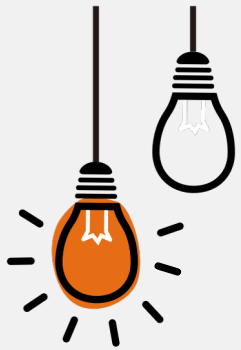




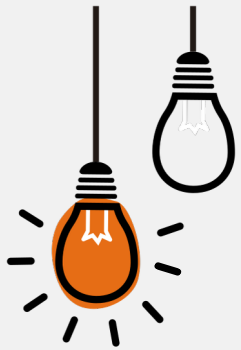
Note d'actualité

**“Avant de partir en congés....ce qui nous attend (peut-être) à la rentrée :
La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ”**



En l'absence de projet de loi gouvernemental, un certain nombre de députés a déposé le 1^{er} avril une « proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ». Après réunion de la commission mixte paritaire (CMP), un compromis entre l'Assemblée nationale et le Sénat a été trouvé le 3 juillet et la future loi, passée de 4 à 38 articles, a été définitivement adoptée au Sénat le 9 juillet. Si l'assemblée n'est pas dissoute avant, elle devrait l'approuver lors de la session extraordinaire de septembre.

Que prévoit-elle ? Le cabinet vous en fait une présentation synthétique, non exhaustive et centrée sur ses domaines d'activités récurrents en matière d'urbanisme et d'aménagement.



I.- Le Plan Local d'Urbanisme

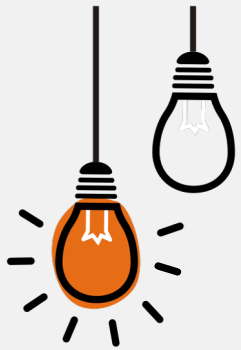
- Les modalités d'évolution des documents d'urbanisme

Elles sont **réduites** à deux : **la modification simplifiée, qui deviendra le droit commun**, et la révision, qui devient l'exception, uniquement lorsque la collectivité décide de changer les orientations définies par son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Le recours à **la participation du public par voie électronique à la place de l'enquête publique** serait facilité.

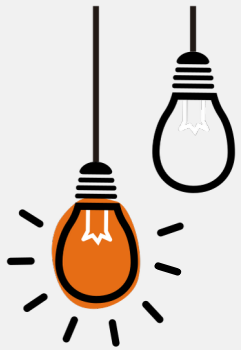
- Les dérogations aux règles du PLU

Prévues à l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme, elles sont aujourd'hui permises essentiellement dans les zones dites « tendues ». Avec la loi nouvelle, **l'autorité qui délivre les permis pourra déroger aux règles visées à l'articles L. 152-6 dans toutes les communes couvertes par un PLU.**

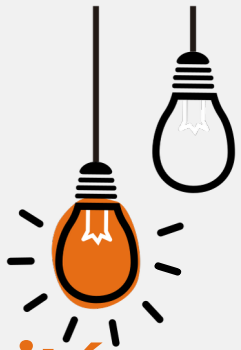


II.- Faciliter les changements des destinations des bâtiments agricoles et forestiers

- Le changement de destination des bâtiment agricoles et forestiers situés **en-dehors des espaces proches du rivage** pourra être autorisé **y compris lorsqu'ils sont situés en dehors des agglomérations et villages existants ou des secteurs déjà urbanisés ;**
- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme pourra aussi autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole ou forestier **en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU ;**



- **Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du PLU, en dehors des STECAL,** les changements de destination pourront être autorisés lorsqu'il est démontré que **lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans** et **sous réserve** de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

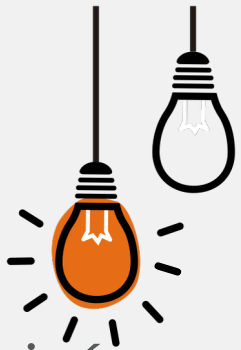


III.- Faciliter la production de logements et la mixité fonctionnelle

- 1- La mutation des secteurs d'habitat individuel et des zones économiques

- Sera ouverte la possibilité de fixer au sein du PLU des **OAP visant au renouvellement urbain**, dans les secteurs urbains « exclusivement ou quasi exclusivement composés d'habitat individuel » (principalement les zones pavillonnaires) et dans les zones d'activité économique ;

