

APULR

Journée d'actualité Loi ALUR

Les principales dispositions en matière d'urbanisme et d'aménagement

Le 15 mai 2014

Intervenant : Laurent DUCROUX,
Avocat Associé - SELARL DL Avocats
Téléphone : 06.99.13.84.84
Courriel : l.ducroux@dlavocats.fr

DL Avocats

SELARL Inter-barreaux Montpellier-Grasse au capital de 8000 euros
N°RCS Montpellier 522 474 972
Siège social : Immeuble le Triangle, 26 avenue Jules Milhaud – 34000 Montpellier
Adresse Grasse : 74, Avenue Pierre Séward - 06130 Grasse
n° de TVA intracommunautaire : FR85522474972
☎ : 09.67.05.51.14 - Télécopie : 04.99.62.51.14

SOMMAIRE :

1/ Contextualisation et enjeux de la réforme :

2/ Volet Planification :

- Nouvelle hiérarchie des normes
- Nouveaux principes applicables aux documents d’urbanisme
- La réforme des PLU/PLUI : prise de compétences des communautés de communes et d’agglomération, nouveau contenu du dossier de PLU (PADD, OAP, règlement...), nouvelles règles d’évaluation des PLU, nouvelles règles de procédure ;
- La suppression des POS ; l’adaptation du régime des cartes communales ; autres dispositions
- Le nouveau régime des dérogations en l’absence de SCOT
- Le renforcement du SCOT : périmètre, modification du contenu (rapport de présentation, PADD, DOO...)

3/ Volet urbanisme opérationnel :

- Modifications du régime des lotissements et des autorisations d’urbanisme / exploitation commerciale,
- Adaptation du régime des taxes et participations d’urbanisme (PUP, PFAC...) et des opérations d’aménagement (ZAC, concession d’aménagement)
- Modifications des régimes fonciers : droit de préemption, emplacements réservés ; sols pollués ;
- Opérations de requalification des copropriétés dégradées :
- Outils fonciers et d’aménagement (AFU de projet, organisme foncier solidaire, réforme des EPF, conventions de mandat, conventions de projets d’intérêt majeur...)

1/ CONTEXTUALISATION ET ENJEUX DE LA REFORME

- Enjeux et principes de la réforme :

Concernant le volet « urbanisme », l'exposé des motifs de la loi ALUR :

- Rappelle l'objectif prioritaire de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux ;
- Invoque le principe de la transition écologique des territoires, en travaillant à la fois à l'aménagement et au développement du territoire, mais aussi à la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Enonce ainsi le principe de mesures visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain et les leviers pour concilier ces deux objectifs prioritaires, à savoir :
 - la rénovation des règles d'urbanisme,
 - une politique d'anticipation foncière,
 - une planification stratégique,
 - des procédures et outils d'aménagement modernisés.

Il s'agit ainsi faciliter la construction de logements dans des zones déjà urbanisées permet de densifier la ville et d'éviter la consommation d'espace naturel et agricole.

Il s'agit aussi de mettre en place les conditions d'un urbanisme qui réponde aux besoins des habitants, tant en termes de logements, d'accès aux emplois et aux services, de qualité du cadre de vie et de préservation de l'environnement.

2/ VOLET PLANIFICATION
PRINCIPALES DISPOSITIONS

NOUVELLE HIERARCHIE DES NORMES

La loi ALUR reformule la hiérarchie des normes en plaçant le SCOT au centre du dispositif (SCOT dit « intégrateur ») :

Ainsi, la nouvelle rédaction de l’article L. 111-1-1 du CU énonce notamment :

- Les SCOT et schémas de secteurs doivent :
 - être compatibles avec notamment la loi Montagne et loi Littoral, les PEB, les chartes des PNR et des parcs nationaux, les SDAGE et les SAGE, les plans de gestion des risques d'inondation ;
 - prendre en compte notamment, les schémas régionaux de cohérence écologique, les plans climat-énergie territoriaux, les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics, les schémas régionaux des carrières.

NB : Le délai de mise en compatibilité ou de prise en compte du SCOT/schéma de secteur avec l’un de ces documents venant d’être approuvé est de 3 ans.

- Les PLU et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les SCOT et les schémas de secteur.

NB : Le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un SCOT venant d'être approuvé est de **1 an, sauf si celle-ci implique une révision, auquel cas le délai est de 3 ans.**

Dispositions transitoires : La mise en compatibilité d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale avec un SCOT ou un schéma de secteur approuvé avant le 1er juillet 2015 doit s'opérer dans le délai prévu au quatrième alinéa de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

En l'absence de SCOT, les PLU et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, les normes supérieures susvisées, avec en cas d'approbation postérieure, un délai de mise en compatibilité ou de prise en compte de 3 ans.

Art. L. 123-1-9 du CU : En ce qui concerne les PLU tenant lieu de PDU : « *Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains sont compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.* »

NOUVEAUX PRINCIPES APPLICABLES AUX DOCUMENTS D’URBANISME

Les dispositions de la loi ALUR complètent les principes définis à l’article L. 121-1 du CU devant guider le contenu des documents d’urbanisme :

Art. L. 121-1 du CU	<p>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 :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville (<i>loi Grenelle 2</i>), et le développement rural ;b) L'utilisation économe des espaces naturels (<i>loi Grenelle 2</i>), 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) <u>Les besoins en matière de mobilité</u> (<i>loi ALUR</i>) ; <p>1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment (<i>loi ALUR</i>) des entrées de ville (<i>loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit</i>) ;</p> <p>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 en matière de l'ensemble des modes (<i>loi ALUR</i>) 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 (<i>loi Grenelle 2</i>) et de développement des transports collectifs motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (<i>loi ALUR</i>) ;</p>
--------------------------------	--

Art. L. 121-1 du CU	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 (<i>loi Grenelle 2</i>), 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 (<i>loi Grenelle 2</i>), et la prévention des risques naturels prévisibles, <u>des risques miniers</u> (<i>loi ALUR</i>), des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
--------------------------------	--

NOUVEAU REGIME DES PLANS LOCAUX D’URBANISME

NOUVELLES COMPETENCES DES EPCI EN MATIERE DE PLU

PRINCIPE	<p>Compétences obligatoires des Communautés de communes (art. L.5214-16 du CGCT) :</p> <p>« I. La communauté de communes exerce de plein droit au lieu et place des communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences relevant de chacun des deux groupes suivants :</p> <p>1° Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; <u>plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale</u>;</p> <p>Compétences obligatoires des Communautés d'agglomération (art. L.5216-5 CGCT) :</p> <p>« I.- La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes :</p> <p>2° En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; <u>plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale</u> ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de cette loi. A ce titre, elle peut organiser un service de mise à disposition de bicyclettes en libre-service</p>
-----------------	---

**MISE
EN
ŒUVRE****Prise de compétences :**

1) Prise de compétence par les communautés de communes et les communautés d'agglomération existants à la date de publication de la présente loi, ou celles créées ou issues d'une fusion après cette date, le lendemain de l'expiration d'un **délai de 3 ans à compter de la publication de ladite loi**, sauf si dans les 3 mois précédant le terme de ce délai, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.

2) Si elles ne sont pas devenues ainsi compétentes :

- elles le deviennent de **plein droit le 1er jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si les communes s'y opposent dans les mêmes conditions ;**

- à tout moment, **l'organe délibérant de la communauté peut également se prononcer à tout moment par un vote sur le transfert de cette compétence et s'il se prononce en ce sens, cette compétence est transférée à la communauté, sauf si les communes membres s'y opposent dans les mêmes conditions, dans les 3 mois suivant le vote.**

3) **Les Communes membres** d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent **facultativement décider**, dans les 3 ans suivant la publication de la loi, de transférer la compétence selon les modalités prévues à l'article L. 5211-17 du CGCT (*NB : transfert décidé par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux se prononçant dans les conditions de majorité requise pour la création de l'EPCI, soit la règle des 2/3 – 1/2 cf. art. L. 5211-5 du CGCT*).

MISE EN OEUVRE	<i>Dispositions transitoires</i> (<u>procédures engagées avant le transfert</u>) : Si une procédure de PLU a été engagée par une commune membre, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune, <u>de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure.</u>
-------------------------------	--

COMPOSANTE TERRITORIALE DES PLUI

Les dispositions de la loi ALUR précisent que : « L'établissement public de coopération intercommunale compétent engage une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'il le décide et, au plus tard, lorsqu'il révisé un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre. »

NB : En cas de maintien du PLU relevant d'un EPCI sur le territoire d'une commune à titre transitoire, il ne peut intégrer les composantes PLH et PDU (v. art. L. 123-1-1 issu de la loi ALUR).

NOUVEAU CONTENU DES PLU

DOSSIER GENERAL :

PLUI-HD :

Lorsqu'il est élaboré par un **EPCI** ou par la Métropole de Lyon, le PLU **peut** tenir lieu de PLH. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'il est élaboré par un **EPCI compétent qui est autorité organisatrice** au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, le PLU **peut** tenir lieu de PDU. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du même code.

En outre, dans ce dernier cas, il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

NB : 1) Cette possibilité est ouverte même quand l'EPCI n'est pas tenu d'élaborer par ailleurs un PLH ou un PDU. Dans ce cas, le PLU comprend bien pour autant un POA et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les OAP.

2) La loi ALUR prévoit que les PLH ou PDU arrivant à expiration avant l'approbation du PLU peuvent prolongés pour une durée de 3 ans renouvelable une fois, par délibération de l'organe délibérant de l'PECI compétent, et après accord du préfet de département.

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) :

Lorsque le PLU tient lieu de PLH ou de PDU, il comprend également 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. Il peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques

Ainsi, quand le PLU tient lieu de PLH ou de PDU, celui-ci ne résulte plus seulement des OAP, mais de différents documents.

NB : La loi ALUR indique aussi que l'évolution des POA relève d'un cas de modification du PLU.

PLANS DE SECTEUR (PLUI) :

Pour rappel : Le PLUI peut comporter des plans de secteur couvrant chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres et qui précisant les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur.

Dans ce cadre, la loi ALUR précise qu'à la **demande de commune(s)** membre(s) d'une **communauté de communes** ou d'une communauté d'agglomération, l'organe délibérant de l'EPCI, délibère après un débat en son sein, sur **l'opportunité** d'élaborer ce plan (art. L. 123-1-1-1 du CU modif.).

RAPPORT DE PRESENTATION :

Le diagnostic territorial doit prendre en compte les **besoins** en termes de **biodiversité**.

Le rapport de présentation **analyse 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.**

NB : Le SCOT doit désormais identifier, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser ces capacités de densification et de mutation.

Il établit un **inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.**

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers porte sur **les 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.**

PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

Le PADD définit aussi les orientations générales des politiques d'aménagement **en matière de paysage**.

Les **objectifs** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être désormais **chiffrés**.

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

OAP-AMENAGEMENT :

La loi ALUR précise que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement prévues par l’OAP-A portent également **sur les continuités écologiques**.

Elle précise aussi que les OAP-A **peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un % de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces**.

OAP-HABITAT :

Dans le cas des PLU tenant lieu de PLH, ces orientations précisent les **actions et opérations d'aménagement** visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du CCH.

OAP-DEPLACEMENT :

Dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, les OAP précisent les **actions et opérations d'aménagement** visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Opposabilité : « Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports » (art. L. 123-5 du CU).

OAP-COMMERCES-ARTISANAT :

En l'absence de SCOT, les OAP d'un PLU **élaboré par un EPCI** comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du CU (orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal du DOO / DAC du SCOT).

REGLEMENT:

DISPOSITIONS GENERALES :

La loi ALUR réorganise la structure du règlement des PLU. Ainsi :

« Art. L. 123-1-5. - I. — Le règlement **fixe**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, **délimite** les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

« II. — Le règlement **peut fixer** les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

« 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

« 6° **A titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les **zones agricoles**, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination ou d'une extension limitée**, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à **l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les **zones naturelles**, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à **l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**.

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

« III. — Le règlement **peut**, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, 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 ;

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

« 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

« 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

« 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

« IV. — Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

« 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

« V. — Le règlement **peut également fixer les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux **continuités écologiques**. »

Les dispositions de la loi ALUR ajoutent : Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au xxe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter 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 (art. L. 123-11-1 modif. du CU).

L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

NB : Suppression COS / taille minimale des terrains constructibles : La loi ne fait plus référence à la possibilité de fixer dans le règlement un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ou de réglementer la taille des terrains constructibles.

Dispositions transitoires : L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi.

Les secteurs délimités par le PLU en application du 14° de l'article L. 123-1-5, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la même loi, demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de ladite loi.

Décret d'application : Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT :

Le règlement :

- **fixe les obligations minimales** en matière de stationnement **pour les vélos** pour les **immeubles d'habitation et de bureaux** ;
- **peut fixer un nombre maximal** d'aires de stationnement pour les **véhicules motorisés** à réaliser lors de la construction de **bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation**, lorsque les **conditions de desserte par les transports publics réguliers** le permettent ;

- **lorsque le PLU tient lieu de PDU :**

- **fixe les obligations minimales** en matière de stationnement pour **les véhicules non motorisés**, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments ;
- détermine **des secteurs** à l'intérieur desquels **les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales** en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les **véhicules motorisés**, avec **aussi un nombre maximal** d'aires de stationnement pour **les véhicules motorisés**, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage **autre que l'habitation**.

PLAFOND LEGAL DE SURFACES DE STATIONNEMENT (COMMERCES) :

Les dispositions créent un nouveau plafonnement légal des surfaces de stationnement pour les équipements commerciaux et cinématographiques :

Art. L. 111-6-1 modif. du CU : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation prévue par le code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Le PLU peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les 3/4 et la totalité de la SdP affectée au commerce.

NB : Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dispositions transitoires : Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du **1er janvier 2016**.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DES DISPOSITIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Les dispositions de la loi ALUR modifient l’article L. 111-6-2 du CU en ce qui concerne les règles des documents locaux d’urbanisme non opposables aux dispositifs de développement durable intégrés dans les demandes d’autorisation d’urbanisme ou de déclaration préalable, lesquelles se limitent désormais aux aspects extérieurs des constructions.
- La loi ALUR supprime la référence au COS par ailleurs supprimé du règlement des PLU, en ce qui concerne les bonus de constructibilité (art. L. 128-1 et L. 128-2 du CU).

INTEGRATION DES DISPOSITIONS DU SCOT DANS LE PLU

- Art. L.123-1-7 : « Quand le **PLU est élaboré par un EPCI** et n'est pas situé dans le périmètre d'un SCOT, il **peut**, après accord du préfet, comprendre celles des dispositions d'urbanisme qui ressortissent à la seule compétence des schémas de cohérence territoriale. L'accord du préfet porte sur le fait que le périmètre du plan local d'urbanisme permet d'atteindre les objectifs visés au premier alinéa du IV de l'article L. 122-3. Le plan local d'urbanisme a alors les effets du schéma de cohérence territoriale. »
- **En l'absence de SCOT**, les **OAP d'un PLU élaboré par un EPCI** comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du CU (orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal du DOO du SCOT).

INTEGRATION DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LA CHARTE PNR

Dispositions transitoires : Lorsqu'aucune commune d'un parc naturel régional n'est comprise dans le périmètre d'un SCOT, la charte du parc naturel régional, approuvée avant la fin du sixième mois suivant la promulgation de la présente loi, peut comporter un chapitre individualisé tenant lieu de PLU intercommunal dès lors qu'il :

- 1° Porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU ;
- 2° Respecte les principes et les objectifs des plans locaux d'urbanisme énoncés à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, à l'exception des deuxième à cinquième alinéas du II ;
- 3° Comprend les documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme mentionnés au premier alinéa du I du même article L. 123-1 ;
- 4° Est élaboré dans les conditions d'un plan local d'urbanisme définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12-1 du même code.

Le chapitre individualisé tient lieu de PLU jusqu'à la prochaine révision de la charte ou jusqu'à l'élaboration d'un PLU intercommunal. Il peut faire l'objet des procédures d'évolution prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.

BILAN PERIODIQUE

Art. L. 123-12-1 du CU :

- Obligation d’analyse par l’organe délibérant des résultats de l’application du PLU donnant lieu à une délibération sur l’opportunité de réviser ce plan :

- au plus tard 9 ans après la délibération portant approbation ou révision du PLU, au regard des principes applicables aux documents d’urbanisme (art L. 121-1 du CU) et le cas échéant aux PDU (art. L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports) ;
- au plus tard 6 ans après la délibération portant approbation ou révision du PLU, quand celui-ci tient lieu de PLH, cette évaluation étant alors aussi établie au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du CCH ;

NB : Dans ce dernier cas aussi, un bilan intermédiaire, à transmettre au Préfet du Département, doit intervenir au plus tard sur ce dernier point **au plus tard 3 ans** à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, et ensuite tous les 3 ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Dispositions transitoires : application à compter du **1er juillet 2015**.

Art. L. 5211-62 du CGCT :

- Obligation d’un débat annuel sur la politique locale de l’urbanisme au sein de l’EPCI à fiscalité propre exerce la compétence relative au PLU.

CONTROLE PREFECTORAL

Pouvoirs de contrôle <i>a priori</i>	La loi ALUR étend le contrôle <i>a priori</i> du Préfet suspendant son caractère exécutoire au cas des PLUI tenant lieu de PLH au cas d’avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l’habitat et de l’hébergement .
Pouvoirs de contrôle <i>a posteriori</i>	<p>Lorsque le PLU tient lieu de PLH, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du CCH. Dans un délai de 1 mois, l’EPCI fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications.</p> <p>A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai de 1 an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.</p>

PROCEDURES SPECIFIQUES AUX PLUI

COLLABORATION EPCI/CNES MEMBRES	<p>Art. L. 123-6 : Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI lorsqu'il est doté de la compétence en matière de PLU, <u>en collaboration</u> avec les communes membres.</p> <p>L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale <u>arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres.</u></p>
CONSULTATION	<p>Art. L. 123-8 : Lorsque le PLU <u>tient lieu de PDU</u>, les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport, les représentants <u>d'associations de protection de l'environnement agréées</u> au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement ainsi que des <u>associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite</u> sont consultés, à leur demande, sur le projet.</p> <p>Art. L. 123-8 : Le projet de PLU <u>tenant lieu de PLH</u> est également soumis pour avis au <u>comité régional de l'habitat et de l'hébergement</u> prévu à l'article L. 364-1 du CCH.</p>
ARRET PROJET	<p>Art. L. 123-9 : Lorsqu'une commune membre de l'EPCI émet un <u>avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement</u>, l'organe délibérant compétent de l'EPCI <u>délibère à nouveau</u> et arrête le projet de PLU à la majorité des <u>2/3 des suffrages exprimés.</u></p>

APPROBATION

Art. L. 123-10 : Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une **conférence intercommunale** rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI.

Ensuite, l'organe délibérant de l'EPCI approuve le projet de PLU à la majorité des suffrages exprimés, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Lorsque le PLU est approuvé par une métropole, ou par la métropole de Lyon, le conseil de la métropole l'approuve à la majorité simple des votes exprimés.

PROCEDURE D’EVOLUTION DES PLU

PROCEDURES D’OUVERTURE A L’URBANISATION

- **Cas nouveau de révision** : Ouverture à l’urbanisation d’une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n’a pas été ouverte à l’urbanisation ou n’a pas fait l’objet d’acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l’établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l’intermédiaire d’un opérateur foncier (art. L. 123-13 I du CU).

Dispositions transitoires : Entrée en vigueur à compter du **1er juillet 2015** (art. 139 II de la loi).

- **Cas de modification par délibération motivée** : Lorsque le projet de modification porte sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone, une délibération motivée de l’organe délibérant 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.

Dispositions transitoires : Dispositions non applicables aux procédures en cours, si le projet de modification a été notifié aux PPA à la date de publication de la présente loi (art. 139 II de la loi).

DISPOSITIONS TRANSITOIRES - REGIME DES PLU :

Sous réserves de dispositions particulières, les conditions d’application des nouvelles dispositions applicables aux PLU sont établies comme suit :

Grenellisation : La loi ALUR modifie en premier lieu la date butoir de grenellisation des PLU (1^{er} janvier 2017)

Alurisation :

- Pour les procédures en cours d’élaboration, de révision ou de modification, possibilité pour l’EPCI d’opter pour le maintien des dispositions antérieures, hormis :
 - pour les dispositions relatives aux modifications de périmètre et celles concernant le contentieux des documents d’urbanisme ;
 - pour les dispositions relatives au rapport de présentation, lesquelles s’appliquent si le débat sur le PADD n’a pas eu lieu ou si le projet n’a pas été notifié aux PPA quand le débat n’est pas exigé ;

- Pour les PLU élaborés ou révisés par un EPCI avant la loi, et pour ceux dont la procédure d'élaboration ou de révision est achevée après loi, obligation de mise en conformité avec la loi lors de leur **prochaine révision**.
- Les dispositions de l'article L. 123-12-1 relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du **1er juillet 2015**.

Art. 137 loi ALUR :

« Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 139 de la présente loi, les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme à la date de publication de la présente loi peuvent opter pour poursuivre la procédure selon les dispositions en vigueur antérieurement à cette date. Toutefois, les articles L. 123-1-1 et L. 600-9 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables aux documents dont l'élaboration, la révision ou la modification a été engagée avant la publication de cette même loi.

Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés par un établissement public de coopération intercommunale avant la date de publication de ladite loi, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration ou de révision est achevée après cette même date conformément aux dispositions applicables antérieurement à ladite date, sont mis en conformité avec les dispositions issues de la présente loi lors de leur prochaine révision. Les dispositions de l'article L. 123-12-1 du même code, dans sa rédaction résultant de la même loi, et relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du 1er juillet 2015.

SUPPRESSION DES POS

La loi ALUR met un terme au régime des POS.

Ainsi, les POS qui n'ont pas été mis en forme de PLU au plus tard le **31 décembre 2015** sont caducs à compter de cette date. La caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. A compter du 1er janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le POS est caduc.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard 3 ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de 3 ans.

En cas de caducité du POS, il devient par ailleurs nécessaire de recueillir **l'avis conforme du préfet** sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation (art. L. 422-6 du CU).

NOUVEAU REGIME DES CARTES COMMUNALES

Compétences des EPCI en matière de cartes communales :

Les dispositions de la loi ALUR prévoient les mêmes conditions de prise de compétence obligatoire des Communautés de communes et des Communautés d'agglomération en matière de carte communale, qu'en matière de PLU.

Evaluation environnementale :

Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 précitée, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

Insertion des SUP en annexes :

Les cartes communales comportent désormais en annexes les servitudes d'utilité publique.

Procédures :

Elaboration : La loi précise que la carte communale est élaborée à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent.

Modification : La loi précise que les modalités de la mise à disposition du projet de modification sont précisées par l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Hierarchie des normes :

La loi prend en compte la nouvelle organisation de la hiérarchie des normes. Elle énonce ainsi que la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du PDU et du PLH.

Intégration dans un EPCI compétent en matière de PLU :

La loi prévoit des dispositions transitoires permettant le maintien, la poursuite et l'évolution de la carte communale avant l'adoption d'un PLUI couvrant la totalité du territoire de l'EPCI.

Dispositions transitoires :

Les nouvelles dispositions relatives à la procédure d’élaboration et à l’annexion des SUP ne s’appliquent pas aux procédures d’élaboration ou de révision des cartes communales en cours dont l’avis d’enquête publique a été publié avant la loi.

AUTRES DISPOSITIONS

PROTECTION DU PATRIMOINE HORS DOCUMENT LOCAL D’URBANISME :

Art. L. 111-1-6 du CU. - Sur un territoire non couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

REGIME DES AVAP :

Dispositions transitoires	Art. L. 642-8 du Code du patrimoine modifié : Les ZPPAUP mises en place <u>avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010</u> portant engagement national pour l'environnement continuent à <u>produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et, au plus tard, dans un délai de 6 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi.</u> NB : Auparavant, les ZPPAUP approuvées ne pouvaient être maintenues que jusqu'au <u>14 juillet 2015.</u>
----------------------------------	---

DEROGATION EN L'ABSENCE DE SCOT

La loi ALUR redéfinit en partie les dispositions de l'article L. 122-2 du CU. Ainsi, concernant les PLU :

« Art. L. 122-2. - I. - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;

2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

II.- Dans les communes qui ne sont couvertes ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° du I de l'article L. 111-1-2.

III.- Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

IV.- Jusqu'au 31 décembre 2016, les I à III du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population.

« Art. L. 122-2-1. - Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département, donné après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code.

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.

« Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue au premier alinéa du présent article est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dispositions transitoires : Ces nouvelles dispositions ne s’appliqueront qu’aux procédures d’élaboration et de révision des PLU et des cartes communales engagées postérieurement au 26 mars 2014.

En effet, selon les dispositions de l’article 129, « Pour l’application des articles L. 122-2 et L. 122-2-1 du même code, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d’élaboration et de révision des plans locaux d’urbanisme et des cartes communales en cours à cette date ».

**NOUVEAU REGIME
DES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE**

PERIMETRE DU SCOT :

<p>Définition du périmètre</p>	<p>Critères de fond : La loi ALUR ajoute que ce périmètre doit permettre 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. Il est également indiqué que le Préfet qui arrête le périmètre doit vérifier que ce dernier répond aux critères de fond définis par la loi, outre qu'il doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.</p> <p>Périmètre institutionnel : Pour les nouveaux périmètres de SCOT, la loi ALUR énonce que « <i>Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-7, <u>il ne peut être arrêté</u> de périmètre de schéma de cohérence territoriale correspondant au périmètre <u>d'un seul établissement public de coopération intercommunale à compter du 1er juillet 2014</u> ».</i></p> <p>Inter-SCOT : Les dispositions de l'article 131 de la loi ALUR prévoient que :« <i>Les établissements publics mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme dont les périmètres sont contigus <u>peuvent s'engager dans une démarche « inter-SCOT »</u> afin d'assurer la cohérence des projets stratégiques d'aménagement et de développement équilibré inscrits dans leurs schémas de cohérence territoriale ainsi que la complémentarité des objectifs et orientations sur des enjeux communs pour l'équilibre de leurs territoires</i> ».</p>
---------------------------------------	--

Evolution du périmètre	<p>La loi ALUR prévoit des dispositions transitoires, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- en cas d’extension du périmètre du SCOT, avec pour obligation d’engager l’élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour <u>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</u> ;- en cas de réduction du périmètre du SCOT avec abrogation de ses dispositions sur le périmètre concerné, <u>les dispositions de L. 122-2 ne s’appliquant pas alors pendant un délai de 6 ans aux territoires concernés.</u>
---------------------------------------	---

DOSSIER GENERAL :

Composition du dossier

- Schémas de secteurs :

La loi ALUR **supprime les dispositions relatives aux schémas de secteur** (art. L. 122-1-14 du CU).

Dispositions transitoires :

Les schémas de secteurs existants ou en cours sont maintenus. Ils peuvent tenir lieu de PLUI dès lors qu'il porte sur le périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU, respecte certains des principes et objectifs des PLU énoncés à l'article L. 123-1 et comprend les documents constitutifs d'un PLUI.

L'intégration des documents constitutifs d'un PLU, et en particulier d'un dispositif réglementaire opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, est réalisée par la procédure de modification prévue à l'article L. 122-14-1 du même code, sous réserve des cas où la révision s'impose en application de l'article L. 122-14 dudit code.

Le projet de modification fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du même code. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Le schéma de secteur tient lieu de PLU jusqu'à la prochaine révision du SCOT ou jusqu'à l'élaboration d'un PLUI.

RAPPORT DE PRESENTATION :

Le diagnostic environnemental intègre notamment la biodiversité.

Le rapport de présentation identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2.

Dispositions transitoires : Ces dernières obligations ne sont pas applicables aux procédures en cours si le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant la loi.

PROJET D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :

La loi ALUR apporte des précisions. Le PADD doit ainsi fixer les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière de « qualité paysagère » et non seulement de protection, mais aussi de « mise en valeur » des ressources naturelles.

DOCUMENT D’ORIENTATION ET D’OBJECTIFS :

DISPOSITIONS GENERALES :

La loi précise que le DOO **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 ; ce qui conforte son rôle « intégrateur ».

VOLETS THEMATIQUES :

La loi ALUR indique que le volet aménagement/urbanisme du document d'orientation et d'objectifs **peut préciser les objectifs de qualité paysagère**.

La loi ALUR reformule les dispositions relatives au volet « commerces-artisanat ». Elle supprime le DAC en tant que tel et avec celui-ci l’obligation d’identifier les terrains situés au sein des zones d’aménagement commercial (ZACOM).

Ainsi, aux termes de l’article L. 122-1-9 du CU : « 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. »

Dispositions transitoires : L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant la publication de la présente loi.

CHARTER PNR INTEGRANT LES DISPOSITIONS D’UN SCOT :

Art. L. 122-4-3 : « La charte d'un parc naturel régional **peut tenir lieu de SCOT** pour les communes de ce parc qui ne sont pas comprises dans le périmètre d'un SCOT, dès lors que cette charte comporte un chapitre individualisé comprenant les documents mentionnés à l'article L. 122-1-1 et élaboré, modifié ou révisé dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-16-1. Le périmètre du SCOT est délimité dans les conditions définies à l'article L. 122-3. »

CONTENTIEUX DES DOCUMENTS D’URBANISME

Possibilité de surseoir à statuer en cas de vices régularisables :

« Art. L. 600-9. - Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, **surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes** :

« 1° En cas d'illégalité **autre qu'un vice de forme ou de procédure**, pour les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une **procédure de modification** prévue aux articles L. 122-14-1 à L. 122-14-3 ou L. 123-13-1 à L. 123-13-3 ou au cinquième alinéa de l'article L. 124-2 ;

« 2° En cas d'illégalité **pour vice de forme ou de procédure**, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, **après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.**

« Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge, qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

« Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte notamment un plan de secteur, le **programme d'orientations et d'actions** du plan local d'urbanisme ou les **dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation**, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »

ANNEXES

RECAPITULATIF - APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA REFORME – DOCUMENTS D’URBANISME

Dispositions générales :

Grenellisation des documents d’urbanisme : La loi ALUR modifie en premier lieu la date butoir de grenellisation des PLU et SCOT (**1^{er} janvier 2017**)

Alurisation des documents d’urbanisme :

- **Plan local d’urbanisme :**
- Pour les procédures en cours d’élaboration, de révision ou de modification, possibilité pour l’EPCI d’opter pour le maintien des dispositions antérieures, hormis :
 - pour les dispositions relatives aux modifications de périmètre et celles concernant le contentieux des documents d’urbanisme ;

- pour les dispositions relatives au rapport de présentation, lesquelles s’appliquent si le débat sur le PADD n’a pas eu lieu ou si le projet n’a pas été notifié aux PPA quand le débat n’est pas exigé ;
- Pour les PLU élaborés ou révisés par un EPCI avant la loi, et pour ceux dont la procédure d’élaboration ou de révision est achevée après loi, obligation de mise en conformité avec la loi lors de leur prochaine révision.
- Les dispositions de l'article L. 123-12-1 relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du 1er juillet 2015.

Mesures d’application immédiate (NB : avec ou non dispositions transitoires pour les procédures en cours) :

- Hiérarchie des normes : nouvelle organisation de la hiérarchie des normes ;
- Nouveau régime des PLU :
 - Rapport de présentation : précision du diagnostic environnemental, obligation d’études de capacité de stationnement et de densification et de consommation de l’espace (rétrospective) (NB : application aux procédures en cours si absence débat PADD, ou si débat non exigé, si projet non encore notifié) ;
 - OAP :
 - Faculté d’instaurer un pourcentage de commerces par opérations d’aménagement ;
 - Prise en compte des corridors écologiques ;
 - Intégration du volet urbanisme commercial dans les PLUI en l’absence de SCOT (procédures nouvelles de PLUI ; procédures en cours sauf option contraire) ;

- Règlement (sauf dépôt PC/DP antérieur à la loi) :
 - Nouveau régime des STECAL/pastillages (sauf pour les PLU existants, jusqu’à leur prochaine révision) ;
 - Limitation à l’adaptation/réfection des constructions existantes en zone A/N (hors STECAL)
 - Possibilité de changement de destination (zone A/N) et d’extension limitée (zone A) hors STECAL, pour les constructions ayant un intérêt architectural/patrimonial ;
 - Suppression des COS et de la superficie minimale des terrains constructibles
 - Suppression des bonus de constructibilité établis sur la base du COS ;
 - Suppression de l’obligation d’élaborer un règlement local de publicité quand le PLU lève la bande d’inconstructibilité le long des entrées de ville ;

- Procédure de modification : modification par délibération motivée pour l’ouverture d’une zone à l’urbanisation (pour les procédures en cours, si absence de notification du projet)

- Nouveau régime des PLUI :

- Débat annuel sur la politique locale de l’urbanisme au sein de l’EPCI ;
- Nouveau régime PLUI (sauf, hormis dispositions particulières, pour les procédures en cours, si l’EPCI opte pour le régime ALUR) ;

- Compétence/périmètre en matière de SCOT :

- Compétence obligatoire en matière de SCOT des Communauté de communes non éligibles à la DGF bonifiée ;
- Nouvelles règles relatives au périmètre (en conséquence des modifications de périmètre d’EPCI) ;

- Nouveau contenu des SCOT :

- Rapport de présentation : obligation d’études de densification (NB : pour les procédures en cours si absence débat PADD) ;
- Nouveau contenu PADD/DOO) ;

- Nouveau régime des cartes communale : obligation de prescrire par délibération l’élaboration et d’annexer les SUP (NB : sauf pour les procédures en cours, si avant de publicité de l’enquête publique) ;

- Contentieux des documents d’urbanisme : Possibilité pour le juge de surseoir à statuer et d’enjoindre à la régularisation sous un délai déterminé ;

- Communes soumises au RNU : Avis conforme de la CDCEA sur les délibérations du conseil municipal prévoyant une dérogation au principe d’urbanisation limitée

- Régimes des autorisations :

- Soumission à autorisation d’exploitation commerciale des « Drive » ;
- Possibilité d’une concertation pour les projets de PC/PA

Mesures différées dans le temps :

- Hierarchie des normes : Nouveau délai de mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec le SCOT approuvé (SCOT approuvé à compter du 1^{er} juillet 2015) ;

- Compétences en matière de PLUI : Compétences des Communautés de communes et des Communautés d’agglomération (dans le délai de 3 ans sauf si ¼ des communes représentant 20% de la population s’y opposent, et sauf prise de compétence facultative antérieurement) ;

- Nouveau régime des PLU :

- Ouverture des zones AU bloquées > 9 ans par révision ; nouvelles règles d’évaluation des PLU (à compter du 1^{er} juillet 2015) ;
- Règlement : Nouvelle organisation du règlement + réglementation changement destination dans un objectif de mixité sociale (décret d’application) ;
- Cartes communales : nouvelles obligations d’évaluation environnementale (décret d’application)

- Nouveau régime des SCOT :

- Nouvelle règle relative aux périmètres de SCOT (2 EPCI) (périmètres créés à compter du 1^{er} juillet 2014) ;
- Nouvelles règles relatives au volet « urbanisme commercial » des SCOT (non applicable aux procédures en cours si débat PADD réalisé) ;
- Maintien des schémas de secteur des SCOT antérieurs à la loi (jusqu’à l’approbation d’un nouveau SCOT) ;
- Nouvelles règles relatives aux dérogations nécessaires à l’urbanisation en l’absence de SCOT (nouvelles règles de contrôle à compter du 1^{er} janvier 2016 et 1^{er} janvier 2017 et application des règles antérieures à la loi pour les procédures d’élaboration ou de révision des PLU/cartes communales déjà engagées) ;

- Régime des POS : Suppression des POS (1^{er} janvier 2016 ; mais si procédure de PLU engagée auparavant, 3 ans à compter de la loi) ;
- Régime des autorisations : Nouveau plafond légal des surfaces de stationnement des commerces (PC déposés à compter du 1er janvier 2016) ;

3/ VOLET URBANISME OPERATIONNEL ET DROIT DES SOLS

LOTISSEMENT :

Lotissement – Extinction des dispositions à caractère réglementaire

Article L442-9 modifié :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de 5 ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

Lotissement – Modification des documents à la demande des colotis :

Article L442-10 modifié

Lorsque la 1/2 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 2/3 des propriétaires détenant au moins la 1/2 de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification **doit être** compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Lotissement – Modification d'office :

Article L442-11 modifié

Lorsque l'approbation d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, **qu'il soit approuvé ou non** approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Autorisation droit des sols :

- Compétence du Maire (communes dotées d'une carte communale) :

I. — Le a de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. 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 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ; ».

- Compétence du représentant de l'Etat :

I. — Le d de l'article L. 422-2 du même code est ainsi rédigé :

« d) Les opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».

II. — Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Cet arrêté peut aussi prévoir les secteurs dans lesquels le préfet est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements. »

- Mise à disposition gratuite des services de l’Etat :

Art. L. 422-8 modif. du CU :

Lorsque la commune comprend moins de 10 000 habitants et ne fait pas partie d'un EPCI regroupant 10 000 habitants ou plus, ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent regroupe des communes dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public compétent peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique de celles des demandes de permis ou des déclarations préalables qui lui paraissent justifier l'assistance technique de ces services. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.

En outre, une assistance juridique et technique ponctuelle peut être gratuitement apportée par les services déconcentrés de l'Etat, pour l'instruction des demandes de permis, à toutes les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents ».

Dispositions transitoires :

« Le premier alinéa de l'article L. 422-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant du II du présent article, entre en vigueur à compter du 1er juillet 2015. Toutefois, lorsque les seuils mentionnés au même premier alinéa sont dépassés en raison de la création, après le 1er juillet 2015, d'un nouvel EPCI de 10 000 habitants ou plus, la mise à disposition ne peut pas prendre fin avant un délai de 1 an à compter de la création de cet établissement.

Une convention entre l'Etat et la collectivité territoriale définit l'étendue et les modalités de cette mise à disposition des services déconcentrés de l'Etat. Pour les collectivités qui sont tenues de mettre fin au recours à la mise à disposition des services de l'Etat, une convention de transition peut être établie pour définir les modalités d'accompagnement de l'Etat.

NB : Un rapport du Gouvernement au Parlement sur les aides techniques de l'Etat aux collectivités territoriales en matière d'urbanisme, de gestion du foncier et d'aménagement du territoire est remis au plus tard le 1er janvier 2015.

