

Service urbanisme
opérationnel
Unité pilotage,
expertise, conseil,
animation en ADS et
publicité
01 60 32 13 34

n° 6

Juillet 2014

C'Permis 77



Infos ADS

Loi ALUR et ADS

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
promulguée le 24 mars 2014



Objectifs de la loi

- Proposer des mesures d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logement
- Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols
- Sécuriser juridiquement les projets

En ADS, la loi intervient :

- en matière de compétence ADS
- en modifiant certaines pièces constitutives
- en réformant et renforçant certaines règles et outils de l'urbanisme

● FIN COS ET TAILLE DE PARCELLE

Le contenu du règlement en vertu du nouvel article L.123-1-5 du CU => le PLU ne comporte plus :

- de règles de superficie minimale de terrains
- de coefficient d'occupation des sols

INSTRUCTION

des demandes d'autorisation d'urbanisme



● ATTENTION

- le nouvel article L.123-1-5 n'est pas applicable aux demandes de PC et DP déposées avant la loi ALUR
- dès le 27/03/2014 : les COS et les règles de superficie contenues dans les PLU sont inapplicables => l'autorité compétente doit les écarter (suivant procédure habituelle des dispositions illégales - cf note DDT du 17/07/2012)
- les POS ne sont pas concernés (L.123-19 du CU) et les PAZ (plan d'aménagement de zone) demeurent également applicables dans toutes leurs dispositions (L.311-7 du CU)

Comment faire pour ne plus appliquer l'article 5 (superficie minimum) et/ou le COS des PLU ?

L'autorité compétente doit rédiger un arrêté dont les visas mentionnant la ou les dispositions illégales (superficie et / ou COS) et la justification de la non application de la ou des dites règles, ainsi :

Dans les visas :

Vu l'article 157 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme en supprimant le COS et/ou les dispositions fixant une superficie minimale des terrains constructibles

Dans les considérants :

Considérant que le PLU de la commune fixe un COS et/ou une superficie minimale des terrains constructibles ;
Considérant que l'article 157 de la loi est d'application immédiate rendant illégales les dispositions fixant un COS et/ou une superficie minimale des terrains d'un PLU ;
Considérant en conséquence qu'il y a lieu d'écarter l'article et/ou les articles (citer le/les articles du PLU) ;



En matière de planification :

■ Les communes dotées de PLU contenant des COS et des dispositions fixant une superficie minimale des terrains constructibles procéderont par modification simplifiée pour supprimer ces dispositions

■ Les POS seront caducs à compter du 31/12/2015 (à défaut d'engagement dans un PLU) => retour au RNU
En cas de retour au RNU : avis conforme du préfet recueilli (L.422-6 du CU)

! L'autorité compétente demeure le maire au nom de la commune => transfert de compétence définitif

● LOTISSEMENT

L.442-9 du CU modifié : les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement ou un cahier des charges approuvé cessent de s'appliquer au terme de 10 ans si le lotissement est couvert par un PLU ou un POS



L.442-10 du CU modifie les règles de majorité requise en cas de modificatif à un lotissement => la 1/2 détenant les 2/3 de la superficie ou les 2/3 détenant le 1/2 de la superficie

Possibilité de retirer une DP illégale : procédure identique à celle du PC dans le délai de 3 mois.

● CONSTRUCTIONS HORS DES PARTIES URBANISÉES

L'article L.111-1-2 du CU modifié : saisie de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) pour les constructions qui pourraient être autorisées en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) d'une commune non couverte par un POS ou un PLU
=> si construction autorisée suite à délibération du conseil municipal en vertu du 4° du L 111-1-2 = avis conforme de la CDCEA (compétence liée) – avis réputé favorable au delà de 1 mois.

L'article L.111-6-2 du CU modifié (non opposition aux matériaux renouvelables) étendu aux POS, PAZ et règlement de lotissement et ne concerne que les règles relatives à l'aspect extérieur.



● LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOGEMENTS SOCIAUX (COMMUNES SRU)

Un plan intérieur en cas de logements collectifs (exigible en PC et DP)

L'article L.423-1 du CU permet au maire de demander un plan intérieur en cas de construction de logements collectifs => cet article pourrait répondre au dispositif mis en place au L.111-13 du CU concernant les communes « carencées » (30 % de Logement Locatif Social).

Lorsque le préfet a prononcé la carence* d'une commune (loi SRU) et que cet arrêté prévoit directement des secteurs dans lesquels les opérations de logement sont délivrées au nom de l'État (L.302-9-1 du CCH), la signature relèvera soit du maire au nom de l'État, soit du préfet, en fonction des conditions fixées aux articles R.422-1 et 2 du code de l'urbanisme.

● MODES D'HABITAT

Pour prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat, l'article 132 de la loi :

■ requalifie les caravanes en « résidences mobiles »
■ instaure une nouvelle notion de « résidences démontables » : mobil-home, yourte, tipi...

L'article L.444-1 du CU autorise les terrains aménagés pour les gens du voyage en secteur constructible ou en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dans les secteurs naturels, agricoles ou forestiers).

L.111-4 du CU aligne les modalités de raccordement aux réseaux à ces terrains ; toutefois, le demandeur pourra s'engager, dans la demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que sur les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant fixées par le PLU (en attente de décret).



* Une commune est en situation de carence lorsqu'elle n'atteint pas son objectif de rattrapage de réalisation de logements locatifs sociaux (L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation), fixé par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et la loi Duflot (25 % de LLS).

● URBANISME COMMERCIAL

Les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait de marchandises commandées dit « DRIVES » : art L.752-1 et suivants du code du commerce modifiés

■ soumis à autorisation préalable de la Commission Départementale d'Action Commerciale - CDAC- (extension, création et pistes de ravitaillement attenantes)

■ à l'exception des drives créés au sein d'un magasin déjà existant à la date de la loi ALUR et ne créant pas une surface de plancher > 20 m²

INSTRUCTION

des demandes d'autorisation d'urbanisme

R.431-27 du CU : « la demande est accompagnée du récépissé de dépôt d'un dossier complet auprès de la CDAC »

Délai de droit commun : 3 mois (sauf si espace d'accueil de clients = Établissement Recevant du Public => 6 mois)

L.425-7 du CU : « le permis ne peut être accordé avant la délivrance de l'autorisation CDAC »

**Application immédiate aux projets
en cours d'instruction**

Aires de stationnement liées à des commerces soumis à CDAC :

À compter du 1/01/2016 : l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement (bâties ou non bâties) liées aux commerces soumis à CDAC ne pourra excéder les $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher commerciale (sauf disposition du PLU pouvant instaurer une emprise comprise entre les $\frac{3}{4}$ et la totalité de la surface de plancher commerciale).



N'hésitez pas à consulter les fiches techniques
sur le site du ministère du logement et de l'égalité des territoires :
Ville Durable et Urbanisme/Droit de l'urbanisme/la loi ALUR/Ressources/fiches techniques :
<http://www.territoires.gouv.fr>

