

TEXTE COMPARATIF

(Document de travail - texte ne pouvant être amendé)

Proposition de loi

de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

(Procédure accélérée)

(Première lecture)

Le présent texte comparatif ne constitue qu'un document de travail faisant apparaître l'évolution du texte à l'issue des travaux de la commission. Figurent :

- ~~en caractères barrés~~, les dispositions que la commission propose de supprimer ;
- **en caractères gras**, les dispositions introduites par la commission.

Les liens dans la marge de droite permettent un accès direct au dispositif de chaque amendement adopté par la commission.

Article 1^{er} A (nouveau)

Commenté [CAE1]: [CE34](#)

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 143-29 est ainsi rédigé :

« Art. L. 143-29. – Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 envisage des changements portant sur les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique. » ;

2° Au début de l'article L. 143-32, les mots : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 143-29, » sont supprimés ;

3° L'article L. 143-37 est ainsi rédigé :

« Art. L. 143-37. – Le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée :

« 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 143-34 ;

« 2° Dans le cas des modifications ayant pour objet de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code ;

« 3° Dans le cas de modifications ayant uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. » ;

4° L'article L. 153-31 est ainsi rédigé :

« Art. L. 153-31. – Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. » ;

5° Les articles L. 153-34 et L. 153-35 sont abrogés ;

6° L'article L. 153-36 est ainsi rédigé :

« Art. L. 153-36. – Le plan local d’urbanisme est modifié lorsque l’établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d’aménagement et de programmation ou le programme d’orientations et d’actions, sous réserve des modifications qui relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. » ;

7° Après le 4° de l’article L. 153-45, sont insérés des 5° et 6° ainsi rédigés :

« 5° Lorsqu’ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d’énergie renouvelable, au sens de l’article L. 211-2 du code de l’énergie, de la production d’hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l’article L. 811-1 du même code, ou du stockage d’électricité ou d’identifier des zones d’accélération pour l’implantation d’installations terrestres de production d’énergies renouvelables arrêtées en application de l’article L. 141-5-3 dudit code, pour les changements mentionnés à l’article L. 153-31 du présent code et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l’article L. 151-9. Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l’article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

« 6° Lorsqu’ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l’article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour les changements mentionnés à l’article L. 153-31 du présent code et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l’article L. 151-14-1. »

Article 1^{er}

I. – Au premier alinéa du I de l’article L. 171-5 du code de la construction et de l’habitation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l’accélération de la production d’énergies renouvelables, le nombre : « 500 » est remplacé par le nombre : « 1100 ».

II. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 143-28 est ainsi rédigé :

« À défaut d'une telle délibération, le représentant de l'État dans le département met l'établissement public en demeure d'y procéder dans un délai d'un an. Lorsque ce délai expire à compter du premier jour du sixième mois précédant le renouvellement général des conseils municipaux, il est prorogé de six mois. À défaut de délibération à l'expiration de ces délais, le schéma de cohérence territoriale est caduc. »

Commenté [CAE2]: [CE32](#)

2° Au 1° de l'article L. 153-41, le nombre : « 20 % » est remplacé par le nombre : « 50 % » ;

2° bis (nouveau) L'article L. 321-2 est ainsi modifié :

Commenté [CAE3]: [CE64](#)

a) Au second alinéa du I, les mots : « et le périmètre » sont supprimés ;

b) Le II est ainsi modifié :

- les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« II. – Le périmètre d'un établissement public foncier de l'État peut être étendu par décret au territoire d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou d'une commune compétente en matière de document d'urbanisme, à condition que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal en ait fait la demande et après que le conseil d'administration de l'établissement public a délibéré en ce sens. » ;

- aux première et seconde phrases du troisième alinéa, à la deuxième phrase du troisième alinéa et au dernier alinéa, les mots : « collectivité territoriale » sont remplacés par le mot : « commune » ;

3° Le premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifié :

a) À la deuxième phrase, les mots : « et les communes » sont supprimés ;

b) À l'avant-dernière phrase, après le mot : « locaux », sont insérés les mots : « , d'établissements publics fonciers d'État » ;

4° L'article L. 324-2-1 A est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « ou, le cas échéant, à une commune non membre d'un tel établissement » sont supprimés ;

– les mots : « ou du conseil municipal de cette commune » sont supprimés ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le périmètre d'un établissement public foncier local peut également être étendu à une commune ~~compétente en matière de document d'urbanisme~~ ~~et~~ membre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre n'adhérant pas à l'établissement public foncier local. L'extension est alors arrêtée par le représentant de l'État dans la région au vu des délibérations du conseil municipal de la commune et de l'établissement public foncier local, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale transmis à la demande du représentant de l'État dans un délai de deux mois. En cas d'avis défavorable motivé par l'adhésion de l'établissement lui-même dans un délai de six mois à compter de la transmission de cet avis, l'extension ne peut être arrêtée qu'à l'expiration de ce délai. » ;

Commenté [CAE4]: [CE63](#)

5° Le 2° de l'article L. 327-3 est complété par les mots : « ainsi que la maintenance et l'entretien de ces équipements ».

III. – Le I du présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

Article 1^{er} bis (nouveau)

Commenté [CAE5]: [CE1](#) + [CES0](#)

Le III de l'article L. 515-3 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la création ou l'extension d'une carrière compatible avec le schéma régional des carrières est contraire au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme, au document en tenant lieu ou à la carte communale en vigueur, ce schéma, ce plan, ce document ou cette carte peuvent, à l'initiative de l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme, être mis en compatibilité avec le schéma régional des carrières dans les conditions définies à l'article L. 300-6-1 du même code. »

Article 2

I. – L'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, après concertation avec les autorités chargées d'élaborer le programme mentionné à l'article L. 302-1 du présent code et le plan mentionné à l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, lorsque l'immeuble est soumis pour la première fois au statut de résidence hôtelière à vocation sociale, le premier agrément de cette résidence peut prévoir un taux inférieur~~le taux peut être abaissé~~, pour une durée maximale de cinq ans, dans les territoires présentant des enjeux particuliers d'industrialisation. » ;

Commenté [CAE6]: [CE48](#)

Commenté [CAE7]: [CE65](#)

2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « exploitants », sont insérés les mots : « , les conditions de dérogation mentionnées au deuxième alinéa » ;

~~– la seconde occurrence des mots : « du présent article » est supprimée.~~

Commenté [CAE8]: [CE66](#)

II. – Le chapitre II du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le début du premier alinéa de l'article L. 152-6 est ainsi rédigé : « Dans les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, au sens du IV de l'article 199 novovicies~~de l'article 18-0 bis C~~ du code général des impôts, ainsi que dans les communes qui accueillent des opérations de revitalisation de territoire définies à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou des opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du présent code, des dérogations... *(le reste sans changement)*. » ;

Commenté [CAE9]: [CE67](#)

2° La section 2 est complétée par un article L. 152-6-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 152-6-5. – Dans le périmètre d'une zone d'activité définie à au~~sens de~~ l'article L. 318-8-1, pour répondre à un besoin en logements, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, autoriser un projet de réalisation de logements nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu interdisant les bâtiments dont la destination est l'habitation~~qui interdiraient les projets relevant de la destination "habitation"~~. Le cas échéant, elle sollicite l'accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétente~~ouvrant le site considéré~~. »

Commenté [CAE10]: [CE68](#)

Commenté [CAE11]: [CE68](#)

Article 3

I. – Le seizième alinéa du III de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 312-2-1 est abrogé ;

2° Après l'article L. 442-1-2, il est inséré un article L. 442-1-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-1-3.* – Par dérogation à l'article L. 442-1, un permis d'aménager concernant portant sur un lotissement peut porter sur des unités foncières non contiguës s'il répond à l'ensemble des critèresaux critères eumulatifs suivants :

Commenté [CAE12]: [CE69](#)

Commenté [CAE13]: [CE69](#)

« 1° La demande est déposée par un demandeur unique ;

« 2° Le projet constitue un ensemble unique et cohérent ;

« 3° Le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés par le permis d'aménager. »

Commenté [CAE14]: [CE70](#)

Article 3 bis (nouveau)

Commenté [CAE15]: [CE44](#)

À la seconde phrase de l'article L. 433-1, au premier alinéa des articles L.433-2 et L.433-3, à l'article L. 433-4, au premier alinéa de l'article L. 433-5 et, deux fois, au second alinéa de l'article L. 433-6 du code de l'urbanisme, après le mot : « construire », sont insérés les mots : « ou d'aménager » ;

Article 4

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 481-1 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– à la fin, les mots : « , le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée,

soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation. » sont remplacés par le signe : « : » ;

b) Sont ajoutés des 1° et 2° ainsi rédigés :

« 1° Ordonner le paiement d'une amende ~~d'un montant maximal de~~ ~~plus égale à~~ 30 000 euros ;

Commenté [CAE16]: [CE71](#)

« 2° ~~Mettre en demeure l'intéressé~~ ~~Le mettre en demeure~~, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux ~~en cause~~ aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation. » ;

Commenté [CAE17]: [CE72](#)

Commenté [CAE18]: [CE72](#)

c) Le III est ainsi modifié :

– au premier alinéa du III, le montant : « 500 € » est remplacé par le montant : « 1 000 € » ;

– à la fin du dernier alinéa, le montant : « 25 000 € » est remplacé par le montant : « 100 000 € » ;

2° Après l'article L. 600-13, il est inséré un article L. 600-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-14.* – Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou ~~d'un recours~~ hiérarchique à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Commenté [CAE19]: [CE73](#)

« Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou ~~d'un recours~~ hiérarchique. »

Commenté [CAE20]: [CE73](#)