

Loi Urbanisme & habitat



volet urbanisme


“SERVICE APRÈS VOTE”



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
de l'Équipement
des Transports
du Logement
du Tourisme et
de la Mer



Le mot du ministre

Il faut faire confiance aux élus !

Peu de temps après ma nomination comme ministre en charge du Logement et de l'Urbanisme, j'ai rencontré des élus de toutes les régions de France. J'ai été frappé par la virulence de leurs critiques envers la loi SRU, les élus des communes rurales, en particulier. J'ai également constaté que la raréfaction du foncier était la source d'importantes tensions sur le marché du logement, en particulier dans les grandes agglomérations.

Il m'a semblé urgent, au nom du Gouvernement, de proposer au Parlement une simplification de cette loi, en conservant ce qui était positif mais en supprimant des contraintes excessives, surtout en veillant à ce que le projet de loi apporte des réponses concrètes aux préoccupations des élus locaux.

Cette réforme a été abordée avec deux idées simples.

L'urbanisme ne doit pas opposer les communes rurales et les communes urbaines.

L'urbanisme doit être un moyen, pour les communes, d'organiser leur développement et non de le subir ; mais pour moi qui suis à la fois un rural et un urbain, ceci n'est pas réservé aux villes.

L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation et, quand c'est nécessaire, la reconstruction des villes ; mais ceci ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.

L'urbanisation diffuse est nuisible ; mais il n'y a pas un modèle unique valable en Normandie, en Béarn, en Bourgogne, en Rhône-Alpes, en Seine-Saint-Denis et en Picardie.

Il faut faire confiance aux élus locaux.

Surtout, il faut éviter les procédures inutiles. La nouvelle loi *Urbanisme et habitat* privilégie les procédures simplifiées.

La loi SRU avait créé les Schémas de cohérence territoriale, les SCoT. C'était un outil utile qu'il fallait conforter. Mais la loi SRU avait, avec la règle des 15 km, tenté de contraindre les agglomérations à réaliser un SCoT, crispant ainsi des situations locales. Je ne crois pas aux mariages forcés ; il fallait assouplir cette règle.

La loi SRU avait créé les projets d'aménagement et de développement durable dans les PLU. Je crois à la démarche de projet urbain et l'ai mise en œuvre à Amiens, sans y être obligé par la loi. Mais pour conforter cette démarche, il était nécessaire de la débarrasser de lourdeurs juridiques inutiles.

La Participation pour Voies Nouvelles et Réseaux (PVNR) provoquait des réactions très vives. Cet outil a été modifié pour l'adapter à la réalité du terrain.

L'évolution des documents d'urbanisme était souvent très lourde. La procédure légère de modification du POS ou du PLU devient la règle générale. Cette proposition a fait froncer quelques sourcils mais je suis convaincu que les élus locaux sauront user de cette liberté qui leur est donnée.

Plusieurs dispositions permettront aux communes rurales, en particulier aux communes de montagne, de valoriser leurs richesses : les haies et mares qu'elles pourront protéger, la restauration des fermes abandonnées et des chalets d'alpage. Enfin, un grand nombre de dispositions pratiques, concrètes, issues de l'expérience du terrain, ont été adoptées.

La loi *Urbanisme et habitat* démontre l'irremplaçable valeur du travail parlementaire. La discussion a été animée; il y a eu des débats, parfois vifs. Mais chacun a contribué à apporter des réponses concrètes à beaucoup de problèmes. Grâce aux rapporteurs, Jean Proriot, Dominique Braye et Pierre Jarlier, et aux présidents des commissions, Patrick Ollier et Gérard Larcher, représentatifs de la diversité des territoires de France, grâce à de nombreux parlementaires, ce texte a été considérablement amélioré.

Un mot sur le coût des études d'urbanisme. Le Parlement a souhaité que ces études bénéficient du FCTVA. Nous veillerons, dans la limite du possible, à aider les communes qui s'engagent dans un SCoT. Enfin les cartes communales pourront bénéficier de la dotation générale de décentralisation.

Pour conclure, je suis conscient que cette loi ne sera utile que si elle se traduit vite et bien dans les faits, si elle est comprise et appliquée sur le terrain. Cela repose sur les élus locaux, sur les agents de mon ministère qui ont la lourde tâche de l'expliquer, sur les professionnels, sur les agents des collectivités, bref sur chacun de vous.

Avec l'expression de ma totale confiance -



Gilles de ROBIEN

*ministre de l'Équipement, des Transports,
du Logement, du Tourisme et de la Mer*



sommaire

- Davantage de liberté pour les Schémas de cohérence territoriale → [page 5](#)
- Des Plans locaux d'urbanisme simplifiés → [page 8](#)
- Permettre le développement durable des communes rurales → [page 14](#)
- Un aménagement de qualité pour les communes de montagne → [page 16](#)
- Résoudre le problème de financement des réseaux → [page 18](#)
- Les procédures → [page 23](#)
- La loi Urbanisme et habitat → [page 31](#)



Davantage de liberté pour les Schémas de cohérence territoriale

Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Il s'agit, par exemple, de protéger le paysage d'une vallée, de lier la réalisation des infrastructures de transports et les extensions urbaines. Dans un territoire où le manque de logements est criant et devient un frein à tout développement, cela peut être un moyen, pour les communes, de répartir entre elles un effort de construction.

Le contenu des SCoT

Un SCoT comprend trois documents :

- un rapport de présentation qui présente un diagnostic de l'environnement et des besoins de développement ;
- le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente le projet partagé par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il s'agit d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus ;
- un document d'orientation qui précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement, ...

Le Schéma de cohérence territoriale respecte le principe de subsidiarité : il ne définit que les grandes orientations et doit laisser une liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. En particulier, il ne comprend pas de carte générale de destination des sols, même s'il peut identifier ponctuellement des éléments précis à protéger, par exemple une forêt, une vallée. **Cela constitue un changement important par rapport au contenu habituel des anciens schémas directeurs.**

Ce document engage les communes qui l'ont élaboré ensemble. Les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales et les opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m²) pour l'urbanisme, les Programmes locaux de l'habitat (PLH) pour le logement, les Plans de déplacements urbains (PDU) pour les transports et le stationnement, et les décisions des commissions départementales d'équipement commercial doivent être compatibles avec les orientations du SCoT. **Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».**

L'élaboration d'un SCoT permet en outre aux communes de réaliser en commun certaines études qui seront nécessaires à l'élaboration de leurs Plans locaux d'urbanisme ou de leurs cartes communales (études démographiques et économiques, études d'environnement, études paysagères dans les secteurs de montagne, ...).

La loi Urbanisme et habitat réaffirme l'intérêt des SCoT. Le Gouvernement a annoncé qu'il apporterait une aide financière aux communes et aux groupements de communes qui décideront d'élaborer un SCoT.

Le périmètre des SCoT

Il appartient aux élus locaux de définir le périmètre des SCoT, en fonction des réalités locales. En particulier, la limite de 15 km ne préfigure en aucun cas le périmètre du SCoT.

Le préfet devra vérifier que le périmètre choisi par les élus selon la règle de la majorité qualifiée¹ « permet la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement », ce qui est l'objet même du SCoT. En particulier, il peut refuser de publier des périmètres qui ne sont manifestement pas adaptés, par exemple des périmètres qui ne tiendraient aucun compte des problèmes de déplacements ou viseraient à organiser un secteur périurbain « contre » une agglomération. Le préfet pourra, pour tenir compte des volontés locales, accepter plusieurs SCoT en conditionnant son accord à une coopération entre les collectivités pour l'élaboration de leurs SCoT respectifs.

Par ailleurs, la loi précise que **seules les communes et leurs groupements** peuvent être membres de la structure chargée de l'élaboration du SCoT. L'Etat, la région et le département, ainsi que les chambres consulaires, sont associés à leur élaboration.

Comment s'applique désormais la « règle des 15 kilomètres » ?

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 de la mer. Cette règle, même si elle a permis une prise de conscience, est apparue excessivement rigide. La loi Urbanisme et habitat l'assouplit considérablement :

- 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 (1^{er} 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.

La règle des 15 km, après la loi Urbanisme et habitat, doit être comprise comme une garantie pour éviter que, en l'absence de SCoT, une décision d'une commune ne déséquilibre pro-

¹ Comme pour toutes les démarches intercommunales : la moitié des communes représentant les 2/3 de la population ou les 2/3 des communes représentant la moitié de la population.

fondément les communes voisines, par exemple, que l'implantation d'une grande surface commerciale ne perturbe la politique d'aménagement des communes voisines ou qu'une décision d'aménagement d'une commune n'empêche la création d'une coulée verte intercommunale,...

Pour une commune située à moins de 15 km du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50.000 habitants, cette règle présente pour seule contrainte de devoir obtenir du préfet² un accord au lieu d'un simple avis lors d'une révision du PLU qui ouvre à l'urbanisation de nouveaux espaces. Cet accord ne peut être refusé que si l'opération projetée présente réellement des inconvénients lourds. Pour des communes qui n'ont pas d'importants projets de développement, les conséquences réelles de la règle « des 15 km » sont donc très minimes.

Comment faire évoluer un SCoT après son approbation ?

Le syndicat qui gère le SCoT doit, au moins tous les dix ans, analyser les résultats de l'application du schéma et décider son maintien en vigueur ou sa mise en révision. Le syndicat peut décider de le réviser totalement quand cela s'avère nécessaire.

La loi Urbanisme et habitat a créé une procédure légère de modification, comme celle qui existe pour les PLU, quand il est nécessaire d'adapter le SCoT sans remettre en cause le Projet d'aménagement et de développement durable. Dans le même souci de simplicité, quand un projet nouveau nécessite une modification du Plan local d'urbanisme et du Schéma de cohérence territoriale, les modifications de ces deux documents pourront faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

² Ou de la structure chargée de son élaboration si un SCoT est en cours d'élaboration.



Des Plans locaux d'urbanisme simplifiés

□ Les principaux éléments du PLU

La loi SRU a remplacé les anciens Plans d'occupation des sols (POS) par les Plans locaux d'urbanisme (PLU). La principale différence est que le PLU doit comprendre un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations d'aménagement facultatives et un règlement.

Le PADD

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi Urbanisme et habitat a mis fin à cette situation. Le *Projet d'aménagement et de développement durable* (PADD) a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document **simple** (quelques pages seulement), **accessible** à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- la **démarche** d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- le **débat** en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- il est la "clef de voûte" du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être **cohérentes** avec lui.
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision (voir ci-après).

Les orientations d'aménagement

Les *orientations d'aménagement* permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives³.

³ Dans la loi SRU, les orientations d'aménagement étaient une partie du PADD, ce qui était peu lisible. La loi Urbanisme et habitat en fait un élément spécifique du PLU.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Le règlement

Le *règlement* est peu différent de celui des anciens POS. La commune n'est pas obligée de remplir tous les articles (hauteur, destination, emprise...) : elle choisit ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires. Les constructions doivent respecter le règlement du PLU à la lettre.

Le rapport de présentation

Enfin, le PLU doit être présenté par un document qui n'a pas de valeur juridique vis-à-vis des tiers mais qui est obligatoire : le *rapport de présentation*. Celui-ci présente le diagnostic de la commune, c'est-à-dire recense les principaux besoins présents et futurs, analyse l'environnement naturel et présente les conséquences prévisibles de l'application du plan sur l'environnement

Il expose les motifs des orientations d'aménagement et des règles fixées par le règlement.

Chacun de ces documents peut être accompagné de documents graphiques.

