

Monsieur le Président, Monsieur le Directeur, Mon Cher Confrère, Mesdames, Messieurs

Il m'apparaît, dans une première approche, que le thème qui m'a été dévolu, à savoir le « nouveau risque financier », dans le cadre d'une table ronde relative à « la sécurité juridique au moyen de la restriction de l'accès au juge » présente des problématiques en lien très étroit avec le thème confié à Monsieur le Président, dont l'intitulé est « une recevabilité plus exigeante pour les tiers ».

Il me serait possible en introduction, d'aborder les questions relatives à l'exercice courant de recours plus ou moins abusifs de riverains d'un projet dans un objectif purement mercantile ou encore le risque financier induit pour le porteur de projet en raison des délais inhérents au déroulement de la procédure.

Cependant, le constat ne resterait que factuel.

Le thème est en outre contraint et nécessite de se limiter dans l'exposé à la « sécurité juridique au moyen de la restriction de l'accès au juge ».

Dès lors, une fois le constat factuel posé d'un « nouveau » risque financier, dont la nouveauté vaut surtout par l'amplification, plus ou moins récente dans son intensité, du recours au juge, il conviendra de limiter l'intervention à la sécurité juridique par la restriction de l'accès au juge.

Les aspects juridiques de la problématique conduisent rapidement à s'interroger sur les « nouveaux » moyens dont dispose le Juge Administratif pour limiter l'insécurité juridique lié à l'exercice de recours contentieux abusifs. Et, au travers de ceux-ci, le moyen de limiter le risque financier qui en découle pour la réalisation de projets immobiliers ou d'aménagement.

Cependant, les moyens de « restreindre » l'accès au juge, dans notre état de droit sont par nature contraints et les seuls qui viennent immédiatement à l'esprit dans les matières qui intéressent le droit de l'Urbanisme, matières où le recours en excès de pouvoir est la « discipline » reine, concernent les délais, la qualité et l'intérêt pour agir du requérant, qui d'ailleurs, la plupart du temps, sera un tiers.

Il me semble que la majeure partie des développements liés à cette problématique se rattache au thème que vient de développer Monsieur le Président D'HERVE.

Il m'appartient donc d'élargir le champ de l'analyse, quitte à parfois travestir le thème de « la restriction de l'accès au juge », en débordant sur la thématique de la restriction du « recours » au juge, voire la restriction de la durée de la procédure, si vous m'autorisez cette liberté.

En effet, si l'on considère les évolutions législatives et réglementaires récentes, le rapport Labetoulle remis le 25 avril 2013 intitulé « *Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre* » a été suivi de l'adoption de deux textes qui modifient les règles du procès en matière d'urbanisme : l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 *relative au contentieux de l'urbanisme*, et le décret n°

2013-879 du 1er octobre 2013 *relatif au contentieux de l'urbanisme* dont la teneur peut se résumer en six points :

1- La redéfinition restrictive de l'appréciation de l'intérêt à agir du tiers contre le permis de construire (Thématique développée par Monsieur le Président D'HERVE).

2- La Suppression de l'appel pour certaines autorisations.

3- La Possibilité de demander des dommages et intérêts en cas de recours abusif.

4- L'Enregistrement des transactions.

5- La possibilité de régularisation de l'autorisation d'urbanisme en cours de procédure.

6- La Cristallisation des moyens invocables

Si l'on exclut le point relatif à la redéfinition restrictive de l'intérêt à agir, qui fait l'objet de l'intervention de Monsieur le Président, les nouveaux outils offerts par la réforme de 2013, analysés au travers du prisme de la maîtrise du risque financier ont deux objets principaux, que nous aborderons successivement :

- d'une part, accélérer les procédures, (I).

- d'autre part, dissuader l'opportunité du recours au juge (II).

I/ L'ACCELERATION DES PROCEDURES

La réforme de 2013 recherche l'accélération des procédures contentieuses par deux vecteurs. L'idée est d'abord de rechercher de manière pragmatique à vider le contentieux dès la première instance (A). Il s'agit, en outre, de supprimer la possibilité du recours en appel pour les contentieux impactant pour la politique de l'accès au logement (B).

A/ LA RECHERCHE D'EFFICACITE EN PREMIERE INSTANCE

Les mesures introduites par la réforme de 2013, dans la continuité de celles introduites par la loi SRU et la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, veillent à aménager les pouvoirs du juge de l'excès de pouvoir de manière pragmatique afin de favoriser l'accélération du déroulement des procédures contentieuses, et la résolution rapide des litiges. En ce sens, la réforme de 2013 introduit deux nouveaux outils procéduraux : la possibilité de régularisation de l'autorisation d'urbanisme en cours de procédure (1) et la cristallisation des moyens invocables (2)

1) LA POSSIBILITE DE REGULARISATION DE L'AUTORISATION D'URBANISME EN COURS DE PROCEDURE

Il ne s'agit pas, au sens strict du terme, d'une restriction de l'accès au juge, puisqu'en pratique la régularisation de l'autorisation d'urbanisme sera la plupart du temps provoquée par l'introduction d'un recours contentieux et interviendra en cours d'instance.

L'hypothèse d'une possible régularisation du projet en cours d'instance pourrait cependant dissuader les requérants d'introduire l'action dès lors qu'ils sont en mesure de déterminer que le projet pourra être régularisé en cours d'instance, non seulement à l'initiative du pétitionnaire, mais également sur décision de la juridiction qui pourra surseoir à statuer dans l'attente de la régularisation puis évacuer le dossier.

Ainsi, L'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme a été réécrit pour permettre au juge de fixer un délai dans lequel le permis partiellement annulé peut être régularisé.

A défaut, lorsque sont en cause des vices de forme ou de procédure, voire des vices de fond affectant l'ensemble du projet mais régularisables, le juge peut surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai qu'il fixe pour cette régularisation (nouvel article L. 600-5-1). C'est seulement à défaut de permis modificatif délivré dans les délais que le juge prononcera l'annulation du permis de construire, de démolir ou d'aménager.

Ces nouvelles possibilités ont un grand intérêt pratique pour sauver des projets souffrant d'irrégularités mineures et pouvant être facilement corrigées.

La régularisation de l'autorisation d'urbanisme en cours d'instance est également un moyen d'éviter au pétitionnaire, dans l'hypothèse d'une annulation de son autorisation, d'avoir à présenter une demande d'autorisation aux fins d'obtenir un nouveau permis qui ne manquerait pas d'être une nouvelle fois contesté.

L'objectif de limiter la durée des procédures pour contenir le risque financier du porteur de projet est en ce sens atteint.

Le Conseil d'Etat a d'ailleurs précisé que l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme s'applique immédiatement aux instances en cours, y compris pour la première fois en appel, le prononcé d'un sursis à statuer faisant obstacle à des moyens nouveaux contre le permis initial (Conseil d'Etat, avis, 18 juin 2014, SCI Mounou n° 376760 – AJCT 2014. 566).

En revanche, Le juge des référés, qui est le juge de l'urgence et de l'évidence, ne peut pas surseoir à statuer sur une demande de suspension d'exécution d'une autorisation d'urbanisme afin de permettre sa régularisation éventuelle. (Conseil d'Etat 22 mai 2015 n° 385183 – AJCT 2015. 547).

En outre, les dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ne pourront être mise en œuvre dès lors que les irrégularités affectant l'autorisation n'affecte pas l'ensemble du projet.

Ainsi il a pu être jugé que : « 11. Considérant enfin qu'au regard des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, il ne ressort pas des pièces du dossier que les vices affectant le projet de construction puissent être régularisés par un permis de construire modificatif, compte tenu de ce qu'ils affectent l'ensemble du bâtiment ; »

En ce sens :

- Cour administrative d'appel de Bordeaux 1ère chambre - formation à 3, 5 mars 2015 N° 13BX02808.
- V. également, Cour administrative d'appel de Bordeaux 1ère chambre - formation à 3 5 mars 2015 N° 13BX01734 et Cour administrative d'appel de Douai 1re chambre - formation à 3 (ter) 5 mars 2015 N° 14DA00401

2) LA CRISTALLISATION DES MOYENS INVOCABLES

Par un procédé innovant, le décret précité prévoit que le juge administratif a la possibilité, saisi d'une demande motivée en ce sens, de fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne pourront plus être invoqués devant lui (nouvel article R. 600-4 du code de l'urbanisme).

