



Édito

Cette édition achève la présentation des différentes procédures intégrées commencée dans le numéro de février 2019. Sont ici présentées la procédure intégrée pour les unités touristiques nouvelles, la procédure intégrée pour l'organisation des jeux olympiques de Paris 2024, la procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme, la procédure intégrée pour la revitalisation des territoires ainsi que la procédure intégrée pour la construction d'établissements pénitentiaires dans le cadre de la toute nouvelle réforme de la justice.

Bonne lecture.

n° 28 - MARS 2019

lettre mensuelle du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualités

Les nouvelles dispositions de la loi ELAN relatives à la caducité des POS sont d'application immédiate.

Réponse du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales à la question écrite n° [13858](#) du 5 mars 2019 de M. Sébastien Cazenove (La République en Marche - Pyrénées-Orientales)

L'article [L. 174-6](#) du code de l'urbanisme, modifié par l'[article 34](#) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, limite à 24 mois la durée de remise en vigueur des plans d'occupation des sols (POS) à la suite de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015. Durant ces 24 mois, le POS ne peut faire l'objet d'aucune procédure d'évolution. En l'absence de dispositions transitoires, ces dispositions sont d'application immédiate. Les POS remis en vigueur depuis plus de 2 ans sont donc caducs à la date de promulgation de la loi et les procédures d'évolution non achevées ne peuvent être poursuivies. Il convient donc, dans une telle hypothèse, d'approuver rapidement un PLU purgé des vices ayant conduit à son annulation ou sa déclaration d'illégalité.

Sommaire

Édito	1
Actualités	1
Jurisprudence	2
Dossier du mois :	3
Les procédures intégrées (2ème partie)	



Cette lettre a été réalisée
avec les contributions
de Nadia NELIDE, Alain
VANDERVORST et Laurent
MILLET

-Loi littoral - PLU illégal - Certificat d'urbanisme - Responsabilité financière d'une commune.

Le Conseil d'Etat rappelle dans cet arrêt le principe selon lequel une commune a l'obligation d'écarter les dispositions illégales d'un PLU, notamment lorsqu'elle délivre des autorisations de construire ou des certificats d'urbanisme. Si elle ne le fait pas, elle peut voir sa responsabilité financière engagée. Dans le cas jugé ici, la commune avait délivré un certificat d'urbanisme qui indiquait les dispositions du PLU applicables à un terrain, alors que ces dispositions étaient illégales au regard de la loi littoral. Elle a donc commis une faute qui engage sa responsabilité financière. Cette responsabilité

résulte de la délivrance du certificat d'urbanisme : elle peut donc être engagée même si le PLU illégal a été élaboré par l'intercommunalité. Pour les acquéreurs du terrain, dont le permis de construire avait été annulé, le préjudice est alors calculé au regard notamment de la différence entre la valeur constructible et la valeur inconstructible du terrain. Il est donc prudent, dans le cas d'un achat de terrain pour bâtir, de toujours prévoir dans la promesse de vente une clause suspensive d'obtention d'un permis de construire définitif : la vente n'est ainsi réalisée qu'une fois le permis obtenu et non contesté (*Conseil d'Etat, 18 février 2019, n° [414233](#)*).

- Contentieux de l'urbanisme - Article L.600-5-2 du code de l'urbanisme - Règle de jonction des instances applicable aux instances en cours et aux tiers.

Cet arrêt est le premier du Conseil d'Etat sur l'article [L.600-5-2](#) du code de l'urbanisme issu de la loi ELAN. Cet article prévoit que les mesures de régularisation intervenant au cours de l'instance contre l'autorisation initiale (généralement un permis de construire modificatif) doivent être jointes à cette instance. Le Conseil d'Etat précise dans son arrêt que cette règle est applicable aux instances en cours au 1er janvier 2019 (date

d'entrée en vigueur de l'article [L.600-5-2](#) du code de l'urbanisme). Il précise également que les requêtes des tiers contre l'autorisation modificative, qui auraient "découvert" le projet à l'occasion de la délivrance de cette autorisation, devront également être jointes à l'instance initiale, même si cette dernière en est au stade de l'appel. La transmission de la requête se fait alors par la juridiction saisie. Enfin, cet arrêt expose de manière très pédagogique les différents déroulés possibles de l'instance lorsqu'il est fait usage à la fois de l'article [L.600-5-2](#) et de l'article [L.600-5](#) relatif à l'annulation partielle des autorisations de construire (*Conseil d'Etat, 15 février 2019, n°[401384](#)*).



Les procédures intégrées (2ème partie)

Marquée par la volonté du législateur de poursuivre la rationalisation des démarches pour favoriser la mise en oeuvre des projets d'aménagement ou de construction plus ou moins complexes à caractère d'intérêt général, la procédure intégrée est devenue le dispositif commun aux procédures de mise

en compatibilité des documents d'urbanisme et d'adaptation de documents de rang supérieur. Toutefois, ce dispositif reste soumis à des conditions spécifiques tenant pour l'essentiel à la nature du projet en cause.

1. La procédure intégrée pour les unités touristiques nouvelles (PIUTN)

Afin de prendre en compte les fortes préoccupations concernant les conditions d'évolution des documents d'urbanisme régissant les territoires de montagne, le législateur a introduit en 2016, à l'[article 74 bis](#) de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, une procédure intégrée pour la mise en place des unités touristiques nouvelles (UTN).

En effet, la loi n°[2016-1888](#) du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « loi montagne II », distingue deux types d'UTN : les UTN structurantes prévues dans les SCOT en application de l'article [L.122-17](#) du code de l'urbanisme et celles n'ayant qu'un impact local prévues dans les PLU en application de l'article [L.122-18](#) du code de l'urbanisme.

1.1 Projets concernés

Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne qui contribue aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une "unité touristique nouvelle" en application de l'article [L.122-16](#) du code de l'urbanisme. Ces UTN sont également listées aux articles [R.122-8](#) et [R.122-9](#) du code de l'urbanisme.

1.2 Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

La procédure de mise en compatibilité pour mettre en place une UTN dans un SCOT ou un PLU (et, le cas échéant, l'adaptation d'un document de rang supérieur) est encadrée dans le temps.

Elle doit être achevée dans un délai de :

- 15 mois à compter de son engagement pour les UTN structurantes ;

- 12 mois pour les UTN locales.

Lorsque la mise en compatibilité du document d'urbanisme par la collectivité n'est pas approuvée dans les délais, l'autorité administrative compétente de l'État, le préfet, peut finaliser la procédure, après avoir demandé aux collectivités territoriales ou à leurs groupements compétents pour élaborer le document d'urbanisme de lui communiquer les motifs justifiant la méconnaissance de ces délais (cf. article 74 bis précité).

La PIUTN ne crée pas une nouvelle procédure intégrée mais utilise le cadre procédural de deux mécanismes existants :

- la déclaration de projet prévue à l'article [L.300-6](#) du code de l'urbanisme ;
- la procédure intégrée pour l'immobilier de l'entreprise prévue à l'article [L.300-6-1](#) 2° du code de l'urbanisme.

S'imposent alors des conditions de fond qui reposent sur la démonstration d'un intérêt général s'agissant de la déclaration de projet et de celle d'un intérêt économique majeur pour la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.

Ce dispositif s'ajoute aux autres possibilités d'évolution des documents d'urbanisme (révision, déclaration d'utilité publique) qui peuvent continuer à être utilisées pour mettre en place des UTN.

Pour plus d'informations sur les UTN et la PIUTN, consulter la [fiche annexe n°5](#) de la circulaire du 12 octobre 2018 sur l'urbanisme de montagne.

2. La procédure intégrée pour l'organisation des Jeux Olympiques de Paris 2024 (PIJOP)

La loi n°[2018-202](#) du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques contient des dispositions permettant de déroger, de façon encadrée, à certaines règles du droit de l'urbanisme et de l'aménagement, dans le but de tenir les échéances relatives à la livraison de l'ensemble des équipements nécessaires à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques 2024.

2.1 Types de projets

Les projets susceptibles de donner lieu à la procédure prévue à l'[article 12](#) de la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 sont les suivants :

- les constructions et les opérations d'aménagement nécessaires à la préparation, l'organisation ou le déroulement des JO, dont celles ne contenant que pour partie un ouvrage ou un équipement olympique ou paralympique ;
- les constructions et opérations d'aménagement situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques ou Paralympiques, lorsqu'elles sont de nature à affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation dudit site pendant les épreuves olympiques ou

paralympiques.

2.2 Procédure

La procédure intégrée pour l'organisation des Jeux Olympiques de Paris 2024 est calquée sur la procédure intégrée pour le logement (PIL) en application de l'article [L.300-6-1](#) (II à VI) du code de l'urbanisme.

Comme pour la procédure intégrée pour le logement (PIL), cette procédure permet de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme, de manière exceptionnelle d'adapter des normes supérieures opposables. Elle permet également de s'inscrire dans une démarche unique d'analyse des incidences environnementales.

A noter que l'[article 9](#) de la loi du 26 mars 2018 prévoit que la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement, concernant les projets définis à l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement ou les plans ou programmes définis à l'article [L. 122-4](#) du même code nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement de ces jeux Olympiques et Paralympiques, s'effectue par voie électronique dans les conditions définies à l'article [L. 123-19](#) du code de l'environnement.

3. La procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme (PIGOU)

La loi ELAN comprend des mesures pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement à un échelon intercommunal pertinent afin de produire des volumes importants de logements, d'accueillir des activités et des commerces, et de réaliser des équipements publics.

3.1 Conditions d'application

Les mesures de la loi ELAN viennent privilégier le projet à la procédure pour accélérer les délais, réduire les coûts et concevoir des aménagements de qualité. Ainsi, afin de favoriser la réalisation des opérations d'aménagement, un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) peut être conclu entre l'Etat et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales en vertu de l'article [L.312-1](#) du code de l'urbanisme.

