

LES MESURES RELATIVES AU DROIT DE L'URBANISME

ET

AU CADRE DE VIE :

CONSTRUIRE MIEUX, MOINS CHER ET PLUS VITE

Nicolas EVENO
Avocat au Barreau de Nantes

1. Mesures relatives aux procédures d'urbanisme et aux documents de planification

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Article L. 152-6 du code de l'urbanisme :

Transformation facilitée de bureaux en logements en permettant aux collectivités de déroger par décision motivée aux règles du PLU

Article L. 174-6 du code de l'urbanisme :

Limite à 24 mois la durée de remise en vigueur d'un POS suite à l'annulation d'un document d'urbanisme. Δ Caducité des POS remis en vigueur depuis plus de 2 ans.

Article L. 153-12 du code de l'urbanisme :

Encadrement des délais pour tenir les débats communaux sur le PADD.
Δ Débat PADD réputé tenu s'il n'a pas lieu sous un délai de 2 mois avant l'examen projet du PLU

1.

Articles L. 141-3 et L. 151-4 du code de l'urbanisme :

SCOT ET PLU: Bilan de consommation d'espace à 10 ans à compter de la date d'arrêt du document d'urbanisme

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme :

Précision des critères de définition du caractère exceptionnel des STECAL.

⚠ Pas de remise en cause des STECAL déjà limités par les PLU existants.

Articles L. 161-4 du code de l'urbanisme :

Extension des possibilités de construire dans les secteurs non constructibles des cartes communales

Article L. 151-36-1 du code de l'urbanisme :

Zone tendue et absence d'obligation de réaliser le nombre d'aires de stationnement prescrit par le PLU si pas de création de surface de plancher supplémentaire.



1.

⚠ Article L. 151-34 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. ».

NB sur les logements intermédiaires : Article L. 302-16 du CCH



2. Mesures relatives aux lotissements

Abrogation de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme organisant la caducité de certaines clauses des cahiers des charges des lotissements

Possibilité de recourir à l'article L. 442-10 pour procéder à la modification des documents du lotissement quant à l'affectation des parties communes

Article L. 442-14 du code de l'urbanisme :

« L'annulation, totale ou partielle, 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 pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise. »

3. Numérisation des procédures d'instruction et instruction "externalisée" des demandes de permis et DP

Article L. 423-1 du code de l'urbanisme :

« L'organe délibérant de la commune mentionnée à l'article L. 422-1 ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 422-3 peut confier l'instruction des demandes mentionnées au premier alinéa du présent article à un ou plusieurs prestataires privés, dans la mesure où l'autorité de délivrance mentionnée au même premier alinéa conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions. Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité mentionnée au sixième alinéa, et celle-ci garde l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Les missions confiées en application du présent alinéa ne doivent entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires. »

Article L. 423-2 du code de l'urbanisme :

Mise à disposition de l'administration des dossiers de permis et DP à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme, de mise en oeuvre de politiques publiques, etc.

Article L. 423-3 du code de l'urbanisme :

Dématérialisation des demandes d'autorisation d'urbanisme - Téléprocédure.
▲ Obligation pour les Communes de plus de 3500 hbts à compter du 1er janvier 2022

LA MODIFICATION DES REGLES DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME :

SUITE ET FIN DE L'EDIFICE ?

Nicolas EVENO
Avocat au Barreau de Nantes

1. Réduire les délais de jugement des recours contre les autorisations d'urbanisme

❖ Clarification des règles relatives à l'appréciation de l'IPA des tiers

Article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme :

Champ d'application étendu à l'ensemble des décisions relatives à l'occupation/l'utilisation du sol
Notion de « travaux » remplacée par notion de « projet autorisé ».

❖ Modification des règles relatives à l'appréciation de l'IPA des associations

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

« Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

❖ Modification du régime du référé-suspension

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

« 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 (...) »

1.

❖ Application des règles spécifiques du contentieux des autorisations d'urbanisme aux permis valant autorisation au titre d'une autre législation

Article L. 600-13 du code de l'urbanisme :

Soumet au régime contentieux du Livre VI du code de l'urbanisme l'ensemble des permis de construire tenant lieu d'autorisation au titre d'autres législations, sauf dispositions contraires.

Harmonisation du régime contentieux des permis.

Abrogation du dispositif de caducité des requêtes introduit par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

2. Sécuriser les autorisations d'urbanisme existantes

❖ Régularisation à l'initiative du juge

Articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

Obligation pour le juge de recourir à l'annulation partielle OU au sursis à statuer lorsque possible.

⚠ A défaut, mention de la motivation de ne pas y recourir.

❖ Modification du régime contentieux applicable aux recours contre les PCM

Article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme :

« 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, le permis de construire, 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. »

Volonté de limiter les recours en cascade.



2.

❖ Limitation des effets attachés à l'illégalité d'un document d'urbanisme

Article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme :

Annulation du document d'urbanisme n'aura plus d'incidence sur les autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement, lorsque l'illégalité repose sur un motif étranger aux règles applicables au projet.

Sécurité juridique renforcée.

v. aussi article L. 442-14 du code de l'urbanisme pour les lotissements.

❖ Absence d'infraction pénale en cas de construction conforme à une autorisation d'urbanisme

Réalisation de travaux conformes à une autorisation d'urbanisme devenue définitive, mais contraire aux dispositions du PLU lors de leur exécution, ne constitue pas une infraction au droit de l'urbanisme pénalement sanctionnée par l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme.

⚠ Sauf en cas de fraude.

3. Améliorer la stabilité juridique des constructions achevées

❖ Clarification de la prescription administrative de 10 ans

Article L. 421-9 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

(...) 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ; »

❖ Extension du champ de l'action en démolition ouverte au Préfet

Articles L. 480-13 et L. 600-6 du code de l'urbanisme :

Droit spécifique du Préfet pour demander la démolition d'une construction sur l'ensemble du territoire, même en dehors de zones protégées, dès lors que le permis a été annulé sur sa saisine.

4. Lutter contre les recours abusifs

❖ Assouplissement conditions article L. 600-7 du code de l'urbanisme

Article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

Facilite la sanction des recours abusifs.

Suppression de la notion de «*préjudice excessif*».

Notion de «*conditions excédant la défense des intérêts légitimes du requérant*» par celle de «*conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant*».

Suppression de la présomption de recours légitime au bénéfice des associations de protection de l'environnement régulièrement déclarées.

❖ Extension de l'obligation d'enregistrement des transactions

Article L. 600-8 du code de l'urbanisme :

Champ d'application élargi.

Permet de sanctionner un retard dans l'enregistrement de la transaction et de mettre un terme à des solutions jurisprudentielles contestables.

CONCLUSION

Nicolas EVENO
Avocat au Barreau de Nantes
Spécialiste en droit public



