

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Quelles sont les nouveautés apportées par les textes récents au sein du contentieux de l'urbanisme ?

L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013, **entrée en vigueur le 19 août 2013** et son décret d'application n° 2013-279 du 1^{er} octobre 2013 **qui entrera en vigueur le 1^{er} décembre 2013**, visent à **accélérer les délais et le traitement des contentieux en matière d'urbanisme** ainsi qu'à **prévenir les recours dits abusifs** contre les autorisations d'urbanisme « **tout en préservant le droit au recours, protégé par la constitution, dans l'objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de logements** ».

LES CONFIRMATIONS :

Appréciation de l'intérêt pour agir

Le nouvel article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme confirme **l'intérêt pour agir d'une personne privée, physique ou morale**, contre les autorisations d'urbanisme dès lors que la construction, l'aménagement ou les travaux contestés « **sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement** »

LES NOUVEAUTES :

Appréciation de l'intérêt pour agir

L'intérêt à agir s'appréciera désormais à **la date de l'affichage en mairie de la demande d'autorisation querellée**, conformément au nouvel article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme.

Ceci réduit donc **l'intérêt des acquisitions réalisées « in extremis » dans le seul objectif de contester le projet de construction** à des fins soit dilatoires, soit pécuniaires. Seule la justification de « **circonstances particulières** » permettra d'écarter cette règle.

Si cette nouveauté incitera vraisemblablement les pétitionnaires à **faire établir un constat d'huissier concernant l'affichage en mairie de leur demande d'autorisation d'urbanisme**, notons que ces dispositions ne semblent pas s'appliquer aux déclarations préalables.

Pouvoirs du juge

Le nouvel article L. 600-5 du code de l'urbanisme réaffirme le pouvoir du juge d'**annuler partiellement** une autorisation d'urbanisme si le projet contesté est affecté d'un vice susceptible de régularisation.

Pouvoirs du juge

En cas de recours en annulation contre une autorisation d'urbanisme, le juge pourra désormais :

-**fixer un délai dans lequel le titulaire du permis pourra solliciter la régularisation du vice l'affectant** (art. L. 600-5 CU) et **une date limite au-delà de laquelle les nouveaux moyens ne pourront être soulevés par le requérant** (art. R. 600-4 CU) ;

-**surseoir à statuer** sur l'annulation d'une autorisation d'urbanisme lorsqu'il constate que **la régularisation est possible par un permis modificatif** (art. L. 600-5-1 CU) ;

-**condamner accessoirement au recours en annulation** les personnes physiques ou morales au paiement **de dommages et intérêts**, si leur recours excède la défense de leurs intérêts légitimes et cause un préjudice excessif au bénéficiaire du permis (art. L. 600-7 CU).

- **A retenir du rapport Labetoulle « Construction et droit : pour un meilleur équilibre » qui a inspiré l'ordonnance commentée :**

L'ordonnance a exclu la proposition qui, selon Daniel Labetoulle, aurait été la plus efficace : **la limitation des cas où l'annulation du permis peut entraîner une démolition**. Selon lui, c'est bien cette menace de démolition qui, bien que virtuelle, paralyse le constructeur et constitue la force du chantage des recours « crapuleux » et le principal moyen de pression.

- **A noter du décret du 1^{er} octobre 2013 :**

Une innovation fera l'objet d'une expérimentation sur cinq ans : **les requérants ne pourront plus faire appel (cassation seulement) d'un jugement statuant sur une autorisation d'urbanisme délivrée par une commune de plus de 50 000 habitants soumise à la taxe sur les logements vacants** (art. 232 CGI).

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,
Docteur en droit public

Muriel JUAN,
Docteur en droit public

Grégoire DE MONTALEMBERT
Master droit public fondamental

Maxime BRETELLE
Master droit de l'urbanisme

Contact : ob@riviereavocats.com