

# La modernisation de la planification locale



La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), entrée en vigueur le 27 mars 2014, traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en favorisant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant les territoires dans la transition énergétique et écologique.

Le fil conducteur de cette loi est le renforcement des compétences des collectivités en matière d'urbanisme grâce à des outils stratégiques rénovés.

## Quels sont les principaux apports de la loi Alur en matière de planification locale ?

- Elle renforce le dispositif actuel de lutte contre la consommation excessive des espaces naturels et agricoles
- Elle affirme l'intercommunalité comme échelle de référence à la planification locale
- Elle prévoit la fin des plans d'occupation des sols (POS)
- Elle apporte un cadre et modernise le régime juridique de la carte communale

## En quoi l'enjeu de lutte contre la consommation excessive des espaces naturels et agricoles identifié par les lois Grenelle et de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) de 2010 est-il renforcé ?

La loi ALUR vise à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, en favorisant la densification.

Trois mesures contribuent plus particulièrement à la préservation des terres:

- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées exigée dans les plans locaux d'urbanisme et les SCoT ;
- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans ;
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) notamment lorsque le plan local d'urbanisme inscrit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones naturelles, agricoles et forestières ou lorsque des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et situés en zone agricole doivent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée.



Plus globalement, tout projet de SCoT et de plan local d'urbanisme non couvert par un SCoT qui entraîne une réduction des espaces agricoles doit être soumis à l'avis de la CDCEA. L'avis émis par la commission doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

## Pourquoi et à quelle échéance les plans d'occupation des sols deviennent-ils caducs ?

Le régime d'élaboration ou de révision des POS n'ayant fait l'objet d'aucune évolution depuis de nombreuses années, ces documents se révèlent peu adaptés pour la mise en œuvre de politiques nationales notamment en matière d'environnement ou de logement, en particulier dans les secteurs où les enjeux environnementaux et les tensions sur le marché du logement sont importants. Pour lutter contre l'étalement urbain et assurer une meilleure prise en compte du volet environnemental dans les politiques locales d'aménagement et de planification, la loi Alur met donc fin aux POS pour encourager les collectivités à se doter de plans locaux d'urbanisme, notamment intercommunaux.

Concrètement, elle précise qu'en l'absence de prescription d'une transformation en plan local d'urbanisme avant le 31 décembre 2015, le POS deviendra caduc et le territoire qu'il couvre se verra appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1er janvier 2016. Toute procédure de révision totale de POS devra être achevée au plus tard 3 ans après la publication de la loi Alur, soit avant le 26 mars 2017.

**La Seine-et-Marne est fortement concernée par cette disposition de la loi Alur dès lors que sur les 225 POS encore en vigueur au 1er août 2014, seuls 115 sont en cours de révision pour une transformation en plan local d'urbanisme.**



## Pourquoi le Coefficient d'occupation des sols (COS) et la superficie minimale des terrains constructibles ont-ils été supprimés ?

**A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté.** C'est le rapport entre la surface construite et la surface du terrain. Il limite donc l'urbanisation, sans permettre de lui donner une forme. Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur-consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Il s'agit d'inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire (règlement d'urbanisme) qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition, en privilégiant une réflexion sur les formes urbaines dans le règlement (notamment vis-à-vis des règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives).

Cette mesure étant d'application immédiate, l'autorité compétente pour instruire les autorisations d'urbanisme doit écarter ces deux règles jusqu'à ce que le document d'urbanisme qui les contient ait pris en compte cette évolution dans le cadre d'une modification simplifiée.

## La suppression du COS et de la surface minimale concerne-t-elle les POS ?

**Non**, mais la loi ALUR prévoit la caducité des POS fin 2015. Les communes non couvertes par un PLU verront donc leur territoire tomber sous l'égide du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne réglemente pas ces aspects.

## comment puis-je limiter l'emprise des constructions à la parcelle maintenant que la loi ALUR a supprimé le COS et l'emprise minimale ?

L'emprise peut être encadrée par des règles de gabarit (hauteur, emprise au sol), de contraintes d'assainissement autonome, de gestion des eaux pluviales à la parcelle, maintien d'espaces enherbés, arbres, et marges de recul par rapport aux limites de parcelle. L'urbanisation d'une commune doit être pensée et réfléchie en fonction de la morphologie urbaine existante et souhaitée. Cette vision est ensuite traduite dans les différents articles du PLU. Les chargés d'étude en urbanisme de la DDT, sont à la disposition des communes pour les aider dans cette réflexion.

## Pourquoi le régime juridique de la carte communale est-il renforcé ?

Trois mesures viennent moderniser la carte communale, autour de :

- la nécessité d'une prescription de l'élaboration d'une carte communale ou intercommunale par délibération du conseil municipal ou communautaire ;
- l'annexion obligatoire des servitudes d'utilité publique pour améliorer la lisibilité des règles d'urbanisme applicables sur le territoire ;
- l'obligation de procéder à une évaluation environnementale pour l'ensemble des cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Ces dispositions nouvelles s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision de cartes communales. Ainsi, les quatre cartes communales actuellement en cours d'élaboration en Seine-et-Marne sont directement concernées par ces mesures.



**Pour en savoir plus**  
Contactez la DDT, Service aménagement, planification  
et prospective - téléphone : 01 60 56 71 71  
La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu

