

La lettre GRIDAUH

■ Éditorial

Les orientations du Gridauh: face aux réformes en chantier

Trois grands chantiers de réforme marquent la période couverte par la présente *Lettre*: l'un s'achève, le substantiel toilettage du régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, un autre se poursuit et a fait l'objet de vigoureux engagements législatifs, en faveur du logement, le troisième vient d'être spectaculairement lancé avec le « Grenelle de l'environnement ». Dans les deux premiers cas, le GRIDAUH a suivi l'actualité sur le terrain qui est le sien d'une recherche en partenariat avec les professionnels, en organisant des journées d'études et séminaires. S'agissant du développement durable, le GRIDAUH a même précédé les réflexions des ateliers du « Grenelle de l'environnement », puisque voilà deux ans qu'a été lancée la recherche qui a conduit au colloque international de l'Association internationale du droit de l'urbanisme *L'environnement et le droit de l'urbanisme en Europe* qui s'est tenu à la Sorbonne au mois de septembre.

Ces trois chantiers sont unis par leur forte dimension politique. Celle-ci est évidente pour le logement et l'environnement. Elle ne l'est pas moins dans le cas de la réforme des autorisations d'urbanisme: le sujet a, il est vrai, des apparences techniques et il a été principalement l'affaire des bureaux de ministère qui ont préparé l'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 janvier 2007; mais il ne faut pas s'y tromper, les enjeux de la clarification et de la simplification du droit sont considérables et l'évidence de leur dimension politique est clairement attestée depuis que les parlementaires se sont emparés du sujet en prenant l'initiative d'une proposition de loi de simplification, actuellement en cours d'examen.

Ces chantiers s'inscrivent tous également dans la perspective du développement durable et pas seulement parce qu'ils affectent, chacun, une des trois dimensions de cette notion, la dimension économique pour les autorisations d'urbanisme, sociale pour le logement et environnementale pour le « Grenelle ». Les enjeux du développement durable sont partout présents; on peut prendre pour exemple l'accomplissement des objectifs de logements: il est tributaire de la qualité du cadre d'exercice de l'activité des professionnels de la construction mais il pose également la question des disponibilités foncières, et les yeux se tournent vers les gisements de l'étalement urbain qui se trouve être lui-même au cœur d'une question cruciale dans les débats soulevés par les grands défis énergétiques et environnementaux. Il apparaît de plus en plus clairement que l'économique, le social et l'environnemental doivent être pensés, et évalués, non pas isolément mais ensemble et en prenant en compte leurs relations.

Le temps est révolu où les juristes jetaient un regard circonspect sur une notion rétive à la conceptualisation; en témoigne le fait que le notariat en ait fait le thème de son prochain Congrès annuel. C'est sans doute autour de ce concept qui se situe à mi-chemin de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement qu'il va falloir fédérer les recherches prochainement entreprises par le GRIDAUH et le réseau des centres de recherche tant français qu'étrangers qu'il anime. Telle est une des orientations retenues par le dernier conseil scientifique et qui sera proposée au prochain conseil d'administration.

JEAN-PIERRE LEBRETON
Directeur de la recherche du Gridauh

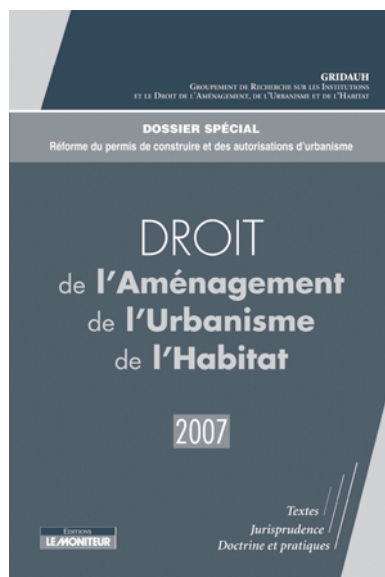
L'équipe du GRIDAUH
vous présente
ses meilleurs vœux
pour 2008.

■ Au sommaire

- Publications
- Prix de mémoire 2007
- Séminaires, conférences, journées d'études et colloques
- Contrats de recherche
- Information documentaire
- Agenda

Publications

■ **Droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat 2007**



■ **Les grands textes du droit de l'urbanisme** **La naissance du droit de l'urbanisme 1919-1935** présentés par Jean-Pierre Demouveau et Jean-Pierre Lebreton, Les éditions des Journaux officiels



Sommaire

1^{re} partie. Études

- Permis de construire et autorisations d'urbanisme après le décret du 5 janvier 2007. Quels changements? Actes de la journée d'études organisée par le GRIDAUH, à la Maison du Barreau, Paris, 21 mars 2007
- Réserves foncières. La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation et de préemption en droit français, René Hostiou et Jean-François Struillou
- Réforme des parcs nationaux et droit de l'urbanisme, René Cristini

2^e partie. Chroniques, droit français

- Généralités
- Administration et acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme
- Aménagement du territoire
- Planification stratégique
- Planification et règles d'urbanisme
- Protection de la nature et environnement
- Protection et mise en valeur du patrimoine culturel immobilier
- Politique foncière
- Fiscalité et participations d'aménagement et d'urbanisme
- Opérations d'aménagement
- Autorisations d'occupation des sols et actes assimilés
- Contentieux de l'urbanisme
- Habitat et politique de la ville
- Actualité de l'outre-mer

3^e partie. Chroniques, droit comparé

- Généralités
- Perspective régionale du droit de l'urbanisme en Espagne: introduction au droit de l'urbanisme en Catalogne
- Le droit de l'urbanisme en Grande-Bretagne (étude d'ensemble)
- L'évolution du droit de l'urbanisme en Italie en 2005 et 2006
- Le droit de l'urbanisme au Portugal (étude d'ensemble)

La naissance du droit de l'urbanisme 1919-1935 est le premier ouvrage d'une série, éditée par les Journaux officiels, qui a pour objet de rassembler les grands textes du droit de l'urbanisme du XX^e siècle et d'aider à la compréhension de chacun d'entre eux; à cette fin, ils font l'objet d'un texte de présentation et sont accompagnés d'extraits des travaux préparatoires – reproduits dans leur typologie d'époque –, notamment les rapports et débats des assemblées parlementaires.

