



LA REVISION DU TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME ET LA SIMPLIFICATION DES PROCEDURES

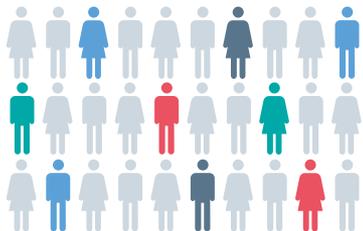
Intervenant :

Maître Jérôme LEFORT – Avocat Associé – LLC & Associés

2 AVRIL 2019

L'essentiel

33 ASSOCIÉS ET LEURS COLLABORATEURS



5 DOMAINES DE COMPÉTENCES



DROIT DES AFFAIRES



DROIT PUBLIC



DROIT IMMOBILIER



PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE
ET TIC



DROIT DE L'ÉNERGIE ET
DE L'ENVIRONNEMENT

9 BUREAUX RÉPARTIS SUR TOUT LE TERRITOIRE

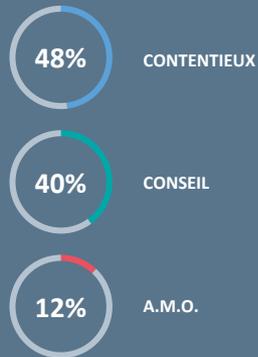
PARIS
LYON
NANTES
BORDEAUX
STRASBOURG
BOULOGNE SUR MER
NICE
TOULON
FRÉJUS



CLIENTÈLE

- SOCIÉTÉS PRIVÉES
- PERSONNES MORALES DE DROIT PUBLIC
- PERSONNES MORALES SANS BUT LUCRATIF
- PARTICULIERS

ACTIVITÉS



CERTIFICATIONS ET RÉSEAUX



ISO 9001 QUALITÉ



ISO 14001 ENVIRONNEMENT



MEMBRE DU RÉSEAU
INTERNATIONAL ILF



Prix et distinctions obtenus



ÉLU « CABINET À DIMENSION RÉGIONALE DE L'ANNÉE » EN 2016 ET 2017.

30 MÉDAILLES AU PALMARÈS DES AVOCATS DEPUIS SA PREMIERE PARTICIPATION EN 2013

PARIS
2018



OR

DROIT DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION
DROIT DE L'URBANISME
DROIT PUBLIC DES AFFAIRES



ARGENT

DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

LYON
2017



OR

DROIT DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION
DROIT PUBLIC
DROIT DE L'URBANISME
DROIT DE L'ENVIRONNEMENT



2017 ARGENT

MEILLEURE FIRME NATIONALE MULTI-BUREAUX



22 CITATIONS AU SEIN DU MAGAZINE :

DROIT IMMOBILIER, DROIT SOCIAL, DROIT DES NTIC, DROIT DE L'ENVIRONNEMENT, DROIT PUBLIC DES AFFAIRES, ETC.



INTRODUCTION

PROPOS LIMINAIRES

- **Actualité législative et réglementaire**

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
- Décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme.



Sommaire

1 Les évolutions en matière de traitement des contentieux

2 La simplification du droit de l'urbanisme





1. LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

ENJEUX

- Sécurisation des autorisations d'urbanisme
- Gestion du contentieux



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

INTRODUCTION

- Deux évolutions importantes en matière de contentieux de l'urbanisme :
 - Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
 - Décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme.
- Les objectifs de la réforme :
 - Lutter contre les recours abusifs.
 - Rendre plus efficace et plus rapide le traitement des contentieux.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

LUTTE CONTRE LES RECOURS ABUSIFS

- La loi ELAN propose une nouvelle rédaction de l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme.
- L'enjeu de cette nouvelle rédaction est de lutter plus efficacement contre les recours abusifs.
- Selon l'ancienne rédaction, les recours abusifs étaient définis comme ceux qui « *excèdent la défense des intérêts légitimes* » des requérants.
- La nouvelle rédaction indique désormais que les recours seront jugés abusifs dans les cas où ils « *traduisent un comportement abusif de la part* » des requérants.
- Il faut également noter que la présomption d'action dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes dont bénéficiaient les associations ayant pour objet principal la protection de l'environnement est supprimée.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

