



Evolution règles d'urbanisme (suppression COS ?)

Par **fernu**, le **10/02/2014** à **17:30**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente pour un terrain à lotir (en permis d'aménager) avec une close suspensive si non obtention du permis de construire.

Nous devons déposer un Permis en mai , cependant dans le compromis il est indiqué la surface plancher maximale de notre lot qui a été calculée par l'application du COS aux parcelles du lotissement divisé par le nb de parcelles.

Cependant le projet ALUR (commission mixte paritaire demain le 11/02) prévoit de **supprimer le COS** dans les PLU...

Est ce qu'il y a une chance que cette loi soit rapidement applicable pour qu'on dépose un permis avec une surface de plancher plus grande (limitée aujourd'hui par un COS faible) ? est ce que l'on peut modifier un permis de construire en cours de construction quand la loi passera (en gros : 16m² de plus et un sous sol)

merci d'avance

Par **testus**, le **20/02/2014** à **16:30**

test

Par **Titiduloiret**, le **22/02/2014** à **09:40**

Bonjour a tous,

information et bonne lecture a tous,

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a été définitivement votée le 20 février . Traitant de la modernisation des règles d'urbanisme et de la transition écologique des territoires, mais réformant aussi la loi de 1989 sur les rapports locatifs et celle de 1965 sur les copropriétés,

Des règles d'urbanisme modernisées transfèrent automatiquement de la compétence du Plan local d'urbanisme à l'intercommunalité (PLUI). Au final, députés et sénateurs se sont mis d'accord en commission mixte paritaire pour permettre à une minorité de 25 % de villes représentant au moins 20 % de la population de s'y opposer. Rappelons qu'aujourd'hui, 85 % des communes se soumettent au règlement national d'urbanisme et n'ont donc aucune autonomie en matière d'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

D'autres mesures en la matière ont été adoptées en vue d' »engager la transition écologique des territoires en encourageant la densification et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols » (les dispositions de la loi Alur étant également complétées par les ordonnances issues de la loi d'habilitation du 1er juillet 2013 pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et accélérer la construction de logements):

- renforcement des schémas de cohérence territoriale (Scot) qui devra également prévoir une analyse du potentiel de densification et un diagnostic agricole du territoire;
- suppression du POS, qui devra être transformé en PLU avant fin 2015;
- suppression du COS et des superficies minimales de terrains constructibles
- création des projets d'intérêt majeurs ;
- amélioration du Projet urbain partenarial (PUP) ;
- subdivision des lots facilitée dans les lotissements (assouplissement des règles de vote) ;
- introduction dans le PLU d'un « coefficient de biotope » (ratio entre surface favorable à la nature et surfaces construites) ;
- renforcement des établissements publics fonciers ;
- modernisation et sécurisation du droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers ;
- facilitation du recyclage des sols de zones industrielles (étude de pollution préalable, obligation de remise en état du terrain ou du traitement d'une friche);
- dimensionnements justes des ouvertures à l'urbanisation : délibération motivée de la collectivité pour modifier un PLU afin d'urbaniser une Zone AU ; déclasser en zones naturelles ou agricoles des zones 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans;
- recours au « pastillage » rendu exceptionnel;
- division par deux du plafond de surface de parking, soit les trois quarts de la surface bâtie maximum;
- nécessaire autorisation d'exploitation commerciale pour l'ouverture d'un drive;
- reconnaissance des habitats participatifs (sous forme de sociétés ou de coopératives) permettant à des particuliers de concevoir ensemble un projet de construction ou d'acquisition d'un immeuble;
- entrée de l'habitat léger dans le droit commun

Une volonté de régulation La ministre Cécile Duflot l'a affirmé à de nombreuses reprises, cette loi a aussi pour objet de réguler les excès du marché. Cela se traduit par la création d'un mécanisme d'encadrement des loyers, très critiqué par l'ensemble de la profession car tétanisant les bailleurs ou futurs investisseurs et ne prenant pas en compte des données impactant la valorisation du logement comme sa vétusté. Le fait est que ce dispositif

s'appliquera, en zones tendues, progressivement, au fur et à mesure que les agglomérations concernées seront dotées d'un observatoire des loyers. Les préfets fixeront chaque année par décret un loyer médian de référence majoré de 20%, au-delà duquel le propriétaire ne pourra pas aller, mais aussi un loyer plancher (inférieur de 30% au loyer médian) en deçà duquel il pourra demander une hausse. Un « complément de loyer exceptionnel » pourra s'ajouter au loyer de base si les qualités du logement le justifient, le locataire pouvant le contester auprès de la commission départementale de conciliation.

