

14311

COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON



Reçu le: 30 JUL. 2014  
AL - UR - ED  
COURRIER ENTRÉE / C.G  
DGDU/STP

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Lyon, le 23 JUL. 2014

Service planification, aménagement, risques

Unité de planification Nord

Le directeur

Référence : L-13986S/EL/CLO

Vos réf. :

à

Affaire suivie par : Claire-Lise OUDIN  
ddt-planification@rhone.gouv.fr  
Tél : 04 78 62 53 10  
Fax : 04 78 62 54 94

Communauté Urbaine de Lyon  
Service Territoires et Planification

Objet : Loi pour l'accès au logement et un  
urbanisme rénové – Porter à connaissance  
complémentaire.

Le conseil communautaire de la communauté urbaine de Lyon a initié par délibération la révision du PLU intercommunal. Dans ce cadre, il vous appartient de prendre en compte les évolutions législatives récentes.

La loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») adoptée le 24 mars 2014, et publiée le 26 mars 2014, comporte majoritairement des dispositions relatives au logement (TITRE I – Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable ; TITRE II – Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; TITRE III - Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement) mais également des dispositions relatives à l'urbanisme (TITRE IV - Moderniser les documents de planification et d'urbanisme).

La présente note aborde plus particulièrement les dispositions du Titre IV impactant votre PLU en cours d'élaboration et visant notamment à permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain.

Cette note est accompagnée d'annexes concernant l'impact de la loi sur les pièces constitutives du PLU (annexe I) et sur le rôle intégrateur du SCOT (annexe II). Enfin, il est apparu intéressant de vous communiquer également un extrait du dossier de presse concernant le volet urbanisme (annexe III).

La loi ALUR renforce l'esprit préalablement introduit par le Grenelle de l'environnement. Ainsi, l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise désormais que les besoins en matière de mobilité doivent être pris en compte dans l'équilibre global à rechercher. Il n'est plus fait référence à l'habitat, mais à l'ensemble des modes d'habitat, et une précision est apportée concernant les déplacements (motorisés – transports alternatifs). Enfin la référence aux risques miniers est clairement affichée.

Outre ces modifications relatives aux dispositions générales contenues à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme et s'appliquant à l'ensemble des documents d'urbanisme, voici les principales mesures de la loi qu'il convient de porter à votre connaissance :

- **rôle intégrateur du SCOT.** Le SCOT devient l'unique document de référence pour les documents d'urbanisme locaux (voir schéma annexe II).
- **caducité des POS au premier janvier 2016 (L. 123-19 du CU).** Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L.123-1 et suivants, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de la même loi (soit le 26 mars 2017). Les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.
- **report de la date butoir de grenellisation des PLU (article 126 de la loi ALUR).** Les PLU approuvés avant le 13 janvier 2011 et ceux qui, conformément à l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite ENE, ont été approuvés selon les dispositions antérieures à cette loi, doivent intégrer les dispositions de la loi ENE, modifiées le cas échéant par la loi ALUR avant le premier janvier 2017 (et non plus 2016).
- **instauration d'une procédure de révision pour l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant leur création, n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (article L.123-13 du CU, entrée en vigueur au premier juillet 2015).** Par ailleurs, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L. 123-13-1 du CU, entrée en vigueur immédiate, non applicable aux procédures de modification des PLU lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la loi).
- **renforcement du dispositif d'évaluation des PLU** par une analyse des résultats et opportunité de réviser le PLU. Le conseil municipal « procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.121-1 du CU (...) [cette analyse] donne lieu à une délibération (...) du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan » (article L.123-12-1 du CU, ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2015). Par conséquent, jusqu'à cette date, les articles L.123-12-1 et L. 123-12-2 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à la loi ALUR restent applicables. Au premier juillet 2015, les PLU et les PLUi remplissant les critères posés par le nouvel article L.123-12-1 du CU tel qu'issu de la loi ALUR, feront l'objet des évaluations prévues par cet article.
- **en cas de contentieux, possibilité pour le juge de surseoir à statuer** et de demander, dans un délai déterminé, la régularisation d'une illégalité entachant un PLU (article L. 600-9 du CU, disposition d'application immédiate aux recours contentieux initiés après l'entrée en vigueur de la loi) et d'annuler partiellement un PLU (disposition applicable aux contentieux en cours, s'agissant de la codification d'une pratique existante).
- **renforcement de l'échelle intercommunale de la planification** en instaurant un transfert automatique, sauf minorité de blocage, de la compétence d'élaboration des PLU aux intercommunalités (PLUi), pour permettre une meilleure coordination des politiques d'urbanisme et une mutualisation des ressources.

Pour tout complément d'information, le Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires (MLET), via la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), a mis en place un dispositif après vote sur les volets urbanisme et aménagement de la présente loi. La priorité a été donnée à la

production de tableaux résumés concernant l'entrée en vigueur des différentes mesures et la mise à disposition de fiches techniques détaillées précisant les champs d'application et les modalités d'entrée en vigueur. Ces documents sont accessibles sur un site internet dédié :

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=432>

Je vous rappelle que plusieurs porter-à-connaissance peuvent vous être transmis pendant toute la durée de la procédure, en fonction de la disponibilité d'informations nouvelles ou d'évolutions législatives. Ainsi d'autres textes sont actuellement en cours de discussions et sont susceptibles d'impacter l'élaboration de votre PLU.

Le service Planification, Aménagement, Risques de la direction départementale des territoires du Rhône reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le directeur

  
**Pour le directeur départemental  
des territoires du Rhône,  
la directrice adjointe,  
Marion BAZAILLE-MANCHES**



Reçu le :
17 SEP 2014
DDU/STP

**ANNEXES**

**ANNEXE I** : L'impact de la loi ALUR sur les pièces constitutives du PLU

**ANNEXE II** : Le SCOT intégrateur

**ANNEXE III** : Dossier de presse (extraits)



## ANNEXE I

### Les pièces du PLU modifiées par ALUR

- **rapport de présentation** : le nouvel *article L.123-1-2 du CU* inclut les dispositions suivantes :

« Il analyse la *capacité de densification et de mutation* de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

« Il établit un *inventaire des capacités de stationnement* de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » ;

« Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers *au cours des dix années* précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Il est précisé que le diagnostic sera établi au regard des besoins répertoriés en matière d'environnement, *notamment en matière de biodiversité*.

Entrée en vigueur : pour les procédures en cours, l'article L.123-1-2 continue de s'appliquer dans sa version antérieure si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant la publication de la loi ou, lorsque ce débat n'est pas exigé, avant la date de notification aux personnes publiques associées. Les PLU approuvés intègrent cette modification lors de leur prochaine révision.

- **PADD** (*article L.123-1-3 du CU*) : Il intégrera des politiques paysage dans les orientations générales et fixera des objectifs chiffrés de consommation de l'espace.

Entrée en vigueur immédiate, les PLU approuvés intègrent cette disposition lors de leur prochaine révision.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (*article L. 123-1-4 du CU*) :

Elles peuvent désormais fixer des orientations portant sur les continuités écologiques.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Il est par ailleurs précisé ce qui se pratiquait déjà à savoir qu'elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- **Règlement** (*article L.123-1-5 du CU*) :

#### *. Nouvelle présentation thématique du règlement*

Entrée en vigueur : un décret d'application est nécessaire pour répercuter cette nouvelle présentation dans les documents d'urbanisme.

#### *. Suppression des coefficients d'occupation des sols :*

Entrée en vigueur : immédiate pour les PLU, les COS sont maintenus dans les POS car ils sont soumis à l'article L123-19 du CU (Cf caducité au 1<sup>er</sup> janvier 2016). Cette disposition n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la loi ALUR.

D'où par incidence, modification des articles L123-4 (transfert de constructibilité) et bonus de





constructibilité (L.123-1-11, L. 127-1 et L. 128-1 du CU) précédemment basé sur le COS, aujourd'hui basé sur les règles que le règlement fixe sur l'ensemble de la zone.

*. Suppression de la superficie minimale des terrains constructibles :*

Entrée en vigueur immédiate, mais non applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la loi ALUR.

*. Des secteurs de taille et capacité limitées* peuvent être délimités dans le règlement du PLU dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, *à titre exceptionnel* et après avis de la CDCEA.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Peuvent y être autorisés notamment les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Entrée en vigueur, immédiate y compris pour les procédures en cours. Les secteurs existants délimités avant la loi continuent d'exister jusqu'à la première révision engagée après la publication de la loi.

*. Constructibilité dans les zones agricoles, naturelles et forestières du PLU, en dehors des secteurs de taille et capacité limitées :*

Les constructions ne peuvent y faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection.

Le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet, sous certaines conditions, d'un changement de destination (zone A ou N) ou d'une extension limitée (zone A uniquement).

Entrée en vigueur immédiate.

*. Changement des destinations de construction que peut réglementer le PLU* dans un objectif de mixité sociale (article 157 de la loi) : Un décret en Conseil d'État fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

*. Obligation en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (article L.123-1-12 du CU) :*

« Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Entrée en vigueur immédiate.

*Outils facultatifs :*

*. Nouveaux outils pour une meilleure prise en compte de la biodiversité* : « Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Entrée en vigueur immédiate.

*. Contingent de places de stationnement pour les commerces* auquel le PLU peut déroger (article L.111-6-1 du CU) :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au



1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.. (...) »

Entrée en vigueur : Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016, elles ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

