



LES APPORTS DE LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014 SUR LE CODE DE L'URBANISME

26
juin
2014

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

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...

(Y) AGENCE
d'URBANISME
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Philippe Couillens

L'évolution du contexte législatif en 4 dates

- ❑ De l'extension urbaine avec la loi du 30 décembre 1967 d'orientation foncière...
- ❑ ...à la solidarité et au renouvellement urbains avec la loi du 13 décembre 2000...
- ❑ puis à la lutte contre l'étalement urbain prônée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové s'inscrit pleinement dans le sillon tracé par la loi ENE.

La loi ALUR est un texte ambitieux, qui impacte les « différents étages » du code de l'urbanisme (planification, réglementation/urbanisme opérationnel, contentieux...), mais dont l'appropriation n'est pas rendue facile en raison :

- des nombreuses dispositions transitoires concernant les différentes mesures ;
- d'une rédaction laissant parfois la place au doute.

Les objectifs de la loi ALUR

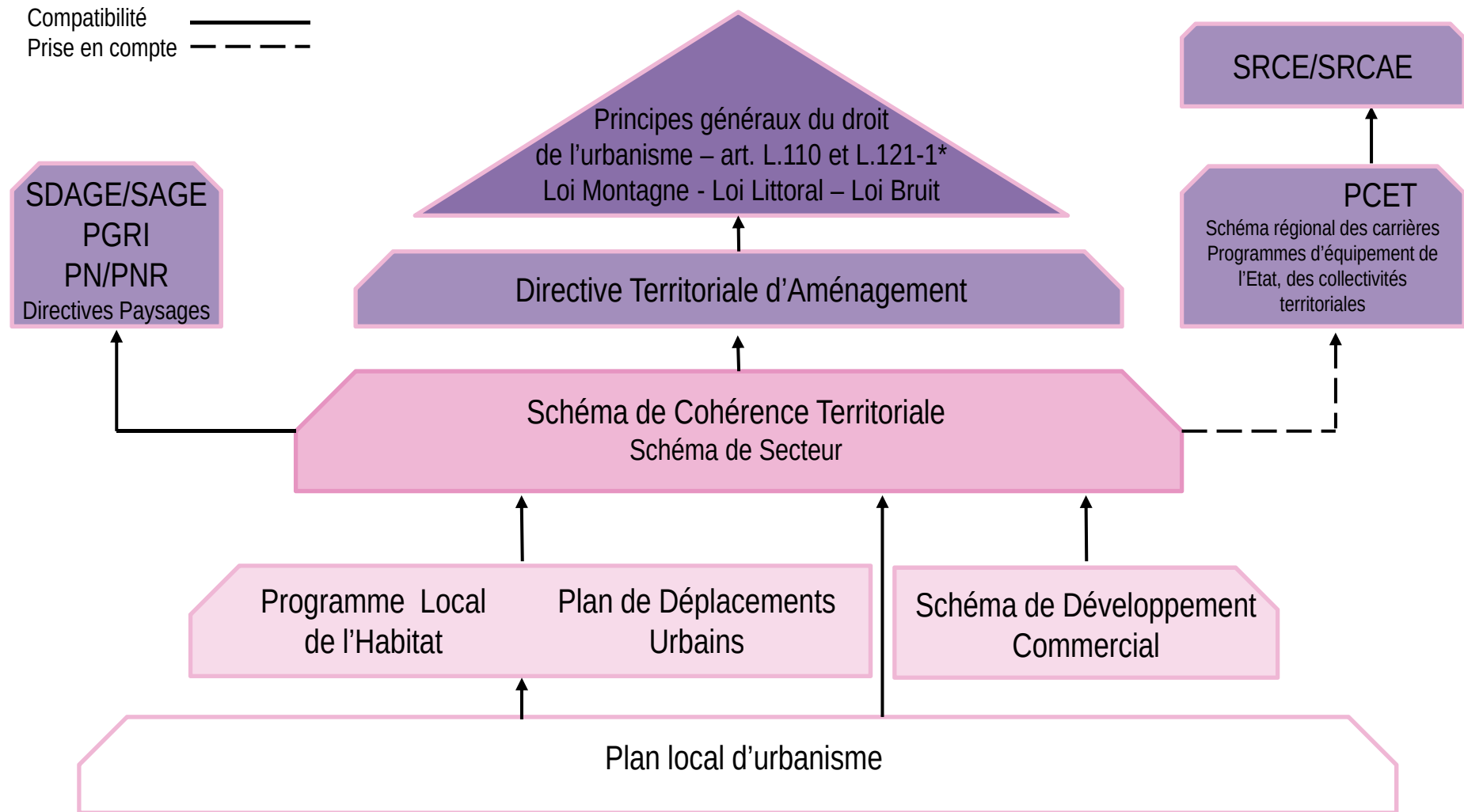
- ☐ Conforter le SCOT dans son rôle de document intégrateur, renforcer son contenu, développer sa couverture nationale
- ☐ Transférer la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes
- ☐ Permettre la densification des quartiers pavillonnaires : suppression de la surface minimale de terrains, suppression du COS
- ☐ Durcir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser de plus de 9 ans
- ☐ Lutter contre le mitage en autorisant de manière exceptionnelle le pastillage dans les zones agricole et naturelle
- ☐ Programmer la caducité des POS au 1^{er} janvier 2016
- ☐ Maîtriser l'aménagement commercial en soumettant l'implantation des « drive » à autorisation d'exploitation commerciale et en limitant la surface dédiée au stationnement des véhicules
- ☐ Favoriser la participation du public...



LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

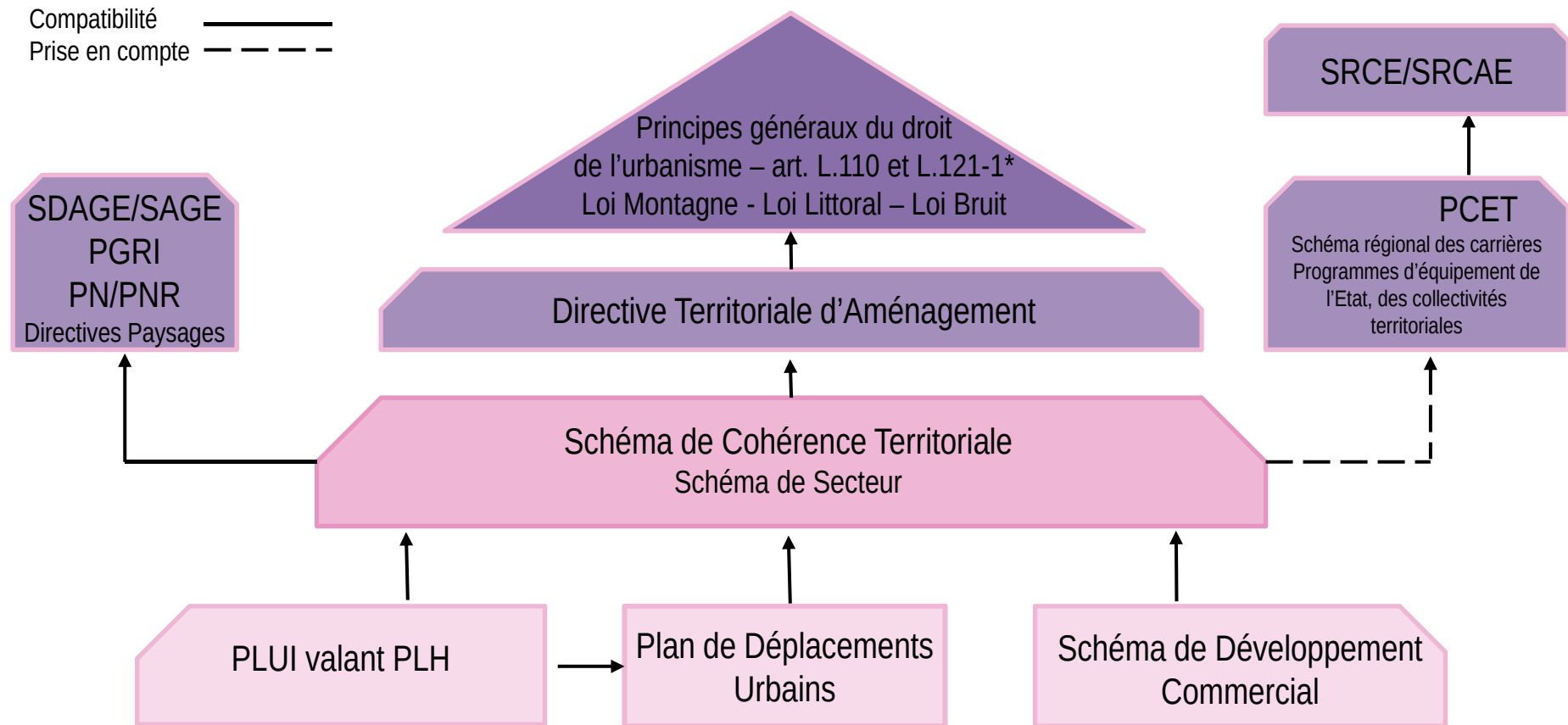


Principe de hiérarchie des normes : principe d'un SCOT « intégrateur » (art. L. 111-1-1 C. urb.)



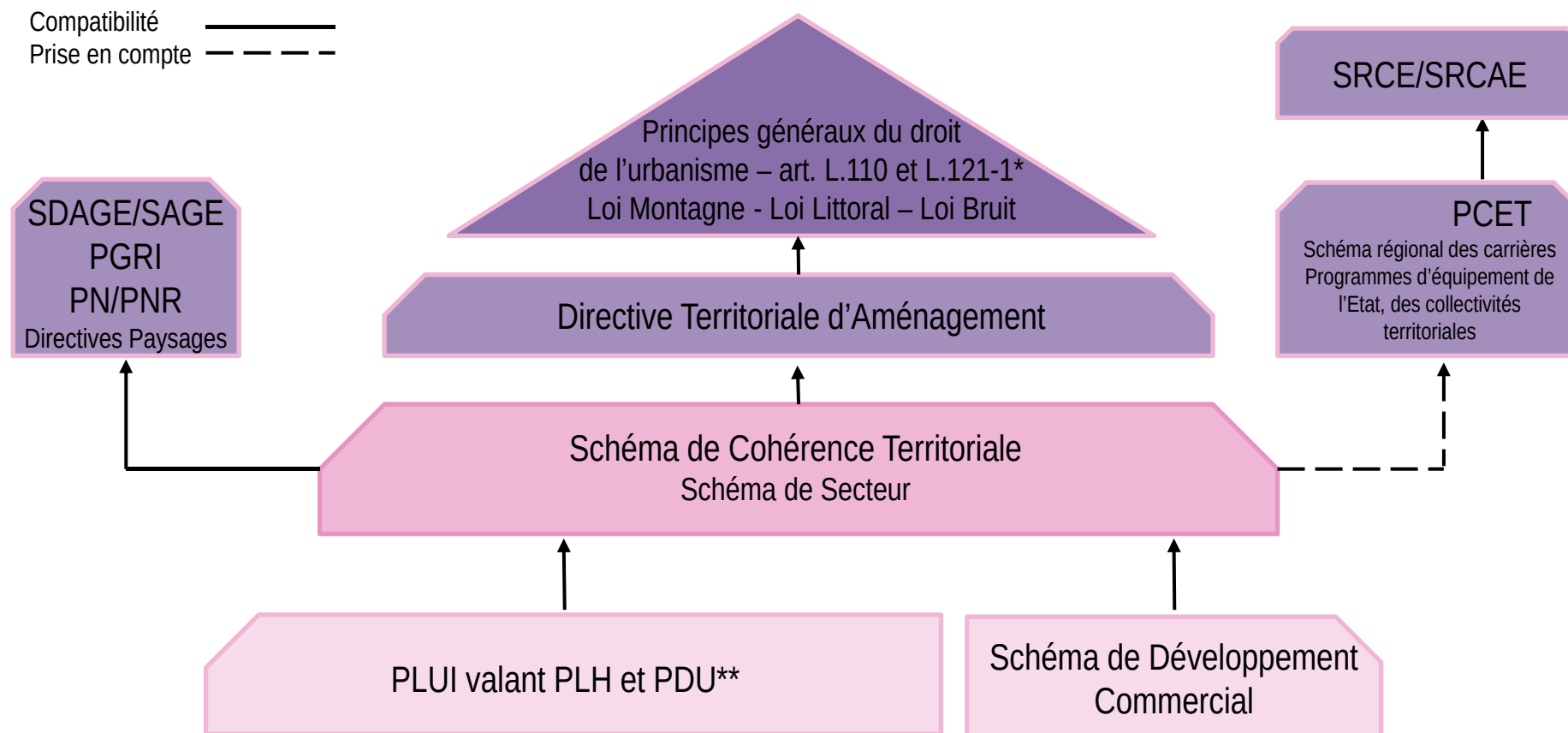
*Les principes généraux du droit de l'urbanisme s'appliquent directement aux SCOT et aux PLU.

Principe de hiérarchie des normes : principe d'un SCOT « intégrateur »



*Les principes généraux du droit de l'urbanisme s'appliquent directement aux SCOT et aux PLU.

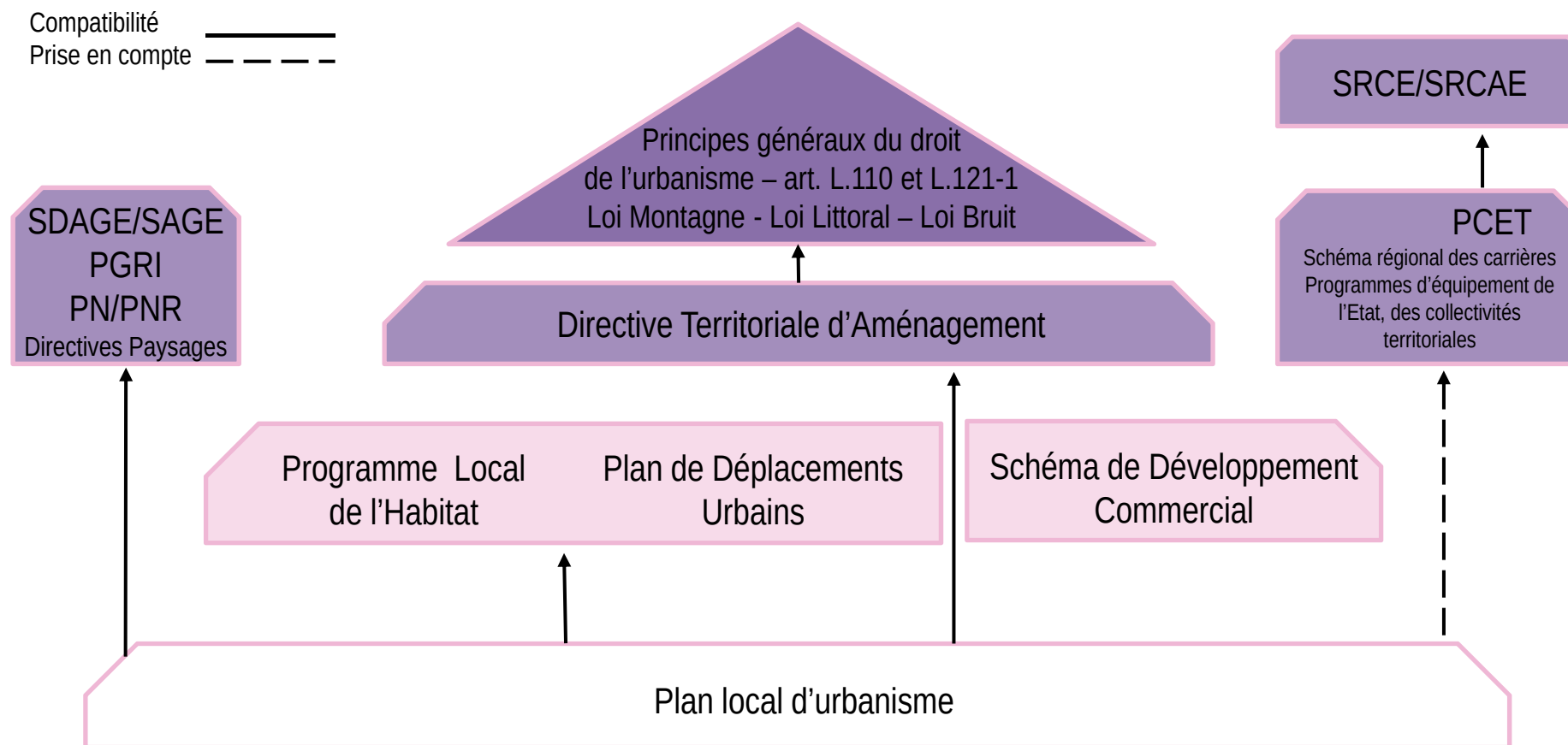
Principe de hiérarchie des normes : principe d'un SCOT « intégrateur »



*Les principes généraux du droit de l'urbanisme s'appliquent directement aux SCOT et aux PLU.

**Lorsque le PLU tient lieu de PDU, les OAP et le POA du plan doivent être compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du SRCAE (art. L.123-1-9).

Principe de hiérarchie des normes en l'absence de SCOT



Adapter le délai de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT et PLU)

Pour accélérer la mise en compatibilité et la prise en compte des normes supérieures, la loi ramène :

- à un an le délai pour faire évoluer les documents d'urbanisme,
- sauf si une révision s'impose : le délai de 3 ans est alors maintenu.

A noter que la loi ALUR applique aux POS les mêmes délais pour se mettre en compatibilité ou prendre en compte les documents immédiatement supérieurs.

Pour autant, ces nouveaux délais s'appliquent aux PLU, documents d'urbanisme ou cartes communales devant se mettre en compatibilité avec un SCOT approuvé après le 1^{er} juillet 2015.

En cas d'approbation d'un SCOT avant cette date, les délais antérieurs demeurent applicables (3 ans).



Les principes généraux du droit de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes ~~(en matière)~~ d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ~~(et de développement des transports collectifs)~~ ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » (art. L. 121-1 C.urb.).



Développer la couverture nationale du SCOT

La loi ALUR renforce l'application du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT

Jusqu'au 31 décembre 2016, les communes situées à moins de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants et non couvertes par un SCOT ne peuvent ouvrir à l'urbanisation :

- les zones à urbaniser d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu délimitées après le 1^{er} juillet 2002 (ce qui inclut dorénavant les zones NA des POS) ;
- les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un PLU ou un document en tenant lieu ;
- les secteurs non constructibles des cartes communales ;
- dans les communes soumises au RNU, dont les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser certains projets.

Il ne peut être délivré d'AEC et cinématographiques à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi du 2 juillet 2003 (UH).

Les arrêtés pris par le préfet pour exclure certaines communes du dispositif sont devenus caducs le 27 mars 2014 (rupture géographique).



Développer la couverture nationale du SCOT

Par ailleurs, la loi ALUR durcit les critères d'appréciation permettant de déroger au principe d'urbanisation limitée

Jusqu'à la loi ALUR, la dérogation ne pouvait être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles étaient excessives au regard de l'intérêt de représenter pour la commune l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Avec la loi ALUR, la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
- et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La dérogation est accordée par l'EPSCOT jusqu'au 31 décembre 2016 lorsqu'un périmètre de SCOT a été arrêté, après avis de la CDCEA (au-delà de cette échéance, compétence du préfet).

Rationaliser les périmètres de SCOT et de schémas de secteur

D'une part, en interdisant la possibilité de délimiter le périmètre d'un SCOT sur le territoire d'un seul EPCI à compter du 1^{er} juillet 2014, à l'exception de l'élaboration de PLUI valant SCOT ;

D'autres part, en interdisant la possibilité d'élaborer des schémas de secteur (à l'exception des périmètres de schémas de secteur délimités avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR).

Enfin, en précisant les critères de définition du périmètre de SCOT : *« Ce périmètre permet de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois »* (art. L. 122-3).

A noter que la loi ALUR :

- transfère la compétence SCOT aux communautés de communes non éligibles à la DGF bonifiée ;
- officialise les démarches « inter SCOT » (assurer la cohérence des projets stratégiques d'aménagement et de développement, complémentarité des objectifs et orientations sur des enjeux communs).