La structure du PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

**UN PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**
qui définit le projet communal mais n'est
pas opposable aux permis de construire



QUI SE TRADUIT PAR



sur certains quartiers,
des orientations
d'aménagement,
facultatives,
dont l'esprit
doit être respecté

sur toute la commune,
le règlement
obligatoire
dont la lettre
doit être respectée

Le contenu des PLU

La loi Urbanisme et habitat a apporté plusieurs autres adaptations au contenu des PLU. Pour les POS existants, les trois règles, taille minimale, division parcellaire, changement de destination en zone agricole, pourront s'appliquer par une simple modification du document.

La taille minimale des terrains constructibles

La loi SRU avait supprimé la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles constructibles.

La loi Urbanisme et habitat fixe un équilibre entre la situation avant et après la loi SRU. La commune pourra 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 justification devra être explicitée clairement. À l'inverse, fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimum sans justification spécifique serait abusif.

Remarque : la commune dispose d'autres règles pour protéger les paysages urbains. Elle peut, dans son PLU, préciser les conditions d'implantation des constructions et identifier les éléments de paysage (haies, espaces verts, arbres...) qu'elle entend protéger. Toute modification de ces éléments sera ensuite soumise à autorisation du maire. Cette règle est souvent plus efficace qu'une simple limitation mathématique de la taille des terrains. Par exemple, dans un secteur où il existe à la fois des petits terrains et des grands terrains, le PLU ne peut imposer une taille de terrain très grande sans rendre inconstructibles de nombreuses parcelles. Si un propriétaire possède une villa sur un grand terrain, le PLU ne pourra pas, par la simple règle de taille de terrain, lui interdire de le diviser en 2 ou 3, même si le parc de sa villa constitue un élément de paysage essentiel pour la ville. À l'inverse, l'identification des boisements dans le PLU permettrait de les protéger.

Le contrôle des divisions des terrains bâtis.

La loi SRU avait également supprimé le contrôle des divisions des terrains bâtis. La loi Urbanisme et habitat permet au PLU de prévoir un contrôle du respect du Coefficient d'occupation des sols (COS) en cas de division d'un terrain partiellement 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.

Le changement de destination des bâtiments existants dans les zones agricoles

Dans les zones agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif pouvaient être autorisées. Ceci menaçait de condamner à l'abandon d'anciens bâtiments agricoles devenus inutiles pour l'exploitation.

Les PLU pourront désormais, dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui, en raison de leur *intérêt architectural ou patrimonial*, peuvent être transformés en habitation, dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole⁴.

Si une commune veut autoriser des constructions nouvelles autour d'un ancien bâtiment agricole, elle peut, comme auparavant, délimiter un petit secteur constructible classé en zone naturelle (N) au sein d'une zone agricole (A).

L'évolution des PLU

La loi Urbanisme et habitat réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.

⁴ Il ressort clairement du débat parlementaire que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de manière souple ; il s'agit par exemple d'éviter la transformation en habitation d'un simple hangar en tôle ondulée.

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.

À l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. **En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision.** En particulier, si une commune veut transformer une zone à urbaniser (AU) en zone urbaine (U), en cohérence avec les orientations fixées dans le PADD, elle peut le faire par simple modification, même si la zone considérée couvre une surface très importante.

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**.

La loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité. » Cette formule a pour objectif d'éviter la confusion avec les « projets d'intérêt général », procédure par laquelle le préfet peut contraindre une commune à inscrire dans son PLU un projet relevant de l'Etat ou d'une autre collectivité. Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés pourront être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public ou privé, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important est que le projet que la commune présente soit identifié.

Dans les autres cas, la commune doit recourir à la procédure de **révision** « normale ». Cette procédure n'est pas nécessairement longue. Tout dépend de l'ampleur des évolutions envisagées.

La loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du POS ou du PLU.

Que deviennent les POS (et les PAZ) ?

La loi Urbanisme et habitat réécrit les dispositions transitoires concernant les Plans d'occupation des sols (POS) et les Plans d'aménagement de zone (PAZ) dans un souci de clarté mais sans changer le droit. Les POS et les PAZ aujourd'hui en vigueur restent applicables sans limitation de temps tant qu'un PLU n'a pas été approuvé⁵.

À l'exception de l'article L 123-1, tous les articles définissant le contenu des PLU sont applicables aux POS et PAZ. 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 futures voies et espaces publics, même avant d'en connaître l'emprise exacte (art. L. 123-2, c) ;

⁵ La commune peut également abroger son POS et approuver une carte communale.

- 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, la désignation des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (art. L. 123-3).

Les PAZ peuvent en outre comprendre des orientations d'aménagement, par exemple un schéma d'aménagement de la ZAC.

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 1^{er} janvier 2006 (le délai antérieur était fixé au 1^{er} janvier 2004).

Les PAZ peuvent également faire l'objet de modifications ou de révisions simplifiées (y compris après le 1^{er} 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.

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. Il couvre alors l'ensemble de la commune, y compris les ZAC.

Comment faire une ZAC dans le régime du PLU ?

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) est un outil à disposition des communes pour mener à bien des opérations d'aménagement. Avant la loi SRU, les règles d'urbanisme dans le secteur couvert par la ZAC étaient définies par un document spécifique (le PAZ). La loi SRU a supprimé ce document d'urbanisme spécifique ; dans les ZAC, les règles d'urbanisme sont désormais définies par le PLU.

La loi Urbanisme et habitat n'a pas modifié le code de l'urbanisme sur ce point. En revanche, une clarification est nécessaire car cette évolution a suscité une certaine perplexité des aménageurs.

La procédure de ZAC comporte trois étapes :

- la concertation préalable : la commune annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur donné. Le Conseil municipal fixe, par délibération, les conditions de cette concertation.
- la création : la commune définit le périmètre de l'opération et les grandes lignes du programme prévisionnel et analyse la faisabilité du projet. Le dossier comporte une étude d'impact pour apprécier les effets du projet sur l'environnement. À ce stade, il n'est pas nécessaire que le programme de la ZAC respecte les règles fixées par le PLU ; elle peut même se situer dans une zone non constructible. En revanche, la création d'une ZAC doit être compatible avec les orientations du SCoT (ou du schéma directeur).
- la réalisation : le dossier de réalisation définit le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération. Les travaux d'aménagement ne pourront être engagés que si le PLU permet de réaliser le programme. Si une modification ou une révision du PLU est nécessaire, elle peut avoir lieu lors du Conseil municipal approuvant le dossier de réalisation.

Selon les cas, ces procédures peuvent être menées conjointement ou en plusieurs étapes.

Deux situations pratiques doivent être distinguées :

- quand la commune a déjà défini dans son PLU les conditions d'aménagement du secteur, à travers le règlement et le cas échéant les orientations d'aménagement, elle crée la ZAC en respectant les trois étapes (concertation préalable, création, réalisation). Aucune autre procédure n'est nécessaire.

- quand le PLU ne permet pas la réalisation de la ZAC, la commune doit alors changer ou adapter les règles du PLU avant d'approuver le dossier de réalisation et donc mener à bien simultanément les deux procédures. Ceci passera le plus souvent par une simple modification dès lors que le projet d'aménagement sera cohérent avec le PADD. Lorsque la ZAC aura été créée en tout ou en partie en zone agricole ou naturelle, la procédure de révision simplifiée sera bien adaptée. Enfin, un dernier moyen consiste à « mettre en compatibilité » le PLU à l'occasion de la déclaration d'utilité publique du projet.

Sur le plan pratique, la modification ou la révision simplifiée du PLU n'est pas plus complexe que l'ancienne procédure d'établissement d'un PAZ. Au contraire, ce dispositif présente deux avantages:

- dans l'ancien dispositif, quand la ZAC était située en partie en zone agricole ou naturelle, il fallait changer le POS avant de créer la ZAC, puis établir le PAZ, ce qui était une procédure supplémentaire.

- les règles d'urbanisme de la commune sont réunies sur un seul document, le PLU, et non sur un POS et des PAZ, parfois très nombreux.

Le système issu de la loi SRU pouvait paraître complexe tant que la révision était la procédure habituelle d'évolution du document d'urbanisme. Avec la simplification importante portée par la loi Urbanisme et habitat, cet obstacle est levé.

Pour les ZAC dotées d'un PAZ, existantes au moment du passage au PLU, la ZAC, comme outil opérationnel, est conservée. Le PAZ est "intégré" dans le PLU.

Cela signifie que la commune peut "recopier" les règles de l'ancien PAZ dans son PLU. Cette solution a le mérite de la simplicité. Mais il peut s'avérer préférable que la commune profite de l'intégration du PAZ dans le PLU pour modifier les règles applicables dans la ZAC. En effet, il n'est souvent pas nécessaire d'avoir des règles d'urbanisme spécifiques pour la ZAC en créant une zone *ad hoc* dans le PLU. De plus, beaucoup de PAZ étaient inutilement précis, ce qui entraînait de nombreuses procédures de modification même pour des évolutions mineures. Or, bien souvent, il est suffisant que le document d'urbanisme fixe les règles qui définissent la forme urbaine sans imposer des spécifications détaillées qui peuvent être incluses dans les cahiers des charges de cession de terrain.

Dès que le PLU est approuvé, la commune a un seul document d'urbanisme sur son territoire.

Remarques :

- pour les ZAC créées dans les communes qui ont encore un POS, les mêmes principes sont applicables. La ZAC est réalisée en appliquant le POS éventuellement adapté dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision simplifiée pour en permettre la réalisation.

- comme indiqué plus haut, en attendant leur intégration dans un PLU, les PAZ existants peuvent être modifiés ou révisés selon les mêmes modalités que celles régissant les PLU.



Permettre le développement durable des communes rurales

Des possibilités nouvelles pour toutes les communes

La loi Urbanisme et habitat ouvre de nouveaux droits aux communes.

- Toutes les communes peuvent protéger les éléments de paysage : haies, mares, clôtures, ... La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en Conseil municipal. Tous les travaux sur ces éléments sont alors soumis à une « autorisation pour installation et travaux divers » délivrée par le maire ou l'Etat.
- La transformation en habitation des constructions existantes et leur agrandissement peuvent être autorisés dans les conditions suivantes :
 - dans les communes sans document d'urbanisme et dans les communes dotées d'une carte communale, ils peuvent être autorisés dès lors que ces bâtiments sont desservis par les réseaux et en l'absence d'autre motif de refus (risques...);
 - dans les communes couvertes par un POS ou un PLU, ils peuvent être autorisés en dehors des zones agricoles, sauf si le règlement du PLU interdit explicitement l'habitation dans la zone concernée ;
 - dans les zones agricoles des POS et des PLU, le règlement peut identifier les constructions existantes dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur *intérêt architectural ou patrimonial*⁶.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son *intérêt architectural ou patrimonial*⁶ en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.
- Enfin, pour protéger leur patrimoine, les communes peuvent soumettre les démolitions à un permis de démolir.

Les communes délivrant très peu de permis de construire

Dans les communes qui n'ont pas de Plan local d'urbanisme ou de carte communale, en général parce qu'elles ont très peu de demandes de permis de construire, les constructions sont autorisées sur les terrains situés dans le village ou à proximité immédiate, ce que le code de l'urbanisme appelle les « parties actuellement urbanisées » de la commune.

⁶ Il ressort clairement des débats parlementaires que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de façon souple ; il s'agit d'éviter la restauration d'un bâtiment qui défigurerait les paysages ou d'un simple hangar en tôle ondulée.

En dehors des parties actuellement urbanisées, en plus de la transformation en habitation ou de la restauration des bâtiments existants (voir ci-dessus), le Conseil municipal peut accepter une construction ponctuelle, s'il estime que cette construction présente un intérêt pour la commune. Le Conseil municipal est seul juge de cet intérêt qu'il présente dans une délibération motivée. Le préfet doit vérifier que le projet de construction ne porte pas atteinte à un espace qui fait l'objet d'une protection pour la défense de l'environnement, des paysages ou de l'agriculture ou qui mériterait une telle protection, qu'il n'entraînera pas des dépenses importantes pour la commune, notamment de réseaux et qu'il ne pose pas de problème de sécurité.