LUTTE CONTRE LES RECOURS ABUSIFS

- **Limitation de la qualité à agir des associations**
- Article L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme :
- « *Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.* »
- Article R. 424-5 du Code de l'urbanisme :
- En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande de permis ou de déclaration préalable



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

ENCADREMENT DES TRANSACTIONS

- L'article L. 600-8 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de conclure des transactions en vue de se désister d'un recours contre une autorisation d'urbanisme.
- Modifications apportées par la loi ELAN.
- L'article prend désormais en compte l'hypothèse dans laquelle une personne s'engage à ne pas déposer de recours devant le Tribunal Administratif (alors que l'ancienne rédaction ne retenait que l'hypothèse d'un désistement).
- L'enregistrement de la convention conformément à l'article 635 du Code général des impôts devra se faire désormais dans le délai d'un mois.
- Le recours aux transactions par les associations est encadré :
- « *Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres.* ».



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

SUPPRESSION DE L'APPEL DANS LES ZONES TENDUES

- L'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative expérimente la suppression de l'appel pour les recours dirigés contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement dans les zones tendues.
- Cette expérimentation, qui devait prendre fin au 1er décembre 2018, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.
- « *Les tribunaux administratifs statuent en premier et dernier ressort sur les recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et son décret d'application.*
- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux recours introduits entre le 1er décembre 2013 et le 31 décembre 2022. »*



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

CRISTALLISATION DES MOYENS

- Le décret renforce la cristallisation des moyens dans le contentieux portant sur les autorisations d'urbanisme.
- Désormais, par principe, les parties ne pourront plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense.
- Ceci étant, une nouvelle date de cristallisation des moyens pourra être fixée dès lors que le jugement de l'affaire le justifie



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

DÉLAIS DE JUGEMENT

- L'article R. 600-6 du Code de l'urbanisme prévoit désormais un délai de jugement en matière de contentieux des autorisations d'urbanisme.
- Ainsi, le Tribunal Administratif et la Cour Administrative d'Appel devront statuer dans un délai de 10 mois sur les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements ou contre les permis d'aménager un lotissement.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

INTERET A AGIR

- **Article L. 600-1-2 relatif à l'intérêt à agir contre les autorisations d'urbanisme**
- Modification du champ d'application
- Auparavant ces dispositions s'appliquaient aux permis de construire, de démolir ou d'aménager.
- La loi ELAN étend le champ d'application de l'article L. 600-1-2 à toute décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le Code de l'urbanisme (Déclaration préalable et certificat d'urbanisme).
- La loi ELAN exclut en outre les nuisances de chantier de l'appréciation de l'intérêt à agir contre les autorisations d'urbanisme,



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

PIÈCES À VERSER PAR LES REQUÉRANTS

- Le décret a pour effet de créer un article R. 600-4 du Code de l'urbanisme qui durcit le formalisme pour attaquer une autorisation d'urbanisme.
- A peine d'irrecevabilité, les requêtes dirigées contre une autorisation d'urbanisme devront comprendre :
 - Pour les tiers particuliers : titre de propriété, promesse de vente, bail, contrat préliminaire, contrat de bail ou tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de leur bien ;
 - Pour les associations : statuts de l'association et récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

LES MODALITES D'INTRODUCTION D'UN RÉFÉRÉ-SUSPENSION

- Article L. 600-3 du Code de l'urbanisme (nouvelle rédaction) :
- « *Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.*
- *La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite. »*
- Deux nouveaux éléments :
 - Dépôt du référé-suspension dans le délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort (deux mois).
 - Condition d'urgence présumée satisfaite.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

CONFIRMATION DE LA REQUÊTE AU FOND SUITE AU REJET D'UN RÉFÉRÉ-SUSPENSION

- Le décret a pour effet de créer un article R. 612-5-2 du Code de justice administrative venant rajouter de nouvelles formalités pour les requérants.
- Désormais, lorsqu'un requérant voit rejeter sa demande de suspension formulée à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme, il devra impérativement confirmer le maintien de sa requête à fin d'annulation ou de réformation dans le délai d'un mois à compter de la notification du rejet.
- A défaut de procéder à de telles formalités, le requérant sera réputé s'être désisté.
- Pour être applicable, la lettre de notification de l'ordonnance de référé devra très clairement mentionner ces dispositions.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

NOUVELLE REDACTION DE L'ARTICLE L. 600-5 DU CODE DE L'URBANISME

- Article L. 600-5 du Code de l'urbanisme (nouvelle rédaction)
- « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé.* »
- Permet au juge de limiter la portée de l'annulation au seul vice affectant une partie du projet et d'inviter le pétitionnaire à solliciter la régularisation du projet.
- Précisions apportées par la loi ELAN :
 - Le délai fixé par le juge concerne le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et non son obtention.
 - Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle devra désormais être motivé.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

NOUVELLE REDACTION DE L'ARTICLE L. 600-5-1 DU CODE DE L'URBANISME

- Article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme (nouvelle rédaction) :
- « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé.* »
- Le juge administratif qui estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, peut sursoir à statuer et inviter le pétitionnaire à régulariser son projet.
- Apports de la loi ELAN :
 - La décision de sursoir à statuer pourra être prononcée après l'achèvement des travaux.
 - Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer devra être motivé.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

NOUVELLE REDACTION DES ARTICLES L. 600-5 ET L. 600-5-1 DU CODE DE L'URBANISME

○ Principaux apports :

- Possibilité de régulariser les décisions de non-opposition à déclaration préalable ;
- Obligation pour le Juge de mettre en œuvre les pouvoirs tirés de l'article L. 600-5-1 dès lors que des vices régularisables sont constatés (uniquement si les demandeurs le demandent à titre subsidiaire dans leurs écritures) ;
- Elargissement de la forme de l'acte de régularisation (avant seul le permis de construire modificatif était possible. Désormais : permis modificatif ; décision modificative ; mesure de régularisation (nouveau permis)) ;
- Possibilité de procéder à la régularisation après l'achèvement des travaux.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

LES MODALITES DE RECOURS CONTRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

- Création d'un nouvel article L. 600-5-2 du Code de l'urbanisme :
- « *Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance.* »
- Le contentieux de l'autorisation d'urbanisme initiale et des autorisations modificatives est jugé dans le cadre de la même instance.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

ACTION EN DEMOLITION A L'INITIATIVE DU PREFET

- L'article L. 600-6 du Code de l'urbanisme fixe les modalités de l'action en démolition à l'initiative de Préfet :
- « *Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'Etat dans le département peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le 1° de l'article L. 480-13* ».
- Apports de la loi ELAN :
 - Le représentant de l'Etat dans le département pourra également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées aux a à n du 1° de l'article L. 480-13, c'est-à-dire en dehors des différents secteurs protégés.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

ACTION EN ANNULATION APRÈS L'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

- L'article R. 600-3 du Code de l'urbanisme prévoyait qu'aucune action en vue d'obtenir l'annulation d'une autorisation d'urbanisme n'était recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.
- Le décret réduit ce délai à 6 mois.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

LES INCIDENCES DE L'ANNULATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME SUR LA LÉGALITÉ D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

- La loi ELAN vient préciser les incidences de l'annulation d'un document d'urbanisme sur les autorisations d'urbanisme prises sur son fondement.
- Nouvel article L. 600-12-1 du Code de l'urbanisme :
- *« L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.*
- *Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus de permis ou d'opposition à déclaration préalable. Pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision. »*



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

INCIDENCE DE L'ANNULATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME SUR LA LÉGALITÉ DES REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

