

N° anonymat :

N° - 506

SESSION : 2014

ÉPREUVE : Note administrative portant sur la résolution d'un cas pratique

Nombre total d'intercalaires :
(Ne pas compter cette copie)

1

Note sur 20 :

Coefficient :

Note définitive :

Commune de X

Soumis juridique X, le 11 septembre 2013
Affaire soumise par :

Note à l'attention de Monsieur le Maire

Objet : Réforme du contentieux de l'urbanisme et notamment en cours

Référence : Ordonnance du 19 juillet 2013 n° 2013-638

Par l'ordonnance susvisée du 19 juillet 2013, le gouvernement a adopté différentes mesures ayant pour objet de restreindre l'exercice et les conséquences des recours contentieux en matière d'urbanisme.

Cette réforme est susceptible de concerner les procédures contentieuses en cours et notamment celles relatives aux deux permis de construire délinqués le 10 mars 2013.

Cette ordonnance a en effet pour objet de rendre plus restrictives les règles de recevabilité des recours et de limiter les possibilités d'annulations contentieuses (I).

Ces nouvelles dispositions et certains principes jurisprudentiels pouvant être utilement invoqués lors des prochaines audiences (II).

Ne rien inscrire dans cet emplacement

Ne rien inscrire dans cet emplacement

I) La réforme issue de l'adoption du 18 juillet 2013 tend à rendre plus restrictive le règle de recevabilité des recours contentieux et limite les possibilités d'annulations

Les règles relatives à l'intérêt pour agir, à la possibilité de présenter des conclusions reconventionnelles et aux décisions ont été modifiées (A). L'office du juge a également été adapté afin de limiter la annulations totales de projets d'urbanisme (B)

A) Des règles procédurales adaptées afin de limiter les recours en matière d'urbanisme

D'un fait, le nouvel article L.600-1-2 du code de l'urbanisme vise de limiter la notion d'intérêt pour agir contre un permis en exigeant une atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien.

Cette réforme n'aura que peu de portée utile dès lors que le juge administratif subordonnait déjà la notion d'intérêt pour agir à une telle atteinte directe. S'agissant notamment de la proximité géographique (CCF 1996 Ville de Louviers; CCF 1987 Société Allégrois de Spectacle)

D'autre fait, le nouvel article L.600-1-3 dispose que l'intérêt pour agir s'apprécie à la date d'affichage ou même de la demande du pétitionnaire.

Il s'agit là d'une innovation de la que l'intérêt pour agir n'apparaît au principe au jour du dépôt de la requête (CE 1963 Maysi). Il convient de relever que cette disposition vient ultérieurement compléter l'article L. 600-1-1 disposant qu'une association n'est recevable à agir que si le défaut de ses statuts est antérieur à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

Ensuite, il sera désormais possible pour le bénéficiaire du permis de présenter, par un mémoire distinct, des conclusions à fin de dommage et intérêts à l'encontre du requérant.

Cette exception au principe selon lequel des conclusions reconventionnelles ne peuvent être présentées en matière d'exercice de pouvoir devaient permettre de lutter efficacement contre les recours dilatoires fréquents. Cette possibilité n'est toutefois admise qu'à l'égard du seul bénéficiaire et ne concerne pas l'auteur de la décision.

Enfin, dans la continuité de la précédente innovation, le nouvel article L. 600-8 prévoit qu'un désistement transactionnel établi à l'anticipation d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature devra être enregistré auprès de l'administration fiscale. Cette disposition devait être de nature à limiter les recours à fin d'enrichissement.

B) La limitation des annulations en matière d'urbanisme

D'une part, s'agissant des annulations partielles, l'ancien article L. 600-5 prévoyait qu'une telle annulation pouvait être prononcée lorsque seule une partie du projet était illégale. Il appartenait alors à l'auteur du permis, saisi par le bénéficiaire, de prendre un arrêté modificatif au regard du dispositif et de motifs de la décision juridictionnelle passée en force de chose jugée.

Desormais, si aucun autre moyen d'annulation totale n'est susceptible de prospérer (ce que le juge doit en amener d'office en application de l'article L. 600-4-1 par exception à la règle de l'économie des moyens), le juge pourra prononcer une annulation partielle du permis. De même, le juge pourra fixer un délai durant lequel le titulaire du permis pourra solliciter la régularisation.

