

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Analyse de la loi ALUR

Le 7 mai 2014



Photo : QCD 2012

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014.

Publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, elle comporte 175 articles et " vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires " (exposé des motifs du projet de loi).

L'objectif de cette loi est de **faciliter la construction de 500 000 logements par an tout en préservant les espaces agricoles et naturels de l'artificialisation des sols.**

La présente analyse n'est pas exhaustive, elle concerne trois points majeurs en lien avec le programme de travail de Quimper Cornouaille Développement :

- Le renforcement et la meilleure définition du rôle des agences d'urbanisme
- La rénovation des règles d'urbanisme
- L'accompagnement des EPCI dotés de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

Le renforcement et la meilleure définition du rôle des agences d'urbanisme

Le projet de loi ALUR modifie l'article L 121-3 du Code de l'Urbanisme et détaille les missions des agences d'urbanisme. Leur rôle est notamment précisé sur cinq points :

- le développement de l'observation territoriale et le suivi des évolutions urbaines,
- la participation au développement et à **l'élaboration des Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi)**,
- la préparation de projets métropolitains et territoriaux,
- l'accompagnement des coopérations transfrontalières et décentralisées liées aux stratégies urbaines,
- la diffusion des démarches et outils du développement territorial durable.

La rénovation des règles d'urbanisme

Le renforcement des SCoT

- Dans un souci de simplification et de sécurisation juridique, le SCoT devient l'unique document intégrant les normes de rang supérieur (loi littoral, zones de bruit, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, charte des Parcs Naturels Régionaux...). De plus, **les périmètres de SCoT délimités après le 1^{er} janvier 2014 ne pourront plus être élaborés à l'échelle d'un seul EPCI**, afin d'éviter leur superposition avec les PLUi.
- Dans l'objectif de limitation de la consommation d'espace, **les SCoTs devront identifier les espaces dans lesquels « les PLUi doivent analyser les capacités de densification et de mutation »¹.**
- **Les démarches Inter SCoT, comme celle animée par QCD à l'échelle de la Cornouaille sont dorénavant reconnues.** Elles doivent notamment développer la cohérence des projets stratégiques d'aménagement.

¹ Etude correspondant à des actions des PLH 2014-2020 élaborée par QCD et proposée par le Programme Partenarial de QCD.

Le plan local d'urbanisme intercommunal

Depuis la loi Grenelle 2, **le PLUi constitue la règle générale** et le PLU communal l'exception. Les dispositions en sa faveur se voient renforcées dans la loi ALUR. Effectivement, le 26 mars 2017 (3 ans après la promulgation de la loi) les communautés de communes deviendront compétentes en matière de documents d'urbanisme.

Le transfert de compétence peut être volontaire dans les trois années après la promulgation dans le cadre des modalités de transfert de compétences actuellement prévues par le code général des collectivités territoriales. Toutefois, le transfert de la compétence peut être bloqué lorsqu'au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y oppose dans les 3 mois précédant l'expiration du délai de 3 ans.

Pour faciliter l'élaboration des futurs PLUi, l'implication des communes est codifiée : **l'élaboration du PLUi doit désormais se faire en « collaboration » avec les communes membres** et non plus en « concertation » ce qui signifie un cadre de travail facilitant les débats internes.

Pour répondre à l'objectif principal de la loi, qui est de faciliter la construction de logements tout en réduisant l'artificialisation du sol, de nombreux articles du code de l'urbanisme sont modifiés. Les éléments majeurs sont les suivants :

- le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et la superficie minimale des terrains sont supprimés,
- **le diagnostic analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis²,**
- l'urbanisme de projet est facilité avec le renforcement du rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques jouant notamment le rôle de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU),
- pour les PLUi valant Plan de Déplacements Urbains et Programme Local de l'Habitat, la loi ALUR crée un nouveau document, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) permettant d'y faire figurer 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 plan local d'urbanisme intercommunal,
- le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser est facilité,
- le rôle des Commissions de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) est renforcé.

L'urbanisme commercial renforcé

Dans les SCOT

L'urbanisme commercial devient pleinement intégré dans l'ensemble du DOO3 du SCoT. A travers cette nouvelle logique (précédemment circonscrite dans un document autonome), l'ensemble des compétences du SCoT guidera les aménagements commerciaux de demain : forte incitation à l'économie de sol et à la compacité des formes bâties, respect du paysage, desserte en transport en commun, réduction de la minéralisation du sol par le stationnement, contrôle de l'implantation des drives... En outre, la loi Pinel permettra de maintenir la possibilité de délimiter à la parcelle des zones, dédiées principalement à l'accueil de commerces, assorties de règles précises.

Dans les PLUi

L'emprise au sol maximale des parkings est divisée par deux (plafond abaissé de 1,5 à 0,75 fois la surface bâtie pour les créations de commerce de plus de 1000 m² et les multiplexes), voir L111-6-1 du code de l'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme peut cependant augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

A cette règle s'ajoute le fait que les places de stationnement non imperméabilisées seront favorisées car elles ne compteront que pour la moitié de leur surface et les espaces paysagers en pleine-terre et les surfaces réservées à l'auto-partage seront déduits de l'emprise au sol plafonnée. De même, les places de stationnement (devenant

² Etude correspondant à des actions des PLH élaborés par QCD et proposés par le Programme Partenarial de QCD.

³ Document d'Orientations et d'Objectifs

obligatoires dans les nouvelles constructions/extensions) dédiées à l'alimentation des véhicules électriques rechargeables seront également déduites de l'emprise au sol. **Les drives, qui se multiplient actuellement, sont dorénavant soumis à autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)**, ce qui est déjà le cas notamment dans le SCOT de l'Odet.

Pour finir, la loi intègre le principe de « pollueur/payeur » : elle rend obligatoire la remise en état du terrain lorsqu'il est mis fin à une exploitation commerciale.

L'accompagnement des EPCI dotés de PLH

La loi ALUR **renforce la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat**. A ce titre, le PLH qu'il soit intégré ou non dans un PLUi, voit son champ d'intervention agrandi et sa politique partenariale renforcée. QCD, qui accompagne les EPCI de Cornouaille dans l'élaboration et l'évaluation de ce document, tiendra compte de ces évolutions.

Par exemple, les EPCI dotés de PLH doivent élaborer un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs** (PPGDSID). Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Il détermine les actions auxquelles sont associés les bailleurs, l'État et d'autres partenaires, notamment les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL) et **les agences d'urbanisme**.

Par ailleurs, la loi ALUR désigne l'EPCI comme **l'acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne**. Les prérogatives du maire en matière de police spéciale sont transférées au Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat. Celui-ci a la responsabilité de la définition des objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne, des moyens humains et financiers prévisionnels, des conditions du recours aux services de l'État, de la mise en place de dispositifs d'observation, de leur évaluation et de leur exécution.

La loi renforce le rôle du PLH concernant la définition des actions à mener **en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant** (public ou privé) et les actions à destination des copropriétés en difficulté (prévention et accompagnement). Le PLH précise donc les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le cas échéant les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

Enfin, des **Observatoires Locaux des Loyers** (OLL) peuvent également être créés, par exemple à l'initiative des EPCI compétents en matière d'habitat. Ils auront notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers du parc locatif privé et de mettre les résultats à la disposition du public.

Pour en savoir plus

[Avis de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, n°5, juillet 2013](#)

[Avis de la Fédération Nationale des Agences d'urbanisme, n°4, mars 2013](#)



Rédaction : Thibaut Alnet / Marine Gueguen – Quimper Cornouaille Développement

Agence de Développement Economique et d'Urbanisme de Quimper Communauté et de Cornouaille

3 rue Pitre Chevalier – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex

Tel 02 98 10 34 00 – Fax 02 98 10 34 10

www.quimper-cornouaille-developpement.fr