Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Solène Arguillat le 4 mai 2026

Atteinte aux droits des justiciables en matière d'urbanisme

Me Solène Arguillat revient sur une décision du Conseil Constitutionnel qui défend (un peu) le justiciable mais pas la voie de l'amiable…

1er article avant la décision du CC :

Une saisine du Conseil Constitutionnel moins sensationnelle que celles relatives à l'inéligibilité des prévenus mais o combien plus importante !

La réduction du délai du recours gracieux en urbanisme et la suppression de la prorogation du délai du recours contentieux est une atteinte au droit au recours pour la totalité des justiciables !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Solène Arguillat le 4 mai 2026

Pour les non juristes : la possibilité de contester un document d'urbanisme sans saisir le juge mais directement la collectivité ayant pris l'acte dans un délai 2 mois est désormais réduite à un mois. Pire encore, alors que cette demande de révision de copie laissait deux mois à la collectivité pour se prononcer et ce n'était qu'à l'issue de ces deux mois que le délai de deux mois pour saisir le juge commençait à courir (soit presque 6 mois), le nouveau texte prévoit que le recours gracieux n'a aucun effet de prolongation sur le délai pour saisir le Tribunal.

C'est donc la mort du recours gracieux et directement l'encombrement des tribunaux administratifs avec un délai de jugement de 18 mois (source Conseil d'Etat)

La loi de simplification de l'urbanisme adoptée le 15 octobre dernier mais non encore promulguée contient des dispositions sensées « sécuriser les documents d'urbanisme » :
« Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. »

Heureusement, des parlementaires bien avisés ont saisi le Conseil Constitutionnel le 21 octobre dernier, qui devrait examiner le texte demain (le 18/11/25)

2ème article commentant la décision

Si le décret RIVAGE n'a pas été -pour l'heure- imposé, la restriction des droits des justiciables est pourtant désormais effective dans d'autres matières.

Suite à l'adoption de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, le Conseil a examiné les différents articles et a estimé le 26 novembre dernier que le nouvel article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme qui réduit à 1 mois le délai dans lequel un recours administratif peut être formé à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme, et qui prévoit que l'exercice d'un tel recours ne proroge pas le délai de recours contentieux contre cette décision ne porte pas atteinte au droit général d'agir en justice (motivation en fin de document).

La limitation à peau de chagrin de la phase amiable est à déplorer dans un système où les délais de jugement en la matière sont de plus en plus longs (18 à 24 mois) et où, dans les domaines civilistes, on tend à développer les modes alternatifs de règlement des litiges et le recours à la médiation…

Seule bonne nouvelle : le Conseil a censuré la disposition qui subordonne le droit de recours contre un document d'urbanisme à la participation préalable à la consultation du public au motif que cet article méconnaît le droit à un recours effectif protégé par l'article 16 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen. C'est une victoire, notamment pour les associations.

A noter : sur les 31 articles de la loi, 12 ont été censurés…

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Solène Arguillat le 4 mai 2026

Extrait de la décision

« en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu réduire l'incertitude juridique pesant sur les projets de construction et prévenir les recours dilatoires. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

42. D'autre part, les dispositions contestées de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme se bornent à prévoir qu'un recours gracieux ou hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme doit être introduit dans un délai d'un mois à compter de cette décision. Ces dispositions, qui sont relatives à la procédure administrative, ne mettent pas en cause l'exercice, par les intéressés, du droit d'agir en justice.

43. Par ailleurs, en prévoyant que l'exercice d'un recours administratif ne proroge pas le délai de recours contentieux en matière d'urbanisme, les dispositions contestées du second alinéa de l'article L. 600-12-2 n'ont, par elles-mêmes, ni pour objet, ni pour effet de priver les personnes intéressées de la faculté de former un recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme. Ces personnes sont ainsi mises à même, dans le délai de recours contentieux de droit commun, de saisir le juge administratif pour contester la légalité d'une telle décision. »

Quelques évolutions en droit de la commande publique

Suite à un 1er décret du 29/12 dernier, les seuils de dispense de publicité et de mise en concurrence préalables pour les marchés de faible montant sont désormais les suivants :
– Augmentation de 40 000 euros à 60 000 euros hors taxes (HT) pour les marchés de fournitures ou de services à compter du 1er avril 2026
– Pérennisation du seuil de 100 000 euros pour les marchés de travaux

Un second décret « simplifie l'accès des entreprises à la commande publique » par les mesures suivantes :
– Abaissement du plafond du CA minimal exigible des entreprises candidates à un marché public : il ne peut être supérieur à 1,5 fois le montant estimé du marché ou du lot (art R 2142-7) au lieu de *deux fois*.
– Clarification des règles de déclenchement du remboursement des avances sont clarifiées : il doit être apprécié sur la base des **prestations réellement exécutées par le titulaire**, et non de l'exécution globale du marché. Pour les avances ≤ 30 % du montant du marché, le remboursement par précompte commencera lorsque *65 % des prestations effectuées par le titulaire* seront réalisées.
– Autorisation expresse de solliciter le **soumissionnaire arrivé en seconde position** en cas d'impossibilité de l'attributaire pressenti à exécuter le marché, sans qu'une clause spécifique ne soit nécessaire dans les documents de consultation (nouvel art. R. 2181-7).

La fraude au permis de construire ne se régularise pas

L'évolution des règles du contentieux du permis de construire vise à diminuer les hypothèses d'annulation par les tribunaux.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Solène Arguillat le 4 mai 2026

Toutefois, le Conseil d'Etat refuse d'étendre les hypothèses de régularisation des permis en cours d'instance aux permis obtenus frauduleusement.

Voir en ce sens : arrêt du 11 mars 2024 Commune de Saint-Raphaël (n°464257)

Mais plus encore, il a jugé récemment que l'obtention d'un permis modificatif – qui purgeait le vice qui entachait le permis – ne permet pas sa régularisation, l'illégalité du permis frauduleux devenant non régularisable. Le caractère frauduleux du permis entachant même d'illégalité le permis modificatif.

Cette position s'explique par une volonté de réduire les demandes de permis frauduleuses en supprimant le filet de la seconde chance qu'offrait les possibilités de régularisation pour les pétitionnaires de mauvaise foi.

Décision n° 490711 – Conseil d'État

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !