



COMMUNIQUE DE PRESSE de SYLVIANE NOËL

La Roche-sur-Foron, le 24 juin 2025

Sénatrice de la Haute-Savoie

Urbanisme et Logement : une réforme au service des territoires rapportée par la Sénatrice Sylviane Noël

Le 17 juin 2025, le Sénat a largement adopté la proposition de loi visant à simplifier le droit de l'urbanisme et du logement, à l'issue d'un travail législatif approfondi. Ce texte, examiné au fond par la commission des affaires économiques, a été rapporté par la Sénatrice de la Haute-Savoie Sylviane Noël, qui s'est mobilisée pour faire entendre les préoccupations des élus de terrain et sécuriser leurs marges de manœuvre.

Le texte adopté part d'un constat simple et partagé : **en vingt ans, le Code de l'urbanisme a doublé de volume.** Cette surcharge freine la production de logements et ralentit l'émergence des projets locaux, pourtant essentiels au développement des territoires.

Face à ce constat, tout au long de l'examen de la proposition de loi, la Sénatrice Sylviane Noël a souhaité **simplifier et clarifier le droit en vigueur**, sans pour autant diminuer les garanties environnementales **ni les prérogatives des collectivités locales.**

Un des points clés de la réforme concerne les documents d'urbanisme, qui deviennent **plus lisibles, cohérents et adaptables.** Les modifications importantes, comme celles portant sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou les grands équilibres dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT), relèveront toujours d'une procédure complète de révision. Mais **les évolutions plus ponctuelles pourront désormais suivre une procédure simplifiée**, plus rapide et mieux adaptée aux réalités des territoires. Cette distinction permet aux collectivités de s'ajuster efficacement, sans s'enliser dans des démarches longues et lourdes.

Par ailleurs, la réforme favorise la **participation du public par voie électronique**, une méthode déjà éprouvée et appréciée, qui **pourra remplacer l'enquête publique** dans certaines étapes, facilitant ainsi la consultation citoyenne. Les **rectifications d'erreurs matérielles** dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) seront, elles, **exemptées d'évaluation environnementale**, évitant ainsi des formalités disproportionnées.

La **suppression de la sanction de caducité automatique des SCoT**, source d'insécurité juridique, est une autre avancée majeure. Elle est remplacée par une évaluation périodique plus réaliste, respectueuse des rythmes de développement des territoires. En outre, la possibilité de **fusionner un SCoT et un PLUi** quand leurs périmètres coïncident, permettra de mutualiser les coûts, réduire les doublons et simplifier la gouvernance intercommunale.

Le texte affirme également la **confiance accordée aux élus locaux** en leur donnant davantage de souplesse. Les maires pourront accorder des **dérogations ciblées aux règles du PLU** pour faciliter la réalisation de projets de logements, d'équipements publics ou d'activités économiques dans des zones jusqu'ici peu propices. Cette flexibilité vise à favoriser la requalification des quartiers délaissés, encourager la mixité fonctionnelle et permettre l'émergence de projets locaux essentiels au dynamisme territorial.

En milieu rural, la **transformation en locaux d'activité de bâtiments agricoles inoccupés depuis plus de vingt ans est désormais autorisée**, même si le PLU ne le prévoit pas, afin de lutter contre la vacance et la dégradation du bâti.

Un autre progrès important concerne la **valorisation du parc existant**. La **surélévation d'un bâtiment ne pourra plus être refusée simplement parce qu'il ne respecterait plus certaines règles actuelles**, dès lors qu'il a été édifié régulièrement. Cela permettra de développer le foncier sans renvoyer systématiquement les porteurs de projet à des situations juridiques bloquantes.

