

Réglementation

exercé en vue de « la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code ».

Des documents d'urbanisme simplifiés

La fin des POS. Du côté des documents d'urbanisme, la loi Elan met un terme à l'applicabilité des POS remis en vigueur pendant deux ans après l'annulation d'un PLU. Pendant ce délai, il ne pourra plus faire l'objet de procédure d'évolution (jusqu'à présent, ces POS « ressuscités » pouvaient être révisés pendant un délai de deux ans après la décision d'annulation du PLU). Au terme des deux ans, si la commune ou l'interco ne s'est toujours pas dotée de PLU ou de carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

Réduire les documents opposables.

Deux séries d'ordonnances sont également prévues pour prendre toute mesure de nature législative propre à limiter et simplifier, à compter du 1^{er} avril 2021, les obligations de compatibilité et de prise en compte des documents d'urbanisme.

Objectif : réduire le nombre de documents d'urbanisme opposables et supprimer le lien de « prise en compte » pour ne conserver que le seul lien de « compatibilité ».

Par ailleurs, la construction en zone rurale apparaît facilitée avec la possibilité nouvelle de construire, en zones agricoles et forestières des PLU notamment, des constructions « nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ».

Enfin, les dispositions relatives aux cartes communales se voient, quant à elles, entièrement réécrites pour leur permettre de préciser et d'étendre la liste des constructions et installations pouvant être admises à titre dérogatoire.

La loi Littoral retouchée

Malgré des débats parlementaires houleux, le texte issu de la CMP du 19 septembre confirme bien l'élargissement des possibilités de construire en zone littorale au bénéfice de cultures marines ou encore de l'implantation d'ouvrages de production d'énergies renouvelables sur les petites îles (2).

Rôle des Scot. Mais surtout, la loi Elan donne tout son rôle au schéma de cohérence territoriale (Scot) : ces documents devront désormais préciser, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions de la loi Littoral. Le Scot devra non seulement déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés, mais également en définir la localisation.

Comblement des « dents creuses ». En outre, le texte autorise le comblement « des dents creuses » : en dehors de ces secteurs identifiés par le Scot mais dans des zones urbanisées, des constructions pourront être autorisées, en dehors de la bande des 100 mètres, « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ». Des garde-fous ont néanmoins été institués, puisque le texte dispose que ces constructions et installations ne devront pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. La loi précise également que ces secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Enfin, l'autorisation devra être *in fine* soumise à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le rôle des ABF remodelé

Côté patrimoine, le Code du même nom est modifié pour permettre que le périmètre des abords soit créé, non plus seulement sur proposition de l'architecte des bâtiments de France (ABF), mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de PLU (après accord de l'ABF dans ce cas).

Plusieurs dispositions permettent en outre de favoriser la transparence des différentes procédures d'avis et de dialogue entre les maires et les ABF.

Avis simple. Par ailleurs, pour les opérations de démolition, construction ou d'aménagement portant sur un élément du patrimoine, l'avis des ABF sera, dans plusieurs cas (antennes-relais, immeubles insalubres, immeubles menaçant ruine), un avis simple et non plus conforme. En cas de silence, cet avis sera réputé favorable.

Enfin, sur le recours exercé par le demandeur à l'occasion du refus d'autorisation, il sera possible de faire appel à un médiateur, après l'avis duquel l'autorité administrative statuera.