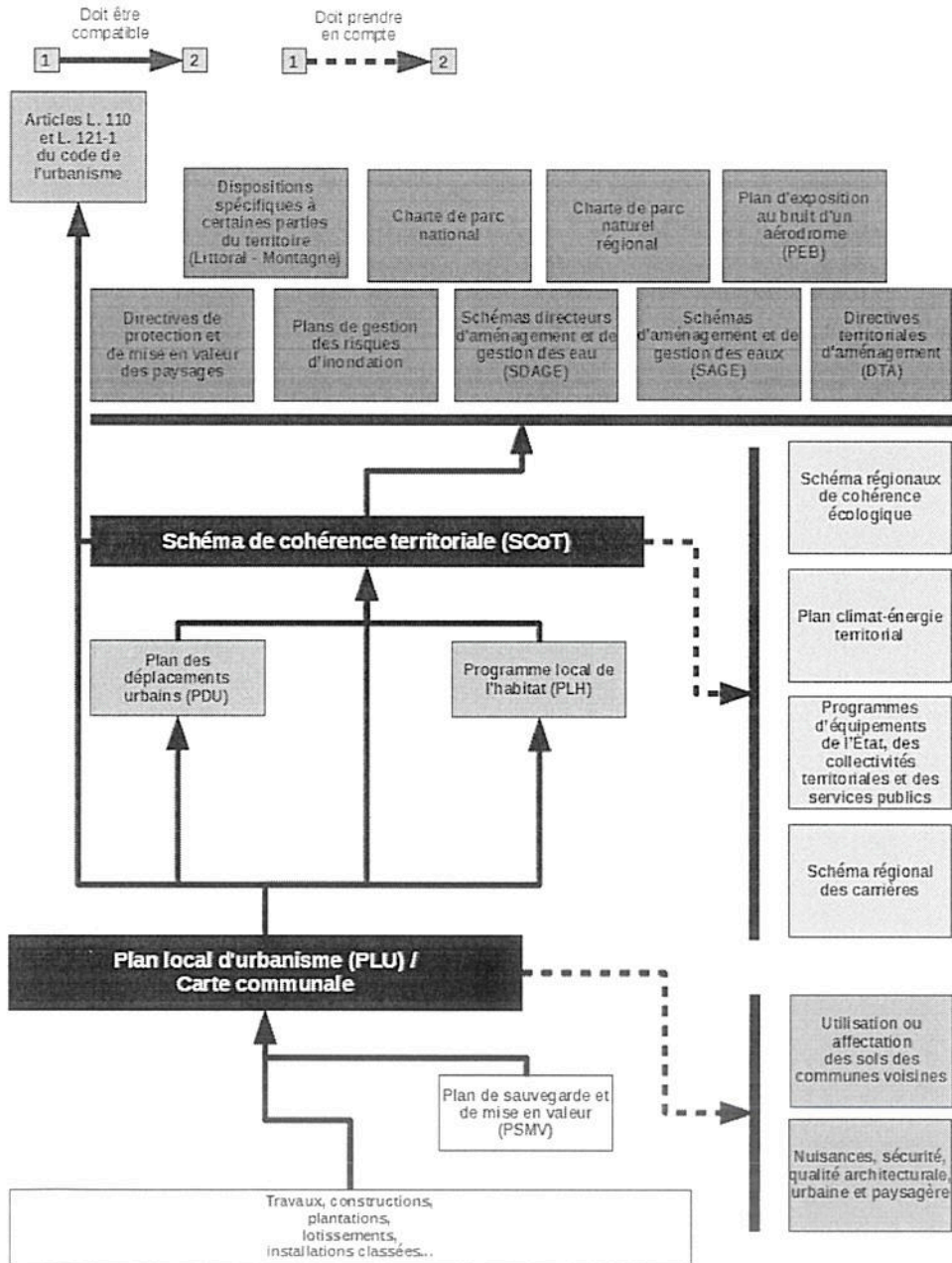
. *Suppression de l'obligation d'élaborer un règlement local de publicité* lorsque le PLU lève la bande d'inconstructibilité de part et d'autre de certaines voies (*article L.111-1-4 du CU*, entrée en vigueur : les procédures conjointes de PLU et règlement local de publicité en cours à la date de publication de la loi peuvent être achevées conjointement conformément à l'article L.581-14-1 du code de l'environnement).



## ANNEXE II

### Le SCOT intégrateur

Article L.111-1-1 du CU





**ANNEXE III**: Dossier de presse (extraits)







## DOSSIER DE PRESSE

# Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Texte adopté par le Parlement  
20 février 2014

---

**Contact presse**

Service de presse du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement  
72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

---

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>page 4</b>
<b>Résumé des mesures</b> .....	<b>page 5</b>
<b>Un besoin de régulation</b> .....	<b>page 7</b>
▶ Encadrer durablement les loyers .....	page 7
- Un dispositif destiné aux zones tendues	
- Un mécanisme stable, fondé sur le loyer médian	
- Un dispositif qui va bénéficier aux ménages aux revenus modestes et moyens	
- Agglomération parisienne : plus d'un quart des loyers pourra baisser	
- Mécanisme de recours pour le locataire en cas de loyer trop élevé	
- Contenir fermement la progression des loyers	
- Mécanisme de recours pour le propriétaire en cas de loyers très bas	
▶ Simplifier et sécuriser la location .....	page 13
- Limiter les justificatifs exigibles d'un locataire	
- Créer un formulaire type pour le bail et encadrer l'état des lieux	
- Mieux répondre aux besoins	
- Mieux protéger les locataires de meublés	
- Encadrer les locations de meublés touristiques	
▶ Réduire et rééquilibrer les coûts du logement .....	page 16
- Clarifier les honoraires d'agence liés à la mise en location	
- Clarifier la rémunération et l'activité des syndicats	
▶ Donner des règles claires aux professionnels .....	page 19
- Mettre fin aux dérives liées aux marchands de listes	
- Instaurer une obligation de formation continue	
- Créer de nouvelles instances de régulation	
▶ Engager la transition écologique des territoires .....	page 21
- Densifier en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins	
- Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols	
- Lutter contre l'étalement urbain	
▶ Moderniser les règles d'urbanisme .....	page 26
- Favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux	
- Renforcer la participation des citoyens en amont des projets	
- Clarifier la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme	
<b>Une logique de protection</b> .....	<b>page 29</b>
▶ Vers une garantie universelle des loyers .....	page 29
- Un dispositif universel	
- Bailleurs sécurisés ; accès au logement facilité	
- Un substitut à la caution	
- Un dispositif responsabilisant bailleurs et locataires	
- Une agence d'Etat légère fondée sur un partenariat public-privé	
- Des coûts maîtrisés et un financement assuré	
▶ Lutter contre l'habitat indigne .....	page 32
- Interdire l'achat de biens immobiliers aux marchands de sommeil	
- Contraindre les propriétaires indécents à faire des travaux	

- ▶ Orienter la politique d'hébergement vers le logement..... page 35
- Prolonger et étendre la trêve hivernale des expulsions locatives
- Améliorer la prévention des expulsions
- Rapprocher les secteurs de l'hébergement et du logement
- Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable (Dalo)
- Mettre les usagers au cœur des instances de décision

- ▶ Prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés..... page 39
- Mieux connaître les copropriétés
- Améliorer la gestion des copropriétés et prévenir leur dégradation
- Renforcer la prise en charge des copropriétés dégradées

## **Une dynamique d'innovation..... page 42**

- ▶ Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives..... page 42
- Donner un statut à l'habitat participatif
- Accompagner le développement de l'habitat léger

- ▶ Introduire plus de transparence dans le logement social..... page 45
- Réformer le système d'attribution des logements sociaux
- Rendre la gouvernance plus efficace
- Améliorer le contrôle du secteur

## **Annexes ..... page 49**

- ▶ Une série d'ordonnances pour accélérer la construction
- ▶ La loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013

# UN BESOIN DE RÉGULATION

## Engager la transition écologique des territoires

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

Les terres agricoles et naturelles, qui perdent tous les dix ans une surface équivalente à un département, ne doivent plus constituer une variable d'ajustement de l'urbanisation. Parallèlement, il faut créer les conditions pour la construction de 500 000 nouveaux logements par an d'ici à 2017. Il faut **donc construire plus, mais pas n'importe où**.

Pour cela, il faut définir le cadre juridique d'une ville plus dense et moins consommatrice d'espace et lancer un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour **engager la transition écologique des territoires, en encourageant la densification et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols**.

Cette grande réforme de l'urbanisme prend principalement corps autour de **deux vecteurs** :

- ▶ les mesures d'urgence qui ont été identifiées durant la concertation organisée dans le cadre de l'élaboration de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), et qui sont entrées en vigueur durant l'année 2013 à travers une série d'ordonnances, suite aux annonces du président de la République du 21 mars 2013 (voir annexe page 49) ;
- ▶ les mesures structurelles, qui ont nécessité une concertation et un débat parlementaires plus longs, mises en place par la loi Alur.

## Densifier en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins

### Permettre la densification des quartiers pavillonnaires

Dans les zones tendues, les quartiers pavillonnaires, très peu denses, constituent un gisement de foncier qu'il convient d'exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain de ces quartiers et en optimisant les équipements existants.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la loi Alur supprime :

- ▶ la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permet au plan local d'urbanisme (PLU) de fixer une **taille minimale de terrain**, mécanisme qui contribuait à l'étalement urbain ;
- ▶ **le coefficient d'occupation des sols (Cos)** : aujourd'hui, l'éventail des outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permet de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Dès l'adoption de la loi et en attendant la révision des documents d'urbanisme, les dispositions des PLU imposant une taille minimale de terrain et un coefficient d'occupation des sols ne seront plus opposables aux projets.

Pour les lotissements, la subdivision des lots sera facilitée : alors que la majorité qualifiée était requise, il lui est substituée la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au

moins de la superficie du lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

### **Préserver ou créer des espaces naturels en ville**

Densifier la ville ne doit pas se faire au dépend de la végétation, qui est un facteur clé de la qualité de vie en ville.

Pour répondre à ce risque, la loi Alur introduit un « **coefficient de biotope** » qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

**Le PLU pourra ainsi favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville** en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.).

### **Moderniser le droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers**

Le droit de préemption est fréquemment utilisé par les collectivités pour réaliser une opération d'intérêt général. Toutefois, il est souvent source de contentieux, un grand nombre de décisions de préemption (40 %) faisant l'objet d'un recours.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus efficaces, le Gouvernement souhaite **fixer un cadre juridique sûr au droit de préemption**, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants. La loi Alur comporte ainsi notamment deux mesures qui vont :

- ▶ **renforcer l'exercice du droit de préemption par le préfet**, dans les 197 communes qui affichent un retard par rapport à leurs obligations de construction de logements sociaux. Malgré l'avis défavorable d'une commune, le préfet peut désormais préempter tout type d'immeubles, quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement ;
- ▶ **sécuriser les modalités de mise en œuvre du droit de préemption** : les intercommunalités ont la possibilité de se doter d'une zone d'aménagement différé locale, où s'applique leur droit de préemption ; les collectivités peuvent avoir plus d'information sur un bien et le visiter avant de préempter.

---

## **Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols**

### **Favoriser le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser**

Le plan local d'urbanisme (PLU) d'une commune prévoit une définition du territoire en quatre grands types de zonage selon la destination retenue pour chaque espace :

- ▶ zones urbaines (zones U) : déjà urbanisées et où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions ;
- ▶ zones à urbaniser (zones AU) : destinées à être ouvertes à l'urbanisation, qui se subdivisent en zones dites 1AU, constructibles et proches de réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité) et en zones 2AU qui, à l'inverse, ne sont pas encore constructibles et distantes de ces réseaux ;
- ▶ zones agricoles (zones A) : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- ▶ zones naturelles (zones N) : à protéger en raison de la qualité des sites, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espace naturel.

On observe aujourd'hui dans les PLU un **surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation**, sans que cela corresponde à l'usage des terrains ni à la réalité des projets d'aménagement envisagés. Ainsi, bien souvent, sont classées 2AU des zones destinées à constituer une réserve foncière purement « théorique ». En outre, les zones 1AU sont trop souvent privilégiées pour l'accroissement d'une commune ou d'un quartier, au détriment d'une optimisation du tissu déjà urbanisé (zones U).

**Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation**, la loi Alur impose deux nouvelles dispositions :

- ▶ une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU doit produire une **délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire** par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;
- ▶ les zones classées 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront **considérées comme zones naturelles ou agricoles**. Elles ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf à engager une procédure de révision du PLU.

### **Lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels**

Les terres autrefois dévolues à l'agriculture sont aujourd'hui grignotées par des constructions implantées dans des zones rurales ou en périphérie des agglomérations. Ce mitage s'avère coûteux en termes d'équipements, de services publics et de réseaux. Il est en outre consommateur de terres cultivables et préjudiciable à la qualité des paysages. Pour lutter contre cette pratique, certains principes limitant la constructibilité seront renforcés.

Les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA) ont démontré toute leur utilité pour répondre à l'objectif de freiner l'artificialisation des terres agricoles. Le projet de loi Alur élargit leur champ d'intervention.

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, **la possibilité existante de recourir à une délibération motivée du conseil municipal pour déroger à la règle d'inconstructibilité est davantage encadrée**. Sont ainsi possibles, à titre exceptionnel, les constructions ou installations que le conseil municipal considère de l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale. Mais ces projets ne devront ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, ni entraîner un surcroît important de dépenses publiques. Ces délibérations devront être prises après avis conforme de la CDCEA.

Pour les communes couvertes par un PLU, le projet de loi prévoit de **rendre exceptionnelle la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle**, des secteurs de taille et de capacité limitées. Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, ces « pastilles » seront désormais délimitées avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui représentent un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée, sous conditions qu'ils ne compromettent pas l'exploitation et après avis conforme de la CDCEA. Dans les zones naturelles, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### Renforcer l'ingénierie foncière

Après les territoires industriels et en mutation, et les territoires tendus en matière de logement, le Gouvernement souhaite **doter l'ensemble des territoires**, autant que nécessaire, **d'établissements publics fonciers (EPF) d'État et/ou locaux** afin de favoriser :

- ▶ l'égalité et la solidarité des territoires, par la mise à disposition d'une ingénierie performante et la mobilisation d'une ressource fiscale mutualisée et dédiée ;
- ▶ l'impartialité dans le traitement des territoires, l'intervention des EPF étant réalisée dans le cadre de leur programme pluriannuel, qui assure la cohérence entre les orientations stratégiques ministérielles, les politiques régionales et les spécificités des territoires.

La loi Alur définit pour les EPF locaux des missions et objectifs similaires à ceux des EPF d'État, afin d'inscrire leur action au service de la **production de logements**, de la **lutte contre l'étalement urbain** et de la **promotion du développement durable**.

La présence de ces établissements va permettre d'apporter à l'ensemble des collectivités les compétences et l'expertise technique et financière nécessaires à la mise en œuvre d'une politique foncière efficace.

### Supprimer les Pos

Pour lutter contre l'étalement urbain et améliorer la meilleure prise en compte du volet environnemental dans les politiques locales d'aménagement et de planification, il faut notamment encourager les collectivités à se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU). Pour cela, **la loi Alur met fin aux plans d'occupation des sols (Pos)**.

Les Pos, n'ayant fait l'objet d'aucune évolution depuis de nombreuses années et n'étant pas en révision, font souvent obstacle à la mise en œuvre de politiques nationales notamment en matière d'environnement ou de logement. Or, on trouve notamment des Pos dans des régions où les enjeux environnementaux et les tensions sur le marché du logement sont importants, en particulier l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La loi précise aussi qu'**en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le Pos devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU)**.

### Maîtriser l'aménagement commercial

Le développement de surfaces commerciales, notamment en périphérie des villes, est très consommateur d'espaces qui pourraient être destinés à d'autres fonctions, notamment l'habitat. Plus de 3 millions de mètres carrés de surface de vente sont autorisés chaque année, alors que les friches commerciales se multiplient du fait de l'obsolescence des implantations.

Pour mettre un coup d'arrêt au développement de friches commerciales, la loi Alur crée, pour les porteurs de projets d'équipements commerciaux, une **obligation d'organiser la remise en état du terrain ou de traiter une friche**.

Pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols, la superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux est plus strictement limitée. Le code de l'urbanisme fixe actuellement un plafond équivalent à 1,5 fois la surface bâtie. La loi Alur **divise par deux ce plafond : la superficie du parking peut représenter au maximum les trois quarts de la surface du bâti**. La possibilité est laissée au PLU de moduler ce ratio jusqu'à 1, pour tenir compte des circonstances locales. Les places de stationnement dédiées à l'alimentation des

véhicules électriques ou hybrides rechargeables ne sont pas prises en compte dans ce ratio. Les revêtements perméables comptent pour moitié.

