

<b>Evolutions législatives récentes ayant impacté les plans locaux d'urbanisme</b>
--

- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant **engagement national pour le logement** (ENL) ..... 2
  
- Loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'**accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés** (LAPCIPP) ..... 2
  
- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de **mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (MLLE) ..... 3
  
- Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au **Grand Paris** ..... 4
  
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant **engagement national pour l'environnement** (ENE) ..... 4
- Ordonnances prises pour l'application de la loi ENE du 12 juillet 2010 :
  - Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des **surfaces de plancher** prises en compte dans le droit de l'urbanisme ..... 5
  - Ordonnance du n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant **clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme** .... 5
  
- Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 - article 28 portant la **réforme de la fiscalité de l'aménagement** ..... 7
  
- Loi n°2011-665 du 15 juin 2011 **visant à faciliter la mise en chantier des projets de collectivités locales d'ile-de-France** ..... 9
  
- LOI n° 2014-58 du 27 janvier 2014 **de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles** ..... 10
  
- LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 **pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** ..... 11

## Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

Les dispositions du chapitre II de la loi ENL visaient à apporter des améliorations au régime des plans locaux d'urbanisme (PLU) pour permettre aux élus d'agir plus efficacement en faveur de la construction de logements.

### Renforcer le caractère opérationnel des PLU pour mieux répondre aux besoins en logements

La loi a inscrit la possibilité, pour les communes, de faire figurer dans le rapport de présentation du PLU un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants (L.123-1-6 CU). Cet échéancier n'engage pas la commune vis-à-vis de tiers, mais il rend le PLU plus opérationnel, dans le but de relancer l'offre foncière notamment pour la réalisation de logements.

La loi a introduit l'obligation de réaliser une évaluation régulière de l'application du PLU, notamment au regard de la satisfaction des besoins en logements (L.123-12-1 CU). A cette fin, elle prévoit que le conseil municipal devra faire une évaluation tous les trois ans et délibérer sur les suites à donner. Cette obligation de débat vise à apprécier dans quelle mesure le PLU contribue (ou non, ou insuffisamment) à la production de logements pour le cas échéant, d'une éventuelle mise en révision du plan afin d'améliorer les conditions de production de logements.

La loi a élargi aux zones à urbaniser la possibilité d'instituer les servitudes d'urbanisme énumérées à l'article L.123-2 CU (délimitation de périmètres dans lesquels les constructions sont interdites dans l'attente d'un projet d'aménagement, emplacements réservés pour des programmes de logements, localisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, les secteurs avec pourcentages minimums de logements sociaux), faculté qui était limitée jusqu'alors aux zones urbaines.

### Secteurs avec pourcentages minimums de logements sociaux ou intermédiaires dans les PLU

La loi ENL a inscrit la possibilité, pour les communes, de délimiter des secteurs dans lesquels elles peuvent, à l'occasion d'un projet de construction de logements, imposer la réalisation d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux comme de logements locatifs intermédiaires : ancien art. L.123-2-d CU.

La loi MLLE du 25 mars 2009 a abrogé l'article L.123-2-d, qui est devenu l'article L.123-1-16, sans droit de délaissement.

## Loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (LAPCIPP)

La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés du 17 février 2009, a constitué, avec la loi de finances rectificative pour 2009, le deuxième volet du plan de relance de l'économie de la même année.

Précisée par le décret du 18 juin 2009, la LAPCIPP, a notamment institué la possibilité d'engager une modification simplifiée du PLU ou du POS, sans enquête publique : L123-13 et R 123-20-1 CU.

Les modifications du document d'urbanisme pouvant être opérées dans le cadre de cette procédure sont ainsi :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- l'augmentation, dans la limite de 20%, du COS ou des hauteurs des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- la diminution des obligations de recul des constructions ;
- la diminution, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- la suppression de règles interdisant l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, de matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- la suppression ou réduction d'emplacements réservés.

## Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE)

Les mesures déclinées dans les 124 articles de la loi MLLE du 25 mars 2009 abordent l'ensemble des problématiques liées au logement et notamment le droit au logement opposable, le logement des personnes défavorisées, l'habitat indigne, l'accessibilité des personnes handicapées, l'accession sociale, ou encore la qualité et la rénovation de l'habitat.

Pour répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements, la loi a également inscrit un certain nombre de mesures relatives à l'urbanisme, relevant des dispositions du PLU, ou directement en lien avec celui-ci, parmi lesquelles :

- l'extension des dispositifs pré-existants de **majoration des règles de densité** pour les logements sociaux ([L.127-1 CU](#)) et les constructions présentant des performances énergétiques ([L.128-1 CU](#)) : la loi a étendu cette possibilité de majoration aux agrandissements ou constructions de logements individuels et collectifs, dans certains secteurs à déterminer par délibération du conseil municipal ([L.123-1-11 CU](#)).  
En parallèle, la loi a complété l'obligation selon laquelle un débat triennal doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU, afin de prévoir, à cette occasion un débat sur l'opportunité de déterminer de tels secteurs ([L.123-12-1 CU](#)).  
La loi a par ailleurs donné la possibilité de ne plus baser la majoration de la densité uniquement sur les règles de COS, facultatives dans un PLU, mais également, sur les normes relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.
- **La suppression du droit de délaissement** relatif à la servitude délimitant, dans le PLU, des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (ex L.123-2 d CU abrogé par la loi Mlle).  
La loi a maintenu la possibilité de délimiter ces secteurs dans le PLU, en supprimant la possibilité de délaissement pour les propriétaires ([L.123-1-16 CU](#)).  
En outre, la loi a étendu cette disposition à toutes les catégories de logements : logements locatifs (sociaux ou non) et en accession (sociale ou non).
- L'inscription de la possibilité de délimiter dans les zones urbaines du PLU des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements doivent comporter une **proportion définie de logements d'une taille minimale** : [L.123-1-5, 15° CU](#)
- La réduction à un an du délai de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec un programme local de l'habitat (PLH) ;
- L'inscription de la possibilité pour les PLU d'intégrer les dispositions du PLH dès lors qu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale et qu'ils couvrent l'intégralité des territoires ;

La loi a en outre complété ou modifié un certain nombre de dispositifs relatifs à l'action foncière et à l'aménagement, dont :

- La création d'un nouvel outil contractuel de financement des opérations d'aménagement, le **PUP (projet urbain partenarial)**, au regard du constat que la ZAC, d'initiative publique, peut s'avérer mal adaptée aux opérations purement privées, et que le recours au PAE (projet d'aménagement d'ensemble) est complexe à mettre en œuvre juridiquement, partenarial» (PUP). Le PUP est ainsi créé pour relancer le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée.
- L'extension de l'exercice du **droit de préemption par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence** pour non-réalisation des objectifs de construction de logements sociaux ([L.210-1 CU](#)) et de la possibilité, pour le préfet, de déléguer ce droit de préemption.

## Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Les objectifs inscrits dans la loi du Grand Paris et leur déclinaison sur le territoire du pôle du Bourget sont présentés dans le porter à connaissance <sup>1</sup>.

## Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE)

La ENE du 12 juillet 2010 décline les objectifs entérinés par la loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 (Grenelle1) au travers de 6 grands chantiers :

- Titre 1 : Bâtiments et urbanisme
- Titre 2 : Transports
- Titre 3 : Energie et climat
- Titre 4 : Biodiversité
- Titre 5 : Risques, santé, déchets
- Titre 6 : Gouvernance

Les obligations apportées par la loi ENE pour renforcer les objectifs du développement durable dans les documents d'urbanisme ont été précisées par **décret n°2012-290 du 29 février 2012**.

L'ensemble de ces dispositions nouvelles sont présentées dans le porter à connaissance.

### Entrée en vigueur

Les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures à la loi ENE du 12 juillet 2010, conformément à l'article 20 de la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.

Dans ce cas, les nouvelles dispositions devront être intégrées au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## Ordonnances pour la réécriture du code de l'urbanisme

L'article 25 de la loi ENE du 12 juillet 2010 prévoit que le Gouvernement peut procéder, par voie d'ordonnances, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de l'urbanisme, pour :

- clarifier la rédaction et le plan du code de l'urbanisme ;
- clarifier les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- unifier la dénomination des surfaces construites
- clarifier les dispositions relatives aux établissements publics fonciers et d'aménagement et mieux distinguer le cadre juridique qui leur est applicable, en précisant leurs compétences et missions et en rénovant leur mode de gouvernance ;
- apporter au régime des permis de construire et des autorisations d'urbanisme, issu des ordonnances du 8 septembre et du 8 décembre 2005 <sup>2</sup>, les corrections dont la mise en oeuvre de la réforme pourrait faire apparaître la nécessité.

1 Cf. Porter à connaissance - Chapitre 2. Le Blanc-Mesnil dans l'évolution de la Région Ile-de-France

2 Ordonnance du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés  
Ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

→ **Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme**

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi ENE du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 16 novembre 2011 a unifié et simplifié la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme en substituant la "surface de plancher" à la surface hors œuvre nette (SHON) et à la surface hors œuvre brute (SHOB).

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribuera de ce fait à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Cette non prise en compte des murs extérieurs permet de dégager un bonus en terme de constructibilité d'environ 10% en moyenne, par rapport au calcul des droits à construire en SHON. Ces gains de constructibilité pourront ainsi être mobilisés pour des projets de constructions nouvelles plus importants ou pour la réalisation d'extensions de constructions existantes. La « surface de plancher » a donc un impact positif sur la densification du tissu urbain.

Le décret du 29 décembre 2011, pris pour l'application de l'ordonnance relative à la définition des surfaces de plancher, a précisé les conditions dans lesquelles peuvent être déduites du calcul de la surface de plancher les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **Entrée en vigueur**

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

→ **Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme**

Cette ordonnance modifie certaines dispositions générales aux documents d'urbanisme, ainsi que des dispositions relatives aux schémas de cohérence territoriale (SCoT), aux plans locaux d'urbanisme (PLU) et aux cartes communales.

La clarification et la simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision de ces documents d'urbanisme est opérée par les articles 1<sup>er</sup> à 6 de l'ordonnance. L'effort de clarification s'est en particulier traduit par la mise en place de dispositions propres à chaque procédure d'évolution de ces documents (révision, modification, modification simplifiée et mise en compatibilité pour une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet ou avec un autre document) selon un plan implicite identique.

### **Dispositions générales aux documents d'urbanisme :**

Les personnes publiques associées : **L.121-4 CU**

L'article L.121-4 du code de l'urbanisme est modifié afin de préciser clairement quelles sont les personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Concertation : **L.300-2 CU**

L'article L.300-2 maintient les cas dans lesquels la concertation est obligatoire, tout en prévoyant expressément qu'une concertation peut être organisée de manière facultative dans tous les autres cas, suivant des modalités simplifiées.

### Dispositions concernant les PLU :

Le droit existant est complété pour préciser les conséquences et les obligations juridiques résultant d'un changement de périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU. De nouvelles obligations procédurales sont instituées lorsqu'un PLU intercommunal est élaboré. Les modifications du projet de PLU pouvant intervenir après l'enquête publique sont élargies au regard du droit existant. Enfin, le champ d'application des procédures d'évolution des PLU est clarifié.

#### Délibération de prescription du PLU : L.123-6 CU

L'article L.123-6 est modifié pour préciser que la délibération prescrivant l'élaboration du PLU doit définir les objectifs poursuivis.

#### Majoration des règles de constructibilités inscrites dans le règlement du PLU

Les articles permettant de majorer les normes de constructibilité pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (L.123-1-11 CU), la réalisation de logements sociaux (L.127-1) ou de logements présentant des performances énergétiques (L.128-1) sont modifiés pour permettre aux dispositifs de majoration des droits à construire d'être directement inscrits dans les dispositions règlementaires du PLU (et non plus par délibération spécifique du conseil municipal).

#### Champ d'application et déroulement des procédures d'évolution du PLU

Le champ d'application des différentes procédures permettant de faire évoluer un PLU, ainsi que les principales étapes du déroulement de chacune de ces procédures est précisé dans le tableau ci-après.

Procédure	Champ de la procédure
<b>Révision</b>	1) Atteinte au PADD ; 2) Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone A ou N ; 3) Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
<b>Modification</b>	Sous réserve du champ de la révision, modification pour : 1) une augmentation supérieure à 20% des règles de densité en zones U et AU ; 2) une diminution des possibilités de construire ; 3) une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
<b>Modification simplifiée</b>	1) modification, sous réserve du champ de la révision et de la modification ; 2) augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social ; 3) augmentation jusqu'à 30% des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique ; 4) erreur matérielle.
<b>Mise en compatibilité</b>	1) Déclaration d'utilité publique ; 2) Déclaration d'un projet d'initiative publique ou privée présentant un caractère d'intérêt général ; 3) Mise en compatibilité avec un document supérieur.

#### Possibilité de modifier le projet de PLU après enquête publique : L.123-10 CU

L'article L.123-10 est complété pour préciser que le projet de PLU arrêté peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

#### Dispositions précisant les conséquences et les obligations juridiques en cas de modification du périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU : L.123-1 CU

L'article L.123-1 est complété pour préciser les conséquences juridiques et les obligations qui résultent du changement de périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU.

