

Sécurisation du permis de construire pour faire face au recours contentieux

Maître Michaël REGHIN
Maître Jean Baptiste TAILLAN
Avocats associés

Cabinet LLC et Associés bureau de Toulon
Espace Valtech, RN 98 Giratoire de la Redonne,
83160 LA VALETTE DU VAR

Tél : +33 (0)4.94.14.18.18.
Fax : +33(0)4.94.14.18.14.

lavaletteduvar@llc-avocats.com



SOMMAIRE

L'obtention d'une autorisation d'urbanisme est intimement liée au délai de réalisation d'une opération de construction.

Dans un contexte d'augmentation des recours et d'insécurité juridique en raison de la complexité des règles, il apparaît donc primordial de parvenir à :

- Sécuriser juridiquement le dossier vis-à-vis des tiers, de l'administration pouvant mettre en œuvre son droit de retrait et du contrôle de légalité exercé par les services de l'Etat ;
- Gérer efficacement les recours des tiers ;
- Un gain de temps dans l'obtention d'un permis de construire définitif.

Nous proposons donc d'aborder :

I. Les évolutions en matière de contentieux de permis de construire sur ces deux dernières années

1. Les tentatives de dissuasion de l'introduction des recours
2. Des délais de jugement raccourcis
3. Les pouvoirs accrus du juge administratif
 - a) Le juge de la régularisation
 - b) L'annulation partielle

II. L'actualité jurisprudentielle relative à ces évolutions

1. Le sursis à statuer dans l'attente de la régularisation du dossier
2. L'annulation partielle
3. La jurisprudence en matière de recours abusif
 - a) Devant le juge Judiciaire
 - b) Devant le juge Administratif

III. Les pièges du dossier de permis de construire

1. Le titre habilitant à construire
2. Le volet paysager
3. La notice descriptive des travaux
4. L'insertion du projet dans son environnement

IV. Les bons réflexes à la suite d'un recours contre un PC

1. Rappel succinct de la procédure (RG, REP, Référé suspension)
2. L'impact du recours sur le PC
 - a) Au stade du recours gracieux
 - b) Au stade du recours pour excès de pouvoir
3. Pourquoi une analyse immédiate ?
4. Nos propositions d'actions