- Dossier de PC/DP :

IV. — Après le premier alinéa de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Sur demande du maire, un plan intérieur du projet concerné doit être joint au dossier de demande de permis de construire ou à la déclaration préalable lorsque les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables concernent la construction de logements collectifs.

- Retrait des PC/DP :

V. — L'article L. 424-5 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 424-5. - **La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de 3 mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.** »

- Avis conformes :

Par application des dispositions nouvelles de l'article L. 123-1-5 du CU :

Dans les **zones agricoles**, pour les bâtiments désignés comme ayant un intérêt architectural ou patrimonial par le PLU et pouvant le cas échéant faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, les changements de destination et les autorisations de travaux sont soumis à **l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles** ;

Dans les **zones naturelles**, pour les bâtiments désignés comme ayant un intérêt architectural ou patrimonial par le PLU et pouvant le cas échéant faire l'objet d'un changement de destination, les autorisations de travaux sont soumises à **l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**.

- Attestation étude sols pollués :

Par application des dispositions nouvelles de l'article L. 556-2 du code de l'environnement :

Concernant les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L. 125-6 :

- Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une **attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement**. Cette attestation doit être établie par un **bureau d'études certifié** dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

NB : L'attestation n'est cependant pas requise lors du dépôt de la demande :

- de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficiaire de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique ;
- de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

- Aménagements légers dans les espaces remarquables – loi littoral :

Ces projets d'aménagement doivent soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à l'enquête publique environnementale quand la loi le prévoit, soit à une mise à disposition du public, pendant au moins 15 jours, avec publicité préalable 8 jours au moins avant, sur la base de documents et selon des modalités précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

Dispositions transitoires : Ces dispositions s'appliquent aux demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du **1er juillet 2014**.

- Création – extension d'UTN – loi Montagne :

La loi précise de même les conditions de mise à disposition du public et de bilan à l'issue.

Dispositions transitoires : Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter du **1er juillet 2014**.

- Résidences mobiles et démontables :

- Les termes de résidences mobiles et démontables remplacent celui de caravanes.

- **L'aménagement de terrains** bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans les conditions prévues au 6° du II de l'article L. 123-1-5.

NB : 1) Une décision favorable peut intervenir, quand les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité nécessaires pour assurer la desserte du projet, doivent être exécutés dans un délai connu, dans les conditions de l'article L. 111-4 du CU.

2) Un décret en Conseil d'Etat doit définir pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le PLU.

Autorisation d'exploitation commerciale (drive) :

Champ d'application : Sont désormais soumis à autorisation au titre du Code de commerce :

« La création ou l'extension d'un **point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile** » (art. 752-1 7° du Code de commerce).

NB : 1) Constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes (art. L. 752-3).

2) Pour les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L. 752-3, l'autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises (art. L. 752-16).

3) Par dérogation, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 m².

Dispositions transitoires : Par dérogation, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Obligation de remise en état :

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de 3 ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'Etat dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations. » ;

<h2>Concertation préalable :</h2>
--

Champ d'application – Modalités :

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 3° du I est ainsi rédigé :

« 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

- a) Au premier alinéa et à la seconde phrase du dernier alinéa, le mot : « fixés » est remplacé par le mot : « précisés » ;
- b) Au quatrième alinéa, le mot : « arrêtés » est remplacé par le mot : « précisés » ;
- c) Le début de l'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public... » ;

Permis de construire et permis d'aménager :

L'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme est complété comme suit :

« III bis. — Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° du I, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale **peuvent faire** l'objet de la concertation prévue au même I. **Celle-ci 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.**

« Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

« L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. **Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.**

« Pour les projets devant faire l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.

« La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues au II de l'article L. 120-1-1 du même code.

« L'autorité mentionnée aux 1° ou 2° du II du présent article peut prendre une décision ou une délibération définissant, parmi les projets de travaux ou d'aménagements mentionnés au présent III bis, ceux qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, sont soumis à cette concertation. »

ZAC :

Concession d'aménagement de ZAC :

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 300-4 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. »

PAZ de ZAC (période transitoire)

2° A l'article L. 311-7, il est rétabli un b ainsi rédigé :

« b) D'une modification simplifiée dans les conditions définies aux articles L. 123-13-1 et L. 123-13-3 ; ».

Etude d'impact

II. — Après le II de l'article L. 122-3 du code de l'environnement, il est inséré un II bis ainsi rédigé :

« II bis. — Il fixe les conditions dans lesquelles, dans le cas d'une opération d'aménagement réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la zone peut tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de la zone. »

PFAC :

III. - Après le premier alinéa de l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, il est inséré l'alinéa suivant :

« Toutefois lorsque dans une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge. »

PUP :

Périmètre PUP :

L'article L. 332-11-3 du même code est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. — » ;

2° Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. — Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une **première convention** de projet urbain partenarial desservent des terrains **autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant**, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les **modalités de partage des coûts des équipements** et **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, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient **encore à réaliser ou déjà réalisés**, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Les **conventions successivement établies** peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

« Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour **une durée maximale de 15 ans.**

Débat relatif au PUP :

III. — **Avant la conclusion de la convention**, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager **peuvent demander** à la commune ou à l'EPCI compétent en matière de PLU ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un **débat au sein de l'organe délibérant**. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre. »

Modifications des régimes fonciers

- Droit de préemption

*** DPU :**

2° Le second alinéa de l'article L. 211-2 est ainsi rédigé :

« Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. » ;

*** ZAD :**

Possibilité pour les EPCI à fiscalité propre de créer une ZAD compétent en matière de PLU de créer une ZAD, après avis des Communes dans le périmètre ; en cas d’avis défavorable d’une Commune, la ZAC ne peut être créée que par le Préfet (art. L. 212-1 du CU).

*** Champ d’application :**

Le délai d’exclusion du droit de préemption des cessions d’immeubles récents est ramené de 10 ans à 4 ans à compter de leur achèvement.

Le droit de préemption simple concerne désormais aussi notamment les cessions de parts majoritaires de SCI (sauf SCI familiales), les cessions d'immeubles propriété des organismes HLM sous réserve des droits des locataires, les cession d'immeubles ou de droits sociaux constituant un apport en nature au sein d'une SCI, certaines cessions à titre gratuit (hors mariage/PACS et filiation) (art. L. 213-1 et ss du CU).

*** Instauration par le Préfet :**

« Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 (exercice du droit de préemption par l'Etat en cas d'insuffisance des logements sociaux produits), le représentant de l'Etat dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit. »

*** DIA / procédure de préemption :**

Aux termes de la nouvelle rédaction de l'article L. 213-2 du CU :

- **Information ICPE** : La DIA doit comporter obligatoirement les informations dues au vendeur en cas d'ancienne ICPE, définies à l'article L. 514-20 du Code de l'environnement

- **Demande de documents** : Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de 2 mois adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. NB : La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat.

- ***Demande de visite*** : Le titulaire du droit de préemption peut aussi solliciter la visite des lieux. Les conditions doivent en être fixées par décret.

- ***Incidences sur les délais*** : Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

- ***Publication / notification / information*** : La décision de préemption fait l'objet d'une publication ; elle est aussi notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. NB : Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien dans les conditions fixées aux articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire (art. L. 213-9 du CU).

*** Sort des biens en cas de renonciation au droit de préemption :**

Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de 3 ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable.

La libération du bien non préempté vaut y compris en cas de révision du prix, si celle-ci ne résulte que des variations du coût de la construction constatées par l'INSEE depuis la date de cette déclaration

*** Sort des biens préemptés :**

Tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption, dans la limite des objets prévus à l'article L. 210-1, doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité (art. L. 213-11 du CU).

*** Sort des biens en cas de censure de la décision de préemption, après transfert de propriété** (art. L. 213-11-1 nouveau ; art. L. 213-12 du CU) :

1°) Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité.

NB : Le prix proposé vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées à l'article L. 213-4.

