

Les impacts sur l'urbanisme de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques sur l'urbanisme

dite loi Macron loi N° 2015 -990
du 6 août 2015 JO 7/08/2015
Principales dispositions



La loi du 6 août 2015 réforme divers aspects du droit de l'urbanisme. L'objectif affiché est de favoriser les opérations de constructions en modifiant certaines procédures d'urbanisme et ceci dans le cadre d'une meilleure sécurisation des projets et d'un allègement des procédures. Une grande partie des mesures qu'elle contient sont d'application immédiate.

Autorisations d'urbanisme

■ **La liste complète des motifs de refus devra être fournie à l'occasion du rejet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (art. 108 – article L. 424-3 du code de l'urbanisme)**

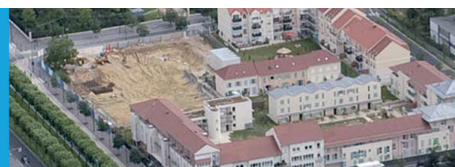
Le législateur oblige désormais l'autorité compétente rejetant une demande de permis de construire ou s'opposant à une déclaration préalable non seulement à motiver sa décision, mais également à indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition. En effet, après un premier refus de nombreux pétitionnaires constatent que de nouveaux motifs de refus leur sont opposés à l'occasion d'un nouveau dépôt de permis de construire. Les motifs de refus concernent notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 du même code.

■ **L'action en démolition (art. 111 - article L. 480-13 du code de l'urbanisme) est recentrée sur les cas où elle est indispensable**

Le code de l'urbanisme régit les conditions de l'action en démolition consécutive à l'annulation d'une autorisation de construire par le juge administratif. Jusqu'à présent, il prévoyait que, lorsqu'une construction était érigée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne pouvait être condamné par le juge judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis avait été annulé par la juridiction administrative.



Or, lorsqu'une autorisation d'urbanisme était contestée, l'existence d'un recours en annulation était susceptible de faire craindre une démolition ultérieure à l'ensemble des acteurs de la construction. Bien que juridiquement rien ne s'oppose à la poursuite des travaux, le contentieux contre les autorisations de construire pouvait avoir un effet paralysant, et ce, quelle que soit la nature du projet (construction d'une maison individuelle ou opération immobilière comprenant plusieurs logements).



Inspirée du rapport « Labetoulle » du 25 avril 2013 relatif à la lutte contre les recours abusifs, la disposition du présent article recentre l'engagement d'une action en démolition à la suite de l'annulation d'un permis de construire sur certaines zones à risques ou particulièrement sensibles du point de vue patrimonial ou environnemental (parcs nationaux, zones natura 2000, zones inondables...).

L'action en démolition doit toujours être engagée dans un délai, au plus tard de deux ans suivant la décision devenue définitive de la juridiction administrative annulant le permis de construire.

Les possibilités des requérants qui souhaiteraient interrompre la construction demeurent préservées puisqu'ils peuvent toujours agir par voie de référé suspension. Dès lors qu'elle a un intérêt à agir, toute personne peut déposer dans les deux mois suivant la délivrance et l'affichage du permis de construire, un référé suspension devant le juge des référés. Ce dernier statue dans un délai de quinze jours. La modification issue de la présente loi permet donc au référé de retrouver **une importance première en incitant les requérants à agir** de manière préventive, avant même que le bâtiment ne soit construit.

Concrètement...

Alors que j'attends la construction d'un logement pour pouvoir m'y installer, le promoteur, qui a obtenu un permis de construire dans une zone constructible non sensible de ma ville, attend depuis 3 ans de pouvoir commencer les travaux de construction, suite à un recours sur son permis et une menace d'action en démolition. En effet, son banquier souhaite attendre la fin du délai de recours possible à l'action en démolition pour lui octroyer les garanties nécessaires au lancement du chantier. Grâce au recentrage de l'action en démolition, ce projet ne sera plus concerné par cette procédure. Le logement dans lequel je souhaite m'installer, conforme au plan local d'urbanisme en vigueur, sera construit plus rapidement.

■ Les autorisations d'urbanisme commercial voient leur régime clarifié en cas de modification substantielle (art. 36 – article L. 425-4 du code de l'urbanisme)



Une modification du projet qui revêt un caractère substantiel au sens de l'article L. 452-15 du code de commerce, alors même que cette modification n'aurait pas d'effet sur la conformité des travaux prévus dans l'autorisation d'urbanisme, nécessite une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale, auprès de la commission départementale d'aménagement commercial.

■ Les règles de construction d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles (art. 80-article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme) sont amendées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré la possibilité pour les communes de délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. En dehors de ces secteurs, toute construction ou tout changement de destination était interdit. La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a toutefois assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements existants. De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis obligatoire de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF ex CDCEA).

La présente loi complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.



En plus des précisions relatives aux zones d'implantation et aux conditions de hauteur et de densité, le règlement du PLU doit désormais préciser les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants sont soumises à un avis consultatif de la CDPENAF.

Densification - Utilisation du bâti existant

■ Développement de logement intermédiaire (art. 79- article L. 127- 2 du code de l'urbanisme)

L'offre de logement intermédiaire s'adresse aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour prétendre aux logements sociaux et qui n'ont pas les moyens d'accéder ou de rester dans le parc de logements privés.

Les communes pourront délimiter, au sein de leur document d'urbanisme, des secteurs à l'intérieur desquels, la réalisation de logements intermédiaires (habitations à loyer maîtrisé) visés à l'article L. 302-16 du code de la construction, pourra bénéficier d'une majoration du volume constructible pouvant aller jusqu'à 30 %.

Concrètement...

A 45 ans, je vis dans le sud de la France et je suis au chômage depuis près d'un an et demi. Je suis enfin recruté dans une entreprise en pleine expansion de la banlieue parisienne, intéressée par mon expérience professionnelle. Je suis prêt à déménager, mais je gagne trop d'argent pour prétendre à un logement social et pas assez pour obtenir un appartement dans le privé au vu des prix prohibitifs pratiqués à Paris. Cette loi favorisera le développement de logements qui correspondent à mes revenus et je pourrai vivre sereinement cette mobilité.

■ La possibilité de changement d'usage (art. 81 - article L. 631-7-1 B du code de la construction et de l'habitation) est assouplie

Les conseils municipaux ou les organes délibérant des EPCI peuvent définir un régime de déclaration préalable spécifique, permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un autre usage, pour une durée n'excédant pas 15 ans.

Evolution du droit de préemption

■ De nouvelles possibilités de délégation du droit de préemption urbain en faveur du logement (art. 87- article L. 211-2 du code de l'urbanisme) sont créées

Jusqu'à présent, le titulaire du droit de préemption urbain (DPU) pouvait uniquement déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement (article L. 213-3 du code de l'urbanisme). Les biens ainsi acquis entraient dans le patrimoine du délégataire.

La liste des délégataires du DPU est désormais élargie aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitat), aux organismes HLM, et aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du CCH (organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement en tant que maîtres d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation).



Cette délégation du droit de préemption n'est cependant autorisée que si l'aliénation porte sur un des biens ou droits affectés au logement. De plus, les biens acquis par exercice du DPU ne peuvent être utilisés qu'en vue de réaliser des opérations servant la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) et notamment la réalisation de logements sociaux.

Enfin, un décret en Conseil d'État devra définir les conditions d'exercice de ce droit par l'organe délibérant délégataire.

Rapprochement du droit de l'urbanisme et du droit de l'environnement

L'ordonnance numéro 2014-355 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement est modifiée.

L'expérimentation de l'autorisation unique en cours depuis mars 2014 et pour trois ans bénéficiera désormais, dans toutes les régions, aux projets «présentant un intérêt majeur pour l'activité économique, compte tenu du caractère stratégique de l'opération concernée, de la valeur ajoutée qu'elle produit, de la création ou de la préservation d'emplois qu'elle permet ou du développement du territoire qu'elle rend possible».

Concrètement...

Installée en Île-de-France, je suis à la tête d'une entreprise d'une centaine de salariés qui participe à un projet d'intérêt économique majeur. Je souhaite construire une nouvelle usine et crains que les formalités administratives ne soient très compliquées avant de pouvoir lancer mon projet de construction. Devant m'adresser à différentes administrations. Cela me prendra du temps.

Avec la mise en place du certificat de projet, je bénéficierai d'un interlocuteur unique et tout sera plus simple.

Extension de l'expérimentation du certificat de projet

Cet article étend l'expérimentation du certificat de projet à l'Île-de-France pour les projets d'intérêt économique majeur. Ce dispositif permet de garantir, au profit du demandeur, le gel des réglementations régissant les principales autorisations du projet pendant une durée maximale de deux ans tant dans le domaine de l'urbanisme que celui de l'environnement.



La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu

Pour en savoir plus

Contactez la DDT, service urbanisme opérationnel
téléphone : 01 60 56 71 71

