



Marie-Jeanne  
FOTRÉ-MULLER  
Directrice

# ÉDITO

«Un urbanisme et un aménagement rénovés pour relancer la construction»

La loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Celle-ci a été amendée et complétée le 13 octobre 2014 par la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF), puis le 20 décembre 2014 par la loi relative à la simplification de la vie des entreprises.

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

Il s'agit d'accélérer la construction de logements en évitant une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et en limitant les déplacements individuels en véhicules motorisés.

Concernant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la LAAAF modifie et clarifie les règles relatives à la constructibilité des zones N et A des PLU. Elle étend également le champ d'intervention et modifie la dénomination de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles, (CDCEA) qui devient la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La loi ALUR, quant à elle, renforce les compétences des collectivités locales et modernise les outils d'urbanisme :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme un outil stratégique et prospectif qui permet de mettre en oeuvre une stratégie territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Le SCoT intègre l'ensemble des politiques publiques afin d'assurer leur cohérence sur un territoire pertinent, et leur déclinaison dans les PLU.
- Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) devient l'outil de planification privilégié. La loi ALUR prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes ou d'agglomération. Pour mettre en oeuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, ce transfert comprend également la compétence droit de préemption.

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol, pour les communes compétentes, selon un seuil de population.

Nous vous présentons ici les principales dispositions de la loi ALUR et de la LAAAF, relatives à la planification et à l'urbanisme.

Les services de la DDT70 pourront vous accompagner pour leur mise en oeuvre.

Marie-Jeanne FOTRÉ-MULLER  
Directrice départementale des Territoires



DDT 70 - 24 Bd des Alliés - BP 389  
- 70014 VESOUL Cedex  
Tél. : 03.63.37.92.00

LES MESURES ENTRENT EN VIGUEUR LE LENDEMAIN DE LA PUBLICATION DES LOIS, SAUF EN CAS D'ENTREE EN VIGUEUR DIFFEREE OU DE DECRETS PRECISANT LEURS MODALITES D'APPLICATION OU DE MESURES TRANSITOIRES POUR LES PROCEDURES EN COURS (\*).

## Les principales étapes de la mise en oeuvre de la loi ALUR et de la LAAAF

Dates d'approbation	Contenu
27 mars 2014	La loi ALUR a été publiée au J.O le 26 mars 2014. Les mesures qui ne font pas l'objet d'une entrée en vigueur différée ou qui ne nécessitent pas de décret d'application, sont les suivantes. <b>Pour les PLU :</b> ● Suppression de l'obligation de tenir lieu de PLH et/ou de PDU, mais obligation d'intégrer dans les OAP des orientations relatives à l'urbanisme commercial pour un PLU intercommunal + renforcement de la collaboration entre EPCI et communes membres. ● Suppression des règles de superficie minimale et du COS ● Limitation des secteurs de taille et de capacité limitées en zones A et N et du sur-dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation (voir au verso). ● Modification du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développement durables (voir au verso). <b>Pour les cartes communales :</b> ● Le maire devient automatiquement compétent en application du droit des sols (ADS) au nom de sa commune pour les cartes communales approuvées à partir de cette date. ● La prescription d'une carte communale doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal. ● Les servitudes d'utilité publique doivent être reportées en annexe.
1 <sup>er</sup> juillet 2014	● Un nouveau périmètre de SCoT ne peut être arrêté sur le périmètre d'un seul EPCI à compter de cette date.
14 octobre 2014	● La LAAAF crée la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (voir au verso). ● La LAAAF modifie les règles de constructibilité dans les zones N et A (voir au Verso).
1 <sup>er</sup> juillet 2015	● A compter de cette date, une procédure de révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU créée il y a plus de 9 ans. ● A partir de cette date, les conditions de la mise à disposition (MAD) des services de l'État, pour l'instruction des actes d'occupation du sol (PC, Déclarations préalables, CU) évoluent (voir modalités au verso).
1 <sup>er</sup> janvier 2016	● Les POS non transformés en PLU sont caducs. Toutefois, deux dispositions permettent d'y surseoir (voir au verso). ● Nouvelles mesures portant sur le plafond des surfaces de stationnement des commerces (l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut dépasser les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce).
1 <sup>er</sup> janvier 2017	● La pleine application du principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT approuvé, s'impose à toutes les communes (voir au verso) ● Les PLU approuvés avant le 13/01/2011 devront avoir intégré les dispositions de la loi « Grenelle 2 » du 12/07/2010. Toutefois, il sera possible d'y surseoir si la commune appartient à un EPCI ayant engagé une procédure de PLUi avant 31/12/2015, à condition que le débat sur le PADD ait lieu avant le 27/03/2017 et que ce PLUi soit approuvé au plus tard le 31/12/2019. ● pour les communes déjà dotées d'une carte communale avant la publication de la loi ALUR (27/03/2014), le maire devient compétent en ADS au nom de sa commune.
27 mars 2017	● Le transfert de la compétence PLU ou carte communale, aux communautés d'agglomération ou communautés de communes, intervient à compter de cette date, sauf opposition de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population.

(\* pour les procédures en cours, certaines dispositions de la loi ALUR peuvent faire l'objet d'un report si besoin, mais elles devront être intégrées lors d'une prochaine révision du PLU. Pour plus d'information sur ces dispositions transitoires, voir les sites : <http://www.territoires.gouv.fr/loi-alur-entree-en-vigueur-des-mesures-d-urbanisme-1825> et <http://www.adcf.org/files/Article-13-loi-simplification-vie-entreprises-PLUi.pdf> ou contacter le Service Urbanisme et Habitat - Cellule Planification et Application du Droit des Sols de la DDT.70

Pour en savoir plus sur l'ensemble des mesures, voir également le site Internet : <http://www.territoires.gouv.fr/planification-territoriale> la page Aménagement et Urbanisme – Planification Territoriale.



- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014.
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13/10/2014.
- Loi relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives du 20/12/2014.

## Synthèse des principales incidences – Volet urbanisme -



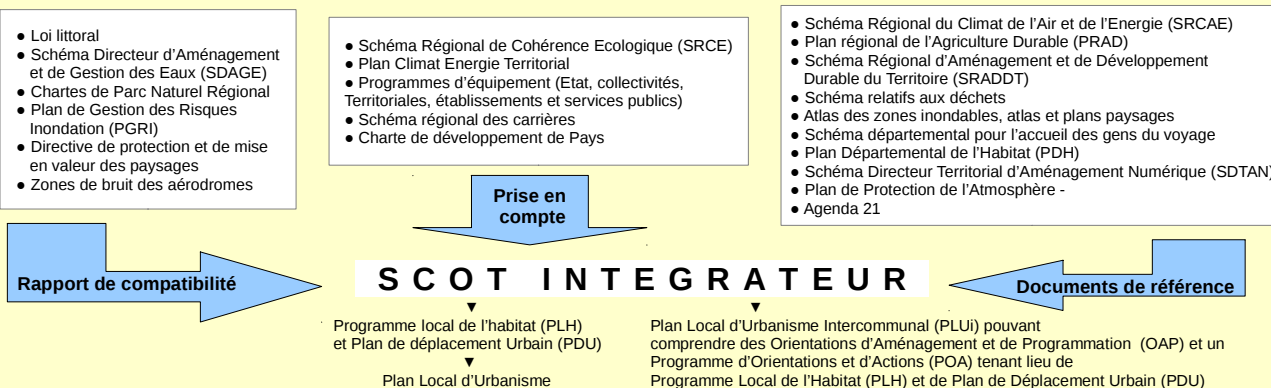
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de la Haute-Saône

Direction Départementale des Territoires de La Haute-Saône  
24 Bd des Alliés – BP 389  
70014 VESOUL Cedex  
Tél. : 03.63.37.92.00

## 1 – Une planification stratégique étendue autour du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT est conforté en tant que document d'urbanisme intégrateur : la loi ALUR simplifie et confirme le principe selon lequel les PLU ou les cartes communales doivent être compatibles avec des documents supra-communaux. Ainsi le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques des différents documents.



**Une constructibilité limitée hors SCoT :** les articles L.122-2 et L.122-2-1 du code de l'urbanisme posent un principe d'urbanisation limitée pour les communes non couvertes par un SCoT approuvé. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser d'un PLU délimitée après le 1/07/2002, ou d'une zone naturelle, agricole ou forestière couverte par un PLU, relève d'un régime dérogatoire – idem pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur non constructible de carte communale :

- jusqu'au 31/12/2016 pour les communes situées à moins de 15 km d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants,
- à partir du 01/01/2017 pour l'ensemble des communes.

La dérogation éventuelle n'est accordée qu'après avis de la CDPENAF, par le Préfet ou par le Président du Syndicat Mixte (ou de l'EPCI) du SCoT.

## 2 – Le PLUi. devient la référence en matière de document d'urbanisme pour les territoires en développement

**Une mesure emblématique : le transfert de compétences communales en matière d'urbanisme aux communautés de communes.**

Pour les communautés de communes n'ayant pas encore pris la compétence, le transfert se fera automatiquement trois ans après la publication de la loi ALUR, soit au 27/03/2017, sauf en cas de minorité de blocage (opposition de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population). Cette compétence concerne le SCoT, le PLU et la carte communale.

Le transfert de compétence implique l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) unique sur tout le territoire de la communauté de communes, qui doit intervenir au plus tard lors de la première révision d'un des PLU communaux ou d'une carte communale.

