

Encadrement des recours juridictionnels

Les recours juridictionnels retardent les opérations de construction, dans certains cas les rendent impossibles. Le Gouvernement souhaite sécuriser les constructeurs afin de rendre le contentieux moins pénalisant pour la réalisation des projets.

La réduction de l'insécurité liée au recours contentieux passe par les objectifs suivants :

- ✓ **la réduction des délais de jugement** des recours contre les autorisations d'urbanisme ;
- ✓ **la consolidation des autorisations** existantes ;
- ✓ **le renforcement de la sanction des recours** abusifs.

RÉDUCTION DES DÉLAIS DE JUEMENT

- **Limiter, pour les principaux projets de logements**, le délai de jugement à 10 mois alors qu'il n'y avait pas de délais pour juger en urbanisme.

- **Encadrer le référé suspension** dans le temps et imposer au requérant dont le référé suspension est rejeté de confirmer le maintien de sa requête au fond. Auparavant, la suspension d'une autorisation pouvait être demandée sans conditions de délais.

- **Éviter la multiplication des instances contre un même projet** : les autorisations modificatives ou de régularisation devront être contestées dans le cadre de l'instance

introduite contre l'autorisation initiale et ne donneront plus lieu à une instance séparée.

- **Cristalliser** les moyens en fixant automatiquement une date au-delà de laquelle il n'est plus possible d'avancer de nouveaux arguments, en remplacement de la cristallisation actuelle qui se fait sur décision du juge.

- **Prolonger la suppression de l'appel** jusqu'au 31 décembre 2022 pour certains projets de construction dans les zones tendues.

CONSOLIDATION DES AUTORISATIONS ET DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- **Limiter les effets** des annulations des documents d'urbanisme sur les autorisations de construire et les permis d'aménager pour des lotissements, dès lors que l'annulation totale ou partielle du docu-

ment d'urbanisme est prononcée pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

- **Inciter à la régularisation des autorisations** de construire sous l'égide du juge, en obligeant le juge, d'une part, à motiver le refus de ne prononcer qu'une annulation partielle ou un sursis à statuer et, d'autre part, à faire usage de ces dispositions lorsque c'est possible, obligations qui n'existaient pas auparavant.

- **Sécuriser les travaux si l'autorisation est définitive** : les travaux ne pourront plus être contestés devant le juge pénal si l'autorisation de construire est devenue définitive.

- **Renforcer le mécanisme de prescription administrative** : le champ de cette prescription, qui permet des travaux sur des constructions illégales mais anciennes, est précisé.

- **L'obligation de notifier les requêtes** est étendue à toutes les décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol, alors qu'elle était avant limitée à certains types d'autorisations.

- **Encadrer les recours contre les constructions achevées** : dans certains cas ce recours était possible un an après achèvement. Ce délai est abaissé à six mois.

- **Création d'une attestation de non-recours** : cette attestation sera délivrée par le tribunal et permettra aux tiers autres que la commune ou le titulaire de l'autorisation de s'informer de l'existence ou non d'un recours.

RENFORCEMENT DE LA SANCTION ET DU CONTRÔLE DES RECOURS ABUSIFS

- **Faciliter l'exercice de l'action** en responsabilité contre les recours abusifs, associatifs ou autres, et ainsi permettre des condamnations pécuniaires, aujourd'hui très rares, notamment du fait de l'exigence d'un préjudice excessif.

- **Encadrer les transactions financières** visant à obtenir un désistement en cas de recours, d'une part, en les interdisant au profit d'associations, d'autre part, en étendant sauf lorsqu'elles défendent leurs intérêts matériels propres l'obligation d'enregistrement aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours.

L'objectif est de dissuader les associations créées au profit d'intérêts privés de marchandiser leur désistement et d'imposer la transparence sur les transactions, quelle que soit l'étape de la procédure, notamment lors du recours gracieux.

- **Encadrer les recours associatifs de circonstance** : une association ne sera recevable à agir que si ses statuts sont déposés au moins un an avant l'affichage de la demande d'autorisation.

- **Les conditions d'existence de l'intérêt à agir** sont étendues à toutes les décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol, alors qu'elles étaient auparavant limitées à certains types d'autorisations.

- **Fournir les pièces démontrant l'intérêt à agir** : cette obligation n'existait pas auparavant. Elle est dorénavant expressément exigée, pour les particuliers comme pour les associations.

- **Supprimer la date d'affichage de la demande** en mairie du panneau d'affichage de l'autorisation de construire. Cette date sera reprise dans la décision d'autorisation de construire qui est dans le dossier du juge. Ce dernier pourra utiliser plus facilement les mécanismes qui lui permettent de rejeter un recours en fonction de cette date.

AMÉLIORATION DE LA LUTTE CONTRE LES CONSTRUCTIONS ILLÉGALES

Actuellement, l'action en démolition suite à un permis de construire annulé est limitée aux zones les plus sensibles. Dorénavant, le préfet pourra, en cas de permis de construire annulé sur déféré préfectoral, exercer l'action en démolition sans limitation de zones.

Ces dernières années le délai moyen de jugement des recours contre les permis de construire s'est stabilisé à 23 mois en première instance, 16 à 18 mois en appel et 14 mois en cassation.

La durée moyenne des recours contre les autorisations d'occupation des sols reste donc longue, toutes instances confondues.

