

## Limiter les conséquences du contentieux de l'urbanisme Des outils renforcés

Février 2020

Après quatre années d'augmentation très soutenue en Île-de-France et le cap des 100 000 logements autorisés atteint en 2017, les autorisations délivrées en 2018 dépassent encore une fois les objectifs de production de la loi du Grand Paris, avec 90 500 logements autorisés. Ce résultat témoigne de la mobilisation des porteurs de projet, des collectivités territoriales et de l'État à chaque étape des projets pour répondre aux enjeux de la construction de logements.

En petite couronne et notamment dans le Val-de-Marne, cette activité se manifeste par une densification de la ville sur la ville qui, en faisant évoluer le cadre de vie des résidents, motive une partie des nombreux recours contentieux rencontrés en urbanisme.

Afin de réaliser ces objectifs et de faire prévaloir l'intérêt général, il est essentiel que, tout en garantissant un droit légitime au recours, les administrations soient à même d'en limiter les conséquences sur les projets, en particulier sur leurs délais de réalisation.

Cette plaquette présente les outils existants permettant de réduire la durée de la procédure contentieuse, de distinguer les recours légitimes des recours sans portée et, enfin, de sécuriser les maîtres d'ouvrage en évitant qu'une illégalité mineure ne se traduise par une remise en cause de la globalité du projet.

### Un intérêt à agir mieux encadré

Une définition stricte de l'intérêt à agir permet de diminuer le nombre de litiges :

- l'intérêt à agir du requérant doit être direct et motivé à la date d'affichage de la demande du pétitionnaire en mairie. Le requérant doit produire un acte qui établit le caractère régulier de l'occupation ou de l'utilisation du sol à l'origine de son intérêt à agir ;
- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les nuisances de chantier ne sont plus prises en compte dans l'appréciation de l'intérêt à agir ;
- une association ne peut contester une autorisation d'urbanisme que si ses statuts ont été enregistrés au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

#### *En savoir plus*

articles L 600-1-1, L 600-1-2, L 600-1-3  
et R 600-4 du code de l'urbanisme

#### *Ce qu'en a dit le juge*

La seule qualité de voisin immédiat n'établit pas l'existence d'un intérêt à agir (CE, 10 février 2016, n° 387503) ; précision de la notion d'intérêt à agir (CE, 13 avril 2016, n° 389786 et CE, 20 juin 2016, n° 386932)



PRÉFET  
DU VAL-DE-MARNE

## L'impossibilité d'évoquer de nouveaux arguments après une certaine date (cristallisation des moyens)

La durée de la procédure contentieuse est source d'incertitudes pour les projets et peut même parfois les remettre en cause. Depuis le 1er octobre 2018, il n'est plus possible d'invoquer de nouveaux moyens passé un délai de deux mois à compter de la communication du premier mémoire en défense. Cependant, si le jugement de l'affaire le justifie, le juge peut fixer une nouvelle date de cristallisation des moyens. Les parties sont informées de la décision au moins 15 jours avant la date de clôture fixée par l'ordonnance.

Ces dispositions empêchent un requérant d'abuser de son droit au recours en déposant tardivement des conclusions, ce qui obligerait le juge à repousser la date de clôture de l'instruction.

### *En savoir plus*

Articles R 600-5 du code de l'urbanisme et R 611-7-1 du code de justice administrative

## Le désistement d'office

Plusieurs situations entraînent le désistement d'office d'une partie si, dans le délai imparti, elle ne répond pas au juge administratif qui lui demande :

- de reprendre, dans un mémoire récapitulatif, l'ensemble des conclusions et moyens précédemment présentés dans le cadre de l'instance ;
- de confirmer expressément le maintien de sa requête dans un délai fixé qui est d'au moins 1 mois, lorsque le juge peut s'interroger sur l'intérêt que celle-ci conserve pour son auteur ;
- de confirmer le maintien de sa requête au fond dans un délai d'un mois après le rejet d'un référé-suspension pour défaut de moyens sérieux.

### *En savoir plus*

Article R 611-8-1, R 612-5-1 et R 612-5-2 du code de justice administrative

## L'annulation partielle et la régularisation, pour limiter les conséquences d'illégalités mineures...

### Des permis de construire

Si la conception générale du projet n'est pas remise en cause, le juge cherchera d'abord à :

- prononcer l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme illégale ;
- surseoir à statuer le temps que l'autorité compétente délivre un permis modificatif purgeant les illégalités.

Un permis modificatif peut alors être délivré même après l'achèvement des travaux. De plus, le juge doit maintenant motiver sa décision de refus de prononcer une annulation partielle ou un sursis à statuer.

Enfin, une autorisation de construire modificative ne peut être contestée que dans le cadre de l'instance ayant délivrée cette autorisation.

### *En savoir plus*

Articles L 600-5, L 600-5-1 et L 600-5-2 du code de l'urbanisme

### *Ce qu'en a dit le juge*

Annulation partielle d'un permis dont la seule illégalité était l'étendue de la toiture végétalisée (CAA, Versailles, 21 avril 2016, n°14VE00071) ; sursis à statuer le temps que la notice de présentation du projet soit complétée (CAA Bordeaux, 2 avril 2015, n°12X02522) ; la régularisation peut intervenir avec un permis de construire modificatif en cours d'instance, même lorsque les travaux sont achevés (CE, 22 février 2017, n°392998)

## Des documents de planification

Le législateur préserve la sécurité juridique en évitant l'annulation totale d'un plan local d'urbanisme (PLU). Le juge peut, sous certaines conditions, surseoir à statuer le temps qu'une collectivité remédie à un vice de procédure ou corrige une illégalité de fond de son PLU. Si les conditions du sursis à statuer ne sont pas remplies, le juge peut également annuler partiellement le PLU, sous réserve que ses orientations fondamentales ne soient pas remises en cause.

L'annulation ou l'illégalité d'un document d'urbanisme reposant sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet sont sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation ou à l'occupation du sol délivrées antérieurement.

À l'inverse, les décisions de refus de permis ou d'opposition à déclaration préalable sont annulées si elles sont prises sur le fondement d'un document d'urbanisme annulé ou illégal. Le maire doit alors de nouveau se prononcer sur les demandes qui seraient confirmées.

Ainsi, l'annulation totale n'est réservée qu'aux cas les plus graves.

### *En savoir plus*

Articles L 600-9 et L 600-12-1 du code de l'urbanisme

### *Ce qu'en a dit le juge*

Sursis à statuer le temps qu'une commune complète les motivations de la synthèse envoyés aux conseillers municipaux avant l'adoption du PLU (CAA Nantes, 11 mai 2015, n°13 NT03248) ; annulation partielle d'un PLU ne définissant pas les règles d'implantation des constructions en zone N (TA Montreuil, 30 mai 2013, n°1200460)

## Des dommages et intérêts pour sanctionner les abus

Il arrive qu'un recours dépasse la défense d'intérêts légitimes et manifeste une intention de nuire. C'est un recours abusif.

Le juge administratif peut accorder des dommages et intérêts au pétitionnaire qui en fait la demande à l'occasion du recours contre son permis. Cette possibilité, réservée aux préjudices excessifs, se double de la possibilité de demander réparation devant le juge civil. Cette mesure dissuasive engage les requérants éventuels à plus de prudence lorsqu'ils considèrent la formation d'un recours.

### *En savoir plus*

Article L 600-7 du code de l'urbanisme

### *Ce qu'en a dit le juge*

Condamnation d'un requérant à plus de 85 000 euros de dommages et intérêts pour recours abusifs (TA Lyon, 17 novembre 2015, n°1303301)

## La suppression de l'appel pour certains recours en zone tendue

En zone tendue (ensemble du Val-de-Marne), l'expérimentation consistant à supprimer l'appel pour certains recours (permis d'aménager un lotissement, permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation) est prolongé jusqu'au 31 décembre 2022. Ainsi, le tribunal administratif juge en premier et dernier ressort.

### *En savoir plus*

Article R 811-1-1 du code de justice administrative

## Le renforcement de la protection des constructions achevées

La réduction du délai de recours, d'un an à 6 mois à compter de la date de réception de la déclaration d'achèvement, renforce la protection des constructions achevées.

*En savoir plus*

Article R 600-3 du code de l'urbanisme

## La réduction des délais de jugement pour certaines autorisations d'urbanisme

Le juge d'instance et d'appel doit statuer dans un délai de dix mois sur les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements ou contre les permis d'aménager un lotissement.

*En savoir plus*

Article R 600-6 du code de l'urbanisme

## La clarification des situations

Depuis le 1er octobre 2018, les juridictions devant lesquelles un recours est susceptible d'être formé contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols peuvent délivrer un certificat de non-recours contentieux ou un document attestant de la date d'enregistrement d'un recours ou d'un appel.

*En savoir plus*

Article R 600-7 du code de l'urbanisme

### Chiffres clés pour le Val-de-Marne

**1 401 228** habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour **47** communes.

source : INSEE

**7 995** demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en 2017, dont **2 341** demandes de permis de construire (PC). Pour cette même année, **5 671** autorisations accordées, dont **1 469** PC.

source : Sit@del2, 04/06/19 (univers photo, permis déposés ou créés)

**398** contentieux de la construction de logement introduits depuis 2014.

source : tribunal administratif de Melun, décembre 2018

**13** élaborations ou révisions générales PLU arrêtées en 2017.

source : préfecture du Val-de-Marne, chiffres clés de l'action de l'État.

Télécharger cette fiche repère sur la page :

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-outils-pour-limiter-les-consequences-du-a5415.html?id\\_rubrique=2275](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-outils-pour-limiter-les-consequences-du-a5415.html?id_rubrique=2275)

Direction régionale et interdépartementale de l'équipement  
et de l'aménagement d'Île-de-France

Unité départementale de l'équipement et de l'aménagement du Val-de-Marne  
12 rue des Archives  
94000 Créteil



Dépôt légal : février 2020  
ISBN : 978-2-11-155760-4

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)