

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article4719>

Loi ALUR, quelques chiffres et des lettres...

- Actualité -



Date de mise en ligne : lundi 26 mai 2014

 Wolters Kluwer
France

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

ALUR : quatre lettres pour une triple ambition, favoriser l'accès au logement, lutter contre l'habitat indigne et rénover l'urbanisme. En partenariat avec la Revue Lamy des Collectivités Territoriales, retrouvez une analyse de Pierre Villeneuve.

Quelques chiffres : 177 articles, 169 pages au Journal officiel du 25 mars 2014, plus de 100 décrets annoncés. Des lettres : PLU, PLUI, SCOT, ZAC, COS, DAC, PIM, EPFR... le droit de la construction et de l'urbanisme recèle de nombreux acronymes comme autant de mystères renvoyant à sa complexité et à son aridité.

ALUR, quatre lettres pour une triple ambition, favoriser l'accès au logement, lutter contre l'habitat indigne et rénover l'urbanisme. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », vient parachever – provisoirement – l'édifice législatif initié depuis l'été 2013.

Sur la base d'une habilitation législative – loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction –, le Gouvernement adoptait à l'automne dernier plusieurs ordonnances visant à favoriser le développement de logement en permettant au cas par cas de déroger aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'aux règles de densité de construction [1]. Bien que présentée et construite comme l'aboutissement de ce cycle législatif sur le volet rénovation de l'urbanisme, la loi ALUR nécessitera pour les collectivités territoriales d'incessants allers-retours entre le Code général des collectivités territoriales et le Code de l'urbanisme, afin d'appréhender autant que possible les effets annoncés de cette rénovation sur le champ de leurs compétences ou domaines d'interventions.

La mise en place d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) confirme si besoin était l'émergence du phénomène intercommunal qui, après la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles concurrence plus fortement encore l'échelon communal [2]. Les communes verront in fine leurs compétences réduites à l'expression d'un droit de véto au transfert intercommunal du PLU (25 % des communes représentant 20 % de la population).

L'enchevêtrement des différents outils de planification urbaine (SCOT, PLU, carte communale) conduit à une nouvelle hiérarchie des documents d'urbanisme pour laquelle l'intervention de l'État apparaît en filigrane avec l'exigence de compatibilité du schéma de cohérence territoriale (SCOT) au schéma des carrières élaboré par le préfet de région.

La question des réserves foncières ne manquera pas de susciter des superpositions de périmètres entre les établissements publics fonciers d'État et locaux comme en témoigne l'article 68 de la loi permettant à l'État de créer un établissement public foncier dont le périmètre est susceptible de se confondre avec celui d'un établissement public foncier local créé avant la loi du 26 juin 2013.

Signe d'un examen hâtif, la réforme de l'urbanisme commercial est esquissée alors même que le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises est en cours d'examen [3]. Ainsi, la création de « Drive » est désormais soumis au régime des autorisations d'exploitation commerciales parallèlement à la suppression du document d'aménagement commercial au sein des SCOT.

La dimension environnementale n'est pas absente de la loi ALUR, qu'il s'agisse du coefficient de biotope, de la revitalisation en zone naturelles des anciennes zones à urbaniser (zones « AU » au sein du PLU) ou du traitement des sols pollués.

Le sentiment de perplexité et de complexité envahit le lecteur comme le juriste devant l'avalanche des modifications ou ajustements induits aux compétences des collectivités territoriales. Plus que tout autre, le juriste territorial devra attirer l'attention [4] des nouvelles équipes municipales et communautaires sur la rénovation des règles d'urbanisme conduisant à une application progressive mais irréversible des nouveaux documents d'urbanisme [5].

Parmi les pistes d'amélioration et de modernisation de l'action publique, celle de la simplification du droit de l'urbanisme attendra encore un peu.

[Le sommaire de la Revue Lamy des Collectivités Territoriales d'avril 2014](#)



[1] Ord. n° 2013-888, 3 oct. 2013, relative à la procédure intégrée pour le logement ; Ord. n° 2013-889, 3 oct. 2013, relative au développement de la construction de logement ; Ord. n° 2013-890, 3 oct. 2013, relative à la garantie financière en qualité de vente en l'état de futur achèvement (VEFA)

[2] Aubelle V., L'étrange défaite de la politique, où la métropole qui oublie la métropolisation, RLCT 2014/100, n° 2679, Pintre S., De l'audace pour la décentralisation !, RLCT 2014/100, n° 2678, Aveline A. et Goutal Y., Loi MAPAM et Métropole : le diable se niche dans les détails, RLCT 2014/100, n° 2675

[3] Projet de loi Sénat n° 376, 16 avr. 2014

[4] lire
Villeneuve P., Loi ALUR : quelles perspectives pour les collectivités territoriales ?, p. 27 de ce numéro

[5] Traoré S., Les documents d'urbanisme, Lamy Axe Droit, Éd. Lamy, 2012