- Pourront être instituées, par délibération de la collectivité, des « **opérations de transformation urbaine** » qui auront pour objet, dans ces secteurs, de favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace ;

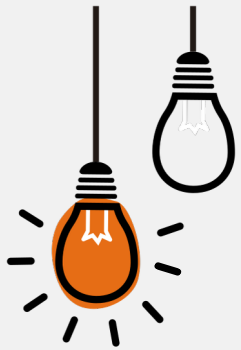


- Pour les lotissements existants dans ces secteurs, l'autorité compétente chargée de l'élaboration du PLU pourra modifier unilatéralement tout ou partie des documents du lotissement, donc notamment les cahiers des charges, dans les conditions prévues à l'article L. 442-11, c'est-à-dire unilatéralement sans condition de majorité des co-lotis.

- 2- La modification des cahiers des charges de lotissement à l'initiative des co-lotis

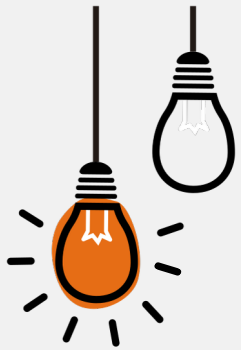
De manière générale, **les conditions de majorité** requises pour qu'une modification des documents du lotissement à l'initiative des co-lotis puisse être approuvée seront

assouplies : en lieu et place de la majorité « de la moitié et des deux tiers », sera retenue une majorité des « 50-50 » : 50 % des co-lotis représentant 50 % de la superficie des lots constructibles.



- 3- La surélévation des constructions

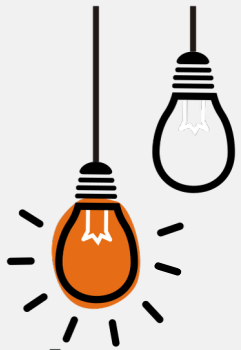
- La loi assouplira un principe jurisprudentiel ancien : lorsqu'une construction régulièrement édifiée fait l'objet d'une **demande de PC ou d'une DP concernant des travaux de surélévation ou de transformation limitée d'un immeuble existant**, l'autorisation **ne pourra être refusée sur le seul fondement de la non-conformité de la construction initiale** aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions ;
- L'autorité qui délivre les permis pourra déroger à **la totalité du règlement du PLU** pour autoriser la **surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsqu'elle a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement.**



- 4-Les dérogations aux dispositions du règlement (hors stationnement et hors surélévation).

- **Dans le périmètre des zones d'activité économique,** l'autorité qui délivre les permis pourra autoriser les **projets de réalisation de logements ou d'équipements publics** en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU ;

- **Dans le périmètre des zones d'activité économique, en cas de changement de destination vers du logement,** l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme pourra **déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement.** Les logements ainsi créés pourront toutefois être soumis à une obligation d'usage en tant que résidence principale ;

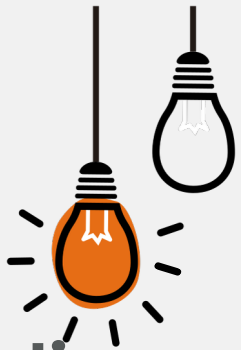


- **Pour permettre la réalisation d'opérations de logements consacrées spécifiquement à l'usage des étudiants**, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, déroger, dans les zones urbaines ou à urbaniser, aux règles du PLU.

IV.- Le stationnement

- 1- Les règles posées par le Code de l'urbanisme, opposables nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire

- En ce qui concerne **l'autopartage**, il pourra entraîner une **réduction non plus de 15 % minimum mais de 30 % des stationnements normalement exigibles**. Cette décote pourra être demandée si le projet comporte en son sein des véhicules en autopartage **ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération ;**

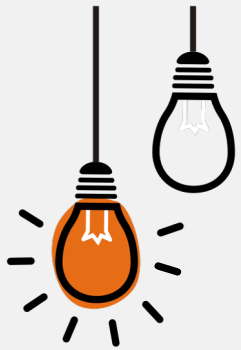


- **Pour les opérations prévoyant la création d'au plus dix logements**, le bénéficiaire du permis ou de la DP pourra être tenu quitte de ses obligations en ayant recours à une **aire de stationnement mutualisée** ;

- S'agissant des « décotes » possibles **à proximité d'une gare** ou d'une station de transport, il suffira que le projet se trouve situé **non plus à 500 mètres mais à 800 mètres**.

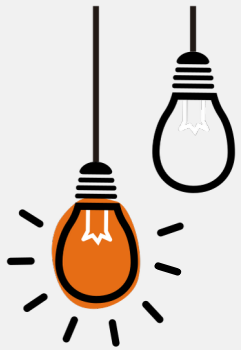
- 2-Les facultés ouvertes aux rédacteurs des PLU à travers le règlement

- Dans des secteurs qu'il délimitera, le règlement pourra prévoir que les obligations de réalisation d'aires de stationnement automobile peuvent être réduites de droit dans les proportions prévues à l'article L. 152-6-1 du Code de l'urbanisme : **une aire de stationnement automobile en moins en contrepartie de la création de six emplacements vélos** ;



- **Les LLI et les BRS** ne bénéficieront pas (ou plus pour ce qui concerne les LLI) automatiquement de la règle « 1 place par logements » (ou 0,5 places à proximité d'une gare ou d'une station de transport) dont bénéficient automatiquement les LLS. Ce sera au règlement du PLU de le prévoir ;

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la DP ne peut pas satisfaire à ses obligations en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation **et situé à proximité de l'opération**, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. **Le règlement pourra préciser cette notion de proximité, qui pourra être différente selon les secteurs et les types de bâtiments ;**

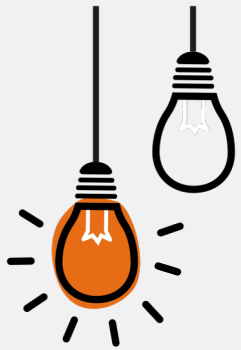


- 3-Les dérogations au règlement

- **Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville**, la collectivité compétente pourra, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le règlement du plan local d'urbanisme ;

- **Pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante**, il pourra être dérogé, au titre de l'article L. 152-6, aux règles de stationnement ;

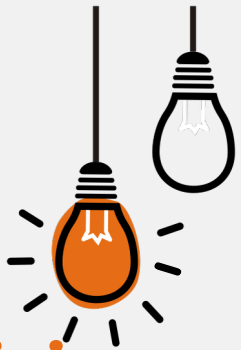
- **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat**, les maires pourront au cas par cas déroger aux périmètres fixés par le règlement et dans lesquels il sera normalement possible d'aller « chercher des places » en compensation de celles manquantes.



IV.- Les montages immobiliers

Le permis d'aménager « multisite » est généralisé : il pourra porter sur des unités foncières non contiguës si la demande est déposée par un demandeur unique, si le projet constitue un ensemble unique et cohérent et qu'il garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

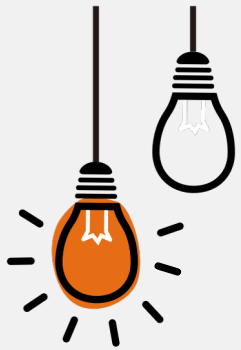
L'assiette du projet pourra comprendre une ou plusieurs unités foncières ou parties de site destinées à être renaturées ou réaffectées à des fonctions écologiques ou paysagères, même en l'absence de travaux d'aménagement, si ces unités participent à la cohérence globale du projet.



V.- La cristallisation des règles d'urbanisme au bénéfice des permis modificatifs

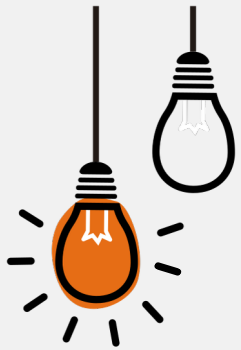
Si les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, une demande de permis modificatif ne pourra, **pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial**, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues après la délivrance du permis initial.

La même règle sera posée pour les permis d'aménager modificatifs.



