

METTRE L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DES PROJETS IMMOBILIERS POUR SÉCURISER CEUX QUI LES PORTENT

- 30 ans de réformes.
- 6 rapports visant à traiter du contentieux des autorisations d'urbanisme.
- Une dizaine de textes législatifs et réglementaires.
- Le nombre total de recours représente de 1,2 à 1,6 % des permis.
- 50 % des permis attaqués correspondent à des constructions individuelles, entre un quart et un tiers à des habitats collectifs.
- 10 % des recours émanent d'associations, 10 autres % des préfets. (*Rapport Maugué 2018*)

Le contentieux de l'urbanisme a fait l'objet de nombreuses réformes visant à éviter l'annulation des permis de construire.

Ces réformes sont allées dans le bon sens. Elles ont sécurisé la phase contentieuse ; l'aval, en d'autres termes, d'une autorisation d'urbanisme. Mais l'exécution des permis de construire se trouve depuis quelques années fragilisées par un nouvel impact : le droit de l'environnement. La méconnaissance de procédures environnementales peut par exemple être de nature à vicier une autorisation d'urbanisme, de même que l'atteinte à une espèce protégée ou à la biodiversité. Il en va également ainsi du risque pour la santé humaine qui peut être de nature à bloquer la mise en œuvre d'un permis de construire à travers le droit à un environnement sain.

Sécuriser l'exécution des autorisations d'urbanisme appelle par conséquent de nouvelles mesures. Nous proposons de les faire porter sur l'amont des autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire sur la phase de la conception, et non plus sur l'aval, la phase contentieuse.

Les deux idées maîtresses sont :

- L'anticipation de la question environnementale permet de sécuriser le projet, tout en garantissant une protection et une prise en compte adéquate de l'environnement ;
- L'appréhension globale des projets permet de faire de l'environnement un élément déterminant dans la conception même du projet.

LE 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

De faire de l'environnement le socle des projets en systématisant l'exigence d'une notice ou d'un diagnostic environnemental pour toutes les autorisations d'urbanisme. Son contenu sera adapté en fonction de la taille et des impacts du projet. L'étude d'impact pourra valoir notice ou diagnostic environnemental.

De simplifier et de sécuriser la situation des maîtres d'ouvrage :

- En créant une autorisation de projet unique délivré par le maire et soumise à accord préalable du préfet au titre des législations environnementales (eau, ICPE, espèces protégées...).
 - Les délais d'instruction seront encadrés et garantis ;
 - Le contenu du dossier sera adapté en fonction des caractéristiques du dossier.
- En donnant la possibilité au maître d'ouvrage en amont du dépôt de l'autorisation de projet unique de demander un rescrit procédural, délivré par le maire dans un délai de 3 mois après avis du préfet. Ce rescrit précisera l'ensemble des procédures à respecter et le contenu du dossier d'autorisation unique. Il cristallisera les procédures applicables pendant un délai de trois ans à compter de sa délivrance. En l'absence de rescrit procédural, le maire aura trois mois à compter du dépôt de l'autorisation pour valider les procédures à respecter au titre du projet.
- La création d'une autorisation de projet unique nécessitera d'organiser et d'unifier les modes de contestation des accords préalables au titre des législations environnementales et de réinterroger l'ensemble des spécificités du contentieux de l'urbanisme afin de lui donner sa pleine efficacité dans le cadre de ce nouveau dispositif.