Depuis trois ans, les « drive », ces points de retrait permettant au client de venir retirer ses achats sans sortir de son automobile, connaissent une véritable explosion : entre janvier 2012 et février 2013, il s'est ouvert l'équivalent de 5 « drive » par jour, tandis que 87 ouvertures étaient annoncées rien que sur le mois de janvier 2013. Ce phénomène a entraîné l'implantation désordonnée d'entrepôts, loin de toute considération d'aménagement du territoire ou de développement durable.

Afin de lutter contre le mitage du territoire et de rendre aux élus la maîtrise de leur implantation, la loi Alur **soumet la localisation de ces « drive » à autorisation d'exploitation commerciale**. Les « drive » peuvent donc être implantés au sein des zones urbanisées, dans les zones commerciales existantes, à proximité des lieux de vie et d'activités habituellement fréquentés par les consommateurs.

Il est prévu que cette disposition s'applique aux « drive » en projet comme à ceux pour lesquels une demande d'autorisation d'urbanisme est en cours d'instruction, au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

### **Renforcer la loi pour mieux traiter les sols pollués**

La France compte plus de 300 000 sites potentiellement pollués et plus de 4 000 présentant une pollution avérée susceptible d'engendrer des risques sanitaires importants. L'enchevêtrement et la complexité des règles actuelles engendrent une multiplication des contentieux (150 % en trois ans).

Pour permettre le recyclage maîtrisé d'anciens sites industriels en vue de satisfaire les nouveaux besoins immobiliers liés aux stratégies de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain, la loi Alur comprend des dispositions qui vont :

- ▶ améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et prévenir l'apparition des risques sanitaires qui y sont liés ;
- ▶ encourager l'engagement des acteurs publics et privés dans le redéploiement des friches industrielles vers un usage résidentiel dans le respect du principe pollueur-payeur ;
- ▶ opérer une clarification des responsabilités des acteurs et établir un cadre sécurisé propice à la réhabilitation des friches, dans le respect du principe pollueur-payeur, alors que l'incertitude des règles actuelles paralyse les acteurs du secteur n'ayant pas l'expérience de la gestion des sites pollués ;
- ▶ concourir au développement d'entreprises spécialisées dans le traitement des sites et sols pollués et à l'essor d'une filière économique intégrée.



# UN BESOIN DE RÉGULATION

## Moderniser les règles d'urbanisme

Depuis 30 ans, l'urbanisme est une compétence décentralisée. Les élus locaux ont ainsi la responsabilité d'élaborer des documents d'urbanisme qui doivent permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale, la satisfaction des besoins en logements grâce à la prise en compte des différents modes d'habitat sur leur territoire, dans le respect des objectifs de développement durable.

### Favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux

À l'heure actuelle, les communautés de communes et les communautés d'agglomération n'exercent pas de plein droit la compétence d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

#### Repères

Seules 64 % des communes sont actuellement couvertes par un document d'urbanisme.

Uniquement 14 communautés d'agglomération et 175 communautés de communes exercent actuellement la compétence PLU intercommunal.

Or, la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait de l'intercommunalité l'échelle pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.

Pour affronter les questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources ou de pénurie de logements, telles qu'elles se posent aujourd'hui, le niveau communal n'est plus le mieux approprié. Enfin, l'intercommunalité, par la mutualisation des moyens et des compétences qu'elle permet, exprime et incarne la solidarité entre les territoires.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) instaure le **transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités** (communautés de communes et d'agglomération) selon les modalités suivantes :

- ▶ ce transfert intervient au terme d'un **délai de trois ans** suivant la promulgation de la loi, afin de laisser aux intercommunalités et aux équipes municipales le temps de se préparer ;
- ▶ un mécanisme de **minorité de blocage** permet aux maires de reporter le transfert de la compétence PLU au niveau intercommunal s'ils rassemblent un quart des communes représentant au moins 20 % de la population d'une communauté ;
- ▶ une **clause de revoyure** prévoit que le conseil communautaire et les communes délibèrent sur le transfert de compétence au niveau intercommunal à chaque fois qu'il est renouvelé (un transfert volontaire entre chaque renouvellement reste également possible, selon ces nouvelles modalités) ;
- ▶ avant le délai de trois ans prévu par la loi, les modalités de transfert de compétences actuellement prévues par le code général des collectivités territoriales demeurent.

Jusqu'à présent, il revenait aux partisans du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de se mobiliser et faire campagne. Désormais, l'intercommunalité est la règle, et non plus l'exception. Pour s'y opposer, les maires devront rassembler 25 % des communes et représenter au moins 20 % de la population, ils devront expliquer pourquoi ils s'opposent au transfert de la compétence au niveau intercommunal, etc.

Le dispositif créé est à la fois volontariste et suffisamment souple pour s'adapter aux communautés dans leur grande diversité et ne pas déposséder les élus de leur faculté à exercer leurs compétences, en particulier cette prérogative essentielle que sont les autorisations d'urbanisme. **L'intercommunalité vise à coordonner l'action des communes, non à se substituer à elles.**

Pour faciliter l'élaboration des premiers PLUI, la loi rend aussi facultative l'intégration des plans locaux de l'habitat et des plans de déplacement urbain dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).

---

### Renforcer la participation des citoyens en amont des projets

Le développement de la concertation dans les prises de décisions publiques constitue un enjeu de premier plan. Il permet de placer le citoyen au cœur de la conception des politiques d'urbanisme, qui le concernent au quotidien, et ainsi de respecter pleinement le principe de participation du public défini dans la Charte de l'environnement.

Le droit actuel prévoit la réalisation d'enquêtes publiques en fin de procédure. Or, **la concertation préalable est essentielle à l'acceptation du projet et permet de limiter les risques de contentieux.**

Il existe déjà des procédures de participation du public pour les projets et documents d'urbanisme ayant une incidence importante sur l'environnement. Ainsi, un débat public doit être organisé pour les projets d'aménagement ou d'équipement à fort impact environnemental (construction d'autoroute, de ligne ferroviaire...). Pour l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme (Scot, PLU) et la création de zones d'aménagement concerté (Zac), une concertation doit être menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

La loi Alur instaure une modalité de concertation, dès l'avant-projet et tout au long de la procédure, qui constitue une alternative très efficace à l'enquête publique qui arrive parfois trop tardivement pour prendre en compte dès l'origine du projet l'ensemble des incidences de ce dernier sur son environnement.

---

### Clarifier la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme

Le schéma de cohérence territoriale (Scot) est garant de la cohérence des politiques publiques. C'est un outil de planification qui coordonne les différentes politiques sectorielles composant la vie d'un territoire (habitat, déplacement, développement commercial, etc.).

Dans un contexte de multiplication de normes supérieures qui s'imposent à la fois au Scot et au plan local d'urbanisme (PLU), le risque d'incohérences augmente, entraînant des risques juridiques de plus en plus nombreux.

Dans un souci de simplification, le Gouvernement fait du Scot l'unique document intégrant les documents de rang supérieur. Les élus qui élaborent leur PLU n'auront plus que le Scot à examiner pour assurer le lien juridique entre le PLU et les normes supérieures.

Le Scot voit son rôle intégrateur renforcé, le PLU se référant à ce document sera juridiquement sécurisé. De plus, afin que l'intégration des différents documents soit plus rapidement effective, il est prévu que le délai pour la mise en compatibilité du PLU avec le Scot soit :

- ▶ d'un an si la mise en compatibilité nécessite une évolution mineure ;
- ▶ de trois ans si une révision est nécessaire.

La loi Alur crée deux nouvelles obligations pour le Scot :

- ▶ une **analyse du potentiel de densification** et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et favoriser la densification en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- ▶ un **diagnostic agricole du territoire, qui complète le diagnostic économique** et prend spécifiquement en compte l'impact de l'activité agricole sur l'ensemble de l'économie du territoire à moyen terme, afin de mieux préserver le foncier, les exploitations agricoles et leurs conditions de fonctionnement.

Enfin, **le rôle du Scot comme document pivot de l'aménagement commercial est conforté**. Le document d'aménagement commercial (DAC) est supprimé, au bénéfice du document d'orientation et d'objectifs, qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit dès lors les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, **ces conditions d'implantation devront privilégier la consommation économe de l'espace**, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

## UNE DYNAMIQUE D'INNOVATION

### Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives

La crise du logement frappe durement les Français, touchés tant par la hausse importante des prix que par la perte de la notion de vivre-ensemble et d'espace collectif. S'opposant à cet état de fait, de nombreuses expérimentations citoyennes émergent sur l'ensemble du territoire et proposent de nouveaux modes d'habitat, autant d'alternatives prometteuses aux pratiques classiques de production de logements.

D'autres options se développent aussi, comme l'habitat léger ou mobile. Certains de nos concitoyens font le choix de vivre dans une habitation de type yourte, caravane ou autre habitation démontable, mobile et synonyme d'un mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie. Le développement, somme toute récent, et la diversification de ces alternatives au logement classique rendent aujourd'hui nécessaire de revoir la réglementation.

Convaincu que la diversité de la société doit se refléter dans la diversité des modes d'habitat possibles et choisis, le Gouvernement a souhaité garantir et sécuriser ces alternatives, pour permettre la diversification des formes d'habitat choisi, dans le respect de l'environnement et de la biodiversité.

### Donner un statut à l'habitat participatif

L'habitat participatif peut se décrire comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif. Ce type de projets se caractérise par le respect de valeurs essentielles, comme la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat sain et écologique, la mutualisation d'espaces et de ressources.

#### Une troisième voie pour le logement

Loin d'être utopique, l'habitat participatif est une réalité pleine de potentiel, que certains pays voisins connaissent bien. Il représente en Suisse 5 % du parc immobilier, soit 130 000 logements. En Norvège, près de 15 % du parc de logements est géré par des coopératives d'habitants, ce qui représente 650 000 personnes. Cette proportion atteint même 40 % à Oslo.

L'habitat participatif s'avère ainsi un chantier en plein essor, qui constitue une piste prometteuse dans l'élaboration d'une troisième voie pour le logement, entre habitat individuel et collectif.

L'habitat participatif s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de la société. Choix de matériaux sains, réduction des déchets, rationalisation de l'espace, éco-responsabilité des habitants, qualité du bâti : tout est pensé pour faire de la performance écologique une priorité.

Ce mode de construction et de gestion de l'habitat **favorise l'accession sociale à la propriété.**

Projet social, il est aussi économique : la réduction des coûts par la suppression des intermédiaires, la diminution des charges quotidiennes par l'échange de services ou la mutualisation de l'espace font baisser le coût global de la démarche et la rendent abordable aux ménages modestes. Et, à travers la mise en place de clauses antispéculatives, ces projets

limitent aussi l'inflation immobilière et peuvent devenir des outils innovants de modération des prix de marché.