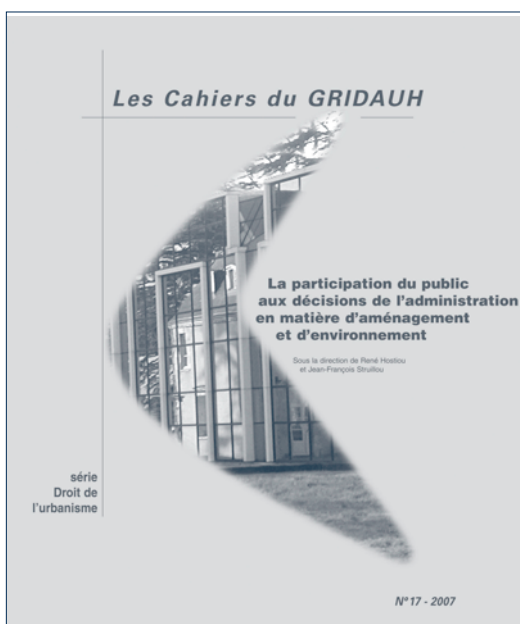
Figurent dans l'ouvrage:

- l'emblématique loi « Cornudet » du 14 mars 1919 qui jette les bases de la planification urbaine et institue un contrôle administratif des opérations de lotissement,
- la loi « Sarrault » du 15 mai 1928 qui s'attache à résoudre le problème politiquement et socialement très sensible, notamment dans la banlieue de Paris, des « lotissements défectueux »,
- la loi du 14 mai 1932 autorisant l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne qui, dans le prolongement des travaux conduits depuis 1928 par le « Comité supérieur de l'aménagement et de l'organisation de la région parisienne », définit le premier cadre d'une planification régionale qui aboutira à l'approbation, en 1939, du plan d'aménagement de la région parisienne,
- quatre décrets-lois, adoptés entre juillet et octobre 1935 par le gouvernement de Pierre Laval, qui comportent des dispositions fondamentales pour le droit de l'urbanisme, notamment relatives à la non-indemnisation des servitudes d'urbanisme et à la faculté ouverte à l'administration d'opposer un sursis à statuer à une demande de permis de construire.

La présentation des textes est suivie de notices biographiques, notamment des parlementaires qui ont contribué aux réformes, et d'une bibliographie.

■ **La participation du public aux décisions de l'administration en matière d'aménagement et d'environnement**
sous la direction de René Hostiou et Jean-François Struillou, Les Cahiers du Gridauh, série droit de l'urbanisme n° 17-2007, diffusé par La Documentation française, 261 pages

La « lente mais irrésistible montée en puissance du principe de participation », relevée par René Hostiou et Jean-François Struillou en introduction de l'ouvrage, a été marquée par des avancées très significatives d'engagements internationaux – notamment la convention d'Aarhus du 25 juin 1998 –, de directives communautaires – entre autres celles des 28 janvier et 28 mai 2003 – et par la consécration constitutionnelle de l'article 7 de la Charte de l'environnement de 2004. Les échanges de la Journée d'études organisée à Nantes par la Faculté de droit et de sciences politiques, le Centre d'étude des régulations publiques, des espaces, de l'économie et de l'environnement et le GRIDAUH sont venus à point tout à la fois pour mesurer les incidences de ces avancées, confronter les expériences nationales en matière de participation du public – Suisse, Grande-Bretagne, Espagne, Italie, Japon et Colombie – et réfléchir sur les instruments retenus – enquêtes publiques, concertation et débat public – par le droit français et leur pratique.



Sommaire

Avant-propos. Henri Jacquot
 Introduction. René Hostiou et Jean-François Struillou

1^{re} partie. Les sources du principe de participation

La convention d'Aarhus et le principe de participation. Bernard Drobenko
La participation du public en droit communautaire de l'environnement, à l'heure de la convention d'Aarhus. Benoît Jadot
La Charte de l'environnement et le principe de participation: réflexion sur la portée juridique de la constitutionnalisation d'un principe général du droit de l'environnement. Karine Foucher
 Table ronde animée par Michel Prieur
La participation du public aux décisions en matière d'aménagement et d'environnement en Suisse. Thierry Tanquerel
La participation du public en Grande-Bretagne. Philip Booth
La participation du public aux décisions de l'administration en matière d'aménagement et d'environnement. L'expérience espagnole. Bernard-Frank Macera
L'avancée prudente de la participation en Italie. Domenico Amirante

La participation du public aux décisions de l'administration en matière d'aménagement et d'environnement au Japon. Tadasu Watarai
Participation du public, urbanisme et environnement durable en Colombie: entre la norme et la réalité. Gustavo Quintero Navas

2^e partie. L'expérience française et les pratiques de participation

Le débat public. Bénédicte Delaunay
La concertation de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. Jean-Claude Hélin
 Table ronde animée par Raphaël Romi
De la consultation à la concertation. Jacques Breton
Le débat public vu par le praticien. Yves Mansillon
De l'ambivalence du débat public. Simon Charbonneau
Quelle concertation possible à l'échelle d'une agglomération? Nancy Oliveto-Erviti
Le contentieux de la participation. Jean-Pierre Demouveau

■ **Prix de mémoires 2007**

Le jury du Prix de mémoire du Gridauh, composé de chercheurs et de praticiens, s'est réuni le 7 mars 2007. Comme les années précédentes, la compétition était ouverte aux mémoires soutenus au cours de l'année 2006 et sélectionnés par des responsables de formations de 3^e cycle; des mémoires ont été adressés au Gridauh par les universités d'Aix-Marseille III, Bordeaux IV, Laval (Québec), Paris I, Paris XII, Perpignan, Reims, Strasbourg III et Toulouse I.