Dans ces communes, les règles de construction, de hauteur... sont définies dans le Règlement national d'urbanisme (RNU).

Les cartes communales

Les communes qui reçoivent régulièrement des demandes de permis de construire et souhaitent un développement de leurs secteurs constructibles ont intérêt à adopter une carte communale. C'est un document simple qui délimite les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés. Il peut s'agir d'extensions du bourg ou des hameaux existants, ou de la création de nouveaux secteurs constructibles, par exemple autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune qui est déjà desservie par les réseaux. Ces zones n'ont aucune obligation d'être d'un seul tenant.

Après l'approbation de la carte communale, la commune peut décider, si elle le souhaite, de délivrer les permis de construire. Dans ce cas, elle peut demander à la DDE de continuer à assurer l'instruction des dossiers ou l'assurer elle-même.

Si elle a besoin de réaliser un projet d'équipement ou d'aménagement, elle peut utiliser le droit de préemption pour acheter les terrains concernés par ce projet.

Dans ces communes, c'est également le Règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

Les PLU

Les communes qui souhaitent réaliser des aménagements d'une certaine importance, réserver des terrains pour des équipements publics ou prévoir des règles propres à la commune différentes du RNU, peuvent élaborer un Plan local d'urbanisme (PLU).

Le Plan local d'urbanisme est un document plus complet qu'une carte communale (voir le chapitre « Des Plans locaux d'urbanisme simplifiés » page 8) mais, dans une commune rurale, il peut rester extrêmement simple : la présentation du Projet d'aménagement et de développement durable ne doit pas être longue (1 ou 2 pages) et la commune peut ne prévoir que quelques règles : deux règles seulement (sur les 14 possibles) sont obligatoires.

Remarque : la question du financement des réseaux est particulièrement cruciale en secteur rural. Voir le chapitre « Résoudre le problème de financement des réseaux » page 18.



Un aménagement de qualité pour les communes de montagne

La loi Urbanisme et habitat confirme les grands objectifs de la loi Montagne : concilier développement et protection.

Le développement durable des communes de montagne

La loi Montagne prévoyait que, sauf exceptions très limitées, les extensions d'urbanisation devaient être effectuées « *en continuité des villages, bourgs ou hameaux existants* ». Cette disposition a posé de nombreux problèmes pratiques :


- la notion de « hameau » était imprécise et source d'incertitudes juridiques ;
- l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante pouvait aller à l'inverse du but recherché, en compromettant des terres agricoles riches, souvent proches du bourg, ou en défigurant des villages devant être protégés.

De plus, cette disposition s'appliquait de façon uniforme dans des territoires soumis à une forte pression foncière comme dans des secteurs où la valorisation de la montagne passe, en premier lieu, par la lutte contre la désertification.

Pour remédier à ces difficultés, 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 4° du code de l'urbanisme.

La loi précise la notion de « hameaux », en l'étendant aux « groupes 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.

Le patrimoine rural des communes de montagne

Pour l'ensemble des communes rurales, la possibilité d'autoriser des **changements de destination** des constructions existantes, qui était parfois contestée, est confirmée et étendue aux zones agricoles des PLU. De même, la restauration des bâtiments en ruine est facilitée. (Voir le chapitre « Permettre le développement durable des communes rurales » page 14).

La notion de **chalets d'alpage** et les possibilités de restaurer ou de reconstruire ces bâtiments sont précisées : la loi rend applicable ces dispositions aux « bâtiments d'estive », notion applicable à l'ensemble des massifs et recouvrant notamment les burons, granges d'estive et granges foraines. Par ailleurs, elle permet aux communes d'imposer un usage saisonnier de ces bâtiments, en particulier lorsque leur utilisation en période hivernale pose des problèmes de déneigement et rappelle l'interdiction des véhicules à moteurs dans les espaces naturels.

Dispositions diverses

La possibilité d'établir des servitudes de passage des **pistes de ski** est adaptée pour permettre des aménagements spécifiques (notamment des canons à neige).



Résoudre le problème de financement des réseaux

Pour permettre de nouvelles constructions, les communes doivent fréquemment créer ou aménager de nouvelles voies publiques, mettre en place ou prolonger des réseaux, notamment d'eau ou d'électricité. Ce sont des dépenses qui sont à la charge du budget communal (ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents).

Lorsqu'il s'agit d'opérations d'urbanisme d'une certaine importance, le financement de ces travaux d'équipement peut être mis à la charge des constructeurs par le biais de la procédure de ZAC ou par un Programme d'aménagement d'ensemble (PAE). Ces dispositifs ne sont toutefois pas adaptés à l'urbanisation courante, en particulier dans les petites et moyennes communes.

Pour pouvoir financer leur développement, notamment quand les recettes issues des impôts locaux et de la taxe locale d'équipement n'y suffisent pas, de nombreuses communes demandent aux particuliers une participation aux dépenses d'équipement. Un tel dispositif, qui s'apparente à un impôt, doit être transparent et respecter le principe constitutionnel d'égalité des citoyens devant les charges publiques. Il doit également éviter de faire courir aux communes des risques de recours pour demander le remboursement, avec intérêts, des sommes versées. Ces recours peuvent leur coûter très cher, alors qu'il devient « habituel » de porter tout désaccord devant les tribunaux.

C'était le but poursuivi par la Participation pour voirie nouvelle et réseaux (PVNR) instituée par la loi SRU. Mais ce dispositif a été conçu de façon trop rigide et sa mise en œuvre a fait apparaître de nombreuses difficultés qu'il convenait de corriger.

La loi Urbanisme et habitat a créé la « Participation pour voirie et réseaux » (PVR). Elle a, par ailleurs, précisé les conditions dans lesquelles une commune peut mettre à la charge du particulier un raccordement à usage individuel.

La Participation pour voirie et réseaux

La PVR permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires. Les travaux concernés sont :

- la réalisation ou l'aménagement d'une voie. Ceci peut inclure l'acquisition des terrains, les travaux de voirie (chaussée et trottoirs), l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage, en souterrain, des réseaux de communication (travaux de génie civil, gaines, fourreaux et chambres de tirage, à l'exclusion du coût des câbles) ;

- la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement (hors des secteurs d'assainissement individuel) ;
- les études nécessaires à ces travaux.

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.

Attention : la commune ne pourra mettre ultérieurement à la charge des propriétaires le financement des travaux qu'elle n'aurait pas prévus dans sa délibération et qui se révéleraient nécessaires après réalisation des constructions. Elle a donc intérêt à anticiper les aménagements futurs. Les élus sont libres de choisir l'aménagement qu'ils souhaitent à terme pour la voie mais ils ont tout intérêt à se poser la question au moment de la mise en place de la PVR.

La commune n'a pas l'obligation de réaliser en une seule fois tous les aménagements prévus. Par exemple, dans le cas de l'aménagement d'une voie préexistante, elle peut prévoir dans la délibération à la fois les travaux concernant la voie (trottoirs, éclairage public, ...) et la réalisation des réseaux d'eau et d'électricité. Elle peut réaliser les réseaux au moment du premier permis de construire et effectuer les autres travaux ultérieurement, au fur et à mesure de l'installation d'autres constructions. Elle peut également procéder à la réalisation de la voie par tronçons successifs.

Comment est instituée la PVR ?

La PVR est instituée sur le territoire de la commune par une simple délibération du Conseil municipal. Cette participation peut être instituée dans toutes les communes, qu'elles soient ou non dotées d'un Plan local d'urbanisme (PLU) ou d'une carte communale.

Ensuite une délibération, propre à chaque voie, précise les travaux qui sont prévus et le montant de la participation par mètre carré de terrain qui sera mise à la charge des propriétaires.

La commune pourra utiliser un barème forfaitaire pour appliquer la PVR.

Quels sont les propriétaires qui doivent payer la PVR ?

Ce sont les propriétaires des terrains situés de part et d'autre de la voie et qui vont donc bénéficier de son aménagement.

La participation que paye chaque propriétaire est calculée au prorata de la surface de son terrain. Sont pris en compte pour ce calcul les terrains ou parties de terrain situés dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie. Cette limite, fixée par la loi, peut être adaptée par la délibération propre à chaque voie et en fonction des circonstances locales, dans une fourchette comprise entre 60 et 100 mètres.

Le paiement de la PVR est généré par la délivrance d'une autorisation de lotir ou d'un permis de construire. Toutefois un propriétaire peut, par convention, accepter de pré-financer la réalisation ou l'aménagement de la voie, pour obtenir que son terrain devienne rapidement constructible.

En revanche, la commune ne peut pas percevoir la PVR des propriétaires des terrains déjà construits ou des propriétaires des terrains qui choisissent de ne pas construire. De plus, le Conseil municipal peut exonérer les logements locatifs sociaux du paiement de la PVR.

Les sommes correspondant aux terrains déjà construits ou non constructibles demeurent à la charge du budget communal. En effet, considérer que les terrains déjà construits, non constructibles ou destinés à recevoir des logements sociaux, ne sont pas concernés et répartir le coût des travaux uniquement sur les autres terrains, reviendrait à reporter sur ceux qui construisent, le coût d'un équipement public qui bénéficie à tous. Il serait contraire au principe d'égalité de demander une somme supérieure à un propriétaire du seul fait que le terrain voisin est déjà construit ou que la commune a décidé, dans son PLU ou sa carte communale, de le rendre inconstructible ou encore qu'il accueille des logements sociaux que la commune a choisi d'exonérer.

En revanche, la loi autorise à exclure de l'assiette des terrains concernés, et donc à répartir uniquement entre les autres terrains, les terrains durablement et définitivement inconstructibles et dont il est certain qu'ils ne bénéficieront pas de l'aménagement réalisé. Ces terrains sont ceux qui, pour des raisons physiques (présence d'un ravin, d'une rivière, ...), sont durablement inconstructibles ou ne sont pas desservis par les réseaux ou la voie concernés ou les terrains rendus inconstructibles par un PPR.

Comment se répartissent les rôles entre la commune et les syndicats intercommunaux d'eau, d'assainissement ou d'électricité ?

Qu'elle ait institué la PVR ou non, lorsque des équipements relèvent d'un syndicat intercommunal d'eau ou d'électricité, la commune doit s'entendre avec le syndicat sur les travaux à réaliser. Des pratiques très diverses existent concernant les relations entre les communes et les syndicats intercommunaux. La loi n'impose aucun formalisme.

Parce qu'elle est responsable de l'urbanisme et que la PVR est un moyen de financer les dépenses nécessaires au développement de l'urbanisation, c'est la commune qui décide la mise en place de la PVR. Que la commune effectue les travaux directement ou à travers un syndicat intercommunal n'y change rien.

Par exemple, une commune versera au syndicat d'eau les sommes dues pour les travaux d'eau, au syndicat d'électricité les sommes dues pour l'électricité et effectuera elle-même les dépenses de voirie. Si elle a institué la PVR, elle percevra des propriétaires une somme correspondant à tout ou partie de ces dépenses. Sinon, elle les financera sur le budget communal.

Dans un souci de simplicité, la loi a néanmoins prévu que lorsque le Conseil municipal a décidé de ne réaliser, sur une voie existante, qu'un ou plusieurs réseaux (eau, assainissement, électricité), il peut décider, en accord avec les syndicats compétents, que la PVR leur sera versée directement. Dans ce cas, les sommes dues par les propriétaires fonciers ne transitent pas par le budget communal.

