

Sommaire

1. **Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – Volet Urbanisme (ALUR)**
2. **Autorisations d'urbanisme : ce qui change en cas de litige**
3. **Fiscalité de l'urbanisme- Rappel**

1. **Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – Volet Urbanisme (ALUR)**

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a pour objectif de moderniser l'urbanisme avec pour enjeu d'engager la transition écologique des territoires. Il s'agit en effet de faciliter la construction de logements tout en freinant l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

Le texte prévoit ainsi des mesures pour :

- **densifier en zone urbaine** : suppression des coefficients d'occupation des sols et de la taille minimale de terrain, mais également modernisation du droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers ;
- **donner un coût d'arrêt à l'artificialisation des sols** : reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser, suppression de la possibilité de recourir à la délibération motivée du conseil municipal pour lever l'inconstructibilité d'un terrain dans les communes sans document d'urbanisme, encadrement des possibilités de « pastillage » des zones agricoles et naturelles ;
- **lutter contre l'étalement urbain** : renforcement de l'ingénierie foncière, suppression des plans d'occupation des sols (POS) pour inciter les collectivités à se doter d'un plan local d'urbanisme, meilleure maîtrise de l'aménagement commercial ;
- **moderniser les règles d'urbanisme** : transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération pour favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI), renforcement de la participation des citoyens en amont des projets, clarification de la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

Il envisage également la fin à la mise à disposition gratuite des services de l'État pour les communes compétentes de moins de 10 000 habitants pour l'étude des autorisations d'urbanisme, dès lors qu'elles font partie d'un EPCI regroupant 10 000 habitants ou plus.

L'Assemblée nationale a adopté le 17 septembre dernier en première lecture le projet de loi. Le projet est actuellement soumis au Sénat où il fait l'objet de nombreux amendements.

Pour en savoir plus :

- Le dossier de presse : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/130911_DP_projet_loi_Alur.pdf
- L'exposé des motifs de la loi : <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article3470>



2. Autorisations d'urbanisme : ce qui change en cas de litige

L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme a un double objectif : lutter efficacement contre les recours abusifs et réduire les délais de traitement des contentieux.

Elle définit ainsi les conditions nécessaires pour agir contre une autorisation d'urbanisme :

- Une personne ne pourra déposer un recours que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation ou d'utilisation de son bien.
- La personne qui conteste l'autorisation d'urbanisme doit posséder ou occuper régulièrement le bien concerné à la date d'affichage en mairie de la demande de permis.

Pour prévenir les recours abusifs, l'ordonnance ouvre la possibilité, pour le bénéficiaire du permis, de demander au juge administratif de condamner l'auteur du recours à lui allouer des dommages et intérêts en cas de préjudice excessif.

Elle prévoit également l'obligation pour le requérant de déclarer, auprès de l'administration fiscale, les transactions qui aboutissent à son désistement moyennant une contrepartie financière ou un avantage en nature.

Enfin, elle instaure un dispositif qui autorise le juge à surseoir à statuer sur l'annulation d'un permis, lorsqu'il constate que la régularisation est possible par un permis modificatif, sans reprendre la procédure dans son ensemble.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 19 août 2013 et sont applicables aux procédures en cours.

3. Fiscalité de l'urbanisme- Rappel

La réforme de la fiscalité de l'aménagement entrée en vigueur le 1er mars 2012 permet aux collectivités ayant déjà institué la taxe d'aménagement, si elles le souhaitent, de modifier chaque année :

- le(s) taux fixé(s) avec possibilité de sectorisation, les taux pouvant être portés jusqu'à 20 % dans certains secteurs nécessitant de réaliser des travaux substantiels d'équipements publics ;
- les exonérations facultatives, à savoir :
 - les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI,
 - 50 % de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+),
 - les locaux à usage industriel,
 - les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²,
 - les immeubles classés ou inscrits,
 - les surfaces de stationnement intérieur pour les locaux bénéficiant de prêts PLUS, PLS, PSLA et qui n'ont pas bénéficié de l'exonération facultative totale sur les logements sociaux,
 - les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement intérieur des immeubles autres que maisons individuelles.

Les communes non dotées d'un document d'urbanisme ou ayant une carte communale et n'ayant pas institué la taxe d'aménagement peuvent délibérer pour instaurer la taxe d'aménagement en 2014.

La ou les délibération(s) correspondante(s) doit ou doivent être prise(s) au plus tard le 30 novembre 2013 pour entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2014. Elle(s) est ou sont transmise(s) à la DDTM au service urbanisme au plus tard le 1^{er} jour du 2^e mois après son adoption (soit au plus tard le 1^{er} janvier 2014).

En l'absence de nouvelles délibérations, le(s) taux et les exonérations facultatives sont reconduits tacitement d'année en année.

Les modèles de délibération sont disponibles sur le site Extranet ADS :

<http://extranet.ads.basse-normandie.equipement.gouv.fr/>

Sur ce site, vous trouverez également des exemples de calcul de la taxe d'aménagement et un outil permettant de calculer le montant de cette taxe.

L'unité SUDR/ADS (Sylvie Mellion, Fabien Vauclair et Séverine Gigout) est à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ

Le décret n°2013-606 du 9 juillet 2013 modifie certaines dispositions du code de l'environnement relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, notamment les délais de mise en conformité.

- ✓ *les publicités et pré-enseignes mises en place avant l'entrée en vigueur d'un règlement local de publicité (et qui ne sont pas conformes aux prescriptions de ce règlement) ou d'un acte instituant une zone d'interdiction de la publicité peuvent être maintenues jusqu'au 13 juillet 2015 lorsque l'entrée en vigueur de ce règlement ou de cet acte est antérieure à celle du présent décret (ou, si elle est postérieure, pendant une durée de deux ans à compter de l'entrée en vigueur du règlement ou de l'acte).*
- ✓ *Les publicités et pré-enseignes mises en place avant le 1^{er} juillet 2012 qui ne sont pas conformes aux prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et de son décret d'application peuvent également être maintenues jusqu'au 13 juillet 2015.*

Il est rappelé qu'en l'absence de règlement local de publicité, c'est le Préfet qui est compétent en matière de police de la publicité.

Ces points seront développés dans une prochaine lettre d'actualité de l'urbanisme.