

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Préfecture
Direction des Collectivités Locales
Bureau de l'urbanisme, du foncier
et des installations classées
Adresse des bureaux : 5 rue Bardou-Job
PERPIGNAN

Ouverture au public : du lundi au
vendredi
de 8 h 45 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30

Dossier suivi par :
Bruno LETEURTRE
☎ : 04.68.51.68.65
☎ : 04.89.12.29.17
✉ : bruno.leteurtre@pyrenees-
orientales.gouv.fr

Perpignan, le **19 SEP. 2014**

La Préfète

à

Messieurs les Présidents de Syndicat Mixte de SCOT

Mesdames et Messieurs les Maires du département
des Pyrénées-Orientales

*Pour information en ce qui concerne les maires de communes
non dotées d'un document d'urbanisme*

En communication à

Madame et Monsieur les Sous-Préfets de Prades et Céret
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

OBJET : Contentieux de l'urbanisme

P.J. : Deux notes du ministère du logement et de l'égalité des territoires

Des élus ayant appelé mon attention sur les nombreux recours engagés par des tiers contre les projets sur leur territoire, je crois devoir vous tenir informés des évolutions législatives récentes en la matière.

Pleinement conscient des difficultés relatives au contentieux de l'urbanisme, le législateur a, dès 1994, souhaité apporter des dispositions particulières, en ajoutant un sixième livre au code de l'urbanisme, spécifiquement consacré à cette thématique.

Ainsi, pour éviter de trop nombreuses constatations d'illégalités tardives et qui ne seraient pas justifiées au fond, l'article L. 600-1 issu de la loi du 9 février 1994, repris par la loi SRU, contient des mesures restrictives. Au bout de six mois, l'exception d'illégalité soulevée contre un document d'urbanisme ne peut, sauf les exceptions prévues au texte, se fonder que sur des moyens tirés de l'incompétence ou de la légalité interne.



Adresse Postale :
Hôtel de la Préfecture – 24 quai Sadi-Carnot – 66951 PERPIGNAN CEDEX

INTERNET : <http://www.pyrenees-orientales.pref.gouv.fr>

Téléphone :
04 68 51 66 66

COURRIEL : prof.contact@pyrenees-orientales.gouv.fr

Les dispositions de la loi du 9 février 1994 et du décret du 16 août 1994 qui l'a suivi ont été complétées au fil du temps.

Ainsi la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a créé l'article L. 600-1-1 qui rend irrecevable le recours d'une association contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols si l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire est antérieur au dépôt des statuts de l'association en préfecture.

Ces dispositions spécifiques ont été complétées par une ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, et un décret du 1er octobre 2013 portant sur le même sujet. Les dispositions de l'ordonnance concernent l'intérêt à agir, les pouvoirs du juge administratif en matière d'urbanisme et les procédures transactionnelles. Vous trouverez en pièce jointe une fiche élaborée par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature présentant ces dispositions.

Enfin, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme renforcé (loi ALUR du 24 mars 2014) a introduit de nouvelles dispositions relatives au contentieux des documents d'urbanisme. Cette loi offre notamment la possibilité pour le juge de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un document d'urbanisme.

J'attire tout particulièrement votre attention sur cette disposition nouvelle. En effet, si ce mécanisme n'est qu'une faculté pour le juge, il vous est tout à fait possible de lui en suggérer l'utilisation dans le cadre des contentieux que vous avez à défendre lorsque votre document d'urbanisme est attaqué.

Vous trouverez en pièce jointe la fiche élaborée par le ministère du logement et de l'égalité des territoires présentant les dispositions de la loi ALUR relatives au contentieux des documents d'urbanisme.

La Préfète

Josiane CHEVALIER



MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

*Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature*

Le lundi 07 octobre 2013

Mission communication

FLASH DGALN n°33-2013

À l'attention de Mesdames et Messieurs
les préfets de région et de département
les directeurs régionaux de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
le directeur régional et interdépartemental
de l'Hébergement et du Logement
les directeurs départementaux des Territoires
les directeurs départementaux des Territoires
et de la Mer
les directeurs de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

ORDONNANCE ET DÉCRET RELATIFS AU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme a été publiée au Journal officiel du 19 juillet 2013 complétée par la publication au Journal officiel le 2 octobre 2013 d'un décret portant sur le même sujet.

Ces textes ont été pris en application du 4° de l'article 1^{er} de la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 « habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ».

Conformément au discours du Président de la République le 21 mars dernier dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, ces textes visent à accélérer les délais et le traitement du contentieux en matière d'urbanisme et prévenir les recours dits abusifs contre les autorisations d'urbanisme, tout en préservant le droit au recours, de valeur constitutionnelle, dans l'objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de logements.

L'ordonnance et le décret précité proposent donc différentes mesures qui s'inspirent notamment du rapport « Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre » demandé par Madame la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement à Monsieur le Président LABETOULLE, et remis le 25 avril 2013.

