



LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR EN MATIERE D'URBANISME

Commune de RAMATUELLE

21 aout 2014

LA LOI ALUR ET SES OBJECTIFS

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n° 2014-366 (Loi ALUR) a été validée par le Conseil constitutionnel le 20 mars 2014 et promulguée le 24 mars 2014. Elle a été publiée au JO le 26 mars 2014.
- Elle a eu pour objectifs de :
 - **Protéger** mieux les zones encore agricoles ou naturelles et **mettre un terme à l'étalement urbain**
 - **Densifier** les zones déjà urbanisées et équipées

I -DENSIFIER LES ZONES URBANISEES (art. 157 à 159)

Dispositions applicables à compter du 27 mars 2014 à toutes les nouvelles autorisations d'urbanisme déposées :

Pour le PLU :

- **Suppression du COS** (ALUR : 157 – Code urbanisme : L 123-1-5, L 123-1-1, L 123-4 et L 128-1)
- **Suppression du contrôle des divisions ou de la constructibilité résiduelle** des terrains bâtis prévu par l'article L 123-1-11 du CU
- **Suppression de la superficie minimale des terrains constructibles** (ALUR : 157 – code urbanisme article L 123-1-5)

Pour les lotissements (ALUR : 159 – CU : L 442-9 et L 442-10) :

- Les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges approuvés et **les règlements des lotissement** de plus de 10 ans **deviennent caducs**, même si les colotis ont demandé leur maintien (L 442-9)
- **Assouplissement des règles de majorité** requises **pour la modification des lotissements** en cours de validité (ALUR : 159 – L 442-9 et L 442-10) :
½ propriétaires détenant 2/3 au moins de la superficie du lotissement ou 2/3 propriétaires avec ½ superficie terrain (contre 2/3 et ¾ précédemment)

II – STOPPER L'URBANISATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Les constructions existantes en zones A et N, non nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ne peuvent plus être agrandies**, mais seulement faire l'objet d'une « *adaptation* » ou d'une « *réfection* ».
- Cette disposition est **applicable aux dossiers déposés à compter du 27 mars 2014**.
- **Les services de l'Etat interprètent la loi comme interdisant aussi la réalisation d'annexes aux habitations existantes, telles que les piscines et leurs abris.**

Ces dispositions sont **assorties d'exceptions** :

- Les autorisations d'urbanisme **déposées avant le 27 mars 2014** continuent à être examinées sur la base des **dispositions antérieures à la loi ALUR**.
- **Cristallisation des droits à bâtir** en cas de certificat d'urbanisme (a ou b) délivré avant le 27 mars 2014 (article L 410-1 du code de l'urbanisme) lors de tout dépôt de demande de Permis de Construire ou Déclaration Préalable

III – LA LOI « ALUR » A RAMATUELLE

- Elaboration d'un **nouveau plan local d'urbanisme** décidée par le conseil municipal le 4 avril 2011
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du futur plan local d'urbanisme a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 22 mai 2012 (orientations : Cantonner l'urbanisation dans les parties déjà urbanisées **en maintenant la variété des formes urbaines** et **contrôler la densification de l'urbanisation** dans les zones d'habitat diffus existantes)
- Dispositions issues de la loi ALUR **en contradiction avec les objectifs du plan local d'urbanisme** en cours d'élaboration :
 - **Densification et donc minéralisation des zones UC** (versants maritimes anciennement urbanisées : baies de Pampelonne et de l'Escalet) et **des zones UP** (il s'agit d'un parc habité « *paysager* » à dominante arborée)
- Dispositions de la loi ALUR **en contradiction avec la loi « Littoral »** (articles L146-4 II du code de l'urbanisme):
 - **Extension illimitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage** par une densification non limitée de la zone UC (versants maritimes des collines anciennement urbanisées : baies de Pampelonne et de l'Escalet)
- En cas de **contradiction** des dispositions de la loi ALUR avec les objectifs du **plan local d'urbanisme** en cours d'élaboration :
 - Décisions de **sursis à statuer**.