A défaut d'acceptation dans le délai de 3 mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

2°) En cas de renonciation, le titulaire du droit de préemption doit proposer également l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la DIA.

3°) En cas même de renonciation à acquérir, il reste possible de saisir le juge judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption. Cette action se prescrit par 5 ans.

*** Transfert de propriété** (art. L. 213-14 du CU) :

Le transfert de propriété n'intervient qu'à compter de la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Le paiement du prix qui conditionne le transfert de propriété, ou le cas échéant, sa consignation, doit intervenir désormais dans le délai de 4 mois. NB : En cas de non-respect, le vendeur peut aliéner librement son bien.

- Droits de priorité (art. L. 240-1 du CU) :

Les EPCI à fiscalité propre peuvent exercer le droit de priorité au bénéfice des actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

Pour l'acquisition d'un terrain pouvant faire l'objet d'une cession dans les conditions prévues aux articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du CGPPP, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut également déléguer son droit de priorité à un établissement public mentionné à la section 1 du chapitre Ier et au chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, à un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code et à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code. »

Régime des sols pollués

La loi ALUR complète les dispositions du Code de l'environnement de plusieurs articles relatifs au régime des sols pollués.

* Secteurs d'information sur les sols pollués établis par l'Etat :

« Art. L. 125-6. - I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, 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.

« II. — Le représentant de l'Etat dans le département 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 établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

« III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

« IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

« V. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

*** Information de l'acquéreur ou du vendeur :**

« Art. L. 125-7. - Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de 2 ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

*** Réhabilitation des sites ICPE :**

Réhabilitation par un tiers : « Art. L. 512-21. - I. — Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'Etat dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

« II. — Lorsque l'usage ou les usages envisagés par le tiers demandeur sont d'une autre nature que ceux définis, selon le cas, en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1, le tiers demandeur recueille l'accord du dernier exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

« III. — Le tiers demandeur adresse au représentant de l'Etat dans le département un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.

« IV. — Le représentant de l'Etat dans le département se prononce sur l'usage proposé dans le cas mentionné au II et peut prescrire au tiers demandeur les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé.

« V. — Le tiers demandeur doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation définis au IV pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties sont exigibles à la première demande.

« Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

« VI. — Les arrêtés préfectoraux prévus au présent article peuvent faire l'objet des mesures de police prévues au chapitre Ier du titre VII du livre Ier.

« VII. — En cas de défaillance du tiers demandeur et de l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières mentionnées au V, le dernier exploitant met en œuvre les mesures de réhabilitation pour l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1.

« VIII. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. Il prévoit, notamment, les modalités de substitution du tiers et le formalisme de l'accord de l'exploitant ou du propriétaire.

» ;

4° Le dernier alinéa de l'article L. 514-20 est ainsi rédigé :

« A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Suppression des SUP : 5° L'article L. 515-12 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département.

« Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

« Lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et l'exploitant sont informés par le représentant de l'Etat dans le département du projet de suppression de la servitude. » ;

Nouvelle réhabilitation : 6° « Art. L. 556-1. - Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un **usage différent est ultérieurement envisagé**, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

« Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

« Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

« En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. » ;

Incidences sur les projets de construction et d'aménagement : 7° Le chapitre VI du titre V du livre V est complété par deux articles L. 556-2 et L. 556-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 556-2. - Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

« Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

« Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Risques pour la santé, la sécurité, la salubrité – Mesures de police (art. L. 556-3 I du C. env) :

En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable.

NB : L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

NB : Il est procédé, le cas échéant, au recouvrement de ces sommes comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour ce recouvrement, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Le comptable peut engager la procédure d'avis à tiers détenteur prévue à l'article L. 263 du livre des procédures fiscales. L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.

Lorsque, en raison de la disparition ou de l'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution, la mise en œuvre des dispositions du premier alinéa du présent I n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'Etat peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'ADEME.

DUP : Les travaux mentionnés au quatrième alinéa du présent I et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande de l'Etat.

NB : La DUP est prononcée après consultation des collectivités territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsque l'une des collectivités territoriales intéressées, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a émis un avis défavorable, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'urbanisme.

Obligations de dépollution - Ordre de priorité (art. L. 556-3 II du C. env)

: « II. — Au sens du I, on entend par responsable, par ordre de priorité :

« 1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la personne désignée aux articles L. 512-21 et L. 556-1, chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;

« 2° **A titre subsidiaire**, en l'absence de responsable au titre du 1°, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.

« III. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police chargée de l'application du présent article. »

Opérations de requalification des copropriétés dégradées :

* Dispositions du CCH :

« Art. L. 731-1. - Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

« Les opérations de requalification des copropriétés dégradées sont menées sur un périmètre défini par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

« Cette opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

« - un dispositif d'intervention immobilière et foncière incluant des actions d'acquisitions et de portage de lots de copropriété ;

« - un accompagnement social des occupants ;

« - la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« - la mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1;

« - le cas échéant, la mise en œuvre de l'opération prévue à l'article L. 615-1 ainsi que de la procédure d'administration renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu :

« - à la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme intégrant les objectifs de l'opération ;

« - à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme.

NB : L'opération peut être déclarée d'intérêt national par décret en Conseil d'Etat si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements selon les modalités de l'article L. 731-1 et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde, tel que défini à l'article L. 615-1 (v. art. L. 731-2 du CCH).

*** Dispositions du CU :**

- ***Compétences des SPLA*** : Les société publique locale d'aménagement sont également compétentes pour réaliser les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 du CCH, agir en tant qu'opérateur dans le cadre de la procédure de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (art. L. 327-1 modif.).

- ***Opération de restauration immobilière*** : Si le programme des travaux notifiés au propriétaire comporte également des travaux sur les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le programme des travaux sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.

Outils fonciers et d'aménagement :

- Etablissements publics fonciers d'Etat :

La loi précise leurs conditions de création, dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, et **encadre les possibilités de superpositions avec les EPFL.**

Ainsi, **leur superposition**, totale ou partielle, avec des **établissements publics fonciers locaux créés avant le 26 juin 2013** est soumise **à l'accord** des EPCI à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition. A défaut de décision à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de leur saisine, leur accord est réputé acquis.

- Etablissements publics fonciers locaux (EPFL) :

* Missions des EPFL :

La loi précise les conditions d'intervention des EPFL. Elle complète l'article L. 324-1 comme suit :

« Les établissements publics fonciers locaux sont créés en **considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.**

« **Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.** Ces stratégies contribuent à la **réalisation de logements,** notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

« Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions. »

*** Exercice des missions foncières :**

La loi précise également certaines conditions de leurs actions foncières. Ainsi :

- L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 (*exercice du droit de préemption par l'Etat en cas d'insuffisance des logements sociaux produits*), s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département ;

- Les EPFL peuvent être délégataires du droit de priorité et peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L. 123-1-5 et L. 123-2 et gérer les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités. » ;

*** Constitution :**

Loi n'exige désormais que la compétence des EPCI en matière de PLH. Le représentant de l'Etat dans la région désormais, dispose d'un délai de 3 mois pour exprimer son accord ou refus au regard des données locales (art. L. 324-2 modif. du CU).

* Programme des interventions :

Art. L. 324-2-2 nouveau du CU :

I. — L'établissement public foncier élabore un programme **pluriannuel** d'intervention qui :

« 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

« 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les PLH.

Ce programme est transmis au Préfet de région.

- AFU de projet

* Missions :

I. — Le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme est complété par des articles L. 322-12 à L. 322-16 ainsi rétablis :

« Art. L. 322-12. - L'association foncière urbaine de projet est une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement, au sens des 1° et 2° de l'article L. 322-2, et une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1.

« L'association foncière urbaine de projet est régie par les dispositions du présent chapitre, sous réserve des articles L. 322-13 à L. 322-16.

*** Constitution :**

« Art. L. 322-13. - La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et les associations foncières urbaines de projet à mener leurs opérations de façon concertée.

« Art. L. 322-14. - Les **propriétaires intéressés** à la création d'une association foncière urbaine de projet adressent la demande d'autorisation à l'autorité administrative.

« Le dossier de la demande de création comprend notamment le projet de statuts et le périmètre des opérations envisagé, qui peut intégrer tout ou partie des unités foncières sur lesquelles porte le projet de l'association. Les statuts sont conformes au second alinéa de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

« Une copie du dossier est transmise à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, sur le territoire duquel est prévu le projet de l'association.

« Art. L. 322-15. - L'autorité administrative soumet le projet de création de l'association à **enquête publique**, conformément à l'article 12 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 précitée. Le dossier d'enquête publique comprend, le cas échéant, les prescriptions mentionnées à l'article L. 322-6.

Après enquête publique, l'autorité administrative peut, après avoir recueilli l'accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU, autoriser la création de l'association foncière urbaine.

« Lorsque le projet de l'association est prévu dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'autorité administrative peut, sur avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, autoriser la création de l'association foncière urbaine de projet.

« L'acte autorisant la création de l'association foncière urbaine de projet est publié, affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux propriétaires, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 322-16. - Les dispositions relatives à la modification des conditions initiales de l'association foncière urbaine de projet sont régies par la section 1 du chapitre IV du titre III de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 précitée.

« Toutefois, par dérogation à ces dispositions, les statuts peuvent prévoir que, lorsqu'un membre de l'association souhaite vendre tout ou partie de ses terrains aménagés à un acquéreur qui ne veut pas être inclus dans le périmètre de l'association foncière urbaine de projet et les distraire du périmètre de l'association, l'assemblée générale de l'association, à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des terrains de l'association ou au moins les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies des terrains, peut approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre du périmètre

de l'association et fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste redevable des emprunts et des participations prévues.

« En dessous d'un seuil de surface fixé par décret en Conseil d'Etat, la décision de distraction de ces terrains peut être prise à la majorité des membres de l'association.

« En cas de distraction approuvée, l'autorité administrative qui a autorisé la création de l'association foncière urbaine de projet modifie son périmètre en conséquence. »

II. — L'article L. 332-12 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « , ainsi qu'aux associations foncières urbaines de projet » ;

2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet par l'acte autorisant sa création » ;

3° Au c, la référence : « ou à l'article L. 332-11-3 » est supprimée ;

4° Après le d, il est inséré un e ainsi rédigé :

« e) La taxe d'aménagement prévue aux articles L. 331-1 et suivants. » ;

5° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet

- Organismes de foncier solidaire :

« Art. L. 329-1. - Les organismes de foncier solidaire sont des **organismes sans but lucratif agréés** par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet **d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs** conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

« L'organisme de foncier solidaire **reste propriétaire** des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un **bail de longue durée**, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des

droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

« L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

- Agences d'urbanisme :

Art. L. 121-3 modifié du CU :

« Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et les établissements publics ou d'autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion, et d'études et d'accompagnement des politiques publiques, appelés agences d'urbanisme. Ces agences d'ingénierie partenariale ont notamment pour missions :

« 1° De suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ;

« 2° 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 schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux ;

« 3° De préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques ;

« 4° De contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement territorial durable et la qualité paysagère et urbaine ;

« 5° D'accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.

« Elles peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public. Ces derniers sont soumis au chapitre II de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit. Ils peuvent recruter du personnel propre régi par le code du travail. »

- Convention de mandat

*** Objet :**

L'article L. 300-3 du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :

« Art. L. 300-3. - I. — L'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par convention de mandat passée avec toute personne publique ou privée et dans les conditions prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, lui confier le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte :

« 1° Soit à la réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;

« 2° Soit à la réalisation de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ;

« 3° Soit à l'achat et à la revente de biens fonciers ou immobiliers dans le respect de la loi n° 70-9 du 2 janvier

1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

« Le mandat fait l'objet d'une convention écrite entre le mandant et le mandataire, qui est soumis à l'obligation d'exécution personnelle du contrat de mandat.

*** Contenu :**

« II. — La convention de mandat détermine :

« 1° L'objet du contrat ;

« 2° Les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux du mandataire ;

« 3° Les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics exercent un contrôle des prestations d'études ou un contrôle technique des travaux ou assurent la direction technique des travaux et procèdent à la réception des ouvrages ou bâtiments ;

« 4° Le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics mettent à la disposition de la personne publique ou privée désignée par la convention de mandat les fonds nécessaires ou procèdent au remboursement des dépenses exposées par elle. Dans ce dernier cas, la convention de mandat précise, s'il y a lieu, les garanties exigées ;

« 5° Les conditions dans lesquelles la conclusion des marchés peut être confiée au mandataire. Le mandataire peut être chargé de procéder, au nom et pour le compte de la personne publique, aux paiements afférents aux marchés nécessaires à l'exécution du mandat. »

Projets d'intérêt majeur

* **Objet :**

« Art. L. 350-1. - L'autorité administrative, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part, peuvent passer un contrat 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.

« La région et les départements territorialement intéressés peuvent également, à leur demande, être signataires du contrat.

« A la demande de l'une des personnes publiques mentionnées aux deux premiers alinéas, 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.

* **Procédure :**

« Art. L. 350-2. - 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 établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou en matière de plan local d'urbanisme.

« 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

*** Contenu :**

« Art. L. 350-3. - Le contrat conclu en application de l'article L. 350-1 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.

*** Mise en œuvre – actions foncières :**

« Art. L. 350-4. - Pour la mise en œuvre de la stratégie foncière prévue au 3° de l'article L. 350-3, le contrat peut prévoir la création de zones d'aménagement différé, dont il dresse la liste et fixe le périmètre. Il désigne les bénéficiaires des droits de préemption ainsi institués.

« La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui autorise le maire ou le président de l'établissement public à signer le contrat emporte, pour l'application de l'article L. 212-1, avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale sur la création des zones d'aménagement différé prévues au contrat.

« Dans les zones d'aménagement différé prévues au contrat, la commune est titulaire d'un droit de préemption à titre subsidiaire lorsqu'elle n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption à titre principal. Le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal informe la collectivité territoriale et le propriétaire du bien de sa décision d'exercer ou non son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la déclaration préalable d'aliénation faite par le propriétaire dans les conditions prévues à l'article L. 213-2. Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal renonce à exercer ce droit, le délai fixé au même article L. 213-2, à l'expiration duquel le silence gardé vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption, est porté à trois mois pour permettre au titulaire du droit de préemption à titre subsidiaire de faire usage de ce droit.

*** Déclaration de projet :**

« Art. L. 350-5. - Le contrat mentionné au présent titre peut valoir déclaration de projet des actions ou des opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures mentionnés au 4° de l'article L. 350-3 pour l'application de l'article L. 300-6. Le contrat précise les actions, les opérations et les projets pour lesquels il vaut déclaration de l'intérêt général.

« Ces actions ou ces opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles, s'il y a lieu, avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse.

« Si ces actions, ces opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructure ne sont pas compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme, l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité prévues aux articles L. 122-15 et L. 123-16.

L'enquête publique mentionnée à l'article L. 350-2 est organisée dans les conditions prévues à ces mêmes articles.

*** Mise en œuvre – Opérations d'aménagement / infrastructures :**

« Art. L. 350-6. - Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, un établissement public de l'Etat, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou certains projets d'infrastructure prévus au contrat en application du 4° de l'article L. 350-3.

« Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, une société publique locale mentionnée aux articles L. 327-1 du présent code ou L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou certains projets d'infrastructure prévus au contrat, en application du 4° de l'article L. 350-3 du présent code. Elle agit dans les strictes conditions définies par les dispositions qui la régissent.

« Art. L. 350-7. - Les règles de publicité et de communication définies aux articles L. 2121-24 et L. 2121-26 du code général des collectivités territoriales sont applicables aux contrats prévus au présent titre. »