

Un pas de plus vers la sécurisation du pétitionnaire et la non démolition

Réaction à la multiplication des contentieux et à l'insécurité juridique qui en découle, l'évolution du droit de l'urbanisme s'est faite, dans le sens d'une sécurisation du pétitionnaire. Outre la lutte contre les recours abusifs, ou la cristallisation du recours, La loi Elan introduit en droit de l'urbanisme la pratique du certificat de non recours ou de non appel. Elle permet également une alternative à la démolition.

La loi Elan a instauré le nouvel article R. 600-7 du Code de l'urbanisme. Ce dernier instaure le système du certificat de non-recours contre une décision relative à l'occupation et à l'utilisation des sols, de non appel et de non pourvoi en cassation. Ce mécanisme, bien connu devant les juridictions judiciaires a donc fait son entrée en droit de l'urbanisme et se distingue par sa simplicité puisqu'un email ou un courrier au greffe de la juridiction compétente suffit pour obtenir le certificat. Ce procédé a pour objectif de sécuriser les projets, l'obtention d'un certificat de non recours facilite la levée de certaines conditions contractuelles et tend à rassurer les investisseurs. Cette disposition s'inscrit dans une politique plus large de lutte contre les recours abusifs et de sécurisation des projets en permettant au pétitionnaire d'obtenir très rapidement la confirmation du caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme obtenue.

Reste qu'il convient d'être prudent dans la mesure où il est arrivé que certains Tribunaux administratifs délivrent, un peu trop rapidement, une attestation de non recours, avant, d'informer, dans un second temps, le pétitionnaire qu'un recours a bien été engagé.

La portée de l'exception d'illégalité du PLU(i) est limitée

La loi Elan a posé comme principe que l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme restera par elle-même sans incidence sur les autorisations 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. C'est le nouvel article L. 600-12-1 et l'article L. 442-14 Code de l'urbanisme.

Conformément à l'objectif de sécurisation des autorisations d'urbanisme, l'article L. 600-12-1 a instauré un mécanisme de protection des décisions

délivrées sur le fondement de documents d'urbanisme illégaux.

Cette disposition vient donc limiter la portée de l'exception d'illégalité qui consiste à obtenir l'annulation d'un acte administratif sur le fondement de l'annulation de l'acte administratif dont il découle. Cette disposition entérine en réalité la jurisprudence antérieure du Conseil d'État du 7 février 2008, dite Commune de Courbevoie (n° 297227) qui avait déjà rappelé que « si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation ; que, par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut ». Ainsi, dorénavant l'annulation 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 est sans incidence sur les décisions relatives à l'occupation des sols délivrées antérieurement à l'annulation dès lors que cette dernière repose sur un motif étranger aux règles d'urbanismes applicables au projet.

La jurisprudence considère de plus que cette disposition est applicable immédiatement aux instances en cours au moment de l'entrée en vigueur du texte quelle que soit la date d'entrée en vigueur du permis comme l'a admis la cour administrative d'appel de Marseille, le 8 juillet 2019 (n° 18MA04116). Cette évolution législative est transposée dans les mêmes termes au maintien des décisions de non opposition préalable et des permis d'aménager sur lesquels sont fondés les permis de construire de lotissements. (Article L. 42-14 alinéa 4 du Code de l'urbanisme)

Le pétitionnaire sanctionné uniquement en cas de fraude

L'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit une infraction autonome en cas de construction en méconnaissance de certaines règles d'urbanisme tel que le règlement national d'urbanisme, le PLU ou le SCOT a vu sa portée limitée par la loi Elan. En effet cette dernière, a ajouté un alinéa à l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme qui indique que « sauf en cas de fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation. ».

Concrètement il ne pourra pas être fait le reproche au titulaire d'une autorisation d'urbanisme d'avoir exécuté son autorisation même si cela revient à méconnaître, par exemple, le PLU applicable. Cette disposition est également applicable au pétitionnaire ayant construit sur la base d'une autorisation délivrée sur le fondement d'un PLU annulé par la suite. Ce nouvel aliéna protège donc les pétitionnaires de bonne foi qui ont respecté leur autorisation et par là même enfreint un autre document d'urbanisme. L'article prévoit quand même une exception en cas de fraude.

La démolition un risque qui s'éloigne encore davantage...

La loi du 6 août 2015 dite « loi Macron » (n° 2015-990) avait très largement réduit le champ d'appli-

cation de l'action en démolition. Ce mécanisme permettait à un tiers de demander la démolition d'un immeuble devant les juridictions judiciaires lorsque le permis de construire qui avait autorisé la construction était illégal. Le tiers disposait d'un délai de deux ans pour agir. Ce mécanisme entraînait une importante insécurité juridique.

La loi Macron en avait considérablement réduit la portée en limitant cette hypothèse aux secteurs protégés faisant de la règle, l'exception. La loi Elan a donné un second souffle à l'action en démolition. Le nouvel article L. 600-6 du Code de l'urbanisme dispose ainsi que : « lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déféré préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'État dans le département peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le 1° de l'article L. 480-13. Le représentant de l'État dans le département peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées aux a à n du même 1° ». Ainsi l'action en démolition est ouverte au préfet même en dehors des secteurs protégés visés par le 1° de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme. En revanche, l'action des tiers, elle, reste limitée aux secteurs protégés.

Henri Deblequis
avocat,
Cabinet ASEA