

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature

Mission Communication

Flash DGALN n° 16 - 2010

Vendredi 30 avril 2010

A l'attention de
Mesdames et Messieurs
les Préfets de région et de département
les Directeurs régionaux de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
les Directeurs départementaux des Territoires
les Directeurs départementaux des Territoires
et de la Mer

DECRET D'APPLICATION DES DISPOSITIONS D'URBANISME DE LA LOI DU 25 MARS 2009

La loi du 25 mars 2009 (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) vise à favoriser la production de logements et prévoit à cette fin des mesures concernant le logement, l'urbanisme et l'offre foncière. Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de ses dispositions d'urbanisme vient d'être publié au Journal officiel. Il comporte plusieurs mesures :

I – L'intégration du PLH dans le PLU

L'article 30 de la loi prévoit que les plans locaux d'urbanisme (PLU) intègrent les dispositions des plans locaux de l'habitat (PLH) et en tiennent lieu, lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des EPCI dont ils couvrent l'intégralité du territoire.

L'article 2 du décret complète donc le contenu des PLU lorsqu'ils intègrent et tiennent lieu de PLH :

le rapport de présentation comprend dorénavant le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement du PLH ;

les objectifs et les principes du PLH sont repris dans le projet d'aménagement et de développement durable et dans les orientations d'aménagement du PLU ;

en outre, l'EPCI compétent pour le PLU met en place le dispositif d'observation de l'habitat du PLH.

II – La procédure de déclaration de projet

L'article 42 de la loi a étendu la possibilité qu'ont l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, ou certains établissements publics, de mettre en œuvre la procédure de déclaration de projet prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme. Cette procédure de déclaration de projet permet la mise en compatibilité forcée des plans locaux d'urbanisme et des schémas de cohérence territoriale avec une action ou

une opération d'aménagement et, depuis la loi du 25 mars, avec la réalisation d'un programme de construction¹.

Les articles 1^{er} et 2 du décret ajustent donc les règles procédurales de cette mise en compatibilité en fonction de la nouvelle rédaction de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

III – Contenu du PLU

Les articles 31 et 32 de la loi permettent aux PLU de prévoir des secteurs dans lesquels :

les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale (article L.123-1.15 du code de l'urbanisme) ;

un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements définies par le PLU, dans un objectif de mixité sociale (article L.123-1.15 du code de l'urbanisme).

L'article 2 du décret prévoit l'intégration de ces secteurs dans les documents graphiques du PLU. En outre les annexes du PLU font apparaître, s'il y a lieu, la représentation des secteurs où un dépassement des règles du PLU est autorisé en vertu des articles L. 123-1-1 et L. 127-1 (la délibération précisant les limites du dépassement de règles du PLU doit être jointe à ce document graphique) ainsi que les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial.

IV – Projet urbain partenarial

L'article 43 de la loi prévoit la possibilité pour les propriétaires de terrains, les constructeurs ou les aménageurs de signer une convention de Projet urbain partenarial (PUP) avec les communes ou les EPCI compétents en matière de PLU pour organiser le financement des équipements publics (articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme).

L'article 4 du décret précise la procédure de mise en œuvre des conventions de projet urbain partenarial pour en faciliter la diffusion :

le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI autorise le maire ou le président de l'EPCI à signer les conventions de PUP ;

la convention et les documents graphiques faisant apparaître les périmètres concernés doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public ;

les modalités de publication et d'affichage d'une mention de la signature de la convention sont explicitées ;

la mise hors champ de la TLE dans les périmètres concernés par une convention est établie à compter du jour de l'affichage de la mention de la signature de la convention.

Par sa très grande souplesse, l'ensemble du dispositif ainsi mis en place doit répondre aux attentes des professionnels de l'aménagement et de la construction ainsi que des élus et leur permettre de relancer l'urbanisme opérationnel d'initiative privée et de faciliter ainsi les opérations de construction de logements.

V – Assouplissement des règles de construction

¹ L'article L.126-1 du code de l'environnement prévoit une déclaration de projet spécifique aux projets publics et qui doit intervenir après les enquêtes publiques réalisées au titre du code de l'environnement.

L'article 40 de la loi prévoit la possibilité pour les communes ou les EPCI compétents, d'assouplir par délibération les règles de construction définies dans les documents d'urbanisme :

pour des opérations d'agrandissement ou de construction de bâtiments à usage d'habitation (article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme) ;

pour la réalisation de programmes de logements comportant une proportion de logements sociaux (article L. 127-1 du code de l'urbanisme).

Les articles 2 et 3 du décret déterminent donc les mesures de publicité et d'information de ces délibérations, qui seront soumises aux procédures d'association et d'information des articles R. 123-20-2 et R. 123-25 du code de l'urbanisme.

VI – Autorisations d'urbanisme

Les articles 6 et 7 du décret portent sur les pièces complémentaires à fournir lors de certaines demandes d'autorisation d'urbanisme :

pour les projets situés dans les secteurs à l'intérieur desquels un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements, doit être joint un tableau indiquant la surface de plancher hors œuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée ;

pour les projets situés dans les secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une certaine proportion de logements d'une taille minimale, doit être joint un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée.

L'article 45 de la loi modifie l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme concernant la compétence en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme, l'État n'étant plus compétent pour les projets réalisés par les collectivités locales. **L'article 5 du décret** modifie donc cette compétence au sein de l'article R. 422-2.

CONTACTS

DGALN - DHUP - QV4

Bureau de la législation de l'urbanisme

Tél. : 01 40 81 98 35

Agents.QV4.DHUP.DGALN@developpement-durable.gouv.fr