

FICHE

Porter à Connaissance

Thématique :

LES GRANDES LOIS IMPACTANT L'URBANISME

➤ La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a rénové en profondeur le code de l'urbanisme. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui à travers trois volets : urbanisme, habitat et déplacement et préservation du patrimoine. Elle lutte ainsi contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, incite à la mixité urbaine et sociale et propose de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable. Elle conduit à de nouveaux documents d'urbanisme plus riches et plus concertés.

En matière de production de logement sociaux, l'article 55 de la loi SRU impose que dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements et d'atteindre, à long terme, cet objectif.

➤ La loi urbanisme et habitat (UH)

La loi UH du 2 juillet 2003 a conforté deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. En revanche elle supprime des contraintes excessives, certaines pouvant constituer un frein à la construction de logements.

Ainsi, l'article L.153-1 du code de l'urbanisme modifié, précise que le PLU peut fixer une superficie minimale de terrain constructible lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

L'instauration de minima parcellaire devra cependant être limitée afin d'éviter une surconsommation d'espace et valoriser le foncier directement urbanisable, en particulier à proximité des transports en commun.

Cette loi a également modifié les dispositions de l'article L.151-42 concernant les bâtiments agricoles. Le règlement peut désormais désigner des 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.

➤ La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement rend les documents d'urbanisme plus opérationnels en matière de construction de logements favorables à l'accession sociale à la propriété des ménages modestes. Elle permet de proposer dans le PLU :

- ◆ Un échancier des nouvelles zones à urbaniser peut désormais être intégré au PLU.
- ◆ Des secteurs du PLU dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires de ce programme doit être affecté à des logements aidés.
- ◆ Dans les communes les plus importantes, une majoration de COS pouvant aller jusqu'à 50 % peut être autorisée pour des programmes comportant une majorité de logements sociaux.
- ◆ L'objectif de construction de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le seuil des 20 % est maintenu et les structures d'hébergement temporaire et d'urgence, les aires d'accueil des gens du voyage et les logements sociaux vendus à leur locataire sont dorénavant assimilés à des logements sociaux.

Autres lois (patrimoine, environnement)

➤ **La loi d'orientation agricole**

Les lois d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et du 5 janvier 2006 ont modifié l'article L.112.3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

- L'article L.112-3 prévoit une consultation obligatoire de la Chambre d'agriculture et [...] du Centre régional de la propriété forestière lorsque le PLU prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.
- L'article L.111-3 impose la réciprocité de distances d'éloignement concernant les constructions autour de bâtiments agricoles : « *lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU

Si le PLU fixe des règles spécifiques en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisées, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

➤ **La Loi de Développement des Territoires Ruraux**

La Loi de Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 intègre désormais les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, à l'exclusion des activités du spectacle, dans les activités agricoles. Le PLU devra donc intégrer ces exploitations dans un zonage agricole.

➤ **La loi d'orientation forestière**

L'article 27 de la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 organise la gestion forestière des bois et forêts des particuliers.

Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier, et ce, avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.

➤ **La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)**

Le constat d'une urgence écologique est à l'origine de ces deux lois qui viennent affirmer la volonté et l'ambition d'une mutation environnementale de la société française.

Le Grenelle 1 fixe les objectifs : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 en ciblant des actions notamment sur la hausse de la part des énergies renouvelables de la consommation d'ici 2020 (à au moins 23%), des dispositions relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme (planification).

Le Grenelle 2 est la traduction législative d'une partie des engagements du Grenelle 1 et des propositions des comités opérationnels mis en place à partir de début 2007.

En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme, il renforce notamment le chapitre III du titre II du 1er livre du code de l'urbanisme. Ainsi, il complète les objectifs précédemment assignés aux PLU par des objectifs de réduction de la consommation de l'espace, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. La possibilité de programmation ouverte du PLU est renforcée.

De plus, cette réforme esquisse le principe selon lequel l'échelon de l'inter-communalité est pertinent pour traiter de l'urbanisme même si l'élaboration du PLU communal reste possible.

L'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire (L. 123-23 et L.123-24) qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet lorsque celui-ci, dans le délai d'un mois, notifie par lettre motivée les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les dispositions de celui-ci :

- compromettent gravement les principes énoncés à l'article L.101-2, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines.
- sont de nature à compromettre la réalisation d'un programme local de l'habitat (PLH), d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ;
- font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente ;
- font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec le programme local de l'habitat.

➤ **La loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010**

Cette loi prévoit la possibilité de contrats de développement territorial, définis et réalisés conjointement par l'Etat, des communes et leurs groupements. Ces contrats participent à l'objectif de construire chaque année 70 000 logements et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain ; ils définissent les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements, d'équipement commercial, de développement économique, sportif, culturel, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, des paysages et des ressources naturelles.

Le cas échéant, le contrat de développement territorial peut valoir déclaration de projet et entraîner la mise en compatibilité du PLU.

➤ **La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modernisé les documents de planification et d'urbanisme afin d'engager la transition écologique des territoires. Elle vise à stimuler l'effort de construction de logements et à lutter contre l'étalement urbain en encourageant notamment la densification pour préserver les espaces naturels et agricoles.

La loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), devenue obsolète.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, la loi fixe désormais un cadre juridique sûr au droit de préemption, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants.

➤ **La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014**

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF), a créé une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) présidée par le préfet (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

Elle associe des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, de l'État, de la profession agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Elle peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou usage agricole, et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou usage agricole. Elle émet notamment un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

Elle peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme, à l'exception des projets de plans locaux d'urbanisme concernant des communes comprises dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la loi LAAAF.

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (L. 153-16-2).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (R.151-23).

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 et loi LAAAF précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés ci-dessus, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.