

SELARL GIL-CROS Avocats, Norme ISO 9001, 7 Rue Levat, 34000 – Montpellier,

Tél. : 04.67.12.83.83, Fax : 04.67.12.83.84,

Site Internet : www.avocats-gil.com,

Email : contact@avocats-gil.com

EDITORIAL

Chères lectrices et Chers lecteurs,

En espérant que vos vacances furent agréables, nous avons profité de l'été pour vous adresser une brève synthèse des apports de la loi ALUR.

En effet, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) instaure des changements importants en droit de l'urbanisme.

En effet, la loi consacre 51 de ses 177 articles au droit de l'urbanisme avec pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en luttant contre l'étalement urbain. La mise en œuvre de la loi ALUR implique l'adoption de décrets d'application, une réforme de l'urbanisme commercial a été annoncée et le législateur a, en ce sens, habilité le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance à une nouvelle rédaction du livre I du Code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan.

Cette lettre du cabinet a pour objectif de balayer, de manière non exhaustive, les différents changements apportés par cette loi.

Bonne lecture

Maître Chantal GIL-FOURRIER

Spécialisée en droit commercial et droit public

La loi ALUR

La loi pour "l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové", dite « loi Alur » a été promulguée le 24 mars dernier et publiée au Journal officiel le 26 mars 2014.

Elle a vocation à :

- Favoriser l'accès au logement notamment par les politiques publiques,
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- **Moderniser l'urbanisme par une transition écologique des territoires notamment en luttant contre l'artificialisation des sols et contre l'étalement urbain.**

En effet, la loi ALUR modifie le régime juridique des documents d'urbanisme : schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme (PLU) ...

Certaines dispositions sont entrées en vigueur dès le 27 mars 2014. D'autres n'entreront en vigueur que dans le délai prévu par la loi.

S'agissant de la partie urbanisme et planification, le Ministère du logement et de l'égalité des territoires a prévu un calendrier avec des explications détaillées sur son application lequel est disponible en cliquant sur le lien suivant : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_entree_en_vigueur_urbavfinale_2_mai.pdf.

Les modifications de la loi ALUR en matière d'urbanisme

I. Favoriser la réalisation de plans locaux d'urbanisme (dit PLU) intercommunaux

La loi ALUR prévoit le transfert automatique de la compétence des PLU aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ce transfert doit intervenir au terme d'un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi mais il peut être reporté si une minorité de blocage rassemblant un quart des communes représentant au moins 20% de la population d'une communauté est réunie. Avant le délai de trois ans prévu par la loi, les modalités de transfert de compétences actuellement prévues par le Code général des collectivités territoriales¹ demeurent.

II. La transformation des plans d'occupation des sols (POS) en PLU

À partir du 1er janvier 2016, tous POS qui n'aura pas été transformé en PLU cessera d'exister. En pareille hypothèse, c'est le Règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquera alors sur le territoire communal à compter de cette date.

En revanche, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015 (par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du Code de l'urbanisme², du conseil municipal après enquête publique), elle pourra être menée à terme, à condition d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR. Pendant cette période, le POS continuera de s'appliquer.

III. La suppression du coefficient d'occupation des sols (COS)³

La loi ALUR a supprimé les effets juridiques des coefficients d'occupation des sols (lequel exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

La surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et déclarations préalables.

En revanche, pour les communes disposant d'un plan d'occupation des sols (POS), l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR ne portant que sur les PLU, la suppression immédiate du COS ne leur est pas applicable. Les communes disposant d'un tel

¹ Article L. 5215-20 du CGCT

² "le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre".

³ Source : www.territoires.gouv.fr

document devront néanmoins engager leur transformation en PLU comme l'exige la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite SRU) du 13 décembre 2000.

IV. L'élargissement du droit de préemption

- Le pouvoir du préfet est renforcé. Dans l'hypothèse où une commune n'atteindrait pas le seuil de logement social prévu, le préfet pourra préempter tout type d'immeuble même si la commune concernée s'y oppose.
- Si le titulaire du droit de préemption décide de donner au bien préempté un des usages visé à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme⁴, cet usage peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption.
- Les immeubles achevés depuis 4 ans (et non plus 10 ans) peuvent être soumis au droit de préemption urbain simple. Le point de départ de ce délai est la date de la "Déclaration Attestant de l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)".
- Les cessions à titre gratuit sont désormais soumises aux droits de préemption, sauf si elles ont lieu entre parents jusqu'au 6ème degré ou entre personnes ayant des liens issus d'un mariage ou d'un pacs.

V. Arrêt du maintien des règles d'un lotissement de 10 ans

Conformément à la loi ALUR, les documents d'un lotissement situés dans le périmètre d'un PLU ou d'un document en tenant lieu seront caduques aux termes d'un délai de 10 ans.

⁴ Article L. 210- 1 du Code de l'urbanisme :

"Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du présent code, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du même code, à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1 du présent code, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine".