

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové **Loi ALUR**

CCEPA

COMMISSAIRES ENQUÊTEURS

Actualités juridiques

Enjeux de la loi ALUR

30 octobre 2014

Bouc-Bel-Air

DREAL / SCADE / Unité Politique des territoires

Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDE

Loi ALUR

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a été validée par le Conseil constitutionnel le 20 mars 2014 et promulguée le 24 mars 2014.

- **La Loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.**
- **Structuré selon trois axes complémentaires, ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.**

la Loi ALUR est structuré en 4 Titres -

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

la Loi ALUR est structuré en 4 Titres -

- Titre Ier « Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable »

modernise et réorganise les professions immobilières, renforce les outils de régulation et de gouvernance qui régissent le secteur de l'hébergement et reconnaît de nouveaux modes d'habitat (habitat participatif) ;

- Titre II « Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées »

à travers le renforcement des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, la modernisation des règles de fonctionnement et de gouvernance des copropriétés et l'engagement d'un effort de requalification des copropriétés très dégradées ;

- Titre III « Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement »

porte des dispositions améliorant la lisibilité et l'efficacité des politiques du logement, comme la modernisation et le renforcement des moyens de pilotage des politiques nationales et locales du logement ;

Il contient diverses dispositions relatives au logement social et à ses mécanismes, et un chapitre intitulé « élargir la délégation des aides à la pierre »

- Titre IV « moderniser les documents

de planification et d'urbanisme »

la Loi Alur - Titre IV « Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires » -

Enjeu principal

- Faciliter **la construction de logements** tout en luttant contre l'artificialisation des sols et la **consommation excessive d'espace**

Objectifs

- Prendre des mesures en matière d'urbanisme permettant la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés et **la densification des secteurs urbanisés**
- Renforcer les possibilités du code de l'urbanisme pour **lutter contre la consommation d'espace**
- Améliorer **les outils fonciers** pour permettre la construction de logements

Plusieurs leviers

- Le développement de la **planification stratégique**
- La rénovation des **règles d'urbanisme**
- Une politique d'**anticipation foncière**
- Des procédures et outils d'aménagement **modernisés**

la Loi Alur - Titre IV « moderniser les documents de planification et d'urbanisme » -

CHAPITRE I^{er} Développement de la planification stratégique

CHAPITRE II Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

CHAPITRE III Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

CHAPITRE IV Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

CHAPITRE V Participation du public

CHAPITRE VI Dispositions diverses

Loi Alur Titre IV « moderniser les documents de planification et d'urbanisme »

Développer la planification stratégique

Objectifs

renforcer le rôle intégrateur des SCoT

améliorer la couverture territoriale des SCoT

conforter le rôle du SCoT dans la maîtrise de l'aménagement commercial

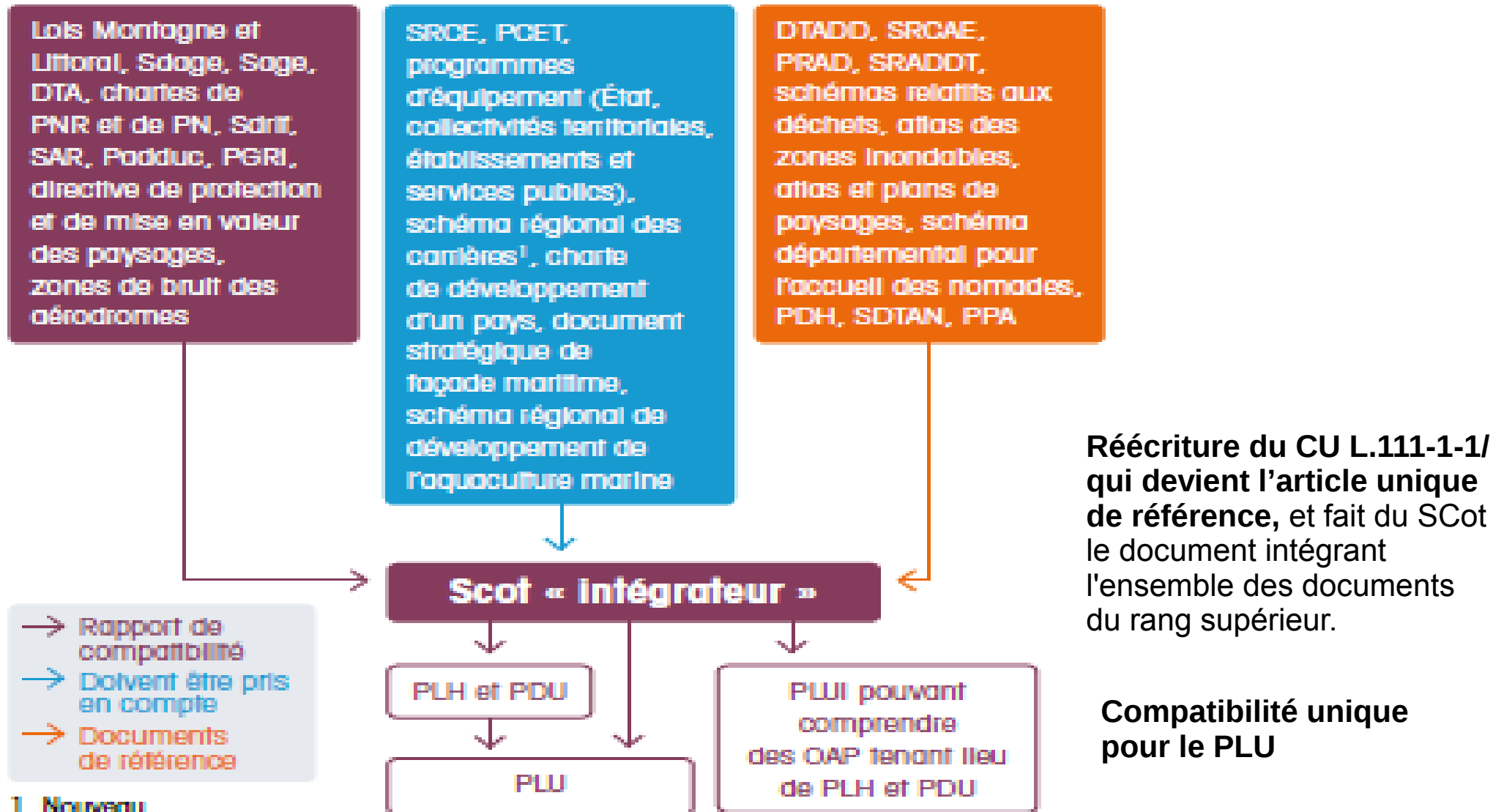
Pour répondre à ces objectifs, la loi (art. 129) prévoit 4 groupes de mesures :

- 1** – améliorer et simplifier la hiérarchie des normes
- 2** – renforcer le principe de l'urbanisation limitée en absence de SCoT
- 3** – clarifier l'échelle d'élaboration du SCoT
- 4** – mieux intégrer l'aménagement commercial dans l'élaboration des SCoT

Loi ALUR TITRE IV

Clarification de la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme

Rôle stratégique et intégrateur du Scot



Loi Alur Titre IV « moderniser les documents de planification et d'urbanisme »

Développement de la planification stratégique : Le SCoT

- **A**méliorer et simplifier la hiérarchie des normes :

Rôle stratégique et intégrateur du SCoT renforcé

Réécriture du CU L.111-1-1/ qui devient l'article unique de référence, et fait du SCot le document intégrant l'ensemble des documents du rang supérieur.

- **P**incipe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT , restriction des possibilités de dérogation
- **C**larification de l'échelle d'élaboration du SCoT pour favoriser la réalisation de SCoT à l'échelle du grand bassin de vie
- **P**ossibilité pour la charte d'un Parc Naturel Régional de tenir lieu de SCoT
- **M**eilleure intégration de l'aménagement commercial dans les SCoT
Lutte contre l'apparition de friches commerciales
- **C**réation d'un schéma régional des carrières
que les documents d'urbanisme devront prendre en compte, à l'approbation de ce schéma au plus tard le 1^{er} janvier 2020 (le droit actuel prévoit seulement un schéma départemental non opposable)

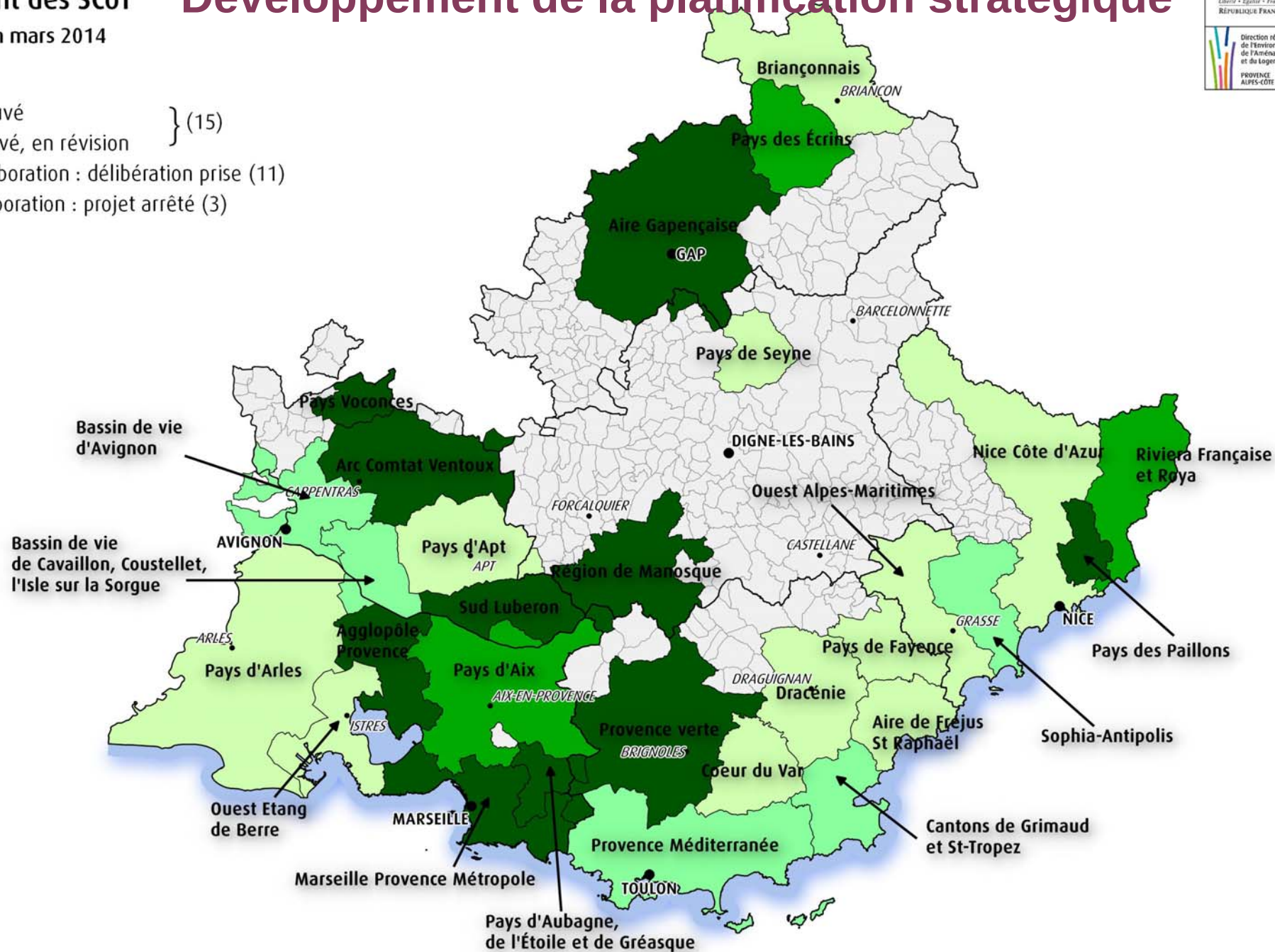
Loi ALUR TITRE IV

Développement de la planification stratégique

Avancement des SCoT

Situation en mars 2014

- SCoT approuvé
 - Scot approuvé, en révision
 - SCoT en élaboration : délibération prise (11)
 - Scot en élaboration : projet arrêté (3)
- } (15)

