



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

LES CHRONIQUES de Paris Sud Aménagement

Septembre 2018

SOMMAIRE

ZOOM

Des premières mesures de réforme du contentieux de l'urbanisme1
Actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme:3 & 5

Savoirs-faire techniques

L'éclairage suspendu à Massy-Opéra offre un nouveau visage lumineux au quartier5

LES CHRONIQUES de Paris Sud Aménagement

Septembre 2018

Des premières mesures de réforme du contentieux de l'urbanisme

décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018

Nous avons évoqué dans *Les Chroniques de Paris Sud Aménagement* les « Propositions pour un contentieux de l'urbanisme plus rapide et plus efficace » formulées par le groupe de travail présidé par Mme Maugué (Cf. *Chroniques mars 2018*). Le décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 introduit dans les codes de l'urbanisme et de justice administrative certaines mesures inspirées de ces Propositions, qui représentent un premier volet d'une réforme qui sera approfondie par la loi ELAN. Nous vous proposons un tour d'horizon de ces mesures qui ont pour objectif général de limiter l'impact négatif sur la réalisation des projets de construction qu'ont les recours contre les autorisations d'urbanisme.

1. La date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation devra être mentionnée dans l'autorisation

A compter du 1er octobre 2018, y compris pour les demandes d'autorisation en cours d'instruction, les permis, décisions de non opposition à déclaration préalable et certificats d'autorisation tacite devront mentionner la date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation du pétitionnaire. L'objectif de cette mesure, qui impose une formalité supplémentaire pour les services instructeurs, est d'éviter au bénéficiaire, au juge et à l'auteur d'un recours un débat juridictionnel sur cette date, qui sert de référence pour apprécier l'intérêt à agir du requérant.



**Art. R. 423-5 et
R.423-13 du code
de l'urbanisme**

2. Obligation pour le requérant de fournir les pièces justifiant son intérêt à agir

Le décret introduit dans le Code un nouvel article R. 600-4 aux termes duquel, à compter du 1er octobre 2018, les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. Lorsqu'elles seront introduites par une association, ces mêmes requêtes devront, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.

Le délai pendant lequel le requérant doit communiquer ces pièces sous peine d'irrecevabilité n'est pas mentionné mais le rapport Maugué laisse entendre qu'après mise en demeure infructueuse du requérant par le juge, une ordonnance d'irrecevabilité manifeste visant l'article R. 222-1 du code de justice administrative pourrait être rendue.

3. Risque de désistement d'office après le rejet d'une requête en référé suspension

Le décret introduit un article R. 612-5-2 dans le code de justice administrative imposant à l'auteur d'une requête en référé suspension rejetée pour absence de moyen de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité de l'acte administratif contesté, de confirmer le maintien de sa requête au fond. A défaut de l'avoir fait dans le délai d'un mois suivant la notification de l'ordonnance de rejet ou de pourvoi en cassation contre l'ordonnance de rejet, il sera réputé s'être désisté.

Ces dispositions sont applicables aux requêtes à fin d'annulation ou de réformation introduites à compter du 1er octobre 2018.

Des premières mesures de réforme du contentieux de l'urbanisme

4. Trois mesures en faveur du raccourcissement des délais de jugement

En premier lieu, le dispositif prescrivant la suppression de la voie de l'appel pour les contentieux susceptibles de ralentir la construction de logements dans les zones tendues est prolongé jusqu'au 31 décembre 2022.

En deuxième lieu, la technique de cristallisation des moyens, qui consiste pour le juge à fixer une date au-delà de laquelle l'auteur du recours ne peut plus invoquer de nouveaux moyens d'illégalité de l'acte qu'il conteste, est étendue. L'article R. 600-5 du code de l'urbanisme dispose que lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense. Le juge pourra toutefois fixer une autre date de cristallisation si l'affaire le justifie.

En troisième lieu, l'article R. 600-6 du code de l'urbanisme impose désormais aux tribunaux et cours administratives d'appel de statuer dans un délai de 10 mois dans les affaires relatives à la légalité d'un permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements ou contre les permis d'aménager un lotissement. Aucune sanction de cette obligation n'est cependant précisée.

5. Réduction du délai de recours à compter de l'achèvement des constructions

Le délai d'un an à compter de l'achèvement d'une construction pendant lequel il est possible de contester une autorisation de construire est ramené à six mois par les nouvelles dispositions de l'article R. 600-3 du code de l'urbanisme, afin de sécuriser les pétitionnaires. Le point de départ de ce délai est la date de cet achèvement qui est, à défaut de preuve contraire, celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée. Ce délai raccourci sera applicable contre les décisions intervenues après le 1er octobre 2018.

6. Instauration de l'attestation de non recours

L'article R. 600-7 du code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité pour le pétitionnaire d'obtenir du greffe d'une juridiction administrative une attestation de non recours, appel ou pourvoi contre une autorisation d'urbanisme. Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1er octobre 2018.

7. Elargissement de l'obligation de notifier les recours contre les autorisations d'urbanisme

Les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme imposaient à l'auteur d'une requête contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir et une décision de non-opposition à déclaration préalable de la notifier au pétitionnaire et à l'auteur de la décision. Cette obligation est étendue aux requêtes contre toutes les décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, ce qui concerne également le refus de retrait ou d'abrogation et les refus de constat de caducité. Cette obligation s'imposera aux requêtes formulées contre des décisions rendues après le 1er octobre 2018.



Décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018, portant modification du code de justice, administrative et du code de l'urbanisme

Brève

Actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme

Le juge peut enjoindre à l'administration de délivrer une autorisation

Le maire de Mantes la Jolie a refusé un permis de construire et son refus a été déféré au tribunal administratif par le préfet. Le Tribunal a annulé l'arrêté municipal et sursis à statuer sur la demande d'injonction du préfet pour saisir le Conseil d'Etat d'une demande d'avis.

La haute juridiction a considéré que lorsque le juge annule un refus d'autorisation ou une opposition à une déclaration après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition.

Cet avis rompt avec la position de principe de la jurisprudence aux termes de laquelle l'annulation d'un refus de délivrance d'un permis de construire ou d'une opposition à déclaration préalable n'imposait pas au juge d'enjoindre à l'administration de délivrer l'autorisation ou de ne pas s'opposer au projet.

L'injonction par le juge n'est possible que si elle a été demandée par le requérant. En outre, le juge n'est pas tenu de faire droit à la demande d'injonction si les dispositions en vigueur à la date de la décision de refus s'y opposent pour un motif non soulevé par l'administration ou si les circonstances de fait à la date de sa décision s'y opposent.

L'autorisation délivrée après injonction du juge peut être contestée par les tiers sans que les motifs de la décision d'annulation du refus et d'injonction ne puissent leur être opposés.



Conseil d'Etat, 25
mai 2018, Préfet des
Yvelines, n° 417350

A suivre



Article 49 Loi n° 2018-727
du 10 août 2018 pour un
Etat au service d'une
société de confiance

Vers l'instauration du permis d'innover

Le Parlement a autorisé le gouvernement à prendre deux ordonnances contenant les mesures ayant pour objet de faciliter la réalisation de projets de construction et de favoriser l'innovation. Les maîtres d'ouvrage seront autorisés à déroger aux normes de construction à conditions d'atteindre des résultats équivalents aux objectifs poursuivis par ces normes.

La première ordonnance fixera les conditions dans lesquelles :

- Le maître d'ouvrage de bâtiments pourra être autorisé, dans l'attente de l'entrée en vigueur de la seconde ordonnance, à déroger à certaines règles de construction sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il parviendra à des résultats équivalents avec des moyens à caractère innovant ;
- L'atteinte de ces résultats sera contrôlée avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme puis à l'achèvement du bâtiment.

