Réduction des délais de traitement des contentieux

Ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme (JORF n°0166 du 19 juillet 2013)

Décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme (JORF n°0229 du 2 octobre 2013)

La ministre de l'Egalité des territoires et du Logement a présenté en conseil des ministres une ordonnance relative au contentieux de l'urbanisme
L'ordonnance propose une panoplie de mesures pour lutter contre les recours malveillants. Ce texte, qui entrera en vigueur un mois après sa publication [soit le 19 Août 2013], limite la possibilité de déposer un recours contre un permis de construire, à la fois dans le temps et dans l'espace.

L'intégralité de ses dispositions est applicable aux procédures en cours.
Rappelons que cette ordonnance est la première d'une série de huit, figurant au menu de la loi d'habilitation du 1er juillet destinée à relancer le secteur de la construction et du logement.

INTÉRÊT À AGIR RECADRÉ

Parmi la panoplie proposée, citons l'encadrement de l'intérêt à agir des personnes, physiques ou morales, autres que les associations, susceptibles de pouvoir déposer un recours contre un permis de construire. « Il sera désormais impossible de déposer un recours alors qu'on habite à Marseille et que le projet est prévu à Brest, en prétextant que l'on avait l'intention de s'installer à deux pas de l'adresse où doit se monter l'opération », souligne une note de présentation de l'ordonnance transmise par le ministère.
Il sera également impossible de justifier a posteriori d'un recours.

C'est la situation du requérant à partir de la date d'affichage en mairie de la demande de permis de construire qui permettra de juger de sa validité.

En d'autres termes, **l'ordonnance limite à la fois « dans le temps et dans**

l'espace » la possibilité de déposer un recours contre un permis de construire.

A souligner : les associations de protection de l'environnement bénéficieront, compte-tenu de l'objet qu'elles poursuivent, d'un régime de protection particulier. Par principe, leur recours sera présumé obéir à un motif d'intérêt général.

LES DÉLAIS DE PROCÉDURE RACCOURCIS

D'autres dispositions concourent directement à raccourcir les délais de contentieux. Par exemple, le juge pourra autoriser la régularisation des permis attaqués, en prononçant une annulation partielle ou un sursis à statuer. Ainsi, le titulaire de l'autorisation pourra apporter les modifications nécessaires, afin d'assurer la légalité de celle-ci, sans reprendre la procédure dans son ensemble.
L'arme financière figure également dans la panoplie : le bénéficiaire du permis de construire aura la possibilité de demander au juge administratif de condamner l'auteur d'un recours abusif à lui allouer des dommages et intérêts en cas de préjudice excessif.
Enfin, par souci de transparence, l'ordonnance impose de déclarer, auprès de l'administration fiscale, les transactions aboutissant à un désistement du requérant, en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature. Sinon, le requérant s'exposera à une action en restitution.

SUPPRESSION DE LA POSSIBILITÉ D'APPEL ET CRISTALLISATION DES MOYENS DE RECOURS EN PREMIÈRE INSTANCE

Un décret du 1er octobre permet, pendant une période de cinq ans, de réduire le traitement des recours à l'encontre des constructions de logements. Et de cristalliser les moyens susceptibles d'être invoqués en cours de procédure.

Afin de réduire le délai de traitement des recours qui peuvent retarder la réalisation d'opérations de construction de logements, le décret n°2013-879 du 1er octobre 2013 modifie certaines règles applicables au contentieux de l'urbanisme.
Il donne **compétence aux tribunaux administratifs pour connaître, en premier et dernier ressort, pendant une période de cinq ans, des recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation et contre les permis d'aménager un lotissement.** Cela signifie que les jugements rendus ne pourront pas faire l'objet

d’un appel, mais seulement et directement d’un pourvoi devant le Conseil d’Etat.

Ces dispositions s’appliquent aux recours introduits entre le 1er décembre 2013 et le 1er décembre 2018.

A cela s’ajoute **une restriction dans l’espace** : seuls sont concernés les bâtiments ou lotissements implantés dans des communes marquées par un déséquilibre entre l’offre et la demande de logements (mentionnées à l’article 232 du Code général des impôts).

Ce décret permet également au juge de **fixer une date limite au-delà de laquelle de nouveaux moyens ne pourront plus être soulevés par le requérant.** Jusqu’à présent, des arguments nouveaux pouvaient être développés, sous certaines conditions, jusqu’à la clôture de l’instruction.
Cette faculté pour le juge de « cristalliser » les moyens **entrera en vigueur le 1er décembre 2013.**