

LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)



La loi

- ◆ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014
- ◆ « Construire plus et loger mieux » : les deux défis de la loi ALUR
- ◆ Essentiel des dispositions d'application immédiate (au 27 mars 2014)
- ◆ 2 objectifs en matière d'urbanisme :
 - ◆ Stimuler l'effort de construction là où sont les besoins (objectif : 500 000 logements par an)
 - ◆ Lutter contre l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles (nécessité : « densifier la ville »)

LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)



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**

LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)



Présentation de la loi

Engager la transition écologique des territoires

Questions

Moderniser les règles d'urbanisme

Questions

Evolution de la mise à disposition en matière d'actes d'urbanisme

Questions

Informations sur l'actualité réglementaire

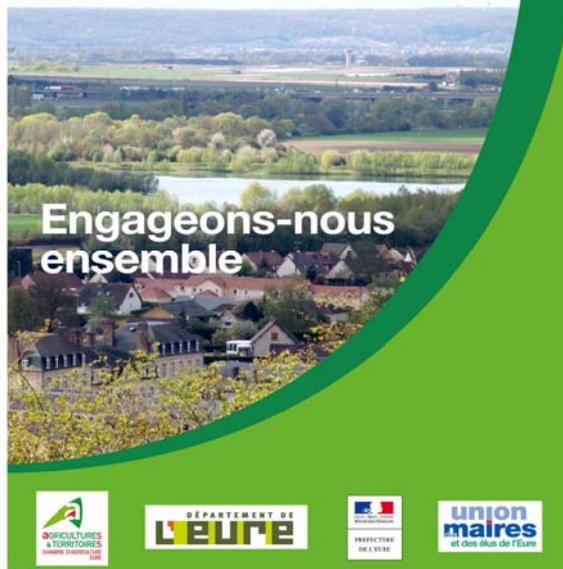
Qu'est-ce que la transition écologique des territoires ?

- ▶ **Objectif de la transition écologique** : passer d'un modèle de société fondée sur le prélèvement systématique des ressources terrestres à un modèle économique et social plus respectueux de l'environnement
- ▶ **Un processus initié depuis longtemps** :
 - ▶ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)
 - ▶ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
 - ▶ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
 - ▶ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- ▶ **Engager la transition écologique des territoires** c'est adopter, notamment, un nouveau modèle où les terres agricoles et naturelles ne constituent pas une variable d'ajustement de l'urbanisation
 - ▶ Un des leviers : l'aménagement du territoire (de la planification à l'aménagement opérationnel), la préservation des écosystèmes et des infrastructures économes

La transition écologique des territoires dans l'Eure

- ♦ **Un constat** : 740 ha artificialisés par an.... et une croissance démographique soutenue et en progression pour l'horizon 2030 : + 0,47% par an (contre 0,43% national et 0,08 % pour le 76) (sources INSEE 2010)

Charte pour une gestion économe de l'espace eurois



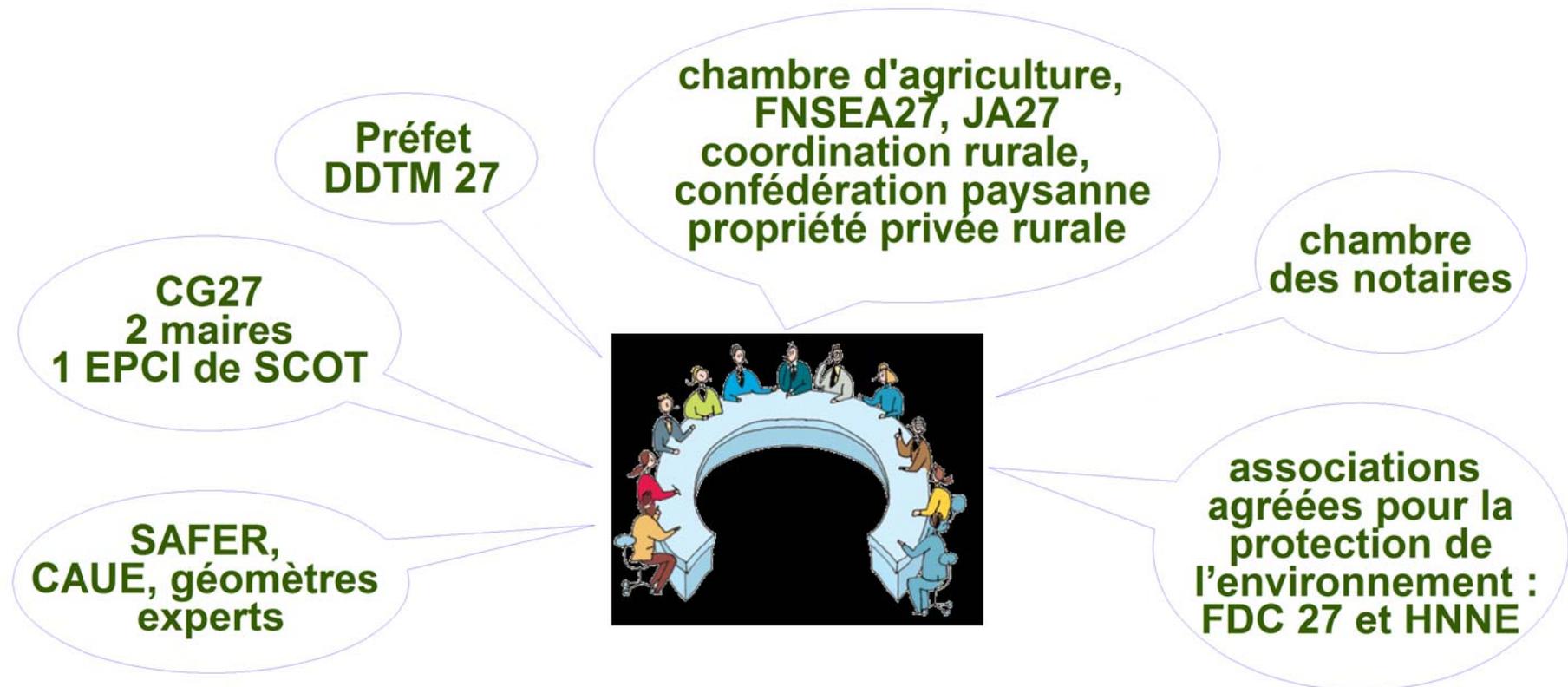
Des initiatives volontaires engagées et à poursuivre :

la charte pour la gestion des espaces eurois et ses déclinaisons (protocole sur les principes de constructibilité en espaces agricoles.....) :

- Encourager une politique de planification et d'urbanisme
- Intégrer l'agriculture dans les réflexions d'urbanisme
- Éviter le mitage de l'espace rural
- Lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace
- Optimiser les interactions foncier/environnement

La transition écologique des territoires dans l'Eure

- ♦ Une commission consultative (CDCEA) pédagogique
 - ♦ Instaurée depuis septembre 2011



Organisation et fonctionnement de la CDCEA



Engager la transition écologique des territoires

- ▶ 1/3 : Densifier en zone urbaine pour construire là où sont les besoins
 - ▶ SCoT : identifier les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation
 - ▶ PLU :
 - ▶ Analyser la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis et exposer les dispositions qui favorisent la densification
 - ▶ Inventorier les capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces



Source : CERTU



Engager la transition écologique des territoires

- ◆ 1/3 : Densifier en zone urbaine pour construire là où sont les besoins
 - ◆ Permettre la densification des zones déjà urbanisées (suppression de la taille minimale des terrains et du coefficient d'occupation des sols - COS)
 - ◆ Application aux PLU actuels et futurs
 - ◆ Application aux permis de construire et déclaration préalables déposées à compter du 27 mars 2014

Mais ATTENTION :

Le COS et la taille minimale des terrains des POS continuent d'exister

- ◆ Préserver ou créer des espaces naturels « en ville » (création d'un « coefficient de biotope », protection d'éléments de paysage, emplacements réservés)



Engager la transition écologique des territoires

- ◆ 1/3 : Densifier en zone urbaine pour construire là où sont les besoins

Densifier les lotissements :

- ◆ **Caducité des règles du lotissement**, à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (dans les communes dotées d'un document d'urbanisme)
- ◆ **Modification des règles de majorité**



Engager la transition écologique des territoires

- ◆ 2/3 : Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols
 - ◆ Lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels
 - ◆ Constructibilité limitée en l'absence de document d'urbanisme (L 111-1-2 du code de l'urbanisme) : **encadrement des dérogations au principe général d'inconstructibilité**
 - ◆ généralisation de l'**avis de la CDCEA** pour tout projet de construction hors des parties actuellement urbanisées des communes et si réduction des surfaces agricoles ou à vocation agricole
 - ◆ **avis conforme de la CDCEA** en cas de délibération motivée



Engager la transition écologique des territoires

- ♦ 2/3 : Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols
 - ♦ Lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels
 - ♦ Encadrement du « pastillage » dans les PLU :
 - à titre exceptionnel, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières
 - pour autoriser des constructions, des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur
 - avis de la CDCEA** (y compris si SCOT)



Engager la transition écologique des territoires

- ♦ 2/3 : Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols
 - ♦ Lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels
 - ♦ Évolution du bâti en zones agricole (A) et naturelle (N) des PLU :
seules sont possibles les adaptations ou réfections des constructions existantes (exclusion des changements de destination)
possibilité de dérogation sous conditions pour les bâtiments désignés pour leur intérêt architectural ou patrimonial:

En zone agricole :

changement de destination ou
extension limitée sans
compromettre l'exploitation
agricole

En zone naturelle :

changement de destination
sans compromettre l'exploitation
agricole ou la qualité paysagère
du site

Avis conforme CDCEA

Avis conforme CDNPS





Engager la transition écologique des territoires

- ♦ 2/3 : Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols
 - ♦ Reconsidérer les zones à urbaniser (AU)
 - ♦ Délibération motivée pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU :
à justifier à partir d'une analyse des capacités d'urbanisation inexploitées ou de la non faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant les gisements en zone urbaine ou en zone 1AU
application immédiate sauf pour modification déjà notifiée aux personnes publiques associées
 - ♦ Révision du PLU pour ouvrir une zone 2AU de plus de 9 ans :
entrée en vigueur différée au 1^{er} juillet 2015
exception : zones où acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI



Engager la transition écologique des territoires

▶ 3/3 : Lutter contre l'étalement urbain

- ▶ Analyser la consommation d'espaces sur 10 ans dans le rapport de présentation et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces dans les PLU
- ▶ **Maîtriser l'aménagement commercial** (traitement des friches, plafonnement des surfaces de stationnement, encadrement des « drive », le SCoT « pivot de l'aménagement commercial »)
- ▶ **Supprimer les POS** : retour au RNU (commune compétente)
si PLU non prescrit avant le 31 décembre 2015
ou
si approbation du PLU non réalisée au 26 mars 2017

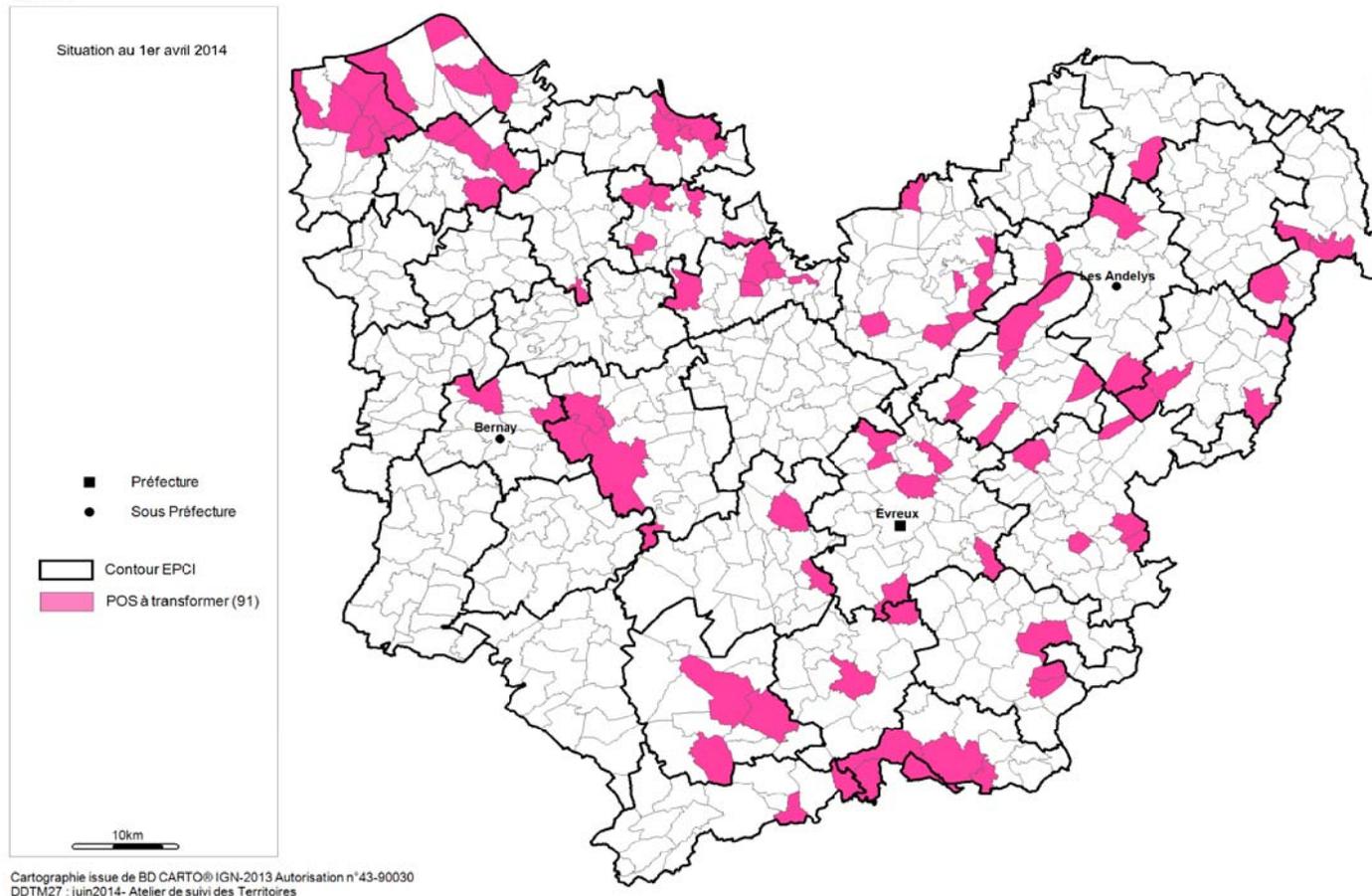
LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)



3/3 : Lutter contre l'étalement urbain

- Caducité des POS : 91 communes doivent anticiper la disparition de leur document d'urbanisme

Carte 2





Moderniser les règles d'urbanisme :

développer la couverture du territoire par des documents d'urbanisme répondant aux enjeux d'aujourd'hui

- ▶ Retravailler les plans locaux d'urbanisme afin qu'ils prennent en compte la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ainsi que les dispositions de la loi ALUR
 - ▶ Délai : 1^{er} janvier 2017 (approbation)
 - ▶ Les points clés :
 - ▶ Analyse de la consommation d'espaces
 - ▶ Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces
 - ▶ Continuités écologiques

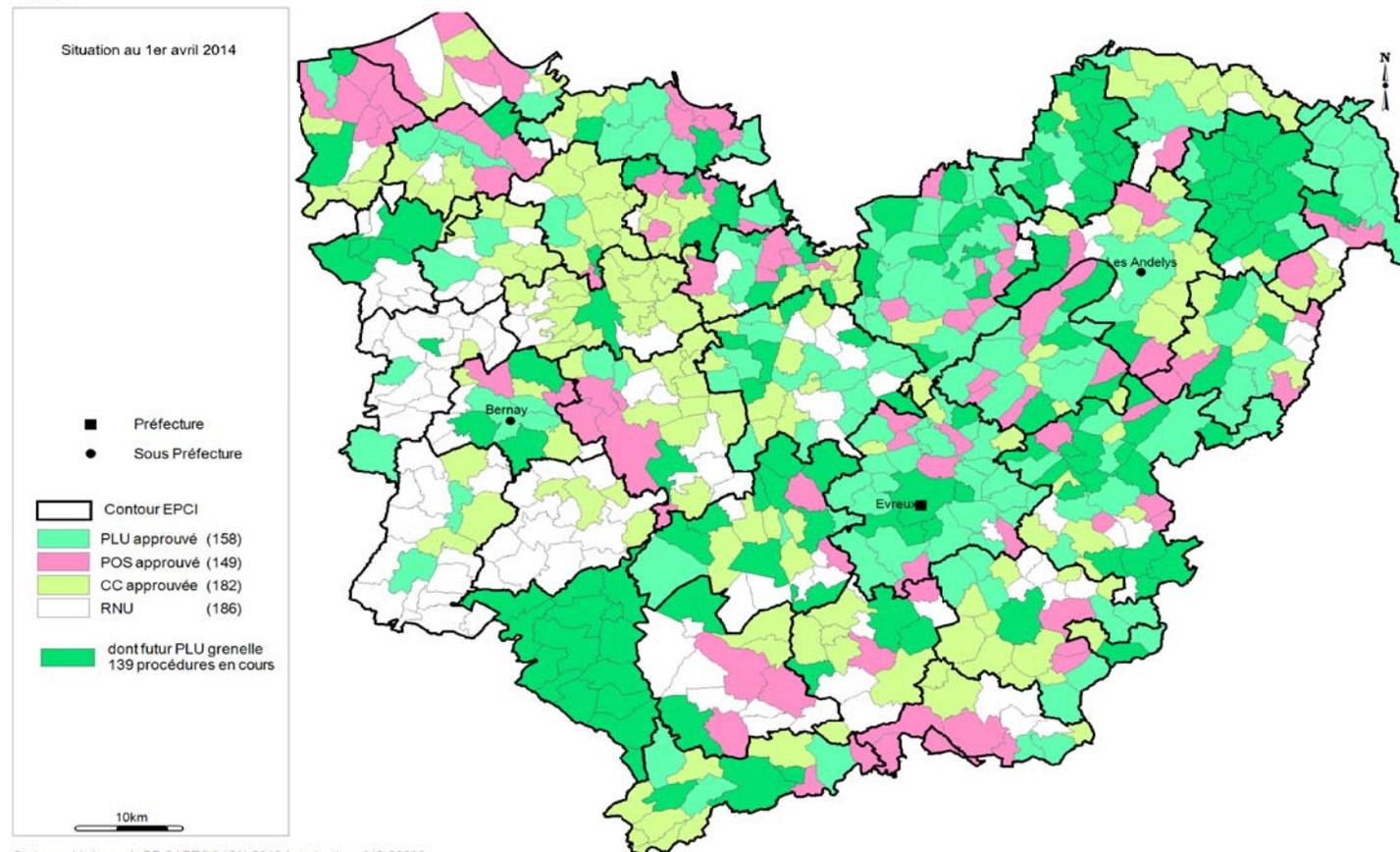
Sans oublier la mise en compatibilité avec le SCOT applicable



Moderniser les règles d'urbanisme

- Les documents en vigueur et ceux à l'étude couvrent 81 % des 675 communes

Carte 1



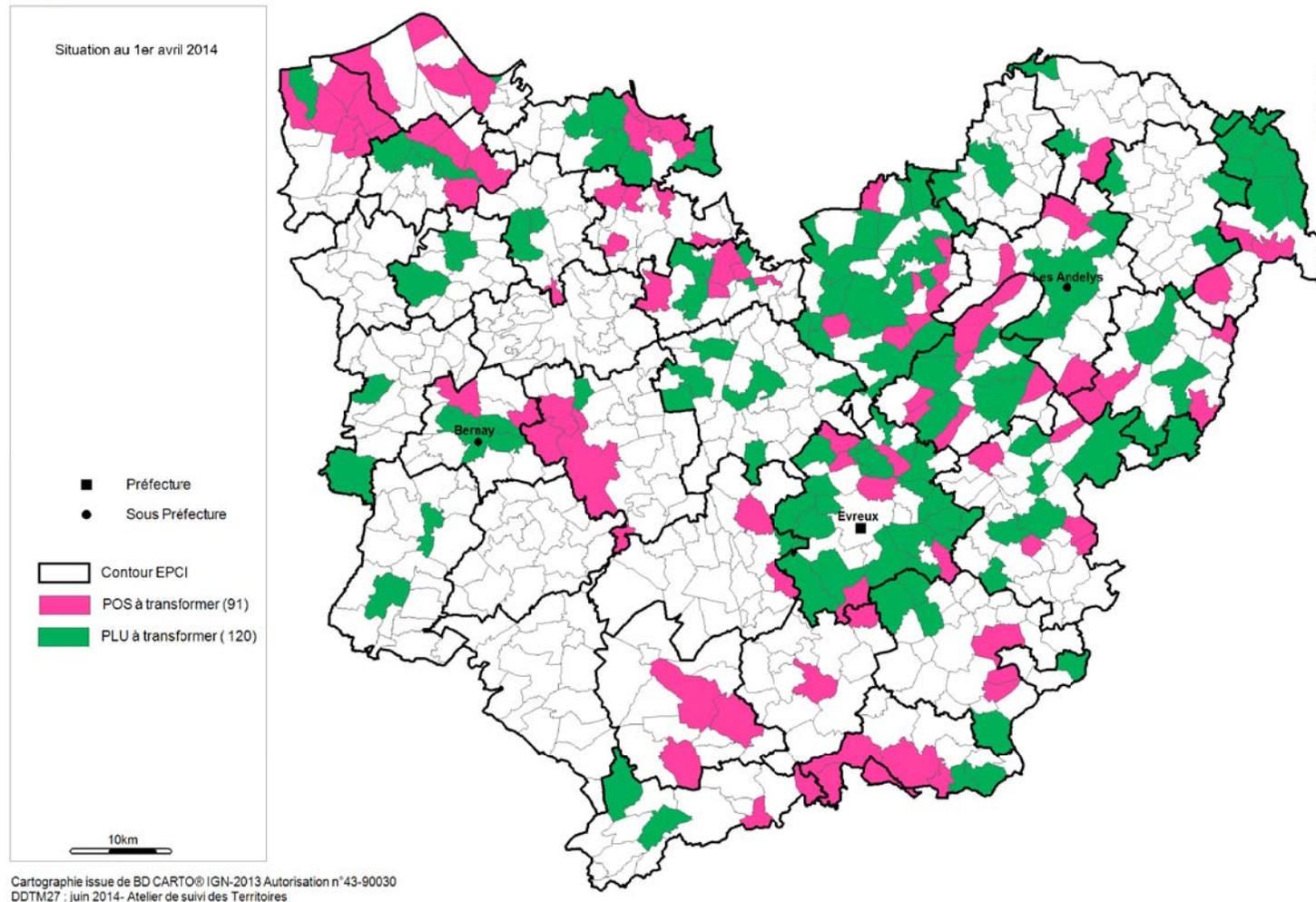
Cartographie issue de BD CARTO® IGN-2013 Autorisation n°43-90030
DDTM27 : juin 2014- Atelier de suivi des Territoires



Moderniser les règles d'urbanisme

- ◆ Les POS et les PLU devant évoluer d'ici 2017

Carte 3





Moderniser les règles d'urbanisme

- ◆ Favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux
 - ◆ Assouplissement du contenu des PLUi
 - ◆ Transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités (communauté de communes ou d'agglomération)

3 ans après publication de la loi sauf si 25 % des communes représentant 20 % de la population s'y opposent, sinon clause de revoyure (après renouvellement général des conseils municipaux et communautaires)
 - ◆ Transfert volontaire possible
 - ◆ Possibilité d'achever les procédures en cours avec l'appui de l'intercommunalité
 - ◆ Communauté de communes ou d'agglomération créée après le 26 mars 2017 : compétence obligatoire



Moderniser les documents de planification de l'Eure : une opportunité pour aller plus loin

♦ 3 possibilités

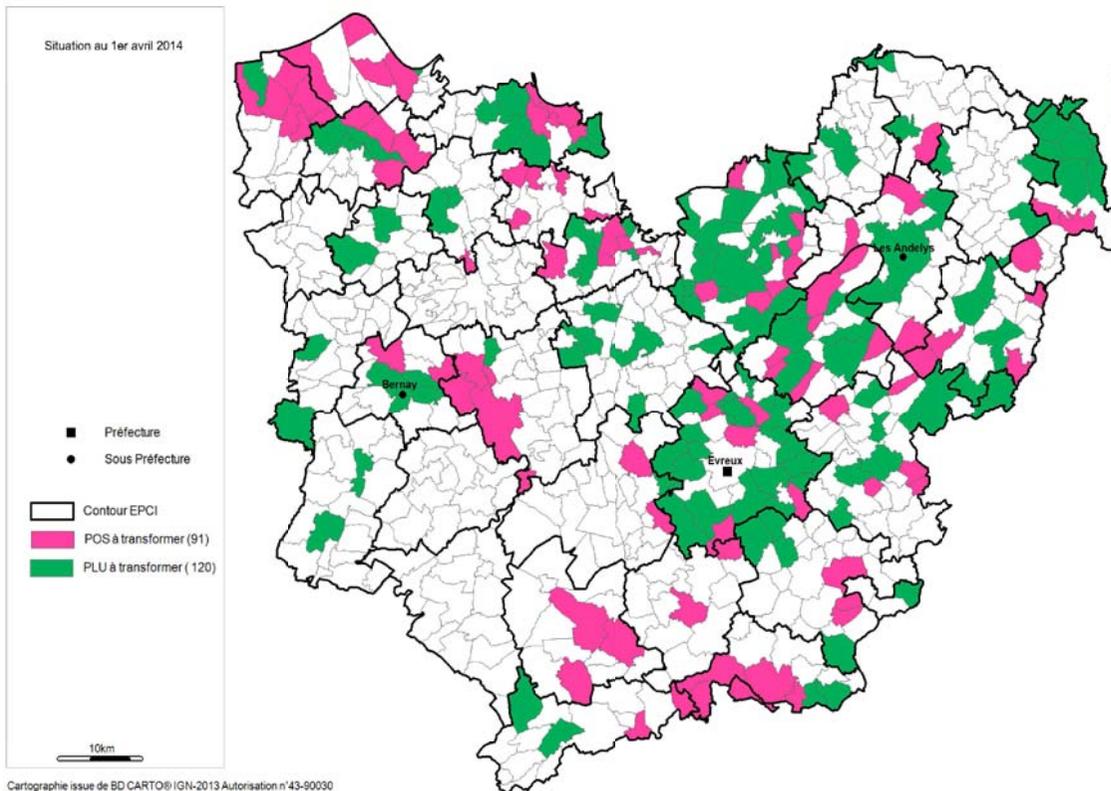
PLU grenellisé par la commune au 1^{er} janvier 2017 et expression d'une minorité de blocage au transfert à l'EPCI

PLU grenellisé par la commune au 1^{er} janvier 2017 puis transfert automatique de la compétence à l'intercommunalité au 27 mars 2017

transfert volontaire et anticipé à l'EPCI et PLU grenellisé par l'EPCI au 1^{er} janvier 2017

♦ Des opportunités fortes sur certains territoires

Carte 3

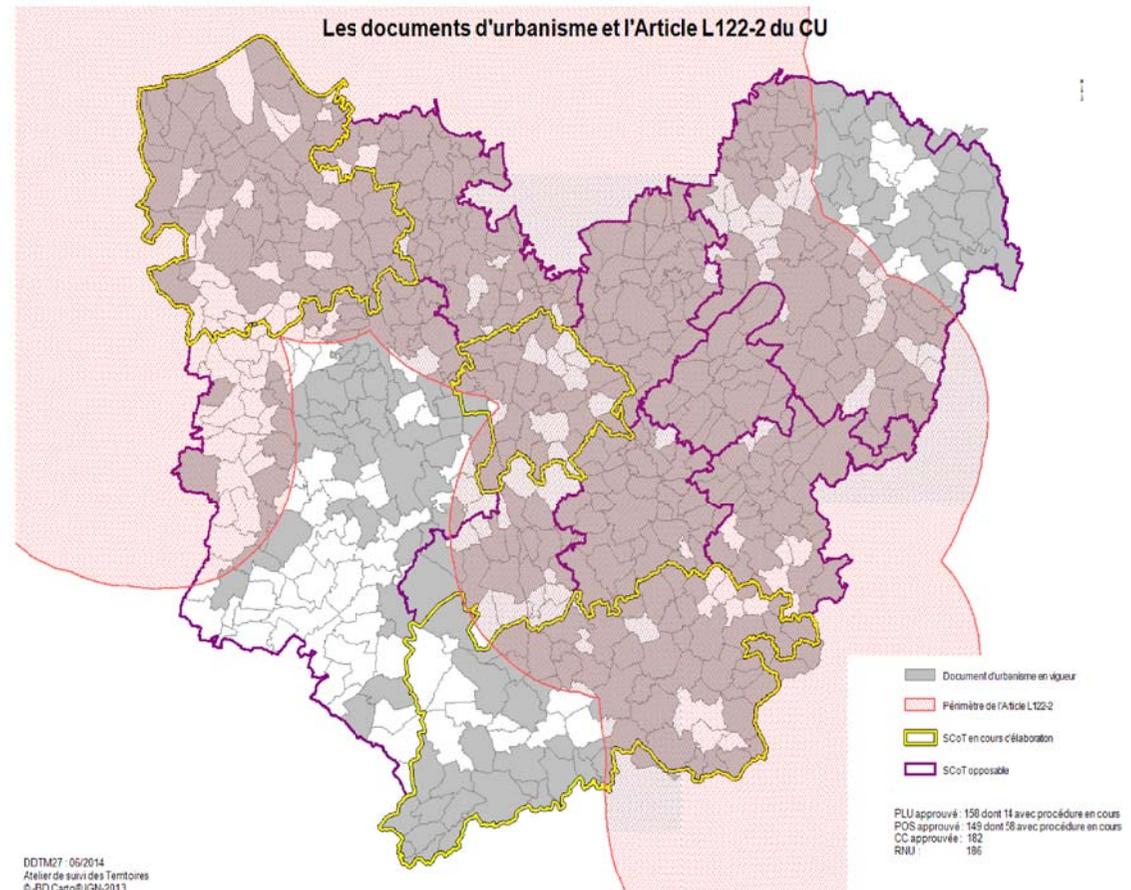


Moderniser les règles d'urbanisme

Développer la planification stratégique (SCoT)

En l'absence de SCOT applicable, renforcement des limitations de l'urbanisation pour :

- jusqu'au 31 décembre 2016 : 173 communes situées à moins de 15km de la limite extérieure des aires urbaines de plus de 15 000 habitants
- à compter du 1er janvier 2017 : toute commune





Moderniser les règles d'urbanisme

Développer la planification stratégique (SCoT)

En l'absence de SCOT applicable, renforcement des limitations de l'urbanisation :

- ▶ Interdiction d'urbanisation lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme, des
 - ▶ zones à urbaniser des PLU, créées après le 1^{er} juillet 2002
 - ▶ zones naturelles, agricoles et forestières dans un PLU
 - ▶ secteurs non constructibles des cartes communales
- ▶ Interdiction d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs situés hors des parties actuellement urbanisées des communes en RNU (installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et délibérations motivées)
- ▶ Interdiction des commerces et cinémas soumis à autorisation dans zones ou secteurs rendus constructibles après le 5 juillet 2003



Moderniser les règles d'urbanisme

Développer la planification stratégique (SCoT)

En l'absence de SCOT applicable, renforcement des limitations de l'urbanisation :

- Dérogation accordée par le porteur de SCOT (jusqu'au 31 décembre 2016) puis par le Préfet si SCOT non applicable
- **Consultation de la CDCEA** et non plus de la CDNPS et de la chambre d'agriculture
- **Critères pour accorder une dérogation :**

ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

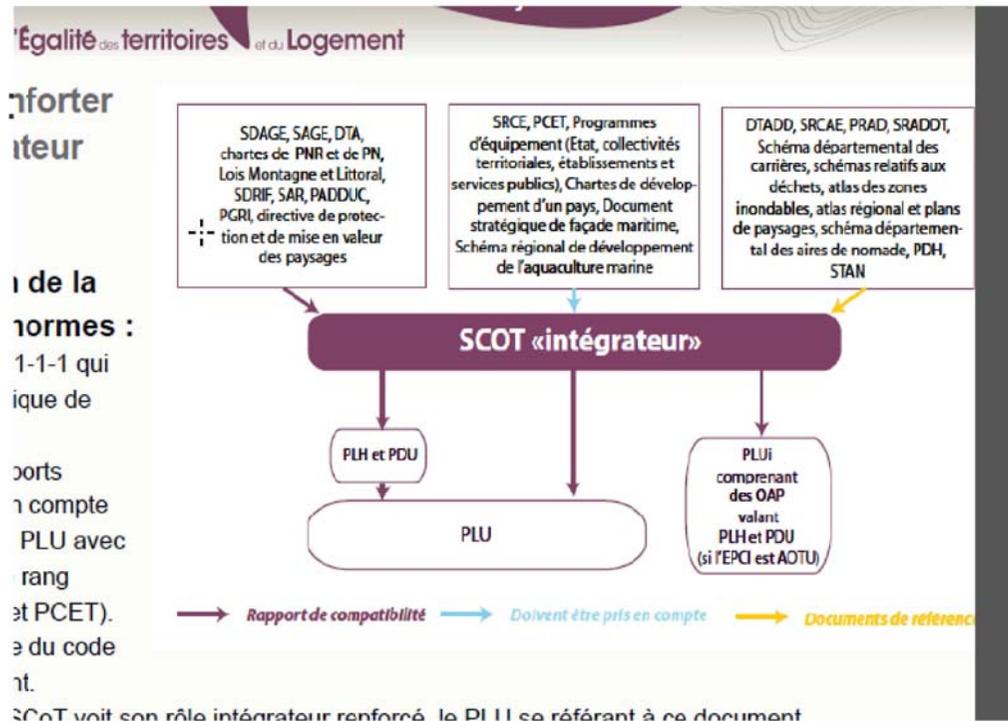
ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Moderniser les règles d'urbanisme

Développer la planification stratégique (SCoT)

- Document « intégrateur »
- Simplifier la hiérarchie des normes



- Périmètre incluant au moins 2 EPCI
- Délai de mise en compatibilité des documents d'urbanisme précisé (1 an voire 3 en cas de nécessité de révision)



Les conséquences en matière d'instruction des actes d'urbanisme :

Les communes dotées d'un POS, d'un PLU voire d'une carte communale sont compétentes pour la délivrance des actes d'urbanisme :



Elles choisissent leur service instructeur (article R 423-15 du Code de l'Urbanisme)



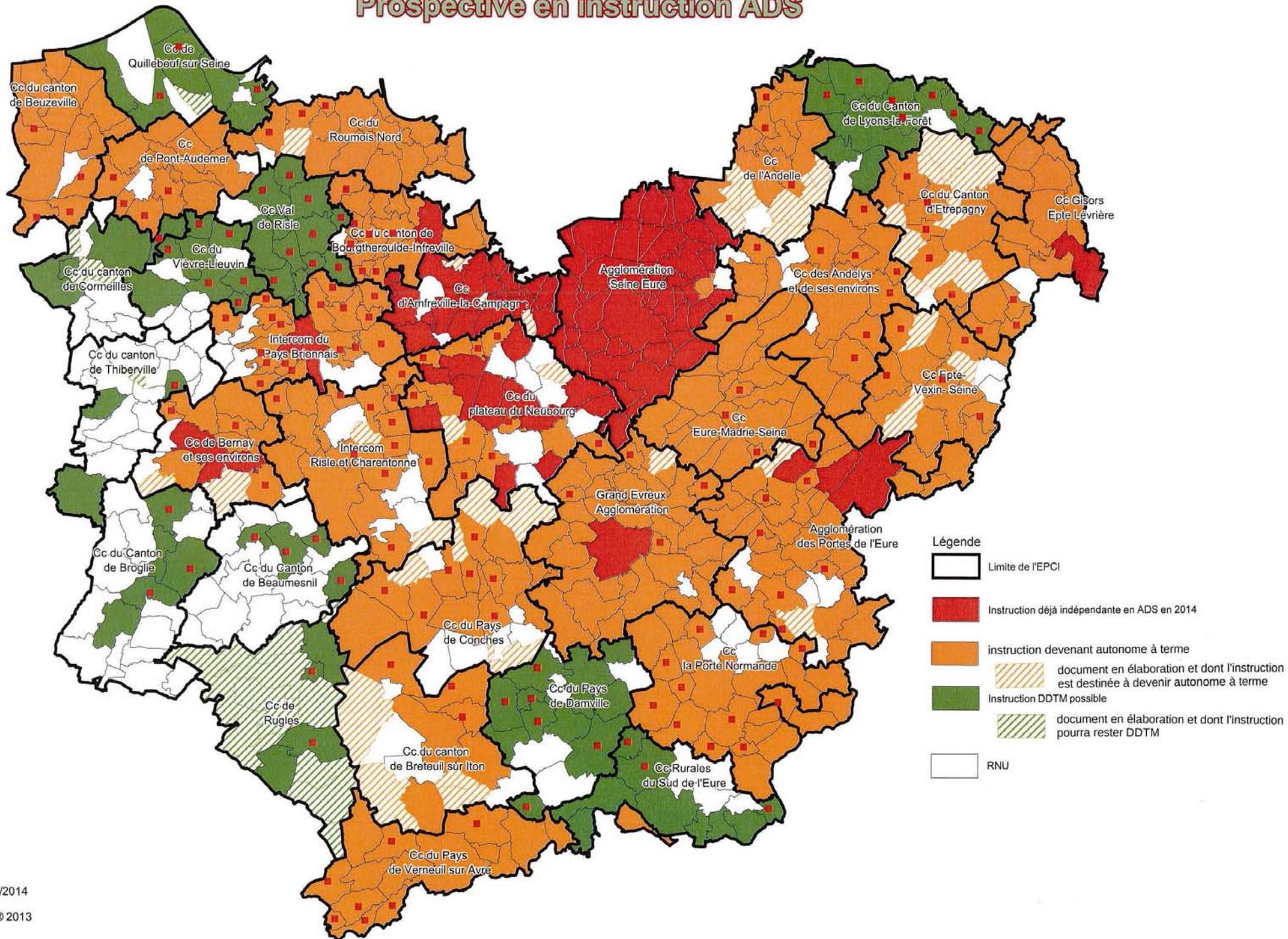
Evolution de la mise à disposition en matière d'actes d'urbanisme:

A compter du 1 juillet 2015 :

La mise à disposition gratuite des services de l'État pour l'instruction des actes est limitée :

- aux communes compétentes dont la population est inférieure à 10 000 habitants et ne faisant pas partie d'un EPCI regroupant plus de 10 000 habitants
- aux EPCI regroupant des communes dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants

Prospective en instruction ADS

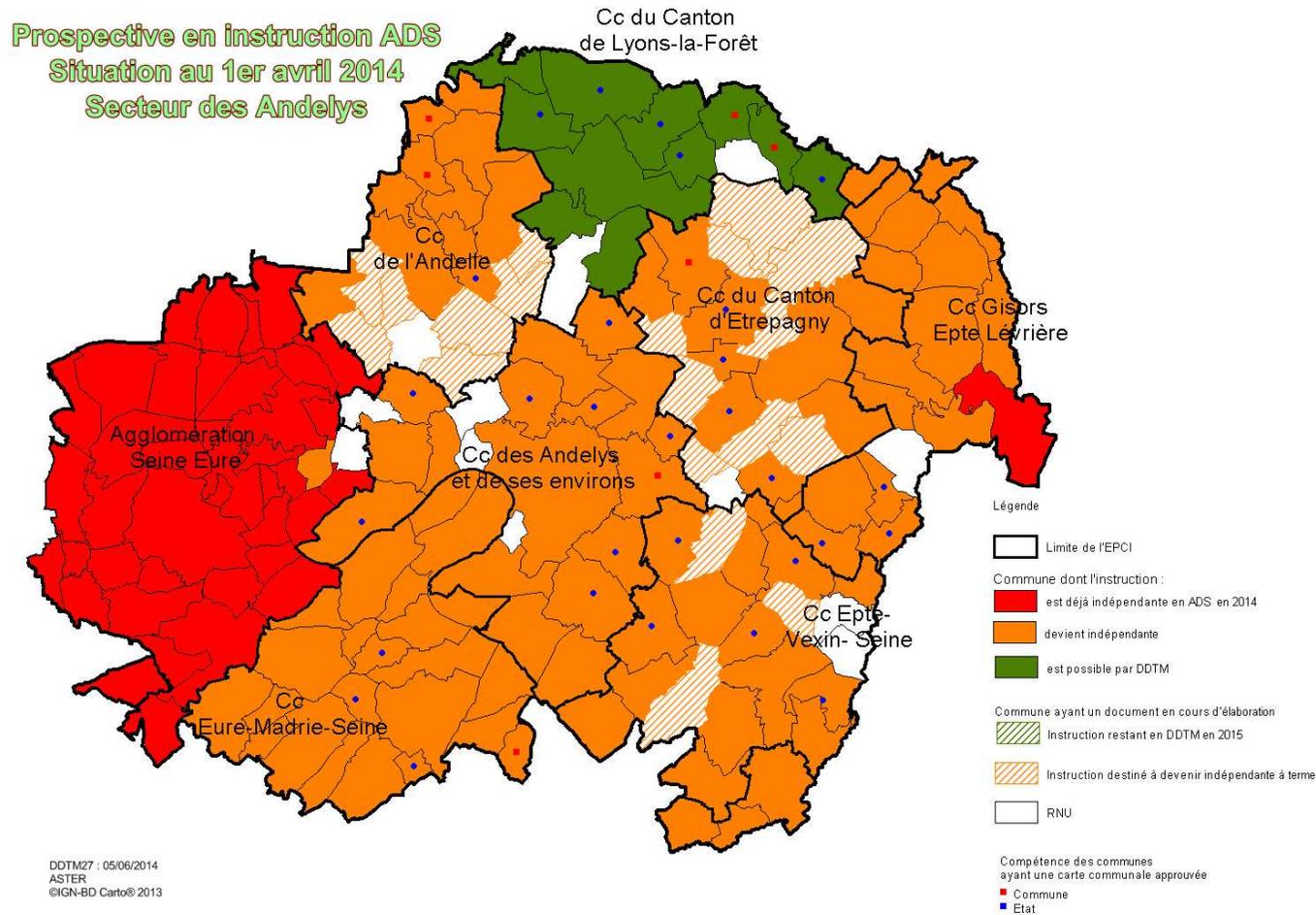


DDTM27 : 20/05/2014
 ASTER
 ©IGN-BD Carto® 2013

LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)

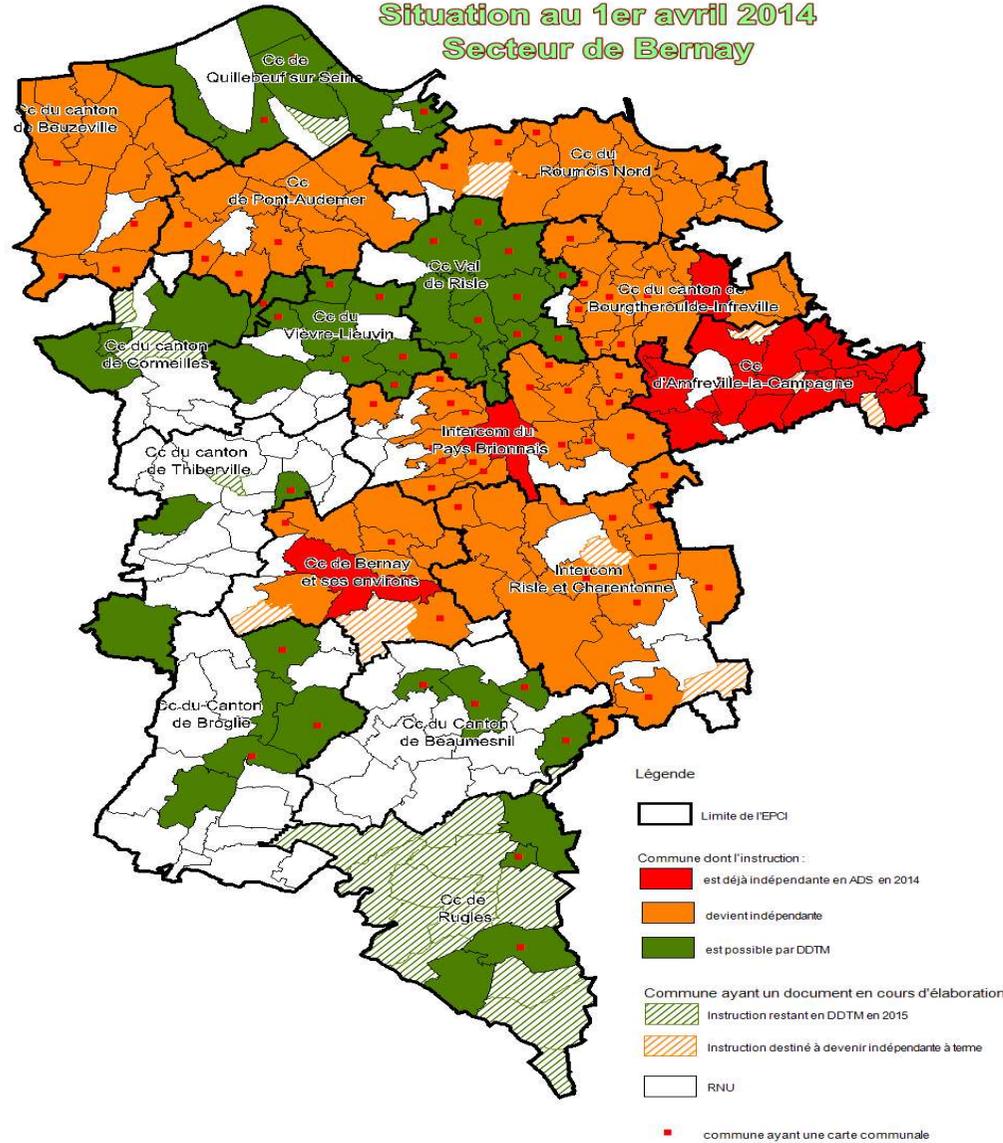


Evolution de la mise à disposition :



LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)

Prospective en instruction ADS Situation au 1er avril 2014 Secteur de Bernay



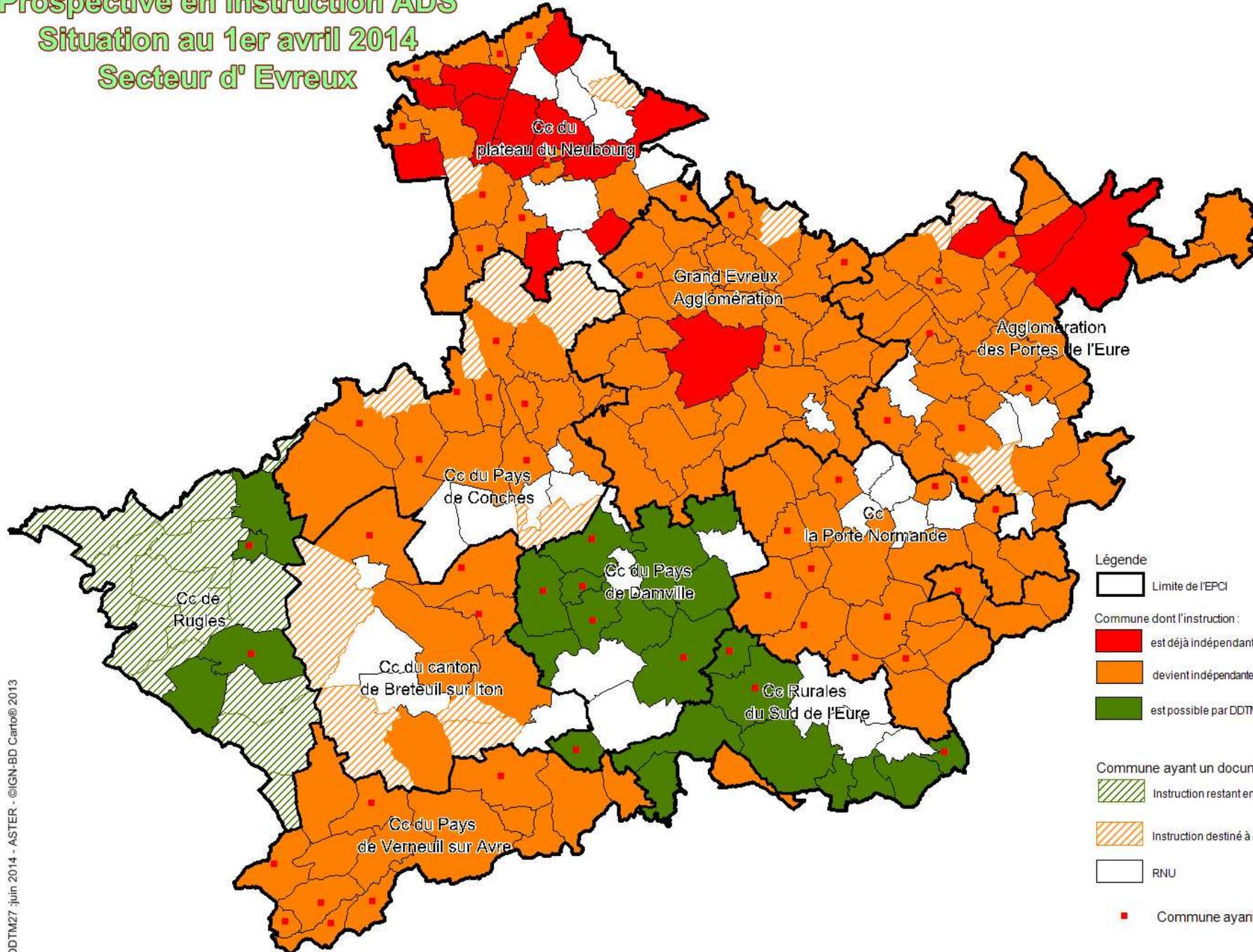
DDTM27 : 26/05/2014
ASTER
©IGN-BD Carto© 2013



Prospective en instruction ADS

Situation au 1er avril 2014

Secteur d' Evreux



DDTM27 - juin 2014 - ASTER - ©IGN-BD Carto© 2013



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Evolution de la mise à disposition en matière d'actes d'urbanisme:

Instruction DDTM :

- Communes RNU (sans document d'urbanisme)
- Communes appartenant à un EPCI dont la population est inférieure à 10 000 habitants
- Communes avec une carte communale approuvée avant le 26 mars 2014 de compétence ETAT et ce jusqu'au 1 janvier 2017*

*sauf si elles prennent la compétence avant



Evolution de la mise à disposition en matière d'actes d'urbanisme:

Accompagnement de la DDTM auprès des collectivités :

- Aide à l'organisation des collectivités pour la reprise de l'instruction
- Missions d'accompagnement du type : formation, compagnonnage, veille juridique
- Partage de l'instruction sur des dossiers complexes





Les missions prioritaires des Délégations Territoriales

- Portage auprès des collectivités des enjeux des politiques publiques : accessibilité, logement, bâtiment durable...
- Appui pour accompagner les collectivités sur l'évolution des documents d'urbanisme
- Conseil aux collectivités sur les projets particuliers (aide à la mise en place d'outil d'aménagement, mise à disposition d'un paysagiste conseil et d'un architecte conseil,)



Actualité réglementaire



Le retrait des déclarations préalables est possible depuis le 27 mars 2014 :

En cas d'illégalité

- après la mise en place d'une procédure contradictoire
- dans le délai de 3 mois à compter de la date de la décision tacite ou expresse

Actualité réglementaire

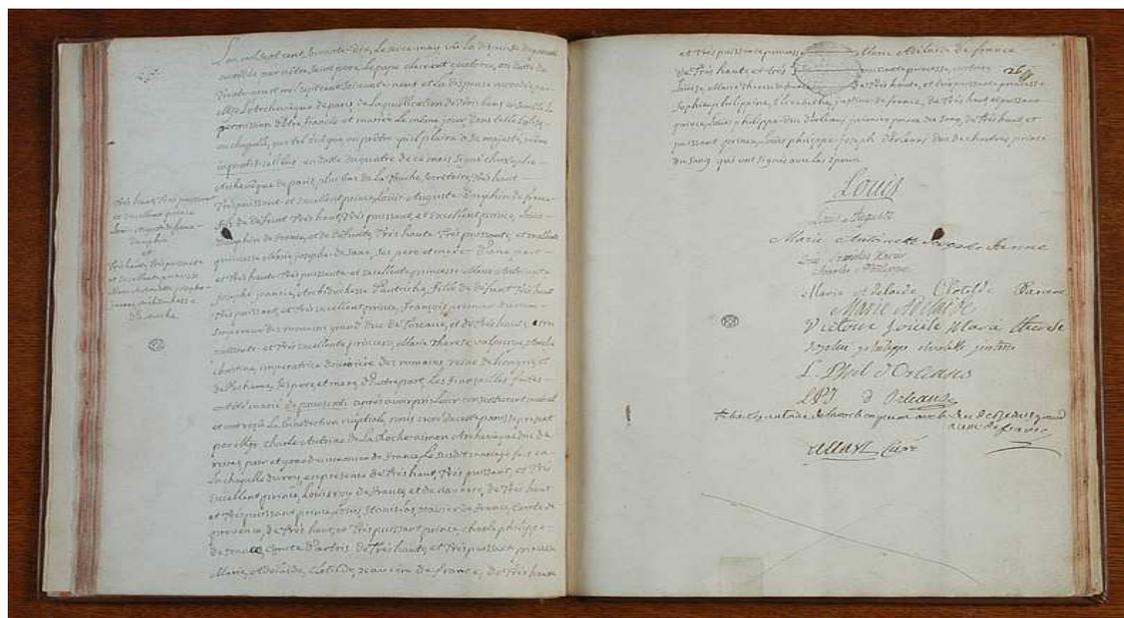
Taxe d'aménagement : de nouvelles exonérations communales possibles :

- surfaces annexes à usage de stationnement des logements sociaux
- locaux à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles
- locaux à usage artisanal
- abris de jardin soumis à DP

Pour entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2015, exonérations facultatives et modifications éventuelles du taux de TA sont à préciser par délibération du conseil municipal avant le 30 novembre 2014

Actualité réglementaire

Art. R.332-41 : obligation pour les communes de tenir **un registre des taxes et contributions d'urbanisme**



Actualité réglementaire

Rappel

- Travaux sur un Établissement Recevant du Public (ERP) :
dès lors que des travaux sont réalisés dans un ERP, il convient de déposer soit une autorisation de travaux (AT) et (ou) une déclaration préalable (DP) soit un PC, afin que les commissions accessibilité et sécurité puissent rendre un avis.
- ATTENTION : vous avez jusqu'au 31 décembre 2014 pour
 - soit réaliser les travaux nécessaires à une mise en accessibilité
 - soit déposer un engagement à les réaliser dans le cadre d'un Ad'Ap
(agenda d'accessibilité programmée)

Actualité réglementaire

Les ravalements hors secteurs protégés (R.421.2)

Les travaux de ravalement sont dispensés de formalité
sauf secteurs protégés (abords MH...), ou si DCM ou sur MH inscrit (R.421.16 =
PC)

→ date d'effet : depuis le 01.04.14

En revanche,

un ravalement accompagné d'une modification d'aspect extérieur demeure soumis
à DP



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

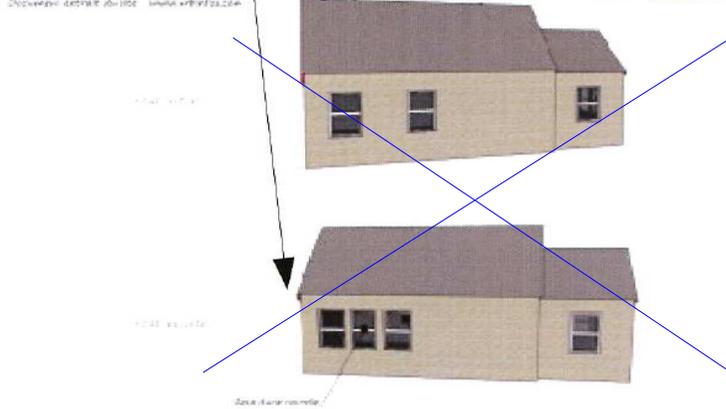
Direction départementale
des territoires
des Yvelines

.Les ravalements ou modif. aspect extérieur ?

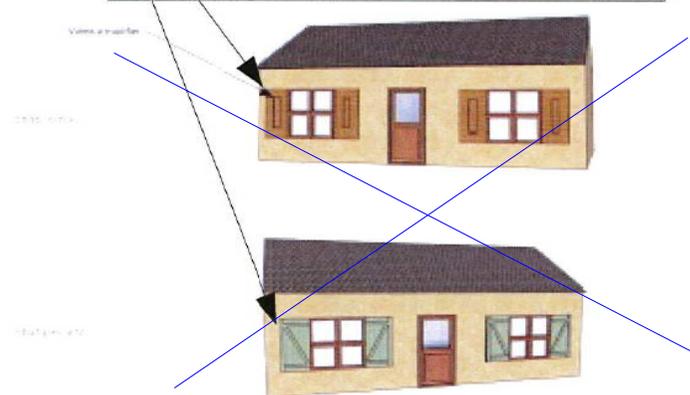
<http://www.urbinfos.com/travaux-construction/demarches-declarer-modification-aspect-exterieur-ou-ravalement-facade.html>
<http://www.urbinfos.com/reglementation/reglementation-ravalement-de-facade.html>

Club ADS RIF du 08.04.14

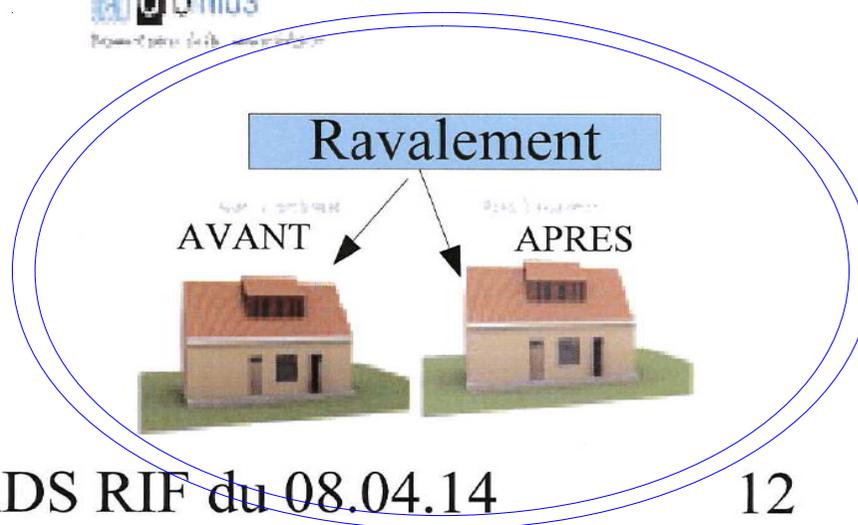
Ajout fenêtre



Volets modifiés



Modification teinte façade ou toiture



club régional ADS RIF du 08.04.14

12

Actualité réglementaire

Le lotissement :

- Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

2 procédures, selon le cas :

- a) sont soumis à permis d'aménager, les lotissements :
 - comportant la création ou l'aménagement de voies d'espaces ou d'équipements communs propres au lotissement
 - ou s'ils sont situés en site classé ou en secteur sauvegardé
- b) sont soumis à déclaration préalable, les lotissements :
 - ne comportant ni création/aménagement de voie, ni espace ou équipement commun
 - et n'étant situé ni en site classé ni en secteur sauvegardé

Le rôle de l'élu pendant l'instruction

MAIRIE

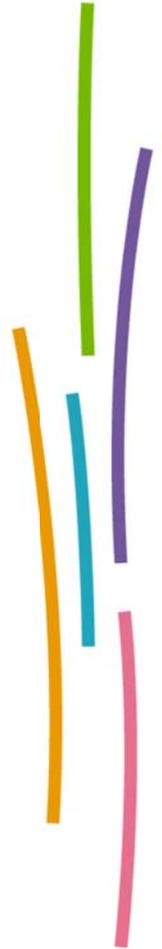


**donne son avis au
service instructeur
dans le délai d'1 mois**



PC – PD – PA – CU (b)

**ou 15 jours
pour la DP ou le CU (a)**



Coordonnées des personnes

Pascale MARTIN : Délégation territoriale d'Évreux

Laurent GUIFFARD : Délégation territoriale des Andelys

Frédéric SCRIBOT : Délégation territoriale de Pont-Audemer et de Bernay

Séverine CATHALA : Service Prévention des risques et aménagement du territoire

Christian BUSSIGNIES : Service Appui aux Collectivités et Bâtiments

Site départemental de l'Etat : <http://www.eure.gouv.fr/>



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MERCI POUR VOTRE
ATTENTION

