

## Synthèse

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a apporté un certain nombre de modifications sur les outils fonciers ; certaines fiches réalisées en mai 2012 ont donc fait l'objet d'une mise à jour.

### **Le permis d'aménager un lotissement (fiche n°1) :**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a notamment modifié les règles relatives à la caducité des règles d'urbanisme des documents régissant les lotissements, les règles de quorum et la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU.

Il n'est désormais plus possible de maintenir en vigueur le règlement d'un lotissement après l'écoulement d'un délai de dix ans. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (art L442-9).

De plus, afin de permettre la densification des lotissements, le seuil requis de propriétaires pour proposer ou accepter la modification des documents du lotissement est revu. Il correspond désormais à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.(art L442-10). De même, l'autorité compétente peut, après enquête publique et adoption d'une délibération, modifier tout ou partie des documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, notamment au regard de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.(art L442-11).

### **La ZAC (fiche n°4) :**

Des simplifications et des allègements à cette procédure ont été apportées :

– une date d'attribution de la concession pouvant intervenir avant la création de la ZAC, sous conditions. la possibilité d'engager une modification simplifiée pour les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) avant la loi SRU. L'article L. 300-4 du code de l'urbanisme précise que l'attribution de la concession peut intervenir avant la création de la zone à condition que le bilan de la concertation soit arrêté et que la collectivité ait délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

– la possibilité de prévoir les conditions dans lesquelles l'avis de l'autorité environnementale tient lieu d'étude d'impact.

– un allègement de la fiscalité de l'assainissement collectif en déduisant de la participation pour le financement du coût de l'assainissement collectif le coût de construction de cet assainissement engagé par l'aménageur. Lorsque dans une zone d'aménagement concerté, l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût déjà supporté.

**La ZAD (fiche n°6) :** La loi ALUR a notamment élargi la liste des biens susceptibles d'être acquis par voie de préemption en ZAD, introduit la possibilité aux EPCI à fiscalité propre, compétents en matière de PLU, de créer une ZAD après avis des

communes concernées (compétence autrefois uniquement préfectorale). Le droit de préemption est alors exercé par ces EPCI. Les EPCI pourront ainsi plus facilement créer des ZAD et disposer ainsi d'un outil adapté pour constituer des réserves foncières.

Elle a aussi permis le changement d'affectation du bien préempté, ouvert une action en dommages et intérêts pour les anciens propriétaires en instaurant une nouvelle action en responsabilité contre le titulaire du droit de préemption, au profit de l'ancien propriétaire et de l'acquéreur évincé, lorsque le bien préempté a été affecté à un usage contraire à celui initialement prévu et lorsque la décision de préemption a fait l'objet d'une annulation du tribunal administratif. (art L213-12)

Cette action en dommages et intérêts se prescrit par cinq ans à compter :

- Soit de la mention de l'aliénation du bien au registre de la commune dans le cas d'une utilisation à d'autres fins ou aliénation du bien acquis par préemption ;
- Soit de la décision de la juridiction devenue définitive.

**Le DPU (fiche n°7) :** La loi ALUR marque une volonté de mieux mobiliser le foncier disponible, en renforçant le rôle des intercommunalités et du préfet dans la mise en œuvre des droits de préemption et en élargissant le champ d'application du DPU. La loi a complété l'article L211-2 en précisant que les EPCI à fiscalité propre sont compétents de plein droit, de façon automatique, en matière de droit de préemption urbain, dès lors qu'ils sont compétents en matière de PLU. La loi ALUR a aussi élargi la liste des biens susceptibles d'être acquis par voie de préemption en DPU, donné la possibilité de changer l'affectation du bien préempté, ouvert une action en dommage et intérêts pour les anciens propriétaires.

**L'AFUP (fiche n°10):** Dans un objectif de densification urbaine, la loi ALUR instaure l'association foncière urbaine de projet (AFUP) et veut en faire un véritable outil de projet associant opération de remembrement et opération d'aménagement, et aussi d'urbanisme contractuel avec la collectivité.

Il s'agit d'une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement (nouveaux art L322-12 à 16 du CU).

L'AFUP permet de repositionner les collectivités dans leur rôle d'initiateur et d'impulsion de la constitution d'AFU. Le périmètre de projet pourra ainsi décliner, voire prolonger, la définition du projet urbain et des règles d'urbanisme définies par la commune dans son document d'urbanisme, complétées le cas échéant d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur.

**Le PUP (fiche n°11):** le PUP connaît un certain succès, mais faisait face à quelques critiques comme le fait que le programme des équipements publics sur lequel il porte est défini en considération d'opérations ponctuelles et non pas de projets plus globaux tenant compte d'opérations futures, ou comme le manque de concertation auprès de la population.

L'article 165 de la loi ALUR souhaite répondre à ces critiques, d'une part en créant un mécanisme de PUP financé par des opérations échelonnées dans le temps, d'autre part en inscrivant le PUP dans une véritable démarche de projet urbain concerté.

Avec les ajouts de la loi ALUR, le PUP passe d'un simple mode de financement d'équipements publics nécessaires à des opérations d'initiatives privées ponctuelles vers un véritable outil d'aménagement concerté.

**La taxe d'aménagement (fiche n°2) :** le nouveau système de fiscalité de l'aménagement qui avait remplacé un ensemble de taxes et participations qui ont progressivement été supprimées. La valeur forfaitaire est actuellement de 705 euros/m<sup>2</sup>.

**Pour en savoir plus :**

Lætitia Flohart Savary ,DREAL Haute Normandie

Sophie Duplessy, CEREMA DTer Normandie Centre

L'ensemble des fiches «outils fonciers » sont téléchargeables via l'onglet aménagement urbanisme / foncier sur le site internet de la DREAL Haute Normandie.

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>