Cette règle de procédure implique que la décision du juge prise sur le fondement de ces dispositions soit communiquée à l'ensemble des parties au litige, avec l'indication explicite du délai au-delà duquel des moyens nouveaux ne pourront plus être introduits. Eu égard à ces garanties, cette règle ne méconnaît pas le droit à un procès équitable garanti par les articles 6 et 13 de la Conv. EDH.

En ce sens :

- CE 23 déc. 2014, *Synd. de la juridiction administrative et a. : req. n° 373469*.

Ces dispositions visent à faire échec à la stratégie du requérant qui distille ses arguments au fil des mois ou révèle les plus forts à la dernière minute pour faire durer la procédure et retarder le début des travaux.

Les conditions classiques de recevabilité des moyens en matière d'excès de pouvoir découlant de la jurisprudence Intercopie (CE , sect., 20 févr. 1953, *Sté Intercopie: Lebon 88*) sont donc rendue plus stricte dans le domaine des autorisation d'urbanisme, afin de parer à La pression exercée par des requérant malintentionnés égrainant une multiplicité de moyens tout au long de la procédure aux fins de la faire durer, dans le but d'obtenir une éventuelle compensation financière par le bénéficiaire en cas de désistement du recours.

Au-delà, ces dispositions permettent aux défendeurs d'apprécier l'intégralité des moyens que le requérant pourra soulever, et donc de mieux appréhender le risque juridique pesant sur son projet.

Une telle opportunité devrait permettre au pétitionnaire d'anticiper les suites de la procédure, et ainsi prévenir, alors que les travaux n'ont pas encore commencés ou en sont à leur début, l'aléa juridique en modifiant ou en régularisant son projet, au besoin en déposant dès le début de l'instance une demande de permis modificatif.

Il en découle une meilleure maîtrise du risque juridique, mais également du risque financier.

B/LA SUPPRESSION DE L'APPEL POUR CERTAINES AUTORISATIONS

Le décret du 1^{er} octobre 2013 créé un nouvel article R. 811-1-1 du code de justice administrative prévoyant, à titre expérimental de 2014 à 2018, que le tribunal administratif statuera en premier et dernier ressort contre les permis de construire ou de démolir un « **bâtiment à usage principal d'habitation** » **ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment est implanté dans une communes où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants visée à l'article 232 du code général des impôts, laquelle concerne communes où le besoin en construction de logements est très sensible.**

Dans ces cas, qui se rapportent à un besoin social particulier et à de nombreux projets, seul un recours en cassation devant le Conseil d'Etat sera possible.

Si une telle mesure n'a pas pour effet de restreindre l'accès au juge de première instance, celle-ci est de nature pour les autorisations d'urbanisme constituant le gros du contentieux, de limiter la durée des procédures.

Le traitement des contentieux s'en trouvera logiquement accéléré, d'autant plus qu'un recours devant le Conseil d'Etat suppose de franchir la procédure d'admission et quelques moyens financiers.

Dès lors, cette mesure pourrait être de nature à limiter le risque financier en limitant la durée des procédures et donc le délai durant lequel l'aménageur ou le pétitionnaire devra assumer le portage financier de l'opération.

L'expérimentation mise en place par les dispositions de l'article R 811-1-1 du Code de justice administrative voit son champ d'application affirmé pour l'ensemble des appelants potentiels, y compris pour ce qui concerne le préfet dans l'exercice du déféré.

En effet, le Conseil d'Etat a récemment jugé que la compétence attribuée au préfet pour faire appel d'une ordonnance de référé ne fait pas obstacle à ce que le tribunal administratif statue en premier et dernier ressort dans les cas prévus par le code de justice administrative, au motif que ;

*« si ces dispositions ont confié au préfet, lorsque cette voie de recours est ouverte, le pouvoir de faire appel au nom de l'État d'une ordonnance rejetant la demande de suspension dont il a assorti son déféré, **elles n'ont ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de la règle énoncée à l'article R. 811-1-1 du code de justice administrative, introduit par le 3°***

de l'article 2 du décret du 1^{er} octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme, selon laquelle le tribunal administratif statue en premier et dernier ressort sur les recours, introduits entre le 1^{er} décembre 2013 et le 1^{er} décembre 2018, contre « les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation [...] lorsque le bâtiment [...] est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et son décret d'application » ;

En ce sens :

- Conseil d'État, 29 déc. 2014, n° 375744, mentionné dans les tables du recueil Lebon ; AJDA 2015. 12.

Le conseil d'Etat en étendant le champ d'application de l'article R 811-1-1 au-delà des recours exercé par les particuliers au voisinage du projet poursuit donc l'objectif d'accélération des procédures mais également l'entreprise de désengorgement des juridictions administratives. Les besoins créés par la crise du logement, notamment social, transparaissent également dans l'interprétation jurisprudentielle des dispositions dont s'agit.

L'objectif de la réforme de 2013 est également poursuivi aux moyens d'outils procéduraux plus coercitifs. L'idée est, cette fois-ci, de dissuader les requérants potentiels de saisir le juge.

II/ DISSUADER L'OPPORTUNITE DU RECOURS AU JUGE

La réforme de 2013, dans le but avoué de limiter l'instrumentalisation de la juridiction administrative par des requérants peu scrupuleux, introduit également une série de dispositions dont l'objet est, cette fois-ci, non plus de restreindre l'accès au juge, mais de dissuader le requérant potentiel d'avoir recours au juge.

Si le but recherché peut s'entendre, le moyen d'y parvenir, s'il n'est pas maîtrisé peut heurter frontalement nombre de principes fondamentaux, comme nous allons l'envisager.

La réforme de 2013 crée essentiellement deux outils procéduraux pour limiter le recours au juge : la possibilité de demander une amende pour recours abusif d'une part (A) et l'obligation d'enregistrer les transactions d'autre part (B).

A/ LA POSSIBILITE DE DEMANDER DES DOMMAGES ET INTERETS EN CAS DE RECOURS ABUSIF

Jusqu'alors, la requête abusive ne pouvait être sanctionnée, en vertu des dispositions générales du Code de Justice Administrative, que par une amende n'excédant pas 3 000 Euros rarement prononcée et qui ne pouvait de toute façon pas être sollicitée par le défendeur, mais dont l'opportunité restait à l'appréciation de la seule juridiction.

Le bénéficiaire du permis attaqué peut désormais demander au juge administratif, par un mémoire distinct, de condamner l'auteur du recours à des

dommages et intérêts. Cette mesure issue de l'ordonnance est inscrite à l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Le juge pourra faire droit à cette demande s'il estime que le recours 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* ». La demande peut être formée pour la première fois en appel.

Cette mesure ne constitue pas un moyen direct de limiter ou restreindre l'accès au juge mais pourrait présenter un caractère dissuasif, notamment en convainquant le requérant du caractère téméraire de l'exercice d'un éventuel appel.

Elle peut également, en fonction de la sévérité avec laquelle elle sera reçue par les juridictions constituer un frein à l'initiative du recours en première instance.

La question de la compatibilité de l'amende pour recours abusif avec les dispositions de l'article 6§1 de la convention européenne des droit de l'Homme avait déjà fait l'objet de débats doctrinaux et jurisprudentiel au début des années 1990 à la suite de l'arrêt *HC France* (série A, n° 162, JF Flauss, *Le contentieux administratif français et l'article 6 (1) de la Convention européenne des Droits de l'homme*, les Petites Affiches 1989, n° 151, pp. 13-17).

Dans cette affaire la Commission européenne des droits de l'Homme relevait, il y a maintenant 26 ans, que :

« L'article 6 ne fait pas obstacle à ce que l'accès du justiciable à une juridiction de recours - il est permis d'envisager l'extension de cette faculté aux juridictions du premier degré - soit réglementé par l'Etat à la condition que le but poursuivi soit la bonne administration de la justice. Il importe, en effet, de « se prémunir contre les plaideurs téméraires » qui, en multipliant les recours et en gonflant les rôles des juridictions, contribuent à leur engorgement et à l'allongement des procédures. Participe de cette finalité « la réglementation contestée [...] qui, en matière de recours jugé abusif, autorise la juridiction administrative à condamner la partie qui succombe à une amende qui ne saurait excéder 10 000 francs »

Il n'en demeure pas moins qu'il peut paraître paradoxal de se placer sur le terrain de l'accès à la justice alors que l'amende est prononcée au terme de la procédure juridictionnelle. C'est ignorer qu'au-delà de la sanction proprement dite d'un recours jugé abusif elle devrait avoir un effet dissuasif à l'égard d'éventuels « plaideurs téméraires ».

L'article L 600-7 du Code de l'urbanisme ne serait donc pas de nature à porter atteinte au droit au procès équitable et à l'accès au juge protégés par l'article 6§ 1 de la Convention des droits de l'Homme.

Encore faut-il envisager le fait que jusqu'à la réforme de 2013, le plafond de l'amende prévue par l'article R 741-12 du Code de justice administrative était plafonné à 3.000,00€.

Tel n'est plus le cas en droit de l'urbanisme, puisque les dispositions de l'article L. 600-7 ne fixent pas de plafond aux prétentions indemnitaires susceptibles d'être invoquées des pétitionnaires.

Dans cette optique, l'objectif de rééquilibrer la construction et le droit au recours porté par le rapport LABETOULLE, pourrait être perverti si, face à un particulier, un aménageur ou un promoteur était tenté de solliciter une condamnation à hauteur des pertes de bénéfices escomptées sur l'opération pendant la durée de la procédure, ou du préjudice lié à l'absence de réitération de promesses de vente en raison du recours.

Une première réponse a été apportée par le juge tendant à limiter la recevabilité des demandes d'indemnisation en retenant le caractère cumulatif des critères posés par les dispositions de l'article L. 600-7.

Ainsi, le droit de former le recours pour excès de pouvoir doit avoir été «*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*».

Ces critères ont paru nécessaires afin de mettre l'accent sur les types de comportements qui s'exposent à la critique et préserver le droit au recours.

Ces conditions sont cumulatives. – V. par ex.: • TA Paris, 10 juin 2014, *Sté Gecina*, req. n° 1311003/7-3: *AJCT 2014. 568, obs. Mehl-Schouder*.

A noter que selon le texte : « *Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement au sens de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est l'auteur du recours, elle est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes.* » Ce qui exclut de facto la possibilité de rechercher la condamnation desdites associations sur le fondement de l'article L. 600-7.

Les premières décisions rendues par juridictions administratives permettent, en outre, de constater une rigueur d'interprétation de la notion de préjudice excessif par le juge de nature à protéger le droit au recours.

Ainsi n'est pas de nature à causer un préjudice excessif la simple introduction d'un recours contentieux ne remplit pas cette condition, un recours contentieux n'étant pas suspensif d'exécution.

➤ TA Dijon, 10 oct. 2013, *Fritsch*: req. n° 1201224

De même, à titre d'exemple, il est possible de citer une affaire où la société bénéficiaire soutenait que le recours d'un particulier avait eu pour effet de reporter la réalisation du projet et le désistement de 132 clients réservataires, pour un projet immobilier dont le chiffre d'affaires est de 90 millions d'€, et en déduisait un préjudice financier de 3 860 723 €.

Mais la demande a été rejetée par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en l'absence de lien de causalité suffisamment établi, le projet en cause ayant fait l'objet d'autres recours que celui présenté par M. H

En ce sens :

- CAA Marseille, 20 mars 2014, *M. H. : req. n° 13MA02236*.

Le lien de causalité et la réalité du préjudice excessif ne sont pas établis par une société qui se borne à se fonder sur une estimation de perte de chiffre d'affaires, alors que le permis de construire a été mis en œuvre en dépit du recours, que les travaux ont pu être réalisés, que l'autorisation d'exploitation a été contestée et annulée par le Conseil d'État le 23 septembre 2013 et que la société n'a pu bénéficier d'une nouvelle autorisation d'exploitation que le 27 novembre 2013, de sorte que le centre commercial n'a pu être ouvert que le 29 novembre 2013.

En ce sens :

- TA Bordeaux, 8 janv. 2014, *Confédération pour les entrepreneurs et la préservation du pays du Bassin d'Arcachon: req. n° 1201099*.

Il ressort des premières décisions rendues que le juge appréhende d'une manière particulièrement rigoureuse les demandes indemnitaires formées sur le fondement de l'article L.600-7 du code de l'urbanisme, en privilégiant le droit au recours à l'indemnisation du préjudice financier subi par le pétitionnaire et lié à l'exercice du recours par un tiers, sauf à ce que ledit préjudice soit d'une nature tout à fait excessive.

Une telle réticence trouve également, sans doute, ses origines dans le caractère « exorbitant du droit commun » des dispositions de l'article L. 600-7 au regard de l'œuvre jurisprudentielle qui a défini au siècle dernier le recours pour excès de pouvoir.

Ces dispositions entrent en effet en contradiction avec la nature même du recours pour excès de pouvoir.

En effet, par principe, le recours pour excès de pouvoir, en raison de sa nature particulière, ne permet pas de présenter des conclusions reconventionnelles aux fins de dommages et intérêts pour citation abusive.

En ce sens :

- CE, sect., 24 nov. 1967, *Noble*, req. n° 66271: *Lebon 443*.

Les dispositions de l'article L. 600-7 constituent donc une exception notable au principe jurisprudentiel suivant lequel le recours pour excès de pouvoir ne saurait, en raison de sa nature particulière, être le cadre de conclusions reconventionnelles à fin de dommages et intérêts. Elle fait également exception à l'interdiction des demandes nouvelles en appel.

Il pourrait donc être regretté par le juriste une atteinte au caractère objectif qui du recours pour excès de pouvoir par opposition au recours de pleine juridiction.

B/L'ENREGISTREMENT DES TRANSACTIONS

L'Ordonnance de 2013 impose en outre l'enregistrement auprès des services fiscaux de toute transaction accompagnant le désistement d'un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager. La somme d'argent ou l'avantage en nature retiré de cette transaction n'est certes pas soumis à l'impôt, mais cette obligation de transparence risque de freiner les transactions malhonnêtes qui sont le fruit d'un chantage du requérant.

A défaut d'enregistrement, la transaction est réputée sans cause et les sommes ou avantages versés sont sujets à restitution pendant cinq ans. L'action peut être exercée par le porteur de projet « floué » et les acquéreurs successifs du bien ayant fait l'objet du permis.

L'objectif indirect de cette mesure sur l'exercice du recours à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme est bien de tenter d'éviter que le procès ne soit un prétexte pour solliciter de la part du promoteur ou du pétitionnaire une somme d'argent en contrepartie de l'abandon de la procédure.

Cette mesure de transparence des transactions sera cependant soumise au bon vouloir des parties d'avoir à formaliser leur engagement au sein d'une transaction, dans une pratique où les dessous de table et versements occultes sont communs.

En conséquence, c'est avec un certain pragmatisme et parfois par l'introduction d'outils innovants et dérogatoires au droit commun de la procédure en excès de pouvoir, que la réforme de 2013 entend parvenir à une accélération des procédures en matière de droit de l'urbanisme et à une limitation du recours au juge.

Certaines dispositions écorchent cependant des principes juridiques établis en droit du contentieux administratif au prétexte du caractère « spécial » du droit de l'urbanisme.

Cette évolution juridique accompagne, en effet, le mouvement de judiciarisation de la société qui trouve un retentissement très affirmé en matière d'autorisation d'urbanisme.

Le législateur a donc, par la réforme de 2013, tenté d'accélérer le cours des procédures et de limiter le recours au juge pour limiter notamment l'impact financier pour les pétitionnaires. Il faut cependant y voir de concours, un moyen de désengorger les juridictions administratives d'un nombre croissant de recours, tout en encourageant l'accès au logement par la réduction du délai de réalisation des projets.

En cela, la réforme de 2013 participe à la mise en œuvre d'une politique publique plus large qui imprègne les dernières évolutions en droit de l'urbanisme. On pense notamment à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ou de manière plus ancienne la loi portant engagement national pour le logement.