### Créer deux statuts pour l'habitat participatif

Les dispositions prévues par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) **créent un cadre juridique** correspondant aux caractéristiques et aux finalités de l'habitat participatif. Ce cadre permet à la fois de simplifier les montages juridiques et de sécuriser les dispositifs financiers, tout en conservant une certaine souplesse pour préserver la capacité d'innovation citoyenne et la diversité des projets.

Les personnes et les ménages qui souhaitent se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements, ainsi que des espaces partagés, forment des sociétés d'habitat participatif. Ces personnes ont la qualité d'associés et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. **Ces sociétés d'habitat participatif peuvent désormais prendre deux formes : coopérative d'habitants ou société d'autopromotion.**

Ces deux statuts spécifiques n'ont pas vocation à remplacer les outils existants, mais plutôt à enrichir la palette des outils mis à la disposition des groupes d'habitants pour leur permettre de mener à bien leurs projets.

Cette reconnaissance institutionnelle et législative de l'habitat participatif est fondamentale : elle permet de confirmer non seulement sa légitimité, mais aussi son développement.

Pour ces deux types de société, la loi prévoit également :

- ▶ la possibilité d'admettre comme associés des personnes morales et notamment des organismes de logement social ;
- ▶ la limitation de la responsabilité des associés à leur apport dans le capital ;
- ▶ la possibilité de transformer une société existante en coopérative d'habitants ou en société d'autopromotion ;
- ▶ **l'autorisation donnée aux sociétés d'autopromotion de se porter caution hypothécaire** pour les emprunts individuels des associés ou cessionnaires ;
- ▶ la création d'une **charte de fonctionnement** : à l'entrée des lieux, le nouveau locataire ou propriétaire s'engage, en signant cette charte, à respecter les règles édictées par l'assemblée générale ;
- ▶ la possibilité de souscrire des **parts sociales en industrie**, à l'occasion de la construction ou de la rénovation du bâtiment, qui correspondent à un apport-travail, au même titre que des apports financiers ou en nature ;
- ▶ le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives ne peut être majoré au-delà de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

---

### Accompagner le développement de l'habitat léger

Il existe des dizaines de formes et de variétés d'habitat léger : yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, etc. Toutes ont en commun d'être démontables, mobiles et synonymes d'un mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie. Bien souvent, ces installations sont agrémentées de panneaux solaires, d'éoliennes, de bassins de phyto-épuration, de jardins potagers, de vergers, etc.

Le développement, somme toute récent, et la diversification de ces alternatives au logement classique ont rendu nécessaire de revoir la réglementation. Dans différentes régions de France, l'installation de ces formes d'habitat mobile ou léger a en effet pu poser question du fait d'un cadre juridique inadapté.

## Faire entrer l'habitat léger dans le droit commun

Par exemple, jusqu'à présent, il n'existait pas de réglementation concernant les yourtes. Ce vide juridique a conduit à une «judiciarisation» des relations entre porteurs de projets et collectivités locales.

Pour dénouer cette situation, la loi Alur contient des dispositions qui visent à :

- ▶ **reconnaître que les dispositions d'urbanisme ont vocation à prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat** sur le territoire ;
- ▶ **sortir de l'instabilité juridique**, l'habitat léger considéré comme lieu d'habitation permanent devant entrer dans le droit commun.

Pour sortir du dilemme juridique sur le besoin ou non d'un permis de construire, le Gouvernement autorise les documents d'urbanisme à définir les terrains où les résidences mobiles ou démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être installées. Il suffit de soumettre ces terrains à un régime de déclaration préalable ou de permis d'aménager.

Si les résidences mobiles ont un statut connu, les résidences démontables, de formes diverses, doivent répondre à un « cahier des charges », dont le contenu sera précisé par décret et démontrant :

- ▶ **la réversibilité de l'habitat** : l'habitat est démontable, son installation est effectuée sans intervention d'engins lourds et aucun élément le composant, ou composant son aménagement intérieur, n'est inamovible ;
- ▶ **les conditions de raccordement le cas échéant aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements collectifs**, de façon à ne pas impacter les budgets des collectivités locales via la création de nouveaux réseaux ;
- ▶ **la sécurité** : l'usager de l'habitat doit veiller à la propreté, à la salubrité et à l'entretien des lieux pour éviter les incendies.

## Autoriser les résidences mobiles ou démontables en zone urbaine et dans les « pastilles »

Dans le volet de la loi Alur relatif à l'urbanisme, plusieurs dispositions permettent donc que les résidences mobiles ou démontables, qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par opposition à une utilisation touristique), soient autorisées en zones urbaines mais aussi dans les « pastilles », ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, prévus par le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU) dans les zones agricoles ou naturelles, qui sont normalement non constructibles.

De la même manière, les « terrains familiaux locatifs », destinés à l'installation des résidences mobiles de gens du voyage désireux de disposer d'un ancrage territorial sans toutefois renoncer au voyage une partie de l'année, peuvent également être installés dans des pastilles définies au sein des zones agricoles ou naturelles des PLU.

Pour assurer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, garantir la protection de l'environnement et des paysages et permettre la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, ce recours aux pastilles est par ailleurs strictement encadré par la loi Alur (voir page 21).

Concernant les gens du voyage, d'autres mesures sur l'habitat seront proposées dans le cadre d'une proposition de loi spécifique déposée par le député Dominique Raimbourg.