- L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa :
- « *L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise. »*



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE D'UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

- L'article R. 153-14 du Code de l'urbanisme prévoyait que le ministre chargé de l'urbanisme était tenu de contresigner ou cosigner la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relevait pas de la compétence du préfet.
- Cette obligation de contresignature a été purement et simplement supprimée par le décret.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

MODIFICATION DES MENTIONS OBLIGATOIRES DANS LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- Le décret complète l'article R. 424-5 du Code de l'urbanisme.
- L'arrêté de permis de construire ou la décision de non-opposition à déclaration préalable doit désormais mentionner la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande.
- Cette mention doit également figurer sur le certificat de permis tacite ou de non-opposition à déclaration préalable transmis par la Mairie.



LES EVOLUTIONS EN MATIERE DE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX

CERTIFICAT DE NON-RECOURS

- Le nouvel article R. 600-7 du Code de l'urbanisme entérine une pratique déjà répandue en matière d'autorisation d'urbanisme.
- Les requérants peuvent se faire délivrer par le Greffe de la juridiction administrative un certificat attestant l'absence de recours ou de pourvoi ou, dans l'hypothèse inverse, la date d'enregistrement de la requête ou du pourvoi.





2. LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

SOMMAIRE

- La simplification des règles d'urbanisme
- Hiérarchie des normes
- Dématérialisation des demandes d'autorisation
- Avis des ABF...



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

PLANIFICATION

Documents d'urbanisme

Hiérarchie des normes



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

LES NOTIONS DE LA HIERARCHIE DES NORMES

- En droit de l'urbanisme, il existe quatre types de rapports entre les différentes normes juridiques
 - Rapport de conformité
 - » C'est la rapport classique qui existe entre l'autorisation d'urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme. La norme doit être strictement respectée. Aucune dérogation n'étant possible.
 - Rapport de cohérence
 - » C'est un rapport qui se situe entre le rapport de conformité et le rapport de compatibilité. Il s'agit d'une différence de degré (Conseil d'Etat, 2 octobre 2017, Commune de Lattes, n° 398322)
 - Rapport de compatibilité
 - » La norme inférieure ne peut pas remettre en cause ou faire obstacle aux options, orientations et objectifs essentiels et fondamentaux prévus par la norme supérieure (Conseil d'Etat, 9 juillet 1982, n° 39584 ; Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, n° 23553 ; Conseil d'Etat, 12 décembre 2012, n° 353496).
 - Le juge administratif a pu considérer que les dérogations prévues par la norme inférieure, compte-tenu de leur caractère réduit, ne remettaient pas en cause les options fondamentales figurant dans la norme supérieure (Conseil d'Etat, 10 juin 1998, SA Leroy-Merlin, n° 176920).
 - Rapport de prise en compte
 - » « Ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'Etat, 17 mars 2010, n° 314114)



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

REFORME DE LA PLANIFICATION URBAINE PAR VOIE D'ORDONNANCE (ARTICLE 46 DE LA LOI ELAN)

- Limiter et simplifier par ordonnance les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme :
 - En réduisant le nombre des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales. Les chartes des parcs naturels régionaux prévus à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ne sont pas comprises dans cette réduction ;
 - En prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité ;
 - En prévoyant les mesures de coordination rendues nécessaires par le 2° pour l'adaptation du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les modalités d'application dans le temps de ces mesures à ce schéma ;
 - En prévoyant que seuls le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme qui concernent l'ensemble du territoire couvert par ledit plan doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.
 - En adaptant l'objet, le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale afin de tirer les conséquences de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

REFORME DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL PAR VOIE D'ORDONNANCE (ARTICLE 50 LOI ELAN)

- Actualiser, clarifier, simplifier et compléter le régime juridique des schémas d'aménagement régional :
 - En redéfinissant le plan de ces dispositions et en améliorant la rédaction afin de supprimer les difficultés d'intelligibilité du régime actuel ;
 - En supprimant les dispositions obsolètes et en prenant en compte les trois types de collectivités concernées ;
 - En modifiant le contenu du schéma d'aménagement régional et en redéfinissant ses effets, notamment en ce qu'il tient lieu de schéma de mise en valeur de la mer, de schéma régional de cohérence écologique et de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ;
 - En modifiant la liste des normes et documents avec lesquels le schéma d'aménagement régional doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, en harmonisant les modalités de mise en compatibilité et en procédant aux modifications qui seraient rendues nécessaires pour mieux définir son articulation avec les autres documents de planification et d'urbanisme ;
 - En simplifiant certaines modalités procédurales relatives à son élaboration et son évolution ainsi qu'à son approbation.



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

MODALITÉS D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (LOI ELAN)

- **Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables**
- Modification de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme :
- *« Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*
- **Les communes membres des EPCI sont désormais réputées avoir débattu sur le projet de PADD dans le cadre d'un PLUi.**



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

- La loi ELAN (article 38) **modifie à la marge le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**
- Les OAP pourront désormais **définir des actions et opérations pour favoriser la densification et le renouvellement urbain.**



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

- Le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'article 40 de la loi ELAN vient compléter l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme afin de **donner les critères d'identification des STECAL** :
- « *Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des **caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*** »
- La loi ELAN apporte des éléments supplémentaires puisque le caractère exceptionnel des STECAL n'était pas défini.
- Ceci étant, les apports restent limités dans la mesure où les critères demeurent larges.
- Le risque contentieux demeure important.



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

CONSTRUCTIONS AUTORISÉES EN ZONES AGRICOLES ET FORESTIÈRES (ARTICLE 41 LOI ELAN)

- L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme est modifié afin de rendre plus efficace le règlement du plan local d'urbanisme dans les zones agricoles et forestière pour les installations agricoles,
- « *Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.* »



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

CARTE COMMUNALE (ARTICLE 39 LOI ELAN)

- **La loi ELAN complète le contenu de la carte communale (article L. 161-4 du Code de l'urbanisme)**
- *« La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :*
- *1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;*
- *2° Des constructions et installations nécessaires :*
 - *a) A des équipements collectifs ;*
 - *b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;*
 - *c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;*
 - *d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.*
- *Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.*
- *Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

- La loi ELAN vient préciser les règles applicables en cas d'annulation d'un plan local d'urbanisme.
- La rédaction de l'article L. 174-6 du Code de l'urbanisme est modifiée :
- « ***Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.*** »
- « *A défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal.* »



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

ACTUALITE LEGISLATIVE

Instruction des autorisations d'urbanisme



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

CONTENU DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- **Article 57 de la loi ELAN**

- L'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa :

- *« Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. »*



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS FORME DÉMATÉRIALISÉE

- **Article 62 de la loi ELAN**
- Article L. 423-3 du Code de l'urbanisme :
- *« Les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à 3 500 disposent d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2022. Cette téléprocédure peut être mutualisée au travers du service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme.*
- *Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme définit les modalités de mise en œuvre de cette téléprocédure. »*



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

POSSIBILITÉ DE CONFIER L'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'URBANISME À UN PRESTATAIRE PRIVÉ

- **L'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :**
- *« L'organe délibérant de la commune mentionnée à l'article L. 422-1 ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 422-3 peut confier l'instruction des demandes mentionnées au premier alinéa du présent article à un ou plusieurs prestataires privés, dans la mesure où l'autorité de délivrance mentionnée au même premier alinéa conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions. Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité mentionnée au sixième alinéa, et celle-ci garde l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Les missions confiées en application du présent alinéa ne doivent entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires.*
- *Les modalités d'application de l'avant-dernier alinéa du présent article sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.*
»



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

ACTUALITE LEGISLATIVE

Succession d'autorisations d'urbanisme sur un même terrain



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

LA SUCCESSION DES PERMIS DE CONSTRUIRE SUR UN MÊME TERRAIN D'ASSIETTE

- **Article 58 de la loi ELAN**

- L'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa :

- *« La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière. »*



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

ACTUALITE LEGISLATIVE

Autorisation environnementale et autorisation d'urbanisme



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE ET AUTORISATION D'URBANISME

- **Le principe d'indépendance des législations n'est pas remis en cause pas la loi ELAN.**
- La loi vient toutefois **préciser l'articulation entre les autorisations environnementales et les autorisations d'urbanisme.**
- L'article L. 425-14 du code de l'urbanisme est désormais ainsi rédigé :
- *« Sans préjudice du second alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :*
- *1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;*
- *2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code. »*



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

INSTRUCTION DANS LE PERIMETRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

INSTRUCTION DANS LE PERIMETRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Jusqu'à présent, en application des dispositions de l'article L. 632-2 du Code du patrimoine, les travaux réalisés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable et susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ou des immeubles non bâtis étaient soumis à autorisation de l'ABF.

Dans l'hypothèse où les travaux étaient soumis à autorisation d'urbanisme, il était nécessaire d'obtenir un avis conforme de l'ABF.

Avec la loi ELAN, l'avis de l'ABF est réduit à un avis simple pour les projets portant sur :

- Des antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ;

- Des opérations relatives aux terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité ;

- Des mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres et pour les immeubles menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.



LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

ACTUALITE LEGISLATIVE

Certificat d'urbanisme

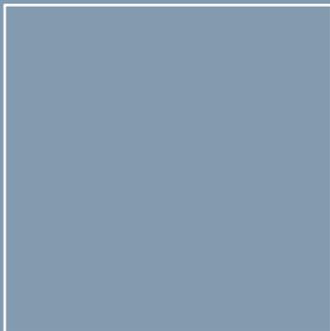


LA SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

- **Article 59 de la loi ELAN**
- L'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme est modifié.
- **Désormais, le certificat d'urbanisme doit indiquer très précisément les circonstances qui permettraient d'opposer un sursis à statuer à la demande d'autorisation d'urbanisme.**





www.llc-avocats.com



Contacts

PARIS

181, rue de la Pompe
75116 Paris
Tél : +33 (0)1 40 67 06 85
Fax : +33 (0)1 40 67 15 11
paris@llc-avocats.com

LYON

19, rue Domer – CS 52104
69362 Lyon cedex 07
Tél : +33 (0)4 78 29 50 62
Fax : +33 (0)4 78 29 51 18
lyon@llc-avocats.com

BOULOGNE-SUR-MER

23, rue Saint Jean
62200 Boulogne-sur-Mer
Tél : +33 (0)3 21 99 90 00
Fax : +33 (0)3 21 99 90 10
boulogne@llc-avocats.com

STRASBOURG

21, rue du Dôme
67000 Strasbourg
Tél : +33 (0)3 88 38 75 75
Fax : +33 (0)3 88 38 75 76
strasbourg@llc-avocats.com

NANTES

466, route de Clisson
44120 Vertou
Tél : +33 (0)2 40 33 23 79
Fax : +33 (0)2 40 33 17 58
nantes@llc-avocats.com

BORDEAUX

35, rue Commandant Arnaud
33000 Bordeaux
Tél : +33 (0)9 67 46 36 72
bordeaux@llc-avocats.com

TOULON

Espace Valtech
RN98, Rond Point de Valgora
83160 La Valette du Var
Tél : +33 (0)4 94 14 18 18
Fax : +33 (0)4 94 14 18 14
lavaletteduvar@llc-avocats.com

NICE

23, avenue Jean Médecin
06000 Nice
Tél : +33 (0)4 93 62 76 76
Fax : +33 (0)4 93 62 76 77
nice@llc-avocats.com

FRÉJUS

Pôle Excellence Jean Louis
342 Via Nova, 83600 Fréjus
Tél : +33 (0)4 94 95 00 64
Fax : +33 (0)4 94 95 82 71
frejus@llc-avocats.com