

Principales dispositions de la loi ALUR en matière d'urbanisme (titre IV)

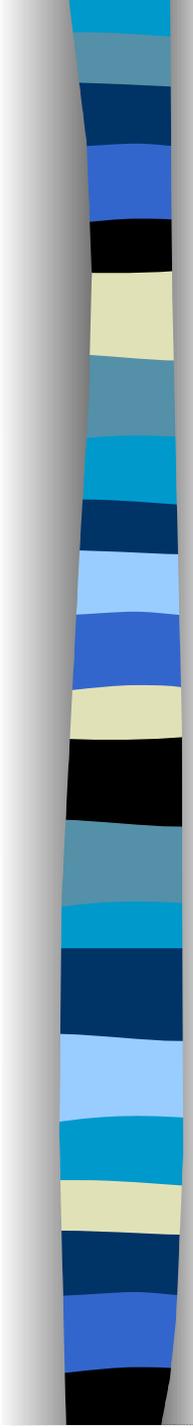


LOI POUR **L'ACCÈS AU LOGEMENT
ET UN URBANISME RÉNOVÉ**

VOTÉE LE 24 MARS 2014 PUBLIÉE AU J.O.
DU 26 MARS 2014
APPLICABLE DEPUIS LE 27 MARS 2014

Un site à consulter: www.territoires.gouv.fr

ALUR / Ville durable et urbanisme



Les enjeux de la Loi

ESSENTIELLEMENT DES MESURES D'APPLICATION IMMÉDIATE

⇒ *le logement :*

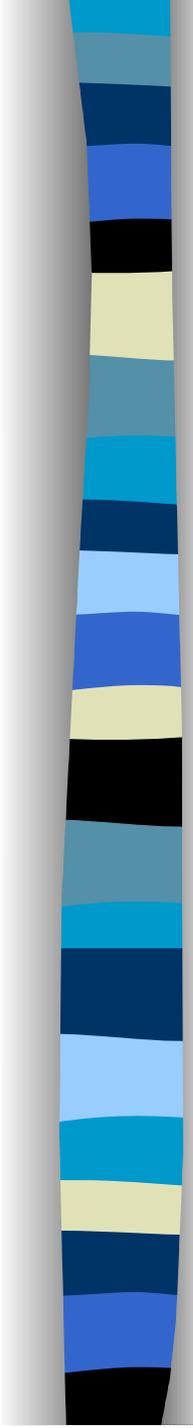
- améliorer l'attribution des logements sociaux
- empêcher la dégradation des copropriétés

⇒ *l'urbanisme :*

- favoriser la construction de logements
- lutter contre la consommation excessive de l'espace
- Préserver les espaces naturels et agricoles

⇒ *des leviers mis en place*

- des documents d'urbanisme plus efficaces
- de nouveaux outils fonciers
- une coopération intercommunale plus obligatoire



Une planification stratégique

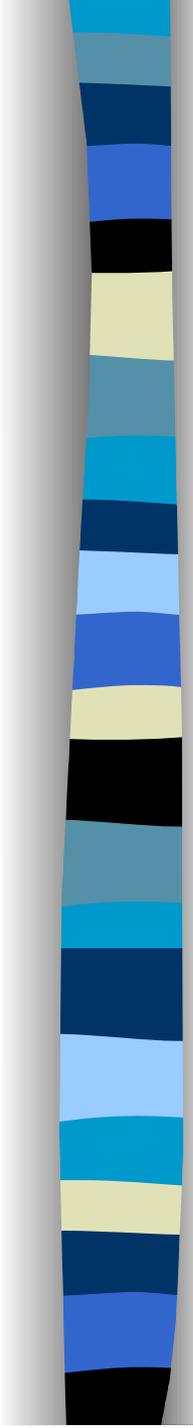
MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION COMMUNAUX ET INTER COMMUNAUX

⇒ *le SCoT :*

- une nouvelle hiérarchie des normes
- le SCoT intégrateur
- l'évolution des périmètres
- renforcer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT
- les thématiques du Doo

⇒ *la progression du PLUI*

- la prise de compétence des ECPI
- le PLUI et le PLH PDU / le POA



→ *la caducité des POS*

→ *la modernisation de la carte communale*

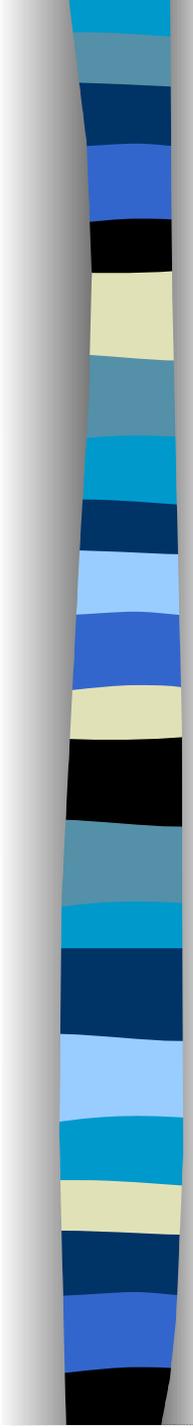
- évaluation environnementale étendue
- DCM de prescription obligatoire
- annexion des SUP

→ *le contentieux : le SAS du juge*

→ *de nouvelles dispositions dans les PLU*

LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- bilan global
- analyse de la consommation de l'espace
- identifier le potentiel de densification
- inventaire des capacités de stationnement

- 
- ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU
 - date de création
 - nécessiter de justifier l'ouverture
 - l'acquisition foncière significative

➔ *l'encadrement des STECAL*

- limiter le pastillage et le micro zonage dans les zones naturelles (N) et agricoles (A)
- l'avis de la CDCEA
- le caractère exceptionnel à justifier
- les secteurs concernés
- la constructibilité dans les zones A et N

Résumé de l'article L 123-1-5-6° du CU (Loi ALUR = article 157)

STECAL

RESUME DE L'ARTICLE L 123-1- 5 -6° (Loi ALUR)

« À titre exceptionnel » sera à justifier et soumis à avis de la CDCEA (délai : 3 mois)

Zonage PLU

Type de zonage	Autorisés	Règles	Conditions
Ah – Nh U - AU	<ul style="list-style-type: none">- construction-aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage- résidences démontables (habitat permanent, yourte)	Obligatoires: <ul style="list-style-type: none">- hauteur- implantation- densité	<ul style="list-style-type: none">- insertion environnement- compatibilité avec agriculture- raccordement aux réseaux publics- conditions d'hygiène et de sécurité

En dehors des STECAL

Type de zonage	Autorisés	Règles	Conditions
A ou N	<ul style="list-style-type: none"> - constructions liées à l'agriculture - constructions et installations liées aux équipements collectifs ou services publics - adaptation[°] ou réfection des constructions existantes 	changement de destination interdit	ne pas être contraire à la destination de la zone
A* Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial	- changement de destination ² et / ou extension mesurée	chiffrer l'extension mesurée	
N*(1) Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial	- changement de destination ²		

° Définition du terme adaptation: ce n'est ni un changement de destination, ni une extension – pas de changement de volume – pas de surélévation – peut être assimilé à la notion de réfection

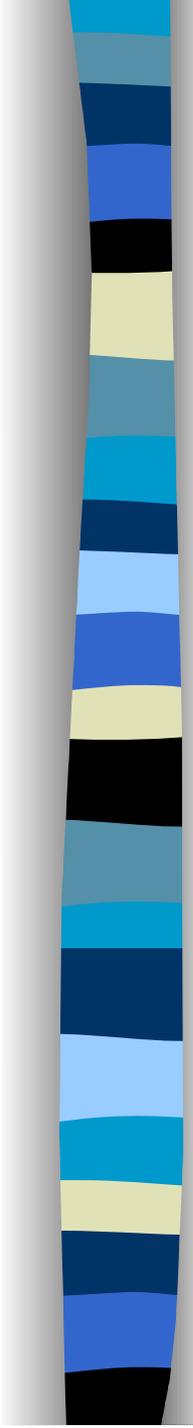
² travaux soumis à l'avis conforme CDCEA (2 mois)

*** (1) travaux soumis à l'avis conforme CDNPS**



Le règlement

- articulé autour de 3 thèmes
 - usage du sol et destinations des constructions
 - caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
 - équipements des terrains
- suppression des articles 5 (taille minimale des parcelles) et 14 (COS)
- article 12 : minimum obligatoire pour vélo
- dispositions en faveur de la trame verte et bleue (TVB)
 - les OAP
 - les espaces non bâtis en U
 - les ER
 - coefficient de biotope
- espaces identifiés au titre du L123-1.5.III.2^{ème} du CU



Des mesures pour maîtriser le foncier

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ET L'OFFRE DE CONSTRUCTION

⇒ *aider les collectivités à constituer des réserves foncières*

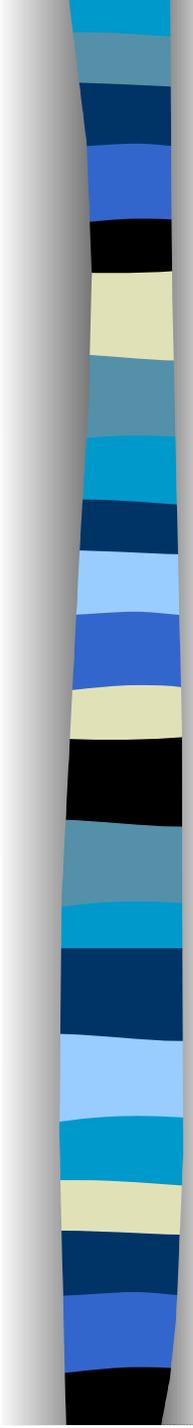
- réforme de l'EPF
- modernisation du droit de préemption

⇒ *mobiliser des terrains pour favoriser le renouvellement urbain*

- faciliter la subdivision des lots en lotissement
- obligation de démantèlement des friches commerciales
- des mesures pour sites pollués

⇒ *Améliorer la maîtrise du foncier dans l'aménagement opérationnel*

- incitations avec initiatives publiques (ZAC) et privées (AFUP)
- amélioration de l'outil PUP
- Création de projet d'intérêt majeur



Améliorer la participation du public

DEVELOPPER LA CONCERTATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

→ *projets publics ou privés soumis à PC ou PA concertation préalable possible*

Incidences sur l'activité de l'ADS

→ *cessation de la M.A.D. de l'état au 1^{er} juillet 2015*

→ *rôle de l'état*

- instruction des PC état
- fiscalité
- veille juridique
- animation d'un réseau local

Actualité législative