VI.- Le contentieux de l'urbanisme

- Un tiers ne sera recevable à **agir contre un PLU** que s'il a pris part à la participation du public effectuée par enquête publique, par voie électronique ou par mise à disposition organisée avant cette décision contestée ;
- En ce qui concerne **les refus de permis ou d'opposition à DP** :
 - Lorsque le juge administratif sera saisi d'un recours en annulation contre le refus, **la collectivité ne pourra plus invoquer de motifs de refus nouveaux après l'expiration d'un délai de deux mois** à compter de l'enregistrement du recours ou de l'appel contre le jugement annulant le refus ;

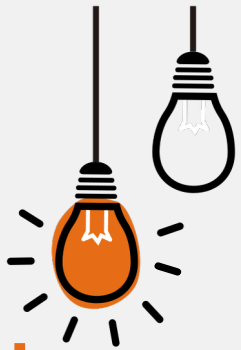


- Lorsqu'un recours formé par un pétitionnaire contre une décision d'opposition à DP ou de refus de permis est assorti d'un référé, **la condition d'urgence sera présumée satisfaite**, ce qui permettra automatiquement d'aborder devant le juge des référés le « fond » du dossier.

- En ce qui concerne **les recours gracieux** contre les permis ou les DP :

- **Le délai d'introduction du recours gracieux ou hiérarchique (auprès du préfet) sera d'un mois.** Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

- **Le délai de recours contentieux ne sera plus prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique.**

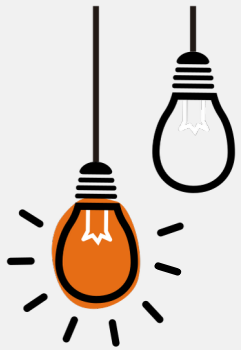


VII.- L'obligation de solarisation ou de végétalisation des bâtiments

L'obligation de solarisation posée à l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables pourra être considérée comme satisfaite lorsque les parcs de stationnement extérieurs sont équipés de **procédés mixtes** concourant, au total, à l'ombrage d'au moins la moitié de leur superficie.

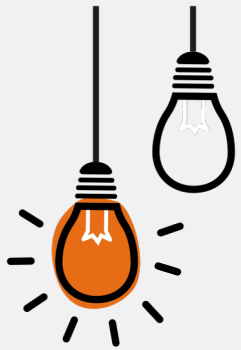
Ces procédés mixtes correspondent à une part d'ombrières couvrant au moins **35 % de la moitié de la superficie de ces parcs** et à des **dispositifs végétalisés** concourant à l'ombrage de la surface restant à couvrir.

Sous certaines conditions, cette obligation pourra également être satisfaite, en tout ou partie, par la mise en place d'un dispositif de **production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières.**

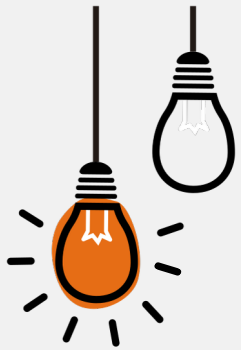


Un **délai supplémentaire** pourra **être accordé** aux **propriétaires de parkings existants** pour se mettre en conformité avec la loi :

- Pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 m², lorsque le propriétaire justifie d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 30 juin 2026 et d'un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2026 portant sur des panneaux photovoltaïques dont les performances techniques et environnementales ainsi qu'en termes de résilience d'approvisionnement seront précisées par décret et prévoyant leur installation avant le 1^{er} janvier 2028 ;



- Pour les parcs dont la superficie est inférieure à 10 000 m² et supérieure à 1 500 m², lorsque le propriétaire justifie d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 30 juin 2027 et d'un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2027 portant sur des panneaux photovoltaïques dont les performances techniques et environnementales ainsi qu'en termes de résilience d'approvisionnement seront précisées par décret et prévoyant leur installation avant le 1er janvier 2030.



VIII.- Le droit pénal de l'urbanisme

La loi durcirait les sanctions en cas de travaux irréguliers :

- La mise en demeure pour travaux non conformes pourra ainsi être assortie d'une amende pouvant aller jusqu'à 30 000 euros ;
- Le montant maximal de l'astreinte pour régulariser les travaux passerait de 25 000 à 100 000 euros.

 **Cédric BORNARD**, Avocat associé, Pôle Public