

Urbanisme
et
aménagement

LOI ALUR

n° 2014-366 du 24 mars 2014

Pour l'accès au logement
et un urbanisme rénové

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.



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Les 4 titres de la loi

- 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

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

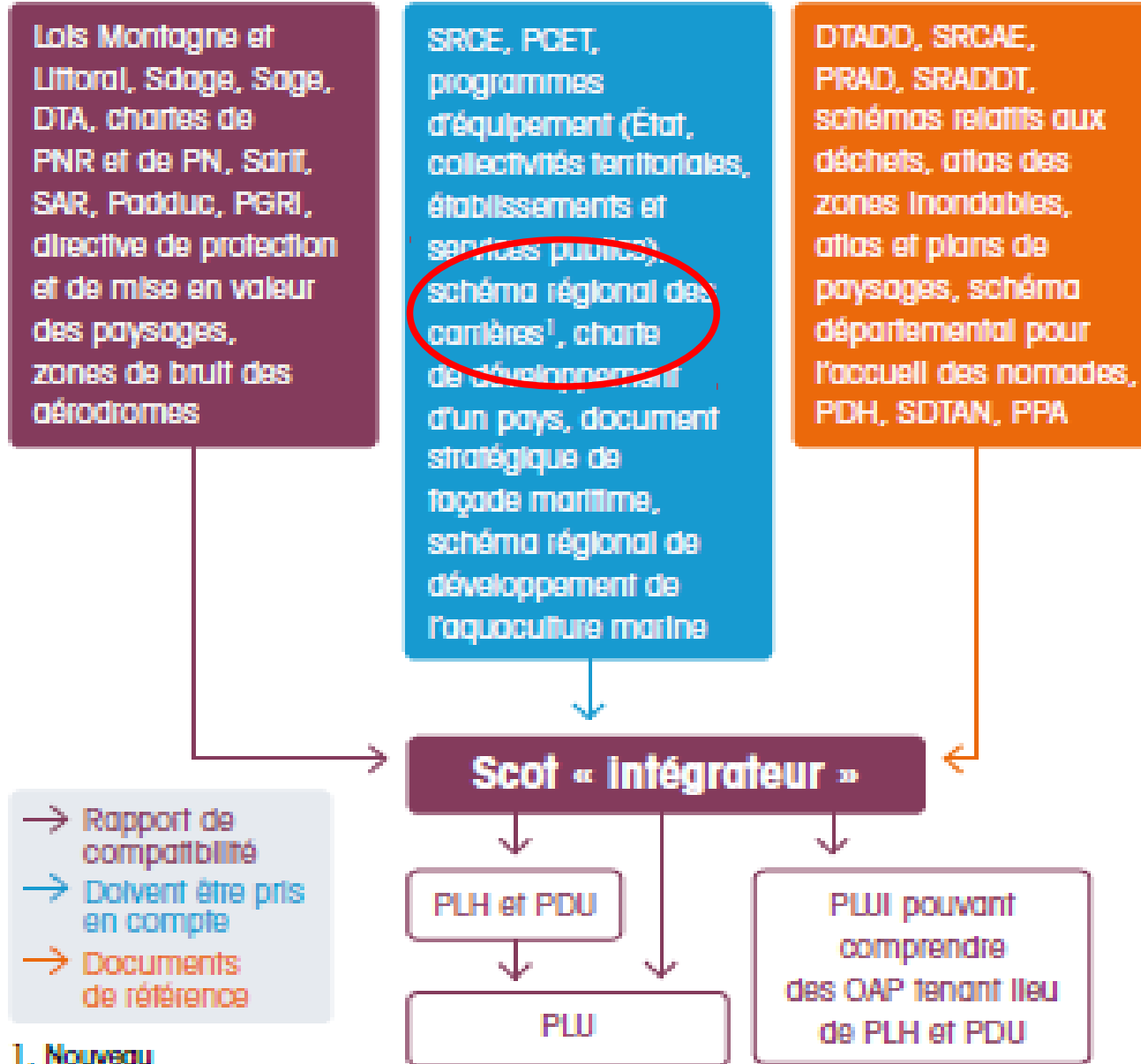
Enjeu principal

- Faciliter la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espace

Objectifs

- mobiliser des terrains bien situés et déjà équipés,
- densifier des secteurs urbanisés
- améliorer les outils fonciers pour permettre la construction de logements

Conforter le rôle intégrateur du Scot



1. Nouveau



Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Enjeux

- favoriser la couverture territoriale par un PLU ou une carte communale

Seules 64 % des communes au niveau national sont actuellement couvertes par un document d'urbanisme, 58 % en Haute Saône

Pour affronter les questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources ou de pénurie de logement, comme c'est le cas actuellement, le niveau communal n'est pas le mieux approprié .