**Dispositions procédurales nouvelles concernant l'élaboration d'un PLU intercommunal : L.123-9 et L.123-12 CU**

L'article L.123-9 est complété pour prévoir la consultation du comité régional de l'habitat sur le projet de PLU intercommunal arrêté.

L'article L.123-12 élargit le droit de veto du préfet dans le cas où les dispositions du PLU intercommunal ne répondent pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires.

**Entrée en vigueur**

L'ordonnance entrera en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Toutefois, ses dispositions antérieures demeurent applicables aux procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme en cours.

S'appliquent cependant de façon immédiate les dispositions relatives aux conséquences et obligations juridiques liées à un changement de périmètre d'un EPCI et celles concernant les modifications susceptibles d'être apportées à un PLU après enquête publique.

**Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 - article 28**

L'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a porté la réforme de la fiscalité de l'aménagement en instaurant un nouveau dispositif ayant pour objectif de simplifier le nombre d'outils de financement, de promouvoir un usage économe des sols, et d'inciter à la création de logements.

La réforme de la fiscalité s'est ainsi traduite par la création de deux nouveaux dispositifs de financement de l'aménagement :

- la taxe d'aménagement (TA) : L.331-1 et suivants CU
- le **versement pour sous-densité (VSD)** : L.331-35 et suivants CU

**La taxe d'aménagement** se substitue aux taxes pré-existantes :

- taxe locale d'équipement (TLE),
  - taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS),
  - la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE),
  - taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France
- et au programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

Elle est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, et par délibération dans les autres cas.

**Base d'imposition :**

L'assiette de la taxe s'élève à 785 € par surface de plancher en Ile-de-France (valeur au 1<sup>er</sup> mars 2012, définie par arrêté ministériel du 22 décembre 2011), avec des abattements de 50% de la base d'imposition pour certaines catégories de constructions.

**Taux d'imposition :**

Pour la part communale ou intercommunale, le taux pourra être compris entre 1% et 5% (comme la TLE). Les communes ou EPCI pourront pratiquer des taux différents par secteurs (non prévu par la TLE). En l'absence de délibération, le taux est fixé à 1%. Les collectivités pourront en outre instaurer dans certains secteurs des taux majorés, supérieurs à 5 % et portés jusqu'à 20 %, par délibération motivée et nécessitée par des travaux substantiels de voirie, de réseaux ou la création d'équipements publics généraux.

La délibération fixant les taux de la TA majorée sur le territoire de la commune, accompagnée du document graphique reportant les secteurs concernés, doivent figurer à titre d'information dans une annexe au PLU ou au POS : L.331-14 CU.

### Exonérations :

Un certain nombre de constructions sont exonérées de plein droit de l'obligation d'acquiescement de la TA, (constructions réalisées dans les périmètres des ZAC, PUP et OIN, locaux d'habitations ou d'hébergements ayant bénéficié d'un prêt PLAI, constructions destinées au service public ou d'utilité publique, aménagements prescrits par des plans de prévention des risques ou encore reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans).

Les collectivités pourront également décider, par délibération, d'exonérer d'autres catégories de constructions (locaux d'habitations ou d'hébergements ayant bénéficié d'un prêt PLUS ou PLS, constructions industrielles ou encore commerces de détail d'une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>).

### Entrée en vigueur :

Le dispositif est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012. A compter de cette date, les participations suivantes ne seront plus applicables dans les secteurs où sont appliqués des taux de TA majorés :

- participation pour raccordement à l'égout (PRE) : supprimée le 1<sup>er</sup> juillet 2012
- participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement (PNRAS),
- participation pour voirie et réseaux (PVR),

non plus que le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD).

Les participations seront définitivement abrogées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, à l'exception des participations en ZAC, dans les PUP et pour le financement des équipements publics exceptionnels.

**Le versement pour sous-densité (VSD)**, réservé aux zones U et AU des PLU ou POS, est destiné à favoriser une utilisation plus économe de l'espace, par la mise à disposition d'un outil de financement à instaurer par les collectivités, en cohérence avec les orientations et dispositions de leurs documents d'urbanisme.

