

# 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'Égalité 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.**