

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1378)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 39

présenté par

Mme Lebec, M. Amiel, M. Anglade, M. Armand, M. Attal, M. Becht, M. Berville, M. Bothorel, M. Boudié, Mme Bregeon, M. Brosse, Mme Brulebois, M. Buchou, Mme Buffet, Mme Calvez, Mme Caroit, M. Caure, M. Causse, M. Cazenave, M. Jean-René Cazeneuve, M. Pierre Cazeneuve, M. Chenevard, M. Cormier-Bouligeon, Mme Delpech, M. Dirx, Mme Dubré-Chirat, M. Fait, M. Fiévet, M. Frébault, M. Fugit, Mme Galliard-Minier, M. Gassilloud, Mme Genetet, Mme Givernet, M. Gouffier Valente, Mme Olivia Grégoire, Mme Hoffman, M. Huyghe, M. Jacques, M. Kasbarian, Mme Klinkert, M. Labaronne, Mme Lakrafi, M. Laussucq, M. Lauzzana, Mme Le Feur, M. Le Gac, Mme Le Grip, Mme Le Meur, Mme Le Nabour, Mme Le Peih, M. Ledoux, M. Lefèvre, M. Lescure, Mme Levasseur, Mme Liso, M. Maillard, M. Marchive, M. Marion, Mme Marsaud, M. Masségli, M. Mazars, Mme Melchior, M. Mendes, M. Metzdorf, M. Midy, Mme Miller, Mme Missoffe, M. Olive, Mme Panonacle, Mme Pouzyreff, M. Riestler, Mme Riotton, Mme Rist, Mme Rixain, M. Rodwell, Mme Ronceret, Mme Rousselot, M. Rousset, M. Seo, M. Sertin, M. Sitzenstuhl, M. Sorre, Mme Spillebout, Mme Liliana Tanguy, M. Terlier, Mme Thevenot, M. Travert, Mme Vidal, Mme Vignon, M. Vojetta, M. Woerth et Mme Yadan

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La section 3 du chapitre Ier du titre V du livre I^{er} est complétée par un article L. 151-7-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 151-7-3. – Dans les secteurs urbains exclusivement ou quasi exclusivement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activité économique, au sens de l'article L. 318-8-1, lorsqu'est identifié un besoin de favoriser l'évolution, la requalification du bâti existant, l'optimisation de l'utilisation de l'espace ou la mixité fonctionnelle, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir des actions ou opérations contribuant au renouvellement urbain, en tenant compte des besoins supplémentaires en matière de stationnement, de desserte par les transports en commun et en équipements publics et en garantissant la qualité environnementale, l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

« Lorsqu'un lotissement est compris dans un secteur mentionné à l'alinéa précédent, l'autorité compétente chargée de l'élaboration du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peut modifier tout ou partie des documents du lotissement dans les conditions prévues à l'article L. 442-11.

« La réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues au présent article peut faire l'objet d'une opération de transformation urbaine en application de l'article L. 315-1. » ;

2° Après le 4° de l'article L. 153-45, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Dans le cas prévu à l'article L. 151-7-3. » ;

3° Le chapitre V du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :

« Chapitre V

« Opérations de transformation urbaine

« *Art. L. 315-1.* – Les opérations de transformation urbaine ont pour objet d'intervenir dans les secteurs urbains exclusivement ou quasi exclusivement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activités économiques, au sens de l'article L. 318-8-1, pour y favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace. Elles permettent d'assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues en application de l'article L. 151-7-3.

« Une opération de transformation urbaine est définie par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. La délibération fixe les objectifs, la durée et le ou les périmètres de l'opération. Elle contient notamment un programme prévisionnel des actions à réaliser, une estimation du coût de l'opération et les conditions de financement envisagées, y compris, le cas échéant, pour les besoins en équipements publics.

« Les actions à conduire pour le compte de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent être confiées, en tout ou partie, à un opérateur y ayant vocation et désigné à cet effet par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public. Leur mise en œuvre peut donner à lieu à une convention avec l'opérateur ainsi désigné.

« L'opération fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues aux articles L. 103-2 à L. 103-6. » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 442-10 est ainsi modifié :

a) Les mots : « ensemble les deux tiers » sont remplacés par les mots : « ensemble la moitié » ;

b) Les mots : « ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie » sont supprimés ;

5° L'article L. 442-11 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le dispositif prévu au premier alinéa peut être utilisé pour assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues à l'article L. 151-7-3 et la mise en œuvre de l'opération de transformation urbaine prévue à l'article L. 315-1. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet du présent amendement est de permettre aux collectivités locales et acteurs de l'aménagement de faciliter la transformation douce des zones pavillonnaires et des zones d'activité économique (ZAE).

Cet amendement reprend des dispositions qui avaient été travaillées dans le cadre du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

De nombreux secteurs et quartiers de nos territoires, en particulier en périphérie des communes, accueillant des centres commerciaux, des activités économiques, mais également des zones pavillonnaires, ont été développés de façon non organisée, sans réflexion d'ensemble, avec une importante consommation d'espace. Ces secteurs constituent des opportunités, notamment en termes de création de logements.

L'enjeu est d'inciter les acteurs des territoires à envisager les zones pavillonnaires existantes et les ZAE comme des « espaces de projets » à valoriser, à faire évoluer voire à revitaliser. Les collectivités territoriales peuvent rencontrer des difficultés à intervenir et développer un projet urbain cohérent, notamment dans les zones pavillonnaires qui sont composées d'une multitude de parcelles privées, chacune appartenant à de « petits » propriétaires. En outre, leur réalisation nécessite une ingénierie fine, très différente de celle des aménageurs classiques.

Aussi, l'amendement prévoit la possibilité de fixer au sein du PLU des OAP spécifiques visant au renouvellement urbain dans les zones pavillonnaires et dans les zones d'activité économique. Il prévoit par ailleurs un assouplissement des modifications des documents du lotissement et crée un nouvel outil d'aménagement, l'« opération de transformation urbaine », OTU, ayant vocation à être mise en œuvre dans les zones pavillonnaires et commerciales couvertes par ces nouvelles OAP.