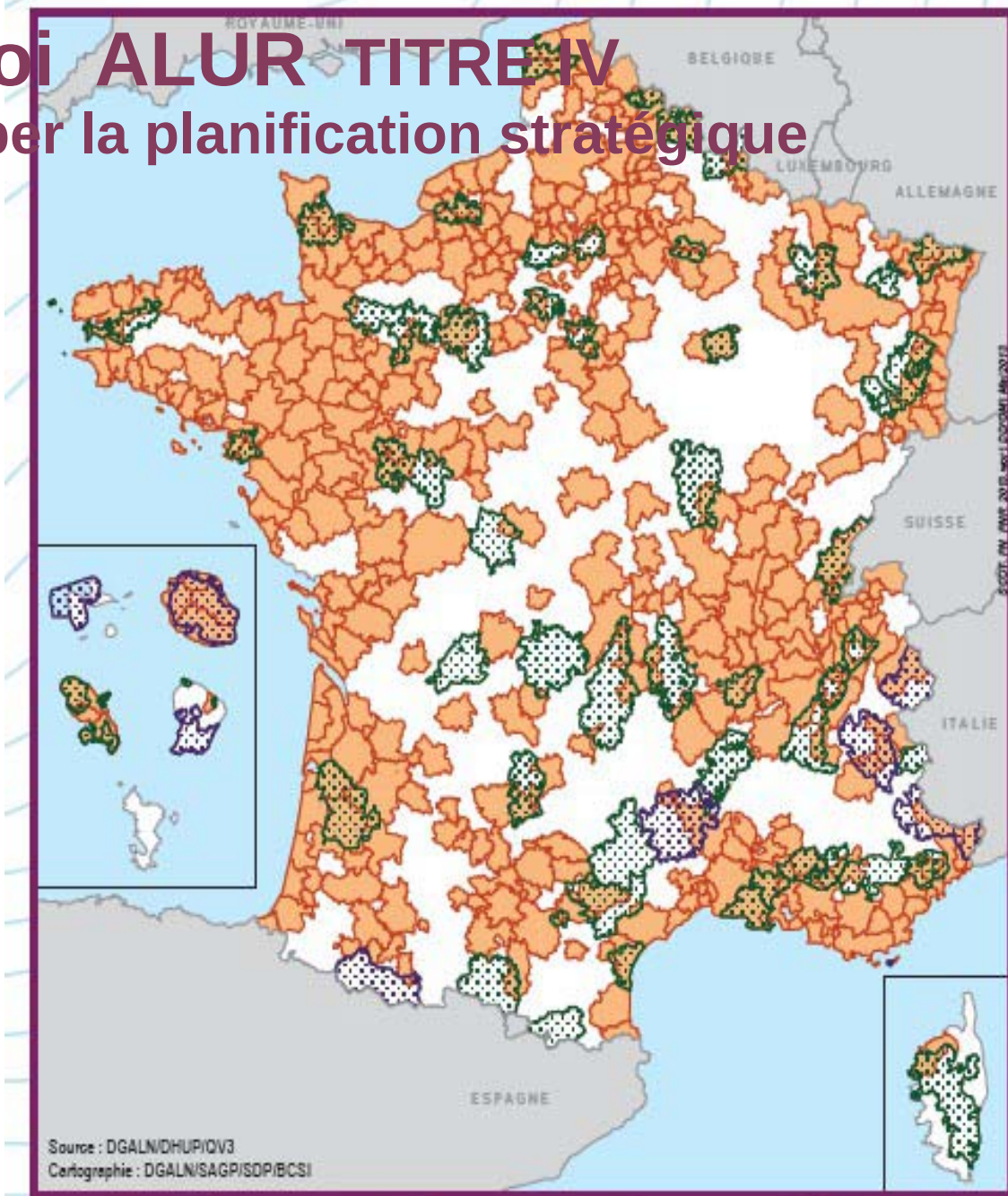


Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

**SCoT et
Parc Naturel
Régional (PNR)**

**Possibilité pour la
charte d'un Parc
Naturel Régional de
tenir lieu de SCoT**



Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

Mieux intégrer l'aménagement commercial dans les SCoT

■ Lutte contre l'apparition de friches commerciales :

- extension à tous les commerces de l'obligation de démantèlement et remise en état d'un site (et non seulement à ceux sollicitant une dérogation au titre du L. 122-2).
- **un décret est nécessaire** pour déterminer les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et remise en état d'un site

■ Suppression du DAC : Document d'Aménagement Commercial

Dans loi ALUR :

- le Document d'Orientation et d'Objectifs, **DOO**, précise les **orientations relatives à l'équipement commercial**.
- **obligation** de **fixer des conditions** aux implantations commerciales
- **suppression** des zones d'aménagement commercial (**ZACOM**) au profit d'une « **localisation préférentielle du commerce** » afin de remédier à un zoning qui contribue à la confection de quartiers à vocation monofonctionnelle contraire avec les objectifs de ville durable

Loi ALUR intégration de l'aménagement commercial dans les ScoT (L.122-1-9 CU)

24 mars 2014

**Suppression du document d'aménagement commercial (DAC) qui
était intégré dans le DOO**

**Renforcement de la maîtrise des conditions d'implantations
commerciales :**

obligation de fixer des conditions aux implantations commerciales
précisions supplémentaires quant à ces conditions : limitation de la
consommation d'espace par le stationnement, accessibilité piétons et
cyclistes, qualité architecturale et paysagère

suppression des zones d'aménagement commercial (ZACOM) au profit
d'une « localisation préférentielle du commerce » afin de remédier au
zoning

**Suppression des dispositions relatives au DAC dans le code de
commerce**

Loi ALUR intégration de l'aménagement commercial dans les ScoT (L.122-1-9 CU)

Loi ACTPE « artisanat, commerce et très petites entreprises » du 18 juin 2014

Disparition du DAC, document du DOO qui délimitent les ZACOM et peut leur fixer des conditions d'implantations – *disposition ALUR maintenue par ACTPE*

disparition du lien avec le code du commerce – *disposition ALUR maintenue par ACTPE*

les localisations préférentielles sont fixées en prenant en compte de nouveaux critères – *disposition ALUR maintenue par ACTPE*

obligation de fixer des conditions aux implantations impactantes en prenant aussi en compte de nouveaux critères – *disposition ALUR qui devient facultative avec ACTPE*

Possibilité pour le DOO d'intégrer un DAAC – *disposition nouvelle ACTPE*

C'est le DAAC qui précise les conditions d'implantations – *disposition nouvelle ACTPE*

Pas de dispositions transitoires pour ACTPE : entrée en vigueur au 20 juin 2014

Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

Mieux intégrer l'aménagement commercial dans les SCoT (suite)

- limiter la consommation d'espace, favoriser la densité et la qualité paysagère des **parcs de stationnement** :
 - **optimisation des surfaces dédiées au stationnement** :
les règles de surface sont renforcées : **plafond fixé à 0.75 m² de parking par m² de commerce (au lieu de 1,50 m²)**
 - **mesure en faveur des véhicules électriques, de l'auto-partage,**
 - **modulation possible des règles de surface par le PLU jusqu'à 1m²**
- **Intégrer les « drive » dans le champ des autorisations d'aménagement commercial**

Loi ALUR TITRE IV

Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Enjeux

- **favoriser la couverture territoriale par un PLUi** ou un autre document en tenant lieu

Le projet de loi prévoit plusieurs groupes de mesures pour répondre aux enjeux :

- **transfert de compétence, modernisation du PLU communautaire,**
- prise en compte des modifications des périmètres des intercommunalités
- révision et transformation du plan d'occupation des sols en PLUi
- modernisation de la carte communale
- prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

Intercommunalité

Situation en janvier 2014

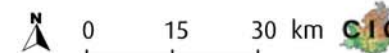
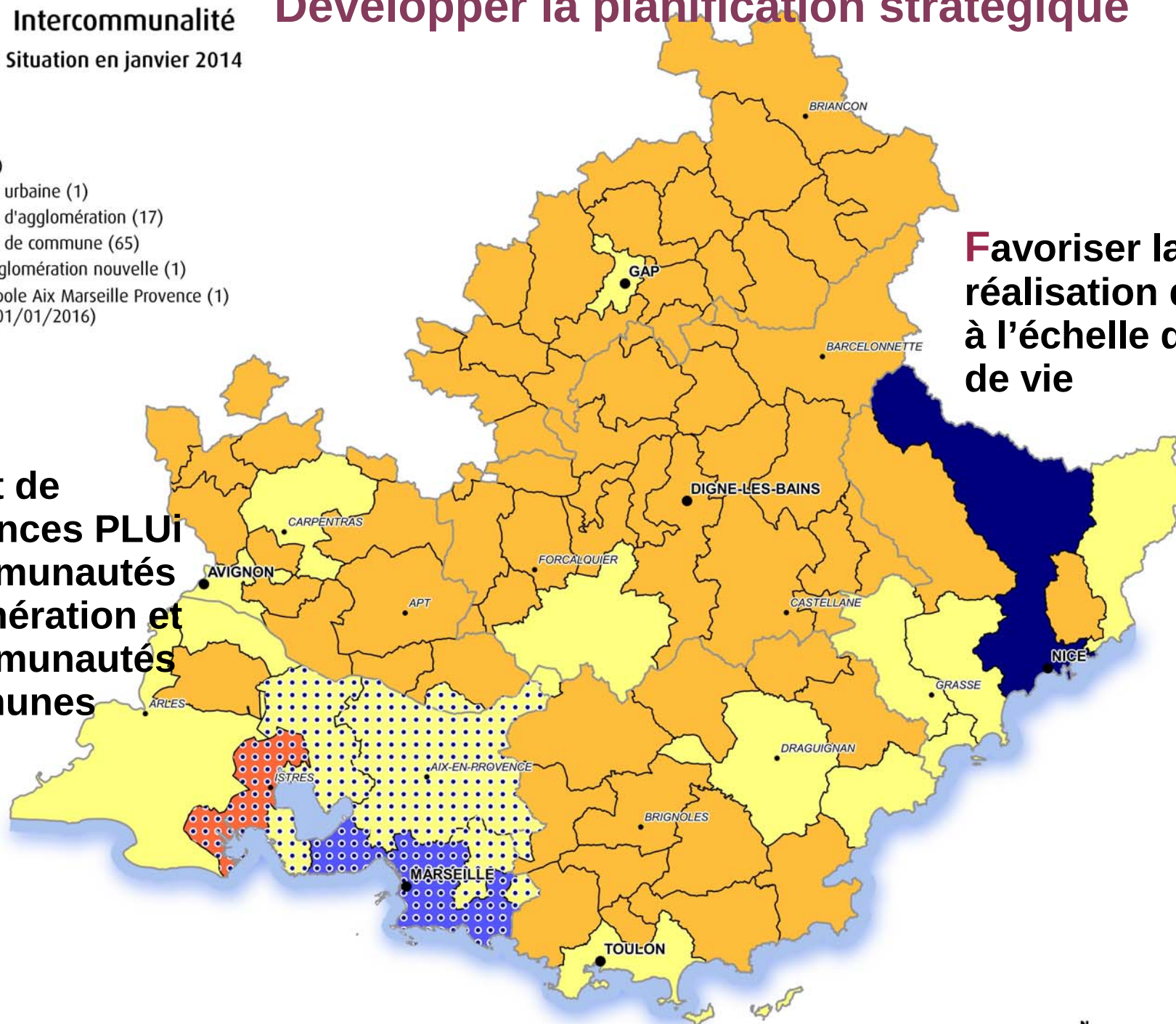