Le dispositif permet aux communes et EPCI compétents en matière de PLU de déterminer un seuil minimal de densité par secteurs (SMD), pour une durée minimale de trois ans. Les secteurs dans lesquels s'applique le SMD doivent figurer sur un document graphique à annexer aux annexes informatives du PLU : **L.331-36 CU**

En deçà du SMD, les constructeurs devront s'acquiescer d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité, et la surface de la construction résultant de l'application de seuil. Ce seuil ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies par le plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, le versement pour sous-densité ne pourra pas être supérieur à 25% de la valeur du terrain.

Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu par l'article L.112-2 est supprimé de plein droit en cas d'institution du versement pour sous-densité, même sur un seul secteur de la commune.

**Comme pour la taxe d'aménagement, le VSD est applicable aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.**

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le dispositif de financement de l'aménagement comprendra :**

- **la taxe d'aménagement (TA)**
- **le versement pour sous-densité (VSD)**
- **le projet urbain partenarial (PUP)**
- **le financement en zone d'aménagement concertée (ZAC)**
- **la participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE)**  
**ainsi que la redevance pour création de locaux de bureaux en Ile-de-France**



**Loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets de collectivités locales d'ile-de-France**

Cette loi précise que par dérogation à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, les révisions et les modifications des SCOT, des PLU ou des documents en tenant lieu, et des cartes communales ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le SDRIF de 1994, en vigueur, « dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de SDRIF adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 et qu'elles ne soient pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ».

La demande de dérogation au SDRIF de 1994 doit être adressée, avant l'arrêt du PLU :

- au président du Conseil régional, qui rend un avis dans un délai d'un mois ;
- au préfet de la région Ile-de-France, qui rend sa décision dans un délai de deux mois.

La possibilité de dérogation au SDRIF de 1994 est limitée dans le temps puisqu'elle n'est valable que jusqu'au 31 décembre 2013. Les projets de révision ou de modification des documents d'urbanisme pour lesquels une dérogation est demandée doivent donc être approuvés par la collectivité concernée avant cette date.

**LOI n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM)**

Ce texte, qui s'inscrit dans la continuité des États généraux de la démocratie territoriale organisés au Sénat en octobre 2012, est le premier des trois projets de loi du Gouvernement pour réformer la décentralisation. Deux autres projets de loi doivent en effet le compléter : le premier est relatif à la mobilisation des régions pour la croissance et l'emploi et de promotion de l'égalité des territoires, le second au développement des solidarités territoriales et de la démocratie locale.

Il vise en premier lieu à clarifier les responsabilités des collectivités territoriales et de l'État (titre 1er). Pour atteindre cet objectif, le texte prévoit notamment : de poser le principe de libre coordination des interventions des collectivités territoriales et propose un pacte de gouvernance territoriale débattu dans le cadre de la conférence territoriale de l'action publique (article 1er) ; de rétablir la clause de compétence générale des départements et des régions qu'avait supprimée, à compter du 1er janvier 2015, l'article 73 de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales (article 2) ; d'instituer le pacte de gouvernance territoriale (articles 5 à 8).

En second lieu, le projet de loi entend conforter les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles (titre II) : la Métropole de Paris (chapitre 1er, articles 10 à 19), la Métropole de Lyon (chapitre 2, articles 20 à 29) et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (chapitre 3, article 30) sont ainsi dotées d'un régime spécifique. Le titre II comprend également diverses mesures concernant les métropoles, notamment la création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre « destinée à regrouper plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave et qui s'associent au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la compétitivité et la cohésion à l'échelle nationale et européenne » : la métropole (article 31) ; le département ou la région peuvent transférer l'exercice de certaines de leurs compétences à une métropole (article 32).

Enfin, le texte définit les transferts et la mise à disposition des agents de l'État et à la compensation des transferts de compétences de l'État (titre III).

**Texte officiel :**

[http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=1EE1FF33165E6AB8330C85F5BE7673B0.tpdjo14v\\_1?cidTexte=JORFTEXT000028526298&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000028526273](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=1EE1FF33165E6AB8330C85F5BE7673B0.tpdjo14v_1?cidTexte=JORFTEXT000028526298&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000028526273), texte paru au JO le 28 janvier 2014

**LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**

**La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a été validée par le Conseil constitutionnel le 20 mars 2014 et promulguée le 24 mars 2014.**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Structuré selon trois axes complémentaires, ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

**Les 4 titres de la loi**

- \* 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 du logement
- \* Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

**Texte officiel :**

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.docidTexte=JORFTEXT000028772256&dateTexte=&categorieLien=id>, texte paru au JO le 26 mars 2014.

**Site dédié à la loi Alur :** <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=432>