Premier Prix: Charlotte Paoli, *La reconstruction à l'identique après sinistre, un droit législatif incertain*, sous la direction d'Hubert Amiel (master II professionnel Droit et métiers de l'urbanisme et de l'immobilier, université Paul Cézanne d'Aix-Marseille III).

Cette étude est un commentaire de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, résultant de la loi SRU du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, qui pose le principe de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre; les questions soulevées par cet article sont analysées en profondeur à la lumière des évolutions législatives et jurisprudentielles.

Deuxième Prix: Marine Chouquet, *Les périmètres patrimoniaux*, sous la direction d'Éric Mirieu de Labarre (master II Droit de l'urbanisme, université de Bordeaux IV).

Le mémoire étudie les instruments du « zonage patrimonial » reconnu comme « ayant pour principal objet d'instaurer des règles de protection et de mise en valeur du patrimoine »: les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP, les périmètres d'abords des monuments historiques, les sites et les périmètres de protection institués par les PLU. Ces différents instruments sont analysés et comparés; les problèmes posés par leur cohabitation sont soulevés.

Prix spécial: Aude Tremblay, *Participation publique et évaluations environnementales transfrontalières au Canada: transcender les frontières par le droit?*, sous la direction de Paule Halley (maîtrise en droit, Faculté de droit de l'université de Laval).

Le droit de la « transfrontalité » est abordé ici dans le contexte particulièrement complexe des systèmes fédéraux en place de part et d'autre de la frontière; la première partie du mémoire envisage les textes, principalement nationaux, qui tentent d'organiser les études d'incidence environnementale; la seconde partie, particulièrement intéressante en raison des études de cas présentées et son aspect critique, est consacrée aux problématiques « transjuridictionnelles » canadiennes.

Tous ces mémoires sont publiés sur le site internet du GRIDAUH.

Parmi les autres mémoires, qui étaient très généralement de grande qualité, le jury a également relevé l'intérêt tout particulier de ceux de:

Raynaldo Fortun, *La densification de la ville-centre par le plan local d'urbanisme à l'épreuve des documents de la planification supracommunales: Nantes* (master Maîtrise d'ouvrage des projets urbains, Institut d'urbanisme de Paris, Université de Paris XII, sous la direction de Jocelyne Dubois-Maury),

Anne Villeneuve, *Protection de l'environnement et harmonisation des législations: le rôle du droit pénal* (maîtrise en droit Université de Laval sous la direction de Paule Halley).

Séminaires, conférences,

■ Séminaires chercheurs-praticiens du Gridauh

Séminaire *Intercommunalité et aménagement*

Paris, Centre Panthéon, 18 janvier 2006

La deuxième séance du séminaire *Intercommunalité et aménagement* s'est tenue au Centre Panthéon et, comme la première, a été animée par une équipe de juristes de la SCET, conduite par Olivier Martin et composée également de Xavier Couton, Dominique Oudot-Saintgéry et Arnaud Montanari. En prenant l'exemple d'une ZAC à objet mixte – habitat et activités –, ils ont déroulé le film de l'opération en pointant, pour chaque étape, les problèmes parfois épineux résultant du partage d'attributions entre la commune sur le territoire de laquelle la ZAC est envisagée et un EPCI auquel des compétences intéressant l'opération ont été transférées. Le constat est édifiant : pour des cas très courants de distribution des attributions entre la commune et l'EPCI, des difficultés sérieuses voire insurmontables surgissent, affectant notamment les études préalables, la ou les études d'impact rendues nécessaires, l'utilisation des prérogatives foncières et notamment du droit de préemption, l'articulation de la ZAC avec les règles d'urbanisme du PLU ; l'écheveau est tel que l'on finirait, ici ou là, par douter de la possibilité même de faire aboutir l'opération conçue pour mettre en œuvre la mixité qui est l'un des principes fondamentaux de l'urbanisme issus de la réforme SRU.

Séminaire *Les articles L. 111-12 et L. 480-13 du code de l'urbanisme après la loi ENL*

Paris, Centre Panthéon, 6 décembre 2006

Dans le prolongement des travaux de la « commission Pellerier » et dans un souci d'améliorer la sécurité juridique des constructeurs, la loi du 13 juillet 2006 a notamment :

- instauré un régime de prescription administrative bénéficiant aux constructions édifiées depuis plus de dix ans, en complément des prescriptions civiles et pénales existant en la matière, qui est l'objet du nouvel article L. 111-12 du code de l'urbanisme ; au travers de cette disposition, il s'agit de mettre fin à la jurisprudence dite « Thalamy » du Conseil d'État, selon laquelle des travaux ne pouvaient être autorisés sur une construction existante édifiée illégalement que si la demande de permis de construire portait également sur la régularisation des travaux irréguliers ;
- refondu l'article L. 480-13 qui régit l'action civile des tiers en réparation du préjudice subi du fait de la méconnaissance d'une règle de fond d'urbanisme par une construction édifiée conformément à un permis de construire.

