



## **La gestion du contentieux de l'urbanisme, des pistes séduisantes à confirmer**

**Ce mercredi 10 janvier 2018 Madame Christine Maugué, conseillère d'État, a remis au ministre de la Cohésion des territoires un rapport pour rendre le traitement du contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace.**

Le groupe de travail a préconisé différentes solutions pratiques pour faciliter la production de logements et, plus accessoirement, pour lutter contre les recours qualifiés d'abusif.

### **Un problème persistant que la réforme de 2013 n'a pas réglé**

Dans l'analyse des freins à la production de logements, les différents acteurs immobiliers ont assez naturellement identifié les conséquences des contentieux dirigés contre les autorisations d'urbanisme et notamment les permis de construire.

Rappelons simplement que tout recours introduit contre un permis de construire paralyse de fait le développement du programme immobilier. L'incertitude juridique créée, quelle que soit la pertinence des moyens soulevés, décourage en effet dans l'immense majorité des cas le financier du projet, son acquéreur et ses conseils, ainsi que par voie de conséquences le promoteur. La fédération des promoteurs immobiliers estime d'ailleurs que plus de 34 000 logements neufs sont actuellement bloqués du faite de recours.

Cet état de fait, qui semble ne pas toujours être bien perçu par les juridictions administratives, a suscité nombre de réactions, plusieurs rapports souvent prometteurs et l'intervention du législateur via une ordonnance du 18 juillet 2013 (ordonnance numéro 2013-638 du 18 juillet 2013).

Force est de constater cependant que les innovations mises en place dans le cadre de cette ordonnance peinent à porter leurs fruits. Les différents mécanismes comme la cristallisation des moyens ou la possibilité de rejeter par ordonnance les requêtes irrecevables, faute d'intérêt à agir de leurs auteurs, ont permis de réduire, mais insuffisamment, les délais de jugement.

Le mécanisme visant à permettre de sanctionner les auteurs de recours abusifs (article L.600-7 du code de l'urbanisme) est quant à lui un échec évident. Le juge administratif ayant, logiquement au regard de la conception traditionnelle de son rôle, une lecture extrêmement stricte de la notion d'abus de droit.

Remettant donc l'ouvrage sur le métier, le rapport explore trois grandes pistes : accélérer le contentieux, consolider les autorisations délivrées et mieux (ou plus) sanctionner les recours abusifs.

## Accélérer le traitement contentieux

Ce volet est à mon sens le plus convaincant, même si je regrette que la procédure dite de "fast track", préconisée par la FPI n'ait pas été retenue. En effet, le mauvais ou l'abusif contentieux ne nuit que parce que la juridiction n'a pas la capacité de l'évacuer dans un délai compatible avec les exigences des différents acteurs de l'immobilier.

On relèvera particulièrement la mesure n°8 qui propose une **cristallisation automatique des moyens deux mois après la production du premier mémoire en défense** (article R.600-5 réécrit) qui imposera au requérant d'abattre toutes ses cartes rapidement pour que le débat soit complet.

La mesure 10 pourrait être la plus spectaculaire, si elle est spontanément suivie par les juridictions. Le groupe de travail propose en effet de modifier l'article R.600-6 du CU pour **imposer un jugement en 10 mois des permis portant sur de l'habitation collective**. Ce délai ne serait cependant pas assorti de sanction (mais qu'elle pourrait elle être si ce n'est la responsabilité de l'Etat...) ce qui en limite la portée.

Notons enfin que le groupe de travail propose de corriger l'arrêté (absurde) du 30 mars 2017 en imposant de porter sur l'affichage du permis la date d'affichage en mairie de la **demande** de permis de construire qui est importante pour la recevabilité des requêtes.

## Consolider les permis existants

La mesure 14 est très opérationnelle, il s'agit de donner une **base légale à l'attestation de non retrait et de non recours** contre une autorisation de construire. Voilà qui devrait achever de rassurer les juristes pointilleux.

Surtout, la mesure 15 vise à rendre **quasi systématique la régularisation des permis** entachés d'un vice mineur en imposant au magistrat qui refuserait de faire droit à une demande d'annulation partielle ou de régularisation sous son office de motiver sa position.

Enfin, **l'annulation d'un PLU n'aurait pas de conséquence sur les permis** soumis à contentieux dans le cas où l'annulation du plan repose sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet. Ici la formulation est complexe et la notion de motif étranger aux règles d'urbanisme applicables méritera sans doute des précisions...

## Accroître la stabilité juridique des constructions achevées

Ces mesures ont un lien indirect avec la production de logements, car ce n'est pas seulement la peur de la démolition éventuelle qui bloque le processus.

On saluera cependant l'opportune clarification proposée de la prescription administrative de 10 ans avec la notion de construction sans permis (mesure 19).

Enfin, il semble juste que le Préfet ait des pouvoirs spécifiques en matière de demande de démolition, car la sécurité juridique ne doit pas permettre à un constructeur peu scrupuleux de s'acquitter d'une simple amende pour enfreindre la loi avec une construction illégale pérenne.

A suivre donc, notamment dans le cadre des travaux du Sénat et, sans doute, des mesures concrètes dès le premier semestre 2018.

### Auteur

---



**Damien Richard**  
Associé  
drichard@racine.eu