

Opérations immobilières : actualités du droit de l'urbanisme

Rozen Noguellou, *professeur à l'Université de Paris I Panthéon-Sorbonne*

Francis Polizzi, *président assesseur à la cour administrative d'appel de Paris*

Céline Cloché-Dubois, *avocat conseil*

Jean-Luc Tixier, *avocat associé*

Propos introductif

I- Documents d'urbanisme : ce qui change

- La nouvelle donne suite à la loi ALUR et à la loi NOTRE
- Modifications importantes attendues par décret
- Nouvelles possibilités de déroger au PLU

II- Autorisations d'urbanisme

- Champ d'application
- Instruction
- Décision
- Délai de validité de l'autorisation

III- Contentieux

IV- Le droit de préemption urbain

- Champ d'application
- Mise en œuvre

V- La fiscalité de l'urbanisme

- Projet urbain partenarial
- Redevance pour création de bureaux

I- Documents d'urbanisme : ce qui change

Rozen Noguellou et Jean-Luc Tixier

Rappel sur les évolutions nées des lois récentes

– Loi ALUR

- Rôle intégrateur du SCOT dans la hiérarchie des normes applicables aux documents locaux d'urbanisme (L.111-1-1 CU)
- Transfert de la compétence "urbanisme" au niveau intercommunal (art. 136 de la loi)
- Lutte contre l'étalement urbain : suppression du COS (tempérée par L.123-1-11 CU), urbanisation des zones AU n'ayant pas fait l'objet d'aménagements significatifs pendant neuf ans (L.123-13 CU)

– Loi NOTRE : réglementation d'urbanisme applicable au Grand Paris

- Compétence de la Métropole : l'intérêt métropolitain (L.5219-1 CGCT)
- Compétence des EPT : absence d'intérêt métropolitain et transfert par les communes (L.5219-5 CGCT)

Réforme du Code de l'urbanisme

- Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : recodification à droit constant du livre I^{er} de la partie législative du Code
- Mais nombreuses modifications attendues du projet de décret
 - Consultation publique sur le projet de décret jusqu'au 15 septembre 2015

Principales modifications attendues du projet de décret

- Destinations (R.151-19 à R.151-23 futurs du Code de l'urbanisme (CU))
- Possibilité dans les zones U de décider d'appliquer certaines règles supplétives du RNU (R.151-26 CU)
- Possibilité de PLU "allégé" dans certaines zones U et AU : adoption d'orientations d'aménagement et de programmation à la place du règlement (R. 151-12 CU)
- Annonce d'un lexique national (R. 151-17 CU)
- Traitement spécifique des projets développés sur plusieurs unités foncières contigües (R. 151-27 CU)
- Modulation des règles de réalisation d'aires de stationnement (R. 151-52 et s. CU)

Des possibilités élargies de déroger au PLU

– Article L. 123-5-1 du Code de l'urbanisme

- Article créé par l'ordonnance n°2013-889 du 3 août 2013
- Loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 : possibilité de déroger aux règles régissant les distances par rapport aux limites séparatives
- Ajout de l'article 8 de la loi « Royal » : périmètres de performance énergétique renforcée



Nouvelles opportunités, mais aussi nouvelles contraintes, sans prévisibilité absolue.

II- Autorisations d'urbanisme

Céline Cloché-Dubois, Francis Polizzi et Jean-Luc Tixier

Champ d'application

- Conseil d'Etat, 14 mai 2014, n°359847
 - Sur le champ d'application du permis de démolir, en cas de démolition partielle : travaux impliquant la démolition d'une partie substantielle de celui-ci et le rendant inutilisable
 - Pour une étude d'ensemble, voir Francis Polizzi « Le régime des travaux de démolition en droit public », BJDU 4/2015

Délais d'instruction

- Décret n°2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme

| Cas | Avant | Après |
|--|-----------------------|--------|
| Etablissement recevant du public / Immeuble de grande hauteur | 5 mois | 4 mois |
| Défrichement | 6 mois | 4 mois |
| Projet au cœur d'une réserve naturelle | 5 mois | 4 mois |
| Projets apportant une modification de l'état des lieux ou de l'aspect d'un site classé | Pas de délai spécifié | 6 mois |

Modalités d'instruction (1/2)

- Conseil d'Etat, 19 juin 2015 n°368667
 - Valeur de l'attestation du pétitionnaire selon laquelle il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 du CU.

- Conseil d'Etat, 16 mars 2015, n°369553
 - Travaux sur constructions transformées sans autorisation : la demande doit porter sur l'ensemble de la construction ; règles en vigueur sauf prescription.

Modalités d'instruction (2/2)

- Décret n°2015-482 du 27 avril 2015
 - Modification de la liste des pièces exigibles :
 - projets faisant l'objet d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) ou situés dans un périmètre PUP délimité par la collectivité compétente pour le document d'urbanisme : extrait de la convention de PUP ;
 - fourniture des plans intérieurs, sur demande du maire, en cas de demande d'autorisation d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble collectif d'habitation ;
 - rappel de l'interdiction de demander toute autre pièce complémentaire.

- Conseil d'Etat, 8 avril 2015, n°365804 :
 - demande de pièces non exigibles et conséquences : l'annulation d'une décision de demande de pièces complémentaires ne fait pas disparaître la décision tacite d'opposition.

Décision

- Loi Royal, art. 7 (codifié à l'art. L.123-5-2 CU)
 - Possibilité de déroger aux règles d'emprise, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur pour permettre l'intégration au bâti existant de dispositifs d'isolation.

- Loi Macron, art. 108 (codifié à l'art. L.424-3 CU)
 - Nécessité de motiver de façon exhaustive les décisions de refus de permis de construire = fin de la jurisprudence sur la substitution de motifs ?

- Conseil d'Etat, 23 juin 2014, n° 366498
 - Sur le retrait implicite. Question de la compatibilité de cette solution avec l'article L. 424-5 du CU.

Délai de validité

- Décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 prolongeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme
 - Prolongation, de deux ans à trois ans, de la durée de validité des autorisations d'urbanisme en vigueur au moment de la parution du décret et délivrées avant le 31 décembre 2015.

III- Contentieux

Céline Cloché-Dubois, Rozen Noguellou, Francis Polizzi et Jean-Luc Tixier

Contentieux administratif

- Intérêt à agir des tiers à l'encontre du permis
 - Article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme
 - CE, 10 juin 2015, n°386121: rôle des différents acteurs : requérant, défendeur, juge

Régularisation

- Rappel des nouvelles possibilités offertes au juge en matière de régularisation (ordonnance du 18 juillet 2013).
- Sur les possibilités de prononcer l'annulation partielle d'une autorisation (CE, 1^{er} octobre 2015, n°374338) : autorisation divisible ou non ; si indivisible, condition de régularisation par un permis modificatif ; conséquences.

Demande reconventionnelle à caractère indemnitaire – recours abusifs

- Ordonnance du 18 juillet 2013 : brefs rappels
- Conclusions L. 600-7 CU invocables seulement devant le juge du fond (CE, 3 juillet 2015, n° 371433)
- Premiers retours jurisprudentiels
- Application (positive) de l'article L. 600-7 CU (TA de Bordeaux, 16 avril 2015, n° 1403072)

Contentieux pénal

- Loi Macron, art. 111
 - Définition de cas dans lesquels la construction sans permis entraîne la démolition du bâtiment (modification de l'article L. 480-13 CU).

- Ebauche d'une évolution jurisprudentielle dans le même sens : Cass. Crim., 1^{er} septembre 2015, n°14-84.353
 - Il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement si une mesure de remise en état des lieux constitue une mesure propre à réparer le dommage né en raison de constructions réalisées en l'absence d'acceptation, par le maire, de déclaration préalable de travaux.

IV- Le droit de préemption urbain

Rozen Noguellou et Jean-Luc Tixier

Les apports des lois récentes

- Article 87 de la loi « Macron »
 - Nouvelles possibilités de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain

- Loi ALUR
 - Soumission à préemption des parts de SCI
 - Possibilités de visite et de demande de pièces complémentaires (voir ci-après)
 - Modification des règles applicables au transfert de propriété
 - Nouvel article L. 213-14 : problème de la date du paiement et des conséquences du non-paiement

Mise en œuvre du DPU

- Décrets d'application de la loi ALUR du 22 décembre 2014 (problème de la purge du DPU) :
 - exercice du droit de visite :
 - décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.
 - pièces complémentaires :
 - décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014 fixant la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 CU.

V- La fiscalité de l'urbanisme

Céline Cloché-Dubois

Projet urbain partenarial : les apports de la loi ALUR (article L.332-11-3 CU complété)

- Opérations successives
 - Possibilité, pour les terrains exclus du périmètre de la convention de PUP, que la commune ou l'établissement public compétent fixe :
 - les modalités de partage des coûts des équipements publics couverts par la convention de PUP ;
 - un périmètre dans lequel propriétaires fonciers, aménageurs et constructeurs participent à la prise en charge de ces équipements dans le cadre de conventions ;
 - périmètre pour une durée maximale de 15 ans.
- Demande de débat : possibilité, pour les demandeurs d'un permis de construire ou d'aménager, de demander à l'organe délibérant un débat sur leur projet d'aménagement ou de construction
 - Avant la conclusion de la convention

Redevance pour création de bureaux

- Dernière réévaluation des taux : arrêté du 30 décembre 2014 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs au mètre carré pour le calcul de la redevance pour la création de locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage en région d'Ile-de-France (art. L. 520-1 et L. 520-3 CU)
- Réflexions en cours sur une refonte du dispositif
 - Rapport sur les scénarii d'évolution de la DRIEA, octobre 2014
 - Comité interministériel sur le Grand Paris du 15 octobre 2015
 - Projet de loi de finances rectificative pour 2015

Questions