

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Loi ALUR

France Nature Environnement
PACA

Actualités juridiques
Enjeux de la loi ALUR

26 septembre 2014

Aix-en-Provence

DREAL / SCADE /
Unité Politique des territoires

Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDE



Loi ALUR

La loi

- 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**



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

PROVENCE
ALPES-CÔTE D'AZUR

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 »

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

la Loi Alur - Urbanisme et aménagement -

Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

Enjeu principal

- Faciliter la construction de logements tout en luttant contre 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

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

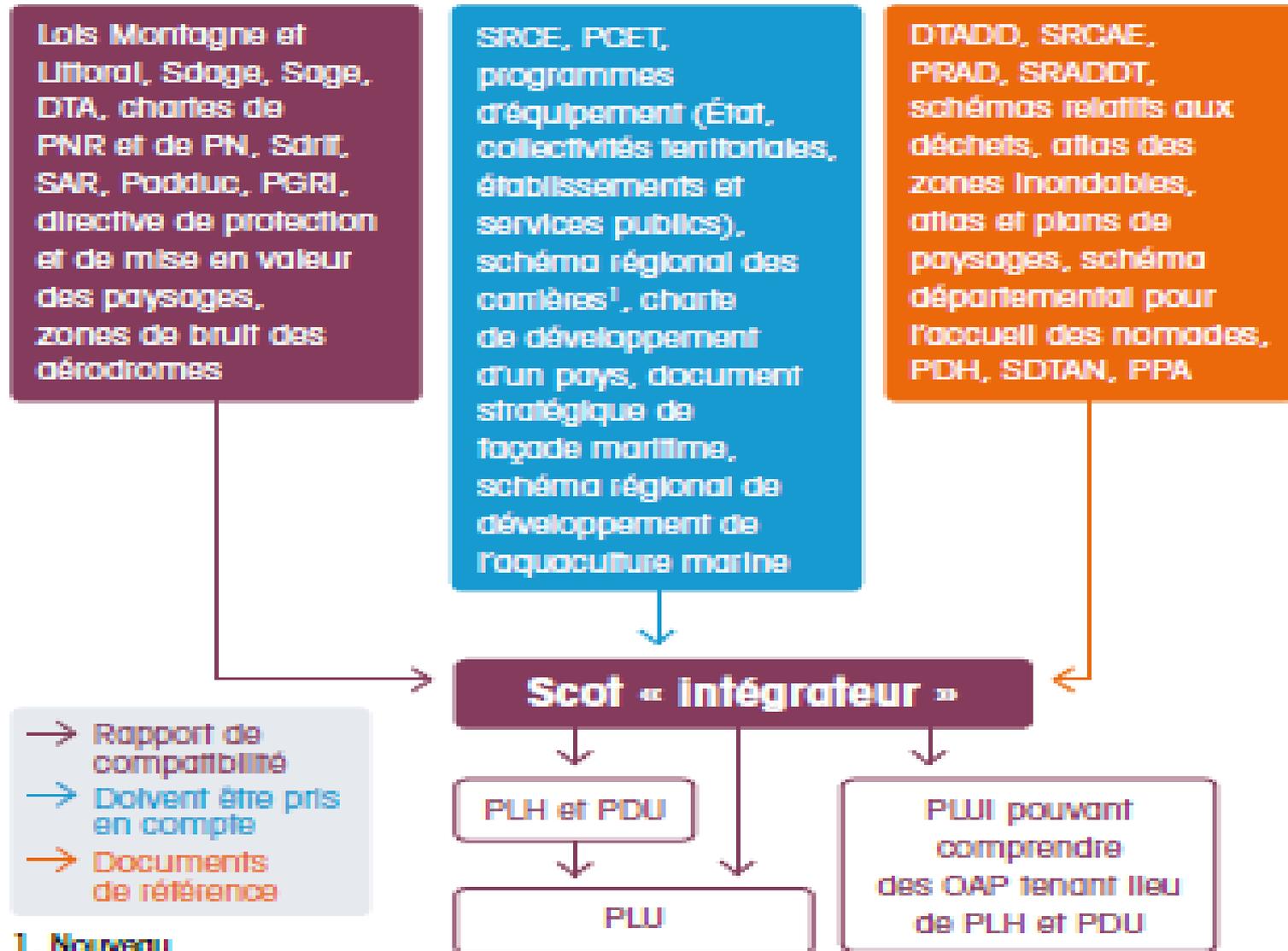
Développement de la planification stratégique : Le SCoT