Enfin l'intercommunalité, par la mutualisation des moyens et des compétences qu'elle permet, exprime et incarne la solidarité entre les territoires

Transfert de compétence et modernisation du PLUi

- **Transfert automatique de compétence PLU aux communautés d'agglomération (CA) et aux communautés de communes (CC)**
 - 3 ans après la publication de la loi
 - sauf si 25% des communes représentant 20 % de la population s'y opposent
 - une clause de revoyure est prévue. Le transfert « volontaire » de la compétence PLU reste toujours possible
 - obligation de faire un PLUi au plus tard à la prochaine révision d'un des PLU communaux

Mesures pour la transformation des POS en PLU

Mettre fin aux POS

- en l'absence de transformation en PLU au 31/12/2015, le POS devient caduc => retour au RNU
- si la procédure d'élaboration engagée avant le 31/12/2015, le POS continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLU (au plus tard dans un délai de 3 ans après la publication de la loi : mars 2017)

Rq pour l'ADS: Le maire reste compétent au nom de la commune, le transfert est définitif et pas de mise à disposition de l'État (si la commune est dans un EPCI de + 10000 hab.) : l'autorité compétente doit solliciter l'avis conforme du Préfet pour les DP et PC à instruire

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

Enjeux

- limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour préserver la biodiversité, maintenir le potentiel agricole et assurer le cycle de l'eau.
- 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 plutôt que sur des extensions urbaines coûteuses en espace et en énergie

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

Exemples de mesures :

- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées
- analyse de la consommation d'espace dans les PLU sur les 10 dernières années (ou dernière révision), et le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace
- contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU
- encadrement de la dérogation au principe de constructibilité limitée en RNU et extension du champ d'intervention de la CDCEA

L'activité ADS : principales échéances de la loi ALUR

- **Evolution du périmètre de la mise à disposition gratuite (MAD) au 1^{er} juillet 2015**
 - Suppression de la MAD pour les communes compétentes <10 000 hab appartenant à un EPCI > 10 000 hab
- **Nouvelle vague de transfert de la compétence ADS : les communes couvertes par des cartes communales (CC) deviennent compétentes en ADS**
 - Immédiat pour les CC approuvées après entrée en vigueur de la loi
 - Au 1^{er} janvier 2017 pour les cartes communales approuvées avant l'entrée en vigueur de la loi

Délai d'un an pour les EPCI de + de 10 000 hab créés après le 1^{er} juillet 2015

L'activité ADS

Impacts loi ALUR

Communes appartenant à des EPCI > 10 000 habitants (hors permis signature Préfet)

Collectivités compétentes	POS	Instruction par la collectivité Fin de la mise à disposition gratuite à partir du 01/07/2015
	PLU	
	CC <u>avec</u> prise de compétence	
Collectivités non compétentes	CC <u>sans</u> prise de compétence	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat » Prise de la compétence ADS automatiquement au plus tard le 01/01/2017 ou avant si révision de la carte communale Fin de la mise à disposition au plus tard le 01/01/2017
	RNU	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat »

L'activité ADS

Impacts loi ALUR

Communes appartenant à des EPCI < 10 000 habitants (hors permis signature Préfet)

Collectivités compétentes	POS	Instruction par la collectivité ou Instruction DDT(M) « Maire au nom de la collectivité » au titre de la mise à disposition gratuite
	PLU	
	CC avec prise de compétence	
Collectivités non compétentes	CC sans prise de compétence	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat » Prise de la compétence ADS automatiquement au plus tard le 01/01/2017 ou avant si révision de la carte communale
	RNU	Instruction DDT(M) « Maire au nom de l'Etat »

L'activité ADS : avenir de la filière

Priorité aux missions régaliennes et de conseils à forte valeur ajoutée, en particulier pour faciliter les projets

=> les services déconcentrés assureront :

- l'instruction des permis État
- la gestion de la fiscalité de l'urbanisme (liquidation et contrôle fiscal)
- la supervision de la police de l'urbanisme, notamment dans les zones à risques ou à fort enjeux
- le conseil amont et l'expertise pour les projets ou situation complexes des collectivités.
- l'animation et la formation du réseau local de l'ADS et l'animation du réseau local des professionnels (architectes, urbanistes, géomètres, paysagistes, etc.)
- la veille juridique

L'activité ADS

accompagnement par étape des collectivités territoriales

Par le biais de convention de transition, cet accompagnement pourrait se dérouler en 3 étapes :

- 1) Aide à l'organisation des collectivités pour la reprise de l'instruction
- 2) Partage de l'instruction des dossiers complexes entre les services de l'État et ceux des collectivités
- 3) Missions d'accompagnement de type compagnonnage, formation, veille juridique

Le principe est d'accompagner par étape les collectivités territoriales à l'instruction de l'ensemble des autorisations d'urbanisme.