L'un et l'autre de ces articles soulèvent des interrogations. Dans le cadre du séminaire animé par Étienne Fatôme, Francis Polizzi, sous-directeur du permis de construire à la Mairie de Paris, a présenté un rapport sur l'article L. 111-12, en abordant notamment la question de la portée des importantes exceptions introduites par la loi à la nouvelle prescription administrative ; Hugues Périnet-Marquet, professeur à l'université de Paris 2, a présenté un rapport sur le nouvel article L. 480-13 et tout particulièrement ses difficultés d'interprétation.

Séminaire *La concession d'aménagement*

Paris, Centre Panthéon, 6 juin 2007

Le droit de l'aménagement a été marqué par l'importante réforme des concessions d'aménagement, imposée par le respect du droit communautaire. Cette réforme soulève des questions

épineuses ; au cours d'un séminaire, qui s'est déroulé au Centre Panthéon et qui a été animé par Étienne Fatôme, trois questions ont été abordées, suscitant interrogations et perplexité :

- comment concilier le besoin d'associer aux études préalables l'aménageur pressenti le plus en amont possible de l'opération avec l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme suivant lequel la concession a pour objet la « réalisation » d'une opération d'aménagement ?
- à quelles conditions une concession peut-elle être identifiée comme conclue aux risques et périls du concessionnaire ?
- dans quelle mesure l'aménageur peut-il disposer de la maîtrise d'ouvrage qui lui est confiée par la collectivité ?

Séminaire *Droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat et prévention de la délinquance* organisé par le CERDEAU (Université de Paris 1) et le Ministère de l'Intérieur le 26 juin 2006

Fruit du hasard, le séminaire a eu lieu le jour même où était présenté en conseil des ministres le projet de loi relatif à la prévention de la délinquance qui, en particulier, réactive les dispositions insérées en 1995 à l'article L. 111-3-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit d'imposer, pour certaines opérations d'envergure, des études de sécurité publique visant à évaluer, prévenir et tenter de réduire les risques d'insécurité générés par un projet d'urbanisme. Au-delà de cette disposition, la « prévention situationnelle » s'illustre dans les nouvelles pratiques de « rénovation urbaine » et de « résidentialisation » ainsi que dans le code de la construction et de l'habitation, lequel contient déjà quelques dispositions sur la prévention de la délinquance comme les obligations de gardiennage et de sécurisation qui pèsent sur les bailleurs.

Les enjeux de l'introduction dans le droit de l'urbanisme français des préoccupations relatives à la prévention de la délinquance ont été mis en perspective à partir de deux exemples étrangers. D'une part, l'expérience des municipalités américaines qui, comme l'a exposé le professeur Ziegler (Université de Denver, États-Unis), ont une expérience d'une vingtaine d'années dans ce domaine. Si cette technique est très largement répandue, aucune évaluation d'ensemble sur l'efficacité de ces dispositifs de prévention n'a jusqu'à présent été réalisée. L'entretien courant du bâti paraît être un facteur plus important que les préconisations architecturales. D'autre part, les municipalités espagnoles, sachant que le droit de l'urbanisme dans ce pays permet d'établir plus facilement qu'en France des connexions entre l'urbanisme et les obligations en matière de construction et d'habitat. Le professeur Juli Ponce, de l'Université de Barcelone, a illustré les nombreuses pratiques qui se mettent en place en Catalogne (cartographie des lieux exposés à la délinquance, « mémoire social » annexé aux documents d'urbanisme qui abordent la question de la délinquance...).

Enfin, une table ronde a permis aux maîtres d'ouvrage et acteurs de la sécurité d'exposer les enjeux de ce nouveau champ d'intervention pour le droit de l'urbanisme. Il apparaît que les solutions sont à chercher moins dans une normalisation technique que dans des séries de conseils et d'échanges entre les partenaires intéressés. Il n'en reste pas moins que, sur le plan juridique, des questions restent en suspens sur les implications en termes de responsabilité administrative de ces études.

Dans le prolongement de ce séminaire, un article sur le nouveau régime des études de sécurité publique, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007, sera prochainement publié à l'*AJDA*.

JEAN-PHILIPPE BROUANT

journées d'études, colloques

■ **L'actualité dans le domaine de l'urbanisme**

Conférence-débat organisée par la Chambre interdépartementale des notaires de Paris et le GRIDAUH

Ce rendez-vous annuel de l'automne s'est déroulé les 7 novembre 2006 et 6 novembre 2007, au Pavillon Gabriel à Paris, réunissant chaque fois un grand nombre de participants.

Le 7 novembre 2006, trois thèmes ont été abordés :

- la loi ENL et les constructions irrégulières, avec les interventions d'Hugues Périnet-Marquet, professeur à l'université de Paris 2, et Christopher Chirouze, notaire à Paris;
- le code général de la propriété des personnes publiques, avec les interventions d'Étienne Fatôme, professeur à l'université de Paris 1 et directeur adjoint du Gridauh, et Michel Bresjanac, notaire à Paris;
- le projet de décret sur le permis de construire et les autres autorisations d'urbanisme, présenté par Philippe Baffert, chef du bureau de la réglementation d'urbanisme à la DGUHC.

Un compte rendu de la conférence-débat a été établi par P. Mendak pour les éditions Lamy; il est en ligne sur le site du GRIDAUH.

Le 6 novembre 2007 :

Le premier thème a été la réforme des autorisations d'urbanisme, après la publication du décret du 5 janvier 2007 et l'entrée en vigueur du nouveau régime le 1^{er} octobre; les intervenants – Michèle Raunet, notaire à Paris, Jérôme Tremeau, professeur à l'université d'Aix-Marseille III, et Francis Polizzi, sous-directeur du permis de construire à la Mairie de Paris – ont notamment développé trois points: les évolutions de la rédaction des conditions suspensives des contrats de cession immobilières induites par la réforme, les conséquences de nouvelles règles relatives à la conformité des constructions et les interrogations et perplexités qu'elles suscitent, les conséquences de l'élargissement du champ d'application du lotissement, notamment dans la pratique.

Le rapport du groupe de travail constitué au Conseil d'État sur le droit de préemption a été présenté par le président de ce groupe de travail, Jean-Pierre Dupont, ancien préfet de la région Île-de-France et conseiller d'État; il a fait l'objet de commentaires d'Hervé Sarrazin, notaire à Paris. De ce rapport qui, après son examen par l'assemblée générale du Conseil d'État, devrait être publié avant la fin de l'année 2007, ressortent un certain nombre de propositions parmi lesquelles l'une a retenu particulièrement l'attention; elle consiste à distinguer entre deux droits de préemption, un droit de préemption « renforcé » applicable à des projets d'aménagement identifiés et dont la réalisation a été décidée, relevant de procédures opérationnelles du code de l'urbanisme ou d'un autre code (telles que les OPAH et la résorption de l'habitat insalubre), un droit de préemption « simple » dans les autres cas, permettant au préempteur d'acquiescer aux conditions figurant dans la DIA ou convenues avec le propriétaire.

■ **La loi ENL**

Journée d'études du 15 juin 2006

Un peu moins d'un mois avant sa promulgation, la loi « Engagement national pour le logement » a été l'objet d'une Journée d'études du GRIDAUH, à la Maison des avocats à Paris. La matinée fut consacrée à « ENL et urbanisme » avec trois rapports: de Jean-Pierre Lebreton sur la mobilisation du droit de l'urbanisme pour le logement, de Christian Gelu, sur la fiscalité foncière mise à contribution, et de Sylvain Pérignon, sur la sécurisation des autorisations d'urbanisme et des constructions existantes. L'après-midi comporta les rapports de Paule Quilichini, sur le logement social et les dispositions en faveur des plus défavorisés, de Jean-Philippe Brouant, sur la lutte contre l'habitat indigne, et d'Hugues Périnet-Marquet, sur le droit privé au service de l'habitat.

Les rapports de Jean-Pierre Lebreton, de Sylvain Pérignon et de Jean-Philippe Brouant ont été publiés dans un dossier spécial de l'*AJDA* n° 28/2006 du 4 septembre 2006.

■ **Permis de construire et autorisations d'urbanisme après le décret du 5 janvier 2007. Quels changements ?**

Journée d'études du 21 mars 2007

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme marque l'aboutissement d'une importante réforme entrée en application le 1^{er} octobre 2007. Deux mois et demi après la publication du décret, la réforme a été l'objet de la Journée d'études annuelle du GRIDAUH, à la Maison du Barreau.

Les rapports présentés au cours de la Journée ont été publiés dans le *DAUH* 2007 :

- Brigitte Phémolant, *Genèse et présentation de la réforme*;
- Jérôme Tremeau, *Les nouvelles autorisations et leur périmètre*;
- Christine Maugué, *La procédure d'instruction des permis et déclaration préalable*;
- François Priet, *La clarification des responsabilités de l'administration et des opérateurs*;
- Hugues Périnet-Marquet, *Lotissements et permis groupés: nouvelles règles applicables aux opérations complexes*;
- Henri Jacquot, *Travaux sur l'existant*.

La journée s'est achevée par une table ronde « Lisibilité, sécurité juridique et qualité de service à l'usager, un cap a-t-il été franchi? », animée par Étienne Fatôme, avec la participation de Philippe Baffert, chef du bureau de la réglementation, sous-direction du droit de l'urbanisme, DGUHC, Agnès de Fleurieu, présidente de la section Droit, logement et société, Conseil général des Ponts et Chaussées, Hervé Marseille, président du groupe Urbanisme et aménagement de l'Association des maires de France, Christian Pisani, notaire à Paris, et Michel Ricard, avocat au Barreau de Paris.

■ **L'environnement dans le droit de l'urbanisme en Europe** **Paris 21 et 22 septembre 2007**

Colloque international organisé par le CERDEAU (Paris 1) et l'Association internationale pour le droit de l'urbanisme (AIDRU), en collaboration avec le GRIDAUH et la Société de législation comparée

Ce colloque aborde un sujet devenu crucial et qui a pris une dimension toute particulière pour les droits de l'urbanisme nationaux. Cela tient à ce qu'ils sont aujourd'hui surplombés par des principes fondamentaux, posés au titre de la protection de l'environnement par les conventions internationales, des directives communautaires et des dispositions constitutionnelles. Cela tient aussi à ce qu'ils poursuivent avec d'autres polices administratives, relevant du droit de l'environnement, des objets communs sans que le législateur ait toujours organisé leur cohabitation ou la combinaison de leurs interventions.

La préparation du colloque, qui a été pilotée par Yves Jégouzo au titre du CERDEAU, Jacqueline Morand-Deville et Thierry Tanquerel au titre de l'AIDRU, s'est déroulée suivant une méthode éprouvée par ceux que l'AIDRU a précédemment organisés (à Nice en 1997, *L'articulation des règles relatives à l'occupation du sol*; à Toulouse en 1999, *Les servitudes d'urbanisme*; à Louvain-la-Neuve en 2001, *Le commerce et la ville*; à Rome en 2003, *Le juge et l'urbanisme*; et à Genève et Lausanne en 2005, *Le contenu des plans d'urbanisme*). Cette méthode consiste à établir, à partir d'un questionnaire commun, des rapports nationaux qui alimentent des rapports de synthèse et les échanges entre les rapporteurs nationaux dans le cadre de tables rondes.

Neuf rapports nationaux ont été établis, pour l'Allemagne par Matthias Rossi, professeur à l'Université de Brême, pour la Belgique par Benoît Jadot, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, Cécile Vercheval, assistante à l'université de Liège, Michel Delnoy, avocat, professeur invité à l'Université de Liège et Nathalie Van Damme, avocat, pour l'Espagne par Jesus del Olmo Alonso, professeur à l'Université de Alcalá, pour la France François Priet, professeur à l'Université d'Orléans, pour la Grèce par Eugénie Prevedourou et Konstantin Gogos, professeurs à l'Université de Thessalonique, pour l'Italie par Vera Parisio,

professeur à l'Université de Brescia, pour le Portugal par Fernando Alves Correia, professeur à l'Université de Coimbra, pour la Roumanie par Mircea Dutu, recteur de l'Université écologique de Bucarest, pour la Suisse par Étienne Poltier et Anne-Christine Favre, professeurs à l'université de Lausanne.

Sept rapports de synthèse ont été présentés :

- Thierry Tanquerel, professeur à l'Université de Genève, secrétaire général de l'AIDRU, *La prise en compte de l'environnement par le droit de l'urbanisme, les grands enjeux*;
- Philippe Billet, professeur à l'Université de Bourgogne, *Droit de l'environnement et droit de l'urbanisme en Europe: concurrence ou complémentarité?*;
- Francis Haumont, professeur à l'Université catholique de Louvain, *L'application des principes généraux du droit international et du droit communautaire de l'environnement au droit de l'urbanisme des pays européens*;
- Jean-Claude Hélin, doyen honoraire de la Faculté de droit de Nantes, *L'application des principes généraux du droit interne de l'environnement en droit de l'urbanisme*;
- Jean-Pierre Lebreton, professeur à l'Université de Versailles, directeur de la recherche du GRIDAUH, *L'évaluation environnementale en droit de l'urbanisme*;
- Alexandre Flückiger, professeur à l'Université de Genève *L'information et la participation*;
- Michel Pâques, doyen de la Faculté de droit de Liège, *L'inscription des protections environnementales dans les procédures d'urbanisme*.

Deux tables rondes ont réuni les rapporteurs nationaux, la première le 21 septembre présidée par Erminio Ferrari, professeur à l'Università degli Studi de Milan, la seconde le 22 septembre, présidée par Frédérique Agostini, directeur des services juridiques du Ministère du développement durable, avant la conclusion du colloque par Jacqueline Morand-Deville, présidente de l'AIDRU.

Les actes du colloque feront l'objet d'un *Cahier du Gridauh*, à paraître au début de l'année 2008 à La Documentation française.

Contrats de recherche

■ **Les problèmes juridiques de la révision du schéma directeur de la région Île-de-France (2006-2007)**

L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France (IAURIF) a confié au GRIDAUH une mission d'étude des aspects juridiques de la révision du SDRIF. La recherche, conduite par Jean-Philippe Brouant, Yves Jégouzo et Jean-Pierre Lebreton, avec le concours d'Henri Jacquot, a permis notamment :

- d'établir un diagnostic du statut du schéma régional, dont la partie législative est le résultat d'une sédimentation de réformes et dont la partie réglementaire souffre de ne pas avoir été reconsidérée à la suite de changements apportés à la partie législative; à cet égard, des enseignements ont pu être tirés de la comparaison de ce schéma avec les autres outils de planification de grands territoires que sont les directives territoriales d'aménagement, les schémas d'aménagement des régions d'outre-mer et le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse;
- d'approfondir les problèmes posés par la conciliation de trois catégories d'enjeux, géographiques et institutionnels: les enjeux régionaux, qui ont conduit au transfert à la collectivité régionale de l'élaboration du projet de schéma, les enjeux nationaux attachés à l'importance considérable qu'occupe l'espace urbain

autour de la capitale, justifiant que l'État conserve des pouvoirs essentiels notamment au travers de l'approbation du document, et les enjeux locaux, interdisant au schéma d'empiéter sur des domaines de l'organisation territoriale réservés aux communes et à leurs groupements dans le cadre de la gestion des documents locaux d'urbanisme;

- de mesurer les conséquences de la double fonction assignée au plan régional, à la fois document d'urbanisme et instrument d'aménagement du territoire tenant lieu de schéma régional d'aménagement et de développement du territoire;
- de réfléchir aux nouvelles données de la planification régionale que sont, d'une part au regard de la méthode, l'obligation d'évaluation environnementale en application de la directive communautaire n° 2001/42 transposée par une ordonnance du 1^{er} juin 2004 et un décret du 27 mai 2005, d'autre part au regard du contenu du document, la nécessité d'ajuster l'intervention aux impérieuses nécessités de la ville durable et du comblement du déficit de logements.

Les résultats de la recherche qui s'achève feront l'objet de publications sur le site internet du GRIDAUH et dans le prochain annuaire *DAUH* 2008.

■ Expertise du droit de l'urbanisme roumain (2006-2007)

Dans le cadre de l'accord de coopération qu'ils ont établi dans les domaines du logement, de la construction et de l'urbanisme, les ministères français et roumain chargés de l'Équipement ont lancé, au printemps 2006, un programme de travail préparatoire à l'établissement d'un code de l'urbanisme de Roumanie. À cette fin, les deux parties ont constitué, chacune de son côté, un groupe d'experts pour établir un diagnostic de l'état du droit de l'urbanisme roumain, faire des propositions de réformes et définir un cadre de codification. Du côté du ministère français, l'animation du travail d'expertise et la coordination avec le ministère roumain a été confiée à Wanda Diebolt, inspectrice générale de l'Équipement ; le GRIDAUH a la responsabilité du travail d'expertise qui a été confiée à Roland Peylet, conseiller d'État, Yves Jégouzo, Jean-Pierre Lebreton et Jean-Yves Chapuis, vice-président de Rennes-Métropole.

Après que les principaux textes de la législation roumaine en rapport avec le droit de l'urbanisme eurent été traduits en français, les deux groupes d'experts se rencontrèrent une première fois à Bucarest en octobre 2006 pour des réunions de travail, avant de s'atteler à l'établissement, chacun pour ce qui le concerne, d'un rapport.

Le rapport français *Le droit de l'urbanisme de la Roumanie et son intégration dans l'Union européenne*, consultable sur le site internet du GRIDAUH, fut remis en février 2007. Il s'est particulièrement attaché à relever les insuffisances du droit roumain au regard des exigences de l'État de droit, telles qu'elles ressortent de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et de la convention d'Aarhus du 25 juin 1997, que la Roumanie a ratifiées, et du droit de l'Union européenne dont elle est membre depuis le 1^{er} janvier 2007. Il fait apparaître que ces insuffisances devraient être corrigées à l'occasion du projet de codification ou en préalable de celui-ci.

Dans le prolongement des rapports d'expertise, le ministère roumain organisa, le 15 mai 2007 à Bucarest, un colloque national *L'urbanisme, de la législation à la pratique*, avec la participation d'universitaires et de praticiens publics et privés. Les experts français contribuèrent aux travaux de ce colloque, notamment en exposant les leçons tirées de leur propre expérience, d'un droit national qui fit l'objet de réformes successives et dut faire des efforts d'adaptation à la donne européenne.

Les 14, 15 et 16 novembre 2007, les experts roumains et français se sont réunis à Paris pour définir les principes de la codification envisagée et pour approfondir deux thèmes qui doivent figurer au programme d'une intervention législative d'urgence, dans les tout prochains mois :

- la réforme des règles générales d'urbanisme, affectant des points fondamentaux du droit de l'urbanisme et devant s'appliquer sur l'ensemble du territoire national : il s'agit d'une part de prescriptions de base, essentielles pour la gestion publique des sols, que l'administration doit toujours être en mesure d'opposer aux opérateurs, notamment de construction ; il s'agit d'autre part de principes attachés au statut de règles d'urbanisme et aux objectifs que doivent viser les documents de planification urbaine ;
- la définition d'un cadre pour les opérations d'urbanisme privées actuellement conduites dans le cadre d'un régime de plans d'urbanisme de zone (PUZ) marqués par leur caractère dérogatoire ; il s'agit de le remplacer par un nouveau régime qui tout à la fois donne aux autorités publiques compétentes les moyens d'un contrôle effectif de la compatibilité de l'opération avec les orientations du plan général d'urbanisme (PUG) de la commune concernée, assure la sécurité juridique pour les investisseurs et préserve pour le public les droits d'information, de participation au processus de décisions et, le cas échéant, de contestation.

■ Évaluation des premiers schémas de cohérence territoriale (2007)

Le Ministère de l'Équipement a confié au GRIDAUH une étude sur les premiers SCOT. Cette étude, coordonnée par Jean-Pierre Lebreton, est conduite en réseau par des chercheurs d'équipes associées ou correspondants du GRIDAUH : Henri Jacquot et Fouad Eddazi (Laboratoire Collectivités locales de l'Université d'Orléans), Nicole Lerousseau et Corinne Manson (LERAD de l'Université de Tours), Pascal Planchet (Territoires locaux de Lyon 3), Alexandra Cocquière (DVPU de l'Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines), Jean-Philippe Brouant (CERDEAU de Paris 1), Jean-Claude Hélin et Jean-François Struillou (CERP3E de Nantes), Jean-François Joye (Université de Chambéry).

Onze schémas ou projets de schéma ont fait l'objet de rapports particuliers : le pays de Marennes-Oléron, Métropole-Savoie, Plaine-Commune (Seine-Saint-Denis), le pays Lochois (Indre-et-Loire), Orléans, Chartres, Strasbourg, Nantes, Yon et Vie (Vendée), Montpellier, Annemasse (Haute-Savoie). Les résultats des investigations feront l'objet d'un rapport de synthèse et d'une journée d'études qui se tiendra le 6 février 2008 à l'Arche de la Défense.

■ L'écriture des PLU

Pour de multiples raisons, l'écriture des règles locales d'urbanisme est un sujet capital qui justifie l'ouverture d'un chantier de réflexion entre les chercheurs et les praticiens, publics et privés. Pour n'en citer qu'une, la qualité actuelle des documents d'urbanisme locaux est loin d'être satisfaisante et le rapport Pelletier a considéré que si l'on veut une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, le premier objectif est d'améliorer la qualité des règles énoncées par les documents d'urbanisme locaux. Dans cette perspective, le GRIDAUH, avec le soutien du Ministère de l'équipement (DGUHC) et de la Ville de Paris, a engagé une recherche sur l'écriture du PLU avec pour objectif non pas d'établir des règles types ou des « bibles » qui seraient en contradiction avec l'idée que les prescriptions des PLU se rapportent à des situations locales auxquelles elles doivent être adaptées, mais seulement de définir des « principes de rédaction » ou, si l'on préfère, d'établir un guide juridique de l'écriture du PLU.

Deux approches sont combinées : la première s'appuie sur la structure du PLU et conduit par exemple à examiner de ce point de vue les différents articles des règlements de zone ; la seconde approche a un caractère thématique et prend en compte les fonctions du PLU (PLU et logement, PLU et commerce, etc.).

La recherche est organisée dans le cadre d'un groupe de travail d'une vingtaine de personnes rassemblant, outre l'équipe des chercheurs du GRIDAUH, des représentants de toutes les parties concernées, qui se réunissent en principe une fois par mois pour discuter d'une question (par exemple, « l'écriture des articles 1 et 2 des règlements de zones » ou « PLU et énergie »). Dans le cadre de chaque séance, la discussion est précédée de la présentation d'un rapport préparé par un spécialiste désigné deux ou trois mois à l'avance.

Le rapport, amendé pour tenir compte des remarques présentées, est ensuite, sous forme de fiches de 5 à 10 pages, mis en ligne sur le site internet du Gridauh pour susciter des réactions, notamment des rédacteurs de PLU et des instructeurs de permis et provoquer de nouveaux échanges. Une adresse e-mail spéciale a été prévue cet effet.

Les premières fiches sont maintenant mises en lignes ; consultez sur notre site www.gridauh.fr et n'hésitez pas à nous faire part de vos observations et à apporter ainsi votre contribution à ce travail collectif. Nous vous en remercions par avance.

HENRI JACQUOT

■ L'observation de la mise en œuvre de la réforme des autorisations d'urbanisme

Dans le cadre de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, le Ministère de l'équipement a sollicité le GRIDAUH pour qu'il participe au suivi et à l'observation de la mise en œuvre des nouveaux textes. Conjointement, un dispositif d'assistance téléphonique a été mis en place au ministère. Durant les quatre premiers mois d'application de la réforme, il est destiné à apporter des réponses immédiates aux questions soulevées par les instructeurs de demandes d'autorisation, ceux des services de l'Équipement comme ceux des communes. Cette « hotline » doit contribuer à résoudre les difficultés nées des changements profonds apportés aux règles de délivrance des autorisations d'urbanisme entrées en vigueur au 1^{er} octobre 2007. Le bilan de son fonctionnement fera l'objet d'un rapport de synthèse établi par Pascal Planchet, maître de conférences à l'Université de Lyon 2 et chargé de recherches au GRIDAUH. Il constituera une première évaluation de la réforme dont les principaux enseignements feront l'objet d'une présentation dans l'annuaire *DAUH* 2008.

■ Information documentaire

L'équipe du GRIDAUH élabore chaque année un Recueil des textes officiels relatifs au droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat. Depuis 2003, ce recueil est téléchargeable sur le site internet du GRIDAUH :

www.gridauh.fr/fr/277.htm

Prochainement, le recueil des textes officiels verra sa mise en page modifiée, afin d'en faciliter la consultation. Le recueil des textes constituera dès lors la 1^{re} partie d'une nouvelle revue documentaire qui sera également mise à disposition des internautes et qui comprendra dans sa 2^e partie un index de références bibliographiques (doctrine, jurisprudence commentée, rapports publics, guides...) relevées à partir d'une sélection de périodiques juridiques et de banques de données électroniques en libre accès. Cet index s'articulera autour des thématiques suivantes : Acteurs, Aménagement du territoire, Planification, règles d'urbanisme, Environnement, Patrimoine, Politiques foncières, Fiscalité et participations d'urbanisme, Opérations d'aménagement, Autorisations d'occupation des sols, Contentieux, Habitat, Politique de la ville, Urbanisme outre-mer.

Cette revue documentaire, à périodicité semestrielle, sera mise en ligne au début de l'année 2008.

■ Agenda

25 janvier 2008
Lyon, 9 heures-17 heures

PLU et intercommunalité

Journée d'études organisée par le GRIDAUH, en collaboration avec l'ADCF et l'équipe de recherche Droits, libertés et territoire de l'Université de Lyon 2 Louis-Lumière

Après une présentation générale de l'état du droit et des pratiques par Jean-Pierre Lebreton et Philippe Schmitt (ADCF), cette journée abordera successivement :

- l'action des EPCI sur les PLU de compétence communale, avec des comptes rendus d'expériences d'élus et de fonctionnaires territoriaux ;
- le droit et la pratique des PLU de compétence communautaire, avec un rapport introductif de Pascal Planchet, une table ronde sur la pratique présidée par Jacques-Henri Driard (ville de Lyon) et un débat animé par Nicolas Portier (ADCF).

6 février 2008
Arche de la Défense

Journée d'études Évaluation des premiers schémas de cohérence territoriale

Organisée par le GRIDAUH et le Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable.

Le rapport de synthèse de l'étude commandée au GRIDAUH par le ministère (voir plus haut rubrique « Contrats ») sera présenté par les chercheurs qui y ont contribué et fera l'objet de débats avec des responsables publics élus et fonctionnaires.

11 mars 2008
Centre Panthéon
Risques, sécurité et droit de l'urbanisme

Colloque organisé par le GRIDAUH, avec le soutien du Ministère de l'Intérieur (Centre d'étude et de prospective).

Renseignements sur les journées d'études :
e-mail : gridauh@univ-paris1.fr

La lettre
GRIDAUH

Directeur de la publication : YVES JÉGOUZO
Contact : SOFIA MUSZKA
GRIDAUH :
12 place du Panthéon - 75231 Paris cedex 05
Téléphone : 01 44 07 78 45
Télécopie : 01 44 07 78 44
email : gridauh@univ-paris1.fr
site : <http://www.gridauh.fr>

Maquette : PAGE À PAGE 05 49 06 84 34