

ALUR

**quoi de neuf ?
depuis SRU ...**

depuis SRU un flot ininterrompu de textes

- qui a **déjà** profondément transformé :
 - Les documents d'urbanisme
 - Les procédures d'autorisations d'urbanisme
 - La fiscalité de l'urbanisme
 - Les contentieux et recours
 -

Une obsession « simplificatrice » permanente et affirmée dans l'objectif

- de construire :
 - + de logements
 - dans délais + courts
 - + «***durablement***»
 - + simplement
 - avec une + grande **sécurité juridique**

une nouvelle terminologie

- **Le SCOT a remplacé le SDAU**
- **s'appuyant sur un PADD**
- **Le PLU a remplacé le POS**
- **Incitation à la suppression du COS par un PLU intelligent et bien étudié**
- **Compatibilité avec le PLH et le PDU**
- **SHON remplacée par SDP**
- **ISMH écourté en IMH**

Remontons un peu le temps ...

2003 Loi U & H

- Loi Robien pour « pallier » les défauts de SRU
- Détricoter SRU pour partie **rétablir les possibilités**
 - contrôle des densités /divisions foncières (L 123-1-11)
 - Fixation de seuils de surface pour UF constructibles

2006

Loi du 13/7

- L 111-12
 - Crée une **prescription de 10 ans pour constructions irrégulières** :
 - *Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.*
 - sauf si :
 - a) *Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;*
 - b) *Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article [L. 480-13](#) ;*
 - c) *Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles [L. 341-2](#) et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles [L. 331-1](#) et suivants du même code ;*
 - d) *Lorsque la construction est sur le domaine public ;*
 - e) ***Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;***
 - f) *Dans les zones visées au 1° du II de l'article [L. 562-1 du code de l'environnement](#).*

2007 / 5 janvier

refonte du titre IV du CU

- Décret d'application de l'ordonnance 8/12/ 2005
 - Réorganisation des procédures d'autorisations
 - Suppression des ITD et autres
 - Création Permis d'aménager, intégration possible démolitions dans PC, changement DT en DP
 - Imprimés nouveaux
 - Délais, nombre de dossiers, suppression de pièces exigibles
 - Principe déclaratif
 - Suppression du certificat de conformité

.....

- Le Décret opère une **Distinction fondamentale**
en cas de travaux sur constr neuves et existantes

- avec un principe d'absence de formalités sur existants avec logique d'exceptions et régime alternatif pour changements destinations imposant PC si travaux /structure ou façade

- **Article *R421-13**

- *Les **travaux** exécutés sur des **constructions existantes** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme à l'**exception** :*
 - *a) Des travaux mentionnés aux articles [R. 421-14 à R. 421-16](#), qui sont soumis à permis de construire ;*
 - *b) Des travaux mentionnés à l'article [R. 421-17](#), qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

2009 / mars

Loi « Boutin »

- pour le logement et la lutte contre l'exclusion
 - transfère au préfet droit de préemption en cas de carence de logements sociaux et possibilité de substitution
 - Institue une faculté pour une collectivité d'instituer sur tout ou partie de son territoire un principe dérogatoire de bonus de COS (en + du HQE) et de dépassement de règles gabaritaires au bénéfice de la construction de logements

2010 / 12 Juillet

Loi Grenelle II

- Engagement national pour l'environnement
 - Création trames verte et bleue dans docs urba
 - préoccupation environnementale omniprésente (études d'impact
 - Obligation de
 - » réservation de pleine terre
 - » Végétalisation de restructuration d'existants
 - Annonce d'un **zonage pluvial**

2010

• **Loi 29 Décembre**

- Densification de la Ville pour préservations des espaces naturels
 - **Autorise possibilité pour les collectivités d'instituer un VSD en zones U et AU**

2011

Ord 16/11 et D 29/12

- **Réforme des surfaces et fiscalité urbanisme**

- **Taxe d'aménagement unique intégrant les anciennes dont TD CAUE et TDENS**
- **La SdP substitue le couple SHOB / SHON**

« pour favoriser l'amélioration de la performance énergétique et l'habitation collective au détriment de la maison individuelle »

2011

Ord 22/12 et D 29/12

- **Corrections à apporter au regime Autor d'urba**
 - **Permis coquille** (L 425-3 CU)
- *Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.*
 - **Réaménagement lotissements**
 - **Cours communes possibles même en silence du PLU (L 471-1 CU)**

Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable
- **réforme études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements**
 - **Régime du cas par cas pour projets importants (10.000 m2)**

2012

Décret du 28/02

- Réorganise le PCVD (R 431-24) qui remplace le permis groupé en autorisant une pluralité de demandeurs sans création de lotissement ni besoin de permis d'aménager

*Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet **d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement** de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.*

2012

loi du 22 mars sur MH

- **Art. L. 621-30 Code du patrimoine**
- Est considéré, pour l'application du présent titre, comme immeuble adossé à un immeuble classé:
 - 1° Tout immeuble en contact avec un immeuble classé au titre des monuments historiques, en élévation, au sol ou en sous-sol;
 - 2° Toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement classé.
- Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un **périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument**.
- ..., l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, **un périmètre de protection adapté**. La distance de 500 mètres peut alors être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique.
- Les périmètres prévus aux quatrième et cinquième alinéas peuvent être modifiés par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France,.

dès 2013

ALUR et ses satellites

apportent de nouveaux changements

- Loi du 19 Janvier 2013
 - mobilisation du **foncier public** en faveur du logement et au renforcement des **obligations de production de logement social**
 - Taux de 20% LS est porté à 25%
- un train de **4 ordonnances** est annoncé ...

2013 /18 Juillet

Ordonnance

sur recours abusifs et mafieux

- rétrécissement du champ d'***intérêt pour agir***
- possibilité pour le juge administratif de :
 - contraindre le requérant à «**cristalliser**» les moyens invoqués
 - inviter le bénéficiaire et la collectivité à modifier le dossier de PC pour régularisation
 - accorder des dommages-intérêts en cas de recours abusif
- **enregistrement des transactions de désistements**
- suppression partielle du double degré (appel) de juridiction pour certains contentieux.

2013 /3 Octobre

Ordonnance PIL (888)

procédure intégrée pour le logement

- La PIL proche de la déclaration de projet
- ***Procédure dérogatoire***
 - Réduire les délais
 - Adapter les documents d'urbanisme et les servitudes annexées
 - Instruire le dossier en temps masqué

2013 /3 Octobre

Ordonnance (890)

garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement

- Renforcement des modalités de garantie de remboursement des acquéreurs en VEFA

2013 /3 Octobre

Ordonnance (889)

développement de la construction de logement

- en Zones «*tendues*» possibilité
- ***Principe de Procédure dérogatoire***
 - Pour projet **principalement d'habitation**
 - Dépassement de gabarit limité aux avoisinants et COS
 - Insuffisance d'aires de stationnement
 - Pour projet **de surélévation**
 - Dérogations possibles aux règles de construction (Th, accessibilité, brancard, ascenseurs, sécurité incendie ...)
 - À justifier et le cas échéant à compenser selon prescriptions autorité

2013 /19 Décembre
Ordonnance 1184
amélioration d'accès aux documents
d'urbanisme et servitudes UP

- Création d'un « portail » internet
- Obligation pour collectivité d'ici au 1/1/2016 de déposer leur documents numérisés et normalisés accessibles par tous.

ALUR

Accès au Logement et un Urbanisme Rénové Loi du 24 Mars 2014

- **Construire + et mieux**
- Ouragan de 177 articles / 480 pages
- touche à l'ensemble construction et aménagement
- Modifie en profondeur :
 - **baux habitation,**
 - **copropriété,**
 - **SCOT et PLU,**
 - **autorisations d'urbanisme**
 - **Sols pollués ...**
- 4 Titres :
 - **Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable**
 - **Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**
 - **Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques de logement (not. demandes de logement)**
 - **Moderniser les documents de planification et d'urbanisme**

— ...

