



Loi ESSOC du 10 août 2018 : un recours "préventif" à l'essai pour sécuriser les opérations d'urbanisme

Le 12 septembre 2018,

La [loi n°2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance](#) créé, à titre expérimental, un nouveau dispositif s'apparentant à un rescrit « juridictionnel » ou à un recours « préventif ».

Et celui-ci pourrait bien révolutionner le contentieux de l'urbanisme.

En effet, l'auteur ou le bénéficiaire de certaines décisions en matière d'urbanisme pourra désormais saisir le Juge administratif d'une demande tendant à en apprécier la légalité formelle, avant même qu'un tiers ne

le saisisse d'un recours tendant à en obtenir l'annulation.

Si la régularité de la décision est confirmée, celle-ci ne pourra plus être contestée, par quelque biais que ce soit.

Un tel mécanisme, organisant une intervention préalable du Juge administratif, permettra aux porteurs de projet de mieux anticiper d'éventuels litiges ultérieurs.

Ainsi, il ambitionne de sécuriser, d'un point de vue juridique, leurs opérations. Analyse.

Un outil de cantonnement du risque juridique au soutien des opérations complexes

La procédure d'homologation instaurée continue de limiter les possibilités de contester la légalité formelle des décisions en matière d'urbanisme.

A côté du mécanisme prévu à l'[article L. 600-1 du code de l'urbanisme](#), instaurant un délai au-delà duquel les vices de forme ou de procédure susceptibles d'affecter les documents d'urbanisme ne peuvent plus être invoqués, elle vise ainsi **les décisions non réglementaires, susceptibles de fonder une décision ultérieure**.

Si un décret doit venir préciser la liste des décisions concernées, on peut d'ores et déjà penser aux actes instaurant une opération complexe, tels que :

- La création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ou d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

- La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- L'institution d'un droit de préemption urbain (DPU) ;
- Ou encore le permis d'aménager ...

Ainsi, l'engagement d'une telle procédure permettra de limiter, à titre préventif, les moyens susceptibles de justifier l'annulation de ces décisions, et, au-delà, de toutes les décisions qui les mettent en œuvre.

Partant, ce nouvel outil permettra aux porteurs de projets de mieux évaluer le risque juridique afférent.



Un dispositif expérimental circonscrit

Le dispositif expérimental, limité à certaines décisions, reste également circonscrit dans le temps et l'espace.

Actes administratifs concernés	<ul style="list-style-type: none">- Décisions administratives non réglementaires susceptibles de fonder une décision ultérieure Ex : Déclaration d'Utilité Publique (DUP), création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ou d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), institution d'un droit de préemption urbain, permis d'aménager ... <ul style="list-style-type: none">- Liste à préciser par décret
Durée	<ul style="list-style-type: none">- Trois ans
Ressort géographique	<ul style="list-style-type: none">- Au maximum, quatre tribunaux administratifs- Liste des tribunaux administratifs concernés à préciser par décret

Et il devra faire l'objet d'une évaluation, avant d'être éventuellement pérennisé.

Modalités de mise en œuvre

Si les modalités de mise en œuvre du dispositif doivent encore être précisées par décret, la loi du 10 août 2018 permet d'ores et déjà de tracer les contours de cette action :

Délai de recours	La demande doit être formée dans un délai de trois mois à compter de la notification ou de la publication de la décision en cause.
Contradictoire	La demande doit être rendue publique dans des conditions permettant à toute personne ayant intérêt à agir contre cette décision d'intervenir à la procédure.
Instruction	La demande est présentée, instruite et jugée dans les formes prévues par le code de justice administrative, sous réserve des adaptations réglementaires qui seront nécessaires.
Délai de jugement	Le tribunal saisi doit statuer dans un délai à préciser par décret
Pouvoirs du juge	Le tribunal doit se prononcer <ul style="list-style-type: none">- Sur tous les moyens de légalité externe qui lui sont soumis ;- Sur tout motif d'illégalité externe qu'il estime devoir relever d'office, y compris s'il n'est pas d'ordre public.
Voie de recours	Le tribunal statue en premier et dernier ressort. La décision peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État.

Portée	<p>Si le tribunal constate la légalité externe de la décision en cause, aucun moyen tiré de cette cause juridique ne pourra plus être invoqué par voie d'action ou par voie d'exception à l'encontre de cette décision.</p> <p>L'autorité administrative peut retirer ou abroger la décision en cause, si elle estime qu'elle est illégale, à tout moment de la procédure et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois après que la décision du juge lui a été notifiée.</p>
---------------	---

Une systématisation du recours au juge paradoxale

Si le mécanisme instauré a indéniablement vocation à sécuriser les projets de grande ampleur, s'inscrivant dans le cadre d'opérations complexes, il n'en présente pas moins certains paradoxes, [relevés par le Conseil d'Etat](#), et tenant :

- A l'absence d'intérêt, pour l'auteur du recours, cherchant à faire valider la légalité de la décision en cause, de développer une argumentation convaincante, allant à l'encontre de ses intérêts ;

- A une multiplication des procédures, plusieurs juges administratifs aux pouvoirs différents pouvant être saisis de la même décision.
- A un allongement de la durée des procédures, la demande suspendant l'examen des recours contentieux dirigés contre la décision en cause.

Au final, si ce nouveau dispositif pourrait se révéler particulièrement intéressant pour les constructeurs, il pourrait également soulever des difficultés préjudiciaires à sa pérennisation.

Article rédigé par Agnès Boudin, Avocat associé et Ariane Bakkali, Avocat