L'ordonnance relative au contentieux de l'urbanisme

L'article 1^{er} de l'ordonnance concerne l'intérêt à agir

Il insère dans le code de l'urbanisme un article L.600-1-2 pour préciser l'intérêt à agir des personnes physiques ou morales autres que les associations et certaines personnes publiques

contre les permis de construire, d'aménager, ou de démolir, l'objectif étant de donner une plus grande lisibilité à ces règles pour éviter les recours infondés.

Il prévoit également que l'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation, afin d'empêcher la constitution d'un intérêt à agir « artificiel », par la voie d'acquisitions ou de locations in extremis d'immeubles se situant dans le voisinage de la construction projetée, et ce uniquement à des fins dilatoires ou de négociations pécuniaires.

L'article 2 concerne les pouvoirs du juge administratif en matière d'urbanisme

Il réécrit l'actuel article L.600-5 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité d'annulation partielle et de régularisation d'un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, pour permettre la régularisation de la construction dès le jugement de première instance et pour donner au juge la possibilité de fixer un délai pour que le titulaire demande cette régularisation.

Il crée également un nouvel article L.600-5-1 dans le même code pour autoriser le juge à surseoir à statuer sur l'annulation d'un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, lorsqu'il constate que la régularisation est possible par un permis modificatif. Cette disposition, qui s'appliquera aux vices de fond, de forme et de procédure, permettra d'éviter que le titulaire de l'autorisation s'en trouve dépourvu en cas d'annulation et dans l'attente d'une éventuelle régularisation. Une procédure contradictoire permettant aux parties au contentieux de s'exprimer sur le permis modificatif est prévue.

Cet article crée également un nouvel article L.600-7, toujours dans le même code, pour autoriser le juge administratif, dans le cadre d'un contentieux contre un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, à condamner sous certaines conditions les personnes physiques ou morales à des dommages et intérêts, si leur recours est abusif.

Il ne sera ainsi plus nécessaire à celui qui s'estime lésé par un recours de présenter une requête distincte ou de saisir le juge civil pour demander des dommages et intérêts.

Compte tenu de leur objet, les associations de protection de l'environnement bénéficient d'une disposition protectrice et sont présumées ne pas avoir de comportements contentieux abusifs.

L'article 3 concerne les procédures transactionnelles en matière d'urbanisme

Il prévoit, dans un nouvel article L.600-8 du code de l'urbanisme et dans le code général des impôts, l'obligation d'enregistrer auprès de l'administration fiscale les transactions par lesquelles un requérant se désiste d'un contentieux en contrepartie d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature. Une action en restitution est prévue à titre de sanction et est ouverte aux acquéreurs successifs des biens ayant fait l'objet du permis concerné.

Cette disposition, par la publicité qu'elle impose, permettra de dissuader les chantages pouvant être exercés par le requérant tout en préservant la possibilité d'une transaction lorsque celle-ci est légitime.

Cette ordonnance est entrée en vigueur le 19 août 2013.

Le décret relatif au contentieux de l'urbanisme

L'article 1^{er} du décret concerne le code de l'urbanisme

Il insère dans le code de l'urbanisme un nouvel article R. 600-4 pour permettre au juge saisi d'un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués. L'objectif est d'éviter la pratique des arguments avancés au « compte-goutte », ce qui allonge artificiellement la procédure contentieuse. Cette disposition entre en vigueur le 1^{er} décembre 2013.

L'article 2 concerne le code de justice administrative

Outre des modifications formelles, cet article prévoit, pour un délai de cinq ans à compter du 1^{er} décembre 2013, une compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs¹ pour une catégorie de litiges nécessitant un traitement accéléré.

Il s'agit des recours dirigés contre les permis portant sur des bâtiments à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager des lotissements, et ce dans les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts, dans lesquelles il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (cf. annexes).

CONTACT

DGALN/DHUP/sous-direction de la Qualité du cadre de vie [QV]

bureau de la législation de l'urbanisme [QV4]

qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr

tél. : 01 40 81 98 35

IMPORTANT

Les informations figurant sur ce texte ont un caractère Inter à l'Administration et sont exclusivement adressées aux destinataires mentionnés ci-dessus. Sous réserve de tout accord conclu par écrit entre vous et l'expéditeur, toute publication, utilisation ou diffusion, même partielle, à l'extérieur de l'Administration doit être autorisée préalablement.

¹ Le recours en cassation auprès du Conseil d'État restant possible comme à chaque fois qu'une juridiction statue en premier et dernier ressort.



LOI ALUR

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014

Dispositions relatives au contentieux des documents d'urbanisme

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) comporte trois dispositions relatives au contentieux des documents d'urbanisme :

1. Le juge administratif se voit ainsi doté d'un nouveau pouvoir en la matière.
2. La possibilité d'une annulation partielle des documents d'urbanisme est consacrée dans la loi.
3. Est ouverte la possibilité d'approuver un PLU (plan local d'urbanisme) annulé dans le territoire d'un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) compétent.

1. La possibilité pour le juge de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un document d'urbanisme

L'annulation d'un document d'urbanisme, lorsqu'elle intervient, entraîne de graves conséquences pour la commune ou l'EPCI concerné : dans ce cas, c'est en effet l'ancien document d'urbanisme, ou même le règlement national d'urbanisme (RNU) qui est remis en vigueur (article L.121-8 du code de l'urbanisme), y compris si l'annulation résulte d'un vice de forme ou de procédure pourtant facilement régularisable.

La commune ou l'EPCI est alors obligé d'appliquer des règles obsolètes ou totalement inadaptées à la mise en œuvre de ses choix en matière d'urbanisme, et ce tant qu'un nouveau document n'a pas été élaboré.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a donc mis en place un nouvel article L.600-9 dans le code de l'urbanisme. Cet article permet au juge de surseoir à statuer lorsqu'il est saisi d'une demande d'annulation d'un document d'urbanisme mais que l'illégalité est régularisable. Le document d'urbanisme restera alors applicable en attendant la régularisation de cette illégalité dans un délai qui sera fixé par le juge. Ce dernier se prononcera ensuite sans annuler le document s'il considère que l'illégalité a été régularisée. Il n'y aura ainsi pas de retour problématique à l'application du document d'urbanisme précédent ou du règlement national d'urbanisme.

Cette disposition est applicable aux SCoT (schéma de cohérence territoriale), aux PLU et aux cartes communales. Le sursis à statuer peut intervenir dans les conditions suivantes :

- **En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure**, pour les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée dans le cadre des procédures de modification ou de modification simplifiée applicables à ces documents.

- **En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure**, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables; Pour les cartes communales, cette condition n'existe pas : tous les vices de forme ou de procédure peuvent donc être régularisés.
- **Les autres griefs invoqués** à l'encontre du document d'urbanisme doivent être infondés ; en effet, s'ils sont fondés, et non régularisables, il est logique qu'ils entraînent à eux seuls l'annulation du document et la procédure de régularisation n'a alors plus d'utilité.

Par ailleurs, même si ce mécanisme n'est qu'une faculté pour le juge, il est tout à fait possible que la commune ou l'EPCI dont le document d'urbanisme est attaqué en suggère l'utilisation dans le cadre des débats contentieux.

Finalement, ce dispositif n'étant qu'une faculté pour le juge, au surplus précisément encadrée, il ne dispense bien évidemment pas les collectivités de continuer à porter toute l'attention nécessaire à l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

2. L'annulation partielle des documents d'urbanisme

Les annulations partielles des documents d'urbanisme peuvent déjà être mises en œuvre par les juridictions administratives. Cette technique initialement jurisprudentielle est utilisée notamment lorsqu'un zonage ponctuel est contesté : elle permet de n'annuler le document d'urbanisme qu'en tant qu'il concerne les parcelles ou les zones en cause, le reste du document subsistant alors.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové donne valeur législative à cette technique dans le nouvel article L.600-9 du code de l'urbanisme. Elle évoque, pour les PLU, les possibilités d'annulation partielle des plans de secteur, des programmes d'orientations et d'actions, ou des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements, des orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois cette liste n'est pas limitative et les annulations partielles d'autres éléments des PLU restent bien sûr possibles, tout comme les annulations partielles de SCoT ou de cartes communales.

Ici également, il ne s'agit que d'une faculté pour le juge mais les parties au contentieux peuvent le lui demander. Comme dans le cas du sursis à statuer, il sera nécessaire que les autres illégalités aient été écartées.

À noter : les deux dispositions sur le sursis à statuer et sur l'annulation peuvent être utilisées en même temps par le juge : ce dernier prononcera alors un sursis à statuer sur une annulation partielle d'un document d'urbanisme.

3. La possibilité d'approuver un PLU annulé dans le territoire d'un EPCI compétent

La loi Alur a ajouté un avant-dernier alinéa à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme pour autoriser un EPCI compétent, qui n'a pas encore élaboré un plan local d'urbanisme intercommunal sur l'intégralité de son territoire, à approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire d'une de ses communes, en cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation de l'intégralité de ce plan local d'urbanisme.

Dans ce cas spécifique, l'EPCI compétent n'a pas l'obligation d'engager une procédure de plan local d'urbanisme intercommunal pour couvrir l'intégralité de son territoire. Il peut élaborer, par dérogation au 3^e alinéa de l'article L. 123-1, un plan local d'urbanisme à l'échelle d'une commune.

La déclaration d'illégalité vise le cas où le PLU se révèle illégal du fait d'une exception d'illégalité, c'est-à-dire d'une illégalité du PLU invoquée dans le cadre d'un contentieux à l'encontre d'une autorisation de construire.