- **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.
- **Principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT , restriction des possibilités de dérogation**
- **Clarification de l'échelle d'élaboration du SCoT pour favoriser la réalisation de SCoT à l'échelle du grand bassin de vie**
- **Possibilité pour la charte d'un Parc Naturel Régional de tenir lieu de SCoT**
- **Meilleure intégration de l'aménagement commercial dans les SCoT**
Lutte contre l'apparition de friches commerciales
- **Création 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 1er janvier 2020
(le droit actuel prévoit seulement un schéma départemental non opposable)

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 »

Rénovation des règles d'urbanisme

- **Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux**
- **Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **Densification des secteurs urbanisés**
Mobilisation des terrains « bien situés » et déjà équipés
- **Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification**
- **Développement de l'offre de construction**
- **Participation du public**

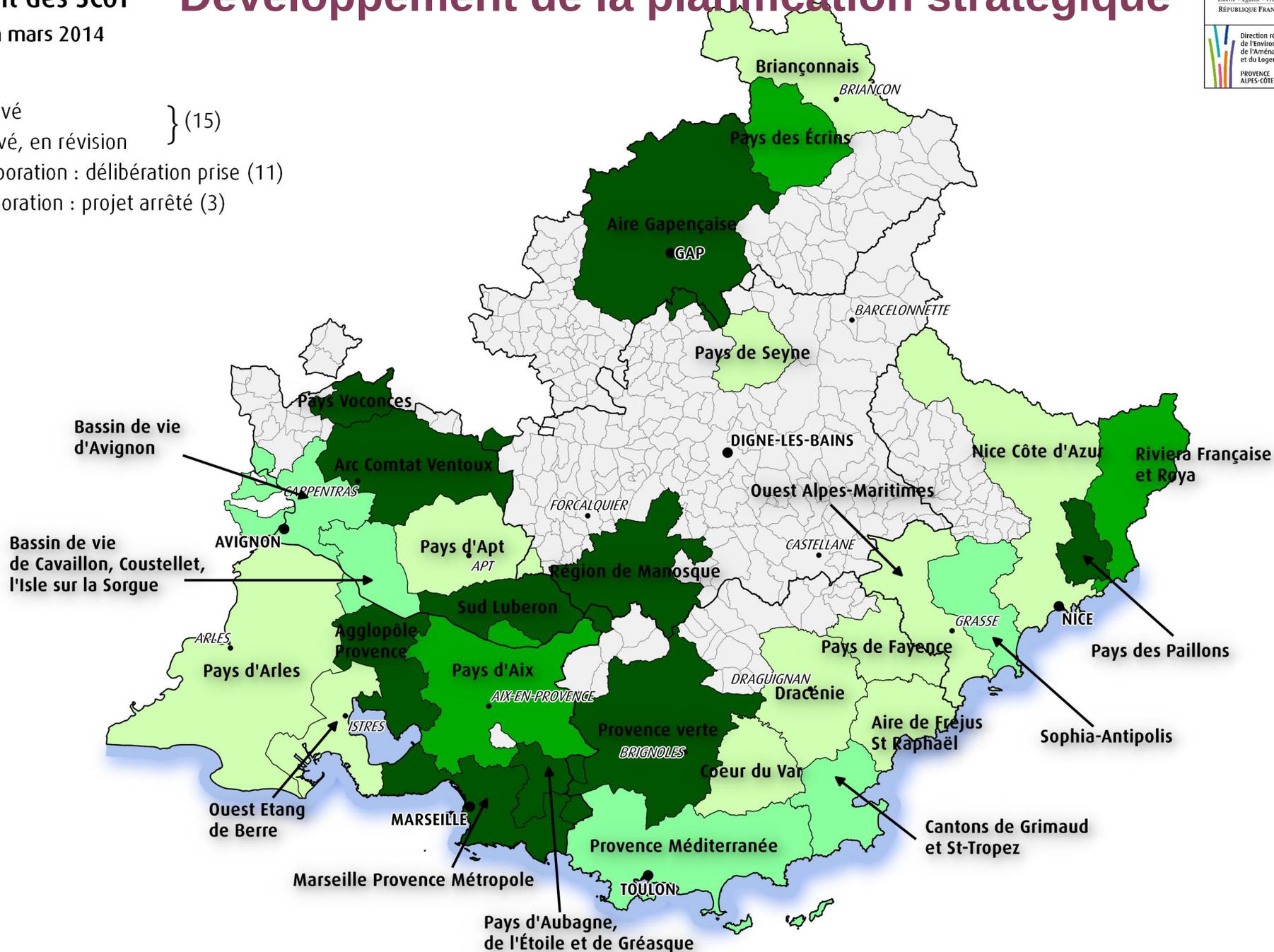
Loi ALUR TITRE IV

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)

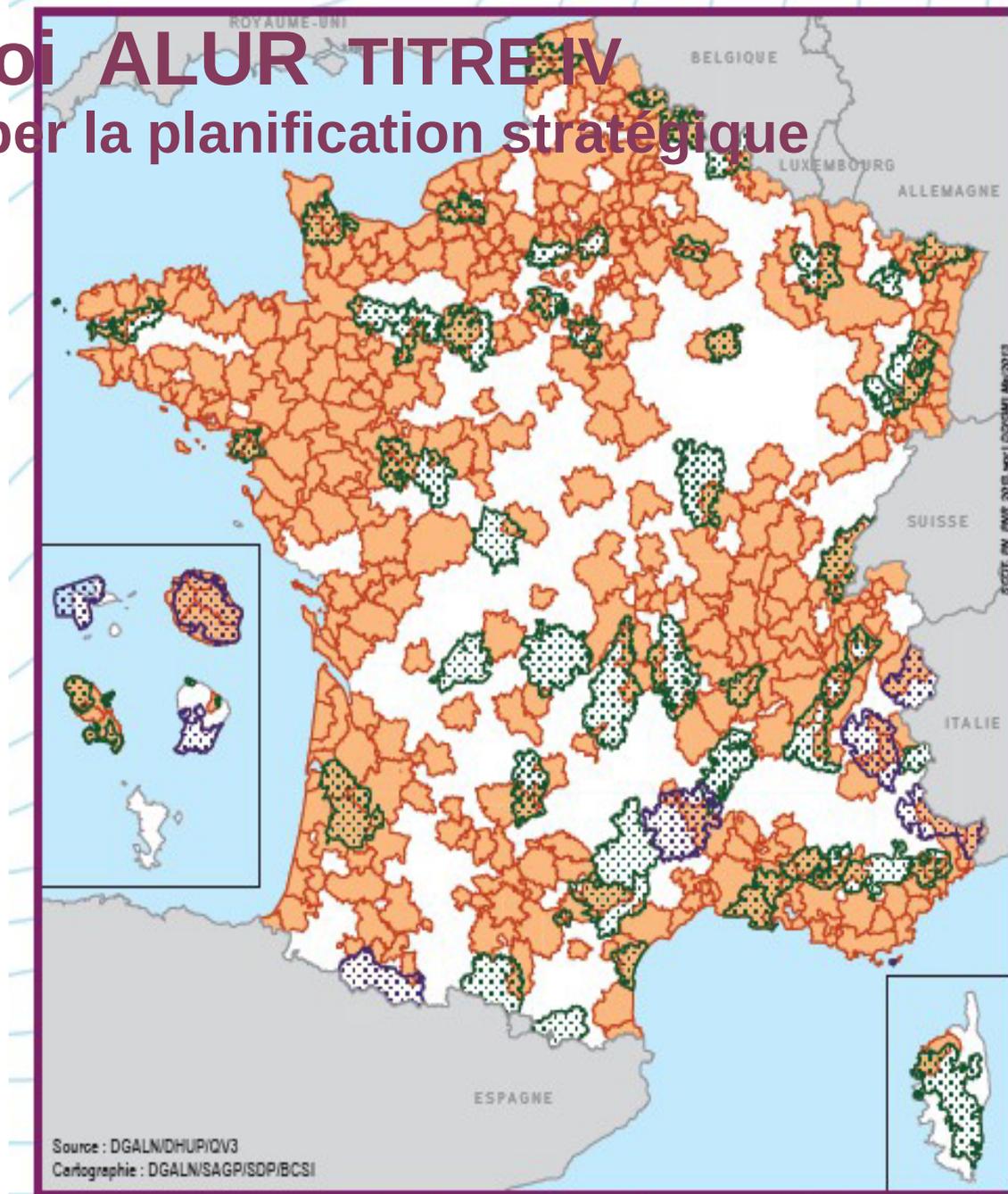


Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

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

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



Source : DGALN/DHUP/QV3
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

-  SCoT au 01/01/2013
-  Parc national au 01/01/2010 (Coeur et aire d'adhésion)
-  Parc naturel régional au 01/01/2013



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

PROVENCE
ALPES-CÔTE D'AZUR

Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

Mesure 4 : 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 Document d'Aménagement Commercial (rétabli en tant que DAAC facultatif par la loi « Pinel », loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises)**
 - 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** »

Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

Mesure 4 : 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

Mesures pour le transfert de compétence, modernisation du PLUi et évolution des périmètres des PLU

■ 1-Transfert de compétences PLUi aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes

- 3 ans après la publication de la Loi
- sauf si 25 % des communes représentant 20% de la population s'y oppose.
- Une clause de revoyure est prévue. Le transfert « volontaire » de la compétence PLUi reste toujours possible.
- obligation de faire un PLUi au plus tard à la prochaine révision d'un des PLU communaux

■ 2-Plus de souplesse pour le PLU communautaire

- **2-1** la réalisation d'un PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDU est facultative
- **2-2** prorogation du PLH ou du PDU arrivé à échéance, jusqu'à l'approbation du PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU, après accord du préfet
- **2-3** création du **programme d'orientations et d'actions (POA)** pour tout ce qui concerne la mise en œuvre du PLUiH ou PLUiD

Loi ALUR TITRE IV

Développer la planification stratégique

Intercommunalité
Situation en janvier 2014

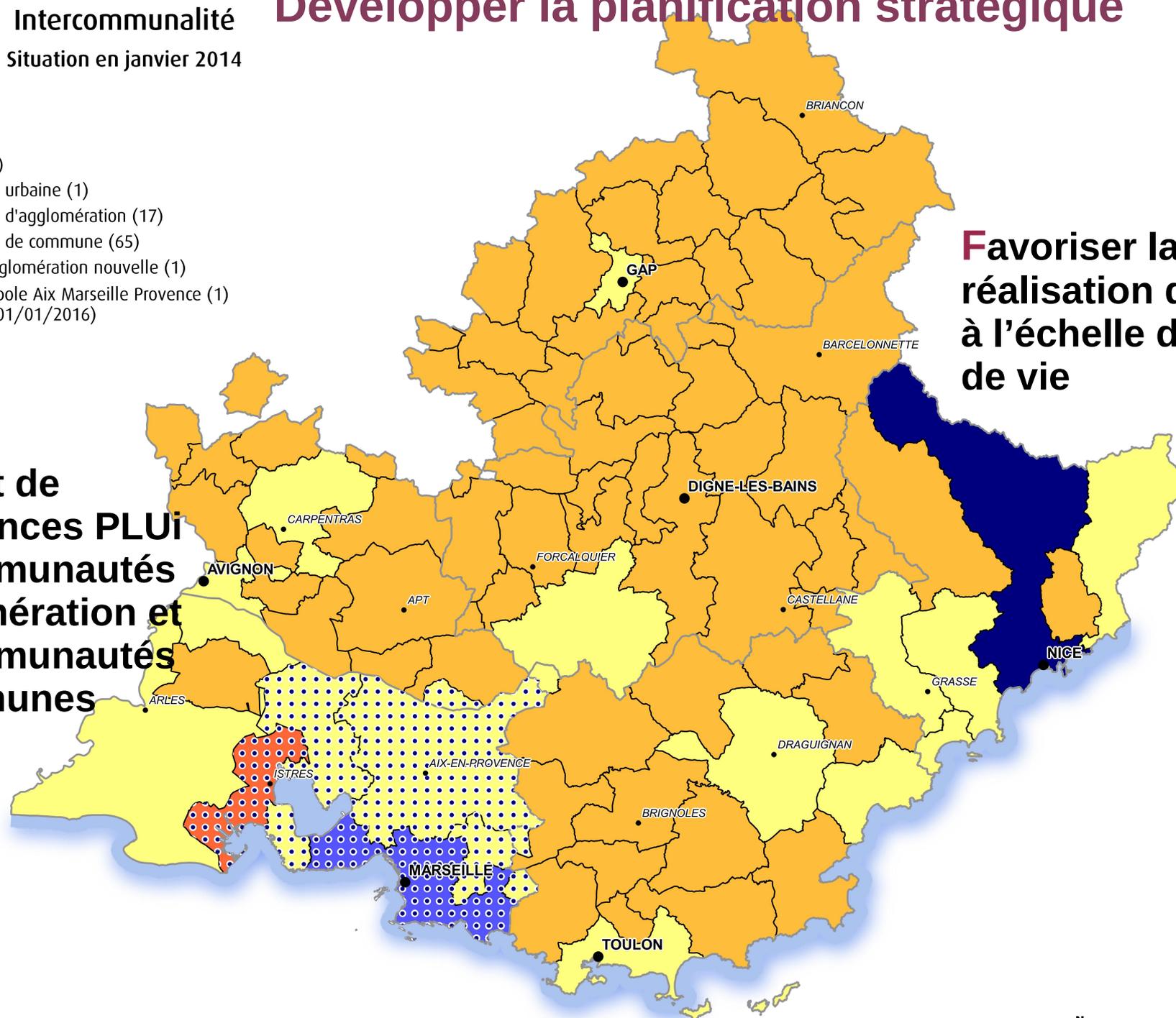


Types d'EPCI

- 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**



Loi ALUR TITRE IV

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

■ Commission de conciliation

présence désormais obligatoire d'un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement au sein de la commission

saisine de la commission désormais possible par une association agréée de protection de l'environnement ou une association locale d'usagers agréée

saisine sur le projet de PLU arrêté ou approuvé

elle ne peut être saisie par une commune en vue de régler un différend qui l'oppose à l'EPCI dont elle est membre et inversement

elle entend les parties intéressées à leur demande, et non plus de manière systématique

les propositions émises par la commission sont jointes au dossier d'enquête publique

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

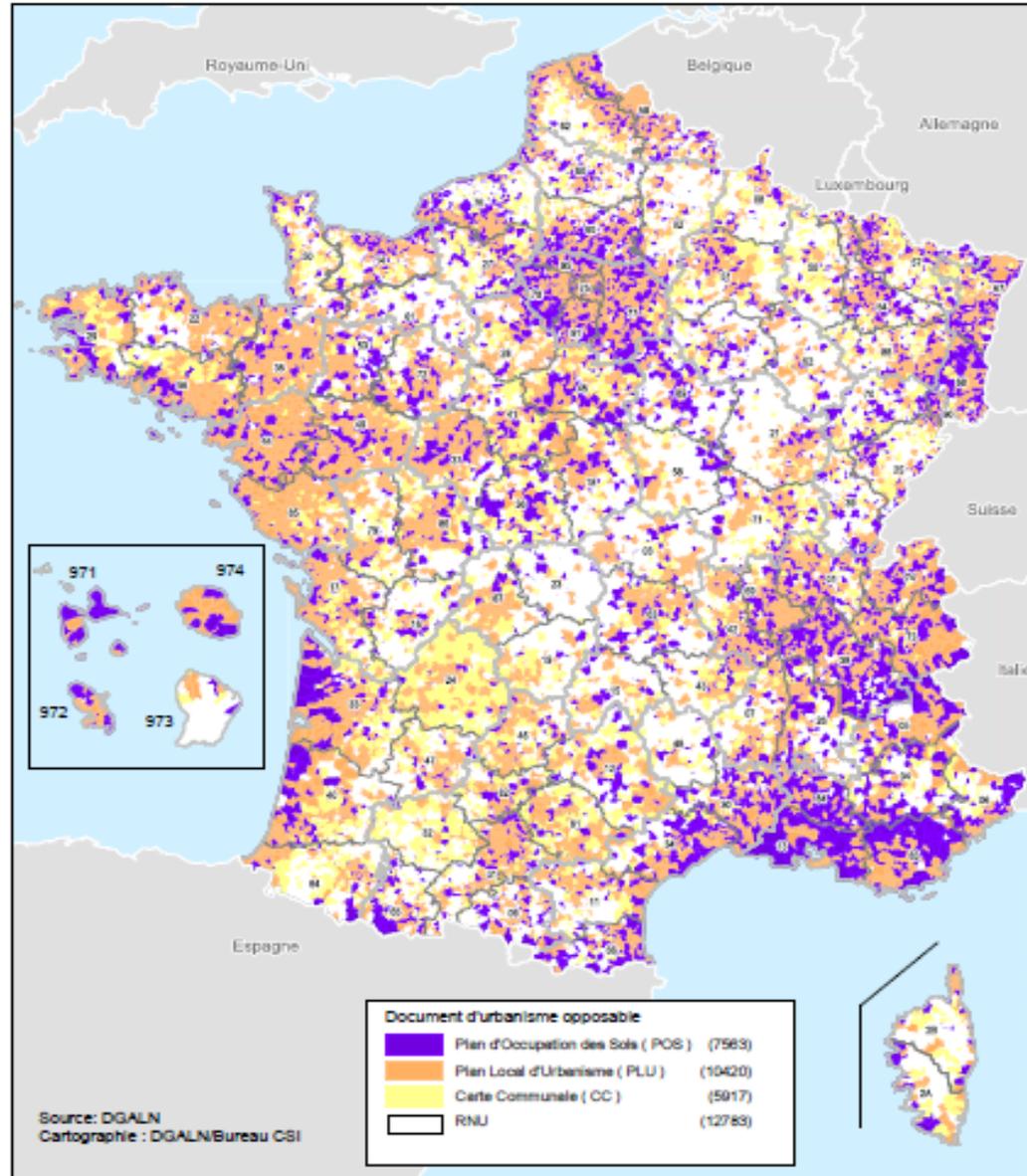
Mesures pour la transformation des POS en PLU

- **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**, 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

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



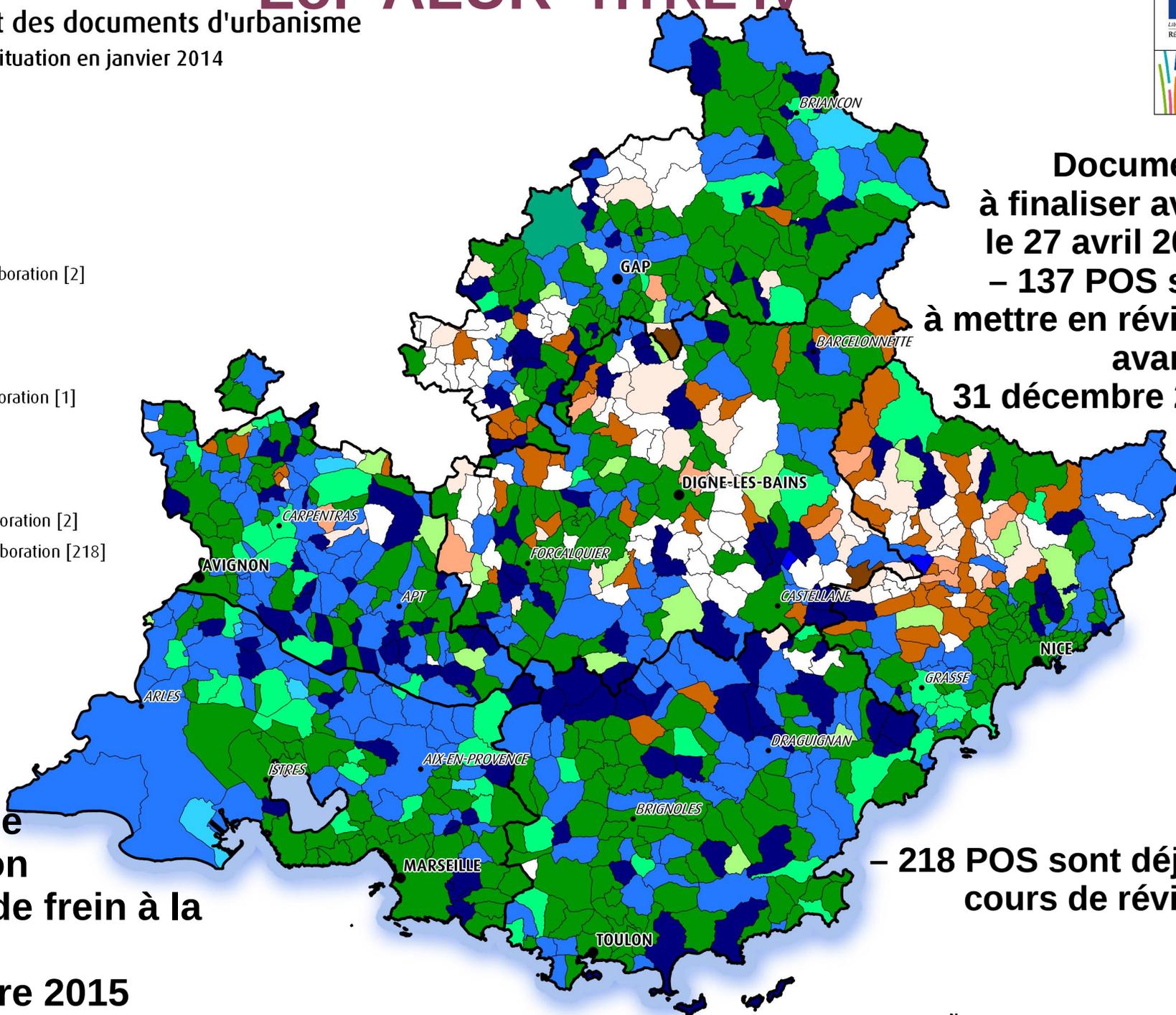
Loi ALUR TITRE IV

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]



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

Fin des POS souvent synonymes de consommation d'espace ou de frein à la densification 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 (renforcé par la LAAAF)

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 ou avec une Carte Communale

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

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

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

- **Avis conforme de la CDCEA** sur la délibération motivée du conseil municipal pour déroger au principe d'inconstructibilité dans les communes sans document d'urbanisme
- Les autres dérogations déjà prévues à cet article sont maintenues, avec parfois ajout d'un **avis simple de la CDCEA**
- Extension du champ d'**intervention de la CDCEA** aux **espaces agricoles** et plus seulement aux **zones agricoles**



Loi ALUR TITRE IV

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

Mesure 5 : Encadrement des STECAL

- Objectif: limiter les recours inappropriés à la technique du pastillage, « micro zonage » ou « **STECAL** »: **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée**, dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme
- Ces secteurs, possibles en zones agricoles, naturelles et forestières, ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel **après avis de la CDCEA**
- adaptation et réfection des bâtiments existants autorisés en dehors de ces secteurs en zone A et N (plus de changement de destination possible). Attention, en cours de modification par la LAAAF, changement de destination avec l'avis conforme de la CDPEANF* ou de la CDNPS, et extension des constructions à usage d'habitation possibles

