



# Réforme du contentieux de l'urbanisme en l'état du décret du 17 juillet 2018

**Conseils pratiques** publié le 16/03/2020, vu 1863 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**Qu'en est-il du contentieux de l'urbanisme en l'état du décret du 17 juillet 2018 ? entre les mentions obligatoires dans les autorisations de construire et nouvelles conditions de recevabilité des requêtes,**

Il convient de s'intéresser à l'apport du décret du 17 juillet 2018 en droit de l'urbanisme,

En effet, régulièrement le code de l'urbanisme connaît des modifications afin de s'adapter à l'évolution de la société.

C'est au tour du contentieux de l'urbanisme d'être réformé grâce au [décret n°2018-617 du 17 juillet 2018](#).

Ainsi le Gouvernement a mis en place de nouvelles dispositions applicable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018 afin de permettre un traitement optimisé et accéléré des recours contre les autorisations d'urbanisme par le juge.

Différents points sont à retenir :

- Mention obligatoire dans les autorisations de construire :

L'article R.424-5 du code de l'urbanisme impose désormais aux collectivités, en cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, de mentionner dans leur décision la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R.423-6.

Dans le cas de permis tacite ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente délivre un certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants droit.

Ce certificat mentionnera la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R. 423-6 ainsi que la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

- Obligation de notification de recours élargie :

En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation.

L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier en lettre RAR dans un délai de 15 jours franc à compter du dépôt du recours ou du déféré, à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

- Extinction du délai de recours : (article R 600-3 code de l'urbanisme)

Dorénavant, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Le délai était alors de 1 an jusqu'au décret de 2018.

- Nouvelle condition de recevabilité des requêtes : (article R 600-4 code de l'urbanisme)

Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant.

Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.

- Cristallisation du débat contentieux : (article R 600-5 code de l'urbanisme)

Quand la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passés un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense.

Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 611-3 du code de justice administrative.

- Réduction du délai de jugement : (article R 600-6 code de l'urbanisme)

Le juge a, dorénavant, l'obligation de 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, cette disposition s'appliquant aux Tribunaux Administratifs ainsi qu'aux Cours Administratives d'Appel.

- Obligation de confirmation du recours en annulation en cas de rejet des référés suspensions

:

Le nouvel article R.612-5-2 du code de justice administrative, applicable à l'ensemble du contentieux administratif, prévoit que l'auteur d'une requête en annulation dont le référé suspension aurait été rejeté doit confirmer le maintien de sa requête au fond dans un délai d'un mois à compter de la notification de ce rejet, à défaut de quoi il est réputé s'être désisté.

La modification des délais ainsi que des procédures tendent à rendre les procédures plus rapides et efficaces mais peuvent être plus complexes à appréhender pour les non-initiés au droit de

l'urbanisme.

La moindre erreur ou délai passé pouvant conduire à la nullité de la procédure.

D'où l'importance d'un juriste à même de comprendre les enjeux du contentieux de l'urbanisme.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

[www.laurent-latapie-avocat.fr](http://www.laurent-latapie-avocat.fr)