



Direction Départementale des
Territoires de la Haute-Garonne

PRÉFET DE LA
HAUTE-GARONNE

DDT31 Info
Un service de l'État à vos côtés

Contrôle de légalité

Contact : Mission Affaires Juridiques et Contrôles

Cette lettre propose une veille sélective des nouveautés réglementaires dans le domaine juridique.

Actualités

Des mesures pour mieux sécuriser les autorisations de construire, lutter contre les recours abusifs et accélérer les délais de jugement

Pour en savoir plus : Légifrance, décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 relatif au contentieux de l'urbanisme, et loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018

Une sécurisation des autorisations de construire délivrées

Mars 2019



Elles sont pour la plupart issues du rapport « propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace » du groupe de travail présidé par Christine Maugüe

- Une attestation de non recours ou une pièce indiquant la date de réception du recours qui peut être demandée auprès de la juridiction compétente par les tiers qui ne sont pas destinataires des recours contentieux (article R600- 7 du code l'urbanisme).
- Les recours gracieux et contentieux obligatoirement notifiés aussi pour les refus de retirer ou d'abroger un acte ou pour les constats de caducité d'une autorisation d'urbanisme (article R600-1).
- Des décisions relatives à l'occupation du sol maintenues même en cas d'annulation totale ou partielle ou déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme (SCOT, PLU, Carte communale) portant sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet. (article L442.14). L'illégalité, du document d'urbanisme ayant servi de fondement aux refus entraîne cependant l'annulation de la dite décision. (article L600-12.1)

Des recours abusifs plus difficiles

- Un délai de six mois (au lieu d'un an) après achèvement de la construction ou de l'aménagement pour les recours en cas d'absence de preuve de l'affichage sur le terrain. (article R600-3).
- La date d'affichage de la demande d'autorisation en mairie indiquée, dans la décision d'autorisation ou dans le certificat d'autorisation tacite pour faciliter l'analyse de la recevabilité des recours contentieux. (articles R424-5 et R424-13).
- Des règles sur l'intérêt à agir étendues à l'ensemble des décisions d'utilisation et d'occupation du sol, et renforcées : Une durée d'existence minimale pour une association introduisant un recours contentieux contre une autorisation d'urbanisme (dépôt des statuts depuis plus d'un an avant affichage en mairie de la demande du pétitionnaire (L600-1.1. et L600-1 .2).
- Les référés suspension encadrés dans le temps et le maintien de la requête au fond qui doit être confirmé dans un délai d'un mois après rejet de la suspension (article L600-3 article L.521-1 code de justice administrative)
- Les décisions modificatives et les mesures de régularisation qui ne peuvent être contestées que dans le cadre de l'instance initiale (article L600-5.2)
- Le refus de prononcer une annulation partielle ou un sursis à statuer par le juge qui doit être désormais motivé (articles L600-5 et L600-5.1)
- Un dispositif d'action en responsabilité contre les recours abusifs, associatifs ou autres, amélioré afin de faciliter les condamnations pécuniaires (article L600-7).

Des jugements plus rapides

- Un délai de 10 mois fixé au tribunal administratif ou à la cour d'appel pour juger les requêtes dirigées contre un permis de construire de plus de deux logements, les permis d'aménager un lotissement (article R600-6)
- Jusqu'au 31 décembre 2022, un jugement en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs sur les recours contre les permis, de construire de démolir d'un bâtiment à usage principal d'habitation, ou d'aménager situés dans les communes où la taxe sur les logements vacants s'applique (article 232 du code général des impôts et décret d'application).
- Un délai de deux mois à partir de la notification aux parties du premier mémoire en défense pour évoquer des moyens nouveaux à l'occasion de contentieux urbanisme, sauf cas particuliers. (jusqu'à présent ce délai était librement fixé par le juge) (article R.600-5).
- Une action civile en démolition sans limitation aux zones protégées, qui peut être exercée par le Préfet en cas de permis de construire annulé sur déféré préfectoral (article L600-6)
- Absence de sanction pour un bénéficiaire, d'une autorisation définitive d'occupation du sol délivrée selon les règles du code, qui exécute les travaux conformément à cette autorisation, sauf en cas de fraude.
- Un meilleur encadrement des transactions financières (article L600-8).

Zoom sur l'étude de sécurité publique

L'étude de sécurité publique a pour objet d'apporter aux maîtres d'ouvrages et aux maîtres d'œuvre les savoirs utiles afin d'appréhender au mieux les risques susceptibles d'atteindre les personnes et les biens dans les projets de construction et d'aménagement.

L'objectif est :

- de faciliter une meilleure prise en compte des questions de sécurité qu'il s'agisse par exemple des choix des matériaux, de la gestion des flux de circulation ou des conditions d'intervention des forces de sécurité.
- de créer les conditions d'un dialogue le plus en amont possible entre les autorités administratives chargées de la sécurité et les initiateurs d'un projet d'aménagement ou d'équipement afin de réduire les risques liés à la sécurité.

Une étude de sécurité est obligatoire s'il est envisagé de réaliser :

* Aucamville, Aussonne, Auzeville Tolosane, Auzielle, Balma, Beaupuy, Bauzelle, Bleberaud, Blagnac, Brax, Bruguières, Castanet-tolosan, Castelnest, Castelmaurou, Cépet, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Daux, Deyme, Eaunes, Escalquens, Fenouillet, Fonbeauzard, Frouzins, Gagnac-sur-Garonne, Gratentour, Labarthe-sur-Lèze, Labastide-Saint-Sernin, Labège, Lacroix-Falgarde, Lapeyrouse-Fossat, Launaguet, Lauzerville, Lèguevin, Lespinasse, Mervilla, Mondonville, Montbéron, Montrabé, Muret, Péchabou, Pechbonnieu, Pechbusque, Pibrac, Pin-Balma, Pinsaguel, Pins-Justaret, Plaisance-du-Touch, Pompertuzat, Portet-sur-Garonne, Quint-Fonsegrives, Ramonville-Saint-Agne, Roques, Roquettes, Rouffiac-Tolosan, Saint-Alban, Saint-Genies-Bellevue, Saint-Jean, Saint-Jory, Saint-Loup-Cammas, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Sauveur, La Salvétat-Saint-Gilles, Seilh, Seysses, Toulouse, Tournefeuille, L'Union, Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Villate, Villeneuve Tolosane.

- **Dans une commune incluse dans l'agglomération de Toulouse*** (agglomération de plus de 100 000 habitants au sens du recensement général de la population).
 - une opération d'aménagement avec création de surface de plancher supérieure à 70 000 m² en une ou plusieurs phases
 - une construction avec création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 70 000 m²
 - un établissement recevant du public de première ou deuxième catégorie (au sens de l'article R123-19 du code de la construction et de l'habitation)
 - des travaux et aménagements soumis à permis de construire dans un établissement recevant du public de première ou deuxième catégorie augmentant de plus de 10 % l'emprise au sol, ou modifiant les accès sur la voie publique,
 - un établissement d'enseignement du second degré de troisième catégorie.
- **En dehors de l'agglomération :**
 - un collège, lycée, lycée professionnel, public ou privé, dont l'effectif est supérieur à 300 personnes. (1ère, 2ème, 3ème catégorie au sens de l'article R123-19 du CCH).
 - une gare ferroviaire, routière de 1ère ou 2ème catégorie, ou des travaux soumis à permis de construire sur une gare existante de même catégorie augmentant de plus de 10 % l'emprise au sol, ou modifiant les accès à la voie publique
- **À l'intérieur d'un périmètre spécifique défini par arrêté du préfet.**
 - une opération d'aménagement ou ERP
 - un projet de rénovation urbaine comportant la démolition d'au moins 500 logements à l'intérieur d'un périmètre spécifique défini par un arrêté du Préfet

L'étude de sécurité publique **EST OBLIGATOIRE**

Point de vigilance :

La pièce PC 16 figure t elle dans le permis de construire (article R431-16i du code de l'urbanisme) ?

Consulter la sous commission sécurité publique de la Haute Garonne (direction des services administratifs – cabinet – pôle sécurité intérieure – 1 place saint Etienne 31038 Toulouse cédex 9)

Majorer le délai d'instruction de deux mois au titre de la consultation de la commission départementale (article R423-25 du code de l'urbanisme).

En l'absence de réponse de la sous - commission dans les deux mois, l'avis est réputé favorable (article R114-3 du code de l'urbanisme).

En cas d'avis défavorable, l'autorité compétente est tenue de refuser l'autorisation (article R424-5.1 du code de l'urbanisme).

L'étude doit comporter :

- un diagnostic (contexte social et urbain, interaction projet et environnement immédiat)
- une analyse du projet au regard des risques de sécurité publique
- les mesures proposées (aménagement des voies et espaces publics en cas de construction, implantation, destination, nature, architecture, dimensions aménagement des abords...) pour prévenir et réduire les risques de sécurité publique, faciliter les missions de police gendarmerie et de secours, opportunité d'un dispositif de vidéo protection.

En cas :

- de travaux ou aménagements sur un ERP existant, le diagnostic est limité à l'interaction du projet et son environnement elle ne porte que sur la partie de l'établissement concernée par les travaux d'étude de moins de quatre ans.

Il ne peut y avoir de dérogation à cette obligation, la responsabilité de l'État pouvant être engagée.