

la Loi ALUR

les changements concernant:

1-la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains

2-La constructibilité dans les zones agricoles, naturelles et forestières

3- le contenu des PLU

Tourves le 4 juillet 2014

Universités des maires et des présidents de communautés de France





***1-la suppression
du coefficient d'occupation des sols et
de la superficie minimale des terrains***

- Suppression du COS (+ cos résiduel ou majoré) (*article 14*)
- Suppression de la superficie minimale des terrains (*article 5*)
- application immédiate

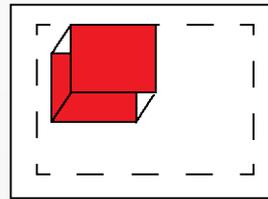
LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE AVEC COS ET SUPERFICIE MINIMALE

Avant
ALUR

terrain de 1000 m²

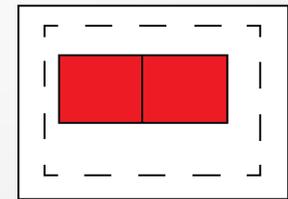
Terrain constructible
de 1000 m² avec un
C.O.S de 0.20=
 $1000 \times 0.2 = 200\text{m}^2$ de SP

Construction de 200m²
en r+1 à 7 m



ou

Construction de 200m²
en r+0



Zone d'implantation 800m²
par rapport au limites séparatives

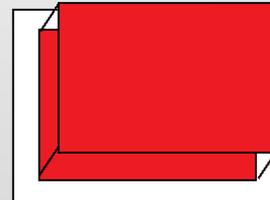
LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE SANS COS ET SANS SUPERFICIE MINIMALE

Après
ALUR

terrain de 1000 m²

La suppression du COS
permet la construction sur
la totalité de la zone
d'implantation en respectant
la hauteur

Construction de 1600m²
en r+1 à 7 m

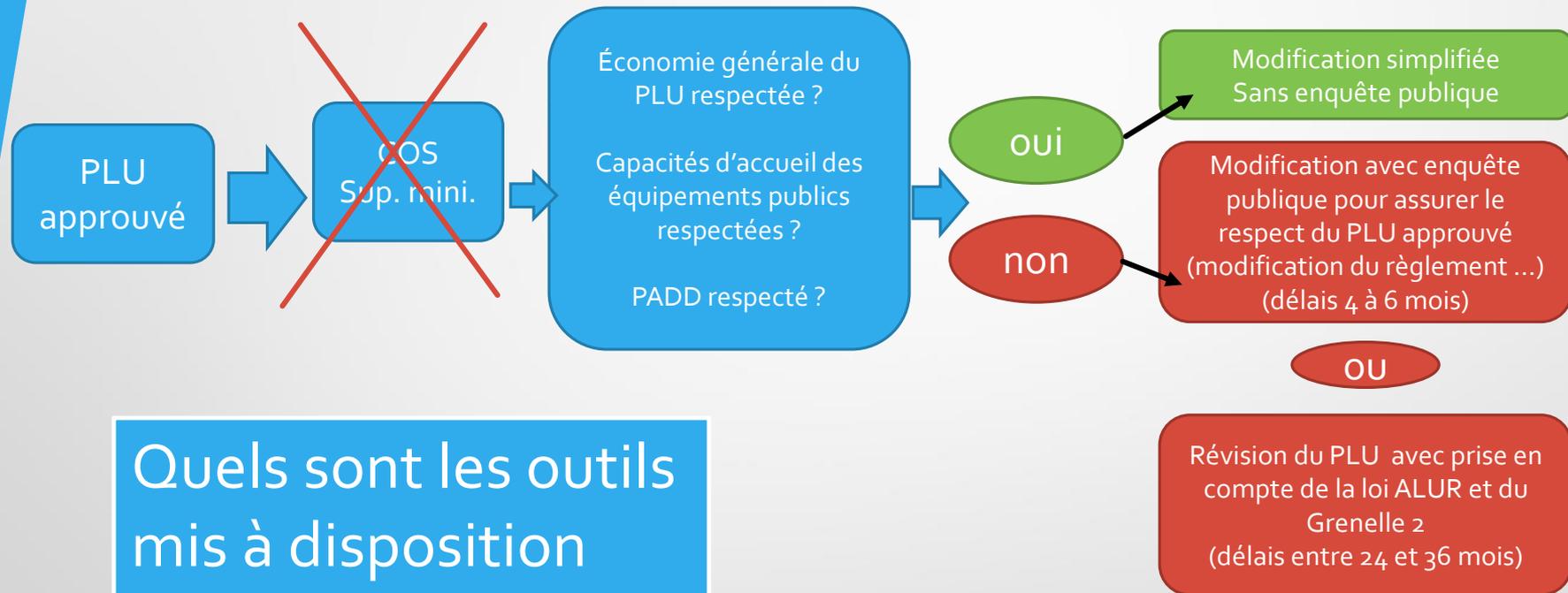


Quelles conséquences ?



Les conséquences

- Cas des PLU approuvés :



Quels sont les outils mis à disposition des PLU pour réguler la densité ?

les outils mis à disposition

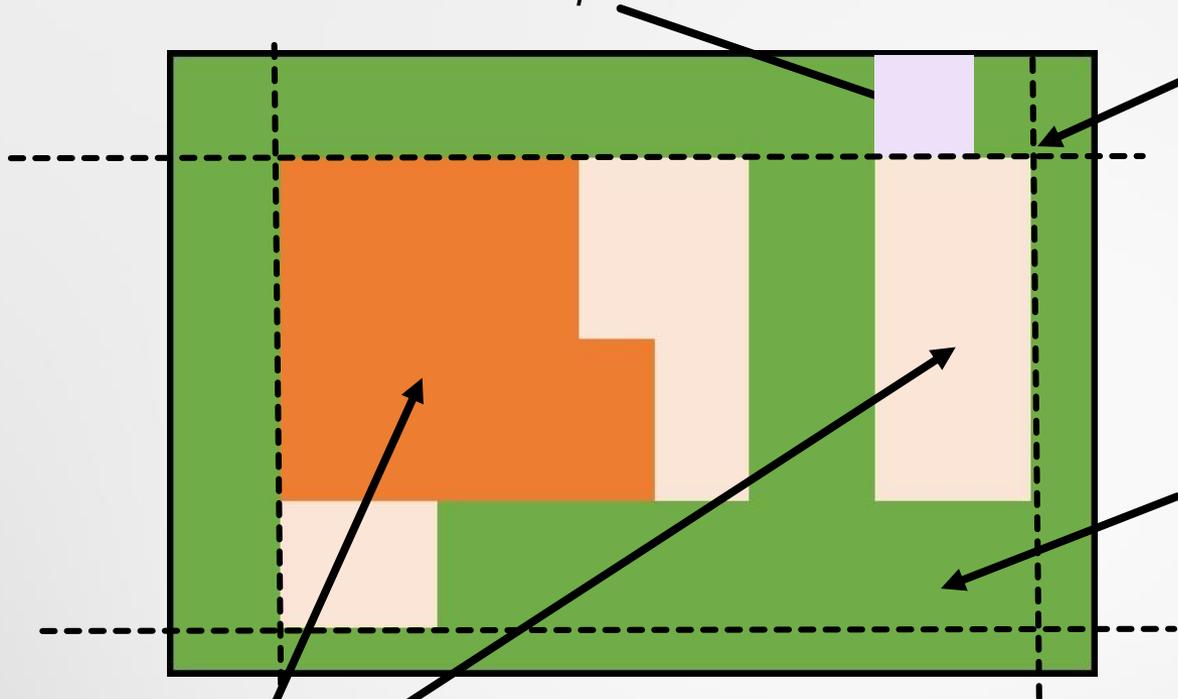
Désormais, seules les règles relatives à :

- *L'alignement (articles 6 et 7) (et 8)*
- *L'emprise (article 9) « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (sauf: les ornements, les marquises les débords de toiture sans poteaux) »*
- *La hauteur (article 10)*
- *La part minimale de surface non imperméabilisée (article 13) « coefficient de biotope »*

Permettent de régler la densité .



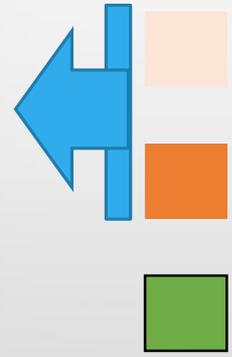
Voie d'accès ou stationnement imperméabilisé



L'alignement porté au plan ou dans le règlement (articles 6 et 7)

La part minimale de surface non imperméabilisée portée au plan ou dans le règlement (article 13)

L'emprise des constructions portée au plan ou avec un % dans le règlement (article 9)



Emprise au sol des constructions (piscine, garage...)

Emprise au sol des constructions à usage d'habitation

Espace non imperméabilisé



Bâtiments futurs du secteur Uaa



Bâtiments existants



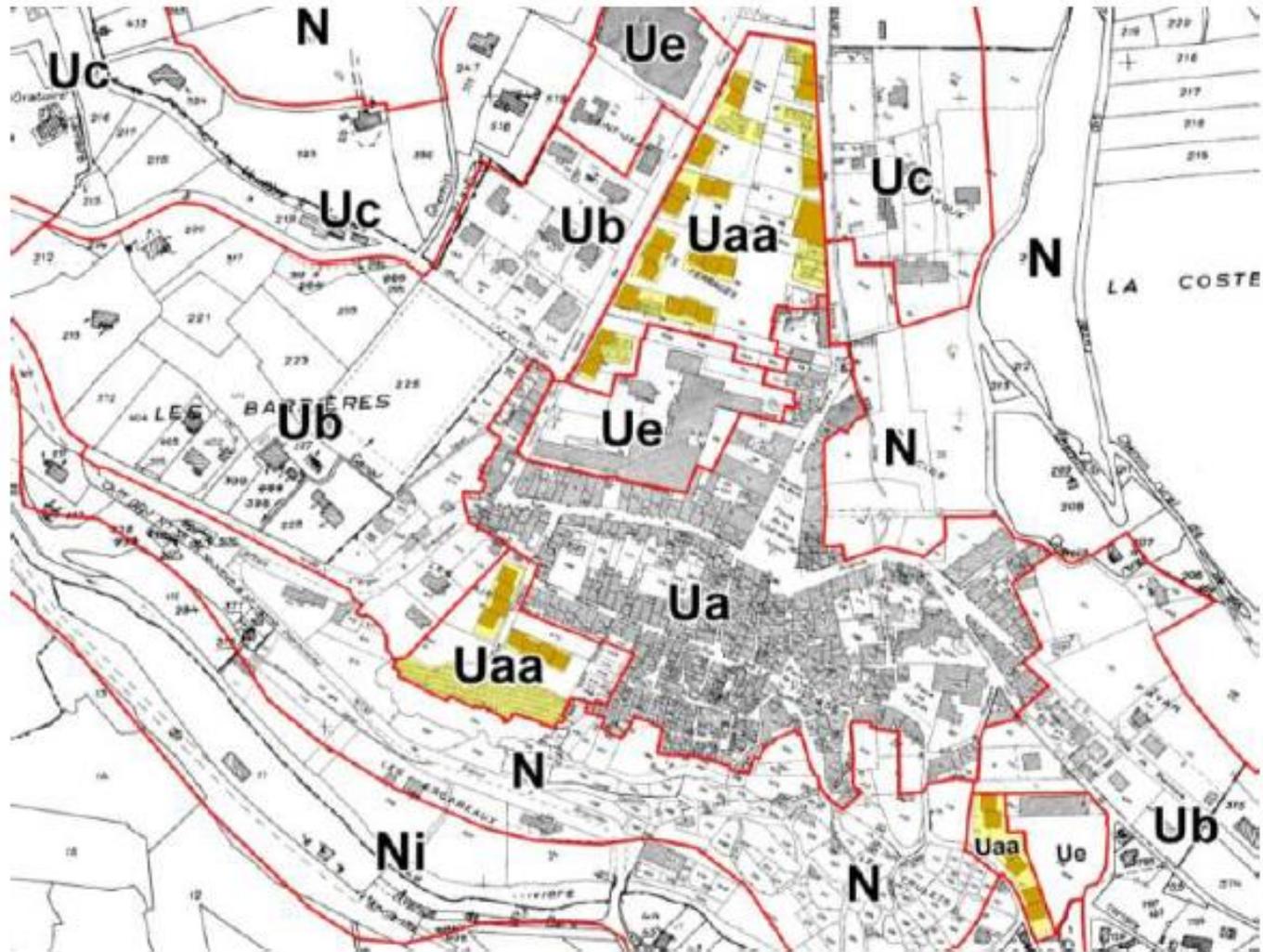
Un projet urbain traduit dans le zonage et le règlement

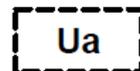
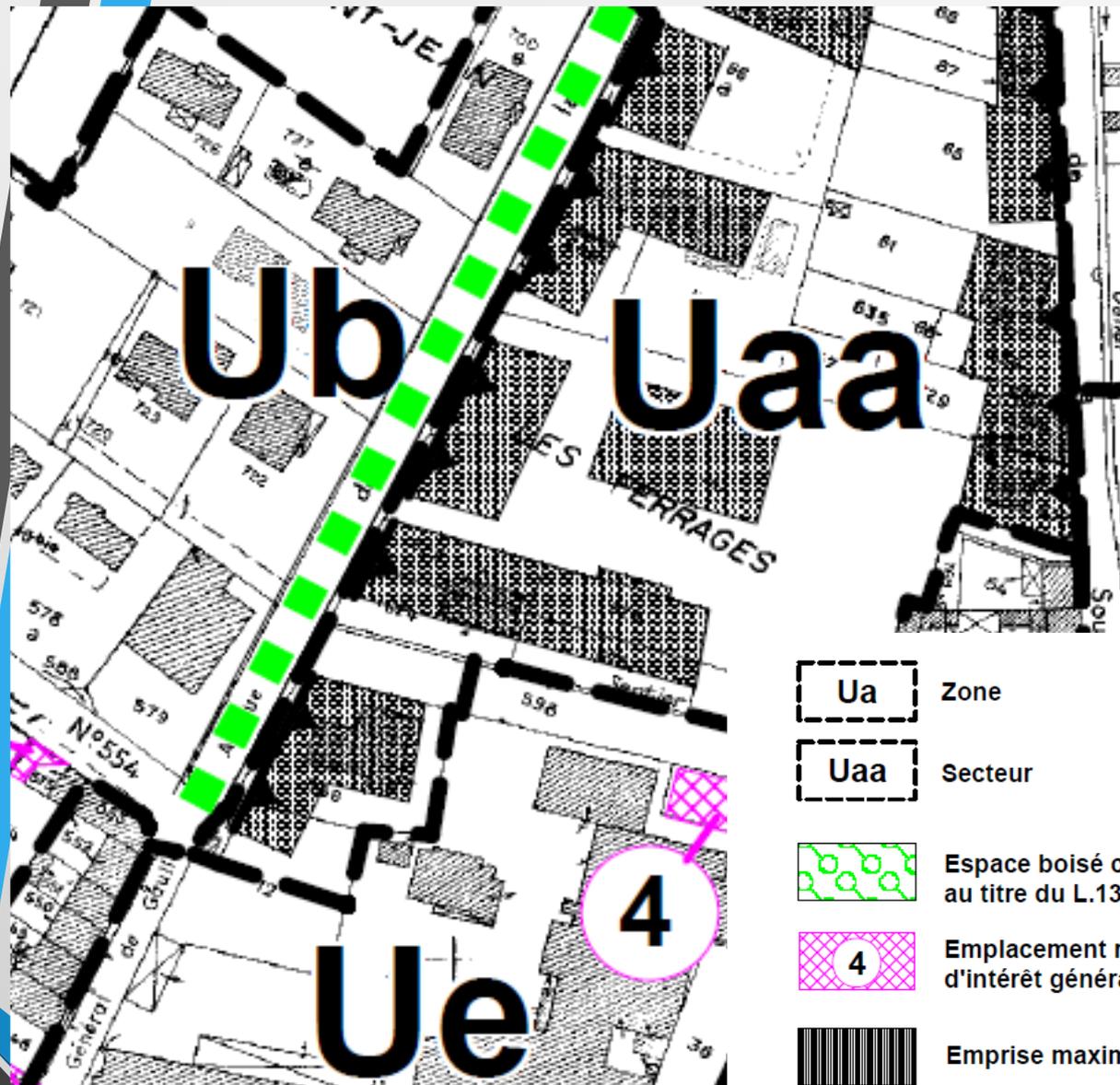


Simulation d'implantation des futures constructions sur des espaces non bâtis



Emprise maximale des futures constructions

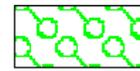




Zone



Secteur



Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre du L.130-1



Emplacement réservé pour ouvrage public, voirie, installation d'intérêt général ou espace vert



Emprise maximale de construction



Aligement des façades (à plus ou moins 2 mètres)



Sites et secteurs à protéger au titre du L123-1-5 7° et R*123-11 (alignement platane et falaise de tuf)



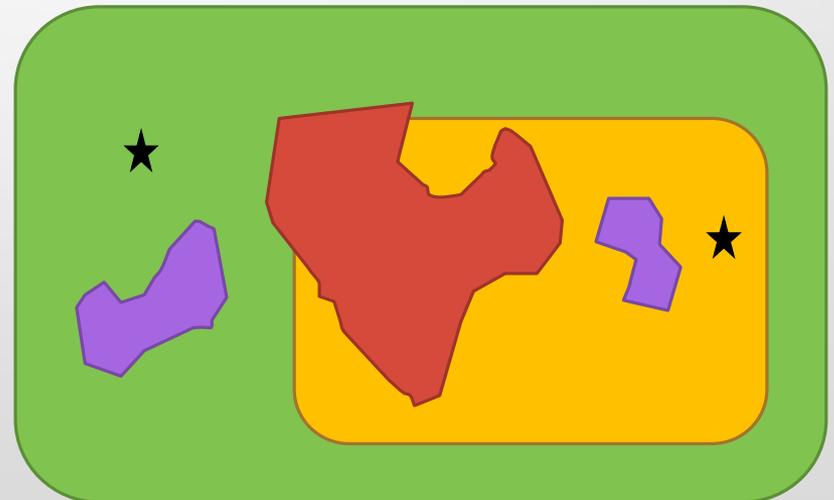
2-La constructibilité dans les zones agricoles, naturelles et forestières

application immédiate

- Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, seules sont autorisées (zones A et N) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que d'une **adaptation** ou **réfection**. Toutes constructions, extensions ou changements de destination sont proscrits.

Les exceptions

- *En A : Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ⇒ changement de destination et extension autorisés (après avis conforme de la CDCEA à l'instruction)*
- *En N : Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ⇒ changement de destination autorisé (après avis conforme de la CDNPS à l'instruction)*
- *En A & N : Secteur de taille et de capacité d'accueil **limitées** - STECAL ⇒ constructions autorisées (après avis de la CDCEA au PLU)*





3- le contenu des PLU

NOUVEAU CONTENU DES PLU (Alur et Grenelle)

- **Rapport de présentation** : diagnostic, **étude de densification***, **étude sur biodiversité***, **inventaire du stationnement***, **analyse de la consommation de l'espace depuis 10 ans*** . . . + **évaluation environnementale si nécessaire**
- **PADD** : orientations générales de la politique d'aménagement et de protection de l'environnement
- **OAP** : **orientations d'aménagements et de programmation** (AU alternative + ...)
- **Règlement + zonage** :
 - **Suppression de la superficie minimale et du COS**
 - **Éventuellement** : Création du **coefficient de biotope** : « part minimale de surfaces non imperméabilisées »
 - **Éventuellement** : Secteurs **STECAL** constructibles dans les zones naturelles agricoles ou forestières : après avis de la CDCEA
 - **Les zones A ou N (hors secteurs) sont inconstructibles, aucune extension ne peut être autorisée, aucun changement de destination n'est autorisé : seules sont autorisées les « adaptations et réfections » des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.**
 - ***Etudes non exigibles si le débat sur le PADD a été réalisé**

A decorative graphic in the top-left corner consisting of several overlapping diagonal lines in blue and black, extending from the top-left towards the bottom-left.

Merci de votre attention