



Le point sur

L'actualité en droit de l'urbanisme et en contentieux administratif



Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement

Décret n° 2016-1480 du 2 novembre 2016 portant modification du code de justice administrative (partie réglementaire)

Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement

Arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme

Avril 2017



1.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ne vous est pas inconnue.

Souvenez-vous, c'est elle qui est venue :

- supprimer toute date butoir pour la Grenellisation des PLU (communaux et intercommunaux) ;
- simplifier le maintien des POS lorsqu'un PLU intercommunal est en cours d'élaboration.

Nous avons eu l'occasion de longuement développer ces deux aspects dans une note d'actualité qui y était consacrée, en février dernier, intitulée « Le point sur les PLU : transfert de compétence / Grenellisation ».

Evidemment, nous ne reviendrons donc pas ici sur ces sujets.

Mais cette loi porte en son sein d'autres sujets.

Archétype, selon un auteur, de ce qu'une loi ne devrait pas être : trop longue [224 articles], portant sur d'innombrables sujets sans lien entre eux et disséminés dans le texte et sans plus de rapports avec son intitulé [ex : dispositions relatives aux ascenseurs !], ce texte fait apparaître des dispositions éparpillées apportant notamment d'autres modifications au code de l'urbanisme que celles évoquées ci-avant.

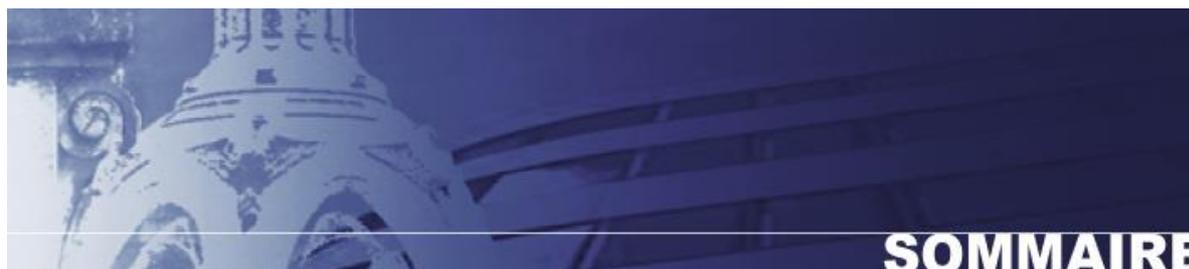
Nous profiterons de la présente note d'actualité pour revenir également sur les derniers ajustements ayant touché le droit de l'urbanisme : le décret du 27 février 2017 [seuil des lotissements soumis à architecte] et l'arrêté du 30 mars 2017.

2.

La loi du 27 janvier 2017 n'a pas été sans influence sur le contentieux de l'urbanisme, même si les modifications restent à la marge.

Ce sera l'objet de la seconde partie de la présente note.

Cette ultime partie sera également l'occasion de faire le point sur le décret du 2 novembre 2016 ayant porté modification de la partie réglementaire du code de justice administrative.



1. NOUVELLES DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT DE L'URBANISME 5

Nouvelles dispositions relatives au droit de l'urbanisme6

1. Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté7

Dispositions relatives aux SCOT: modification de périmètre [articles L. 143-10 et suivants du code de l'urbanisme]7

a) *Sur la forme*7

b) *Sur le fond*.....7

Dispositions relatives aux EPF: modification de périmètre9

Fin des PLUi valant SCOT9

Incidence des fusions d'intercommunalités sur les PLU9

Déclaration des coupes et abattages 10

Elaboration ou révision du POS ou du PLU : précision sur le moment à partir duquel il est possible de surseoir à statuer 10

Droit de préemption du Préfet dans les communes carencées 10

Pas d'exclusion des donations aux fondations, congrégation... 11

Extension du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) 11

Délégation facilitée 11

Spécificités de la Métropole parisienne..... 11

Modifications apportées au droit de priorité 12

Délégation facilitée 12

Exercice facilité 12

2. Décret n°2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement 12

3. Arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme 13

La prise en compte des modifications législatives et réglementaires 13

La prise en compte des mesures de simplification 14



2. LES CHANGEMENTS RECENTS EN MATIERE DE CONTENTIEUX..... 15

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.....16

Caducité possible de la requête introductive d'instance..... 16

Recours abusif : une disposition avortée..... 17

Décret n°2016-1480 du 2 novembre 2016 portant modification de la partie réglementaire du code de justice administrative18

Elargissement des causes de rejet d'un recours par voie d'ordonnance 18

Révolution dans les litiges de travaux publics 18

La cristallisation des moyens 19

Le « désistement d'office n°1 »20

Le « désistement d'office n°2 »20

Les demandes non-contradictaires de pièces complémentaires21

Le relèvement du plafond de l'amende pour recours abusif21

La fin de la cristallisation des moyens propre au code de l'urbanisme22

1

Nouvelles dispositions relatives au droit de l'urbanisme



Nouvelles dispositions relatives au droit de l'urbanisme



CE QU'IL FAUT RETENIR

De la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté :

- *Cette loi comporte d'importantes dispositions en matière de Grenellisation des PLU et de maintien des POS mais nous renvoyons sur ce sujet à notre note d'actualité, de février dernier, « Le point sur les PLU : transfert de compétence / Grenellisation ».*
- Plusieurs dispositions sont introduites pour gérer l'évolution des périmètres d'EPCI et d'EPFL.
- Les PLUi ne peuvent plus valoir SCOT.
- Entre le moment où l'élaboration (ou révision) d'un PLU est prescrite et son approbation, une déclaration préalable doit désormais être établie préalablement à l'abattage ou la coupe d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, à l'instar de l'obligation qui existait et qui demeure pour les coupes et abattages dans les bois, forêts ou parcs.
- La loi précise à partir de quel moment il est possible de surseoir à statuer lors de l'élaboration ou révision du POS ou du PLU.
- Plusieurs modifications ponctuelles sont apportées aux droits de préemption pour en faciliter l'exercice.

Du décret n°2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement :

- Recours obligatoire à l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement sur les terrains d'une superficie supérieure à 2.500 m².

1. Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Dispositions relatives aux SCOT: modification de périmètre [articles L. 143-10 et suivants du code de l'urbanisme]

La loi pour l'égalité et la citoyenneté vise à prendre toutes les mesures nécessaires pour traiter la diversité des situations en matière de schémas de cohérence territoriale [SCOT] créés par la recomposition territoriale et notamment des dispositions permettant de gérer les SCOT existants ou en cours jusqu'à l'élaboration d'un SCOT sur le nouveau périmètre élargi résultant de ces évolutions de périmètres, et de conserver ainsi le bénéfice des travaux engagés.

Notons que les articles L. 143-10 à L. 143-16 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la loi pour l'égalité et la citoyenneté, sont applicables uniquement aux EPCI à fiscalité propre créés à compter du 1^{er} janvier 2017, en application des I et III de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, ou dont le périmètre a évolué à compter de cette même date en application du II du même article 359.

a) Sur la forme

Les articles L. 143-10 à L. 143-15 du code de l'urbanisme étaient regroupés, jusqu'à l'adoption de la loi pour l'égalité et la citoyenneté, dans une seule et même sous-section intitulée « *Modification du périmètre* » [de l'établissement public en charge du SCOT].

Désormais, une sous-section spécifique est attribuée à chaque conséquence induite par la modification du périmètre de l'établissement public en charge du SCOT :

- La sous-section 2 est intitulée « *Extension du périmètre de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale* » et comprend l'article L. 143-10.
- Une sous-section 3 intitulée : « *Réduction de périmètre de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale* » comprend l'article L. 143-11.

- Une sous-section 4 intitulée : « *Couverture partielle d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par le périmètre d'un seul schéma de cohérence territoriale* » comprend l'article L. 143-12.
- Une sous-section 5 intitulée : « *Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre comprenant des communes appartenant à plusieurs schémas de cohérence territoriale* » comprend l'article L. 143-13.
- Une sous-section 6 intitulée : « *Fusion d'établissements publics dont au moins un est porteur de schéma de cohérence territoriale* » comprend l'article L. 143-14.
- Une sous-section 7 intitulée : « *Retrait en cours de procédure* » comprend l'article L. 143-15.

b) Sur le fond

- L'article L. 143-10 maintient le principe selon lequel la décision d'extension du périmètre de l'établissement public en charge du SCOT emporte extension du périmètre du SCOT.

Notons que cette extension peut intervenir en application des dispositions générales du code général des collectivités territoriales (CGCT) mais également – nouveautés introduites par la loi commentée – en application des articles 35 et 40 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et des articles L. 143-12 ou L. 143-13 du code de l'urbanisme.

Surtout, l'article L. 143-10 offre la possibilité aux établissements compétents :

- d'achever les procédures d'élaboration et d'évolution en cours sur le ou les périmètres antérieurs à l'extension, lorsque le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, s'il est requis, a eu lieu avant l'extension du périmètre ;
- d'engager les procédures de modification ou de mise en compatibilité des SCOT approuvés, dont il assure le suivi.

L'article L. 143-10 maintient l'obligation pour les établissements compétents en matière de SCOT de prescrire, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du SCOT, l'élaboration d'un schéma ou la révision, ou la modification de l'un des schémas en vigueur, pour couvrir l'intégralité du périmètre étendu de SCOT.

▪ L'article L. 143-11 du code de l'urbanisme, relatif à la réduction du périmètre de l'établissement en charge du SCOT, est peu modifié par la loi pour l'égalité et la citoyenneté. En effet, sont conservés les principes selon lesquels :

- La décision de retrait d'une commune ou d'un EPCI au sein de l'établissement en charge du SCOT emporte réduction du périmètre du SCOT et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'EPCI retiré ;
- Par dérogations à certaines dispositions du CGCT, lorsque le périmètre d'un EPCI à fiscalité propre est entièrement compris dans celui d'un SCOT, cet EPCI est substitué de plein droit à ses communes membres ou à l'établissement dont il est issu dans l'établissement public en charge du SCOT. Ni les attributions de l'établissement public ni le périmètre dans lequel il exerce ses compétences ne sont modifiés.

Toutefois, jusqu'à l'adoption de la loi pour l'égalité et la citoyenneté, cet article prévoyait que pendant un délai de six ans à compter du retrait, la règle de l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT ne s'appliquait pas aux communes et EPCI se retirant d'un périmètre de SCOT applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de SCOT.

L'article L. 143-11 dans sa nouvelle rédaction supprime cette tolérance et tend à donner toute son effectivité à la règle de l'urbanisation limitée.

▪ L'article L. 143-12 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi pour l'égalité et la citoyenneté, vient mettre un terme au régime transitoire, source d'insécurité juridique, qui existait jusqu'à présent.

En effet, jusqu'à présent, lorsque le périmètre d'un EPCI à fiscalité propre n'était pas entièrement compris dans celui d'un SCOT, celui-ci devenait, au terme d'un délai de 6 mois, membre de plein droit de l'établissement public

porteur du SCOT et le périmètre du SCOT était étendu en conséquence, sauf lorsque :

- l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre s'était prononcé, dans ce délai, contre son appartenance à cet établissement public, ou si ;
- dans ce même délai, l'établissement public chargé de l'élaboration du schéma s'opposait à l'extension.

Non seulement la période transitoire était relativement longue mais surtout aucun mécanisme d'adhésion anticipée n'était inscrit dans le code de l'urbanisme fragilisant ainsi la situation juridique de nombreux établissements publics y ayant recours afin de pas paralyser leur fonctionnement pendant 6 mois.

Désormais, l'article L. 143-12 du code de l'urbanisme :

- raccourcit à 3 mois le délai concernant l'adhésion de plein droit ;
- ôte la possibilité à l'organe délibérant de l'établissement public porteur du SCOT de s'opposer à l'extension de son périmètre ;
- offre la possibilité à l'EPCI à fiscalité propre de se prononcer pour son appartenance à l'établissement public porteur du SCOT avant le terme du délai de 3 mois et précise que dans ce cas, la délibération de l'EPCI à fiscalité propre emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

▪ La loi pour l'égalité et la citoyenneté calque les dispositions de l'article L. 143-13 sur celles de l'article L. 143-12 s'agissant de la réduction du délai pour l'adhésion de plein droit, la suppression du veto de l'organe délibérant de l'établissement porteur du SCOT pour l'extension de son périmètre et l'institution de la possibilité d'une adhésion anticipée.

Ainsi, lorsque le périmètre d'un EPCI à fiscalité propre comprend des communes appartenant à plusieurs périmètres de SCOT, cet établissement devient, au terme d'un délai de 3 mois, membre de plein droit de l'établissement public porteur du SCOT sur le territoire duquel est comprise la majeure partie de sa population, sauf lorsque son organe délibérant s'est prononcé dans ce

délai contre son appartenance à cet établissement public ou pour son appartenance à l'établissement public d'un des autres schémas.

Les communes appartenant à l'EPCI à fiscalité propre sont retirées des établissements publics porteurs de SCOT dont celui-ci n'est pas devenu membre. Ce retrait emporte réduction du périmètre des SCOT correspondants.

Une délibération en faveur de l'appartenance du SCOT peut intervenir de manière anticipée. Dans ce cas, sa délibération emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

- Les principes inscrits à l'article L. 143-14 du code de l'urbanisme ne sont pas modifiés par la loi pour l'égalité et la citoyenneté :
 - en cas de fusion d'établissements publics dont l'un au moins est porteur d'un SCOT, l'établissement public issu de la fusion est compétent dans les conditions définies par le CGCT et son nouveau périmètre devient le périmètre de SCOT. Le nouvel établissement public assure le suivi du ou des schémas antérieurement existants. Dans ce cas, il peut achever les procédures d'élaboration et d'évolution en cours, lorsque le débat sur les orientations générales du PADD, s'il est requis, a eu lieu avant la fusion ;
 - il peut engager les procédures de modification ou de mise en compatibilité des schémas approuvés. Il prescrit, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du premier schéma en vigueur l'élaboration d'un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre.

Dispositions relatives aux EPF: modification de périmètre

Une série d'articles traite :

- de l'extension du périmètre d'un établissement public foncier local [L. 324-2-1 A] ;
- de fusion des EPCI membres de l'EPFL en un seul EPCI [L. 324-2-1 B] ;
- de fusion d'EPCI à fiscalité propre dont au moins un est membre d'un EPFL [L. 324-2-1 B].

Fin des PLUi valant SCOT

Le PLUi pouvait valoir de SCOT puisque quand le plan local d'urbanisme intercommunal « *n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, il peut, après accord du Préfet, comprendre celles des dispositions d'urbanisme qui ressortissent à la seule compétence des schémas de cohérence territoriale* » [C. urb., art. L. 144-2].

Toutefois, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est venue abroger ce mécanisme en abrogeant l'article L. 144-2 du code de l'urbanisme. C'est donc la fin des PLUi valant SCOT, mais les PLUi valant SCOT approuvés avant la publication de la loi continuent à produire leurs effets [L. n°2017-86,27 janv. 2017, art. 131].

Incidence des fusions d'intercommunalités sur les PLU

Conscient des difficultés relatives à l'exercice de la compétence d'élaboration du plan local d'urbanisme [PLU] dans le cadre des fusions d'intercommunalités, le Gouvernement a décidé d'inscrire les dispositions utiles directement dans la loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté. L'article 117 de la loi permet à une Communauté de communes ou d'agglomération issue d'une fusion entre un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale [EPCI] compétents en matière de PLU et un ou plusieurs EPCI ne détenant pas cette compétence, pendant une période de cinq ans à compter de sa date de création, de prescrire la révision d'un PLU existant sans être obligée d'engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'ensemble de son périmètre.

Autrement dit, c'est l'intercommunalité qui sera responsable des documents d'urbanisme communaux mais le lancement de l'élaboration d'un PLU intercommunal pourra être retardé de 5 ans.

Cette disposition a vocation à s'appliquer à toutes procédures de fusions « mixtes », qu'elles aient abouti au 1^{er} janvier 2017 ou qu'elles deviennent effectives ultérieurement.

De la même manière, les dispositions adaptées aux intercommunalités à fiscalité propre de très grande taille, qui leur permettront d'élaborer des PLU intercommunaux partiels couvrant l'intégralité du périmètre de l'EPCI, de matière pérenne, pourront être utilisées par tous les EPCI remplissant les critères, même après le 1^{er} janvier 2017.

Déclaration des coupes et abattages

Jusqu'à présent, à compter du moment où l'élaboration d'un PLU était prescrite, le code de l'urbanisme exigeait que les coupes et abattages d'arbres fassent l'objet d'une déclaration préalable [sauf exceptions].

Mais cette formalité ne s'imposait que pour les coupes et abattages dans les bois, forêts ou parcs [R. 421-23].

Cette protection ne bénéficiait pas aux arbres isolés, ni aux haies ou réseaux de haies ni aux plantations d'alignement.

La Loi égalité et citoyenneté remédie à cette situation [L. 113-2].

Toutefois, pour les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies et les plantations d'alignement, la soumission à déclaration préalable n'est pas automatique.

Encore faut-il que la délibération prescrivant l'élaboration du PLU en décide expressément ainsi.

Elaboration ou révision du POS ou du PLU : précision sur le moment à partir duquel il est possible de surseoir à statuer

Comme vous le savez, à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

A l'occasion de recours contre des décisions de sursis à statuer, le juge était venu préciser que la condition tenant à la compromission du futur PLU ne pouvait être appréciée et remplie que si le projet de PLU était suffisamment avancé, ce qui laissait une certaine part d'appréciation subjective.

La loi égalité et citoyenneté ne supprime pas cette condition, mais précise clairement qu'elle ne peut être remplie avant le débat sur le PADD.

Par conséquent, désormais, pour pouvoir surseoir à statuer à raison de l'élaboration [ou de la révision] d'un PLU, il faudra :

- que le débat sur le PADD ait eu lieu ;
- justifier que le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Modifications apportées au droit de préemption

Droit de préemption du Préfet dans les communes carencées

Comme vous le savez, le Préfet est compétent pour exercer le droit de préemption, sur certains biens, dans les communes carencées en logements sociaux.

Deux nouveautés sont à relever :

- Extension de la liste des délégataires.

Le second alinéa de l'article L. 210-1 est complété pour étendre la liste des délégataires possibles auxquels le Préfet peut confier l'exercice de son droit.

Sont ainsi ajoutés à la liste des délégataires possibles :

- ceux ayant conclu la convention mentionnée au II de l'article L. 5217-2 [c'est-à-dire les métropoles ayant reçu délégation de l'Etat, par convention, de certaines compétences en matière d'habitat] ;
- ceux ayant conclu la convention mentionnée au II de l'article L. 5218-2 [métropole d'Aix-Marseille-Provence] ;
- ceux ayant conclu la convention mentionnée au VI de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales [métropole du Grand Paris] ;
- la métropole de Lyon ayant conclu une convention mentionnée à l'article L. 3641-5 du CGCT ;
- l'office foncier de la Corse.

- Procédure contraignante de transmission

Afin de lutter contre la résistance possible des communes qui, pour paralyser l'exercice de son droit de préemption par le Préfet, tarderaient à transmettre la déclaration d'intention d'aliéner à la préfecture, mettant ainsi le Préfet dans l'impossibilité de respecter le délai pour exercer le droit de préemption, le législateur a mis en place une procédure contraignante de

transmission de la déclaration par le Maire au Préfet [L. 213-2, al.3].

Concrètement, le Maire a l'obligation de transmettre la déclaration au Préfet dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de sa réception.

Une procédure de sanction est instituée par la loi [L. 213-2] en cas de non-respect de cette obligation de transmission dans le délai.

Pas d'exclusion des donations aux fondations, congrégation...

Mieux vaut en rire qu'en pleurer... Il s'agit ici d'un joli « couac » législatif.

L'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme permet de faire échapper au droit de préemption certaines aliénations à titre gratuit.

La loi Macron du 6 août 2015, en réécrivant cet article, a oublié de reprendre certaines exclusions.

Il s'agit des aliénations au profit des fondations, des congrégations, des associations ayant la capacité à recevoir des libéralités et, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, des établissements publics du culte et des associations inscrites de droit local.

Cet oubli a été corrigé par la loi du 27 janvier 2017.

Hélas, le Conseil constitutionnel a déclaré cet article contraire à la Constitution dans la mesure où il constituait un cavalier législatif.

Par conséquent, en attendant une future rectification, le droit de préemption peut s'exercer sur les donations faites à titre gratuit à ces organismes.

Extension du droit de préemption urbain renforcé (DPUR)

La loi ALUR avait prévu la possibilité d'instaurer un DPUR lors de la mise en place d'une opération de **requalification des copropriétés dégradées** [avec la possibilité d'imposer de joindre à la DIA un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien].

Ce mécanisme est étendu aux opérations de **requalification des quartiers anciens dégradés** [art. 304-1 du CCH].

Délégation facilitée

Le titulaire du droit de préemption peut le déléguer [L. 213-3] :

- à l'État ;
- ou à un établissement public ayant vocation à réaliser une opération d'intérêt général ;
- ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, a élargi la liste des délégataires [pour le seul DPU toutefois] :

- aux bailleurs sociaux [organismes d'HLM ou SEM] de construction et de gestion de logements sociaux [L. 211-2].

Toutefois, cette dernière délégation était complexe : la délégation du DPU de la commune aux SEM et aux organismes d'HLM supposait que le Conseil municipal délibère à chaque fois.

C'est pourquoi la loi égalité et citoyenneté vient modifier l'article L. 2122-22 du CGCT afin de permettre au Conseil municipal de déléguer au Maire :

- non seulement l'exercice du droit de préemption ;
- mais également la possibilité de « subdéléguer » celui-ci aux SEM et aux organismes d'HLM.

La loi donne également au Maire le pouvoir d'exercer, au nom de la commune, le droit de préemption visé à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 visant à assurer le maintien dans les lieux des locataires n'ayant pas exercé leur droit de préemption dans le cadre d'une vente à la découpe.

Spécificités de la Métropole parisienne

Les établissements publics territoriaux [EPCI créés dans le périmètre de la métropole du Grand Paris] compétents en matière de PLU sont désormais compétents de plein droit en matière de DPU [L. 211-2].

La métropole du Grand Paris est compétente de plein droit en matière de DPU, dans les périmètres fixés par le conseil de la métropole, pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain.

Dans les périmètres ainsi identifiés, les aliénations nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées au même article L. 5219-1 ne sont plus soumises aux droits de préemption urbains de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux créés en application de l'article L. 5219-2 du même code.

Modifications apportées au droit de priorité

Délégation facilitée

Le Maire peut également désormais déléguer le droit de priorité [L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme].

Exercice facilité

Le Président d'un EPCI peut se voir déléguer le droit de priorité par son organe délibérant [art. L. 5211-9 du CGCT].

2. Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement

L'article 81 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine est venu modifier l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme :

« La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »

Le **recours à l'architecte** pour les demandeurs à un permis d'aménager était rendu obligatoire au-delà d'un certain **seuil** qui devait être fixé ultérieurement par décret.

C'est désormais chose faite.

L'article 1^{er} du décret n° 2017-252 du 27 février 2017 prévoit l'obligation de recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est **supérieure à 2.500 m²**.

Ce seuil figure au nouvel article R. 441-4-2 du code de l'urbanisme :

« Le seuil mentionné à l'article L. 441-4 est fixé à deux mille cinq cents mètres carrés. »

Les dispositions de ce décret s'appliquent aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du **1^{er} mai 2017**.

3. Arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme

Cet arrêté a été publié au JO du 13 avril 2017.

Il entrera en vigueur au **1^{er} juillet 2017**.

Il actualise la partie « Arrêtés » du livre IV du code de l'urbanisme, ceci en vue de tenir compte des modifications législatives et/ou réglementaires intervenues depuis 2015, ou bien de prendre en compte des mesures de simplification.

La prise en compte des modifications législatives et réglementaires

Tout d'abord, l'arrêté met à jour certains articles du code de l'urbanisme, suite à la recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Sont ainsi modifiés les articles :

- A. 424-7 :
 - o remplacement de la référence à l'article L. 111-8 [sur le sursis à statuer] par l'article L. 424-1 ;
- A. 431-1 :
 - o pour inclure dans la liste de l'alinéa 1^{er} l'article R. 421-17-1 du même code [relatif aux travaux de ravalement non soumis à PC dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante entrant dans l'un des 5 cas de figure prévus par cet article] ;
- A. 431-10 :
 - o la référence au b) de l'article R. 431-16 est remplacée par la référence au e) de l'article R. 431-16 [relatif aux pièces complémentaires d'un dossier de demande de permis de construire].

Ensuite, l'arrêté tient compte de l'entrée en vigueur du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, l'article A 424-8 indiquera que le délai de validité d'un permis est de 3 ans et non plus de 2.

Le même article est également modifié pour tenir compte de l'entrée en vigueur du décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale.

L'article A. 424-8 du code de l'urbanisme prévoit, en effet, qu'en cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il prévoira désormais qu'il en sera de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Enfin, l'article 78 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ayant inséré un nouvel article L. 650-3 qui dispose que :

« Le nom de l'architecte auteur du projet architectural est affiché sur le terrain avec l'autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente. »

Il fallait que l'article A. 424-16 du code de l'urbanisme soit modifié dans le même sens puisqu'il précise le contenu du panneau qui doit être apposé sur le terrain.

Partant, en sus du nom, de la raison sociale ou de la dénomination sociale du bénéficiaire, du numéro du permis, de la nature du projet et de la superficie du terrain ainsi que de l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance et la date d'affichage en mairie doivent être mentionnés sur le panneau.

La prise en compte des mesures de simplification

L'arrêté devait répondre à deux demandes.

La première visait l'article A. 428-16 du code de l'urbanisme.

Elle concernait la mention sur le panneau d'affichage de la date d'affichage de l'autorisation en mairie ayant pour objectif de sécuriser le point de départ du délai de recours contentieux et de simplifier les recours des tiers.

A notre sens, une telle mesure a sans doute pour objectif de limiter les recours contentieux notamment tardifs, les requérants ne pouvant plus soutenir ne pas savoir à quelle date le permis a été affiché [sans être de mauvaise foi].

Cette mesure va peut-être aussi signer la fin de la théorie de la connaissance acquise puisque la date d'affichage sera portée sur le panneau.

La seconde portait sur la modification de l'article A. 431-9 du code de l'urbanisme.

Elle portait sur la réduction du nombre d'exemplaires de certaines pièces à fournir dans le cadre du dépôt d'un dossier de déclaration préalable.

Ce ne sont plus cinq exemplaires supplémentaires de pièces qu'il faudra fournir, mais uniquement deux [en matière de DP, le nombre sera toujours de 5 en matière de PC].

2

Les changements récents en matière de contentieux



Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un nouvel article L. 600-13 est introduit dans le code de l'urbanisme instaurant la caducité de la requête en cas de non-transmission des pièces dans un délai requis.

Caducité possible de la requête introductive d'instance

L'article 111 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a créé un nouvel article L. 600-13 dans le code de l'urbanisme.

Il prévoit désormais que :

« La requête introductive d'instance est caduque lorsque, sans motif légitime, le demandeur ne produit pas les pièces nécessaires au jugement de l'affaire dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la requête ou dans le délai qui lui a été imparti par le juge. La déclaration de caducité peut être rapportée si le demandeur fait connaître au greffe, dans un délai de quinze jours, le motif légitime qu'il n'a pas été en mesure d'invoquer en temps utile. »

Le principe d'un tel mécanisme ainsi posé en contentieux administratif est très intéressant puisqu'il permettrait de donner un cadre plus strict au requérant en faisant peser sur lui un risque de caducité.

Malheureusement, si l'intention était louable, le texte à l'arrivée se retrouve trop imprécis pour qu'un usage en soit réellement fait de manière efficace.

D'une part, ne sont pas précisés :

- La date de prise d'effet de ce texte :
 - o s'agit-il des requêtes introduites à compter de l'entrée en vigueur de la loi ?

- o peut-il s'appliquer aux contentieux déjà en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ? [ce serait alors au juge de déterminer les conditions d'application de cet article]

- le type de requêtes concernées [liste exacte des requêtes à dresser] ;
- ce que l'on doit entendre par « motif légitime » ;
- ce que l'on doit entendre par « les pièces nécessaires au jugement de l'affaire » [aucune liste exacte des pièces n'a été dressée]. Or, il est tout à fait fréquent que des échanges de mémoires entre les parties apparaissent de nouvelles pièces pour contrer un argument et ce bien au-delà du délai de 3 mois après le dépôt de la requête. Est-ce à dire que ces pièces devraient être écartées ? Qu'elles ne sont pas nécessaires au jugement de l'affaire ?

D'autre part, la caducité peut en définitive facilement être rapportée si le requérant est en mesure de faire connaître au greffe, dans un délai de 15 jours de la déclaration de caducité, quel était le motif légitime qui l'avait empêché de produire ses pièces et qu'il n'avait pu évoquer en temps utile.

Nul doute que ce texte va apporter davantage de questionnements qu'il ne va en résoudre.

Recours abusif : une disposition avortée

L'article 110 de la loi égalité et citoyenneté avait également prévu que :

« À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 600-7 du même code, le mot : « excessif » est supprimé. »

Pour mémoire, l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme [issu de l'Ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 - art. 2] donne le droit au défendeur, quand le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, de demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts, la demande pouvant être présentée pour la première fois en appel.

Cette modification était légitimée par le fait qu'il faille [selon les auteurs de l'amendement n° 964] *« assouplir les conditions d'application de ces dispositions pour qu'elles produisent les effets escomptés par le Gouvernement lors de la publication de cette ordonnance, et permettre la réalisation des 500.000 logements par an nécessaires pour résoudre la crise du logement en France »*.

Toutefois, le Conseil constitutionnel [décision n° 2016-745 DC du 26 janvier 2017] a déclaré ces dispositions comme étant non conformes à la Constitution.

Les Sages ont considéré que :

« introduites en première lecture, les dispositions de l'article (...) 110, de la loi égalité et citoyenneté ne présentaient pas de lien, même indirect, avec celles qui figuraient dans le projet de loi déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale ».

Il en a conclu qu'adoptées selon une procédure contraire à la Constitution, elles lui étaient donc contraires.

Par conséquent, l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme demeure inchangé.

Décret n° 2016-1480 du 2 novembre 2016 **portant modification de la partie réglementaire** **du code de justice administrative**



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les cas de rejet des requêtes par voie d'ordonnance du Président du Tribunal administratif ou de la Cour administrative d'appel sont élargis.
- L'obligation de liaison du contentieux par une décision préalable est étendue aux litiges de travaux publics et la suppression de la dispense d'avocat pour ces mêmes litiges.
- De nouvelles règles procédurales apparaissent : la cristallisation des moyens et la sanction du « désistement d'office ».
- Le plafond des amendes pour recours abusif est élevé à 10.000 €.

Le décret n° 2016-1480 du 2 novembre 2016 portant modification du code de justice administrative [partie réglementaire], également dénommé « JADE », soit « justice administrative pour demain » est entré en vigueur le **1^{er} janvier 2017**.

L'un de ses objectifs est de renforcer les conditions d'accès au juge.

Il ne ressort pas très clairement que l'ensemble des dispositions qu'il contient aboutissent à ce résultat...

Le décret est divisé en quatre titres :

- TITRE I^{ER} – Dispositions portant modification du code de justice administrative ;
- TITRE II – Dispositions expérimentales ;
- TITRE III – Dispositions modifiant le code de l'urbanisme ;
- TITRE IV- Dispositions finales.

Elargissement des causes de rejet d'un recours par voie d'ordonnance

L'article R. 222-1 du code de justice prévoit, notamment, les cas limitatifs dans lesquels les présidents des tribunaux et des cours

administratives d'appel peuvent rejeter, par voie d'ordonnance [et donc sans instruction et sans débat contradictoire], certaines requêtes.

Ce sont les alinéas 4° [*« les requêtes manifestement irrecevables »*] et 7° [*« les requêtes ne comportant que des moyens de légalité externe manifestement infondés, des moyens irrecevables, des moyens inopérants, (...) »*].

L'article 3 du décret n° 2016-1480 du 2 novembre 2016 portant modification de la partie réglementaire du code de justice administrative prévoit désormais que les Présidents de cours administratives d'appel, les premiers vices-Présidents des cours et les Présidents des formations de jugement des cours peuvent rejeter par ordonnance « *après l'expiration du délai de recours, ou lorsqu'un mémoire complémentaire a été annoncé, après la production de ce mémoire, les requêtes d'appel manifestement dépourvues de fondement* ».

Grâce à cet article, à hauteur de cour, les requêtes dépourvues de fondement encourent désormais la même sanction que leurs homologues de première instance et pour lesquelles la sanction existait déjà.

Révolution dans les litiges de travaux publics

Deux modifications fondamentales ont été apportées à cette matière.

Jusqu'à présent, l'article R. 421-1 du code de justice administrative n'imposait pas l'existence d'une décision préalable en matière de travaux publics pour saisir le juge administratif.

C'est désormais terminé depuis la modification dudit article par l'article 10 du décret n° 2016-1480 du 2 novembre 2016 qui généralise la règle de l'existence d'une décision préalable avant toute introduction d'un recours, y compris en matière de travaux publics.

Ensuite, l'article R. 431-3 dudit code excluait l'obligation du recours à un avocat pour les litiges en matière de travaux publics et de contrats relatifs au domaine public bien que la demande tende au paiement d'une somme d'argent, à la décharge ou à la réduction des sommes dont le paiement est réclamé au requérant.

Cette exclusion est abandonnée [article 10 précité].

Maintenant, le requérant déposant une requête comportant une demande pécuniaire [quelle qu'elle soit], en matière de travaux publics, devra nécessairement être représenté par un avocat.

La cristallisation des moyens

Grande innovation du décret n° 2016-1480 du 2 novembre 2016, l'instauration d'un article R. 611-7-1 dans le code de justice administrative.

Aux termes de cet article, il est prévu que :

« Lorsque l'affaire est en état d'être jugée, le président de la formation de jugement ou, au Conseil d'Etat, le président de la chambre chargée de l'instruction peut, sans clore l'instruction, fixer par ordonnance la date à compter de laquelle les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux. »

C'est l'apparente généralisation à l'ensemble du contentieux administratif d'un principe jusqu'alors uniquement appliqué dans le contentieux de l'urbanisme : la cristallisation des moyens.

Ce principe était lui-même tout à fait récent puisqu'introduit en contentieux de l'urbanisme avec l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme [sur lequel il sera revenu ultérieurement] par le décret n° 2013- 879 du 1^{er} octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme [entré en vigueur le 1^{er} décembre suivant].

Toutefois, à y regarder de plus près, cette « généralisation » n'en est pas vraiment une, tant les différences entre l'ancien article R. 600-4 du code de l'urbanisme et le nouvel article R. 611-7-1 sont majeures... :

- La cristallisation des moyens ne peut désormais intervenir que sur initiative du juge administratif :
 - o AVANT : il fallait une demande motivée d'une des parties ;
- La cristallisation des moyens est tardive puisqu'elle suppose que l'affaire soit en état d'être jugée :
 - o AVANT : il n'y avait aucune condition de délai.

Le contentieux général de l'urbanisme aura peut-être à y gagner mais, à notre sens, cette nouvelle disposition ne présentera que peu d'intérêt.

De première part, parce que les parties n'en seront pas les instigatrices.

De deuxième part, parce que la notion « d'affaire en état d'être jugée » est un concept dont l'appréciation leur échappe et qu'elles n'y donnent pas la même signification d'un juge.

Or, c'est bel et bien le juge qui aura pour office d'apprécier cette notion...

De troisième part, prévoir une cristallisation des moyens à la fin de l'instruction d'une affaire, comme cela semble visiblement l'idée, ne présente aucun intérêt pour accélérer le traitement d'un dossier.

Pourtant, c'était l'idée de 2013.

L'idée de 2013 était aussi de sécuriser les autorisations d'urbanisme en prévoyant une cristallisation des moyens.

Cette notion sécuritaire a totalement disparu de la lettre du nouveau texte.

En définitive, si la cristallisation des moyens devient le principe en contentieux administratif, en revanche à l'inverse le contentieux spécial de l'urbanisme se retrouve lui totalement perdant...

Le « désistement d'office n°1 »

Le décret n° 2010-164 du 22 février 2010 relatif aux compétences et au fonctionnement des juridictions administratives avait créé en son temps le nouvel article R. 611-8-1 du code de justice administrative.

Cet article prévoit que :

« Le président de la formation de jugement ou, au Conseil d'Etat, le président de la chambre chargée de l'instruction peut demander à l'une des parties de reprendre, dans un mémoire récapitulatif, les conclusions et moyens précédemment présentés dans le cadre de l'instance en cours, en l'informant que, si elle donne suite à cette invitation, les conclusions et moyens non repris seront réputés abandonnés. En cause d'appel, il peut être demandé à la partie de reprendre également les conclusions et moyens présentés en première instance qu'elle entend maintenir. »

C'est la possibilité offerte au magistrat de demander la production d'un mémoire récapitulatif.

Cette innovation s'inspire de la procédure existant devant le tribunal de grande instance, ce nouvel article reprenant le principe posé par le célèbre article 753 du code de procédure civile qui prévoit, en son alinéa 2, que : *« Les parties doivent reprendre dans leurs dernières conclusions les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statue que sur les dernières conclusions déposées. »*

L'idée était que, lorsque les échanges de mémoires ont été nombreux lors d'une affaire et que l'instruction a été longue, les parties clarifient leur argumentaire dans un seul et même mémoire pour simplifier les débats.

A noter qu'il ne s'agit que d'une faculté.

Le requérant ou le défendeur qui se voit opposer une telle demande n'a aucune obligation d'y répondre.

En pratique, cette possibilité est cependant rarement mise en œuvre.

Désormais, avec l'ajout d'un second alinéa à l'article R. 611-8-1 du code de justice

administrative, le décret du 2 novembre 2016 instaure :

- Un délai dans lequel les parties doivent répondre à la sollicitation du tribunal :
 - o Il est d'un mois ;
- Une sanction en cas de non-respect dudit délai :
 - o Le désistement.

Ainsi, quand ils font usage de la faculté de demander un mémoire récapitulatif aux parties, les juges informent celles-ci que le délai maximum pour le produire est d'un mois.

En outre, toute absence de réponse dans ce délai, expose maintenant les parties à un désistement d'office, leur silence équivalent à un abandon de leurs prétentions.

Nul doute que si cette possibilité est réellement utilisée par les juges, les parties défèrent avec empressement à cette demande.

Une telle sanction peut cependant, à notre sens, apparaître disproportionnée.

Le « désistement d'office n° 2 »

Le décret dit « JADE » introduit un nouvel article R. 612-5-1 dans le code de justice administrative qui prévoit que :

« Lorsque l'état du dossier permet de s'interroger sur l'intérêt que la requête conserve pour son auteur, le président de la formation de jugement ou, au Conseil d'Etat, le président de la chambre chargée de l'instruction, peut inviter le requérant à confirmer expressément le maintien de ses conclusions. La demande qui lui est adressée mentionne que, à défaut de réception de cette confirmation à l'expiration du délai fixé, qui ne peut être inférieur à un mois, il sera réputé s'être désisté de l'ensemble de ses conclusions. »

Avec cet article, le décret précité instaure un nouveau cas de désistement d'office.

En effet, avec cette nouveauté, les magistrats instructeurs ont la possibilité de demander aux requérants si la demande est maintenue ou non.

En cas de silence pendant un délai d'un mois, le désistement pourra être constaté.

Là encore, le texte manque de précision, de sorte qu'on peut s'interroger sur la notion « d'intérêt » de la requête.

Il semblerait que ce soit au juge administratif de porter une appréciation personnelle et subjective sur cet intérêt de l'affaire.

On peut présumer que cet article ne s'appliquera qu'à des situations simples, telles par exemple, le cas d'une commune [dont le permis de construire est attaqué] qui adresse un mémoire informant le tribunal du retrait de la décision attaquée. Si le demandeur n'a jamais produit de mémoire en désistement, on peut tout à fait imaginer que le tribunal l'informe de l'intérêt qui présente encore la requête pour lui, ceci sur le fondement de l'article R. 612-5-1 du code de justice administrative.

Reste à voir à l'usage si les tribunaux vont réellement se saisir de cette opportunité.

Cette mesure vise elle aussi à favoriser le traitement des contentieux en vérifiant la pertinence et la pérennité des contentieux introduits...

Il n'est pas certain que l'effet escompté soit là...

Les demandes non-contradictaires de pièces complémentaires

L'article R. 613-1 du code de justice administrative autorise le Président de la formation de jugement à fixer par ordonnance la date à partir de laquelle l'instruction sera close.

Ce sont les ordonnances de clôture d'instruction.

Leur effet principal est d'empêcher par la suite toute production de pièces et/ou d'écritures.

Pour les initiés, c'est aussi le signe que le dossier est en cours d'instruction par le magistrat rapporteur de l'affaire et qu'une audience se profile...

Il était des cas dans lesquels l'instruction était rouverte à la suite de la réception de pièces et/ou écritures.

Il était d'autres cas où lesdites pièces et/ou écritures n'étaient pas prises en compte et l'instruction restait close.

L'article 21 du décret du 2 novembre 2016 introduit dans le code de justice administrative un article R. 613-1-1 qui prévoit que :

« Postérieurement à la clôture de l'instruction ordonnée en application de l'article précédent, le président de la formation de jugement peut inviter une partie à produire des éléments ou pièces en vue de compléter l'instruction. Cette demande, de même que la communication éventuelle aux autres parties des éléments et pièces produits, n'a pour effet de rouvrir l'instruction qu'en ce qui concerne ces éléments ou pièces. »

Cet article vient régulariser une pratique qui pouvait être courante et à l'issue de laquelle il arrivait que le juge demande une pièce [un dossier de PLU ou un dossier de PC par exemple] après clôture.

Toutefois, ces pièces n'étaient pas toujours produites aux autres parties.

Il existait une sorte de flottement sur la faculté offerte ou non de discuter de ces pièces.

L'on sait désormais semble-t-il que si une telle demande se produit, les autres parties ne pourront pas visiblement discuter de l'intérêt de ces pièces puisque l'instruction n'est rouverte QUE pour permettre la transmission au juge et EVENTUELLEMENT leur envoi aux autres parties.

Le relèvement du plafond de l'amende pour recours abusif

Bien avant l'arrivée de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme qui permet au requérant d'obtenir de la juridiction administrative l'allocation de dommages-intérêts lorsqu'un recours [contre une autorisation d'urbanisme] peut être qualifié d'abusif et lui cause un préjudice excessif, les juges administratifs pouvaient sanctionner un requérant indélicat.

L'article R. 741-12 du code de justice administrative prévoyait ainsi que :

« Le juge peut infliger à l'auteur d'une requête qu'il estime abusive une amende dont le montant ne peut excéder 3.000 € ».

L'article 24 du décret du 2 novembre 2016 relève ce plafond à 10.000 €.

Si cette disposition a de quoi être satisfaisante pour les défendeurs qui doivent faire face à un recours manifestement abusif [tardiveté, absence de notification sur

le fondement de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, ...], pour autant son effectivité est toute relative.

En effet :

- c'est une compétence qui appartient en propre au Président de la juridiction ;
- elle est rarement mise en œuvre.

Il y a donc tout à parier que ce texte, malheureusement, reste lettre morte...

La fin de la cristallisation des moyens propres au code de l'urbanisme

L'article 33 du décret du 2 novembre 2016 prévoit que « l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme est abrogé ».

L'article R. 600-4 du code de l'urbanisme c'est celui qui dispose que :

« Saisi d'une demande motivée en ce sens, le juge devant lequel a été formé un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager peut fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués. »

C'était la fameuse règle de cristallisation des moyens issue du décret n° 2013-879 du 1^{er} octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme dont l'enjeu était de réduire le délai de traitement des recours qui peuvent retarder la réalisation d'opérations de construction de logements.

Ce décret de 2013 avait donc modifié certaines règles applicables spécifiquement au contentieux de l'urbanisme et introduit la faculté pour le juge de fixer une date limite au-delà de laquelle de nouveaux moyens ne pourront plus être soulevés par le requérant.

Cette particularité du contentieux de l'urbanisme n'avait plus lieu d'être depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du décret du 2 novembre 2016 qui généralise à l'ensemble du contentieux administratif cette règle de la cristallisation des moyens [nouvel article R. 611-7-1 du code de justice administrative] tout en en perdant en cours l'âme et l'intérêt...

L'objectif de sécurisation des autorisations d'urbanisme a totalement disparu avec l'abandon de cette spécificité.



Pierrick CARADEUX
Avocat associé
p.caradeux@caradeux-consultants.fr
02.40.20.68.80

Claire NICO - GALLOIS
Avocate – Docteur en Droit
c.nico@caradeux-consultants.fr
09.77.90.33.63

Isabelle GALLOT
Avocate
i.gallot@caradeux-consultants.fr
02.40.20.68.80