Types d'EPCI

- Métropole (1)
- Communauté urbaine (1)
- Communauté d'agglomération (17)
- Communauté de commune (65)
- Syndicat d'agglomération nouvelle (1)
- Future Métropole Aix Marseille Provence (1)
(création au 01/01/2016)

Favoriser la réalisation de SCoT à l'échelle du bassin de vie

Transfert de compétences PLUi aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes



Mesures pour le transfert de compétence, modernisation du PLU communautaire et évolution des périmètres des PLU (suite)

Les enjeux en Région PACA

■ 958 communes - 85 EPCI pour 5 475 775 habitants

entre 12 hab et 5000 hab..... 776 communes – 965 971 hab

entre 5000 hab et 66 600 hab..... 175 communes – 2 662 697 hab

entre 90 000 hab et 870 000 hab.....7 communes – 1 847 107 hab

– Nombre de procédure SCoT : 29 pour 4 735 422 hab (86 % hab région)

SCoT opposable (approuvé ou en révision) : **15**

pour 2 809 277 hab (51 % hab région) – 361 communes (38 % com région)

SCoT en élaboration (délibération ou projet arrêté) : **14**

pour 1 926 145 hab (35 % hab région) – 263 communes (27 % com région)

Communes soumises au **RNU**..... **89**

Carte Communale opposable **75**

Carte Communale en élaboration **37**

PLU opposable 396

PLU en élaboration 24

POS opposable 357

Loi ALUR TITRE IV

Mesures pour la modernisation de la carte communale

- Extension de l'obligation de l'évaluation environnementale des cartes communales (si incidences notables sur l'environnement)
- Nécessité de prescription de l'élaboration d'une carte communale par délibération du conseil municipal ou communautaire
- Annexion des servitudes d'utilité publique

Loi ALUR TITRE IV

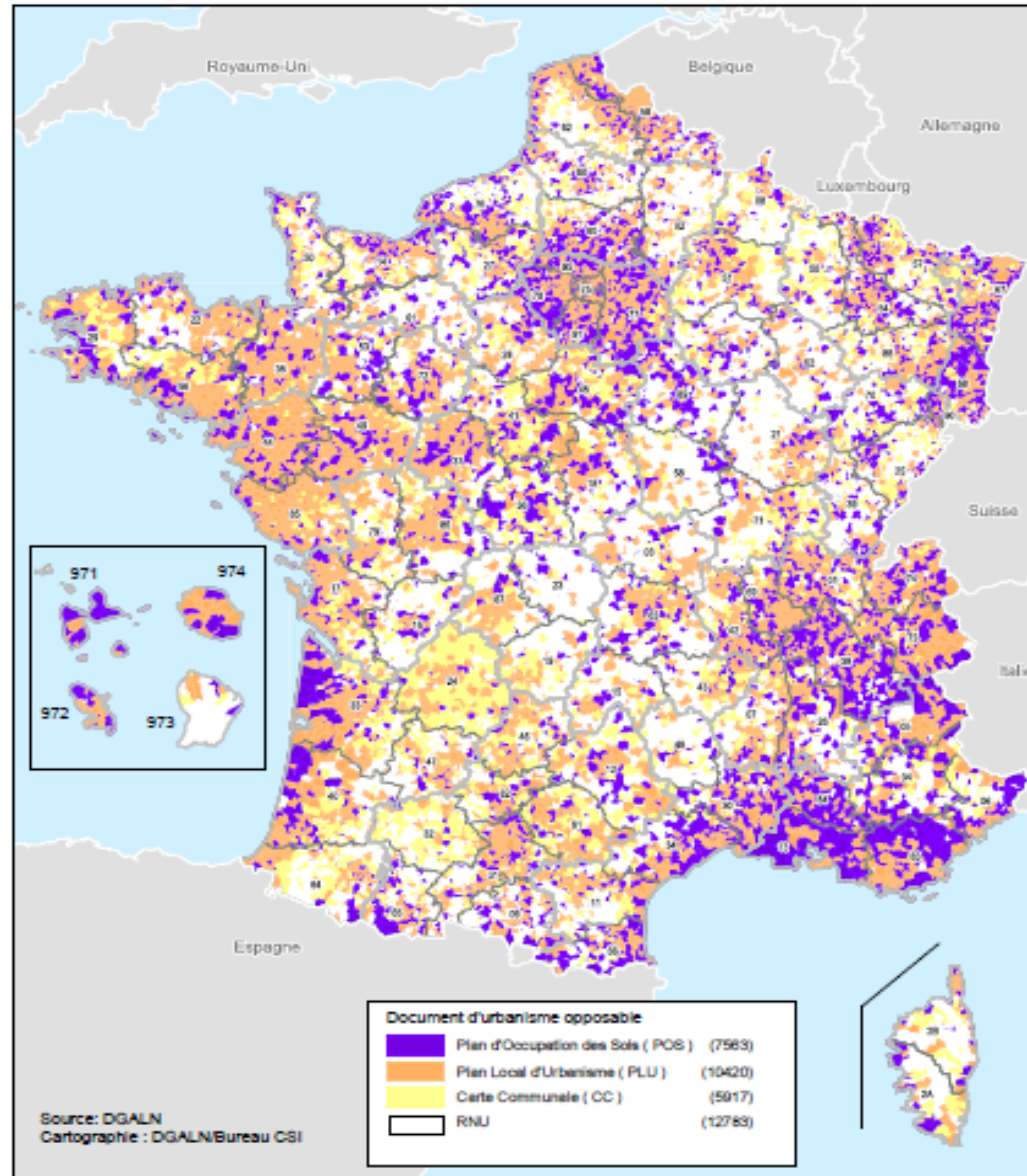
Mesures pour la transformation des POS en PLU