La grande opération d'urbanisme (GOU) , qui est le périmètre de mise en œuvre de l'opération

d'aménagement au sens de l'article [L.312-3](#) du code de l'urbanisme, est issue de ce contrat.

Elle est créée par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale, après avis conforme des communes sur le territoire desquelles se situe tout ou partie du périmètre de la GOU et avec l'accord du préfet.

Elle peut être modifiée selon les mêmes modalités que sa création.

3.2 Procédure

Conformément à l'article 4 de la loi ELAN, la réalisation d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) présentant un caractère d'intérêt général est soumise aux dispositions de l'article [L.300-6-1](#) du code de l'urbanisme.

4. La procédure intégrée pour la revitalisation des territoires (PIORT)

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) au sens de l'article [L.303-2](#) du code de la construction et de l'habitation constitue un autre outil d'aménagement mis en place par la loi ELAN dont les élus peuvent se saisir pour mettre en oeuvre un projet global de revitalisation de leur centre-ville.

4.1 Conditions d'application

Il s'agit de mettre en oeuvre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire afin d'améliorer son attractivité (cf. circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par

l'Etat des projets d'aménagement des territoires).

En application de l'[article 157](#) de la loi ELAN, ces opérations de revitalisation donnent lieu à une convention établie entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues.

4.2 Procédure

Les documents d'urbanisme doivent évoluer pour prendre en compte l'ORT, cette évolution peut être mise en oeuvre par la PIORT.

5. Procédure intégrée pour la construction d'établissements pénitentiaires dans le cadre de la réforme de la justice (PIEP)

Cette procédure vise à favoriser l'extension ou la construction d'établissements pénitentiaires d'ici le 31 décembre 2022, dans le cadre d'un vaste plan de constructions prévu par la loi n°[2019-222](#) du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice.

5.1 Type de projets

Sont concernées les opérations d'extension ou de construction d'un établissement pénitentiaire entrées en phase d'études avant le 31 décembre 2022 (cf. [article 90-III](#) de la loi n°2019-222).

5.2 Procédure

Il s'agit de procédures inspirées de celles déjà prévues par la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024.

L'[article 90-I](#) prévoit que la participation du public s'effectue par voie électronique conformément aux dispositions de l'article [L.123-9](#) du code de l'environnement.

L'[article 90-III](#) précise que les opérations concernées peuvent être réalisées selon la procédure intégrée définie aux II à VI de l'article [L.300-6-1](#) du code de l'urbanisme afin d'accélérer la réalisation des bâtiments.

L'[article 90-II](#) permet d'étendre à ces opérations la possibilité de recourir à la procédure

d'expropriation d'extrême urgence prévue aux articles [L.522-1](#) à [L.522-4](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la prise de possession immédiate par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, des bâtiments concernés.

Cet article est entré en vigueur le 25 mars 2019.

Synthèse des procédures de mises en compatibilité des documents d'urbanisme et d'adaptation des documents de rang supérieur dites "procédures intégrées"

	LOGEMENT	IMMOBILIER D'ENTREPRISE	JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES	GRANDES OPÉRATIONS D'URBANISME	OPÉRATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE	ETABLISSEMENTS PÉNITENTIAIRES	UNITÉS TOURISTIQUES NOUVELLES
FONDEMENTS LÉGISLATIFS	Art L.300-6-1 du code de l'urbanisme	Art L.300-6-1 2° du code de l'urbanisme	Art 12 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques et paralympiques	Art 4 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)		Art 90-III de la loi n°2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice	Art 74 bis de la loi n°85-30 du 09 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
ENTRÉE EN VIGUEUR	01 janvier 2014	01 septembre 2014	28 mars 2018	25 novembre 2018	25 novembre 2018	25 mars 2019	01/08/2017 (art 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017)
OBJECTIFS	Faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général	Faciliter la réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable	Adapter les règles d'urbanisme, d'aménagement ou de logement afin de respecter les échéances relatives à la livraison de l'ensemble des équipements et infrastructures nécessaires à l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024	Faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement au sein d'un périmètre qualifié de "grande opération d'urbanisme" lorsqu'elle est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement et qu'en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques sa réalisation requiert un engagement conjoint de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant	Faciliter la réalisation d'une opération de revitalisation de territoire ayant pour objet la mise en oeuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et à moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire dans les conditions prévues à l'art L.303-2 du code de la construction et de l'habitation	Faciliter la réalisation d'extensions ou de constructions d'établissements pénitentiaires d'ici le 31 novembre 2022	Faciliter la planification des unités touristiques nouvelles dans les SCOT et les PLU
PROCÉDURE APPLICABLE	Procédure intégrée au titre de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme						Déclaration de projet au titre de l'art L.300-6 du code de l'urbanisme ou PIEE au titre de l'art L.300-6 1.2° du code de l'urbanisme

Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *URBA-Info* :
gv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr