. La liste des signataires comprend, a minima, l'État et les communes ou EPCI concernés. Elle peut être étendue aux régions et départements, ainsi qu'aux établissements publics de l'Etat ou aux sociétés publiques locales susceptibles de prendre part au projet.

La signature du contrat peut prévoir la création de zones d'aménagement différé (ZAD).

- **Le mécanisme de convention de projet urbain partenarial (PUP)** est adapté aux opérations échelonnées dans le temps (ALUR art 165 - CU : L332-11-3) : organisation du dialogue entre les collectivités qui ont la compétence PLU et les opérateurs privés (lotisseurs ou promoteurs) qui portent des projets ; présentation de ces projets au regard des enjeux urbains du territoire ; recours éventuel à des mesures de concertation.

- **Création des associations foncières urbaines de projet (AFUP)** – (ALUR art 163 – CU : art 322-12 et s.)

L'initiative de création de l'AFUP revient aux propriétaires fonciers, mais les collectivités peuvent également inciter à sa création sur un périmètre donné.

L'arrêté de création de l'AFUP peut être pris par la collectivité compétente en matière de PLU, comme pour les ZAC.

Il sera possible de retirer de l'AFUP (sous conditions) des terrains vendus lorsque les promoteurs intéressés par l'achat des terrains ne sont pas intéressés à rentrer dans l'AFUP.

→ *Un décret en Conseil d'État viendra préciser les modalités d'application du dispositif, ainsi que le seuil en dessous duquel les règles de majorité sont allégées pour ce qui concerne la décision de distraction de terrains à une AFUP.*

- **L'attribution de la concession d'aménagement peut désormais avoir lieu avant la création de la ZAC** dès lors que la personne publique à l'initiative de la ZAC a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. (ALUR art 161 - CU : L300-4)

Les plans d'aménagement de zone (PAZ) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000 applicables jusqu'à l'approbation d'un PLU/I, peuvent désormais faire l'objet d'une modification simplifiée. (ALUR art 161 - CU : L311-7)

L'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC pourra tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de cette ZAC (ALUR art 161 - C.Envnt : L122-3).

→ *Entrée en vigueur différée. Un décret en Conseil d'État viendra préciser les modalités d'application du dispositif.*

Lorsque l'aménageur d'une ZAC supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, il est désormais prévu que la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge (ALUR art 161 – CSP art L1331-7).