

CDCEA 91 - Loi ALUR et CDCEA

DDT 91 / SEA / C. Grolleau / 22 Mai 2014

Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDE

Direction départementale des territoires

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

www.developpement-durable.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Loi ALUR et CDCEA

Mesures relatives à la consommation d'espace et / ou impactant la CDCEA



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires de l'Essonne

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : 7 mesures

Source : *Ministère du logement et de l'égalité des territoires (MLET)*

Mesure 1 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées ;

Mesure 2 : l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années - ou depuis la dernière révision - et le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ;

Mesure 3 : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ;



Loi ALUR et CDCEA

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : 7 mesures

Mesure 4 : encadrement d'une possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et extension du champ d'intervention de la CDCEA ;



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires de l'Essonne

Loi ALUR et CDCEA

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : 7 mesures

Mesure 5 : encadrement des STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité ou « pastillage », en zone A ou N) ;

Mesure 6 : changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables ;

Mesure 7 : possibilité pour les communes de protéger les continuités écologiques dans les communes en RNU ou avec la carte communale.

Mesure 1 : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées

Le rapport de présentation du ScoT : identifie les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification et de mutation ;

Le rapport de présentation du PLU :

- analyse la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification ;
- inventorie les capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces.

Ces dispositions sont applicables aux PLU et SCoT dont l'élaboration ou la révision débute après l'entrée en vigueur de la loi et aux procédures en cours, si le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu.

Loi ALUR et CDCEA

Mesure 2 : l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision et le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires de l'Essonne

Mesure 3 : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

*L'ouverture à l'urbanisation d'une **zone 2AU de plus de 9 ans** impose une procédure de révision :

Les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI ne sont pas concernées ;

Entrée en application différée au 1er juillet 2015.

Mesure 3 : contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

*Pour les **autres zones 2AU** : la collectivité justifiera par délibération la nécessité de l'ouverture.

La justification repose sur l'analyse **des capacités d'urbanisation inexploitées** et de la faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités ;

Entrée en vigueur immédiate, sauf pour modification en cours déjà notifiée aux PPA.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mesure 4 : encadrement d'une possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et extension du champ d'intervention de la CDCEA

Avis conforme de la CDCEA sur la délibération motivée du conseil municipal pour déroger au principe d'inconstructibilité, en particulier pour éviter la diminution de la population ;

Remarque : délai très court : avis tacite favorable au bout d'1 mois

Les autres dérogations déjà prévues à cet article* sont maintenues, avec avis simple de la CDCEA ;

Remarque : délai très court : avis tacite favorable au bout d'1 mois

Pour les documents d'urbanisme, extension du champ d'intervention de la CDCEA aux espaces agricoles et plus seulement aux zones agricoles.**

* : (Art.L 111-1-2 C.urb., modifié par art.140, I)

** : espaces autres qu'urbanisés et sur lesquels est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole.

Loi ALUR et CDCEA

Mesure 5 : Encadrement des STECAL/pastilles

Objectif : limiter les recours inappropriés à la technique du pastillage (« micro zonage » ou « STECAL » : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

ces secteurs, possibles en zones agricoles, naturelles et forestières, ne pourront être autorisés qu'à **titre exceptionnel**

→ avis de la CDCEA (délai : 3 mois)

**En dehors de ces secteurs, en zone A et N,
seules l'adaptation et la réfection
des bâtiments existants sont autorisées.**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires de l'Essonne

Loi ALUR et CDCEA

L123-1-5 CU :

- Le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones N ou A des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles peuvent être autorisés :
 - des constructions
 - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*

=>Avis (simple) de la CDCEA : délai 3 mois (ou tacite favorable)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires de l'Essonne

Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat : l'habitat démontable

Les documents d'urbanisme devront prévoir des capacités d'accueil suffisantes pour l'aménagement de terrains destinés à accueillir des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

Le cadre juridique, relatif à la soumission de ces terrains à formalité et à leurs conditions d'implantation, sera précisé par décret ;

Le PLU pourra définir des pastilles, en zone N ou A, au sein desquelles les résidences démontables pourront être installées ;

L'aménageur devra s'engager, dans son dossier de demande d'autorisation, sur le respect de conditions d'hygiène et de sécurité. Il devra, si le terrain n'est pas raccordé aux réseaux, démontrer son autosuffisance concernant la satisfaction des besoins des résidents en eau, assainissement et électricité. Dans les pastilles, les conditions de raccordement, d'hygiène et de sécurité à respecter seront fixées par le PLU.

Mesure 6 : Changement de destination et extension limitée des bâtiments remarquables

Le droit actuel autorise les PLU à désigner, en zone agricole, les bâtiments remarquables qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;

La loi complète ce mécanisme en **ajoutant une possibilité d'extension limitée de ces bâtiments en Zone A** et une possibilité de changement de destination en zone N ;

un avis conforme de la CDCEA en zone A, et de la CNDPS en zone N, sont exigés.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Loi ALUR et CDCEA

Mesure 7 : Pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme

Sur un territoire non couvert par un document d'urbanisme (PLU, POS, CC), le conseil municipal peut, par délibération prise, après une enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique

et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection (art L. 111-1-6 CU).

Loi ALUR et CDCEA

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification

Le règlement d'urbanisme du PLU est restructuré en 3 thèmes pour plus de lisibilité

1. usage du sol et destination des constructions
2. caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
3. équipement des terrains

Loi ALUR et CDCEA

Clarification du règlement du PLU
et autres mesures de densification

Suppression du COS

**Suppression de la taille minimale des
terrains**

**!!! Entrée en vigueur immédiate pour les demandes
d'urbanisme déposées après la publication de la
loi !!!**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires de l'Essonne

Loi ALUR et CDCEA

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification (suite)

Dispositions en faveur de la Trame verte et bleue

Les dispositions relatives à l'aménagement des OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques (clarification du droit existant) ;

Le règlement du PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;

Le règlement du PLU peut fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

Loi ALUR et CDCEA

Clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification (suite)

Dispositions en faveur de la Trame verte et bleue

Le règlement du PLU peut comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville (**coefficient de biotope**) ;

Possibilité d'utiliser l'ex L.123-1-5 7° pour identifier et préserver des espaces au titre de la TVB : (**identification « d'éléments » à valeur patrimoniale**).

Équilibre à trouver avec les mesures en faveur de la densification !

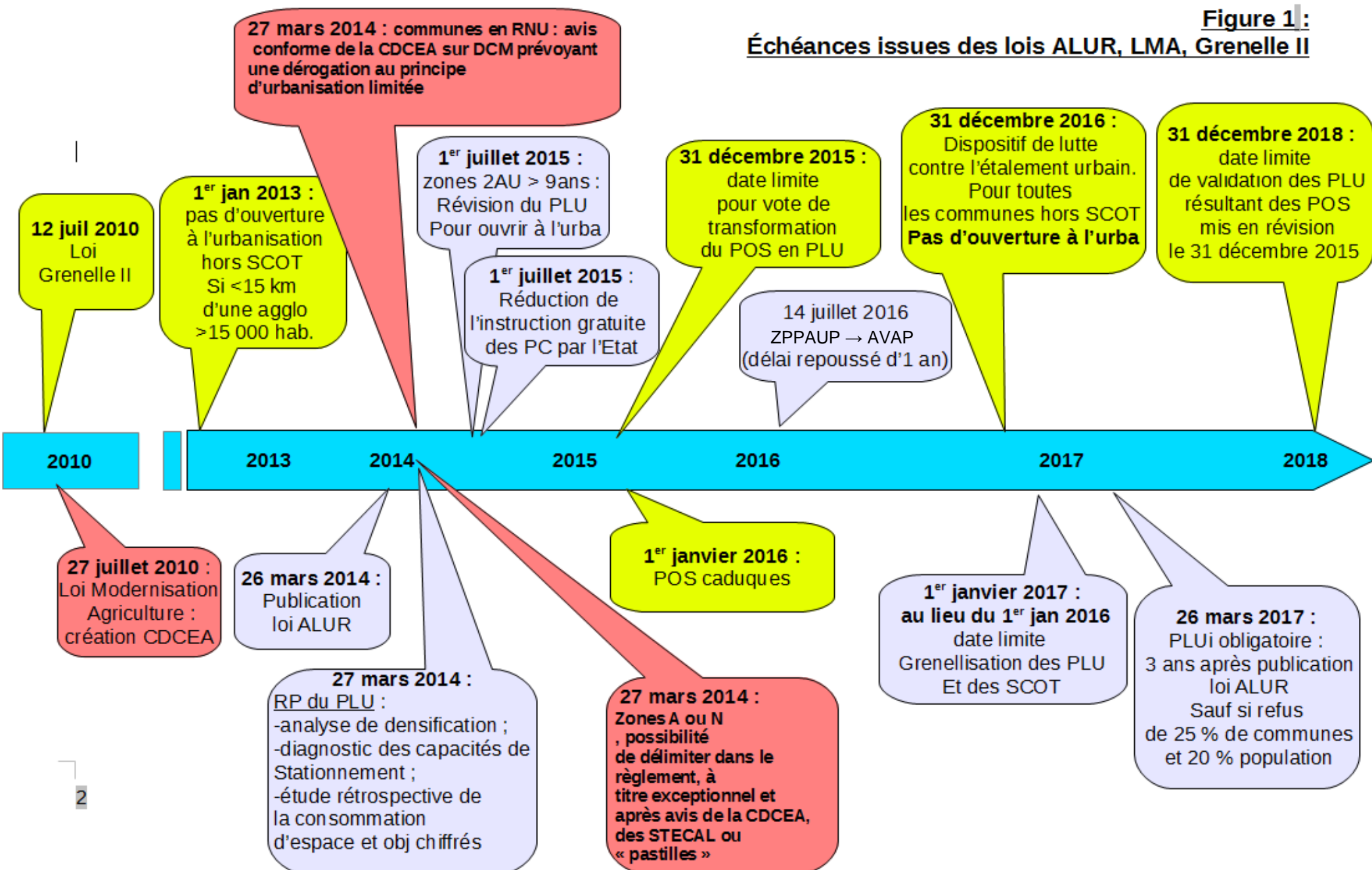


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Figure 1:

Échéances issues des lois ALUR, LMA, Grenelle II



Bilan des réunions CDCEA

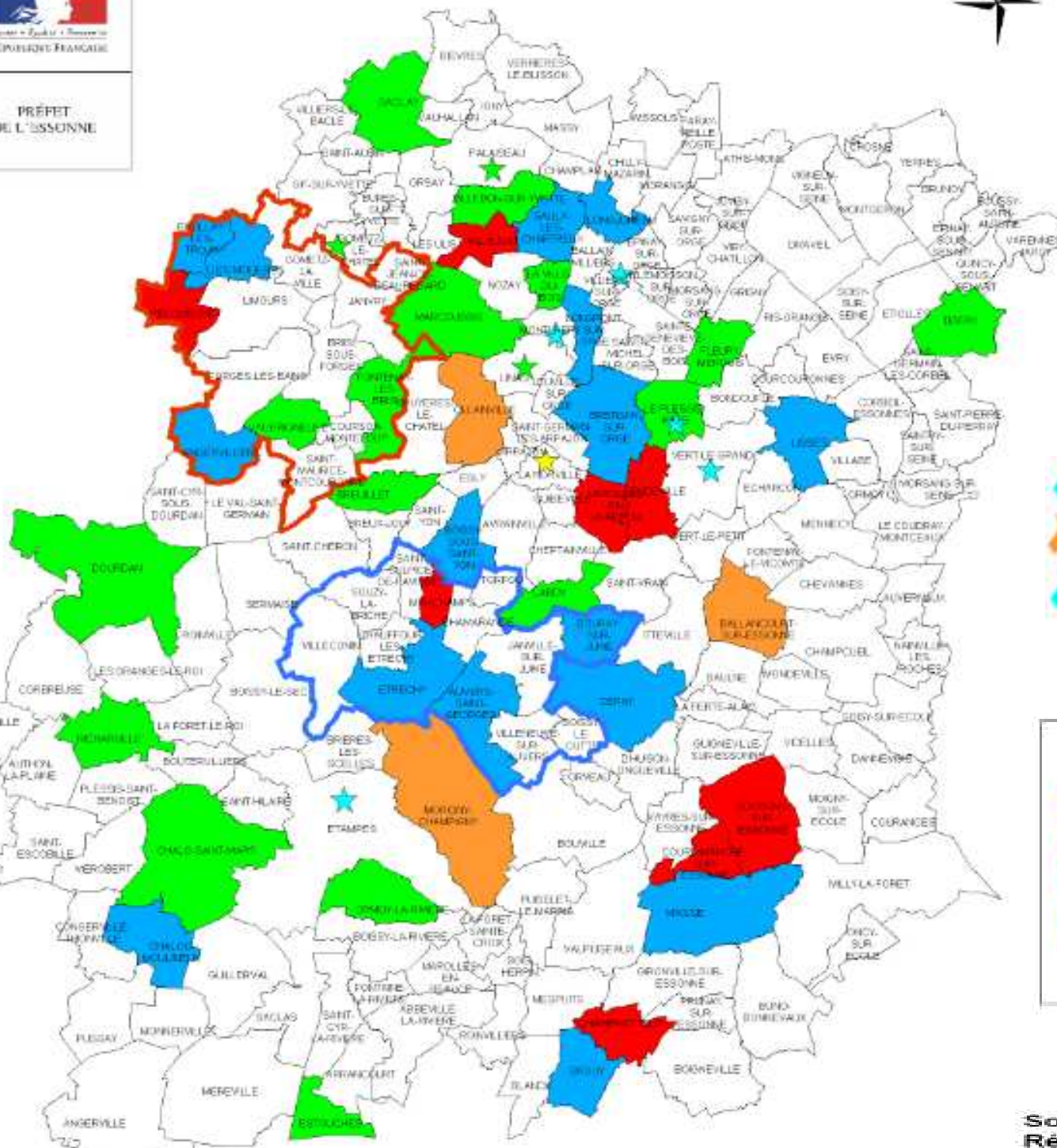
- **1 réunion d'installation**
le 19 septembre 2011
- **24 réunions plénières**
- **rythme mensuel (sauf exception)**
- **58 dossiers ont été examinés**
- **Certains ont été programmés plusieurs fois (Plessis-Paté, Ormoy-la-Rivière, Angervilliers).**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE






PRÉFET
DE L'ESSONNE

AVIS RENDUS PAR LA CDCEA DE L'ESSONNE au 1er mars 2014

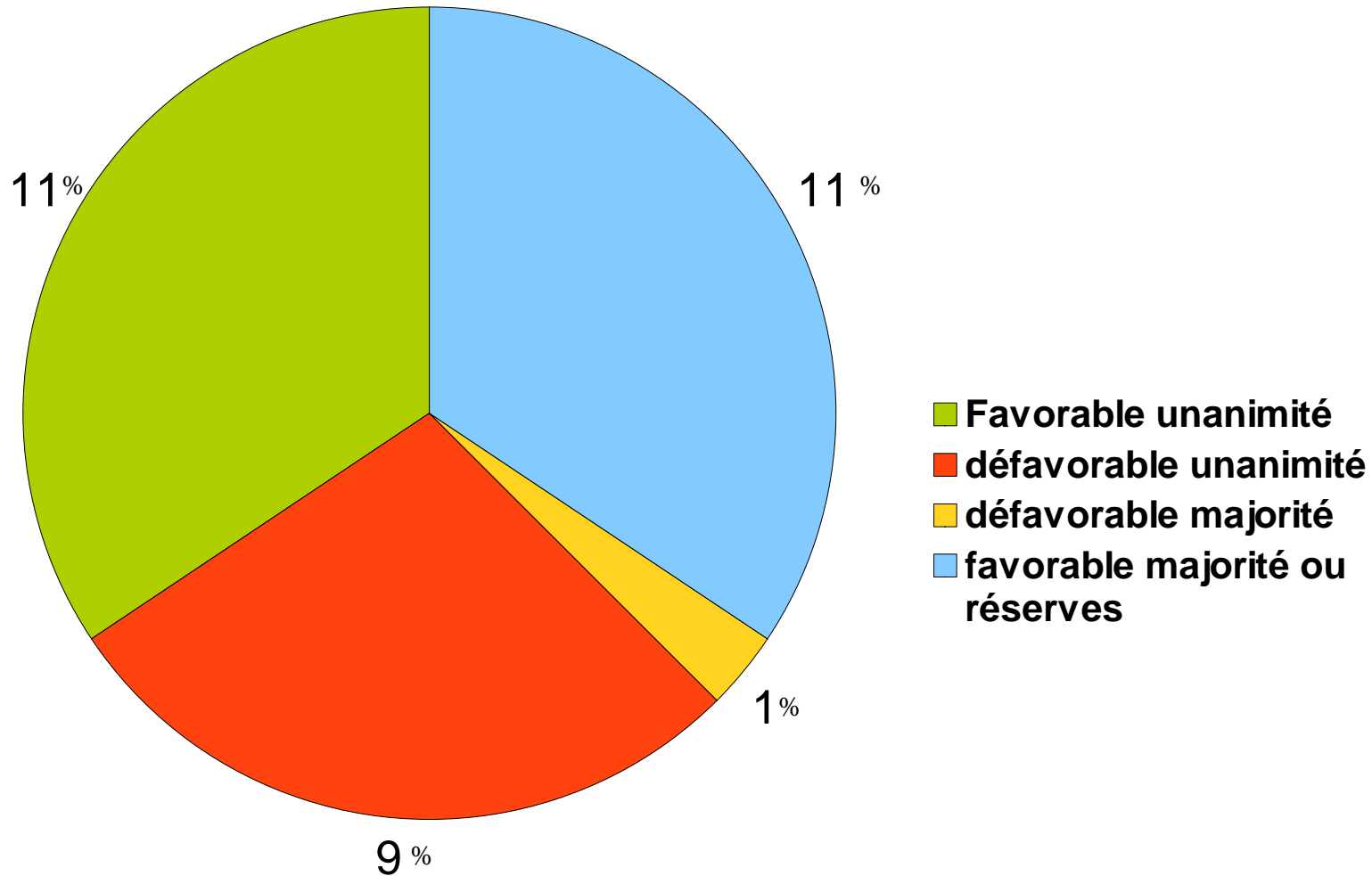


-  Schéma Régional de la Région Ile de France (SDRIF)
-  Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)
-  Schéma Régional Eolien (SRE)
-  Projet d'aménagement (ZAC , Révision simplifiée, TCSP, DUP)

Légende:

-  Avis favorable à l'unanimité
-  Avis favorable à la majorité ou sous condition
-  Avis défavorable à la majorité
-  Avis défavorable à l'unanimité
-  Projet d'aménagement pour information

Répartition des avis rendus en 2013



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Merci de votre attention



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Direction départementale des territoires de l'Essonne

www.developpement-durable.gouv.fr




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires