

Obligation de communication au public de la version numérique des documents d'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique a été codifiée dans le code de l'urbanisme.

Ses dispositions actuelles imposent aux communes et aux groupements compétents de transmettre à l'État sous format électronique la version en vigueur des schémas de cohérence territoriaux (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des documents tenant lieu de carte communale (art. L.133-2 du Code de l'urbanisme).

Tel est également le cas des servitudes d'utilité publique sauf lorsque leur diffusion porterait atteinte « à la conduite de la politique extérieure de la France, à la sécurité publique ou à la défense nationale » (art. L.133-3 du Code de l'urbanisme).

La numérisation des documents en vue de leur versement sur le portail national de l'urbanisme doit respecter les conditions prévues à l'article R.133-2 du Code de l'urbanisme.

La circonstance que ces documents soient publiés sur ce portail est toutefois sans incidence sur leur caractère exécutoire qui demeure conditionné à leur publication et à leur transmission au contrôle de légalité pour les SCoT ainsi que pour les PLU (articles L.143-24 pour les SCoT et L.153-23 pour les PLU) et à leur approbation par l'État pour les cartes communales (art. L.163-7 du même code). Les servitudes sont opposables dans le délai d'un an suivant leur approbation (article L.152-7 du même code).

Compatibilité d'une DACT au titre du PC initial avec PCM ultérieur à condition qu'il n'y ait pas d'attestation de conformité (anciennement certificat)

Pour rappel, la seule circonstance qu'une déclaration d'achèvement des travaux a été adressée par le pétitionnaire au service instructeur ne fait pas obstacle à la délivrance

d'un Permis de Construire modificatif dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'un certificat de conformité ait été délivré ou que le permis de construire initial soit devenu périmé du fait de l'interruption des travaux pendant un délai supérieur à une année.

Parution de la circulaire concernant les dispositions applicables de la loi Elan

Morceaux choisis : annexe 1 : mesures applicables immédiatement

- L'article L.174-6 du Code de l'urbanisme, modifié par l'article 34, **limite à 24 mois la durée de remise en vigueur des Plans d'Occupation des Sols (POS)** suite à l'annulation ou à la déclaration d'illégalité d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015. Les POS remis en vigueur depuis plus de 2 ans sont donc caducs à la date de promulgation de la loi.
- L'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, complété par l'article 40, précise les critères de **définition du caractère exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**, sans que ces critères soient exhaustifs ou cumulatifs. La disposition s'applique aux PLU qui seront prescrits après l'entrée en vigueur de la loi, ainsi qu'à ceux en cours d'élaboration, sans remettre en cause les STECAL déjà délimités par les PLU existants.
- L'article 39 et l'article 41 étendent respectivement les **possibilités de construire dans les secteurs non constructibles des cartes communales** (article L.161-4 du Code de l'urbanisme) et en dehors des parties urbanisées des communes soumises au règlement national d'urbanisme (article L.111-4 du Code de l'urbanisme). Ces exceptions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avec, pour conséquence (cf. article R.423-24 du Code de l'urbanisme), la majoration d'un mois du délai d'instruction des autorisations d'urbanisme.
- L'article L.151-34 du Code de l'urbanisme ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux Etablissements assurant l'Hébergement des Personnes Agées dépendantes (EHPAD) ainsi qu'aux résidences universitaires. La loi Elan (article 149, VII) ajoute la possibilité de ne pas réglementer les obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cas du logement locatif intermédiaire.
- A lire à compter de la page 10 les dispositions spécifiques au littoral.
- L'article L.424-5 du Code de l'urbanisme précise dorénavant que le titulaire d'une première **autorisation d'urbanisme** n'a pas à en solliciter le retrait avant d'en demander une seconde (article 58 de la loi).

- En application de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme (complété par l'article 59), les **Certificats d'Urbanisme** doivent indiquer les circonstances qui pourraient justifier qu'il soit sursis à statuer sur la demande d'autorisation.

Contrôle des règles de la construction

L'article L.151-1 du CCH (modifié et complété par l'article 77 de la loi Elan), permet désormais à des agents habilités et compétents pour l'exercice du droit de visite des constructions neuves de constater et verbaliser les non-conformités passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.152-1 à L.152-10 du CCH.

Le contrôle s'effectuant sous l'autorité du procureur de la République, les agents commissionnés et assermentés doivent informer ce dernier de la visite avant l'accès aux bâtiments. De plus, la visite d'un logement ne peut se faire qu'avec l'assentiment de l'occupant, et en sa présence ou de celle de son représentant, entre 6h et 21h. **Ce droit de visite est étendu de 3 à 6 ans après l'achèvement des travaux.** Enfin, il est également créé un délit d'obstacle aux missions de recherche et de constatation des infractions par les agents commissionnés et assermentés afin de renforcer leurs missions de police de la construction.