

**Rencontre entre les services instructeurs des  
Collectivités Territoriales  
et de la  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
de la Seine – Maritime**

**4 juillet 2013**

**Revue d'actualité juridique en ADS**

**Perspectives 2013 - 2014**

**Préambule** : 3 petites nouveautés depuis le 1er janvier 2013

- ➔ **Déploiement de la RT 2012** (cf intervention DREAL/DDTM)
- ➔ **Circulaire DGPAAT/SDPM/C2013-3031 du 19 mars 2013** du Ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, de la Ministre de l'égalité des territoires et du logement et de la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie relative à l'instruction des dossiers administratifs relatifs au « plan silos » : un silo lié à une entreprise ne peut pas être implanté en zone agricole d'un PLU.
- ➔ **Instruction de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 15 avril 2013** relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (Nor : devp1309892)



## Sommaire

- I. Le décret balai ADS
- II. Le projet de loi Duflot 2  
« Logement et urbanisme »
- III. Projet d'ordonnance relatif à  
l'accélération des projets de  
construction



|

# Le décret balai

## ADS

DDTM 76 SRMT/BDSA Juillet 2013

## 1. Un ensemble de mesures visant à :

- Alléger la procédure d'instruction et à simplifier le régime des autorisations du droit des sols ;
- Intégrer les préoccupations environnementales dans les procédures d'urbanisme ;
- Permettre les échanges dématérialisés entre les usagers et les maires et l'autorité compétente ;
- Remédier aux effets induits par la réforme de la surface de plancher ;
- Procéder à des correctifs et à des ajustements techniques ;
- Mettre en œuvre la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

## 2. Contenu du décret

→ **Le décret définit** les portes, les portes-fenêtres et les volets isolants ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment les panneaux photovoltaïques, auxquels les dispositions d'urbanisme ne peuvent pas être opposées en application de textes issus de la loi Grenelle II.

### → **De nouvelles autorités compétentes en matière d'instruction**

- permet à l'ensemble des syndicats mixtes, qu'ils soient ouverts ou fermés, d'assurer l'instruction des demandes de certificats d'urbanisme et d'autorisations d'urbanisme.
- précise le rôle des autorités compétentes concernant le contrôle des attestations jointes à la demande d'autorisation et à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

### 3. Contenu du décret

#### ➔ Dispense de formalités

■ **Les travaux de ravalement**, auparavant soumis à déclaration préalable, sauf dans les secteurs et espaces protégés et dans les périmètres délimités soit par le PLU, soit par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent.

#### ■ Fosses agricoles :

- bassin  $< 10 \text{ m}^2$  : pas d'autorisation
- $10 \text{ m}^2 > \text{bassin} > 100 \text{ m}^2$  : DP
- bassin  $> 100 \text{ m}^2$  : PC

■ **Ouvrages accessoires aux infrastructures fluviales, ferroviaires, routières ou aériennes** (outillages, des installations techniques directement liés à l'exploitation de l'infrastructure) : dispense d'autorisation au même titre que les infrastructures elles mêmes.

### 3. Contenu du décret

→ **Normalisation des échanges électroniques** conformément à l'ordonnance n°2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives et conformément au règlement général de sécurité.

### 3. Contenu du décret

#### → Ajustements techniques en matière de surface et d'emprise au sol

- Sécurisation de la définition de "l'emprise au sol" dans l'attente des conclusions de la Mission d'évaluation des impacts chiffrés de la réforme de la surface de plancher et du décret n° 2012-677 du 7 mai 2012 relatif à une des dispenses de recours à un architecte ;
- Précision du régime juridique des antennes de télécommunication ainsi que celui de la transformation de surfaces closes et couvertes supérieures à 5 m<sup>2</sup> en surface de plancher.

### 3. Contenu du décret

#### → Ajustements techniques divers

- Clarification des modalités de création et d'agrandissement des terrains de camping soumis à permis d'aménager et de préciser le régime juridique des habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisir et leurs installations mobiles accessoires ;
- Précision des équipements dont la création ou l'aménagement dans le cadre d'un lotissement a pour effet de soumettre l'opération de division foncière à la délivrance d'un permis d'aménager ;
- Alignement du régime juridique des sites en instance de classement et des sites classés au titre du Code de l'environnement ;
- Précision sur le fait que les certificats d'urbanisme relèvent bien de la compétence du préfet en cas de désaccord entre le maire et le service instructeur.

### 3. Contenu du décret

#### → Ajustements techniques divers

- Complément de l'article R111-50 du Code de l'urbanisme : il ne s'agirait plus d'un décret, mais d'un arrêté;
- L'article R111-50-2 concernant les règles auxquelles on peut déroger deviendrait un L, dans la partie législative ;
- Article R431-16-3 du Code de l'urbanisme, une nouvelle pièce à joindre à la demande de PC, quand la demande porte sur un immeuble collectif : un tableau indiquant le nombre de logements familiaux dont la part de logements locatifs sociaux de l'article L302-5 du CCH, hors logements financés par un prêt locatif social.

### 3. Contenu du décret

- ➔ **Fiscalité de l'urbanisme** pour tenir compte des incidences de la création de la taxe d'aménagement ou du versement pour sous densité :
  - Modification du Code de l'urbanisme complétant ainsi les annexes des Plans Locaux d'Urbanisme, les règles relatives aux procédures d'autorisations d'occupation du sol et aux procédures d'aménagement.
  - Toilettage de certains textes faisant référence à la cession gratuite de terrains déclarée inconstitutionnelle par décision du Conseil constitutionnel en date du 22 septembre 2010.

### 3. Contenu du décret

#### → Divers

- Modification des articles R 142-19-1, R 213-26-1, R 214-10-1, dans leur rédaction issue du décret n° 2012-489 du 13 avril 2012, pour préciser que la transmission par voie dématérialisée des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), qui constitue une modalité de procédure facultative : est conditionnée à l'accord formel de la commune concernée ou du Conseil général.



# Le projet de loi Duflot 2

## « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »

# 1. Contexte

- Mettre en œuvre les réformes structurelles en faveur de la construction de logements et de la transition écologique des territoires :
- Présenté en Conseil des ministres le 26 juin 2013.
- Examen devant le Parlement pendant l'automne 2013
- Promulgation prévue pour le printemps 2014

## 2. Objectifs

5 thèmes émergent :

- Participation du public
- Foncier
- Planification
- Contentieux
- Aménagement

## 2. Objectifs

- **Obtenir une meilleure adéquation des documents d'urbanisme** avec, pour les plus grosses agglomérations, un PLU intercommunal qui s'articulera aux politiques de déplacement et d'habitat". Pour lutter contre l'étalement urbain, les règles d'urbanisme et de procédures seront modernisées.
- **Créer éventuellement un document régional intégrateur de planification**, centré sur les enjeux majeurs de l'échelle régionale, afin de "remplacer le millefeuille des schémas existants" et "d'améliorer le rôle de cohérence du Schéma de cohérence régionale (Scot) à l'échelle des bassins de vie" (aire urbaine).

### 3. Contenu du projet de loi

- ➔ **Renforcer la participation des citoyens en amont des projets** afin de permettre la concertation du public là où elle n'est pas organisée pour :
  - Les projets soumis à PC situés dans une commune non couverte par un document d'urbanisme, lorsque l'autorité environnementale n'aura pas jugé nécessaire la réalisation d'une étude d'impact ;
  - L'avant-projet (en amont même de l'enquête publique) dans les communes couvertes par un document d'urbanisme ; pour ne pas alourdir les procédures et encourager cette démarche participative, l'enquête publique prévue lorsque les projets sont soumis à étude d'impact serait alors supprimée.
  
- ➔ **Renforcer l'accès aux documents d'urbanisme** avec la création d'un géo-portail national de l'urbanisme.

### 3. Contenu du projet de loi

- **Permettre la densification des quartiers pavillonnaires** : création de limites à la possibilité, pour les PLU, de fixer une taille minimale de terrain et une densité maximale des constructions, qui sont, trop souvent aujourd'hui, déterminées indépendamment de la morphologie urbaine.
- **Favoriser le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser** : reclassement des zones classées 2AU il y a plus de 10 ans et qui ne font l'objet d'aucun projet d'aménagement en zones naturelles.
- **Lutter contre le mitage** en protégeant les espaces agricoles et naturels : renforcement de certains principes limitant la constructibilité.

### 3. Contenu du projet de loi

#### → Renforcer le rôle des CDCEA :

- Consultation de la CDCEA pour tout projet de construction dans les communes RNU ;
- Extension de la consultation de la CDCEA à tous les espaces d'usage agricole : zone A + les zones naturelles et forestières (zone N).

→ **Réaliser des études de densification dans les documents de planification** : mise en place d'une étude de densification des formes urbaines afin de fournir aux décideurs locaux un cadre de réflexion et les éléments des débats.

### 3. Contenu du projet de loi

#### → PLU :

- Favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux : transfert automatique de la compétence PLU au niveau intercommunal
- Refonte des PLU : 3 items resteraient (modification de l'article L123-1-5) au lieu des 14 articles actuels.
  - Usage du sol et destination des constructions,
  - Caractéristiques urbaines, architecturales et écologiques
  - Équipement des zones.

### 3. Contenu du projet de loi

#### → Cartes communales :

- Modification de l'article L 124-2 : l'élaboration d'une carte communale est prescrite par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent
- Substitution de l'EPCI nouvellement compétent pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'établissement public de l'EPCI avant leur intégration dans son périmètre, lorsque celui-ci souhaite les achever.
- Transfert automatique de la compétence pour instruire les autorisations d'urbanisme et fin du droit d'option. Phase de transition jusqu'en 2017 pour les CC actuelles.

