

Les petites notes de la soirée sur la Loi ALUR du 28 avril 2015

Nombre de présent-e-s : 32 personnes.

Intervenant : Mr Gilles Le Monnier, DDTM 56

Tout d'abord, ces notes ont été prises avec quelques lacunes de compréhension sur tous les échanges et je tiens à m'excuser d'avance des omissions..

Les lignes directrices de la DDTM :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être préservés
- L'objectif est de mettre fin au mitage et de ce fait, concentrer les habitations dans les bourgs.
- Actuellement, les communes qui revoient leur document d'urbanisme, ont pour objectif de diminuer leurs zones constructibles.

La LAAF : la Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.

Pour un bâtiment déjà existant en zone agricole : on peut faire une extension et rénovation pour en faire une maison d'habitation.

La loi ALUR : Définir ce que l'on peut mettre dans un document d'urbanisme.

En ce qui concerne les habitats légers, la loi ALUR précise que :

« des zones de taille limitée peuvent être identifiées dans des secteurs précis qui pourrait accueillir des habitats démontables et des gens du voyage ».

On attend les décrets pour l'application et cela peut prendre du temps...

A savoir également que dans notre département, la DDTM a comme objectif de réduire au maximum ces zones...ce n'est pas le cas, dans le 35 par exemple !

Une commune, de part la volonté du maire, peut décider actuellement de mettre des résidences démontables, à titre exceptionnel.

Un petit peu de code d'urbanisme...

Les zones constructibles sont définies par les documents d'urbanisme.

A ce moment-là, nous avons un peu jouer sur les mots par rapport à la demande d'autorisation de permis et de l'emprise au sol...notamment sur les questions de cabane !!!

Je dois dire que je n'ai pas tout suivi.

Bref, à savoir :

- de 5 m² → pas d'autorisation
- 5 à 20 m² → déclaration préalable
- + 20 m² → permis de construire

ATTENTION ! A partir du 1er juillet 2015, ce sont les communes (ou les communautés de communes?) qui vont instruire les dossiers de permis de construire.

Cette décision fait suite à une diminution des effectifs au sein de la DDTM...et oui, les restrictions sont partout !



Actuellement, pour la mise en place d'un document d'urbanisme au sein d'une commune, la DDTM est obligatoirement présente pendant la concertation public.

Différentes phases de concertation :

- le portée à connaissance
- la réunion PADD où la DDTM expose sa vision.
- Après l'enquête publique

Après cette concertation, les dossiers sont vus par une commission de consommateurs espaces agricoles → c'est un avis consultatif mais qui en général est écouté !

Le PLU est ensuite arrêté → peut être modifié sur des remarques de citoyens.

2 mois de délais !

Et le PLU est approuvé par le préfet.

Sur la question de l'habitat en zone agricole :

la construction sur la ferme est inscrite dans le règlement des communes → c'est le maire qui décide et la DDTM qui instruit.

Une ruine sur une ferme : un bâtiment est considéré comme ruine et donc comme possible à rénover si il reste $\frac{3}{4}$ des murs porteurs.

Attention : un changement de destination d'un bâtiment agricole pour en faire une maison d'habitation est soumis à une déclaration de travaux.

Sur la question des habitats démontables → c'est considéré comme un habitat précaire donc doit être démonté au bout de 3 mois.

Une yourte qui n'est pas raccordée (eau et élec) est considérée comme une tente → à démonter au bout de 3 mois.

Une yourte raccordée → faire une demande de permis de construire.

Il y a une possibilité de faire reconnaître son habitat yourte dans les conditions suivantes : si vous pouvez prouver que vous habitez là depuis plus de 3 ans (sans plainte de voisins), la construction (yourte) peut être reconnu sur le PLU.

Pour prouver (sans faire de demande à la mairie vu que vous n'êtes pas officiellement là), payer sa taxe d'habitation auprès du trésor public serait possible. Le trésor public ne demande pas de permis de construire et est considéré comme un papier officiel pour régulariser une situation.

Dans le cadre d'habitat léger, le temps de construction ou rénovation de maison, il est possible de demander un permis précaire (qui dure combien de temps??)

