



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

permis de construire

Question écrite n° 51978

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les délais de jugement des recours en matière d'urbanisme. Actuellement un recours contre un permis de construire devant un tribunal administratif dure 18 à 24 mois environ, auxquels on peut ajouter éventuellement la durée d'un appel et d'un pourvoi en cassation ; pendant ce temps le projet est bloqué. Le Gouvernement avait annoncé une réduction de la durée des procédures, dans son plan d'urgence en faveur du logement et du bâtiment dévoilé en mars 2013. Considérant les difficultés budgétaires actuelles, il souhaiterait connaître sa position sur le sujet.

Texte de la réponse

Conformément au discours du Président de la République le 21 mars 2013 dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, le Gouvernement a pris une série de mesures visant à accélérer les délais et le traitement du contentieux en matière d'urbanisme et prévenir les recours dits abusifs contre les autorisations d'urbanisme, tout en préservant le droit au recours, de valeur constitutionnelle, dans l'objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de logements. À ce titre, l'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme est entrée en vigueur le 19 août 2013 et a été complétée par la publication le 2 octobre 2013 d'un décret portant sur le même sujet. Ces textes ont été pris en application du 4°) de l'article 1er de la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 « habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ». L'ordonnance et le décret précité proposent donc différentes mesures qui s'inspirent notamment du rapport « construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre » demandé par la ministre de l'égalité des territoires et du logement au président Labetoulle, et remis le 25 avril 2013. L'ordonnance relative au contentieux de l'urbanisme précitée prévoit différentes mesures concernant, notamment : - l'intérêt à agir : est ainsi précisé l'intérêt à agir des personnes physiques ou morales autres que les associations et certaines personnes publiques contre les permis de construire, d'aménager, ou de démolir, l'objectif étant de donner une plus grande lisibilité à ces règles pour éviter les recours infondés. Il prévoit également que l'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation, afin d'empêcher la constitution d'un intérêt à agir « artificiel », par la voie d'acquisitions ou de locations in extremis d'immeubles se situant dans le voisinage de la construction projetée, et ce uniquement à des fins dilatoires ou de négociations pécuniaires. - les pouvoirs du juge administratif en matière d'urbanisme : est réécrit l'actuel article L. 600-5 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité d'annulation partielle et de régularisation d'un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, pour permettre la régularisation de la construction dès le jugement de première instance et pour donner au juge la possibilité de fixer un délai pour que le titulaire demande cette régularisation. Le nouvel article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme autorise le juge à surseoir à statuer sur l'annulation d'un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, lorsqu'il constate que la régularisation est possible par un permis modificatif. Cette disposition, qui s'applique aux vices de fond, de forme et de procédure, permet d'éviter que le titulaire de l'autorisation s'en trouve dépourvu en cas d'annulation et dans l'attente d'une éventuelle régularisation. Une procédure contradictoire permettant aux parties au contentieux de s'exprimer sur le permis modificatif est prévue. Cet article crée également un nouvel article L.

600-7, toujours dans le même code, pour autoriser le juge administratif, dans le cadre d'un contentieux contre un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, à condamner sous certaines conditions les personnes physiques ou morales à des dommages et intérêts, si leur recours est abusif. Il n'est ainsi plus nécessaire à celui qui s'estime lésé par un recours de présenter une requête distincte ou de saisir le juge civil pour demander des dommages et intérêts. - les procédures transactionnelles en matière d'urbanisme : est désormais prévue l'obligation d'enregistrer auprès de l'administration fiscale les transactions par lesquelles un requérant se désiste d'un contentieux en contrepartie d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature. Une action en restitution est prévue à titre de sanction et est ouverte aux acquéreurs successifs des biens ayant fait l'objet du permis concerné. Cette disposition, par la publicité qu'elle impose, permet de dissuader les chantages pouvant être exercés par le requérant tout en préservant la possibilité d'une transaction lorsque celle-ci est légitime. Ces mesures ont été complétées par un décret relatif au contentieux du 2 octobre 2013 qui prévoit notamment, pour un délai de cinq ans à compter du 1er décembre 2013, une compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs pour une catégorie de litiges nécessitant un traitement accéléré. Il s'agit des recours dirigés contre les permis portant sur des bâtiments à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager des lotissements, et ce dans les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts, dans lesquelles il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Ce décret prévoit également la possibilité de permettre au juge, saisi d'un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués. L'objectif est d'éviter la pratique des arguments avancés au « compte-gouttes », ce qui allonge artificiellement la procédure contentieuse.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51978

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2258

Réponse publiée au JO le : [17 juin 2014](#), page 5030