535-0 Texte non paru au *Journal officiel* **1016**

Direction générale de l'urbanisme
de l'habitat et de la construction

Circulaire UHC/DU1/14 nº 2003-48 du 31 juillet 2003 portant présentation de la loi urbanisme et habitat et premières directives d'application

NOR : *EQUU0310158C*

Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer à Madame et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]) ; centres d'études techniques de l'équipement ; conseil général des ponts et chaussées (direction des routes, direction du personnel et des services, direction des affaires financières et de l'administration générale [pour information]) ; bibliothèque administrative et juridique (pour information).

La construction de logements pour nos concitoyens et pour le développement économique de notre pays passe par la réalisation d'opérations d'aménagement. Dans un pays décentralisé, il n'appartient pas à l'Etat d'imposer un modèle particulier d'organisation urbaine. Il lui appartient en revanche de faciliter le travail des élus, de leur donner des outils pour l'aménagement de leur territoire.

Comme je vous l'écrivais dans ma lettre du 21 janvier dernier, la loi Solidarité et renouvellement urbain, sous des objectifs louables, est souvent apparue par sa rigidité comme un frein à la construction de logements. La nouvelle loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 s'est donc fixée pour objectif de simplifier les dispositions d'urbanisme issues de la loi SRU.

La présente circulaire a pour objet de vous préciser les orientations du Gouvernement pour son application. Un commentaire article par article est présenté en annexe.

Au-delà de cette circulaire, je souhaite que soit pleinement assuré le « service après-vote » de cette loi auprès des communes.

Pour cela, un document de présentation vous sera adressé dans la première quinzaine de septembre afin que vous en assuriez la diffusion à l'ensemble des maires. Bien sûr, ce document sera également, pour les services déconcentrés, une grille de lecture des principales dispositions de la loi.

En outre, je vous demande d'organiser, dans chaque département à l'automne, une réunion d'explication détaillée à l'ensemble des élus. Je vous adresserai prochainement des directives plus précises sur l'organisation de ces réunions.

La loi Urbanisme et habitat contient également des dispositions concernant la sécurité des ascenseurs et la modernisation du dispositif des pays. Elle a créé un nouveau dispositif fiscal destiné à encourager l'investissement locatif privé qui contribuera également à la production de logements. Ces dispositions feront l'objet de circulaires ultérieures.

L’esprit de la loi

La loi Urbanisme et habitat conforte deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. Elle contient de très nombreuses mesures de simplification et de clarification qui visent à la fois à supprimer des contraintes excessives et à mieux faire confiance aux élus locaux, pour permettre de développer du foncier constructible. Dans cet esprit de confiance envers les élus locaux qui anime le Gouvernement, je vous invite à privilégier votre rôle de conseil, tout en assurant, par un contrôle attentif, la sécurité juridique des décisions des collectivités et en faisant valoir à bon escient, notamment dans le cadre de l’association, le point de vue de l’Etat sur les enjeux dont il est le garant.

Les schémas de cohérence territoriale

La loi Urbanisme et habitat confirme l’intérêt des SCOT. A ce titre, le Gouvernement a décidé d’apporter à partir de 2004 et pour une durée limitée à quatre ans, une aide financière à l’élaboration des études de SCOT. Une circulaire précisant les modalités de mise en œuvre de cette aide vous sera adressée début 2004. L’arrêt du périmètre ou la création de l’établissement public chargé de l’élaboration du SCOT avant le 1er janvier 2004 ne feront pas obstacle au bénéfice de subventions pour des études engagées en 2004.

En ce qui concerne la délimitation des périmètres, la loi clarifie les rôles de chacun. Ce sont les communes (ou leurs EPCI compétents) et elles seules, qui déterminent le projet de périmètre.

Dans votre fonction de conseil qui doit être privilégiée, vous ferez part aux collectivités de tous les éléments d’information et d’études susceptibles d’éclairer leur décision.

Au titre du contrôle, vous vérifierez que le périmètre proposé respecte les obligations légales (périmètre d’un seul tenant, ...) et qu’il « permet la mise en cohérence des questions d’urbanisme, d’habitat, de développement économique, de déplacement et d’environnement ». Vous pourrez refuser de publier un périmètre qui irait manifestement à l’encontre de ces objectifs, par exemple parce qu’il viserait à organiser un secteur périurbain « contre » une agglomération.

Cependant, pour cette vérification, vous tiendrez « compte des situations locales et éventuellement des autres périmètres arrêtés ou proposés ». Vous n’hésiterez donc pas à accepter plusieurs SCOT sur un même territoire, en veillant alors à une étroite coopération entre collectivités pour l’élaboration de leurs SCOT respectifs. Dans ce cas, l’Etat pourra se porter garant de cette coopération dans le cadre de l’association.

La règle dite « des 15 km » a été profondément assouplie. Elle ne s’applique plus aux zones d’urbanisation future délimitées avant l’entrée en vigueur de la règle (1er juillet 2002), à l’exception des grandes surfaces et des complexes cinématographiques. Le mécanisme de dérogation change de nature, la dérogation ne pouvant être refusée « que si les inconvénients éventuels de l’urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l’environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l’intérêt [qu’elle] représente pour la commune ». Enfin la règle ne s’applique plus qu’autour des agglomérations de plus de 50 000 habitants (au lieu de 15 000) et le long du littoral.

Cet assouplissement de la règle « des 15 km » doit permettre aux communes urbaines et rurales d’élaborer ensemble des SCOT librement consentis. A cet égard, je vous rappelle que l’établissement d’un SCOT est partout facultatif, que le périmètre de 15 km ne préjuge en aucun cas du périmètre du SCOT et que des SCOT peuvent bien entendu être utilement élaborés par des territoires ne

comportant pas d'agglomération de plus de 50 000 habitants et y compris en milieu rural.

Les plans locaux d'urbanisme

La loi Urbanisme et habitat clarifie le contenu du PLU et notamment du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et conforte de ce fait la démarche de projet instituée par la loi SRU. Je vous invite à faire œuvre de pédagogie pour faire adhérer les élus à cette démarche qui doit permettre de passer, y compris pour les petites communes d'une approche technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

La loi permet aux communes de fixer des tailles minimales de terrain constructible « lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone ». Il ressort clairement des débats parlementaires que l'intention du législateur n'est pas d'autoriser une commune à fixer, uniformément, sur l'ensemble de son territoire une taille de parcelles élevée, avec des conséquences néfastes en termes d'étalement urbain, d'une part, de ségrégation sociale, d'autre part. Je vous invite donc à effectuer un contrôle rigoureux des justifications apportées pour instaurer cette règle. Par ailleurs, au titre du conseil, vous ferez valoir aux communes que le code de l'urbanisme leur donne d'autres outils, souvent plus efficaces, pour protéger leur cadre de vie.

La loi simplifie et clarifie les procédures permettant de faire évoluer les PLU et les POS lorsqu'ils n'ont pas été transformés en PLU. La modification devient la procédure de droit commun et, quand elle est nécessaire, la révision pourra souvent se faire sous forme de révision simplifiée, simple et rapide à mettre en œuvre. Cette évolution très importante, notamment pour débloquer des projets d'aménagement, constitue un changement de culture pour les services urbanisme de l'Etat et des collectivités. Je vous demande de veiller à ce que la force de l'habitude ne l'emporte pas sur la volonté d'assouplissement exprimée par le législateur. Je vous rappelle que les services de l'Etat sont toujours informés des procédures de modification ; vous ne devez pas hésiter à faire valoir le point de vue de l'Etat dans le cadre de cette procédure légère.

Le développement des communes rurales

La loi Urbanisme et habitat ouvre de nouveaux droits au communes rurales : protéger des éléments de paysage ; autoriser la restauration de « ruines » ; permettre le changement de destination de constructions situées dans les zones agricoles des POS ou des PLU ; instaurer un permis de démolir,...

Je souhaite appeler votre attention sur les possibilités de dérogation à la règle de constructibilité limitée portée par l'article L. 111-1-2, 4º, en particulier pour les communes qui reçoivent très peu de demandes de permis de construire. Dans les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme, le conseil municipal peut, sur délibération motivée du conseil municipal, accepter une construction ponctuelle présentant un intérêt pour la commune. La commune est seule juge de cet intérêt.

Il vous appartient toutefois de vérifier que le terrain concerné ne fait pas l'objet – ou ne mérite pas – d'une protection particulière du point de vue de l'agriculture, de l'environnement ou des paysages et que la construction n'entraînera pas des dépenses importantes pour la commune, notamment en matière de réseaux. Un éventuel refus devra être soigneusement motivé. Cette règle doit être effectivement appliquée.

Les communes qui reçoivent régulièrement des demandes de permis de construire ont intérêt à se doter d'une carte communale ou d'un PLU. Dans la mesure du possible, vous les encouragerez à entreprendre ces démarches de planification.

La montagne

La loi Urbanisme et habitat confirme les grands objectifs de la loi montagne d'équilibre entre la protection et le développement. Elle fait évoluer certains dispositifs : restauration des chalets d'alpage ; définition des « hameaux » ; possibilité dans des conditions très encadrées de permettre des urbanisations non en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit ainsi de permettre de mieux adapter la loi Montagne aux réalités très différentes des territoires de montagne.

La participation pour voie et réseaux

La loi SRU avait instauré la participation pour voie nouvelle et réseaux (PVNR). La mise en œuvre de ce dispositif a fait apparaître de nombreuses difficultés.

La loi Urbanisme et habitat substitue à la PVNR, la « participation pour voirie et réseaux » (PVR). Ce changement de nom permet de marquer la principale évolution : la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé.

Par ailleurs, la loi autorise désormais les communes à mettre à la charge des constructeurs le financement d'un raccordement aux réseaux dans la limite de 100 mètres. Ce dispositif strictement encadré par la loi (raccordement individuel ne pouvant desservir d'autres constructions) permet de répondre à la situation de certaines communes rurales où les constructions sont très peu nombreuses et où la PVR est alors peu efficiente.

La PVNR a fait l'objet de très nombreuses critiques de la part des élus locaux. Je vous invite à veiller tout particulièrement à une information détaillée des maires sur ce point. Ce nouveau régime fera l'objet d'une circulaire détaillée qui vous sera adressée très prochainement.

Enfin, les études d'urbanisme nécessaires pour l'élaboration, la modification et la révision des documents d'urbanisme, pourront désormais bénéficier du fonds de compensation de la TVA.

La loi Urbanisme et habitat permettra ainsi aux communes de répondre de façon souple et efficace aux besoins en construction, tout en mettant en œuvre un urbanisme de qualité respectueux des principes du développement durable.

Je sais pouvoir compter sur votre implication et celle des DDE pour en assurer la réussite.

G. de Robien

COMMENTAIRE, ARTICLE PAR ARTICLE, DE LA LOI
Nº 2003-590 DU 2 JUILLET 2003 URBANISME ET HABITAT
Volet urbanisme
ANNEXE À LA CIRCULAIRE DU 31 JUILLET 2003

Une brochure qui vous sera adressée début septembre présentera une explication pédagogique des dispositions les plus importantes de la loi. Elle constituera un complément utile à cette présentation technique et systématique de la totalité des articles. Pour faciliter la compréhension, certains éléments de cette brochure en cours d'impression sont d'ores et déjà présentés sous forme d'encadrés dans le texte de cette circulaire.

Une circulaire sur le financement des réseaux (PVR) vous sera prochainement adressée.

Tous les articles de ce titre sont d'application immédiate, à l'exception des articles 45, 46 et 75 dont l'application est subordonnée à l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat.

Article 1er

Sauf dispositions contraires du document d'urbanisme, la restauration des bâtiments existants est en principe autorisée. En revanche, la reconstruction n'est en général permise que dans les conditions d'une construction neuve. La limite entre le bâtiment existant qui peut être restauré et la ruine dont la reconstruction serait nécessaire est précisée.

Article 2

Les dépenses occasionnées par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les études, l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme sont inscrites dans la section d'investissement de leur budget et ouvrent donc droit aux attributions du fonds de compensation de la TVA.

Article 3

La loi SRU avait mis en place une règle limitant, en l'absence de ScoT, les possibilités de développement des communes situées à moins de 15 km des agglomérations de plus de 15 000 habitants ou du littoral. La loi Urbanisme et habitat l'assouplit de façon importante.

La règle ne s'applique pas aux zones « d'urbanisation future » (NA ou AU) dont l'urbanisation était déjà prévue dans un POS ou un PLU avant l'entrée en vigueur de la règle (1er juillet 2002). Elle continue néanmoins à s'appliquer pour les grandes surfaces et les complexes cinématographiques.

La possibilité de dérogation à cette règle est profondément transformée, la « charge de la preuve » est inversée. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt qu'elle représente pour la commune.

La règle s'applique uniquement autour des agglomérations de plus de 50 000 habitants (au lieu de 15 000) et à proximité du littoral. (extrait brochure pédagogique)

Article 4

Lors de la délimitation des périmètres de SCoT, les communes et les EPCI doivent prendre en compte les périmètres des SCoT existants.

Article 5

Les compétences respectives des élus communaux et intercommunaux et des préfets dans la détermination des périmètres des ScoT sont clarifiées :

- le projet de périmètre du schéma est déterminé par les conseils municipaux ou l'organe délibérant du ou des EPCI compétents. Les règles de majorité ne sont pas modifiées ;

- le projet de périmètre est communiqué au préfet qui doit recueillir l'avis du ou des conseils généraux concernés. L'avis est réputé positif s'il n'a pas été communiqué dans un délai de trois mois (au lieu de deux) ;
- le préfet publie le périmètre par arrêté. Il peut refuser de le publier si le périmètre retenu ne répond pas aux conditions légales ou ne permet pas la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.

Article 6

L'établissement public chargé d'élaborer et de gérer le SCoT est constitué exclusivement des communes et des EPCI compétents compris dans le périmètre du schéma. Il ne peut donc comprendre le département ou la région. (*cf.* art. 9).

Article 7

La région et le département sont, à leur demande, associés à l'élaboration du projet de SCoT, dans les mêmes conditions que les services de l'Etat.

Article 8

Une procédure simple de modification des SCoT et des schémas directeurs est instituée.

Articles 9 et 10

Les dispositions transitoires sont prévues pour les syndicats mixtes de SCoT existants qui comprenaient des personnes publiques autres que les communes et EPCI situées dans le périmètre du schéma, en général la région ou le département (syndicat mixte « ouvert »).

Ce syndicat reste compétent jusqu'à l'approbation du SCoT ou la révision du schéma directeur. La région et le département devront alors se retirer du syndicat dans un délai de 6 mois à compter de l'approbation ou de la révision du schéma. Au-delà, le retrait est prononcé d'office par le préfet.

Plusieurs situations peuvent se rencontrer :

- SCoT dont le périmètre a été arrêté et pour l'élaboration duquel un syndicat mixte « ouvert » a été constitué : celui-ci peut mener à son terme l'élaboration, même si le syndicat mixte n'a pas délibéré sur les modalités de la concertation et si l'élaboration du schéma n'a pas commencé ;
- ancien schéma directeur mis en révision par un syndicat mixte « ouvert » : celui-ci peut mener à son terme la révision du schéma ;
- ancien schéma directeur, géré par un syndicat mixte « ouvert », qui n'a pas été mis en révision avant la publication de la loi urbanisme et habitat : il convient d'attendre que la région et que le département soient sortis du syndicat mixte pour mettre le schéma en révision.

Article 11

En cas d'annulation pour vice de forme ou de procédure d'un schéma directeur, l'établissement public qui le gère peut l'approuver à nouveau, après enquête publique et dans le délai d'un an à compter de l'annulation, sans pour autant lui faire prendre la forme d'un SCoT.

Article 12

La structure des plans locaux d'urbanisme est modifiée et précisée (*cf.* art. 19, concernant l'opposabilité des différentes parties du PLU).

Les PLU comprendront, en plus du rapport de présentation qui n'est pas modifié :

- un projet d'aménagement et de développement durable, document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ;
- deux documents qui doivent être cohérents avec le PADD :
  - des orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer ;
  - le règlement obligatoire.

Article 13

Article de coordination (*cf.* art. 8).

Article 14

Plusieurs communes couvertes par un SCoT pourront se doter d'un PLU partiel commun concernant un secteur touristique. Cette disposition a vocation à s'appliquer à quelques situations particulières.

Article 15

Dans les zones agricoles, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que le changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette règle peut également être inscrite dans un POS par modification (*cf.* art. 27).