### 3. Contenu du projet de loi

#### → Seuils d'instruction ADS :

- Recentrage de l'État sur les opérations nationales et sur les communes dépourvues de PLU ;
- Modification de l'article L. 422-8
  - Réduction du seuil de mise à disposition (MAD) gratuite des services de l'État en matière d'ADS de 20 000 habitants à 10 000 habitants, pour les EPCI compétents ;
  - Fin de la MAD si l'EPCI atteint les 10000 habitants, quelque soit la taille des communes le composant, même si elles ne disposent pas de la compétence instruction ;
  - Maintien du droit constant pour les communes de moins de 10 000 habitants, sauf si la commune a un EPCI avec plus de 10 000 habitants ;
  - Pour favoriser la mise en place de services mutualisés à l'échelle des EPCI de 10 000 habitants et plus : entrée en vigueur à compter du 1er juillet 2014 et dans un délai d'un an à compter de la création de l'EPCI lorsque celle-ci intervient après le 1er juillet 2014.

### 3. Contenu du projet de loi

- Création de l'article L123-1-5 :
- Dérogation de l'article L111-4 : pas d'obligation de raccordement quand le demandeur prouve qu'il y a des garanties pour l'eau et l'électricité. Le cahier des charges est annexé à la demande d'autorisation ;
- Mesures relatives aux gens du voyage : article L123-1-5 6e alinéa : possibilité de pastiller pour les terrains familiaux locatifs situés en zone N et A du PLU.
  
- Toilettage de l'article L444-1 : la notion de caravane est remplacée par résidence mobile ;
  
- Article L121-1 : introduction de la notion de mode d'habitat dans les documents de planification ;
  
- Les drives seront soumis à autorisation commerciale.

### 3. Contenu du projet de loi

#### → Création de l'article L123-1-5 :

- Dérogation de l'article L111-4 : pas d'obligation de raccordement quand le demandeur prouve qu'il y a des garanties pour l'eau et l'électricité. Le cahier des charges est annexé à la demande d'autorisation ;
- Mesures relatives aux gens du voyage : article L123-1-5 6e alinéa : possibilité de pastiller pour les terrains familiaux locatifs situés en zone N et A du PLU.

→ **Résidence démontable** : possibilité de pastiller, pour celle constituant l'habitat permanent du demandeur. Le règlement de PLU arrêtera les conditions de sécurité et de salubrité.

→ **Toilettage de l'article L444-1** : la notion de caravane est remplacée par résidence mobile ;

→ **Article L121-1** : introduction de la notion de mode d'habitat dans les documents de planification ;

→ **Les drives** seront soumis à autorisation commerciale.



# Projet d'ordonnance relatif à l'accélération des projets de construction

adopté en Conseil des ministres le 2 mai 2013

# 1. Contexte

- ➔ **Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux**, tout en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- ➔ Les concertations organisées pour préparer le projet de loi relatif à l'urbanisme et au logement, actuellement en cours d'élaboration, ont mis en évidence un certain nombre de freins à l'aboutissement des projets de construction de logements.
- ➔ **Délai de mise en œuvre de l'ordonnance** : entre 4 à 6 mois selon les sujets après l'adoption de la loi d'habilitation

## 2. Les mesures faisant l'objet de l'ordonnance

- **Mettre en place une procédure intégrée pour le logement**, qui rassemble l'ensemble des procédures d'autorisation nécessaires pour un projet, afin d'aboutir plus rapidement à la délivrance des permis de construire, dans le respect de la protection de l'environnement ;
- **Accroître la densification en favorisant la transformation de bureaux en logements**, en limitant les obligations en matière de places de stationnement, en autorisant un alignement sur la hauteur d'un bâtiment contigu ou la surélévation d'immeubles pour la création de logements ;
- **Réduire le délai de traitement des recours contentieux et lutter contre les recours abusifs ;**

## 2. Les mesures faisant l'objet de l'ordonnance

- **Encourager le développement de logements intermédiaires** à prix maîtrisé, entre logement social et parc privé, par la création d'un statut spécifique et d'un bail de longue durée dédié ;
- **Augmenter le taux maximal de garantie d'emprunt que les collectivités territoriales peuvent consentir** pour faciliter le financement de projets d'aménagement ;

## **2. Les mesures faisant l'objet de l'ordonnance**

- Supprimer progressivement la possibilité de garantie intrinsèque pour les opérations de vente de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA) afin de protéger les accédants en cas de défaillance du promoteur en cours de chantier ;**
- Faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment.**



**C'est fini !**

**Merci,**

DDTM 76 SRMT/BDSA Juillet 2013





























































