

Promoteurs & Loi ELAN

Si la concertation préalable avec les riverains et avec les représentants locaux doit rester le principe afin d'anticiper les recours contre les autorisations d'urbanisme¹, la loi ELAN² du 24 novembre 2018 est également venue les sécuriser, avec le double objectif :

- de mettre fin à la lourdeur des procédures d'obtention de ces autorisations ;
- de limiter les possibilités qu'elles soient remises en cause après leur obtention.

La clarification des modalités d'obtention des autorisations

La loi ELAN met d'abord fin à plusieurs incertitudes facteurs de blocages au stade du dépôt de la demande des autorisations d'urbanisme :

- elle prévoit désormais que les services instructeurs ne pourront demander au requérant que les pièces nécessaires à la vérification du respect des règles d'urbanisme internes et européennes, sans pouvoir réclamer de pièces additionnelles,
- elle admet également la possibilité de faire coexister plusieurs autorisations d'urbanisme successives sur un même terrain. La délivrance d'une nouvelle autorisation d'urbanisme sur un terrain par le même bénéficiaire n'entraînera donc plus nécessairement le retrait de l'autorisation initiale.

¹ Permis de construire (initial ou modificatif), d'aménager, de démolir, déclaration préalable...

L'annulation partielle au secours du maintien des autorisations

Dans la même dynamique de sécurisation, la loi ELAN s'attache à favoriser le maintien des autorisations d'urbanisme, en consacrant la possibilité de limiter l'annulation d'une règle d'urbanisme à ses seules dispositions irrégulières.

Elle permet également d'obtenir la régularisation de l'autorisation d'urbanisme après son annulation partielle même lorsque les travaux sont déjà achevés, et même lorsque le recours formé concerne une déclaration préalable, ce qui est novateur.

Le renforcement du régime dissuasif de lutte contre les recours abusifs

La loi ELAN entend, enfin, redonner toute son efficacité au double dispositif de lutte contre les recours abusifs en prévoyant :

- la possibilité pour le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme de solliciter une indemnisation sur la seule démonstration de l'existence d'un « comportement abusif » dans l'exercice d'un recours contre cette autorisation,
- la fin de la présomption de « non abus » pour les associations déclarées et ayant pour objet principal la protection de l'environnement,
- l'enregistrement des transactions anticipant la contestation d'une autorisation d'urbanisme, et donc avant même la saisine d'un juge.

Ces mesures participent de la lutte contre les recours abusifs tout en moralisant le recours aux transactions financières destinées à y mettre fin. Elles ont donc pour ambition de sécuriser les opérations de construction et d'urbanisme afin que le maître d'ouvrage, souvent promoteur, ne soit plus

² Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

l'«otage» de riverains et/ou associations dont le seul but serait de négocier financièrement leur renonciation à tout recours contre l'opération envisagée.

Les ENJEUX CLES :

- Simplifier le dépôt et l'obtention des autorisations d'urbanisme
- Limiter l'annulation des autorisations d'urbanisme
- Lutter contre les recours abusifs

Par Aurore Guérin, Avocat Associé & Antoine Bernot, Avocat Collaborateur.