Parallèlement, la loi instaure une garantie universelle des loyers (GUL) à compter de 2016. Gratuite et publique, elle a vocation à protéger les propriétaires de l'ensemble du parc privé des impayés pendant une durée de 18 mois dans la limite d'un loyer médian local. Les propriétaires pourront continuer à lui préférer le recours à la caution. Son coût (estimé à 420 millions d'euros par an) ne sera finalement pas financé par une taxe partagée entre propriétaires et locataires mais sur des économies de dépenses actuelles ainsi que par Action Logement et les collectivités.

La volonté de régulation du gouvernement se traduit aussi dans la modification de la loi de 1989 sur les rapports locatifs et les professions immobilières : répartition des frais d'agence ; modèles types d'état des lieux et de bail (qui seront définis par décret avec mention du loyer médian de référence et du loyer appliqué au locataire précédent) ; délai de préavis du locataire ramené à un mois en zone tendue ; dépôt de garantie rendu dans un délai d'un mois (contre deux) s'il n'y a pas de réserves dans l'état des lieux; contrôle du respect de la déontologie des professionnels de l'immobilier; statut de la colocation (encadrement des contrats multiples entre le propriétaire et chacun des colocataires) ; encadrement des ventes à la découpe (protection des locataires âgés) et de la location de meublés de tourisme.

Des gages de protection

Plusieurs dispositions de la loi visent à lutter contre la précarité et l'habitat indigne : création des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, alertées sur des situations d'expulsion; vérifications du notaire pour lutter contre les marchands de sommeil; notification d'un délai de grâce maximal pour quitter les lieux après une décision d'expulsion portée à trois ans pour tenir compte d'un "recours Daloz"; astreinte pour les propriétaires de logements indécents refusant d'engager des travaux, etc.

Une réforme attendue des copropriétés

La loi de 1965, réputée impossible à réformer, est désormais modifiée, par un certain nombre de mesures importantes pour informer les propriétaires, favoriser l'entretien et prévenir la dégradation des copropriétés. On retiendra :

- obligation d'immatriculation de la copropriété dans un registre national (qui sera prêt avant fin 2016);
- amélioration de l'information des acquéreurs sur le bien;
- possibilité de faire réaliser un diagnostic technique complet tous les dix ans de chaque copropriété, suivi le cas échéant d'un plan pluriannuel de travaux ;
- création d'un fonds travaux sur un compte bancaire séparé (ses modalités, variant selon la taille de la copropriété, seront précisées par décret).

FOCUS

"Objectifs 500 000": rendu le 21 février

Deux autres chantiers se terminent au même moment que l'adoption de la loi Alur.

Premièrement, l'adoption de la septième et dernière ordonnance définissant le statut du logement intermédiaire en conseil des ministres le 19 février, dans le cadre de la loi du 1er juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et accélérer la construction de logements. Deuxièmement, la fin de la démarche « Objectifs 500 000 ». Le président du comité stratégique qui a piloté cette démarche, Yves Lion, rend ce vendredi 21 février son rapport de synthèse et ses propositions pour accélérer la construction et la rénovation de logements et

parvenir aux objectifs des 500 000 fixés par le Chef de l'Etat. Quatre groupes de travail ont planché sur les thèmes suivants : simplifier la réglementation et l'élaboration des normes de construction et de rénovation; mobiliser le foncier privé des secteurs urbanisés; proposer un logement adapté à chaque situation de vie ; développer des matériaux innovants et inventer de nouvelles façons de construire et rénover. Le chantier de l'allègement des normes est évidemment en première ligne, compte tenu de l'objectif de réduction de coûts fixé par le Président de la République. Reste que l'accessibilité, sujet très sensible, est traité indépendamment de la démarche « objectifs 500 000 logements ».

Cordialement