ALUR

titre I :

- **Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable**
 - Refonte du régime des baux d'habitation
 - Etat des lieux revu par décret,
 - Diagnostic th , pb, amiante ... annexé au bail / détecteurs en +
 - **Encadrement des loyers en zones tendues**
 - **Assurance bailleur obligatoire / Garantie Universelle des loyers**
 - Encadrement des professions immobilières
 - Prévention expulsions
 - Promotion habitat participatif (nouvelles sociétés)

ALUR

titre II :

- **Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**
 - Encadrer les SDC , prévenir les difficultés,
 - Création d'un registre d'immatriculation des Copro,
 - Dossier immeuble (RCP + modifs, Carnet d'entretien, financier
 - Modif du statut de syndic en premier ***provisoire***
 - Création d'un fonds de travaux pour mise aux normes
 - Surélévations dispensées d'unanimité (vote au 2/3 avec droit de priorité pour les copro du dernier étage)
 - Lutte contre la mérule (diag supplémentaire d° termites)
 - Aggravation des sanctions contre propriétaires défaillants et marchands de sommeil

ALUR

titre III

Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques de logement

- **Réorganisation de système de demandes et attributions de logements (sociaux)**
 - Syst National Enregistr confié à un GIP
 - Droit à l'information affirmé
 - **Bilan annuel des attributions consultable au Serv d'accueil et info des demandeurs de logt (SIADL) .**
- **Réforme des organismes de financement et de garantie**

ALUR

titre IV:

moderniser les documents de planification et d'urbanisme

- **Renforcement des SCOT**

- (Urb commercial)

- Intégrations de emprises commerciales / Doc orientation et objectifs (DOO)
 - Réduction des emprises au sol des parkings
 - **Drives** soumis à autorisation d'exploitation sauf intégration en magasin de détail ouvert au public.

- **PLU Inter-communaux**

- Transfert à EPCI sauf ... – Fusion possible avec PLH et PDU
 - Caducité des POS (7500 env.) au 31/12/2015 et RNU sauf révision menée à terme avant le 1/1/2017

ALUR

titre IV:

moderniser les documents de planification et d'urbanisme

- **Contentieux (SCOT et PLU –pas POS)**
 - Annulation partielle
 - Régularisation possible avec Sursis à statuer
 - Soumis à accord du juge
 - Le règlement continue de s'appliquer
 - **Sous conditions** de vice de forme ou procédure ou régularisable par modification et non révision
- **Lotissements (densification)**
 - Caducité 10 ans (permis de lotir) des règles mêmes i opposition des colotis
 - Possibilité d'imposer l'évolution du CC pour mise en concordance avec PLU)

ALUR

titre IV:

moderniser les documents de planification et d'urbanisme

- **autorisations (PC , PA, ...**
 - **Concertation facultative pour projets**
 - soumis à étude d'impact dispensés d'enquête publique
 - préalable au dépôt du PC (bilan à joindre au dossier)
 - peut être
 - Décidée par l'autorité administrative compétente
 - demandée par le pétitionnaire
 - ou imposée selon importance ou sensibilité d'implantation
 - **seuil de mise à dispo des services de l'Etat abaissé (< 10.000 ha)**
 - **possibilité de retrait des décisions de non-opposition rétabli**

ALUR

titre IV:

moderniser les documents de planification et d'urbanisme

- **Suppression des COS et Application immédiate**
 - Entraîne suppression du contrôle des divisions si rétabli
 - Une vague de régularisations désormais possible
- **Suppression taille minimale parcelles (UF)**
 - Accord du SPANC à joindre à la demande de PC (R 431-16)
- **Fusion possible avec PLH et PDU**
 - Abrogation des POS avant le 1/1/2017

ALUR

- **titre V - Dispositions diverses**
 - **Art 173 Sites et sols pollués**
 - Cartographie des SIS secteurs d'information sur les sols
 - Annexée au PLU (servitude UP)
 - Obligation d'attestation de diagnostic et de **réhabilitation** en fonction de l'usage nouveau
 - **Art 174 équipement stationnement pour recharge véhicules électriques**
 - **Art 176 vente à la découpe (division) soumise à autorisation (projet)**
 - ...

d'autres évolutions à venir

- **Réforme loi Paysage et espaces protégés**
(vers la suppression des sites inscrits)
- **Loi Métropole(s) / 27 Janvier 2014**
 - Mise en place de la Métropole parisienne (janv 2016)
 - Réorganisation des services communaux et métropolitains

à suivre