**Le transfert de compétence peut également relever d'une démarche volontaire avant le 27/03/2017, sur décision du conseil communautaire.**

La compétence des communautés de communes à fiscalité propre en matière de PLU emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

**Les conséquences sur les Plans Locaux d'Urbanisme communaux :**

La communauté de communes engage un PLU intercommunal sur l'ensemble de son territoire dès qu'elle doit réviser un de ses PLU communaux ou une de ses cartes communales.

Les dispositions des PLU communaux pourront être modifiées ou mises en compatibilité avec une déclaration de projet par la communauté de communes nouvellement compétente jusqu'à l'approbation du PLU intercommunal.

Les PLU communaux en cours dans une communauté de communes compétente, pourront être terminés par les communautés de communes, avec l'accord du conseil Municipal.



## 3 – Les POS deviennent caducs

En l'absence de transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) au 31/12/2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU) au 1/01/2016. Néanmoins, deux dispositions permettent d'y surseoir :

- si la procédure de transformation en PLU a été engagée avant le 31/12/2015, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU, qui doit intervenir au plus tard le 27/03/2017.
- si la commune appartient à un EPCI ayant engagé une procédure de PLUi avant 31/12/2015, à condition que le débat sur le PADD ait lieu avant le 27/03/2017 et que ce PLUi soit approuvé au plus tard le 31/12/2019.

## 4 - Les PLU en cours d'élaboration ou de révision doivent être conformes à la loi ALUR (\*) et à la LAAF

**Le rapport de présentation doit dorénavant :**

- s'appuyer sur un diagnostic établi en prenant en compte, notamment, les besoins en matière de surfaces et de développement agricoles et en matière de biodiversité.
- présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 années précédant l'approbation du PLU ou depuis sa dernière révision.
- exposer les mesures qui favorisent la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier, et établir un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos, des parcs publics et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit désormais** inscrire des objectifs CHIFFRÉS de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, et comporter des orientations relatives à une politique des paysages.

(\*) ces mesures entrent en vigueur le lendemain de la publication de la loi ALUR, sauf cas particuliers. Pour plus d'information, contacter le service Habitat, Urbanisme et Construction (cellule Planification) de la DDT70.

**Concernant le règlement des zones agricoles ou naturelles :** le PLU peut à titre exceptionnel, délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) où sont autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF (voir ci-après). **En dehors de ces STECAL**, le règlement peut désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous certaines conditions de compatibilité avec l'activité agricole et d'insertion dans le paysage. Les bâtiments d'habitation situés en dehors de ces STECAL peuvent également faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous certaines conditions de hauteur, d'implantation et de densité, à définir dans le PLU, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement. (\*) Ces mesures entrent en vigueur le lendemain de la publication de la LAAF.

## 5 – La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

**La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) devient la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Sa composition est élargie et elle dispose de prérogatives renforcées :**

- Tout projet d'élaboration ou de révision d'un SCoT ayant pour conséquence, une réduction des espaces agricoles, mais également naturels et forestiers, est soumis pour avis à la CDPENAF. Idem pour tout projet d'élaboration, de modification ou de révision de PLU situé en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé. Tout projet de carte communale est également soumis pour avis à la CDPENAF.
- S'il s'agit d'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, tout projet d'élaboration, de modification ou de révision, de PLU ou de carte communale, est soumis à un avis conforme de la CDPENAF, après saisine par le préfet.
- Lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO), le projet de PLU est également soumis pour avis à la CDPENAF et le directeur de l'INAO ou son représentant participe, avec voix délibérative, à cette commission.



## 6 – Les évolutions en matière d'application du droit des sols

**Les conditions de mise à disposition (MAD) des services de l'Etat**

pour l'étude des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclarations de projets, certificats d'urbanismes) évoluent au 1/07/2015. A partir de cette date, le seuil de MAD des services de l'Etat passe de 20 000 à 10 000 habitants pour les EPCI compétents en ADS.

Quant aux communes compétentes de moins de 10 000 habitants, elles ne pourront plus bénéficier de la MAD des services de l'Etat dès lors qu'elles appartiennent à un EPCI de 10 000 habitants ou plus.

**La caducité des règles du lotissement :**

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement ou dans le cahier des charges d'un lotissement sont caduques à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager ou de lotir dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, même lorsqu'une majorité des colotis en a demandé le maintien.

**La constructibilité limitée en l'absence de document d'urbanisme mieux encadré**

Dans les communes où s'applique le Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

- Les seules constructions pouvant être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées sont actuellement : les extensions d'anciens bâtiments agricoles, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou aux aires d'accueil des gens du voyage, et les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Depuis la loi ALUR, ces projets doivent être préalablement soumis pour avis à la CDPENAF s'ils ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole, ou qui sont à vocation agricole.
- La loi ALUR maintient également la possibilité de déroger au principe d'inconstructibilité en dehors de la partie actuellement urbanisées, par une délibération motivée, lorsque le conseil municipal considère que l'intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population communale. Mais cette possibilité de dérogation est également soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.