SCOT et PNR

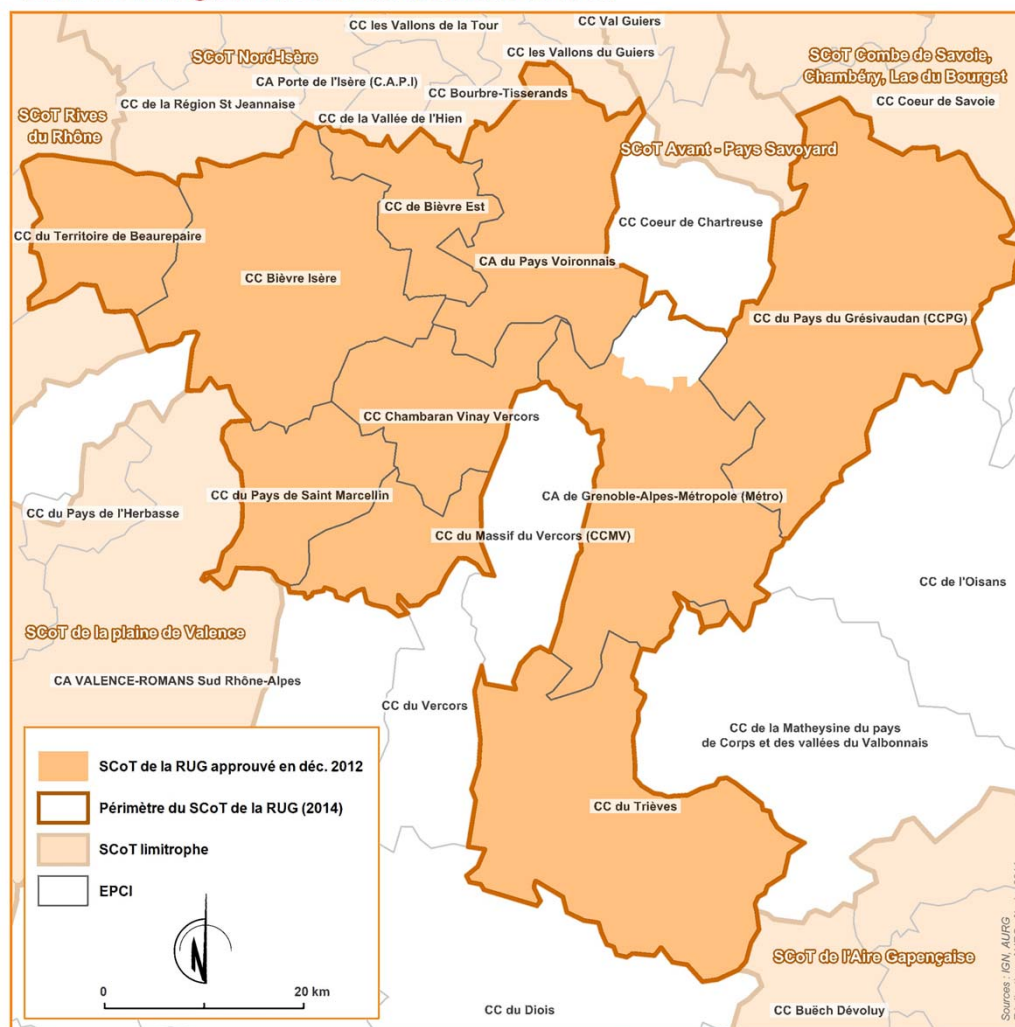
La loi ALUR admet que la charte d'un PNR puisse tenir lieu de SCOT pour les communes du parc qui ne feraient pas partie d'un SCOT. Le SCOT fait partie d'un chapitre individualisé élaboré dans les mêmes conditions que pour un SCOT.

En outre, le SCOT « *transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales* ».

Les conséquences liées à l'extension du périmètres du SCOT

En cas de modification de son périmètre, l'EPSCOT engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma (au plus tard, 6 ans après l'approbation du SCOT).

SCoT de la Région Urbaine de Grenoble et EPCI



Les conséquences liées au retrait d'une commune ou d'un EPCI

« Pendant un délai de six ans à compter du retrait [de l'EP SCOT], l'article [L. 122-2](#) ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale se retirant d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale » (art. L. 122-5).

Cette disposition peut s'assimiler à une prime au retrait.

Si au-delà du délai de 6 ans, la commune ou l'EPCI n'a pas intégré un nouveau SCOT, les dispositions de l'article L. 122-2 s'appliquent à nouveau.

La loi n'indique pas si les dispositions de l'article L. 122-2 s'appliquent dans le cas où la commune intègre un nouveau SCOT (une lecture stricte laisse penser que l'article L. 122-2 s'applique sur le territoire communal).

Les apports sur le contenu des SCOT

La loi ALUR reporte **au 1^{er} janvier 2017** l'obligation de « grenelliser » les SCOT (idem pour les PLU).

Le rapport de présentation doit identifier, en prenant compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation. Il identifie également les besoins en matière de biodiversité.

Le PADD doit fixer des objectifs de qualité paysagère et en matière de déplacements, des objectifs qui intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacements. Il doit fixer des objectifs en matière de qualité paysagère et de mise en valeur des ressources naturelles.

Le DOO :

- transpose les dispositions pertinentes des chartes de PNR et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée afin de permettre leur déclinaison dans les PLU et les documents d'urbanisme en tenant lieu ;
- précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal (suppression du DAC et des ZACOM pour les SCOT dont le débat sur le PADD a lieu après la publication de la loi).

Les apports sur le contenu des SCOT

Nouvel article L. 122-1-9 ALUR : « Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux ».



Les apports sur le contenu des SCOT

Nouvel article L. 122-1-9 PINEL (promulgué par la loi du 18 juin 2014) :

« L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. » ;

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

« L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial ne compromet pas les autres documents du schéma de cohérence territoriale. ».

Les « drive » soumis à AEC

La loi ALUR étend le champ d'application de l'autorisation d'exploitation commerciale au « *point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès automobile* » plus communément appelé « drive » (art. L. 752-1 C. com.).

Cette extension vise aussi bien la demande de création que d'extension du point de retrait.

En revanche, échappe à l'autorisation d'exploitation commerciale, la création ou l'extension d'un point de retrait dès lors :

- qu'il est intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi ALUR ;
- et qu'il n'emporte pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 m².

Echappent également à l'AEC les projets pour lesquels un PC a été accordé ou une décision de non-opposition à une DP est intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi.

L'article L. 752-3 définit les « drive » comme des « *installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes* ».

Les dispositions transitoires

Les procédures d'élaboration et de révision des PLU en cours le 26 mars 2014 doivent intégrer les éléments de contenu issus de la loi ALUR si le débat sur le PADD n'a pas été tenu avant cette date.

La loi ALUR ne prévoit aucune mesure transitoire pour les SCOT déjà approuvés au moment de la publication de la loi.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME



La consécration du PLU intercommunal ?

Pour les communes membres de la future métropole (loi MAPAM)

La compétence « PLU » est transférée à la métropole le jour de la date de prise d'effet de sa création fixée par un décret (1^{er} janvier 2015).

Pour les communes membres de communauté d'agglomération ou de communautés de communes (loi ALUR)

Principe : le transfert de la compétence est fixée au lendemain de l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi.

Exception : le transfert n'a pas lieu si au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent dans les 3 mois précédents le terme de 3 ans.

La communauté devient alors compétente de plein droit le 1^{er} jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si une minorité de blocage s'y oppose.

Un transfert de compétence volontaire est toujours possible :

- dans les 3 ans suivant la publication de la loi, selon les modalités du CGCT (délibérations concordantes) ;
- au-delà du délai de 3 ans ci-dessus, par un vote de l'EPCI, sauf minorité de blocage réunie dans les 3 mois suivant le vote.

L'élaboration d'un PLUI est engagé par l'EPCI (métropole, CA, CC):

- soit lorsqu'il le décide ;
- soit lorsqu'il révisé un des PLU applicables dans son périmètre.

Le PLU couvre alors l'intégralité du territoire de l'EPCI.

La gestion des procédures en cours lors du transfert de compétence

Pour les communautés de communes et les communautés d'agglomération

Si une commune membre de la communauté a engagé une procédure d'élaboration ou d'évolution de son PLU (révision, modification, mise en compatibilité) avant le transfert de compétence, la procédure peut se poursuivre par la communauté, en accord avec la commune, sur le périmètre initial de la procédure.

« IV. — Si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération a engagé, avant la date de transfert de la compétence, une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune, de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure ».

Pour la métropole

Les lois MAPAM et ALUR n'ont expressément pas prévu de dispositions transitoires.

Le POS est mort, vive le ... RNU ?

Le projet de loi prévoit de rendre caducs les POS à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette caducité s'accompagne d'un retour au règlement national d'urbanisme (et de son corollaire, le principe d'urbanisation limitée aux seules parties actuellement urbanisées).

Toutefois, les POS peuvent être maintenus sous réserve que la procédure de révision soit engagée au plus tard le 31 décembre 2015.

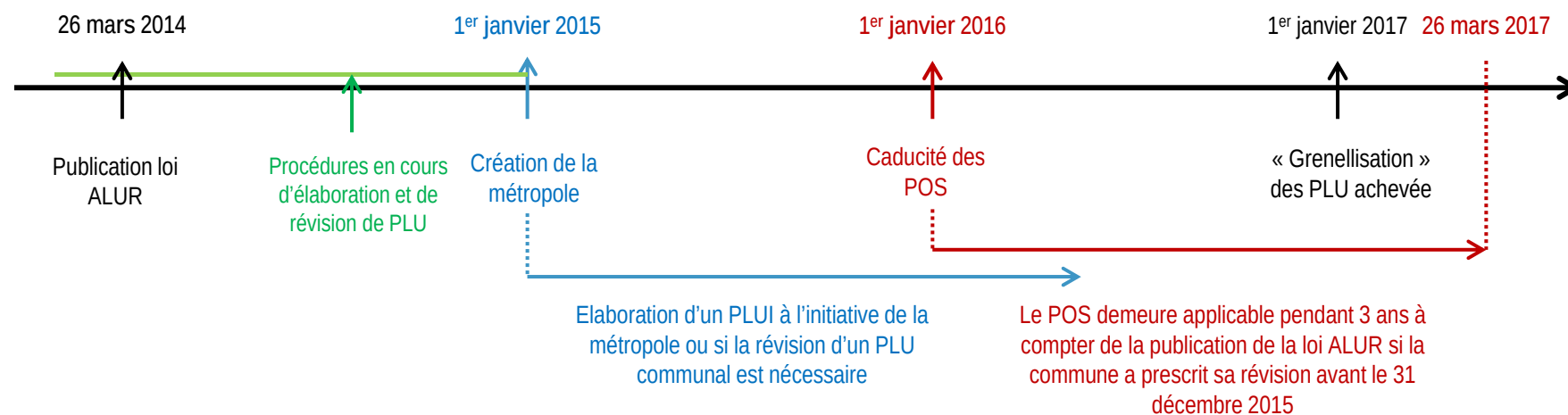
En tout état de cause, la durée de cette prolongation est courte puisque les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU et au plus tard jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi ALUR, soit le 26 mars 2017.

Dès lors, le RNU et le principe de constructibilité limitée redeviennent applicables :

- au plus tôt le 1^{er} janvier 2016 si la révision du POS n'a pas été prescrite préalablement ;
- au plus tard le 26 mars 2017 si la révision, engagée au plus tard le 31 décembre 2015, n'a pas été approuvée avant le 26 mars 2017.

Le retour au RNU aura pour conséquence que le maire devra alors en outre solliciter l'avis conforme du préfet.

Les grandes échéances des documents d'urbanisme



Eléments de procédure concernant le PLUI

Engagement du PLU

Le PLUI est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLUI, en collaboration avec les communes membres.

L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres.

La loi ne fixe pas le moment auquel cette délibération doit intervenir.