Il convient néanmoins de relever qu'il ne s'agit là que d'une faculté pour le juge. De plus, les éléments d'indossien doivent lui permettre de penser qu'un tel permis modificatif pourrait être pris.

D'autre part, un nouvel article L. 600-5-1 est inséré : sous les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus s'agissant de l'article L. 600-5 modifié, un vice entraînant l'illégalité de l'acte pourra être mentionné si un permis modificatif est notifié au juge dans le délai prescrit par celui-ci.

La mise en œuvre de cet article permettra, après discussion de parties sur ce point, de régulariser certains vices tels que l'insuffisance du signataire par exemple.

Ces réformes, qui tendent à limiter le recours et la nullité catégoriques, sont entrées en vigueur le 1^{er} août 2013. Certaines d'entre elles faisant donc être utilement invoquées lors de nos prochaines audiences des lors qu'elles concernent l'office du juge.

II) Les réformes issues de l'adoption du 18 juillet 2013 et certains principes jurisprudentiels peuvent être invoqués lors des prochaines audiences

En dépit de la clôture d'instruction concernant nos deux prochaines audiences, il est toujours possible d'invoquer une circonstance de droit nouvelle ou de constat de faits nouveaux sans lesquels la décision à intervenir reposerait sur des faits matériellement inexacts. Ces éléments peuvent être apportés

par un mémoire comparant (CE 2004 Préfet de Mayenne)
ou par une note en délibéré (CE 2002 Lencan).

Toutefois, conformément à votre souhait, nous nous limiterons dans un premier temps à de simples observations orales ayant pour objet d'éviter une cumulation totale sur le dossier du Centre communal d'action sociale (CA) et sur le dossier relatif à l'implantation de l'air extérieur (B).

A) S'agissant du centre communal d'action sociale

Après étude du mémoire en défense, il apparaît que seul le moyen visé de ce que le balcon méconnaît la règle de recul imposée par le plan local d'urbanisme par rapport à la limite séparative par rapport à une seule partie du toit et doit affecter.

Afin de solliciter la mise en œuvre de l'article

L. 600-5 du code de l'urbanisme modifié, deux possibilités de corrections sont envisageables (CE 2011 SNC Hotel Bretonique)

→ D'un fait, repandre le étude technique afin de modifier la dimension du balcon. Toutefois, en regard du caractère incertain de l'appréciation et à la constante temporelle imposée par l'audience prochain de dossier, cette solution ne paraît pas adaptée.

→ D'autre fait, dès lors que ce balcon n'a qu'un rôle purement décoratif, la solution la plus rapide et la plus efficace consiste à faire valoir devant le juge que ce balcon ne sera pas réalisé.

Il conviendra, à cette fin, en concertation avec notre Centre communal d'action sociale, d'attirer l'attention du juge sur le fait que, dans ce condition, le titulaire des permis pourra en demander la régularisation dans un délai relativement bref, conformément à l'article L. 600-5.

B) S'agissant de projets d'édition

La notion de "partie de projet" est présente à la fois au sein des dispositions de l'article L. 600-5 "ancien" et L. 600-5 "modifié".

Cette notion doit être interprétée comme correspondant au fait pour des ouvrages d'être fonctionnellement liés et non distincts. (Vai en ce sens CE 2013 Fricot)

Si ce principe était bien évidemment respecté s'agissant du bilan du centre communal d'action sociale, il n'en va pas de même pour le projet éditorial.

En effet, bien qu'il soit dévolu à une seule société, ce projet de deux fois quatre éditions concerne deux sites distincts, dont un est proche d'un hameau, ce qui pourrait justifier l'annulation du permis.

Il n'est donc pas possible de mettre en cause la disposition de l'article L. 600-5 dès lors que ces deux projets sont distincts.

En revanche, il sera opposé au demandeur devant le juge que ce projet de construction ayant une vocation fonctionnelle autonome aurait pu faire, en raison de l'ampleur et de la complexité du projet constitué de deux fois quatre éditions, l'objet de deux autorisations distinctes. Ainsi, en raison de la diversité des éléments du projet, seul le deuxième site proche du hameau pourra faire l'objet d'une annulation partielle. (CE 2013 Fricot)

Ces éléments factuels et juridiques permettant donc d'éviter les annulations totales.