Cette première ordonnance devra être prise avant le 10 novembre prochain. Quant à la seconde, qui devra intervenir au plus tard en février 2020, elle :

- Prévoira la possibilité de plein droit pour le maître d'ouvrage de bâtiments de satisfaire à ses obligations en matière de construction s'il fait application de normes de référence ou s'il apporte la preuve qu'il parvient, par les moyens qu'il entend mettre en œuvre, à des résultats équivalents ;
- Fixera les modalités selon lesquelles cette preuve sera apportée avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et celles selon lesquelles les résultats atteints seront contrôlés après l'achèvement du bâtiment ;
- Redéfinira les règles de construction applicables propres à éclairer, notamment par l'identification des objectifs poursuivis, le maître d'ouvrage sur les obligations qui lui incombent.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des mesures plus précises qui seront définies par ces ordonnances.

L'éclairage suspendu à Massy-Opéra offre un nouveau visage lumineux au quartier

La sécurité, le confort et le plaisir des citoyens passe par une bonne lecture des espaces publics. Malheureusement, cet impératif se traduit souvent par une multiplication des candélabres amenuisant l'espace libre au sol.

A Massy-Opéra, un dispositif innovant a été mis en place pour pallier cette situation. Il s'agit du système suspendu « *FreeStreet* » développé par Philips. Composé de luminaires légers à peine perceptibles en plein jour, le dispositif « donne l'impression que la lumière flotte dans l'air une fois la nuit tombée ». La vue est dégagée, et le quartier offre une belle uniformité en termes d'éclairage.

1. Massy-Opéra vise à recréer une centralité commerciale et à redonner vie aux espaces publics

Issue des réflexions portées par la Ville de Massy depuis 2007, l'opération de régénération du quartier Franciades-Opéra a pour ambition de créer un nouveau cœur de ville commerçant, animé et habité.

Ainsi, le centre commercial sur dalle datant des années 1960 et son vaste parking vont progressivement laisser place à 3 îlots urbains de bâtiments mixtes de logements et de commerces en rez-de-chaussée, et de 2,5 hectares de nouveaux espaces publics.

L'éclairage public a également été conçu de façon à répondre aux ambitions urbaines et environnementales du projet.



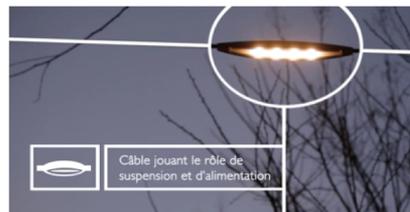
↑ Vue sur la Place de France et l'îlot de logements

2. Un système d'éclairage repensé participant à la revalorisation du quartier

L'éclairage a été repensé afin de renforcer la visibilité des espaces publics. Mais également de procurer le plaisir de pratiquer le quartier la nuit tombée.

Le dispositif « *FreeStreet* » a été installé dans ce but par l'entreprise Bouygues Energies et Services.

Ce système suspendu au-dessus des allées intègre des luminaires légers, alimentés en électricité et connectés les uns aux autres par des câbles de suspension fixés aux façades des bâtiments tous les 100 mètres.



← Système d'accrochage des câbles aux façades

Les luminaires sont des LED à faible consommation permettant de réaliser des économies d'énergie jusqu'à 60% supérieures par rapport aux dispositifs traditionnels d'éclairage sur la voie publique.



↑ Vue sur l'allée Joséphine Baker

In fine, la redéfinition du système d'éclairage de Massy-Opéra a permis de désencombrer l'espace public et ainsi d'améliorer la qualité de la vie urbaine, de jour comme de nuit.



Olivier Toubiana et Julia Mas ont participé à la rédaction de cette édition des Chroniques de Paris Sud Aménagement.

Olivier est responsable d'opérations et particulièrement sensible aux questions juridiques. Quant à Julia, elle est également chargée d'opérations au sein de l'équipe responsable de l'aménagement du quartier Atlantis.

Vous pouvez prendre directement contact avec eux :
contact@paris-sud-amenagement.fr