

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Focus sur la loi Elan

Projet de loi Elan : stop au retour des règles obsolètes en cas d'annulation du PLU !

Dans un objectif de sécurisation des autorisations d'urbanisme, l'article 24 du dernier état du projet de loi Elan¹ - adopté par le Sénat le 25 juillet 2018 - **crée un nouvel article L. 600-12-1 dans le code de l'urbanisme**, lequel dispose que *"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 Code de l'urbanisme délivrées antérieurement à leur prononcé."* **à la condition que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.**

Motif : comme indiqué dans l'étude d'impact du 3 avril dernier sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi "ELAN", l'état de la jurisprudence actuelle peut avoir pour conséquence, en cas d'annulation du document d'urbanisme applicable, que des autorisations d'urbanisme déjà accordées se voient appliquer de règles antérieures à leur délivrance, le plus souvent "pénalisantes et/ou obsolètes"².



Si cette nouvelle disposition sécurise les opérations de construction en limitant les conséquences des mécanismes de l'exception d'illégalité³ et de l'annulation des documents d'urbanisme sur les autorisations d'urbanisme, il conviendra d'être attentif à l'interprétation jurisprudentielle des *"motifs étrangers aux règles d'urbanisme applicables au projet"* pour apprécier l'impact véritable de cette disposition qui ne peut qu'être saluée par les opérateurs.

En outre, le projet de loi déposé - adopté sans modification sur cet article par l'assemblée nationale le 12 juin 2018 - prévoit que le présent article ne serait pas applicable *"aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire"*. Cependant, le Sénat a modifié l'article en :

- ajoutant que l'article ne sera pas non plus applicable pour les refus de permis ;
- supprimant la condition de contestation par le pétitionnaire ; et
- ajoutant que *"pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision"*.

Il convient donc d'attendre la commission mixte paritaire pour avoir la version définitive...

Affaire à suivre.

¹ Chapitre VI "Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme".

² La jurisprudence actuelle prévoit que la légalité d'un permis de construire doit s'apprécier au regard des dispositions antérieures aux documents d'urbanisme déclarés illégaux. Ainsi, en cas d'annulation d'un document d'urbanisme, les règles antérieures sont remises en vigueur : celles d'un plan ancien voire, à défaut de plan antérieur, les dispositions supplétives du RNU redeviennent applicables (cf. L.600-12 du code de l'urbanisme).

³ Article L.600-1 du code de l'urbanisme.