Le financement des raccordements à usage individuel

La PVR permet d'assurer le financement des réseaux publics destinés à desservir plusieurs terrains. Dans certaines communes rurales, où les constructions nouvelles sont très peu nombreuses, la délivrance d'un permis de construire est parfois subordonnée à un simple raccordement aux réseaux existants. **La commune peut mettre ce raccordement à usage individuel à la charge du constructeur, dans la limite de 100 mètres.**

Il s'agit seulement d'un raccordement à usage individuel, qui doit être dimensionné pour répondre aux seuls besoins de l'opération. La loi dit explicitement qu'il ne doit en aucun cas être destiné à desservir d'autres constructions, existantes ou futures. Si la commune désire faire financer par les propriétaires un réseau pouvant desservir plusieurs constructions, il lui faut avoir recours à la PVR.

Quels liens entre la délivrance des permis de construire et des certificats d'urbanisme et le raccordement aux réseaux ?

La délivrance des permis de construire et des certificats d'urbanisme, déterminée avant tout par les documents d'urbanisme (PLU, carte communale), suppose également la présence des principaux réseaux : eau potable, électricité, assainissement et accès pompiers. **En revanche, l'absence ou la présence de la PVR, qui est une modalité de financement des réseaux, n'a aucun impact juridique direct sur la délivrance ou non d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme.**

- Dans les zones U des POS ou des PLU et dans les parties actuellement urbanisées des communes dotées d'une carte communale ou non dotées d'un document d'urbanisme, le permis de construire ne peut, en règle générale, pas être refusé pour absence de desserte⁷. Si les réseaux n'existent pas, le classement en zone urbaine implique que la commune les réalise. Si les réseaux existent à proximité du terrain, le permis de construire peut prévoir un raccordement à usage individuel, mais ne peut pas être refusé.
- Dans les zones à urbaniser des PLU et des POS (zones NA ou AU « strictes »), les terrains sont constructibles s'ils sont situés à proximité des voies et réseaux. Toutefois, le document d'urbanisme peut subordonner la délivrance des permis à la réalisation d'un aménagement d'ensemble de la zone.
- Dans les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme, les permis de construire et certificats d'urbanisme ne sont délivrés que dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Toutefois, le Conseil municipal peut demander, dans l'intérêt de la commune, qu'un permis de construire soit délivré en dehors de la partie urbanisée. Cette possibilité n'est ouverte que lorsque le terrain est situé à proximité des réseaux et que son raccordement n'entraîne donc pas de frais importants pour la commune.

La notion de « proximité » doit être appréciée localement par la commune. La jurisprudence a en général retenu qu'un terrain situé à une centaine de mètres des équipements devait être considéré comme desservi, sauf circonstances locales particulières.

Réseaux et constructions existantes

Lorsqu'un raccordement nécessitant une extension des réseaux publics est demandé en dehors de tout projet de construction, pour une construction existante régulièrement édifiée, le code de l'urbanisme ne s'applique pas. Dans ces cas, la possibilité pour le service public local de conditionner l'extension du réseau au versement d'une participation et les modalités de calcul de cette participation sont définies par des textes spécifiques et le règlement du service public local. Pour l'électricité, cette possibilité est explicitement prévue par l'article 4 de la loi du 10 février 2000 sur le service public électrique⁸.

Il en est de même lorsque la demande de raccordement concerne une habitation existante qui fait l'objet de simples travaux de confort, d'amélioration, de mise aux normes ou de réfection même s'ils requièrent à ce titre une déclaration de travaux ou un permis de construire.

En revanche, la restauration d'un bâtiment très dégradé ou le changement de destination d'un bâtiment sont traités de la même façon qu'une construction neuve.

⁷ *Le cas où un terrain situé en zone U ne serait pas situé à proximité des réseaux et où la commune n'aurait pas l'intention de réaliser à court terme les réseaux ne devrait pas se rencontrer. Cependant, dans une telle situation, le permis devrait être refusé, mais le demandeur pourrait se retourner contre la commune qui ne pouvait légalement classer en zone urbaine des terrains non desservis sans avoir l'intention de les aménager.*

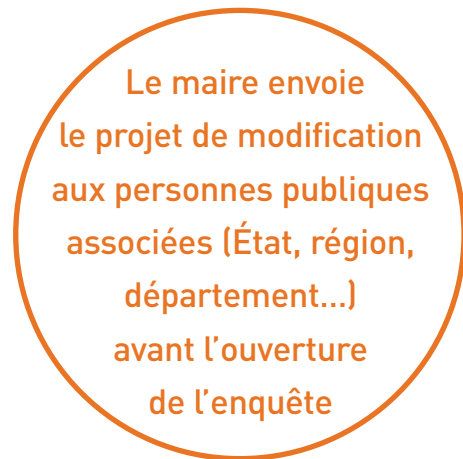
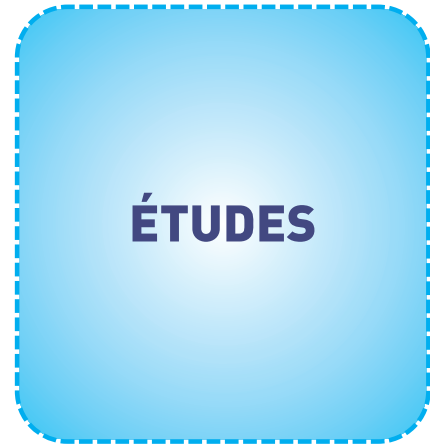
⁸ *Modifiée par l'article 61 de la loi Urbanisme et habitat.*



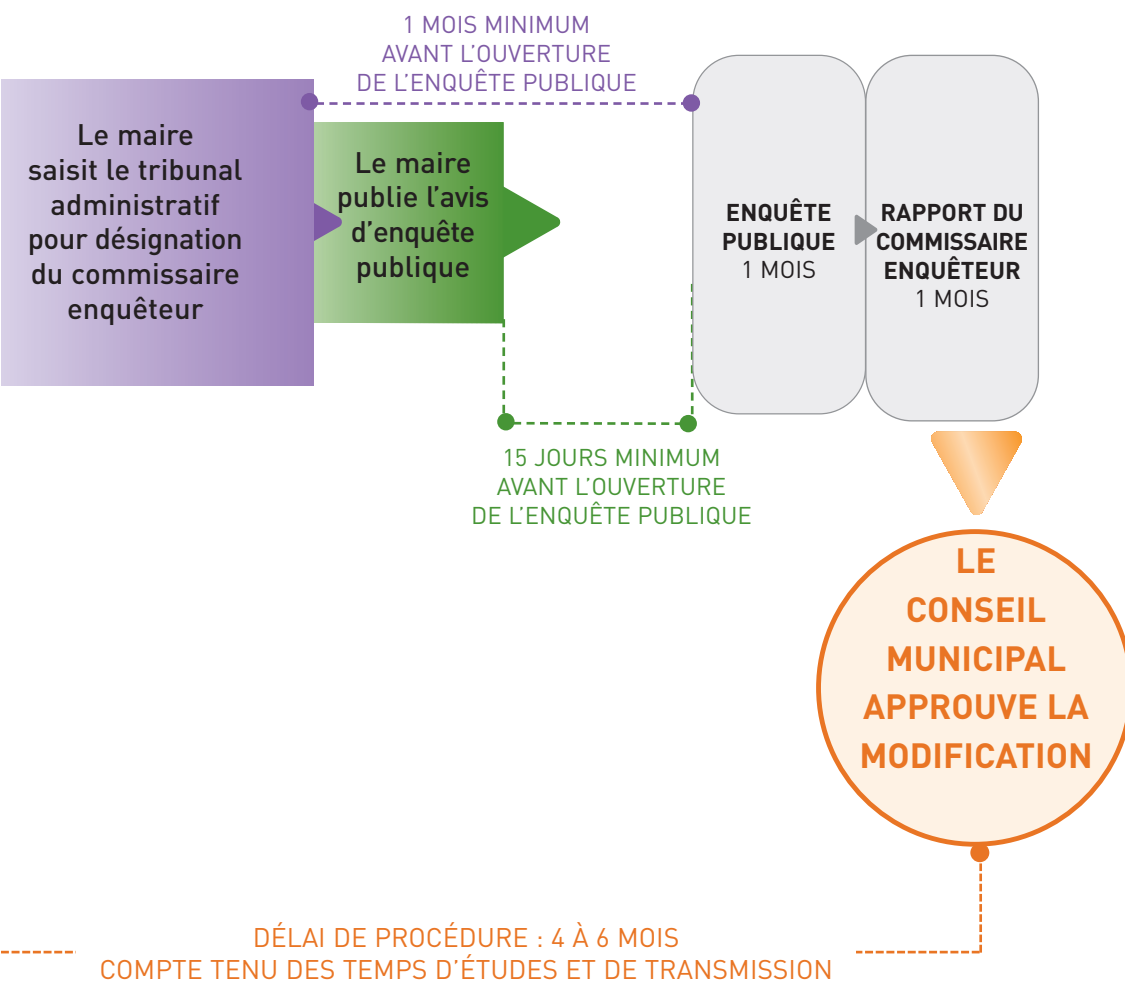
les procédures

- Procédure de modification d'un POS ou d'un PLU → page 24
- Procédure de révision simplifiée d'un POS ou d'un PLU → page 26
- Procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU → page 28

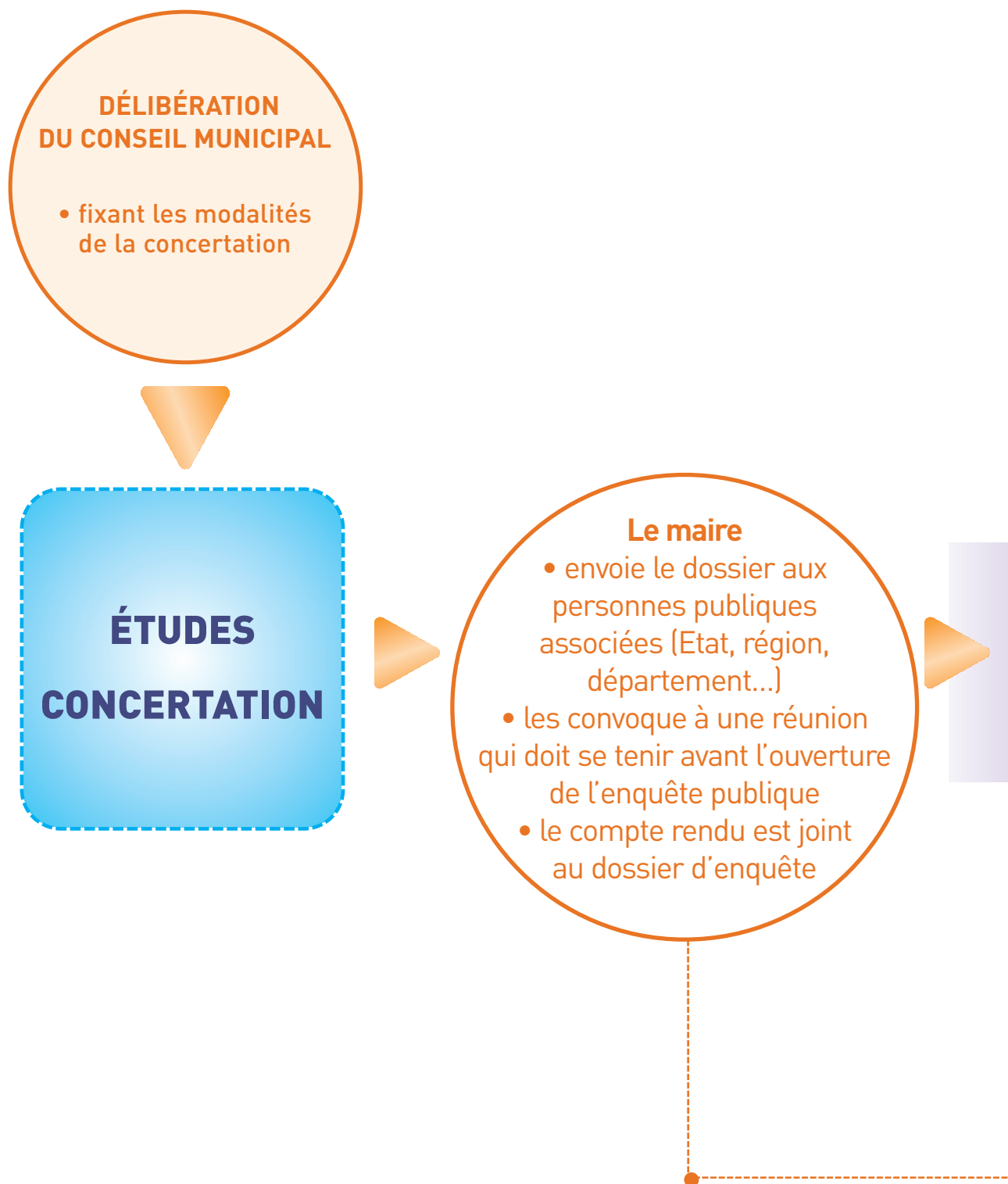
PROCÉDURE



de modification d'un POS ou d'un PLU

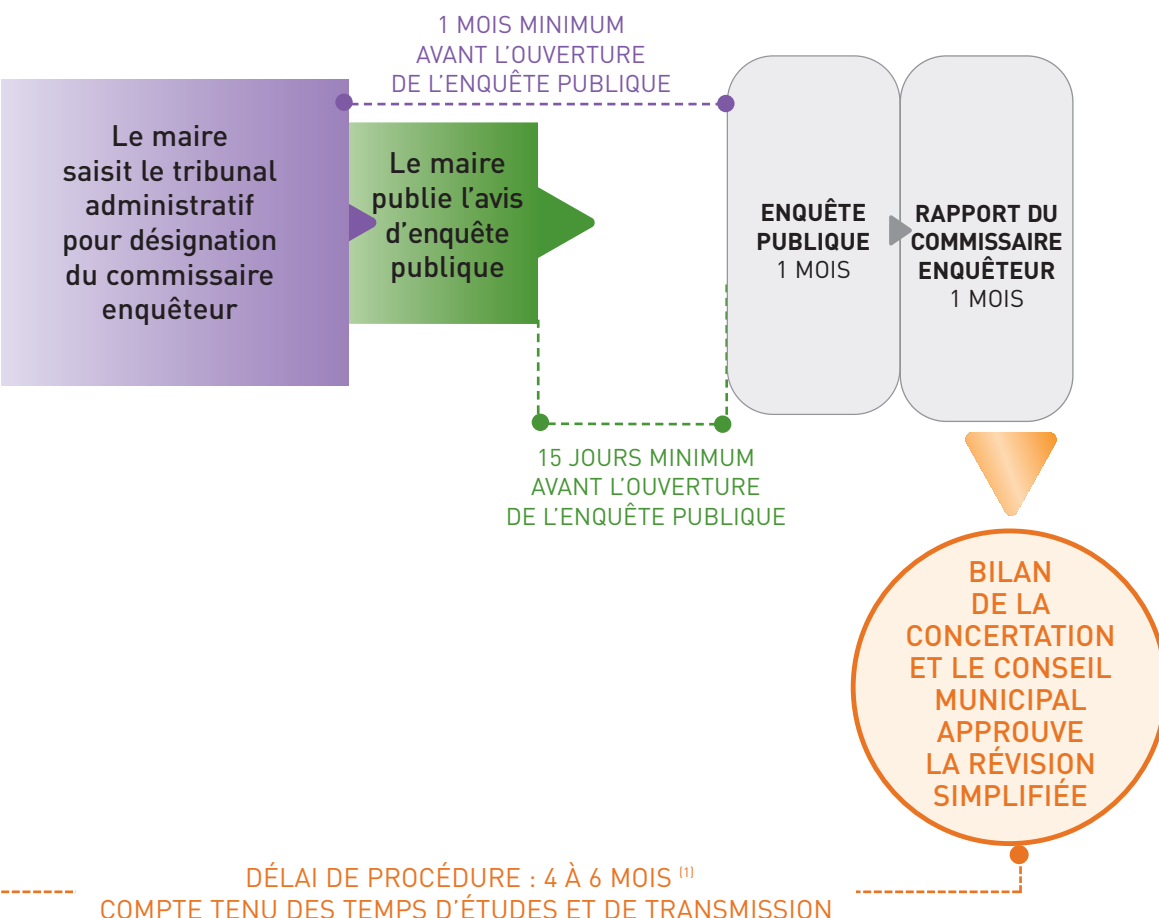


PROCÉDURE

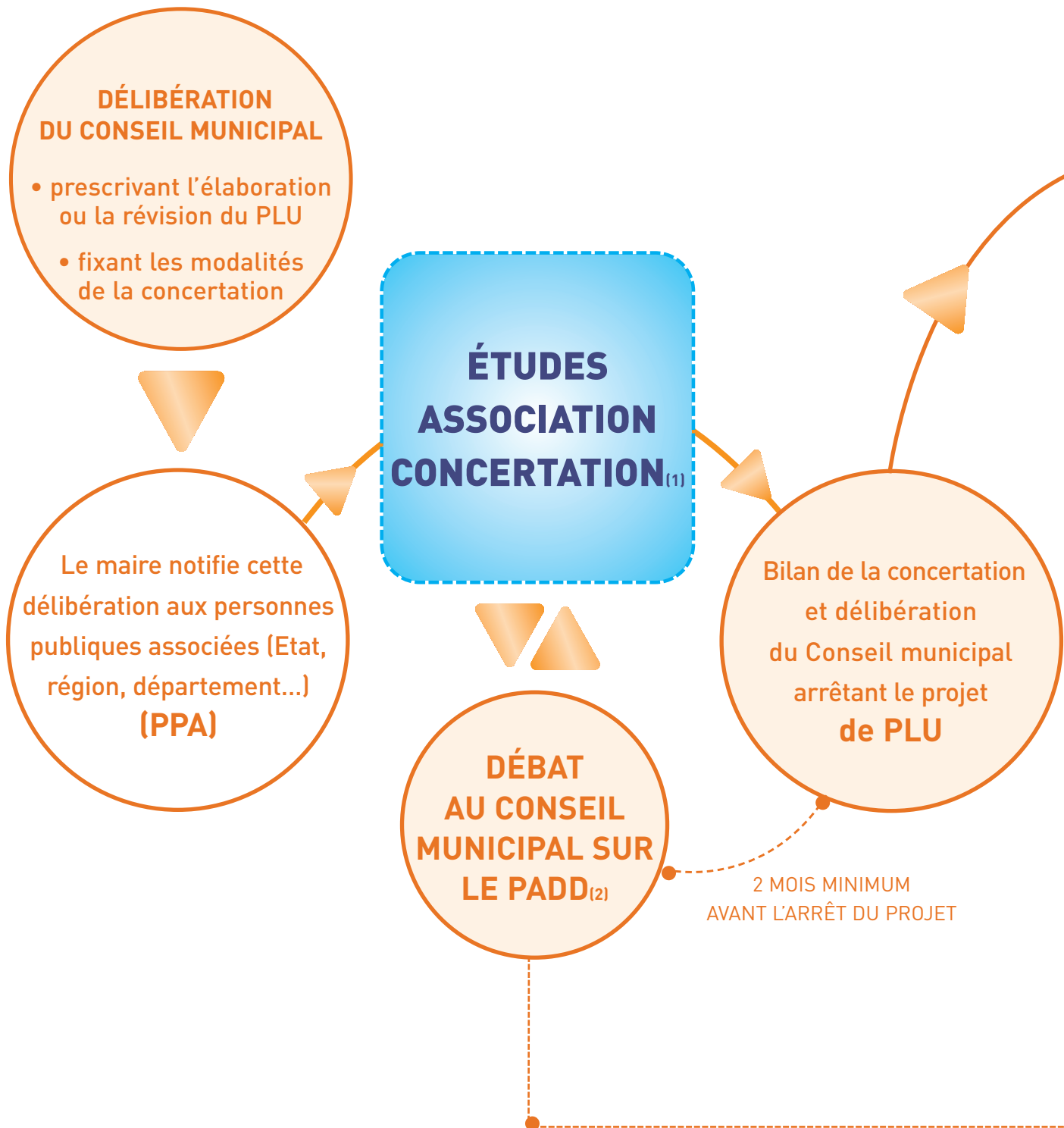


(1) Ce délai peut être plus long pour des projets nécessitant des études complexes ou des consultations supplémentaires. Par exemple, en cas de réduction d'un espace agricole, l'avis de la chambre d'agriculture est requis. Elle dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer.

de révision simplifiée d'un POS ou d'un PLU



PROCÉDURE

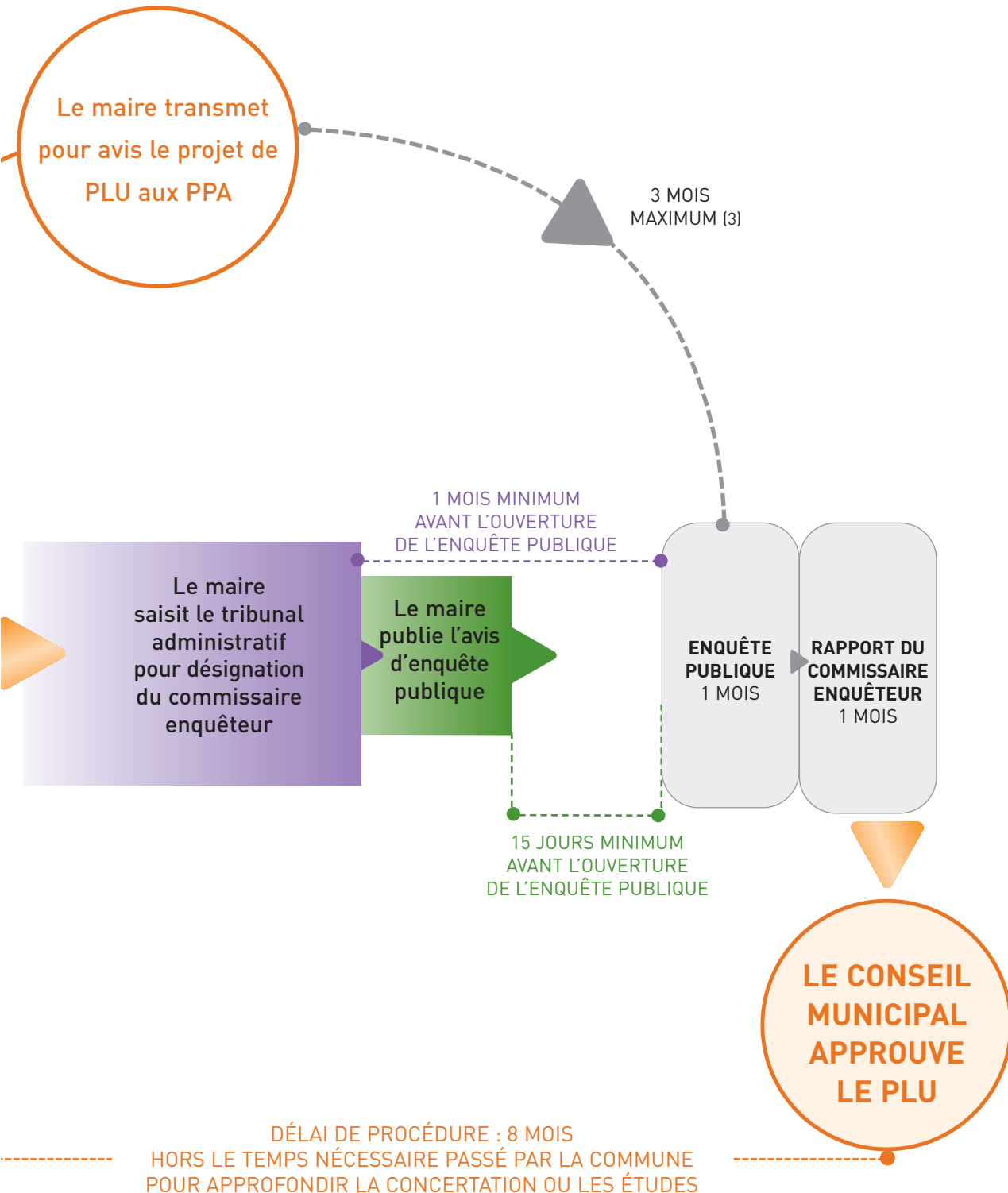


(1) Durée variable selon l'importance des études et la concertation menée par la commune.

(2) Projet d'aménagement et de développement durable.

(3) À l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la réception du projet du PLU par les PPA, en l'absence de réponse écrite, l'avis est considéré comme favorable.

d'élaboration ou de révision d'un PLU





la Loi

- Texte de la Loi n° 2003-590
du 2 juillet 2003
urbanisme et habitat publiée au
Journal Officiel du 3 juillet 2003 → [page 32](#)

LOIS

LOI n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (1)

NOR : EQLX0306674L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2003-472 DC
en date du 26 juin 2003 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la
teneur suit :

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

Article 1^{er}

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme est complété
par un alinéa ainsi rédigé :

« Peut également être autorisée, sauf dispositions
contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des
dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâti-
ment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son
intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et
sous réserve de respecter les principales caractéristiques de
ce bâtiment. »

Article 2

I. - L'article L. 121-7 du code de l'urbanisme est
complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dépenses exposées par les communes et les éta-
blissements publics de coopération intercommunale pour les
études, l'élaboration, la modification et la révision de leurs
documents d'urbanisme sont inscrites en section d'investis-
sement de leur budget. Elles ouvrent droit aux attributions
du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur
ajoutée. »

II. - La perte de recettes résultant pour le budget de
l'État des dispositions du I est compensée à due concurrence
par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus
aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 3

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est ainsi
modifié :

1^o Les quatre premiers alinéas sont remplacés par trois
alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze
kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de
50 000 habitants au sens du recensement général de la popu-
lation, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer,
et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence
territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être
modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone
à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone
naturelle.

« Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à
l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation
après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet
2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisa-
tion d'exploitation commerciale en application des 1^o à 6^o et
du 8^o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce ou

d'autorisation de création des salles de spectacles cinématogra-
phiques en application du I de l'article 36-1 de la loi
n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce
et de l'artisanat.

« Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas
précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de
la commission départementale des sites et de la chambre
d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de
cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec
l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.
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 agri-
coles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente
pour la commune la modification ou la révision du plan. » ;

2^o A la fin du cinquième alinéa, le nombre : « 15 000 »
est remplacé par le nombre : « 50 000 ».

Article 4

Dans le deuxième alinéa du II de l'article L. 122-3 du
code de l'urbanisme, après les mots : « des périmètres déjà
définis », sont insérés les mots : « des autres schémas de
cohérence territoriale, ».

Article 5

L'article L. 122-3 du code de l'urbanisme est ainsi
modifié :

1^o Le III est ainsi rédigé :

« III. - Un projet de périmètre est déterminé, selon les
cas, par les conseils municipaux ou l'organe délibérant du
ou des établissements publics de coopération intercommu-
nale compétents, à la majorité des deux tiers au moins des
communes intéressées représentant plus de la moitié de la
population totale de celles-ci ou la majorité de la moitié au
moins des communes intéressées représentant les deux tiers
de la population totale. Si des communes ne sont pas
membres d'un établissement public de coopération inter-
communale compétent en matière de schéma de cohérence
territoriale, la majorité doit comprendre, dans chaque cas, au
moins un tiers d'entre elles. Pour le calcul de la majorité,
les établissements publics de coopération intercommunale
comptent pour autant de communes qu'ils comprennent de
communes membres. » ;

2^o Il est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. - Le projet de périmètre est communiqué au préfet.
Ce dernier recueille l'avis du ou des conseils généraux
concernés. Cet avis est réputé positif s'il n'a pas été formulé
dans un délai de trois mois. Le préfet publie par arrêté le
périmètre du schéma de cohérence territoriale après avoir
vérifié, en tenant compte des situations locales et éventuelle-
ment des autres périmètres arrêtés ou proposés, que le péri-
mètre retenu permet la mise en cohérence des questions
d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de
déplacements et d'environnement. »

Article 6

La première phrase du premier alinéa de l'article L. 122-4
du code de l'urbanisme est complétée par les mots :
« constitués exclusivement des communes et établissements
publics de coopération intercommunale compétents compris
dans le périmètre du schéma ».

Article 7

L'article L. 122-6 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il en est de même du département, à la demande du président du conseil général, et de la région, à la demande du président du conseil régional. »

Article 8

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 122-13 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un schéma de cohérence territoriale peut également être modifié par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, après enquête publique, si la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable définie au deuxième alinéa de l'article L. 122-1. Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 122-8. » ;

2° Après le huitième alinéa de l'article L. 122-18, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée et les schémas directeurs approuvés ou révisés dans les conditions définies par les troisième et quatrième alinéas peuvent faire l'objet d'une modification, sans être mis en forme de schéma de cohérence territoriale, dans les conditions définies par le second alinéa de l'article L. 122-13, lorsque la modification ne porte pas atteinte à leur économie générale. »

Article 9

L'article L. 122-18 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 a été constitué, avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, sous la forme d'un syndicat mixte comprenant d'autres personnes publiques que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale, ce syndicat reste compétent jusqu'à l'approbation du schéma de cohérence territoriale ou, lorsqu'il s'agit d'un schéma directeur, jusqu'à l'approbation de la révision de ce schéma mentionnée au deuxième alinéa. Les personnes publiques autres que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma se retirent du syndicat mixte dans le délai de six mois à compter de l'approbation du schéma ou de sa révision. A l'issue de ce délai, le retrait est prononcé d'office par arrêté préfectoral. »

Article 10

A la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article L. 122-18 du code de l'urbanisme, les mots : « le dernier alinéa » sont remplacés par les mots : « le onzième alinéa ».

Article 11

L'article L. 122-18 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un schéma directeur approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ou un schéma directeur approuvé dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi en application du troisième alinéa ou un schéma directeur révisé avant le 1^{er} janvier 2003 en application du quatrième alinéa est annulé pour vice de forme ou de procédure, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 peut l'approuver à nouveau, après enquête publique, dans le délai d'un an à compter de

la décision juridictionnelle qui l'a annulé, sans mettre le schéma directeur en forme de schéma de cohérence territoriale. »

Article 12

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. » ;

2° Au quatrième alinéa, les mots : « Ils fixent les règles générales » sont remplacés par les mots : « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ».

Article 13

I. - Dans la première phrase de l'article L. 122-16 du code de l'urbanisme, après les mots : « si l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 a préalablement », sont insérés les mots : « modifié ou ».

II. - Dans la deuxième phrase de l'article L. 122-16 du même code, les mots : « La révision du schéma » sont remplacés par les mots : « La modification ou la révision du schéma ».

Article 14

La première phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

Article 15

Après l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-3-1. - Dans les zones agricoles, le règlement 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 ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Article 16

Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé avant l'entrée en vigueur de la présente loi :

a) Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable tiennent lieu et ont les effets du projet d'aménagement et de développement durable au sens du deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de ladite loi ;

b) Les orientations et prescriptions particulières du projet d'aménagement et de développement durable tiennent lieu et ont les effets des orientations d'aménagement prévues par le troisième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de ladite loi.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut mettre à jour le plan pour présenter sous forme séparée ces deux éléments.

Article 17

Le 12° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

Article 18

Après l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-1-1. – Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Article 19

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-5. – Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Article 20

Le premier alinéa de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4. »

Article 21

Le deuxième alinéa de l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, des maires des communes voisines, ainsi que du président de l'établissement public chargé, en application de l'article L. 122-4, d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe, ou de leurs représentants. »

Article 22

Après les mots : « à leur demande », la fin de la deuxième phrase du second alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. »

Article 23

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-13. – Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

« a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

« b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

« c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

« Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

« Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

« Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

« Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

Article 24

L'article L. 123-18 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le débat prévu au premier alinéa de l'article L. 123-9 est également organisé au sein des conseils municipaux des communes couvertes par le projet de plan local d'urbanisme ou concernées par le projet de révision. Le projet arrêté leur est soumis pour avis. Cet avis est donné dans un délai de trois mois ; à défaut, il est réputé favorable.

« Les maires de ces communes sont invités à participer à l'examen conjoint, prévu au huitième alinéa de l'article L. 123-13 en cas de révision simplifiée du plan local d'urbanisme, et au troisième alinéa de l'article L. 123-16 en cas de mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet. En cas de modification, le projet leur est notifié dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-13. »

Article 25

Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les plans locaux d'urbanisme ou documents d'urbanisme en tenant lieu sont validés en tant que leur légalité serait contestée aux motifs qu'ils n'auraient pas été élaborés ou révisés et mis à l'enquête publique pour la totalité du territoire de l'établissement de coopération intercommunale, et notamment à ceux liés, directement ou indirectement, au fait que les documents mis à disposition du public pour l'enquête publique, dans chaque commune membre, n'auraient pas été ceux concernant la totalité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale mais seulement ceux intéressant le territoire de la commune concernée.

Article 26

I. - L'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ou un plan d'occupation des sols approuvé dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi en application du septième alinéa est annulé pour vice de forme ou de procédure, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut l'approuver à nouveau, après enquête publique, dans le délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle qui l'a annulé, sans mettre le plan d'occupation des sols en forme de plan local d'urbanisme.

« Lorsque plusieurs communes sont dotées sur une partie de leur territoire d'un plan d'occupation des sols partiel couvrant un secteur d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, elles peuvent conserver ce régime et élaborer des plans locaux d'urbanisme partiels dans les conditions définies par la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-1 à condition de s'engager dans l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale. »

II. - A la fin de la deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa du même article, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « septième ».

Article 27

Les deux premiers alinéas de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

« Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

« Ils peuvent faire l'objet :

« a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 ;

« b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1^{er} janvier 2006 et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

« c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16.

« Dans les autres cas, les plans d'occupation des sols peuvent seulement faire l'objet d'une révision dans les conditions prévues par le sixième alinéa de l'article L. 123-13. Ils sont alors mis en forme de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 123-1 et suivants. »

Article 28

L'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1^o Le 2^o est ainsi rédigé :

« 2^o La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. » ;

2^o Le 5^o est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique. »

Article 29

L'article L. 147-7 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 147-7. - A compter de la décision d'élaborer ou de réviser un plan d'exposition au bruit, l'autorité administrative peut délimiter les territoires à l'intérieur desquels s'appliqueront par anticipation, pour une durée maximale de deux ans renouvelable une fois, les dispositions de l'article L. 147-5 concernant les zones C et D. »

Article 30

Les délibérations prescrivant la révision d'urgence d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, en application des dispositions des articles L. 123-13 et L. 123-19 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, valent prescription d'une révision simplifiée.

Article 31

La dernière phrase du I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1^o Après les mots : « d'anciens chalets d'alpage », sont insérés les mots : « ou de bâtiments d'estive » ;

2^o Après les mots : « les extensions limitées de chalets d'alpage », sont insérés les mots : « ou de bâtiments d'estive ».

Article 32

Le I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant

l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

Article 33

Le premier alinéa du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

« Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

« Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

« Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

« Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

« a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;

« b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

« c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II. »

Article 34

I. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 111-1-2 et le deuxième alinéa de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, les mots : « l'adaptation, la réfection » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ».

II. - Dans le septième alinéa de l'article L. 111-1-4 du même code, les mots : « l'adaptation, la réfection ou » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à ».

III. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 124-2 du même code, les mots : « l'adaptation, la réfection ou » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de ».

IV. - Dans le III de l'article L. 156-3 et le II de l'article L. 156-4 du même code, le mot : « autorisées » est remplacé par le mot : « autorisés » et les mots : « l'adaptation, la réfection » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ».

Article 35

Le second alinéa de l'article L. 145-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le périmètre est publié par arrêté du représentant de l'Etat dans les conditions définies au IV de l'article L. 122-3. »

Article 36

Dans le troisième alinéa de l'article L. 145-5 du code de l'urbanisme, après les mots : « terrain de camping », sont insérés les mots : « , ou la réalisation d'un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, ».

Article 37

Le deuxième alinéa de l'article L. 146-7 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs. »

Article 38

Après les mots : « dans un délai », la fin de la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est ainsi rédigée : « de trois ans à compter de la publication de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ».

Article 39

L'article 28-2-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, le plan de déplacements urbains peut être modifié à l'initiative de l'autorité compétente selon une procédure simplifiée, après enquête publique, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du plan.

« La procédure de modification simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article 28-2.

« Les maires des communes couvertes par la modification ou concernées par le projet de modification sont invités à participer à l'examen conjoint prévu par l'alinéa précédent.

« Les conclusions de l'examen conjoint sont jointes au dossier d'enquête.

« L'enquête publique ouverte sur une procédure de modification simplifiée peut ne porter que sur le territoire concerné. »

Article 40

L'article 53 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « le passage des pistes de ski » sont remplacés par les mots : « le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski » ;

2° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le dossier de la servitude est tenu à la disposition du public pendant un mois à la mairie de la commune concernée. » ;

3° Dans l'avant-dernier alinéa, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».

Article 41

Après le premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

Article 42

Le I de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des b ou c et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, faire l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, la délibération prévue aux premier et sixième alinéas est prise par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. »

Article 43

Au début du cinquième alinéa de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. »

Article 44

Le premier alinéa de l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les articles L. 123-1 à L. 123-18, à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1.

« Ils peuvent faire l'objet :

« a) D'une modification, à condition que le changement apporté au plan d'aménagement de zone ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune, et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 ;

« b) D'une révision simplifiée dans les conditions définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13 ;

« c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16. »

Article 45

La première phrase du cinquième alinéa de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel est applicable le régime juridique des plans locaux d'urbanisme, à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1, des articles L. 123-6 à L. 123-16 et des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 130-1. »

Article 46

L'article L. 313-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« A condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou, après consultation du conseil municipal, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et enquête publique. »

Article 47

Après l'article L. 313-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 313-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 313-2-1. – Les immeubles situés dans le périmètre d'un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application du 3° de l'article 1^{er}, des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement. »

Article 48

Dans l'article 26-1 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les mots : « et au plus tard un an après la publication de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité » sont supprimés.

Article 49

L'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. » ;

2° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

« Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

« Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains

bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux. » ;

3° Le dernier alinéa est supprimé.

Article 50

Les délibérations, conventions et actes relatifs à la participation pour le financement des voies nouvelles et réseaux visée aux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à la présente loi valent délibérations, conventions et actes pour l'instauration et la mise en œuvre de la participation pour voirie et réseaux, en application des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme dans leur rédaction issue de ladite loi.

Article 51

Après le deuxième alinéa de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. »

Article 52

Dans la dernière phrase du II de l'article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les mots : « participation au financement des voies nouvelles et réseaux » sont remplacés par les mots : « participation pour voirie et réseaux ».

Article 53

Le d du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ; ».

Article 54

Dans le premier alinéa de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « défense nationale », sont insérés les mots : « les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales, ».

Article 55

Le premier alinéa de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il en est de même des travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie ou des travaux réalisés à l'intérieur de l'enceinte de ces établissements nécessitant le secret pour des raisons de sécurité. »

Article 56

Dans le premier alinéa de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « défense nationale », sont insérés les mots : « et de ceux, visés au premier alinéa de

l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires ».

Article 57

Après le huitième alinéa g de l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un h ainsi rédigé :

« h) Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols approuvé, dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal. »

Article 58

Un an après la promulgation de la présente loi, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport sur la mise en œuvre du dispositif relatif à la participation pour voirie et réseaux.

Article 59

I. - L'article L. 442-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique. »

II. - L'avant-dernier alinéa de l'article L. 442-1 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, dans ces communes, la délibération mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 442-2 peut prévoir que l'autorisation concernant les travaux mentionnés à cet alinéa est délivrée au nom de la commune. »

Article 60

Le titre VIII du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 480-4, il est inséré un article L. 480-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 480-4-1. - Les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal des infractions définies aux articles L. 160-1, L. 316-2, L. 316-3, L. 316-4, L. 430-4-2, L. 480-3, L. 480-4, L. 480-12 et L. 510-2 du présent code.

« Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

« 1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

« 2° Les peines mentionnées aux 2°, 3°, 4°, 5° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

« L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du même code porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise. » ;

2° Dans le premier alinéa de l'article L. 480-5, après les mots : « En cas de condamnation », sont insérés les mots : « d'une personne physique ou morale » ;

3° Dans le premier alinéa de l'article L. 480-6, après les mots : « du décès du prévenu », sont insérés les mots : « , de la dissolution de la personne morale mise en cause » ;

4° Le dernier alinéa de l'article L. 480-7 est ainsi rédigé :

« Le tribunal peut autoriser le reversement ou dispenser du paiement d'une partie des astreintes pour tenir compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter. »

Article 61

La loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité est ainsi modifiée :

1° Après le deuxième alinéa du II de l'article 4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les tarifs d'utilisation des réseaux couvrent notamment une partie des coûts de raccordement à ces réseaux. Par ailleurs, la part des coûts d'extension de ces réseaux non couverts par les tarifs d'utilisation des réseaux publics peut faire l'objet d'une contribution versée au maître d'ouvrage de ces travaux. » ;

2° L'article 14 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les principes généraux de calcul de la contribution due au maître d'ouvrage des travaux prévue à l'article 4, qui peuvent prendre la forme de barèmes, sont arrêtés conjointement par les ministres chargés de l'économie et de l'énergie sur proposition de la Commission de régulation de l'énergie.

« Le demandeur d'un raccordement au réseau public de transport d'électricité est débiteur de cette contribution. » ;

3° Après le deuxième alinéa de l'article 18, sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :

« Les principes généraux de calcul de la contribution versée au gestionnaire du réseau public de distribution lorsque celui-ci est maître d'ouvrage des travaux, prévue au troisième alinéa du II de l'article 4, qui peuvent prendre la forme de barèmes, sont arrêtés conjointement par les ministres chargés de l'économie et de l'énergie après consultation des organisations nationales représentatives des collectivités organisatrices de la distribution publique d'électricité et avis de la Commission de régulation de l'énergie. Les contrats de concessions de distribution publique d'électricité et les règlements de service des régies sont mis en conformité avec cet arrêté dans un délai de six mois.

« Lorsque l'extension de ces réseaux est destinée à satisfaire les besoins d'une opération de construction ou d'aménagement autorisée en application du code de l'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la perception des participations d'urbanisme est débiteur de la contribution mentionnée au troisième alinéa du II de l'article 4 dans des conditions, notamment de délais, fixées par les cahiers des charges des concessions ou les règlements de service des régies ou, à défaut, par décret en Conseil d'Etat.

« Toutefois :

« a) Lorsque la contribution est due, en application de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme, au titre de la réalisation d'un équipement public exceptionnel, elle est versée au maître d'ouvrage des travaux par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ;

« b) Lorsque la contribution est due au titre de l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté, la part correspondant aux équipements nécessaires à la zone est versée au maître d'ouvrage des travaux par l'aménageur ;

« c) Lorsque le propriétaire acquitte la participation pour voirie et réseaux en application de la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme directement à l'établissement public de coopération intercommunale ou au syndicat mixte compétent, celui-ci est débiteur de la contribution, dans les conditions de délais prévues au quatrième alinéa du présent article.

« Lorsque l'extension de ces réseaux est destinée au raccordement d'un consommateur d'électricité en dehors d'une opération de construction ou d'aménagement autorisée en application du code de l'urbanisme, ou lorsque cette extension est destinée au raccordement d'un producteur d'électricité, le demandeur du raccordement est le débiteur de cette contribution. »

Article 62

L'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« La convention peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement public visées aux articles L. 300-1 à L. 300-5 du code de l'urbanisme. Une convention spécifique est

conclue entre l'organisme signataire de la convention publique d'aménagement et la collectivité qui accorde la ou les subventions.

« Les concours financiers visés au présent article ne sont pas régis par les dispositions du titre I^{er} du présent livre. »

Article 63

L'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales est complété par un 19^e ainsi rédigé :

« 19^e De signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L. 332-11-2 du même code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux. »

Article 64

Jusqu'au 31 décembre 2004, une commune peut être autorisée par le représentant de l'Etat dans le département à se retirer d'une communauté d'agglomération pour adhérer à un autre établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- le périmètre de la communauté d'agglomération a été étendu, en application de l'article L. 5216-10 du code général des collectivités territoriales, à la commune concernée sans son accord lorsque le retrait ne crée pas d'enclave dans l'agglomération restante ;
- l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale auquel la commune souhaite adhérer a accepté cette demande, ou bien le représentant de l'Etat dans le département crée concomitamment un nouvel établissement public de coopération intercommunale comprenant la commune.

Ce retrait s'effectue dans les conditions fixées par l'article L. 5211-25-1 du code général des collectivités territoriales. En cas de désaccord, les modalités du retrait sont arrêtées par le représentant de l'Etat dans le département.

Article 65

Le premier alinéa du I de l'article L. 5211-18 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : « représentant au moins la moitié de la population de ces communes ».

Article 66

Le troisième alinéa de l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public. »

Article 67

L'article L. 300-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'opération d'aménagement pourra bénéficier, avec l'accord préalable de la collectivité contractante, de subventions versées par d'autres collectivités territoriales en vue de financer les actions d'aménagement public. Si ces subventions sont versées directement à l'organisme aménageur, celui-ci devra rendre compte de leur attribution, de leur échancier et de leur encaissement effectif dans le rapport annuel prévu au quatrième alinéa (3^e). Il devra également rendre compte de leur utilisation à la collectivité ayant accordé la subvention. »

Article 68

Les deux premières phrases du premier alinéa de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigées :

« Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. »

Article 69

Le deuxième alinéa de l'article L. 27 *bis* du code du domaine de l'Etat est complété par les mots : « transmis au maire de la commune ».

Article 70

Le dernier alinéa de l'article L. 27 *bis* du code du domaine de l'Etat est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, après les mots : « du code de l'urbanisme », sont insérés les mots : « ou qu'il présente un intérêt pour la commune » ;

2° Dans la dernière phrase, le mot : « six » est remplacé par le mot : « quatre ».

Article 71

L'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat est ainsi modifié :

1° Au 1° du I, les mots : « 800 places » sont remplacés par les mots : « 300 places » ;

2° Les 2° et 3° du I sont ainsi rédigés :

« 2° L'extension d'un ensemble de salles de spectacles cinématographiques ayant déjà atteint le seuil de 300 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet à l'exception des extensions représentant moins de 30 % des places existantes et s'effectuant plus de cinq ans après la mise en exploitation ou la dernière extension ;

« 3° L'extension d'un ensemble de salles de spectacles cinématographiques ayant déjà atteint le seuil de 1 500 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet. » ;

3° Au II, les mots : « 800 et 1 500 places » sont remplacés par les mots : « 300 et 1 500 places ».

Article 72

Dans l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou commerciales » sont remplacés par les mots : « , commerciales ou aéronautiques ».

Article 73

Après l'article L. 3221-11 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 3221-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 3221-12. – Le président du conseil général peut, par délégation du conseil général, être chargé d'exercer, au nom du département, le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, tel qu'il est défini à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe le conseil général. »

Article 74

La deuxième ligne (1°) du tableau du I de l'article 1585 D du code général des impôts est ainsi rédigée :

« 1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette 73. »

Article 75

Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « nombre de lots », il est inséré le mot : « constructibles ».

Article 76

En application du principe de la séparation des pouvoirs et de l'autonomie des assemblées parlementaires qui en découle, les règles applicables à la gestion du patrimoine constitué par le jardin du Luxembourg, dont l'affectation au Sénat résulte de l'article 2 de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires, ainsi que les règles relatives aux constructions, démolitions, travaux, aménagements et installations dans le périmètre et sur les grilles du jardin, sont fixées par les autorités compétentes du Sénat.

Article 77

Sous réserve de toute décision passée en force de chose jugée, les contrats de mandat conclus avant le 6 mars 2003 sont réputés valides notwithstanding l'irrégularité dont ils pourraient être entachés du fait de l'annulation des dispositions du 7° de l'article 3 du code des marchés publics.

Les articles 78 à 94 de la loi Urbanisme et habitat sont relatifs à la sécurité des constructions (Titre II), à la participation des employeurs à l'effort de construction (Titre III), à l'activité des organismes d'Habitations à Loyer Modéré, des Sociétés d'Economie Mixte, aux copropriétés et à l'offre locative (Titre IV.)

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS

Article 95

L'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est ainsi rédigé :

« Art. 22. - I. - Lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui le composent ont vocation à se regrouper en pays.

« II. - Le pays exprime la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres. Il constitue le cadre de l'élaboration d'un projet commun de développement durable destiné à développer les atouts du territoire considéré et à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural. Ce projet prend la forme d'une charte de développement du pays.

« III. - Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ou les communes organisent librement un conseil de développement, comprenant notamment des représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs du pays.

« Le conseil de développement est associé à l'élaboration de la charte de développement du pays et à son suivi.

« IV. - Le périmètre du pays doit respecter les limites des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

« Lorsque la création ou la modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est susceptible de modifier le périmètre d'un ou de plusieurs pays, le ou les préfets de région concernés engagent la modification du périmètre du ou des pays concernés, après, le cas échéant, que le ou les préfets de département ont fait application des dispositions prévues dans les articles L. 5711-1 et L. 5721-6-3 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque le périmètre d'un pays inclut des communes situées dans un parc naturel régional, la charte de développement du pays doit être compatible avec la charte de ce parc sur le territoire commun. L'organisme de gestion du parc assure la cohérence et la coordination des actions menées au titre du pays et qui relèvent des missions du parc sur le territoire commun.

« Lorsque le périmètre d'un projet de pays recouvre en tout ou partie celui d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, le projet de pays tient compte du projet d'aménagement et de développement durable de ce schéma. Lorsque le projet de pays a déjà été arrêté, le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale tient compte de la charte de développement du pays.

« Pour les pays constatés à la date de publication de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, le préfet de région concerné pourra apprécier l'opportunité de déroger à l'obligation de respecter les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Au terme d'un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, les périmètres des pays concernés devront respecter les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

« V. - Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés approuvent la charte de développement du pays et son périmètre. Ils demandent aux représentants de l'Etat dans les régions concernées de les soumettre pour avis aux conseils généraux et aux conseils régionaux concernés, qui disposent pour se prononcer d'un délai de trois mois à compter de la notification de la charte de développement du pays à leur président. A défaut de délibération dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

« VI. - Au vu du projet présenté et des avis formulés, les représentants de l'Etat dans les régions concernées vérifient que le pays peut être formé et en publient le périmètre par arrêté.

« VII. - Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés définissent librement les modalités d'organisation du pays.

« VIII. - Pour mettre en œuvre la charte de développement du pays qu'ils ont approuvée, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, le cas échéant, les personnes publiques ou privées qu'ils ont constituées pour mener ensemble des actions en faveur du développement local peuvent conclure avec l'Etat, les régions et les départements concernés un contrat. Par ce contrat, l'Etat et les collectivités locales concernées s'engagent à coordonner leurs actions et à faire converger leurs moyens en vue de la réalisation de la charte de développement du pays. Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ou les signataires du contrat peuvent confier à une personne publique l'exécution d'une partie de celui-ci.

« L'Etat et les collectivités locales tiennent compte du projet de pays pour l'organisation des services publics. »

Article 96

I. - Les pays dont le périmètre définitif a été reconnu avant la date de publication de la présente loi sont réputés constitués dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour le développement du territoire.

II. - Les groupements d'intérêt public de développement local créés en application de l'article 25 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire sont prorogés pour une durée de deux ans à compter de la publication de la présente loi.

Article 97

I. - Dans le cinquième alinéa de l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée, les mots : « au treizième alinéa de l'article 22 » sont remplacés par les mots : « à l'article 22 ».

II. - Dans le III du B de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les mots : « au treizième alinéa de l'article 22 » sont remplacés par les mots : « à l'article 22 ».

III. - Dans l'article 54 de la loi de finances rectificative pour 2000 (n° 2000-1353 du 30 décembre 2000), les mots : « à l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire » sont remplacés par les mots : « à l'article 96 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ».

IV. - L'article L. 333-4 du code de l'environnement est ainsi rédigé :

« Art. L. 333-4. - Lorsque le périmètre d'un pays inclut des communes situées dans un parc naturel régional, la compatibilité des documents, la cohérence et la coordination des actions menées au titre du pays sur le territoire commun sont assurées conformément au troisième alinéa du IV de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

V. - Après le septième alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale tient compte de la charte de développement du pays. »

Article 98

I. - Le titre V du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre III intitulé « Eoliennes », composé de quatre articles L. 553-1, L. 553-2, L. 553-3 et L. 553-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 553-1. - Ainsi qu'il est dit au premier alinéa de l'article L. 421-1-1 du code de l'urbanisme ci-après reproduit :

« Art. L. 421-1-1 (premier alinéa). - L'implantation d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire. »

« Art. L. 553-2. - I. - L'implantation d'une ou plusieurs installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la puissance installée totale sur un même site de production, au sens du troisième alinéa (2^o) de l'article 10 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, excède 2,5 mégawatts, est subordonnée à la réalisation préalable :

« a) De l'étude d'impact définie au chapitre II du titre II du livre I^{er} du présent code ;

« b) D'une enquête publique soumise aux prescriptions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du présent code.

« II. - Les projets d'implantation qui ne sont pas subordonnés à la réalisation préalable d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une notice d'impact.

« Art. L. 553-3. - L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site à la fin de l'exploitation. Au cours de celle-ci, il constitue les garanties financières nécessaires dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 553-4. - I. - Afin de promouvoir un développement harmonieux de l'énergie éolienne, les régions peuvent mettre en place un schéma régional éolien, après avis des départements et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés. Ce schéma indique les secteurs géographiques qui paraissent les mieux adaptés à l'implantation d'installations produisant de l'électricité en utilisant l'énergie mécanique du vent.

« II. - Les services de l'Etat peuvent concourir à l'élaboration de ce schéma à la demande du conseil régional. »

II. - Après l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 421-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-1-1. - L'implantation d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire.

« La hauteur de l'installation est définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion de l'encombrement des pales. »

III. - L'article 59 de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie est abrogé.

IV. - Dans l'article 60 de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 précitée, les mots : « , 58 et 59 » sont remplacés par les mots : « et 58 ».

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 2 juillet 2003.

JACQUES CHIRAC

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-PIERRE RAFFARIN

Le ministre de l'intérieur,
de la sécurité intérieure
et des libertés locales,
NICOLAS SARKOZY

Le ministre des affaires sociales,
du travail et de la solidarité,

FRANÇOIS FILLON

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
DOMINIQUE PERBEN

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,

FRANCIS MER

Le ministre de l'équipement, des transports,
du logement, du tourisme et de la mer,
GILLES DE ROBIEU

Le ministre de l'écologie
et du développement durable,
ROSÉLYNE BACHELOT-NARQUIN

Le ministre de la culture
et de la communication,
JEAN-JACQUES AILLAGON

Le ministre délégué au budget
et à la réforme budgétaire,

ALAIN LAMBERT

La ministre déléguée à l'industrie,
NICOLE FONTAINE

Le ministre délégué aux libertés locales,
PATRICK DEVEDJIAN

*Le ministre délégué à la ville
et à la rénovation urbaine,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*La secrétaire d'Etat
au développement durable,*
TOKIA SAÏFI

*Le secrétaire d'Etat
aux petites et moyennes entreprises,
au commerce, à l'artisanat,
aux professions libérales
et à la consommation,*
RENAUD DUTREIL

(1) Loi n° 2003-590.

- Travaux préparatoires :

Assemblée nationale :

Projet de loi n° 402 ;
Rapport de M. Jean Proriol, au nom de la commission des affaires économiques, n° 450 ;
Discussion les 28 et 29 janvier 2003 et adoption le 29 janvier 2003.

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 160 (2002-2003) ;
Rapport de MM. Dominique Braye et Charles Guené, au nom de la commission des affaires économiques, n° 175 ;
Avis de M. Pierre Jarlier, au nom de la commission des lois, n° 171 (2002-2003) ;
Discussion du 25 au 27 février 2003 et adoption le 27 février 2003.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 641 ;
Rapport de M. Jean Proriol, au nom de la commission des affaires économiques, n° 717 ;
Discussion et adoption le 3 avril 2003.

Sénat :

Projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale, n° 215 (2002-2003) ;
Rapport de MM. Dominique Braye et Charles Guené, en deuxième lecture, au nom de la commission des affaires économiques, n° 270 (2002-2003) ;
Discussion et adoption le 7 mai 2003.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié en deuxième lecture par le Sénat, n° 830 ;
Rapport de M. Jean Proriol, au nom de la commission mixte paritaire, n° 879 ;
Discussion et adoption le 28 mai 2003.

Sénat :

Rapport de MM. Dominique Braye et Charles Guené, au nom de la commission mixte paritaire, n° 309 (2002-2003) ;
Discussion et adoption le 5 juin 2003.

- Conseil constitutionnel :

Décision n° 2003-472 DC du 26 juin 2003 publiée au *Journal officiel* de ce jour.

Cette brochure ne porte que sur les principales dispositions d'urbanisme
de la loi Urbanisme et habitat.

Des informations concernant les autres dispositions sont disponibles
sur le site internet du ministère de l'Équipement
(www.urbanisme.equipement.gouv.fr et
www.logement.equipement.gouv.fr)

Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer
Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
La Grande Arche Paroi Sud - 92055 La Défense Cedex
Téléphone : 33 (01) 40 81 21 22 - Télécopie 33 (01) 40 81 94 49
Internet : www.urbanisme.equipement.gouv.fr
www.logement.equipement.gouv.fr