Eléments de procédure concernant le PLUI

Arrêt du projet

Préalablement à l'arrêt, un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux sur les orientations générales du PADD.

Le projet de PLUI est arrêté par délibération du conseil communautaire.

Si une commune membre de l'EPCI compétent émet un avis défavorable sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibère à nouveau et arrête le projet de PLU à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés (ENE).

Approbation

Elle est précédée d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres à laquelle sont présentés les avis joints au dossier soumis à enquête publique, les observations du public ainsi que le rapport du commissaire enquêteur.

L'approbation du PLUI s'effectue à la majorité simple des suffrages exprimés.

La composition à géométrie variable du PLUI

Le PLUI comprend a minima :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP aménagement);
- un règlement ;
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comporter un plusieurs documents graphiques.

La composition à géométrie variable du PLUI

En outre, une ou plusieurs communes peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur (cette disposition ne concerne pas les CU et les métropoles). Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan.

La loi ALUR n'a finalement pas retenu l'idée d'un PLUI obligatoirement intégré. En effet, le PLUI peut valoir :

- programme local de l'habitat ;
- le cas échéant, plan de déplacements urbains (si l'EPCI a la compétence autorité organisatrice de transports urbains).

L'opportunité d'un PLU 2 en 1, voire 3 en 1, est laissée à l'appréciation de l'EPCI.

Dans le cas où le PLUI vaudrait PLH et/ou PDU, il doit comporter un programme d'orientations et d'actions (POA). Le POA comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le PLU tenant lieu de PLH ou de PDU.

Le nouvel ordonnancement de l'article L. 123-1-5

Le règlement de PLU est articulé autour de 4 thématiques :

- les règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions ;
- les règles concernant les caractéristiques architecturale, urbaine et écologique ;
- les règles relatives à l'équipement des zones ;
- les règles relatives aux emplacements réservés.

Un décret d'application doit fixer la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte (avec possibilité de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle).

Le contenu prescriptif du PLU

La loi ALUR :

- restreint la possibilité de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones agricoles et naturelles (STECAL) : cette délimitation, « à titre exceptionnel », nécessitera l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) ;
- en zones agricoles, soumet à l'avis conforme de la CDCEA, le changement de destination et l'extension limitée des bâtiments identifiés par le PLU et présentant un intérêt patrimonial et architectural (idem s'agissant des zones N dans lesquelles seul le changement de destination peut être autorisé, mais avec avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites) ;
- permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;



Le contenu prescriptif du PLU

La loi ALUR :

- permet aux OAP de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- élargit les destinations des emplacements réservés aux « *espaces nécessaires aux continuités écologiques* » ;
- supprime la surface minimale de terrain et le COS (sauf pour les POS) ;
- admet que le PLU, « *dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieur au XXème siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, comporte des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions, en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie* ».



Le contenu prescriptif du PLU

En matière de stationnement, la loi ALUR :

- impose au PLU de fixer des obligations minimales en matière de stationnement de vélos pour les immeubles d'habitation et de bureau ;
- limite à 75% de la surface affectée au commerce l'emprise au sol des parcs de stationnement des ensembles commerciaux : le PLU peut toutefois majorer ce plafond à 100% de la surface affectée au commerce (la surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ; les surfaces réservées à l'auto-partage et les laces dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement).



Identifier les potentiels de densification

Sur le fond, le rapport de présentation est complété :

- par l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales; il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- le recensement des capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces ;
- l'analyse de la consommation de l'espace (ENE) qui doit porter sur une période de 10 ans .

Sur la procédure, la loi :

- renforce les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dans le cadre d'une modification : une délibération motivée doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;
- durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes (inconstructibles) créées depuis plus de 9 ans : une procédure de révision sera requise si la zone AU n'a fait l'objet d'aucune acquisition foncière significative de la part de la collectivité compétente ou d'un opérateur foncier (mesure en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015).

Le suivi des PLU

La loi ALUR confirme la nécessité d'assurer le suivi des PLU :

- tous les 9 ans après la délibération d'approbation du PLU : analyse des résultats du PLU au regard de l'article L. 121-1 C. urb., et lorsque le PLU tient lieu de PDU, des articles du code des transports ;
- tous les 6 ans lorsque le PLUI tient lieu de PLH : l'analyse porte alors sur les objectifs prévus à l'article L. 300-2 CCH

Lorsque le PLU tient lieu de PLH, un débat triennal doit être réalisé par l'EPCI (quid des PLU communaux et des PLUI ne tenant pas lieu de PLH : plus de débat triennal ?).

Le contentieux des PLU et des SCOT

Pour palier les effets désastreux d'une annulation totale d'un document d'urbanisme, et assurer une certaine stabilité juridique, la loi ALUR autorise, sous certaines conditions, le juge administratif à surseoir à statuer à une demande d'annulation.

Il doit au préalable :

- constater que les autres moyens ne sont pas fondés et que l'acte est susceptible d'être régularisé ;
- inviter les parties à présenter leurs observations.

S'agissant d'un **vice autre que de forme ou de procédure**, le sursis ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification (avec enquête publique ou simple mise à disposition).

S'agissant d'un **vice de procédure**, le sursis ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu postérieurement au débat sur le PADD.



LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN



Le droit de préemption urbain

Les compétences :

- La compétence d'un EPCI à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de PLU, emporte leur compétence de plein droit en matière de DPU ;
- Les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU ont la possibilité de créer des ZAD par délibération motivée. Cette création doit intervenir après avis des communes comprises dans le périmètre de la ZAD (en cas d'avis défavorable, la ZAD est créée par le préfet).

Le droit de préemption urbain

Le champ d'application du DPU est étendu :

- aux cessions de la majorité de parts de SCI ; aux cessions de parts qui auraient pour effet d'en rendre leur acquéreur majoritaire dans la SCI ; aux apports en nature au sein d'une SCI ;
- à certaines mutations à titre gratuit (sauf si la donation est effectuée entre personnes ayant un lien de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité) ;
- aux cessions des immeubles construits ou acquis par les organismes HLM ;
- aux cessions d'immeubles achevés depuis 4 ans (le DPUR s'applique aux immeubles bâtis depuis moins de 4 ans).

Le pouvoir du préfet dans les communes carencées est également étendu à certaines cessions (il peut désigner des secteurs dans lesquels il exerce la compétence pour instruire/délivrer les autorisations d'urbanisme portant sur des opérations de logements).



DIA et délai d'instruction

- La DIA doit renseigner la collectivité sur l'état du sol (si le terrain a accueilli l'exploitation d'un ICPE, le vendeur doit indiquer s'il les connaît les dangers ou inconvénients importants qui en résulteraient)
- La collectivité a la possibilité de solliciter des pièces complémentaires pour apprécier la situation sociale, financière et patrimoniale et de visiter les lieux.
- La demande de visite et/ou de communication suspend le délai de préemption qui reprend à compter de la réponse du propriétaire sur la demande de visite et/ou de la réception des pièces/informations demandées. Le reliquat du délai ne peut être inférieur à un mois.



LE LOTISSEMENT





Lever les contraintes de densification dans les lotissements

- En supprimant la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles d'urbanisme (suppression immédiate des règles d'urbanisme dans les lotissements pour lesquels les colotis avaient demandé antérieurement à la loi la maintien des règles) ;
- En levant le champ d'application de la péremption décennale à l'ensemble des documents du lotissement (règlement, cahier des charges approuvé, clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés) ;
- En étendant cette caducité aux dispositions non réglementaires contenues dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement dès lors qu'elles ont pour objet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble (ces dispositions cessent de s'appliquer dans le délai de 5 ans à compter de la publication de la loi – soit le 26 mars 2019 -, sauf si le cahier des charges non approuvé fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques) ;
- En abaissant les conditions de majorité qualifiée nécessaires pour la modification de tout ou partie des documents : la moitié des propriétaires détenant les 2/3 de la superficie ou l'inverse (contre les 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 de la superficie du lotissement).



L'URBANISME OPÉRATIONNEL





La concertation – article L. 300-2

- La loi ALUR précise que les modalités de la concertation définissent des « *moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet* ». Cette nouvelle rédaction semble remettre en cause la jurisprudence issue de l'ancienne rédaction de l'article L. 300-2.
- Elle admet qu'un projet de construction puisse être soumis à la procédure de concertation. Si ce projet est soumis à étude d'impact, la loi prévoit une dispense d'enquête publique (simple procédure de mise à disposition). La concertation est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

La ZAC

- Possibilité d'attribuer la concession de ZAC avant sa création (la JP considérait que l'attribution ne pouvait avoir lieu avant la création, sous peine de considérer la concession comme dépourvue de cause). La loi fixe néanmoins des conditions :
 - que le bilan de la concertation soit arrêté ;
 - que la personne publique à l'initiative de la ZAC ait délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.
- La loi ALUR étend aux PAZ existants la possibilité de recourir à la procédure de modification simplifiée.

Le PUP

- Dans le régime juridique antérieur, la loi ne permettait pas d'imposer la conclusion de PUP successifs pour prendre en charge des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation d'une opération de construction ou d'aménagement.
- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de PUP desserviront d'autres terrains, l'autorité compétente pourra contraindre les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs se livrant à des opérations d'aménagement ou de construction à participer à la prise en charge de ces équipements, dans le cadre de conventions.
- Cette mesure implique de fixer les modalités de partage des coûts des équipements et de délimiter un périmètre.
- Cette prise en charge peut concerner aussi bien des équipements à réaliser que déjà réalisés.

Le projet d'intérêt majeur : un outil contractuel

Le PIM est un contrat signé entre l'autorité administrative d'une part et les communes et EPCI à fiscalité propre d'autre part, en vue de réaliser un PIM qui comporte la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructures.

Le contrat comprend :

1. une présentation du projet d'intérêt majeur, de ses objectifs et de la manière dont il contribue au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère ;
2. le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet. Ces objectifs quantitatifs sont fixés après consultation du comité régional de l'habitat ;
3. la stratégie foncière à mettre en œuvre pour permettre la réalisation du projet ainsi que, le cas échéant, les modalités de mobilisation des terrains appartenant aux signataires du contrat et nécessaires pour la conduite du projet ;
4. la liste des actions et des opérations d'aménagement et, le cas échéant, des projets d'infrastructure mentionnés au premier alinéa de l'article L. 350-1 ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ;
5. les conditions générales de financement du projet.



ET NOUS, DANS TOUT ÇA ?



Le rôle des agences d'urbanisme conforté

Les agences d'urbanisme, qualifiées d'agence d'ingénierie partenariale, ont notamment pour missions :

- de suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ;
- de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification qui leur sont liés, notamment les SCOT et les PLU intercommunaux ;
- de préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques ;
- de contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement durable et la qualité paysagère et urbaine ;
- d'accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.

Remerciements

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...



AGENCE

d'URBANISME

DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org