

# Bulletin de Droit public immobilier

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

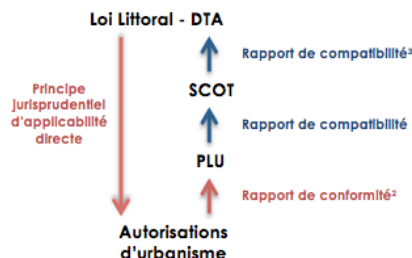
## La primauté du rapport de compatibilité entre la loi Littoral et les autorisations d'urbanisme : une marge de manœuvre plus importante laissant aux collectivités la possibilité de développer des partis d'urbanisme

Par un arrêt du 9 novembre 2015, Commune de Porto Vecchio<sup>1</sup>, le Conseil d'Etat apporte des précisions sur la hiérarchie entre les documents d'urbanisme résultant de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date de l'arrêt. Il atténue le principe d'application directe de la loi Littoral aux autorisations d'urbanisme lorsqu'il existe un document local d'urbanisme compatible avec la loi Littoral. Dans cette hypothèse, l'application de la loi Littoral aux autorisations d'urbanisme s'exerce par priorité à travers le document d'urbanisme, sous réserve pour les collectivités de se saisir pleinement de leurs compétences.

### L'ATTENUATION DU PRINCIPE D'APPLICATION DIRECTE DE LA LOI LITTORAL AUX AUTORISATIONS D'URBANISME LORSQU'IL EXISTE UN DOCUMENT LOCAL D'URBANISME

#### La contradiction relative à l'opposabilité de la loi Littoral aux autorisations d'urbanisme

Jusqu'alors, même en présence d'un document d'urbanisme local compatible avec la loi Littoral, cette dernière s'appliquait dans un rapport de conformité avec les autorisations d'urbanisme (CE, 29 juillet 1994, req. n°85532). L'applicabilité directe de la loi Littoral pouvait avoir pour effet de dissuader et parfois même de décourager les auteurs de PLU de développer des partis d'urbanisme à l'échelon local :



### LA MARGE DE MANŒVRE LAISSÉE AUX EXECUTIFS LOCAUX POUR SE CONFORMER AUX DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME PARTICULIÈRES AU LITTORAL : LA NECESSITÉ DE PLEINEMENT EXERCER LEURS COMPÉTENCES

#### La nécessaire précision des documents locaux d'urbanisme

Cet arrêt remet de l'ordre dans la hiérarchie des documents d'urbanisme de manière à inciter les rédacteurs des documents d'urbanisme locaux à se saisir pleinement de la marge de manœuvre que leur ouvre le rapport de compatibilité.

Toutefois, l'atténuation du principe d'applicabilité directe de la loi Littoral est conditionnée à la précision des documents locaux d'urbanisme et à leur compatibilité avec la Loi Littoral.

Dès lors, ce n'est que lorsque les rédacteurs de ces documents se sont saisis pleinement de leurs compétences que l'application directe de la loi Littoral sera écartée.

#### Le renforcement et la clarification du principe de compatibilité

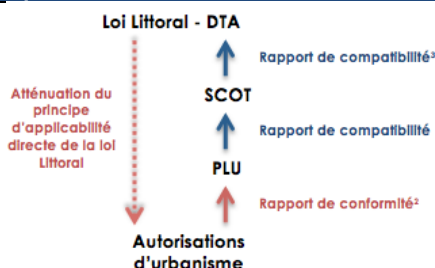
Par cet arrêt, le CE précise le rôle subsidiaire de l'application directe de la loi Littoral lorsqu'il existe un document local d'urbanisme lui-même compatible avec la loi Littoral (PLU ou SCOT).

Dans cette hypothèse, les autorisations d'urbanisme sont délivrées en conformité avec le PLU si ce document d'urbanisme est compatible avec la loi Littoral.

Ainsi, « ce n'est qu'en cas d'absence ou de carence des documents d'urbanisme que le permis doit être directement confronté à la loi littoral éventuellement précisée par les DTA<sup>5</sup> ».

En conséquence, cette relation de compatibilité offre davantage de marge de manœuvre aux rédacteurs des documents locaux d'urbanisme.

#### La possibilité de développer des partis d'urbanisme à l'échelon local



Cet arrêt a une portée juridique et pratique importante en ce qu'il relativise la sévérité de la loi Littoral et redonne tout leur intérêt aux documents locaux d'urbanisme dans la mise en œuvre de partis d'urbanisme.

#### À noter

Le CE indique que « les auteurs des [PLU] doivent s'assurer que les partis d'urbanisme président à l'élaboration de ces documents sont compatibles avec les directives territoriales d'aménagement ou, en leur absence, avec les dispositions particulières, notamment, au littoral ».

Les DTA<sup>4</sup> ont été supprimées par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ». Les anciennes DTA continuent toutefois de produire leurs effets et sont soumises à leur propre régime.

#### Abréviations & Compléments

- \*1 CE, 9 novembre 2015, req. n° 372531, publié au recueil Lebon ;
- \*2 Ancien article L. 111-1-1, IV du CU et nouvel article L. 131-7 ;
- \*3 Ancien article L. 111-1-1 du CU et nouvel article L. 131-1 ;
- \*4 Directives territoriales d'aménagement ;
- \*5 Conclusions du rapporteur public, M. de Lesquen, 9 novembre 2015, req. n° 372531, Commune de Porto Vecchio.

#### Département Droit public immobilier

Olivier Bonneau  
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean Gourdou  
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson  
Maître de conférence en droit public

Fanny Clerc  
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Mélissa Rivière  
Avocat - Master II droit public des affaires

Maxime Bretelle  
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Simon Guirriec  
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Marion Gélinier  
Elève-avocat - Master II droit international et européen

Contact : ob@riviereavocats.com