

info' Vallée

LA LETTRE d'information de Oise-la-Vallée |



LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

VOLET

«PLANIFICATION/URBANISME»

En quinze ans, le visage de l'urbanisme réglementaire a fortement été modifié par diverses lois.

C'est d'abord la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui a créé les SCoT et les PLU. Ensuite, la loi Grenelle I et surtout Grenelle II, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui ont fortement modifié les contenus et la philosophie de ces documents. Et de nombreuses dispositions, ordonnances, décrets d'application, continuent à faire évoluer le droit d'année en année, comme l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Dans ce même mouvement, la loi ALUR vient à nouveau modifier la planification urbaine et les documents d'urbanisme, alors même que la loi Grenelle n'est pas encore appliquée pleinement sur tous les territoires. Après de nombreux débats à l'Assemblée Nationale et au Sénat, une conciliation en Commission Mixte Paritaire, et un contrôle au Conseil Constitutionnel, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée et publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014. Elle comporte 177 articles, et quatre titres.

Trois titres concernent un premier volet habitat/logement :

Titre I^{er} : favoriser l'accès de tous à 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 et le dernier et quatrième titre, concerne le second volet urbanisme et planification :

Titre IV : moderniser les documents de planification et d'urbanisme
C'est ce dernier volet que nous allons présenter ici. Un autre *infoVallée* présente l'autre volet.

Philippe MARINI

Président
Sénateur - Maire de Compiègne

Jean-Claude VILLEMAIN

1^{er} vice-Président
Maire de Creil - Conseiller général

Programme d'orientation et d'actions


Plan Local d'Urbanisme
Compétences
Plan Local de l'Habitat
SCoT
Périmètre Grenelle
PLU
PLU
PLU
PLH
COSPOS
Schéma de Cohérence Territoriale
Droit de préemption urbain
Compatibilité
Coefficient d'Occupation des Sols

Plan d'Occupation des Sols




Les dispositions communes aux PLU et SCoT

■ Lien avec la loi Grenelle en matière de PLU et de SCoT

 *Modification des articles 17 et 19 de la loi Grenelle n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement*

La loi ALUR ne modifie pas autant le contenu des documents d'urbanisme que la loi Grenelle l'a fait, elle en précise surtout le contenu. La loi a surtout obtenu un an de délai supplémentaire aux SCoT et aux PLU répondant aux dispositions de la loi SRU antérieures. Ainsi, les SCoT et PLU « SRU » doivent intégrer les dispositions de la loi Grenelle, à leur prochaine révision et au plus tard au 1^{er} janvier 2017. L'événement déclencheur du délai n'est toutefois pas explicité : délibération d'approbation ? Débat du PADD ? Approbation ?


■ Sursis à statuer et annulation partielle des PLU dans certains contentieux

 *Création de l'article L600-9 du Code de l'urbanisme*

Dorénavant, le juge saisi d'un contentieux sur un document d'urbanisme concernant un vice de forme ou de procédure, peut surseoir à statuer pendant un délai qu'il fixe, si le vice de forme est régularisable par modification (cf. condition de révision ou modification article L122-14 et suivants, et article L123-13 et suivants), ou si le vice de procédure est intervenu après le débat du PADD. Pendant ce sursis à statuer, le document reste applicable, sous réserve que le document soit régularisé dans le délai imparti.

Un PLU peut faire l'objet d'une annulation partielle, si un vice affecte un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des OAP. La partie du PLU concernée est seule annulée.

■ Articulation et compatibilité des documents d'urbanisme avec les autres schémas, plans et programmes

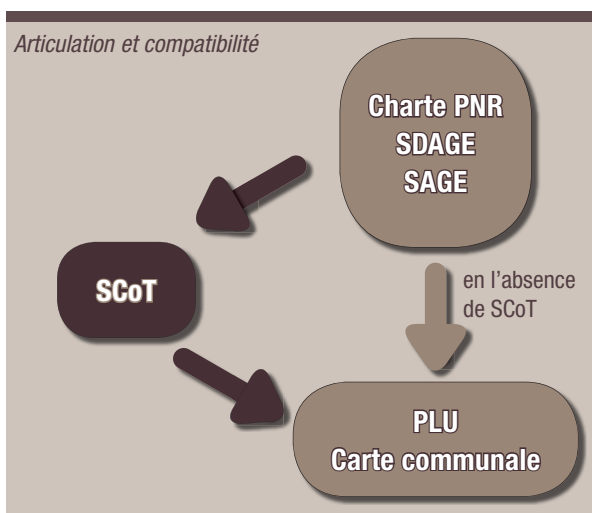
 *Abrogation de l'article L122-1-12 spécifique aux SCoT du Code de l'urbanisme
Création de l'article L111-1-1 commun aux documents d'urbanisme*

Le SCoT doit toujours être compatible ou prendre en compte les mêmes schémas, plans ou programmes. Il est cependant précisé certains points. Il est spécifié que le SCoT doit prendre en compte les schémas régionaux des carrières. Il doit être compatible avec les zones de bruit (article L147-1 à 147-8 du Code de l'urbanisme). En ce qui concerne la compatibilité avec la charte du PNR, la modification de l'article L122-1-5 du Code de l'urbanisme relatif au contenu du DOO demande de transposer dans le DOO les dispositions pertinentes de la charte et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée (pour les PLU). Pour la compatibilité du SCoT avec le SDAGE et les SAGE, il est bien précisé que ce sont les orientations fondamentales concernant la gestion de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des SDAGE et les objectifs de protection des SAGE avec lesquels le SCoT doit être compatible. Il en est de même avec les objectifs de gestion des risques des PGRI.

En ce qui concerne les DUL (PLU et cartes communales), ils doivent être compatibles avec le SCoT, et le cas échéant le PLH et le PDU. Mais ils n'ont plus à être compatibles directement avec les autres documents (charte du PNR, le SDAGE et les SAGE, etc.). La compatibilité est donc indirecte via le SCoT.

Cependant, en l'absence de SCoT, c'est au PLU d'assurer la compatibilité et de « remplacer » le SCoT. Il a le même délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité. La loi ALUR modifie également le délai de mise en compatibilité lorsque l'un de ces documents est approuvé postérieurement au SCoT ou DUL.

Le SCoT a toujours 3 ans pour être compatible si besoin avec un de ces documents nouvellement approuvés. Mais les DUL ont 1 an pour être compatibles par modification ou procédure simplifiée, et 3 ans si une révision est nécessaire. La loi ALUR prévoit toutefois un délai d'application de cette disposition permettant aux PLU de bénéficier de l'ancien délai de 3 ans pour être compatibles avec le SCoT si ce dernier a été approuvé avant le 1^{er} juillet 2015.



Les dispositions concernant les SCoT

■ Contenu du SCoT



*Modification des articles
L122-1-2, L122-1-3, L122-1-5
et L122-1-9
du Code de l'urbanisme*

On ne note pas de changement majeur dans le contenu des SCoT, mais plutôt des thématiques précisées, ou des problématiques renforcées : mention de la biodiversité, analyse des capacités de densification et mutation des PLU, qualité paysagère, et approche qualitative des transports en prenant en compte les temps de déplacement, et enfin disparition du DAC et des ZACOM, mais la thématique « implantation commerciale et artisanale » doit toujours être traitée dans le DOO. Il doit toujours définir des conditions d'implantations, qui sont mêmes renforcées (utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes, optimisation des surfaces dédiées au stationnement, favoriser l'offre commerciale diversifiée de proximité, accessibilité aux piétons et aux cyclistes).

■ Ouverture à l'urbanisation dans les communes non couvertes par un SCoT



*Modification de l'article L122-2
et création de l'article L122-2-1
du Code de l'urbanisme*

La loi ALUR modifie les règles d'ouverture à l'urbanisation de secteurs en l'absence de SCoT. Ne peuvent désormais être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un Document d'Urbanisme Local (DUL) :

1. les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002,
2. les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un DUL,
3. les secteurs non constructibles des cartes communales.

Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un DUL, soumises au RNU (L111-1-2 du Code de l'urbanisme), les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour :

1. les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes
2. les constructions ou installations qui ont pour but d'éviter une diminution de la population communale sur délibération motivée du conseil municipal.

Une dérogation à cette interdiction est toutefois possible. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du préfet, donné après avis de la Commission Départe-



mentale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) et, le cas échéant, de l'EPCI porteur de SCoT.

Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, ces règles ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants (au sens du RP). De même lorsque le périmètre d'un SCoT incluant la commune a été arrêté, la dérogation est accordée par l'EPCI porteur de SCoT, après avis de la CDCEA.

■ Périmètre des nouveaux SCoT



*Modification des articles
L122-3 et L122-5
du Code de l'urbanisme*

La loi ALUR modifie les règles de création des nouveaux périmètres de SCoT. Ils doivent dorénavant prendre en compte les bassins de vie, à travers la cohérence des besoins de protection des espaces naturels et agricoles et des usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois.

De plus, à compter du 1^{er} juillet 2014, un périmètre de SCoT ne peut plus être arrêté sur un seul EPCI. Il devra donc comporter au moins deux EPCI.

En ce qui concerne les modifications (suppression/fusion) de périmètre d'EPCI porteur de SCoT, les règles sont précisées et clarifiées.

L'extension du périmètre d'un EPCI emporte extension du périmètre de SCoT. Le SCoT reste applicable et le nouvel EPCI ou syndicat révisé ou modifie le SCoT pour qu'il couvre le nouveau périmètre au plus tard après l'analyse des résultats faite à 6 ans avec obligation de délibérer sur ce bilan (prévues à l'article L. 122-13 du Code de l'urbanisme).

De même la réduction d'un EPCI entraîne la réduction du périmètre du SCoT. Les dispositions du SCoT sont abrogées sur le territoire ainsi retiré. Le SCoT reste applicable dans sa forme antérieure sur ses autres communes ou EPCI.

A noter que pour la ou les communes retirées, pendant un délai de 6 ans à compter du retrait, l'article L. 122-2 sur la restriction d'ouverture à l'urbanisation pour les communes non couvertes par un SCoT, ne s'applique pas.

DERNIERE MINUTE

Adoptée le 5 juin 2014 et publiée le 19 juin 2014 au JO, la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises rétablit un document d'aménagement commercial dans les SCoT, sous forme d'un DAAC, Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, qui est toutefois optionnel.

Les dispositions concernant les PLU (intercommunaux ou communaux)


■ Caducité des POS

 *Modification de l'article L123-9 du Code de l'urbanisme*

Le 31 décembre 2015, les POS non révisés en PLU sont caducs. Ainsi, le 1^{er} janvier 2016, les règles générales d'urbanisme (RNU de l'article L. 111-1) s'appliquent sur le territoire communal dont le POS est caduc. La caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. Toutefois, si une procédure de révision du POS a été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS reste applicable le temps de finir la procédure qui doit être achevée au plus tard trois ans après la publication de la loi ALUR, soit le 26 mars 2017. Lorsqu'un POS est devenu caduc, le maire reste compétent en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme et recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette caducité (article L422-6 CU).



■ Transfert de la compétence PLU aux communautés de communes

 *Modification des articles L5214-16, L5216-5 et L5211-62 du Code général des collectivités territoriales et L123-1 du Code de l'urbanisme*

La compétence aménagement PLU devient compétence obligatoire des communautés d'agglomération et des communautés de communes en lieu et place des communes qui la composent.

Les EPCI ayant la compétence élaborent un PLU intercommunal couvrant l'intégralité de leur territoire lorsqu'ils le décident et, au plus tard lorsqu'ils révisent un des PLU de leur territoire.

Lorsqu'un EPCI exerce la compétence relative au PLU, son organe délibérant tient, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme. La loi ALUR a mis en place une possibilité de dérogation à ce transfert de compétence de plein droit (article 136 de la loi ALUR).

En effet, les communautés de communes et communautés d'agglomération ont 3 ans pour prendre la compétence PLU à compter de la publication de la loi ALUR. Elles deviennent compétentes de plein droit passé cette date, à savoir le 26 mars 2017, sauf si dans les 3 mois avant, au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent.

Ce vote est valable jusqu'aux prochaines élections du président d'EPCI. Le 1^{er} janvier suivant les nouvelles élections, l'EPCI devient compétent, sauf si un nouveau vote a lieu, dans les mêmes conditions, donc 3 mois avant le délai, et avec au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population.

A tout moment, après ce ou ces vote(s), les communes peuvent transférer la compétence à l'EPCI et à tout moment l'EPCI peut voter le transfert de compétence, sauf si les communes s'y opposent dans les mêmes conditions de minorité de blocage et dans les 3 mois suivant le vote de l'EPCI.

Avant le 26 mars 2017, les communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent transférer la compétence selon les modalités prévues à l'article L5211-17 du code général des collectivités territoriales (sans possibilité de minorité de blocage).

■ PLUi tenant lieu de PLH ou PDU



Modification de l'article L123-1 sur le contenu d'un PLUi du Code de l'urbanisme

Le PLU intercommunal élaboré par un EPCI peut désormais tenir lieu de PLH. Il poursuit alors les objectifs prévus pour les PLH (énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation).

De même, il peut tenir lieu de PDU lorsque l'EPCI est AOT. Il poursuit alors les objectifs prévus pour les PDU (énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports), et comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Lorsque le PLU tient lieu de PLH ou de PDU, il comprend un Programme d'Orientations et d'Actions, qui contient les objectifs et mesures concernant la politique de l'habitat et/ou des transports et déplacements (tenant lieu de PLH ou PDU).

Si le PLH ou le PDU initial arrive à échéance avant l'approbation/révision d'un PLUi en tenant lieu, il peut être prorogé de 3 ans, renouvelable une fois, par délibération de l'EPCI et après accord du préfet le temps de finir le PLUi.

Une communauté de communes inférieure à 30 000 habitants ou non AOT peut, si elle le souhaite, élaborer un PLUi tenant lieu de PLH et/ou PDU, qui comprend de même un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les OAP.

■ Nouvelles thématiques dans le rapport de présentation et le PADD



Modification des articles L123-1-2 et L123-1-3 du Code de l'urbanisme

Le contenu des PLU et notamment des PLUi est légèrement modifié, même si la structure générale n'est pas changée. Comme pour les SCoT, il est fait dorénavant mention de la biodiversité, du paysage, et il est précisé que l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, doit se faire pour la période des dix années précédant l'approbation ou depuis la dernière révision du plan, et les objectifs de limitation de l'étalement doivent être chiffrés. Une nouvelle partie du diagnostic est demandée, en lien avec celle du SCoT, à savoir l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Est aussi demandé un inventaire des capacités de stationnement. Les mesures concernant le rapport de présentation (analyse de la consommation d'espaces, etc.) entrent en vigueur pour les PLU en cours si le débat du PADD n'a pas eu lieu à la date de publication de la loi ALUR, le 26 mars 2014. Les mesures concernant le contenu du PADD (thématique paysage, objectifs chiffrés de consommation, ...) sont d'application immédiate.

■ Disparition du COS dans les PLU (application immédiate)



Abrogation du 13° de l'article L123-1-5 et l'article L123-1-11 du Code de l'urbanisme

Cependant, dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX^e siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, la surface de plancher des constructions peut être réglementée en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. Les autorisations délivrées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ALUR ne peuvent être remises en cause du fait de l'abrogation des COS. De même le transfert de COS (issu de l'article L. 123-4 dans sa rédaction antérieure) demeure applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert conclue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

■ Procédure de révision/modification pour l'ouverture à l'urbanisation



Modification des articles L123-13 et L123-13-1 du Code de l'urbanisme

Désormais une révision est obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU créée depuis plus de 9 ans, qui n'a pas déjà été ouverte à l'urbanisation, et qui n'a pas fait l'objet d'une acquisition foncière significative, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Cette disposition entre en vigueur au 1^{er} juillet 2015.

Dans les autres cas, une modification est suffisante pour ouvrir une zone à l'urbanisation, mais nécessite une délibération motivée qui justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette disposition est en vigueur si le projet de modification n'a pas encore été notifié aux PPA à la date de publication de la loi ALUR le 26 mars 2014.

■ Bilan et suivi du PLU ou PLUi



Modification de l'article L123-12-1 du Code de l'urbanisme

Pour les PLU, l'analyse des résultats de l'application du plan doit être faite 9 ans au plus tard après l'approbation ou la révision du plan, et doit donner lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ou non le plan. Toutefois, pour les PLUi tenant lieu de PLH, ce délai est ramené à 6 ans au plus tard et l'analyse porte aussi sur l'évaluation des objectifs « PLH » avec pour cette partie un bilan à mi-parcours (bilan de l'application de la partie « habitat ») réalisé tous les 3 ans, qui doit être transmis au préfet.

Autres dispositions d'urbanisme

■ Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme



Modification des articles L422-1 et L422-8 du Code de l'urbanisme

Dans les communes qui se dotent d'une carte communale après la date de publication de la loi ALUR (27 mars 2014), le maire devient compétent pour délivrer les permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1^{er} janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif.

Corollaire de ce qui précède, le seuil de population pour l'assistance juridique et technique gratuites des services de l'Etat relative à l'instruction des actes d'application du droit des sols (permis de construire, certificat, d'urbanisme, ...) va être modifié au 1^{er} juillet 2015. Auparavant, les services de l'Etat étaient mis à disposition pour les communes de moins de 10 000 habitants, ou pour les EPCI compétents de moins de 20 000 habitants.

Dorénavant, seules les communes de moins de 10 000 habitants et ne faisant pas partie d'un EPCI comprenant plus de 10 000 habitants peuvent bénéficier de cette mise à disposition des services de l'Etat.

Ainsi, à partir du 1^{er} juillet 2015, date d'application de cette mesure, les EPCI de plus de 10 000 habitants deviendront compétents de fait pour l'instruction des actes d'application du droit des sols.

Le maire de la commune reste toutefois le seul compétent pour accepter ou refuser l'autorisation (signature des permis).

■ Informations de l'Etat en matière de pollution des sols



Modification de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement et création de l'article L556-2 du Code de l'Environnement

L'obligation de l'Etat d'informer sur les risques de pollution des sols est renforcée. Avec la loi ALUR, l'Etat doit dorénavant élaborer et rendre publics des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. Il publie une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le préfet recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des

EPCI compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés. Il arrête les secteurs d'information sur les sols, qui sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au DUL.

Des études de sols deviennent alors obligatoires dans ces secteurs d'information pour les projets de construction ou de lotissement, avec une attestation de la réalisation de cette étude, jointe dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager par le maître d'ouvrage. L'attestation établie par un bureau d'études certifié doit montrer la prise en compte de l'étude et des mesures de gestion associées.

■ Droit de préemption urbain : délégation de compétence à l'EPCI



Nouveau cas de DPU expliqués à l'article L213-1 et création des articles L123-1-1 et L23-1-2 du Code de l'urbanisme Modification des articles L211-2 et L240-1 du Code de l'urbanisme, voir aussi modification de l'article L210-1 sur les pouvoirs du préfet en droit de préemption

Une commune peut déléguer tout ou partie de la compétence DPU à l'EPCI ayant vocation dont elle est membre. Cependant, la compétence PLU d'un EPCI emporte la compétence de plein droit en DPU.

Pour l'acquisition d'un terrain pouvant faire l'objet d'une cession, la commune ou l'EPCI peut également déléguer son droit de priorité à un établissement public foncier, à un organisme de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements, à un organisme d'habitations à loyer modéré et à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

■ Projets d'intérêt majeur



Code de l'urbanisme nouveau titre V : L350-1 à 7

Pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur qui comporte la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructure, un contrat peut être passé entre l'autorité administrative, d'une part, et les communes et les EPCI à fiscalité propre pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part. La région et les départements territorialement intéressés peuvent également, à leur demande, être signataires du contrat. A la demande de l'une de ces personnes publiques, les contrats peuvent être signés par tout établissement public de l'Etat et toute société publique locale susceptible de prendre part à la réalisation du projet d'intérêt majeur.

Avant la signature du contrat, le projet d'intérêt majeur est soumis pour avis au président du Conseil régional, au président du Conseil général et aux présidents des EPCI compétents en matière de PLH ou de PLU. Peut être également recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement. Le projet fait l'objet d'une enquête publique.

Le contrat doit contenir les éléments suivants :

1. une présentation du projet, de ses objectifs et de la manière dont il contribue au développement urbain durable,
2. le nombre de logements et le % de logements sociaux, fixés après consultation du comité régional de l'habitat,
3. la stratégie foncière à mettre en œuvre ainsi que 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,
5. les conditions générales de financement du projet.

■ Projet urbain partenarial



Modification de l'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme

Lorsque des équipements publics qui font déjà l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans la convention, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU (ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, le représentant de l'Etat par arrêté), fixe les modalités de partage des coûts des équipements. Par cette même décision, il délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent à la prise en charge de ces mêmes équipements publics. Ce périmètre est fixé par délibération pour une durée maximale de quinze ans. Cette participation s'effectue dans le cadre de conventions, que les équipements soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

ALUR évoque aussi...

■ Charte de PNR tenant lieu de SCoT



Modification de l'article L 122-4-3 du Code de l'urbanisme

La charte de PNR peut tenir lieu de SCoT pour les communes de ce parc qui ne sont pas comprises dans le périmètre d'un SCoT. La charte comporte alors un chapitre individualisé comprenant les documents nécessaires à un SCoT (Rapport de présentation, PADD, DOO) qui doit être élaboré, modifié ou révisé dans les mêmes conditions qu'un SCoT.

■ Charte PNR tenant lieu de PLUi



Article 139 – IV – de la loi ALUR

Lorsqu'aucune commune d'un PNR n'est comprise dans le périmètre d'un SCoT, la charte du PNR, approuvée avant octobre 2014 (six mois après la promulgation de la loi ALUR) peut comporter un chapitre individualisé tenant lieu de PLUi dès lors qu'il porte sur le périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLUi, respecte les principes et les objectifs des PLUi, comprend les documents constitutifs d'un PLU et est élaboré dans les conditions d'un PLUi. Le chapitre individualisé tient lieu de PLUi jusqu'à la prochaine révision de la charte ou jusqu'à l'élaboration d'un PLUi. Il peut faire l'objet des procédures d'évolution prévues pour les PLUi.

■ Les agences d'urbanisme



Modification de l'article L121-3 du Code de l'urbanisme

Le rôle et les missions des agences d'urbanisme a été précisé par la loi ALUR. Les agences, en tant qu'ingénierie partenariale, ont un rôle d'accompagnement des politiques publiques. Elles ont pour missions notamment de :

- suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale,
- 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 schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux,
- préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques,
- contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement territorial durable et la qualité paysagère et urbaine.

■ Les drives



*Modification des articles
L. 752-1, L752-3 et L752-23
du Code de commerce*

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les drives isolés, c'est-à-dire non intégrés à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi ALUR (26 mars 2014)

■ ZAD et EPCI



*Modification de l'article L212-1
du Code de l'urbanisme*

Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre ayant les compétences PLU, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone. En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la ZAD ne peut être créée que par arrêté préfectoral.

■ **Autres mesures** : participation du public précisée, associations dans les commissions de conciliation, autres syndicats mixtes peuvent être porteurs de SCoT, reconnaissance de l'Inter-Scot, communes limitrophes associées à leur demande, modification des OAP et du contenu du règlement des PLU, collaboration des communes pour un PLUi, dépollution des ICPE par un tiers intéressé, information et mise à disposition du public pour les DTADD, rôle et missions des établissements publics fonciers précisés, biens sans maître à la commune ou l'EPCI, convention de mandat pour la réalisation d'études ou travaux, ... etc.

Pour aller plus loin

The screenshot shows the website for the ALUR law. At the top, there is a navigation bar with links: "La loi Alur", "Entrée en vigueur", "Alur en 10 points clés", "Comprendre l'encadrement des loyers", and "Ressources". Below this is a large word cloud containing terms like "PROPRIÉTAIRES", "URBANISME", "LOI ALUR", "LOGEMENTS SOCIAUX", "GARANTIE UNIVERSELLE", "TRANSPARENCE", "CONSTRUIRE", "ENCADREMENT DES LOYERS", "RÉGULER", "INNOVER", "PROPRIÉTAIRES", "RÉGULER", "#ALUR", "LOCATAIRES", "ÉCOLOGIQUE", "URBANISME", "SIMPLIFICATION", "SYNDICATS", "ÉTALEMENT URBAIN", "LOGEMENTS SOCIAUX", and "ENCADREMENT DES LOYERS". To the right of the word cloud, it says "ALUR EN BREF" and "27 MARS 2014". There are also social media icons for Facebook and Twitter.

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

Glossaire

- # ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- # COS : Coefficient d'Occupation des sols
- # DAC : Document d'Aménagement Commercial
- # DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs
- # DUL : Document d'Urbanisme Local
- # DPU : Droit de Préemption Urbain
- # DTADD : Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable
- # EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- # ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- # Loi SRU : Loi Solidarité et Renouveau Urbains
- # OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- # PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- # PDU : Plan de Déplacements Urbains
- # PGRI : Plan de Gestion des Risques d'inondation
- # PLH : Programme Local de l'Habitat
- # PLU : Plan Local d'Urbanisme
- # PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- # PNR : Parc Naturel Régional
- # POS : Plan d'Occupation des sols
- # PPA : Personnes Publiques Associées
- # RNU : Règlement National d'Urbanisme
- # SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- # SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- # SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- # ZACOM : Zone d'Aménagement Commercial
- # ZAD : Zone d'Aménagement Différé