Article 16

La séparation en deux parties (PADD proprement dit et orientations d'aménagement) du projet d'aménagement et de développement durable des plans locaux d'urbanisme approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi, peut être effectuée par une simple mise à jour (arrêté du maire).

Article 17

Les communes pourront fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone (ou, comme c'était déjà le cas, pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel). Cette règle peut être inscrite dans un POS par modification (*cf.* art. 27).

Article 18

Les communes qui le souhaitent peuvent inscrire dans le règlement de leur PLU une règle de contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain bâti : les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront indiquer la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain : les droits à construire déjà utilisés seront déduits. Cette règle est applicable aux terrains ayant fait l'objet d'une division postérieurement à l'inscription de la règle dans le POS ou dans le PLU. Cette règle peut être inscrite dans un POS par modification. (*cf.* art. 27).

Une fiche technique détaillée sera éditée sur l'application de cette règle.

Article 19

Les conditions d'opposabilité des différents documents composant le plan local d'urbanisme sont précisées (*cf.* art. 12) :

- le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui) ;
- les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre ;
- le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

Articles 20 à 22

Les communes limitrophes d'un SCoT et qui ne sont pas couvertes par un autre SCoT doivent associer l'établissement public chargé du SCoT dont elles sont limitrophes à l'élaboration ou à la révision de leur PLU.

Article 23

Cet article définit le champ d'application respectif des procédures de modification, de révision simplifiée et de révision des PLU.

La modification devient la règle générale.

La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.

A l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remettra pas en cause les orientations générales du PADD. (Extrait de la brochure pédagogique.)

La révision « d'urgence » est transformée en révision simplifiée et son champ est étendu.

Dans certains cas, pour permettre la réalisation d'un projet, la commune doit faire évoluer son

PLU, sans pouvoir utiliser la modification soit parce qu'elle réduit une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle remet en cause les orientations fixées dans le PADD. Elle peut alors utiliser la procédure de révision simplifiée. (Extrait de la brochure pédagogique.)

Dans les autres cas, la commune a l'obligation de recourir à la procédure de révision « normale ».

Des modifications et des révisions simplifiées peuvent être mises en œuvre alors que se déroule une révision générale du PLU. Plusieurs modifications ou révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

Article 24

Les conditions dans lesquelles les communes membres d'un EPCI compétent en matière de PLU (par exemple une communauté urbaine) participent à l'élaboration, à la modification ou à la révision de ce document sont précisées.

Article 25

Les PLU intercommunaux dont la légalité serait contestée du fait que l'enquête publique n'a pas porté dans chaque commune sur l'ensemble du document sont validés.

Article 26

Les dispositions transitoires applicables aux anciens POS sont complétées :

- en cas d'annulation pour vice de forme ou de procédure d'un POS, la commune ou l'EPCI compétent peut l'approuver à nouveau, après enquête publique et dans le délai d'un an à compter de l'annulation, sans pour autant lui faire prendre la forme d'un PLU ;
- la disposition concernant les PLU partiels figurant à l'article 14 peut être appliquée, sous certaines conditions, aux POS partiels existants.

Article 27

Les dispositions transitoires relatives aux POS sont réécrites et précisées sans pour autant modifier le droit positif en vigueur.

Les POS (...) aujourd'hui en vigueur restent applicables sans limitation de temps tant qu'un PLU n'a pas été approuvé.

A l'exception de l'article L. 123-1, tous les articles définissant le contenu des PLU sont applicables aux POS (...). Ils peuvent donc être modifiés pour intégrer la plupart des possibilités nouvelles offertes aux PLU :

- *le contrôle de la consommation de COS en cas de division de terrain bâti (art. L. 123-1-1) ;*
- *la délimitation de périmètres dans lesquels les constructions peuvent être refusées dans l'attente de l'adoption d'un projet d'aménagement (art. L. 123-2,* a*) ;*
- *la réservation de terrains pour des programmes de logements (art. L. 123-2,* b*) ;*
- *la réservation de terrains pour de futurs voies et espaces publics, même avant d'en connaître l'emprise exacte (art. L. 123-2,* c*) ;*
- *dans les ZAC, la localisation des voies, espaces et équipements publics et la définition d'un*

programme maximum de constructions par îlot (art. L. 123-3) ;

- dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, (art. L. 123-3) ;

Les POS peuvent être modifiés ou révisés, selon les mêmes procédures que celles applicables aux PLU. Ils peuvent faire l'objet :

- d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à leur économie générale et que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés ne sont pas réduits ;

- d'une révision simplifiée, à condition de l'approuver avant le 1er janvier 2006 ;

Lorsqu'un plan d'occupation des sols fait l'objet d'une révision générale, il doit être mis en forme de plan local d'urbanisme. (Extrait brochure pédagogique)

Article 28

L'article L. 147-5 relatif aux plans d'exposition aux bruits, est modifié pour préciser et clarifier les possibilités de mener des opérations de renouvellement urbain dans les communes situées dans les zones de bruit des aéroports, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement du nombre d'habitants exposés aux nuisances.

Article 29

L'application anticipée des règles régissant les zones C et D des plans d'exposition au bruit peut être renouvelée une fois.

Article 30

Les procédures de révision d'urgence qui ont été engagées avant la nouvelle loi peuvent être poursuivies, sans autre formalité, sous forme de révision simplifiée.

Articles 31 et 32

L'article L. 145-3-I est modifié :

- pour préciser, afin de lever les incertitudes pour les massifs autres que les Alpes, que les dispositions relatives aux chalets d'alpage s'appliquent également aux « bâtiments d'estive » ;
- pour permettre aux communes d'imposer un usage limité de ces bâtiments, en particulier lorsqu'ils ne sont pas desservis par les voies et réseaux ou lorsque leur utilisation hivernale pose un problème de déneigement. Cette restriction s'effectue par le biais d'une servitude administrative, publiée aux bureaux des hypothèques.

Article 33

L'article L. 145-3 III sur les conditions de l'urbanisation en zone de montagne est modifié.

La loi Montagne prévoyait que, sauf exceptions très limitées, les extensions d'urbanisation devaient être effectuées « en continuité des villages, bourgs ou hameaux existants ».

(...), la loi Urbanisme et habitat propose des règles adaptées aux réalités locales contrastées des

différents massifs.

Les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme et qui ne subissent pas de pression foncière, même due à la construction de résidences secondaires, pourront, comme les communes de la plaine, autoriser à titre exceptionnel des constructions isolées, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 111-1-2 4º du code de l'urbanisme.

La loi précise la notion de « hameaux », en l'étendant aux « groupes ou de constructions traditionnelles ou d'habitations ». Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale), il reviendra à ces documents de préciser autour de quels hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations, la commune entend autoriser des constructions.

Enfin, la loi permet aux élus d'organiser un développement de qualité sans que la règle de continuité ne s'applique, si une étude démontre qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les grands objectifs de protection : agriculture de montagne, paysages, milieux naturels et risques naturels. Cette étude est présentée à la commission des sites avant l'arrêt du document. Si cette étude est réalisée dans le cadre d'un SCoT, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales pourront délimiter, dans le respect des conclusions de l'étude, des zones constructibles qui ne soient pas situées en continuité de l'urbanisation existante. A défaut de SCoT comportant une telle étude, elle peut être réalisée dans le cadre d'un PLU qui délimite alors en conséquence les zones constructibles.

(Extrait brochure pédagogique)

La loi maintient, par ailleurs, les dispositions antérieures, qui permettent aux PLU et aux cartes communales d'autoriser des hameaux nouveaux ou de petits secteurs à urbaniser intégrés dans l'environnement en discontinuité, lorsque cette localisation est nécessaire pour mieux protéger l'agriculture ou les paysages.

Article 34

L'article réaffirme que les dispositions du code qui autorisent « l'adaptation » des bâtiments existants autorisent par là même les « changements de destination ». Il résulte des débats parlementaires que cette disposition a un caractère interprétatif et s'applique donc y compris aux autorisations délivrées avant la publication de la loi.

Article 35

Article de coordination (*cf.* art. 5).

Article 36

La réalisation d'équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux est autorisée au bord des lacs de montagne.

Article 37

Les dispositions qui prévoient que « les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance

minimale de 2 000 mètres du rivage » ne s'appliquent qu'au rivage de la mer et non aux rives des plans d'eau intérieurs. Cet article ne fait que confirmer la doctrine administrative existante.

Article 38

Le délai fixé pour l'approbation des plans de déplacements urbains est fixé au 3 juillet 2006.

Article 39

Une procédure simplifiée de modification du plan de déplacements urbains est instituée.

Article 40

Le champ des servitudes pouvant être instituées en lien avec les pistes de ski est étendu. Il sera désormais possible d'utiliser cette servitude pour réaliser des aménagements spécifiques (notamment des canons à neige).

De plus, les projets de servitude devront être mis à disposition du public avant approbation.

Article 41

Les communes dotées d'une carte communale pourront utiliser le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Articles 42 et 43

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme relatif à la concertation est complété :

- pour permettre aux communes et aux EPCI de procéder à une concertation unique lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation et nécessite une révision du SCoT ou du PLU ;
- pour préciser que c'est à la commune seule (ou à l'EPCI) de décider des modalités de la concertation, et que les opérations d'aménagement ou les documents d'urbanisme ayant fait l'objet de la concertation ne peuvent pas être contestés du fait d'une insuffisance de la concertation dès lors que la commune a fait ce qui était prévu dans sa délibération initiale.

Article 44

Le régime transitoire applicable aux plans d'aménagement de zone (PAZ) est comparable à celui applicable aux POS.

Les PAZ peuvent également faire l'objet de modifications ou de révisions simplifiées (y compris après le 1er janvier 2006). Pour la modification d'un PAZ, la notion d'économie générale doit être appréciée à l'échelle de la commune et non de la ZAC. Par exemple, si une commune veut modifier un PAZ pour augmenter de 50 % le nombre de logements construits sur la zone mais que cette zone est très limitée à l'échelle de la commune, la modification est possible. (Extrait de la brochure

pédagogique.)

Articles 45 et 46

Ces articles entreront en vigueur après décret en Conseil d'Etat.

Dans les secteurs sauvegardés :

- le contenu des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est modifié pour tenir compte de la nouvelle structure des PLU : le PSMV pourra comprendre tous les éléments d'un PLU, sauf le PADD ;

-; une procédure de modification des PSMV est introduite dans la loi.

Article 47

La procédure d'instruction des permis de construire dans les territoires couverts par un PSMV est simplifiée en évitant que l'architecte des bâtiments de France soit tenu de donner un avis au titre de l'application du PSMV et un autre au titre de la loi sur les monuments historiques.

Article 48

La réforme des PSMV effectuée par la loi SRU et par la loi Urbanisme et habitat entrera en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat. En l'attente de ce décret, les PSMV sont à nouveau soumis aux dispositions de procédure antérieures à la loi SRU.

Les articles 49 et 51 feront l'objet d'une circulaire détaillée.

Article 49

La PVNR, dont la mise en œuvre avait posé de nombreuses difficultés, notamment dans les petites communes, est remplacée par la participation pour voirie et réseaux (PVR). Contrairement à la PVNR, la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé.

Article 50

Les délibérations, conventions et actes relatifs à la participation pour voies nouvelles et réseaux (PVNR) adoptés avant la publication de la loi valent délibérations, conventions et actes pour l'instauration et la mise en œuvre de la nouvelle participation pour voirie et réseaux (PVR).

Article 51

La commune peut, dans des conditions strictement encadrées, mettre à la charge du constructeur un raccordement aux réseaux à usage individuel empruntant les voies et emprises publiques, dans une limite de 100 m.

Articles 52 et 53

Articles de coordination pour tenir compte de la nouvelle dénomination de la PVR.

Article 54 à 56

Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ainsi que certains travaux sur des établissements pénitentiaires sont dispensés de permis de construire et de déclaration de travaux.

Article 57

Toutes les communes, dotées ou non d'un document d'urbanisme, peuvent instituer le permis de démolir.

Article 58

Le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an après la promulgation de la loi Urbanisme et habitat, un rapport sur la mise en œuvre de la PVR.

Article 59

Toutes les communes dotées ou non d'un document d'urbanisme, peuvent identifier, après enquête publique, des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et soumettre à autorisation préalable les travaux ayant pour effet de les détruire. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune.

Article 60

Le régime des infractions pénales en matière d'urbanisme est modifié en instaurant la responsabilité pénale des personnes morales et en permettant au juge pénal qui a assorti sa condamnation d'astreintes d'assouplir leurs conditions de recouvrement selon les mêmes règles que celles qui sont applicables aux astreintes civiles.

Article 61

La loi du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité est modifiée afin de préciser les conditions dans lesquelles une partie du coût des extensions de réseaux électriques peut être mis à la charge de la personne qui demande ce raccordement ou de la commune et de coordonner ce régime avec celui des participations d'urbanisme. Lorsqu'il y a autorisation d'urbanisme, ce sont les règles figurant dans le code de l'urbanisme qui s'appliquent.

Article 62

Les aménageurs signataires d'une convention publique d'aménagement sont autorisés à percevoir

directement des subventions d'autres collectivités territoriales que la collectivité concédante, avec l'accord de cette dernière.

Article 63

Le conseil municipal peut déléguer au maire la signature des conventions précisant les conditions de participation des constructeurs au coût d'équipement d'une ZAC et des conventions dans lesquelles les propriétaires offrent de verser la PVR avant la délivrance d'une autorisation de construire.

Article 64

Le préfet peut autoriser des communes intégrées contre leur gré à une communauté d'agglomération après la promulgation de la loi du 12 juillet 1999 sur l'intercommunalité à s'en retirer, avant le 31 décembre 2004, pour adhérer à un nouvel EPCI à fiscalité propre.

Article 65

Les règles de majorité applicables à l'adhésion de nouvelles communes à un EPCI sont précisées.

Article 66

Le délai dont dispose le préfet pour approuver une carte communale est fixé à deux mois (au lieu de quatre). Passé ce délai, il sera réputé l'avoir approuvée implicitement.

Article 67

Article de coordination avec l'article 62.

Article 68

Dans le texte issu de la loi SRU, le transfert de la compétence pour la délivrance des permis de construire, aux communes dotées d'une carte communale était automatique, sauf si la délibération approuvant la carte communale en disposait autrement. Cette disposition a entraîné des difficultés. Désormais, le transfert de compétence aux communes dotées d'une carte communale devra résulter d'une délibération expresse du conseil municipal.

Articles 69 et 70

Le code du domaine de l'Etat est modifié pour faciliter le transfert aux communes de la propriété d'un bien vacant et sans maître. La commune est systématiquement informée de l'existence d'un tel bien. Elle peut l'acquérir dès qu'il présente un intérêt pour la commune et non plus seulement lorsque le bien est nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement.

Article 71

La loi du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat est modifiée pour abaisser de 800 à 300 places le seuil à partir la création de multiplexes cinématographiques est soumise à autorisation.

Article 72

Les dommages causés du fait d'activités aéronautiques, ne donnent lieu à réparation qu'au profit des personnes qui étaient installées dans le voisinage de ces équipements avant le début de ces activités.

Article 73

Les conseils généraux peuvent déléguer à leur président l'exercice du droit de préemption institué dans les espaces naturels sensibles.

Article 74

Les conditions d'imposition à la taxe locale d'équipement et aux taxes assimilables des locaux annexes à des constructions de logement sont unifiées.

Article 75

Cet article entrera en vigueur après décret en Conseil d'Etat.
Le seuil à partir duquel les demandes d'autorisation de lotir doivent comprendre le projet architectural et paysager du lotissement ne peut prendre en compte que les lots constructibles.

Article 76

Le Sénat est autorisé à édicter des règles particulières en ce qui concerne la gestion du jardin du Luxembourg et la réalisation de tous travaux dans son périmètre.

Article 77

Les contrats de mandats conclus sans mise en concurrence avant le 6 mars 2003, date de la décision du Conseil d'Etat qui a annulé l'article du code des marchés qui autorisait cette facilité, sont validés.

Articles 78 à 97

Dispositions concernant la sécurité des ascenseurs, le logement et les pays.

Article 98

Les dispositions relatives à l’implantation des éoliennes sont codifiées dans le code de l’environnement et dans le code de l’urbanisme. La hauteur des éoliennes doit être calculée en tenant compte du mât et de la nacelle et en excluant l’encombrement des pales.