

## **LETTRE D'INFORMATION PVB : URBANISME 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2015**

### **GROS PLAN SUR : DROIT DE L'URBANISME**

#### **URBANISME**

#### **Publication de la loi Macron : disposition relative au changement d'usage des locaux**

L'article 81 de la loi Macron permet d'affecter temporairement à l'habitation des locaux à usage de bureaux, pour une durée n'excédant pas quinze ans, par délibération du conseil municipal (CCH, art. L. 631-7-1 B nouveau).

Sources : L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 81 JO 7 août 2015, p. 13537 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

#### **Motivation extensive des arrêtés de refus de permis de construire**

La loi Macron complète les dispositions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme imposant qu'en cas de décision de rejet à une demande de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable, la motivation de cette décision devra indiquer l'intégralité des motifs justifiant cette décision.

Sources : Loi n° 2015-990, 6 août 2015, art. 108 JO 7 août 2015, p. 13537 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

#### **Elargissement des délégataires du droit de préemption urbain**

La liste des délégataires du DPU est désormais élargie aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (CCH : L.481-1), aux organismes HLM, et aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-2 du CCH (organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement en tant que maîtres d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation).

Cette délégation du droit de préemption n'est cependant autorisée que si l'aliénation porte sur un des biens ou droits affectés au logement. De plus, les biens acquis par exercice du DPU ne peuvent être utilisés qu'en vue de réaliser des opérations servant la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) et notamment la réalisation de logements sociaux.

Sources : L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 87 JO 7 août 2015, p. 13537 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

#### **Recentrage de l'action en démolition**

L'article 111 de la loi Macron recentre l'engagement d'une action en démolition à la suite de l'annulation d'un permis de construire sur certaines zones à risques ou particulièrement sensibles du point de vue patrimonial ou environnemental.

Désormais, l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme liste les zones concernées de manière exhaustive. Cette liste comprend :

- certains espaces vulnérables : les réserves naturelles et leur périmètre de protection (art. L.332-1, C. env.), la bande littorale de cent mètres (art. L.146-4, III, C.urb.), les espaces, paysages et milieux du patrimoine naturel et culturel montagnard (art. L.145-3, II, C.urb.) ou encore les sites désignés Natura 2000 ;

- un ensemble de sites sensibles : les zones figurant dans les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) dans lesquelles les aménagements, constructions ou extensions sont interdits ou subordonnés au respect de certaines prescriptions (art. L.515-16, I,C.env.), ou encore les périmètres des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque les servitudes instituées comportent une limitation ou une suppression du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages (art. L.515-8, C.env.) ;
- certaines zones ou périmètres de protection au titre de la préservation du patrimoine architectural et urbain : les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ou encore les périmètres de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

L'action en démolition doit toujours être engagée dans un délai, au plus tard de deux ans suivant la décision devenue définitive de la juridiction administrative annulant le permis de construire.

Sources : Loi n° 2015-990, 6 août 2015, art. 111 JO 7 août 2015, p. 13537 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

## ACTUALITES :

### Accélérer les projets de construction

Le décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme, est entré en vigueur le 11 juillet 2015.

Le décret du 9 juillet 2015 modifie, en conséquence, les délais d'instruction pour les permis de construire ou d'aménager qui sont soumis à ces législations parallèles, afin que le délai total d'instruction ne dépasse pas 5 mois (demeurent toutefois quelques hypothèses d'instruction avec un délai supérieur... pour mémoire, le délai d'instruction de droit commun est de 2 mois pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle et de 3 mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes des permis d'aménager (article R 423-23 du Code de l'urbanisme).

En effet, si les projets de construction relevant uniquement du Code de l'urbanisme respectent ce délai, tel n'est pas le cas lorsque les travaux nécessitent l'octroi d'autres avis au titre de législations connexes au droit des sols : les durées d'instruction s'en trouvent alors augmentées, faute de coordination entre les différentes procédures d'autorisation et d'avis.

Le décret du 9 juillet 2015 raccourcit plusieurs délais d'instruction et, logiquement, les délais d'émission des avis et accords requis par les législations connexes au droit de l'urbanisme.

Ainsi :

*Un délai d'instruction de 4 mois pour :*

- un permis de construire ou d'aménager portant sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques (art. R 423-28, C. urb.) ;
- une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées (art. R 411-6, C. env.).

*Un délai d'instruction de 5 mois pour :*

- un permis portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques et, le cas échéant, lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du cinquième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme ;
- un permis de construire portant sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public (ERP) et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du Code de la construction et de l'habitation ;
  - un permis portant sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du même code ;
- un projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national ;
- un projet nécessitant la consultation d'une commission nationale.

*Un délai d'émission des avis/ accords préalables réduit :*

- Le préfet se prononce désormais dans un délai de 4 mois sur un projet situé sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle nationale (art. R 332-24, C. env).
- La commission départementale de la nature, des paysages et des sites doit formuler son avis dans le délai de 4 mois sur un projet modifiant l'état ou l'aspect d'un site classé ou en instance de classement (art. R 341-13, C. env.).
- Le préfet notifie, dans le délai de 4 mois, sa décision sur le projet de travaux relatif à un immeuble de grande hauteur (IGH) à l'autorité délivrant le permis de construire (art. R 122-11-5, CCH).

### **Archéologie préventive**

Le décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme, entré en vigueur le 11 juillet 2015, comporte également des précisions en matière d'archéologie préventive.

Il vient combler un vide en fixant un délai pour signer la convention de diagnostic entre l'opérateur d'archéologie et l'aménageur (art. R 523-30, C. patrim.) :

- Dans le délai d'un mois suivant la réception de la notification de l'attribution du diagnostic, l'opérateur élabore un projet d'intervention détaillant la mise en œuvre de la prescription et le soumet au préfet de région pour approbation.
- Après transmission du projet de convention à l'aménageur et au plus tard 3 mois après la notification de l'attribution du diagnostic, l'opérateur et l'aménageur signent une convention précisant les conditions de réalisation du diagnostic, telles que prévues à l'article R 523-31.

A défaut de signature de la convention dans le délai prévu à l'alinéa précédent ou en cas de désaccord sur les éléments prévus à l'article R 523-31, ceux-ci sont fixés par le préfet de région, saisi par la partie la plus diligente, dans le délai de 15 jours.

### **Modification du programme des équipements publics dans une ZAC**

L'évolution d'une opération d'aménagement peut conduire la personne publique à l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), à apporter des modifications à certains aspects du projet d'aménagement, et notamment le contenu et les modalités de financement des équipements publics.

Il existe deux types de procédures applicables en fonction de l'ampleur de la modification du programme des équipements publics.

En premier lieu, lorsque la modification du programme des équipements publics est significative et résulte notamment d'une évolution importante du périmètre et du programme de la ZAC, il conviendra de recourir à la procédure de modification prévue à l'article R 311-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme qui permet d'adapter la ZAC dans les formes prescrites pour la création de la zone.

En second lieu, lorsque la modification du programme des équipements publics est limitée, sans incidence sur le programme des ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure à réaliser, le financement et la répartition de la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ainsi que sur les modalités de leur incorporation dans le patrimoine des personnes publiques concernées, seule une délibération de l'autorité compétente est nécessaire pour modifier le dossier de réalisation de la ZAC, en particulier le programme des équipements publics, dans les conditions prévues à l'article R. 311-7.

Dans ce cas, cette décision de modification du programme des équipements publics est également soumise aux conditions de publicité requises à l'article R. 311-9 et précisées à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme.

Sources : JO Sénat Q 25 juin 2015, p. 1525 Rép. min. n° 19895

### *A SUIVRE :*

Le gouvernement doit remettre au Parlement, avant le 31 décembre 2015, un rapport sur l'évaluation des effets de l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme. Il s'agit de la première ordonnance prise en application de la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, et dont l'objectif est d'accélérer les délais et le traitement des contentieux en matière d'urbanisme et de prévenir les recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme.