

Rencontre juridique  
Volet urbanisme, foncier  
et aménagement  
Projet de Loi ELAN



CABINET SPÉCIALISÉ  
DROIT PUBLIC ET  
DROIT DE L'IMMOBILIER



# SOMMAIRE

1. Le projet partenarial d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme (art. 1)
2. Simplifier les opérations d'intérêt national (art. 2)
3. La transformation de bureaux en logements (art. 9)
4. La VEFA modernisée (art. 22)
5. Le droit de visite encadré (art. 23)
6. Lutter contre les recours abusifs
7. Faciliter la régularisation des autorisations de construire (art. 24)
8. Evolutions du secteur du logement social (art. 25)
9. Revitaliser les centres-villes (art. 54)
10. Traiter les dents creuses (art. 121)



# 1. Le projet partenarial d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme (art. 1)

## Projet partenarial d'aménagement et Grande opération d'urbanisme

(i) Afin de **favoriser** la réalisation d'opérations d'aménagement, **un contrat de projet partenarial d'aménagement peut être conclu entre l'État et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales.**

(ii) **Grande opération d'urbanisme = PPA + Engagement spécifique conjoint Etat + autre(s) intervenant(s)**

Une opération d'aménagement peut être qualifiée de **grande opération d'urbanisme** lorsqu'elle est prévue par un **contrat de projet partenarial d'aménagement** et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, **sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant.**



# 1. Le projet partenarial d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme (art. 1)

	Etat-EPCI	Communes	Autres collectivités	Organismes privés
Signataires « originels »	Oui	Oui ?	Non	Non
Signataires sur demande expresse	Non	Oui ?	Oui	Sur demande d'un signataire
Participation à l'élaboration du PPA	Oui	Oui	Non	



# 1. Le projet partenarial d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme (art. 1)

## Intérêts des GOU

À l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme :

- L'autorité compétente pour **délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable** est le maire de Paris, **le président de la métropole de Lyon** ou le président d'un établissement public à l'initiative de la grande opération d'urbanisme, lorsque cette autorité a recueilli **l'avis conforme des communes** concernées sur ce transfert de compétence.

Néanmoins, lorsqu'une commune du périmètre de la grande opération d'urbanisme s'oppose au transfert de cette compétence, alors, sur le périmètre de cette commune, l'autorité compétente pour se prononcer sur les projets demeure le maire.



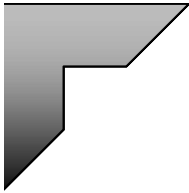
# 1. Le projet partenarial d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme (art. 1)

## Intérêts des GOU

À l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme :

- Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- La création et la réalisation des opérations d'aménagement est réputée d'intérêt communautaire.

L'acte décidant la qualification de grande opération d'urbanisme peut délimiter sur tout ou partie du périmètre de celle-ci une zone d'aménagement différé. Dans ce cas, cet acte désigne le titulaire du droit de préemption afférent.



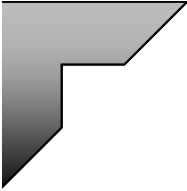
## 2. Simplifier les opérations d'intérêt national

L'article 2 de la loi ELAN précise et complète le **régime juridique** des opérations d'intérêt national (OIN).

La loi ELAN précise les critères légaux auxquels une opération doit satisfaire, pour pouvoir être considérée d'« intérêt national ».

*« Art. L. 102-12. – Une opération d'aménagement **qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale** et à laquelle l'État décide par conséquent de **consacrer des moyens particuliers** peut être qualifiée d'opération d'intérêt national par un décret en Conseil d'État qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue. »*

⇒ **Mais, c'est toujours par décret en Conseil d'Etat que la liste des OIN sera arrêtée.**



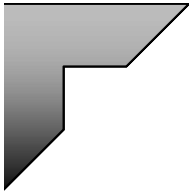
## 2. Simplifier les opérations d'intérêt national

Et les collectivités pourront être associées au projet d'OIN :

*« L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'opérations d'aménagement ou la métropole de Lyon ainsi que les communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, le département et la région sont consultés sur le projet d'opération d'intérêt national. L'avis intervient dans un délai de trois mois à compter de la saisine ; cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai. ».*

- Objectif : adapter procédure d'OIN pour :
  - lui conférer des effets plus forts
  - lui donner plus de souplesse

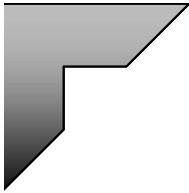




## 2. Simplifier les opérations d'intérêt national

L'article 2 de la loi ELAN complète le **régime juridique** des OIN en précisant le régime juridique applicable à l'intérieur de l'OIN concernant :

- les emplacements des constructions (1°)
- le droit de préemption et de priorité (2°)
- l'autorité compétence pour la création de ZAC (3°)
- la création d'associations foncières (4°)
- la délivrance de permis de construire, d'aménager (5°)
- le régime du sursis à statuer pour une opération plus onéreuse (6°)
- les dérogations (7°)
- les possibilité de conclure une convention de projet urbain partenarial (8°)
- l'exonération de la taxe d'aménagement (9°).



### 3. La transformation de bureaux en logements

#### Favoriser la transformation des bureaux en logements

(i) Afin de favoriser la transformation de bureaux en logements, le projet de loi ELAN prévoit d'accorder un bonus de 30% supplémentaire par rapport au gabarit de la construction existante en cas de transformation de bureaux.

(ii) Par ailleurs, la loi ELAN prévoit également une mesure permettant de déroger, en tout ou partie, aux servitudes de mixité sociale prévues par le PLU, de manière à permettre aux promoteurs de réaliser certaines opérations de transformations de bureaux en logements dont l'équilibre financier serait délicat s'il y avait à y intégrer une part significative de logements locatifs sociaux.

Ainsi, pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite par le Code de l'urbanisme peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération.



## 4. La VEFA modernisée

L'article 22 de la Loi ELAN modernise la vente en l'état futur d'achèvement afin de sécuriser la garantie financière d'achèvement et de laisser une plus grande liberté dans les choix de finition et d'installation de l'acquéreur.

### I. La garantie financière

L'article L. 261-10-1 du Code de la construction est complété par 3 alinéas.

Les modalités de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement que le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement apporte à l'acquéreur sont clarifiées, avec notamment une définition de la **défaillance financière** conditionnant l'appel de la garantie.

***« La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.***



## 4. La VEFA modernisée

### II. La liberté de définition des choix de finition

L'article L. 261-11 du Code de la construction est modifié en vue d'être complété par l'alinéa e :

*« e) (nouveau) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution. »*

Dans cette hypothèse, le contrat préliminaire de réservation devra indiquer quelle est l'étendue de ces travaux réservés à l'acquéreur.



## 4. La VEFA modernisée

### II. La liberté de définition des choix de finition

En conséquence, dans l'article L. 261-15 du CCH, il est inséré, un point II relatif au contrat préliminaire tel que :

*II. – Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble*



## 5. Le droit de visite encadré

Le projet de loi ELAN prévoit la modification de l'article L. 461-1 du Code de l'urbanisme qui sera ainsi rédigé :

*« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. ».*

Sont ajoutés des articles L. 461-2 à L. 461-4 au Code de l'urbanisme ainsi rédigés :

*« Art. L. 461-2. – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.*

L'article 23 clarifie et précise le droit applicable aux opérations de contrôle de la conformité aux dispositions du code de l'urbanisme des constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en ce qui concerne le droit de visite prévu à l'article L. 461-1 afin de se conformer aux dispositions de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme du 4 novembre 1950. Il intègre dans ce code des dispositions dont l'objectif est de garantir la **protection du domicile** tout en définissant un **cadre juridique sécurisé** pour les autorités et agents publics chargés des vérifications en matière d'urbanisme et de construction.



## 5. Le droit de visite encadré

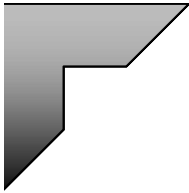
L'objet du droit de visite est encadré ainsi que ses modalités.

La visite peut intervenir sur des travaux en cours ou achevés.

La visite intervient sous le contrôle du juge des libertés et de la détention et l'ordonnance du juge doit contenir des mentions obligatoires. Un PV doit être dressé à l'issue de la visite.

En cas d'infraction à l'exercice du droit de visite, les sanctions sont alourdies par la loi.

A l'issue de cette visite, le maître d'ouvrage peut être invité à régulariser sa construction illégale dans un délai de 6 mois. Mais le texte ne prévoit pas les sanctions en cas de non exécution de cette régularisation.



## 6. Lutter contre les recours abusifs

L'article 24 de la loi ELAN ajoute un nouvel alinéa à l'article L. 600-8 du Code de l'urbanisme, relatif aux transactions suites au désistement devant le juge administratif, aux termes duquel :

*« Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres ».*

Cet alinéa vise à empêcher les actions en justice purement vénales des associations ou portées par des voisins ayant constitués une association.

Faisant suite à la dernière modification du texte, imposant une transparence accrue auprès des services fiscaux (devant lesquels devront impérativement être enregistrés les transactions), l'ambition du législateur est très clairement de dissuader les requérants qui souhaiteraient tenter une action au travers d'association, afin d'obtenir un levier de pression pour obtenir une somme financière contre leur désistement.



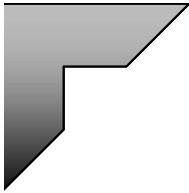


## 6. Lutter contre les recours abusifs

Toujours concernant le recours des associations, le législateur est venu encadrer précisément la date à partir de laquelle les statuts de l'association doivent être déposés pour pouvoir valablement agir en justice : alors qu'antérieurement à cette loi le dépôt des statuts devait « *simplement* » intervenir « *antérieurement à l'affichage en Mairie de la demande du pétitionnaire* », la loi ELAN s'applique à préciser cette antériorité : **le dépôt devra se faire désormais un an au moins avant l'affichage en Mairie.**

Cette nouvelle disposition a évidemment pour objectif d'éviter le mécanisme bien connu de création d'associations uniquement dans un but de contester une autorisation d'urbanisme.

On peut toutefois s'interroger sur la constitutionnalité d'un tel dispositif qui introduit une distinction assez peu convaincante entre les associations et portant atteinte, selon nous, au droit de celles-ci à agir en justice qui leur est en principe reconnu dès le dépôt en préfecture et la publication de leur création au Journal officiel.



## 6. Lutter contre les recours abusifs

L'article 24 toujours prévoit également d'ajouter deux nouveaux alinéas à l'article L. 600-3 du même Code, aux termes desquels :

1° - « *Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort* ».

2° - « *La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du Code de justice administrative est présumée satisfaite* ».

- Il ne sera donc plus possible, dans une procédure au fond, de verser de nouveaux moyens jusqu'à la clôture de l'instruction comme cela était possible avant. Un délai **de deux mois** viendra encadrer la recevabilité de ces nouveaux moyens (apport du décret du 17 juillet 2018).

- A partir de ce délai, il ne sera pas non plus possible d'assortir la requête au fond d'une procédure en référé suspension (apport de la loi ELAN).

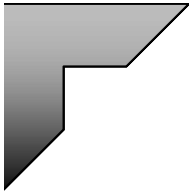


## 6. Lutter contre les recours abusifs

Après l'article L. 600-12 du Code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-12-1 ainsi rédigé :

*« Art. L. 600-12-1. – 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 présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.*

*« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus de permis ou d'opposition à déclaration préalable. Pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision. »*



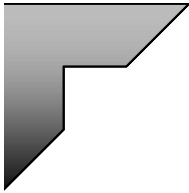
## 6. Lutter contre les recours abusifs

➔ **OBJECTIF** : Lutter contre la fragilité des autorisations d'urbanisme face à l'illégalité ou l'annulation des documents d'urbanisme.

Ainsi, le projet de loi ELAN « rompt » le lien automatique entre l'illégalité des documents d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme.

**Lorsqu'un document d'urbanisme est annulé ou qu'une déclaration d'illégalité est prononcée pour un motif étranger aux règles applicables au projet, il n'en résulte aucune conséquence sur les autorisations délivrées.**

= Les règles antérieures du document d'urbanisme devenu obsolète ne sont plus appliquées contrairement aux nouvelles règles du nouveau document d'urbanisme.



## 7. Régularisation des autorisations de construire

### I. Le vice n'affectant qu'une partie du projet

Le nouvel article L. 600-5 du Code de l'urbanisme sera ainsi rédigé :

*« Art. L. 600-5. – Sans préjudice de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, **qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé**, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé.*

*Un décret en Conseil d'État précise les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. ».*

**=> Le juge accorde un délai pour permettre la régularisation.**



## 7. Régularisation des autorisations de construire

### II. Le vice susceptible d'être régularisé

Le nouvel article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme sera ainsi rédigé :

*« Art. L. 600-5-1. – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, **qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé**, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. ».*

> Le juge « doit » surseoir à statuer pour permettre la régularisation.



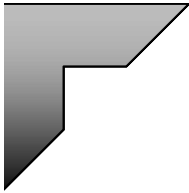
## 7. Régularisation des autorisations de construire

### III. La contestation des actes modificatifs ou de régularisation

Le nouvel article L. 600-5-2 du Code de l'urbanisme sera ainsi rédigé :

*« Art. L. 600-5-2. – Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, **la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance.** » ;*

**> La légalité de l'acte modificatif ou de régularisation ne peut être contestée que dans le cadre de l'instance en cours à l'encontre de la décision initiale.**



## 7. Régularisation des autorisations de construire

Dans le cadre du contentieux de l'urbanisme, le juge de l'excès de pouvoir a été progressivement amené à **régulariser des actes plutôt que de les annuler**

→ **sécurité juridique des constructeurs recherchée.**

Actuellement, les articles L. 600-5 et L. 600-5-1 ouvrent la possibilité pour le juge de prononcer une annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dès lors qu'un vice ou une illégalité affectant cette autorisation peut être régularisée.

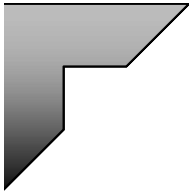
→ Avec la loi ELAN : **cette faculté devient une obligation pour le juge.**

Création d'un nouvelle article L. 600-5-2.

OBJECTIF → Limiter les tentatives de recours contre la régularisation des autorisations d'urbanisme et réduire les délais de jugement.

→ Ainsi, **la régularisation d'une autorisation d'urbanisme attaquée peut être contestée par les parties UNIQUEMENT dans le cadre de cette instance.**



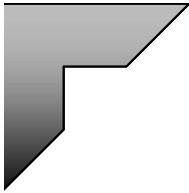


## 8. Evolutions du secteur du logement social

### I. Réalisation de logements sociaux

Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite par le Code de l'urbanisme peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération.

*Un décret en Conseil d'État précise les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux*



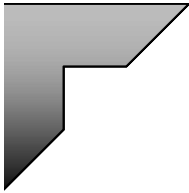
## 8. Evolutions du secteur du logement social

### II. Occupation temporaire de locaux vacants

Il est institué, sur l'ensemble du territoire et à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

Les organismes publics, les organismes privés ou les associations qui mettent en place un dispositif d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation, doivent être agréés par l'État.

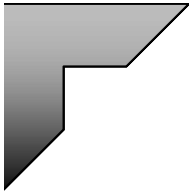
Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret en Conseil d'État.



## 9. Revitaliser les centres-villes

### Les opérations de revitalisation de territoire (ORT)

Les opérations de revitalisation de territoire (ORT) sont désormais définies par le Code de la construction et de l'habitation comme des opérations ayant pour objet « (...) *la mise en œuvre d'un **projet global de territoire** destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».*



## 9. Revitaliser les centres-villes

La convention délimite le périmètre des **secteurs d'intervention**, parmi lesquels figurent **un ou plusieurs centres-villes** des communes membres de l'EPCI signataire, **caractérisés par au moins deux des éléments suivants** :

1° Une **forte densité commerciale** ;

2° La présence d'un ou de plusieurs **monuments remarquables ouverts au public illustrant une centralité** par leur fonction administrative, économique ou culturelle ;

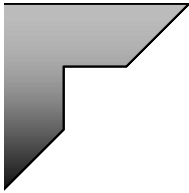
3° Une **forte densité d'un habitat ancien antérieur au vingtième siècle** (ou, dans les départements et collectivités d'outre-mer, antérieur à 1980).



## 9. Revitaliser les centres-villes

Afin de favoriser la mise en œuvre du projet de revitalisation, en matière de logements locatifs ou de location-accession financés avec un prêt aidé par l'État, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme **peut déroger aux règles de densité, aux obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés ainsi qu'aux règles de gabarit prévues par les documents d'urbanisme applicables**, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant et, lorsqu'il est contigu à une construction existante, qu'il ne dépasse pas la hauteur de celle-ci calculée à son faîtage.

Par ailleurs, et à **titre expérimental et pendant une durée maximale de cinq ans à compter de l'accord du représentant de l'État dans le département**, le maire d'une commune signataire d'une convention relative à une opération de revitalisation de territoire **peut demander au représentant de l'État dans le département à déroger à certaines normes qui imposent la réalisation de prestations ou de travaux nécessitant la mise en œuvre de moyens matériels, techniques ou financiers disproportionnés compte tenu de la nature ou de la configuration des lieux, des besoins à satisfaire localement ou de ses capacités financières.**



## 10. Lutter contre les dents creuses

Article L. 121-8 du Code de l'urbanisme **actuellement en vigueur** :

*« L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».*

L'article L. 121-8 est ainsi **modifié [par le projet de loi ELAN]** :

*a) Les mots : « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » sont remplacés par les mots : « en continuité avec les agglomérations et villages existants » ;*



## 10. Lutter contre les dents creuses

L'article L. 121-8 est ainsi **modifié [par le projet de loi ELAN]** : (suite)

b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

*« Dans les secteurs **déjà urbanisés** autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, **à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics**, lorsqu'elles n'ont **pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti**. Ces secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

*« L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. **Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.** »*



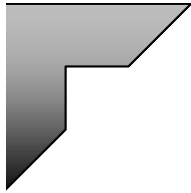
## 10. Lutter contre les dents creuses

### « DENTS CREUSES » : Espaces non construits entourés de parcelles bâties

Après débats parlementaires autour de l'urbanisation du littoral = nombreux freins à l'urbanisation des « dents creuses » prévus par la loi ELAN afin de préserver la loi Littoral (*n° 86-2 du 3 janvier 1986*), notamment :

- ➔ Comblement des « dents creuses » uniquement pour des constructions affectées à une fonction de logement ou de service public,
- ➔ Des constructions ne pouvant étendre le périmètre bâti existant ni modifier de manière significative ses caractéristiques,
- ➔ Autorisation de construire dans une « dent creuse » refusée lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.





CABINET SPÉCIALISÉ

---

DROIT PUBLIC ET

---

DROIT DE L'IMMOBILIER

LYON

51, Rue Tête d'Or 69006 Lyon

Tél. +33 (0)4 37 24 29 99

Fax +33 (0)4 37 24 29 98

TORINO

Via Cibrario n° 6

CAP 10144

Tél. +39 0114370041

**[www.asea-avocats.com](http://www.asea-avocats.com)**

[contact@asea-avocats.com](mailto:contact@asea-avocats.com)