

## Réglementation

### Des demandes de permis de construire sécurisées

**Un terrain, plusieurs permis.** Le texte issu de la CMP approuve notamment la proposition des sénateurs permettant à un pétitionnaire de demander une nouvelle autorisation de construire sur un même terrain, sans que cette demande n'emporte retrait implicite de l'autorisation précédemment obtenue.

**Instruction dématérialisée.** S'agissant des modalités d'instruction des permis, il est prévu que les communes de plus de 3500 habitants disposent, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, d'une téléprocédure pour recevoir et instruire ces demandes sous forme dématérialisée.

Enfin, le texte ajoute la possibilité, pour l'organe délibérant de l'autorité compétente, de confier l'instruction des demandes d'autorisation de construire à des prestataires privés.

### Un contentieux plus efficace

La loi Elan poursuit l'œuvre initiée par le décret du 17 juillet 2018 (3), qui modifie déjà plusieurs dispositions portant sur le contentieux de l'urbanisme, en apportant de nouvelles chausse-trapes pour les requérants.

**Associations.** Pour les associations tout d'abord, il ne suffira plus seulement d'avoir des statuts antérieurs à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. Elles devront dorénavant démontrer que leur dépôt est intervenu au moins un an avant ledit affichage.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques au référé-suspension dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis sont créées. Un tel recours est limité dans le temps : il ne peut en effet être intenté que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort, la condition d'urgence étant ici présumée satisfaite.

**Régularisation des permis facilitée.** En outre, l'annulation partielle et le sursis à statuer doivent désormais être privilégiés par le juge chaque fois que la régularisation de l'autorisation est possible.

Quant aux conditions de contestation d'un permis modificatif de régularisation, elles sont précisées, conformément à la

jurisprudence récente du Conseil d'Etat (4). Ainsi, pour éviter les recours en cascade, le permis modificatif ne pourra plus être contesté que dans le cadre de l'instance engagée contre le permis initial.

**Action en responsabilité plus aisée à mettre en œuvre.** L'article L. 600-7 du C. urb. concernant l'action en responsabilité contre un requérant abusif est modifié, pour en permettre une plus grande application par le bénéficiaire de l'autorisation : l'« excès de la défense légitime » n'est plus évoqué. On ne parle plus désormais que de « comportement abusif ». Le terme « excessif » rapporté au préjudice est quant à lui supprimé. Par ailleurs, l'alinéa disposant qu'une association est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes est totalement supprimé.

**Transactions financières.** Enfin, s'agissant des transactions visant à obtenir un désistement en cas de recours (art. L. 600-8 C. urb.), la loi Elan apporte quelques nuances au texte d'origine. D'une part, peuvent recourir à une transaction non seulement les personnes qui ont demandé l'annulation d'un permis mais également - c'est la nouveauté du texte - celles qui ont eu « l'intention de demander » une telle annulation. Sur ce point, la question se pose de savoir comment une telle intention pourra être démontrée : toute lettre, courriel ou discussion avec le promoteur pourra opportunément être invoquée par ce dernier si nécessaire. D'autre part, le texte interdit aux associations de recourir aux transactions lorsqu'elles ont « pour contrepartie le versement d'une somme d'argent ».

### Des modifications à la marge pour l'environnement

Les dispositions du Code de l'environnement relatives à l'évaluation environnementale sont modifiées à la marge, la loi Elan précisant que l'autorité environnementale qui décide de soumettre un projet ou un plan à évaluation environnementale après examen au cas par cas

devra préciser les objectifs poursuivis par la réalisation de cette évaluation.

Par ailleurs, à l'instar de ce qui existait déjà pour les projets soumis à concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du C. urb., le texte modifie l'article L. 121-15-1 du C. env. pour y ajouter que les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire ou d'aménager ayant fait l'objet d'une concertation non obligatoire au titre de l'article L. 300-2 du C. urb. ne peuvent pas faire l'objet d'une concertation préalable au titre du C. env. Objectif : éviter les doublons de procédure.

### Autres mesures adoptées

Côté aménagement foncier tout d'abord, les conditions d'adhésion à un établissement public foncier (EPF) sont assouplies pour favoriser le recours à ces outils.

**Lutte contre l'étalement urbain, un nouvel objectif.** La lutte contre l'étalement urbain est explicitement ajoutée aux objectifs de développement durable des collectivités en matière d'urbanisme, au même titre que le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés ou encore la revitalisation des centres urbains et ruraux.

**Droit de visite.** Enfin, la loi Elan remanie entièrement les règles applicables au contrôle de conformité, par l'administration, des lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis au Code de l'urbanisme. Objectif : rendre ce droit de visite plus lisible et plus efficace.

Après la loi Alur du 24 mars 2014, la loi Elan est un nouveau mastodonte qu'il va falloir digérer. Il reste néanmoins bien plus facile d'accès et plus lisible que son prédécesseur, malgré ses très nombreuses dispositions touchant au droit de l'urbanisme. ●

(1) Décret n° 2017-1764 du 27 décembre 2017 relatif à l'établissement public Société de livraison des ouvrages olympiques.

(2) A l'heure où nous imprimons, le Conseil constitutionnel est saisi de certaines dispositions de la Loi littoral.

(3) Décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme.

(4) CE, 7 mars 2018, n° 404079.