Enfin, la réforme prend en compte les **spécificités des territoires de montagne**, où les contraintes topographiques rendaient parfois difficile l'urbanisation. Elle précise que la **présence d'un simple sentier ou d'un espace non bâti entre deux zones urbanisées ne doit pas automatiquement justifier un refus d'urbanisation, et qu'un ensemble de trois constructions au moins ne peut plus être considéré comme insuffisamment structurant pour empêcher l'extension urbaine.**

Contact presse :

Pierre VATTARD – Cabinet parlementaire de Sylviane NOËL - 04 50 25 18 13 – p.vattard@sylvianenoel.fr
Permanence parlementaire de Sylviane Noël – 16, place de l'Hôtel de Ville – 74 800 LA Roche-sur-Foron
www.sylvianenoel.fr

Sur le plan environnemental, la rapporteure a défendu **un équilibre clair entre exigence écologique et pragmatisme**. Le Sénat a ainsi allégé certaines obligations nationales, notamment sur la performance énergétique des bâtiments. L'obligation, à partir de 2028, d'intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans tous les bâtiments non résidentiels de plus de 500 m², a été recentrée sur les seuls bâtiments publics de plus de 1 000 m², avec une exemption possible pour les bâtiments végétalisés. Cette mesure garantit la cohérence avec les exigences européennes tout en tenant compte des capacités techniques et financières des collectivités.

Parmi les autres avancées majeures, le texte permet aux communes **d'adhérer librement à un établissement public foncier local (EPFL)** dès sa création, sans opposition préfectorale, facilitant ainsi l'acquisition et la valorisation du foncier local. L'extension possible des périmètres d'intervention des établissements publics fonciers d'État (EPF) aux communes sans compétence en urbanisme assure une meilleure coordination intercommunale. La transparence est accrue grâce à la transmission d'informations fiscales sur les locaux vacants, afin d'optimiser les politiques de revitalisation urbaine. Concernant les emplacements réservés, la réforme simplifie leur gestion en supprimant certaines servitudes après un délai, limitant ainsi les contentieux et redonnant aux collectivités un meilleur contrôle.

La loi crée un nouveau **statut de résidence à vocation d'emploi**, destiné à loger temporairement les travailleurs, apprentis ou étudiants en mobilité, avec des séjours **pouvant aller jusqu'à 18 mois**. Cette mesure répond à la difficulté de ces publics à trouver un logement adapté dans des zones tendues. Par ailleurs, des **dérogations temporaires** sont accordées aux **résidences** hôtelières sociales **dans les territoires où le besoin de logement pour saisonniers est important, permettant une meilleure adéquation entre offre et demande**.

Le texte introduit des ajustements significatifs en matière de **stationnement** pour encourager les alternatives à la voiture individuelle. Les collectivités peuvent désormais **réduire les obligations de places pour véhicules en faveur de stationnements pour vélos, d'autopartage ou de bornes de recharge électrique**. Par ailleurs, **afin d'éviter l'engorgement du stationnement public**, un nouvel article prévoit que, dans certains quartiers, **les locataires de logements sociaux ne pourront renoncer à leur place de stationnement lorsque la commune aura délibéré en ce sens**.

De plus, la dispense d'obligation de stationnement s'applique aux petites opérations de moins de dix logements si un stationnement mutualisé est mis en place. Le périmètre autour des gares éligible à ces allègements est élargi, et le maire peut accorder des dérogations dans des secteurs ciblés pour favoriser la rénovation urbaine et limiter la saturation des places.

Pour accélérer la réalisation des projets, la durée de recours contre les autorisations d'urbanisme est réduite à un mois, sans suspension automatique des décisions. Seuls les participants à la consultation publique pourront engager des recours contre les documents d'urbanisme, garantissant un recours légitime.

Des mécanismes encadrent mieux les contestations, avec notamment une exigence de motivation dans les recours et la limitation des vices de forme invoqués. Par ailleurs, une présomption d'urgence est instaurée pour les référés contre refus d'autorisation, permettant une instruction plus rapide.

La réforme augmente les sanctions financières à la disposition des maires pour lutter contre les infractions, dont la mise en œuvre n'est plus suspendue par les recours. Le préfet peut agir en cas d'inaction locale. Enfin, la lutte contre la « cabanisation » illégale est renforcée, avec la possibilité de mise en demeure et de démolition.

Pour la Sénatrice Sylviane Noël, si ce texte ne résoudra pas à lui seul la crise du logement, il apporte des réponses utiles, concrètes et ciblées pour débloquer des projets sur nos territoires. Il donne enfin aux élus locaux les moyens de faire avancer leurs communes sans qu'aucune obligation supplémentaire pour les maires ne soit créée.

La proposition de loi doit maintenant être examinée en **commission mixte paritaire le 3 juillet prochain**. La Sénatrice Sylviane Noël continuera de défendre une application équilibrée et efficace de ce texte.

Contact presse :