

PROJET DE LOI ALUR

Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

TITRE I : FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

TITRE II : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

TITRE III : AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

TITRE IV : MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

Le Titre IV touche plus particulièrement les maires ruraux en abordant la question du PLUi et de la disparition de l'ATESAT. Ce titre est détaillé ci-dessous.

TITRE IV : MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

Chapitre 1 : Développement de la planification stratégique (art. 58)

Ce chapitre vise à renforcer la couverture du territoire par les SCoT.

Le SCoT est conforté en tant que document d'urbanisme intégrateur.

Cet article renforce le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Le SCoT devra être transmis dans son intégralité aux organismes compétents en matière de PLU.

A compter du 1^{er} juillet 2014, le SCoT inclura le périmètre d'au moins 2 EPCI.

Tous les syndicats mixtes ouverts pourront être porteurs d'un SCoT.

Des « zones blanches » seront appliquées sur les territoires nouvellement inclus dans le SCoT jusqu'à la révision de celui-ci.

Cet article aborde aussi la question de la maîtrise de l'aménagement commercial en supprimant notamment le zonage des zones d'aménagement commerciale dans le document d'aménagement commerciale (DAC).

Chapitre 2 : Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Section 1 : prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat (art. 59)

Obligation de prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune dans les documents d'urbanisme.

L'aménagement de terrains pour permettre l'aménagement de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sera autorisé sous réserve le demandeur de projet assure l'alimentation en eau potable et électricité, l'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie.

Section 2 : Modernisation des cartes communales (art. 60)

Cette section veut affirmer le rôle central du maire dans la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Des évaluations environnementales des cartes communales peuvent être faites dans certains cas où des incidences notables sur l'environnement pourraient avoir lieu.

L'élaboration d'une carte communale peut être prescrite par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent.

Les cartes communales comportent en annexes les servitudes d'utilité publique.

Section 3 : Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme (art.61)

Les communes couvertes par des cartes communales deviennent compétentes en matière de délivrance d'autorisation du droit du sol.

Le seuil de mise à disposition des services de l'Etat gratuit en matière d'application du droit du sol pour les EPCI compétents passera de 20 000 à 10 000 habitants.

Les communes compétentes de moins de 10 000 habitants, si elles font partie d'un EPCI de plus de 10 000 habitants, ne bénéficieront plus de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat pour l'étude des demandes d'autorisation. Ces dispositions entreront en vigueur au 1^{er} juillet 2014 et dans un délai d'un an à compter de la création de l'EPCI lorsque celle-ci intervient après le 1^{er} juillet 2014.

Section 4 : Transformation des POS en PLU (art. 62)

Les POS seront caducs s'ils ne sont pas révisés et mis en forme de PLU avant le 31 décembre 2014 sauf si une révision est en cours à cette date.

Section 5 : Transfert de compétences, modernisation du PLU communautaire et évolution des périmètres des PLU

Art. 63 : Les communautés d'agglomération et les communautés de communes deviennent de plein droit compétentes en matière de carte communale et en matière de PLU et en matière de document d'urbanisme en tenant lieu. Elles le deviendront de plein droit à compter du 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la date de publication de la loi. La couverture par le PLUi de l'intégralité du territoire de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération intervient au plus tard à l'occasion de la révision d'un des PLU applicables dans son périmètre.

Art. 64 : Les métropoles, communautés urbaines et communautés de communes de plus de 50 000 habitants ont l'obligation d'élaborer un PLUi tenant lieu de PLH et seuls les EPCI ayant l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports seront tenus d'élaborer un PLU tenant lieu de PDU. Le programme d'orientation et d'action (POA) est créé et devient une composante du PLU qui comporte les mesures ou éléments d'information relatifs à la politique de l'habitat et des transports.

Un débat sur les modalités de la concertation avec les communes membres du PLU communautaire doit être organisé au plus tard dans les deux mois suivant la délibération prescrivant l'élaboration du PLU communautaire.

Tous les six ans, la commune ou l'EPCI compétent est tenu de réaliser un bilan des dispositions du PLU. Tous les neuf ans, l'EPCI ou la commune est tenu de se prononcer sur l'opportunité de réviser le PLU.

En cas de fusion d'au moins deux EPCI, les dispositions des PLU des communes et EPCI nouvellement intégrés restent applicables. Lorsqu'un EPCI, dont le PLU est en cours d'élaboration ou de révision,

intègre dans son périmètre une commune ou un EPCI celui-ci peut achever la procédure sur son périmètre initial.

Chapitre 3 : Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Art. 65 : Le SCoT doit intégrer une analyse du potentiel de densification et le rapport de présentation du PLU doit analyser la capacité de densification et expose la stratégie foncière en découlant.

Les zones à urbaniser (zones 2AU) n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création sont regardées comme des zones naturelles. Pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, la délibération doit démontrer la nécessité de cette ouverture au regard des capacités d'accueil des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Art. 66 : **Pour les communes qui ne sont pas dotées d'un PLU ou d'une carte communale, elles n'ont plus la possibilité d'autoriser des constructions hors des parties urbanisées par délibération de la commune et ce, même en cas de risque de diminution de la population.** L'avis de la CDCEA est désormais requis à tous les cas de dérogation, exception faite de celle permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection, et l'extension de constructions existantes.

Art 67 : L'élaboration d'un règlement local de publicité (RLP) n'est plus obligatoirement faite simultanément avec le PLU. Il devient obligatoire d'effectuer un RLP lorsque la servitude non aedificandi dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre de certaines routes est levée.

Chapitre 4 : Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Section 1 : Etablissement Public Foncier d'Etat (EPFE) (art. 68)

Les périmètres des Etablissement foncier d'Etat ne pourront se superposer avec les périmètres des établissements publics fonciers locaux (EPFL) existant depuis plus de 3 ans sans l'accord des EPCI et communes non membres des EPFL mais dont le territoire est concerné par la superposition.

Section 2 : Etablissement Publics Fonciers Locaux (EPFL) (art.69)

Cet article aligne le cadre d'action et les outils des EPFL sur celui des EPFE. Il lie leur action au document d'urbanisme.

Les EPFL disposent du droit de priorité et leur intervention peut se faire **sans l'accord de la commune concernée.**

Section 3 : Droit de préemption

Art. 70 : Les EPCI compétents en matière de PLU obtiennent une compétence de principe en matière de droit de préemption urbain et peuvent créer des zone d'aménagement différé.

Section 4 : Géomètres experts (art.72)

Les géomètres topographe bénéficient d'une voie d'accès à l'ordre des géomètres experts.

Section 5 : Clarification du règlement du PLU et d'autres mesures de densification (art. 73 et 74)

Le coefficient d'occupation des sols et la taille minimale des terrains sont supprimés. Les secteurs de « pastillage » des zones agricoles et naturelles doivent être délimités qu'à titre exceptionnel avec l'accord du préfet de département et après avis de la CDCEA. Les auteurs du PLU sont incités à réfléchir à l'aspect extérieur des constructions.

Section 6 : Mobiliser les terrains issus du lotissement (art. 75)

L'accord de la moitié des propriétaires détenant l'ensemble des deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou des deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie est nécessaire pour modifier les documents du lotissement ou d'une subdivision de lot.

Section 7 : Aménagement opérationnel (art. 76-77-78-79)

La mise en œuvre de Zone d'Aménagement Concertée est facilitée.

Un nouvel outil d'aménagement foncier, l'association foncière urbaine de projet (AFUP), est créé pour impliquer les propriétaires publics et privés dans la valorisation d'unité foncière dans un projet urbain plus global.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) peut être utilisé plus facilement comme outil de financement des équipements publics de projets d'aménagement privés.

Un régime contractuel de coopération opérationnelle entre l'Etat et les collectivités territoriales est instauré pour faciliter la mise en œuvre de projets structurant à l'échelle des grandes agglomérations.

Chapitre 5 : Participation du public

Art. 80 : Pour les communes qui ne sont couvertes ni par un SCoT, ni par un PLU et ni par une carte communale, les projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire et à étude d'impact font l'objet d'une mise à disposition du public lorsque l'autorité environnementale décide qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact.

Art. 81 : Cet article précise les modalités et les bases légales des dispositions réglementaires pour la participation du public dans les cas suivant :

- Enquête publique pour identifier le(s) élément(s) présentant un intérêt patrimonial ou paysager à protéger dans les communes soumises au RNU ou celles dotées d'une carte communale
- Révision des directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD)
- Projets d'opération situés sur un territoire non couvert par un SCoT en zone de montagne et soumis à autorisation préfectorale des unités touristiques nouvelles.
- Aménagement légers implantés dans les espaces remarquables en loi littoral.

Art.82 : Cet article vise à favoriser la participation du public en amont du dépôt de la demande de permis. Le conseil municipal ou le préfet peut décider des critères de soumission à cette concertation préalable.