



Lexbase Hebdo édition publique n°443 du 5 janvier 2017

[Urbanisme] Focus

Le contentieux spécial des autorisations d'urbanisme

N° Lexbase : N5986BWM



par *Lucie Pernet, Avocat à la Cour, Cabinet Gide, promotion AMDPAS 2008/2009, Emmanuel Vital-Durand, Avocat à la Cour, Cabinet Gide*

Le contentieux de l'urbanisme, et en particulier celui des autorisations d'urbanisme, connaît un régime propre, qui déroge en partie au régime de droit commun du contentieux administratif. Ainsi en est-il, pour les plus significatives de ces mesures, de : l'obligation de notification des recours administratifs et contentieux à l'autorité ayant délivré l'autorisation et à son bénéficiaire (C. urb., art R. 600-1 N° Lexbase : [L7749HZZ](#)) ; l'impossibilité de solliciter l'annulation de l'autorisation d'urbanisme à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux, indépendamment de la date de publicité de l'autorisation (C. urb., art R. 600-3 N° Lexbase : [L7751HZ4](#)) ; la date d'appréciation de l'intérêt à agir des associations, qui se traduit par l'obligation pour celles-ci d'avoir déposé leurs statuts antérieurement à l'affichage en mairie de la demande d'autorisation (C. urb., art. L. 600-1-1 N° Lexbase : [L1047HPH](#)) ; l'obligation, pour la juridiction administrative statuant au fond ou en référé, de se prononcer sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier (C. urb., art. L. 600-4-1 N° Lexbase : [L2399ATZ](#)) ; la possibilité de prononcer une annulation partielle de la décision d'urbanisme, lorsqu'une seule partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, et sous réserve de la délivrance d'un permis de construire modificatif de régularisation (C. urb., art. L. 600-5 N° Lexbase : [L4354IXK](#))*.

Ces mécanismes dérogatoires, successivement insérés dans le Code de l'urbanisme depuis une vingtaine d'années, répondent à la multiplication des recours dans ce domaine et à la volonté de soutenir l'effort de construction en dépit du risque contentieux. En effet, si les recours ne sont pas suspensifs, et ne font donc pas obstacle par principe au démarrage des travaux, en pratique, les projets immobiliers se trouvent le plus souvent bloqués en cas de contestation, faute notamment de financement.

C'est pourquoi, sous l'influence du rapport "Labetoulle" (1), le contentieux de l'urbanisme a fait l'objet d'une nouvelle réforme qui s'est traduite par l'adoption de l'ordonnance n° 2013-688 du 18 juillet 2013 (N° Lexbase : [L4499IXW](#)) et d'un décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013 (N° Lexbase : [L3087IYY](#)), relatifs au contentieux de l'urbanisme, introduisant de nouvelles dispositions novatrices dans la partie du Code de l'urbanisme consacrée au contentieux des actes d'urbanisme.

Les nouvelles règles issues de cette réforme tendent à durcir les conditions d'accès au juge (I) et à multiplier les possibilités de régularisation des autorisations contestées (II). Enfin, elles ont vocation à encadrer, voire à sanctionner, les recours considérés comme abusifs (III).

I — La limitation de l'accès au juge

La réforme du contentieux des autorisations d'urbanisme s'est traduite par plusieurs mesures de limitation de l'accès au juge.

Les plus emblématiques sont sans doute l'encadrement de l'intérêt à agir des requérants à l'encontre des autorisations d'urbanisme (A), et la cristallisation des moyens (B).

Toutefois, tout aussi importante est la suppression de la possibilité d'interjeter appel de certains jugements de première instance. Tel est le cas dans les instances concernant les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation, ou les permis d'aménager un lotissement, pour des projets implantés sur tout ou partie du territoire d'une commune située en zone dite "tendue" du fait d'un déficit aigu de logements (zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et soumise à la taxe annuelle sur les logements vacants : CJA, art. R. 811-1-1 N° Lexbase : L31271YH).

A — L'encadrement de l'intérêt à agir des tiers

Le droit commun du contentieux administratif conditionne traditionnellement l'exercice d'un recours dirigé contre un acte administratif à l'existence d'un intérêt à agir, qui doit être direct et certain. A ce titre et s'agissant du contentieux de l'urbanisme, le juge administratif se contentait de la qualité de voisin pour présumer un intérêt à agir.

Désormais, un recours ne peut être formé contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que sous la double condition :

— que l'intérêt à agir du requérant existe déjà à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire (C. urb., art L. 600-1-3 N° Lexbase : L43491XD);

— et que l'aménagement ou les travaux autorisés soient de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien détenu, occupé régulièrement ou pour lequel le requérant bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire de vente (C. urb., art L. 600-1-2 N° Lexbase : L43481XC).

Le contrôle conféré au juge sur l'intérêt à agir de l'auteur d'un recours contre une autorisation d'urbanisme a donc été délibérément étendu par le législateur, conformément aux recommandations du rapport "Labetoulle" (2). Ce contrôle met à la charge du requérant, dans le cadre d'un débat contradictoire, la démonstration que la construction projetée altère effectivement ses conditions de vie.

Ainsi, le Conseil d'Etat a, dans un arrêt très didactique, détaillé la marche à suivre pour démontrer, mais également pour contester l'intérêt à agir d'un requérant. Il appartient :

— "à tout requérant [...] [de faire] état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien" ;

— "au défendeur [...] d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité" ;

— au juge de former sa conviction "en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci" (3).

En application de ces principes, le Conseil d'Etat a confirmé la possibilité de rejeter, sans audience publique et par ordonnance, un recours pour irrecevabilité, dès lors que les requérants n'avaient pas apporté les précisions nécessaires à l'appréciation de l'atteinte directe portée par le projet litigieux à leurs conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien, alors même qu'ils y avaient été invités par le greffe du tribunal administratif (4).

Par ailleurs, le juge administratif a précisé que l'atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation et des jouissances des biens devait, lorsque l'acte attaqué était un permis de construire modificatif, s'analyser au regard des seules modifications autorisées et non du projet initial (5).

Enfin, alors même que la lettre du texte semblait réserver son application aux seuls permis de construire, d'aménager et de démolir, le tribunal administratif de Rennes a élargi les nouvelles dispositions de l'article L. 600-1-2 du Code de

l'urbanisme aux décisions de non-opposition à déclaration préalable (6). Selon le rapporteur public, il n'existe en effet aucune raison valable de "tolérer à l'encontre des décisions de non-opposition les recours abusifs de tiers personnes physiques alors que la loi s'efforce de les prévenir à l'encontre des permis" (7).

Il ressortait donc de ces décisions que le juge administratif avait à dessein de donner un effet utile et concret aux nouvelles dispositions relatives à l'intérêt à agir, en étant de plus en plus exigeant quant à la nature des justifications à apporter pour établir celui-ci.

Toutefois, le Conseil d'Etat est venu récemment affirmer qu'"*eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vue de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction*" (8). Les voisins immédiats d'une construction continuent donc de bénéficier d'une "présomption" d'intérêt à agir, sous réserve qu'ils fassent état d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet. La cour administrative d'appel de Paris a confirmé cette présomption d'intérêt à agir pour le voisin immédiat dès lors qu'après avoir relevé que la construction projetée était de taille comparable à celle des constructions existantes, elle a jugé qu'était sans influence sur la caractérisation de l'intérêt à agir des requérants la circonstance que la construction projetée ne serait pas visible depuis leur propriété, leur servant au demeurant de seule résidence secondaire (9).

En définitive, au lieu d'une révolution de la définition de l'intérêt à agir dans le contentieux des autorisations d'urbanisme, le nouvel article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme ne fait que confirmer l'exigence d'un débat contradictoire sur la question de l'intérêt à agir, à charge pour le requérant, soit d'apporter des éléments tangibles, précis et détaillés au soutien de son intérêt à agir, soit, lorsqu'il est voisin immédiat du projet contesté, de faire état d'éléments relatifs à la construction projetée.

B — La cristallisation des moyens

Une des autres mesures limitant le droit au recours des requérants est le mécanisme de cristallisation des moyens d'annulation. Elle répond à la pratique de certains requérants qui consistait à soulever successivement de nouveaux moyens d'annulation, au fur et à mesure de l'échange des mémoires, de sorte que la procédure contentieuse était allongée de plusieurs mois.

Le nouvel article R. 600-4 du Code de l'urbanisme (N° [Lexbase : L3125IYE](#)) prévoit désormais que, "*saisi d'une demande motivée en ce sens, le juge devant lequel a été formé un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager peut fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués*".

En pratique, après une longue phase d'appropriation, les tribunaux et les cours administratives d'appel sont de plus en plus enclins à accéder à la demande des défendeurs et à fixer une date à laquelle les moyens invoqués sont cristallisés.

La réponse de la juridiction administrative peut prendre alternativement la forme d'une simple lettre ou d'une ordonnance du président de la chambre ou de la section concernée. En moyenne, la juridiction laisse entre un et deux mois aux requérants pour invoquer de nouveaux moyens à compter de la notification de la lettre ou de l'ordonnance.

Ce mécanisme de cristallisation a clairement pour objectif de réduire les délais contentieux et il est probable que la demande de fixation d'une date à laquelle de nouveaux moyens ne peuvent plus être invoquée soit désormais systématiquement adressée par les défendeurs à la juridiction.

II — La régularisation des constructions en cours d'instance

La réforme de 2013 a sensiblement étendu les pouvoirs du juge en vue de faciliter les régularisations des actes contestés, d'une part, en lui permettant de fixer un délai de régularisation du permis partiellement annulé (A) et, d'autre part, en instaurant une procédure de sursis à statuer en attente de régularisation du permis attaqué (B).

A — L'annulation partielle

Le mécanisme de l'annulation partielle de l'autorisation d'urbanisme, en cas de possibilité de régularisation de la partie du projet de construction illégale, a été instauré par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement (N° [Lexbase : L2466HKK](#)), dite loi "ENL". L'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme (N° [Lexbase : L1048HPI](#)) prévoyait alors que l'autorité compétente n'était tenue de délivrer l'arrêté modificatif qu'à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Par ailleurs, la régularisation résultait exclusivement de la volonté du pétitionnaire.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat avait alors rendu une décision étendant les pouvoirs du juge, qui *"peut, le cas échéant, s'il l'estime nécessaire, assortir sa décision d'un délai pour que le pétitionnaire dépose une demande d'autorisation modificative afin de régulariser l'autorisation subsistante, partiellement annulée"* (10).

La nouvelle rédaction de l'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme (N° Lexbase : L4354IXK), issue de l'ordonnance de 2013, étend l'annulation partielle aux permis de démolir, supprime l'obligation d'attendre une décision définitive de la juridiction administrative, et consacre la jurisprudence "Fritot".

Désormais, *"le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation"*.

Le Conseil d'Etat a identifié deux hypothèses dans lesquelles l'annulation partielle est possible :

— au juge de former sa conviction *"en écartant le cas échéant"*, lorsque les éléments d'un projet de construction ou d'aménagement ayant une vocation fonctionnelle autonome auraient pu faire, en raison de l'ampleur et de la complexité du projet, l'objet d'autorisations distinctes ;

— dans le cas où une illégalité affecte une partie identifiable du projet et où cette illégalité est susceptible d'être régularisée par un arrêté modificatif de l'autorité compétente, sans qu'il soit nécessaire que la partie illégale du projet soit divisible du reste de ce projet (11) : il s'agit par exemple de la méconnaissance des règles relatives au stationnement ou aux espaces verts, ou d'éléments du projet immobilier qui, sans être distincts de la construction, sont identifiables tels que des balcons, des toitures, des revêtements.

Le Conseil d'Etat a aussi récemment précisé les conditions dans lesquelles un permis de construire modificatif de régularisation pouvait être délivré, notamment dans le cadre de l'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme :

— les travaux autorisés par le permis initial ne doivent pas être achevés -sans que la partie intéressée ait à établir devant le juge l'absence d'achèvement de la construction ou que celui-ci soit tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens— ;

— les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité ne peuvent être regardées, par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause sa conception générale. A ce titre, la seule circonstance que ces modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif (12).

Enfin, précisons que la faculté d'annulation partielle par le juge n'est pas nécessairement subordonnée à la présentation de conclusions en ce sens. Son usage relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, qui échappe au contrôle du juge de cassation (13), et le juge n'est pas tenu d'indiquer les motifs pour lesquels il s'est abstenu -le cas échéant— de faire usage de cette faculté (14).

B — Le sursis à statuer

Ce mécanisme permet, quant à lui, de régulariser un permis de construire, en cours d'instance, afin d'éviter son annulation totale. Contrairement au mécanisme d'annulation partielle, il permet de régulariser aussi bien des vices de fond affectant tout ou partie du projet de construction, que des vices de forme ou de procédure.

Ainsi, le nouvel article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme (N° Lexbase : L4350IXE) dispose que *"le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations"*.

En pratique, et comme l'expose le rapport "Labetoulle" qui a inspiré la mesure, le juge, une fois qu'il a constaté qu'un seul moyen est de nature à fonder l'annulation du projet et que le vice en question est régularisable, sursoit à statuer et fixe un délai pour régulariser. A l'issue de ce délai, soit il rejette la requête initiale, constatant que la régularisation a été effectuée, soit il annule le permis, dans les deux cas après *"avoir invité les parties à présenter leurs observations, en particulier sur le caractère suffisant et adéquat de la modification le cas échéant intervenue au regard du motif d'annulation possible retenu par le juge"* (15).

Le juge administratif a précisé le régime de ce permis de construire modificatif délivré sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi, lorsque le juge d'appel fait usage de la faculté de surseoir à statuer après avoir constaté qu'aucun autre moyen soulevé en première instance ou en appel n'est susceptible de fonder l'annulation du permis contesté, seuls des moyens d'annulation concernant le permis de construire modificatif peuvent être alors encore invoqués devant le juge, à qui il appartient donc de se prononcer sur la légalité d'un tel permis de régularisation (16).

L'annulation partielle de l'autorisation d'urbanisme et la faculté de surseoir à statuer dans l'attente d'une régularisation de la décision contestée constituent des mécanismes très efficaces, de nature à sécuriser les autorisations d'urbanisme et, partant, de limiter les conséquences économiques lourdes que peut engendrer l'arrêt d'un chantier à la suite de l'annulation intégrale de l'autorisation d'urbanisme pour un vice pourtant aisément régularisable.

III — La lutte contre les recours abusifs

Afin de lutter contre les recours dits abusifs, n'ayant pour seul but que de retarder, voire de faire échec aux travaux autorisés ou d'obtenir un gain financier par la conclusion d'une transaction, le législateur a ouvert la possibilité de sanctionner les actions abusives (A), et donner une certaine publicité aux transactions conclues en échange d'un désistement (B).

A — L'indemnisation des recours abusifs

Jusqu'à la réforme de 2013, la seule possibilité d'obtenir la réparation d'un recours abusif devant le juge administratif supposait, pour les pétitionnaires lésés, de saisir le juge judiciaire sur le fondement du droit commun de la responsabilité pour faute. La condamnation du requérant à verser une amende civile d'un montant au plus égal à 3.000 euros (CJA, art. R. 741-2 N° [Lexbase : L9952LAT](#)), exceptionnellement prononcée par le juge administratif, ne bénéficie par ailleurs pas au défendeur.

La possibilité de solliciter des dommages et intérêts en cas de recours abusif est désormais inscrite à l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme (N° [Lexbase : L4351XG](#)) : *"Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel"*.

Toutefois, alors que les opérateurs immobiliers y voyaient un moyen efficace de mettre un terme aux recours dilatoires, le juge administratif se montre réticent à faire usage de ces dispositions. Ainsi, par exemple, a-t-il refusé de faire droit à une demande indemnitaire alors que l'association requérante était manifestement irrecevable à agir, à défaut d'avoir déposé ses statuts en préfecture avant l'affichage en mairie de la demande de permis de construire (17). De même, le défaut d'intérêt à agir ne permet pas non plus, à lui seul, de regarder le requérant comme dénué d'un intérêt légitime ni même totalement étranger aux préoccupations d'urbanisme. Dans cette espèce, la cour administrative d'appel de Bordeaux annule le jugement de première instance qui avait accordé au défendeur la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme (18).

Une exception notable vient néanmoins du tribunal administratif de Lyon qui, dans un jugement remarqué du 17 novembre 2015, a condamné des requérants à payer la somme de 82 700 euros au bénéficiaire du permis abusivement contesté (19). En l'espèce, le permis autorisait la construction de logements collectifs. Le recours dirigé à son encontre a été considéré comme abusif aux motifs que :

- seule une partie des requérants étaient recevables à agir ;
- les seuls requérants recevables avaient eu un comportement dilatoire en produisant peu de temps avant l'audience et près de deux ans après l'opposition d'une fin de non-recevoir la pièce permettant d'établir leur intérêt à agir ;
- aucun des moyens soulevés n'était sérieux et nombre d'entre eux étaient inopérants ;
- la requête a été présentée dans un contexte de conflit politique ; le recours a fait l'objet d'une large publicité et les écritures des requérants comportaient des allégations non démontrées concernant les bénéficiaires du permis, et notamment l'un d'eux relativement à l'exercice de ses fonctions d'élus.

Une fois établi que le recours excédait manifestement la défense des intérêts légitimes des requérants, les juges ont accepté d'indemniser les préjudices regardés comme directs et certains, subis par les titulaires de l'autorisation

attaquée, à savoir :

- le coût du portage financier de l'opération depuis la date de la mise en location initialement prévue jusqu'à la date de lecture du jugement ;
- le surcoût lié à la hausse de TVA ;
- la perte de revenus locatifs résultant du retard dans la mise à disposition des locaux, dû au recours.

En revanche, n'ont été indemnisés ni les surcoûts liés à l'augmentation du coût de construction (du fait de l'application de la Réglementation thermique 2012) ni le préjudice moral invoqué par les défendeurs.

Ce jugement est frappé d'appel. Toutefois, il ne manquera pas de sensibiliser les requérants potentiels, pour qui le risque d'une sanction financière est devenue une réalité, les bénéficiaires d'autorisations abusivement contestées, afin qu'ils justifient de manière concrète et détaillée les préjudices indûment subis en raison de l'exercice d'un recours abusif, et les magistrats dont l'action en ce sens est largement attendue par les acteurs immobiliers.

B — L'enregistrement des transactions

Afin de tenter de lutter contre les recours n'ayant que pour objet que de soutirer du constructeur une compensation financière en échange d'un désistement, l'article L. 600-8 du Code de l'urbanisme (N° [Lexbase : L4352IXH](#)) instaure enfin une obligation d'enregistrement des transactions relatives aux autorisations d'urbanisme.

A défaut d'enregistrement de ces transactions auprès de l'administration fiscale, la contrepartie prévue dans la transaction pourra être réputée sans cause, et les sommes versées ou les avantages consentis sujets à répétition pendant un délai de cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention du dernier avantage.

Toutefois, en pratique, l'enregistrement se traduit pas la simple apposition, sur le protocole transactionnel, d'un tampon de l'administration. Les services fiscaux ne conservent même pas un exemplaire de la transaction. L'enregistrement est, par ailleurs, exonéré de l'imposition fixe de 125 euros, et n'est soumis à aucune autre taxation (CGI, art. 680 N° [Lexbase : L4356IXM](#)).

En définitive, cette mesure n'apparaît pas réellement dissuasive, aucune trace n'étant conservée du montant et du bénéficiaire de la transaction.

De l'aveu même des membres de la commission "Labetoulle" (20), cette mesure "*appelle sans doute, avec l'administration fiscale en particulier, des approfondissements*" afin d'être pleinement efficace.

En synthèse, si l'intérêt pratique des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme est indéniable, le bilan de leur application, trois ans après l'entrée en vigueur de la réforme, reste mitigé. Le juge apparaît souvent peu enclin à faire usage des nouveaux pouvoirs qui lui ont été conférés afin de mieux réguler l'exercice des recours contre les autorisations d'urbanisme. Quant aux requérants et aux titulaires de permis, ils peinent encore à prendre la mesure des obligations ou droits qui leur sont désormais impartis.

Les mesures tendant à sécuriser les autorisations d'urbanisme doivent donc encore se renforcer, dans l'intérêt des professionnels mais aussi de l'ensemble des acteurs sociaux. C'est à cette attente que les mécanismes instaurés par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (N° [Lexbase : L4876KEC](#)), dite loi "Macron", ont opportunément répondu : durcissement des conditions de démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire ultérieurement annulé (modification de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme N° [Lexbase : L1855LCP](#)) et obligation de motivation renforcée des refus de permis ou des oppositions à déclaration préalable (modification de l'article L. 424-3 du Code de l'urbanisme N° [Lexbase : L1856KGT](#)).

L'ensemble de ces mesures doivent désormais être comprises et appliquées par tous les intervenants dans le cycle immobilier : parties au procès administratif et leurs conseils, professionnels de la construction, mais aussi services de l'Etat et des collectivités intéressées, et magistrats administratifs.

(1) Rapport du groupe de travail présidé par D. Labetoulle au ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, 25 avril 2013.

(2) Idem.

- (3) CE, 10 juin 2015, n° 386 121 (N° Lexbase : A6029NKI).
- (4) CE, 10 février 2016, n° 387 507 (N° Lexbase : A7403PKE).
- (5) CAA Lyon, 8 mars 2016, n° 14LY01 495 (N° Lexbase : A5089Q7M).
- (6) TA Rennes, 8 avril 2016, n° 14 864.
- (7) Ccl. P. Bonneville sous TA Rennes 8 avril 2016, n° 14 864, préc..
- (8) CE, 13 avril 2016, n° 389 798 (N° Lexbase : A6777RCY).
- (9) CAA Paris 16 juin 2016, n° 13PA04 513 (N° Lexbase : A8576R7R).
- (10) CE, 1er mars 2013, n° 350 306 (N° Lexbase : Ag297I8T) ; CE, 4 octobre 2013, n° 358 401 (N° Lexbase : A3407KM7).
- (11) Idem.
- (12) CE, 1er octobre 2015, n° 374 338 (N° Lexbase : A5717NSK).
- (13) CE, 15 octobre 2014, n° 359 175 (N° Lexbase : A6659MYB).
- (14) CAA Versailles, 11 février 2016, n° 13VE03 377 (N° Lexbase : A2100PLD).
- (15) Rapport "Labetoulle", préc., p. 14.
- (16) CAA Bordeaux, 2 avril 2015, n° 12BX02 522 (N° Lexbase : A2142NQE).
- (17) CAA Marseille, 20 mars 2014, n° 13MA03 143 (N° Lexbase : Ag976ML3), v. également CAA Douai, 24 novembre 2016, n° 15DA0120 (N° Lexbase : A8017SLI).
- (18) CAA Bordeaux, 31 mai 2016, n° 15BX02 051 (N° Lexbase : A4921RS3).
- (19) TA Lyon, 17 novembre 2015, n° 1 303 301 (N° Lexbase : A7164Q99).
- (20) Rapport "Labetoulle", préc., p. 19.

* Issu du dossier annuel du droit public de l'économie 2016 paru le 28 novembre 2016 de l'Association du Master de droit public des affaires de la Sorbonne (AMDPAS) réalisé par les diplômés et partenaires du Master 2 de droit public des affaires de l'école de droit de la Sorbonne (Université Paris 1) sous la direction scientifique de Mesdames et Monsieur les Directeurs du Master 2 : Mme le Professeur Rozen Noguellou, Mme le Professeur Sophie Nicinski et M. Laurent Vidal.