- **Mettre fin aux POS, souvent synonymes de consommation d'espace ou de frein à la densification**
 - **en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme, RNU, et non pas le document d'urbanisme antérieur**
 - **toutefois, si la procédure d'élaboration a été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU qui doit intervenir au plus tard dans un délai de 3 ans après la publication de la loi, soit le 27 mars 2017**
- En Région PACA** 355 documents ont trois ans pour être finalisés
- 218 POS sont déjà en cours de révision
 - 137 POS restent à mettre en révision avant le 31/12/ 2015

Loi ALUR TITRE IV

les documents d'urbanisme communaux opposables
au 1er janvier 2013

Fin des POS
souvent
synonymes de
consommation
d'espace ou de frein
à la densification
le 31 décembre 2015



Loi ALUR TITRE IV

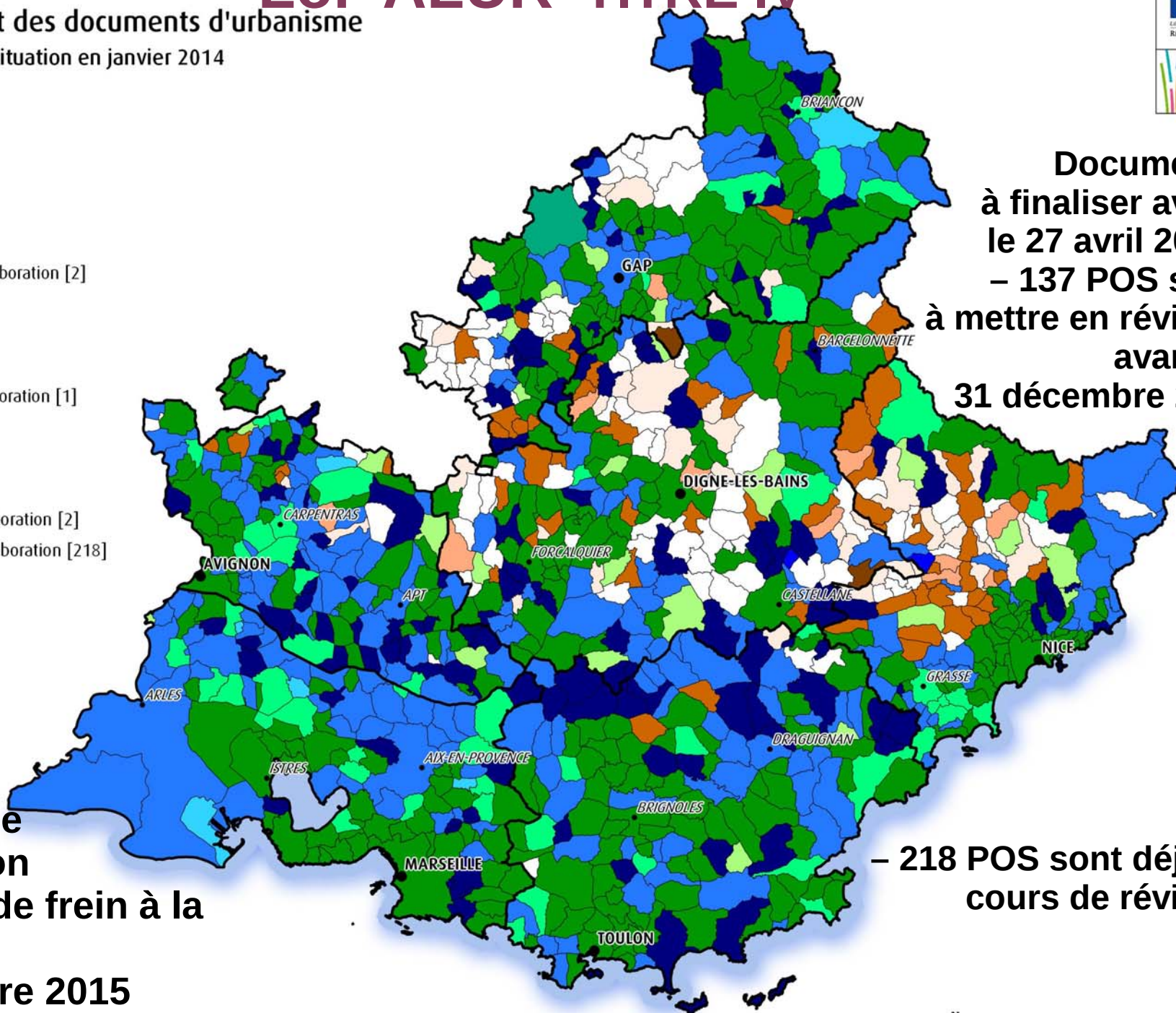
Avancement des documents d'urbanisme

Situation en janvier 2014



- CC approuvée [62]
- CC approuvée PLU en élaboration [2]
- CC en élaboration [37]
- CC en révision [11]
- PLU approuvé [322]
- PLU approuvé CC en élaboration [1]
- PLU en élaboration [24]
- PLU en révision [53]
- POS approuvé [131]
- POS approuvé CC en élaboration [2]
- POS approuvé PLU en élaboration [218]
- POS en révision [6]
- RNU [89]

**Fin des POS
souvent
synonymes de
consommation
d'espace ou de frein à la
densification
le 31 décembre 2015**



**Documents
à finaliser avant
le 27 avril 2017 :
– 137 POS sont
à mettre en révision
avant le
31 décembre 2015**

**– 218 POS sont déjà en
cours de révision**



Loi ALUR TITRE IV

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Enjeux

- limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles en forestiers, en particulier pour préserver la biodiversité , maintenir le potentiel agricole et assurer le cycle de l'eau

Contexte

- deux lois récentes sont venues renforcer cette politique:
 - la loi engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter l'étalement urbain et encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics

La loi ALUR **reporte d'une année, soit au 1er janvier 2017**, l'échéance à laquelle la « **grenellisation** » des documents **d'urbanisme** devra être effectuée.

- la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 qui a pour objectif de limiter la régression des espaces agricoles

Loi ALUR TITRE IV

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Mesure 1 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées

Mesure 2 : l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision et le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Mesure 3 : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Mesure 4 : encadrement d'une possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et extension du champ d'intervention de la CDCEA

Mesure 5 : encadrement des STECAL

Mesure 6 : changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables

Mesure 7 : possibilité pour les communes de protéger les continuités écologiques dans les communes en RNU « pur » ou avec une Carte Communale

Constructibilité en zones agricole et naturelle

– La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a été validée par le Conseil constitutionnel le 20 mars 2014 et promulguée le 24 mars 2014.

– **La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt**

LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - JORF n°0238 du 14 octobre 2014 NOR: AGRX1324417L

TITRE II : PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET
RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS.

La loi ALUR a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en Zones Agricoles, Naturelles et Forestières.

La loi AAAF a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

Ainsi on passe de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, CDCEA

à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, CDPENAF.

« Art. L. 112-1-1. du code rural et de la pêche maritime – Dans chaque département, il est créé une Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, CDPENAF présidée par le préfet, qui associe des représentants de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Constructibilité en zones agricole et naturelle

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des **zones en principe inconstructibles** ou à constructibilité très limitée. Le respect du caractère exceptionnel des STECAL est à justifier dans le rapport de présentation du PLU.

Article L. 123-1-5-II.6 CU modifié par la loi **ALUR** :
STECAL à titre exceptionnel pour

- a) Des constructions (à définir par l'autorité compétente en matière de doc d'Urbanisme)
- b) Des aires d'accueil, destinés à l'habitat des gens du voyage
- c) Des résidences démontables.. (un décret précisera les conditions ...)

La loi exige dorénavant un **avis systématique de la CDPENAF**, dans un délai de **3 mois**, dans tous les territoires, couvert par un SCoT ou non.

L'objectif est d'éviter un recours systématique au STECAL pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, **le fait que ces zones soient de constructibilité très réduites ne doit pas empêcher de gérer le bâti existant.**

L'objectif est d'éviter un recours systématique au STECAL pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, le fait que ces zones soient de constructibilité très réduites **ne doit pas empêcher de gérer le bâti existant.**

Article L. 123-1-5-II.6 CU suite modifié loi ALUR + loi AAAF : Zones A et Zones N des PLU (Hors STECAL)

– Il n'y a plus de notion de bâtiments distingués en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

– **tous les bâtiments** peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site

Zone Agricole : **avis conforme CDPENAF**, dans un délai d'**1 mois**

Zone Naturelle : **avis conforme CDNPS**, dans un délai de **2 mois**

– tous les bâtiments **existants, à usage d'habitation** peuvent faire l'objet d'une **extension**, qui ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

– Les **autres bâtiments existants** situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'**aucune extension**, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des **CINASPIC** « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »

Loi ALUR TITRE IV

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Mesure 1 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées

- Le rapport de présentation du SCOT identifie, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation
- Le rapport de présentation du PLU :
 - analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
 - inventorie les capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces
 - Ces dispositions sont applicables aux PLU et SCoT dont l'élaboration ou la révision débute après l'entrée en vigueur de la loi et aux procédures en cours si le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu.

Mesure 2 : l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision et le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Loi ALUR TITRE IV

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Mesure 3 : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

- A compter du 1^{er} juillet 2015, les **zones classées 2AU depuis plus de neuf ans** qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une procédure de révision du PLU.
- Pour les autres zones 2AU : **la collectivité justifiera par délibération la nécessité de l'ouverture**

la justification repose sur l'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités

entrée en vigueur immédiate, sauf pour modification en cours déjà notifiée aux PPA

Loi ALUR TITRE IV

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **Dispositions nouvelles en matière de stationnement**
 - Le PLU doit fixer les obligations minimales de stationnement vélo pour les habitations et les bureaux dans le respect du code de la construction et de l'habitation
 - Le PLU tenant lieu de PDU doit fixer les obligations minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés en tenant compte de la destination des bâtiments et de la desserte en transports collectifs.
 - Dans des secteurs qu'il doit déterminer, le PLU tenant lieu de PDU réduit les obligations minimales de stationnement pour les véhicules motorisés là où la qualité de la desserte en TC le permet. Une limite maximale de places peut être imposée pour les bâtiments non destinés à l'habitation.

Loi ALUR TITRE IV

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **Dispositions en faveur de la Trame verte et bleue**
 - les dispositions relatives à l'aménagement des OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques (clarification du droit existant)
 - le règlement du PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques et des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
 - le règlement du PLU peut comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. (coefficient de biotope)
 - possibilité d'utiliser l'ex L.123-1-5 7° pour identifier et préserver des espaces au titre de la TVB

Loi ALUR TITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Enjeux

- **renforcer les outils au service des politiques foncières des collectivités**, à la fois en terme d'accès à une ingénierie professionnelle et de sécurisation juridique
- **favoriser le renouveau des villes et des villages à l'intérieur de leur périmètre actuel** en encourageant les PLU à miser sur les possibilités d'évolutions interne au tissu urbain déjà constitué pour asseoir leur développement et la satisfaction des besoins en logement plutôt que sur des extensions urbaines coûteuses en espace et en énergie

Objectifs

Mise en place d'outils fonciers adaptés, pérennes et efficaces au service des politiques foncières des collectivités et des politiques publiques de l'État

Loi ALUR TITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Établissements publics fonciers d'État

- **Mesure 1 : Développement des opérateurs fonciers**
 - création d'EPF d'État sur l'ensemble du territoire et clarification des conditions de coexistence EPF d'État / EPF locaux
- **Mesure 2 : Coopération et convention entre EPF et les SAFER** et les autres organismes en charge de la protection des espaces naturels et agricoles

Loi ALUR TITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Modernisation du droit de préemption

Enjeux

- **mobilisation des gisements fonciers** dans des conditions financières et juridiques satisfaisantes
- réexamen du régime juridique du droit de préemption
- apporter des garanties aux collectivités et tempérer les effets négatifs induits par le renoncement de la collectivité à acquérir ou par l'illégalité de la décision de préemption

Objectifs

- renforcement des droits des titulaires du droit de préemption et de leur délégation
- amélioration de la procédure de préemption
- extension du champ du droit de préemption
- délégation du droit de préemption aux présidents de conseils régionaux, conseils généraux ou d'EPCI

Loi ALUR TITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Mobilisation du foncier public en faveur du logement

- **Mesure 1 : Possibilité d'organiser un échancier de livraison du programme de construction**, au-delà de 5 ans, pour les opérations d'aménagement complexes
- **Mesure 2 : Extension de la délégation du droit de priorité dans les cessions avec décote** par les communes et EPCI aux EPF et aux SEM

Mobilisation des terrains issus de lotissement

- **Caducité des règles du lotissement, à l'issue d'un délai de 10 ans** à compter de la délivrance du permis d'aménager (dans les communes dotées d'un document d'urbanisme)
-

Loi ALUR TITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Mesures concernant l'aménagement opérationnel

L'enjeu est d'améliorer la maîtrise du foncier par des initiatives publiques (ZAC) et des initiatives de propriétaires fonciers privés (Afup) et de faciliter la mise en œuvre et l'accompagnement de ces opérations par les collectivités (PUP).

- **Mesure 1** : Possibilité d'attribution des opérations d'aménagement à un concessionnaire
- **Mesure 2** : Évolution des PAZ plans d'aménagement de zone
- **Mesure 3** : Procédure de réalisation d'une zone d'aménagement concerté (évaluation environnementale)
- **Mesure 4** : Participation pour l'assainissement collectif
- **Mesure 5** : Associations foncières urbaines de projet : **Afup**
- **Mesure 6** : Amélioration du projet urbain partenarial **PUP**
- **Mesure 7** : Création des projets d'intérêt majeur **PIM**

Loi ALUR TITRE IV

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

- **la panoplie réglementaire du plan local d'urbanisme est restructurée en 3 thèmes pour plus de lisibilité :**
 - I. usage du sol et destination des constructions
 - II. caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
 - III. équipement des terrains
- **Suppression du COS**
 - suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis
 - suppression du mécanisme de transfert de COS, remplacé par un mécanisme de transfert de constructibilité
 - suppression des possibilités de « sur-COS » mais maintien des bonus de constructibilité
 - plus de référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité
- **Suppression de la taille minimale des terrains**

Loi ALUR TITRE IV

CHAPITRE V Participation du public

Enjeux

- placer le citoyen au cœur de la conception des politiques d'urbanisme qui le concernent au quotidien

Objectifs

- développer la concertation et la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme
- apporter des évolutions au code de l'urbanisme afin de le mettre en conformité avec les dispositions de l'article 7 de la Charte de l'environnement

Loi ALUR TITRE IV

■ Mesures s'agissant des décisions réglementaires et d'espèces de l'État et des collectivités territoriales

- **Mise à disposition du public** des projets de DTADD pendant une durée d'1 mois, préalablement à leur approbation par décret en Conseil d'État
- Précisions sur les **modalités** :
 - de mise à disposition du public des **projets d'UTN**, Unité touristique Nouvelle, soumis à autorisation (L.145-11 du CU)
 - de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public des **aménagements légers** dans les espaces remarquables en **loi littoral**

→ **Dispositions applicables** aux demandes d'autorisation et aux permis déposés à compter du 1^{er} juillet 2014

- Inscription dans la loi de l'enquête publique préalable à la délibération du CM décidant, dans les communes RNU ou dotées d'une CC, d'identifier un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger et de définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Loi ALUR - Titres IV

CHAPITRE VI Dispositions diverses

■ Renforcer la loi pour mieux traiter les sols pollués

- améliorer l'**information des populations sur la pollution des sols** et prévenir l'apparition des risques sanitaires qui y sont liés ;
- encourager l'engagement des acteurs publics et privés dans le **redéploiement et la la réhabilitation des friches industrielles** vers un usage résidentiel dans le **respect du principe pollueur-payeur**
- concourir au développement d'entreprises spécialisées dans le traitement des sites et sols pollués et à l'essor d'une filière économique intégrée.

■ le gouvernement autorise à procéder par voie d'ordonnance à **une nouvelle rédaction du livre 1^{er} du C.U.** À l'échéance de 18 mois après promulgation de la loi

Loi ALUR TITRE IV

■ Des sources d'information

- Sur le site du Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

• <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=432>

Sont mis à disposition :

- Des présentations, accessibles à un large public, ont pour vocation de décrypter la loi Alur.
- Un tableau qui détaille l'entrée en vigueur des principales mesures en urbanisme,
- Des fiches techniques, classées par thème, et destinées à un public expert, détaillent certaines mesures de la loi Alur déjà entrées en vigueur.

•

Loi ALUR - Titre IV

Merci de votre attention

FIN