* Le projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) fait évoluer la CDCEA en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle crée un observatoire national de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui doit fonctionner en coopération avec des observatoires régionaux : homologation d'indicateurs d'évolution, appui méthodologique aux commissions départementales...

Loi ALUR TITRE IV

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

Mesure 6 : Extension limitée des bâtiments remarquables

- Le droit actuel autorise les PLU à désigner, en zone agricole, les bâtiments remarquables qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- La loi complète ce mécanisme en ajoutant une possibilité d'extension limitée de ces bâtiments en zone A et de changement de destination en zone N
- **Un avis conforme de la CDCEA** sera exigé en zone A, et de la **CDNPS** en zone N



Loi ALUR TITRE IV

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

Mesure 7 : Pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme

- Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise auprès d'une 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 (art L. 111-1-6).



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

Mesures pour les contentieux des SCoT, PLU et carte communale

1. Introduction du dispositif de régularisation contentieuse

- Le juge peut surseoir à statuer s'il estime que le vice de forme, de procédure ou de fond entachant une procédure d'élaboration ou de révision du document peut être régularisé.
- Pendant le délai de régularisation fixé par le juge, le document reste applicable.

2. Annulation partielle des SCoT, PLU et carte communale

Codification de la pratique du juge qui peut annuler uniquement une partie détachable du document d'urbanisme, comme un zonage, le POA, ou un plan de secteur.

3. En cas d'annulation d'un PLU couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un EPCI compétent, possibilité pour l'EPCI d'approuver un PLU sur le territoire de la commune concernée.

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** 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, qui 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

