Barbara Rivoire
Avocat Associé, SCP Sartorio - Lonqueue - Sagalovitsch & Associés

CT 2016-40-3

L'intérêt à agir dans le contentieux du permis de construire au vu de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme a introduit l'article L. 600-1-2 dans le code de l'urbanisme :

« Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ».

Cet article est censé contribuer à l'accélération des projets de construction en permettant de prévenir les contestations dilatoires ou abusives, notamment par l'encadrement des conditions dans lesquelles le juge peut être saisi d'un recours en annulation ou en suspension contre un permis de construire.

Plus spécifiquement, il pose l'exigence pour les requérants d'un intérêt direct à agir. Ce faisant, leurs recours ne doivent désormais être recevables que lorsque leurs droits seront directement menacés par l'autorisation d'urbanisme contestée (Rapport n° 1041 du 16 mai 2013, fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi, habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction).

L'objectif ainsi assigné est issu du constat que la multitude des recours pour excès de pouvoir à l'encontre des autorisations d'urbanisme conduit irrémédiablement à l'allongement des délais de réalisation des constructions, à l'augmentation de leurs coûts, voire à l'abandon des opérations (J. Tremeau, La régulation de l'accès au prétoire : la redéfinition de l'intérêt à agir, *AJDA* 2013, p. 1901).

Selon le rapport au président de la République relatif à cette ordonnance, il s'agit donc d'insérer, dans le code de l'urbanisme, un nouvel article L. 600-1-2 pour codifier l'intérêt à agir des personnes physiques ou morales autres que l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, et les associations, contre les permis de construire, afin de donner une plus grande lisibilité à ces règles pour éviter les recours infondés (*JO* 19 juillet 2013, n° 166, p. 12069 et s.).

La doctrine a souligné ultérieurement, dans le même sens, l'objectif premier de ces nouvelles dispositions :

« Cette réforme vise principalement, dans un souci de sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, à recentrer le contentieux de l'urbanisme sur sa vocation, à savoir permettre à des personnes directement affectées par un projet de construction d'y faire obstacle.

L'objectif premier a été de combattre des manœuvres consistant à se constituer un intérêt pour agir de pure circonstance ou de pure façade afin de se faire le justicier de l'urbanisme dans une commune ou, de manière moins honorable, à faire pression sur le titulaire de l'autorisation en vue de monnayer un désistement » (A. Lallet, Conclusions sur Conseil d'État, 10 juin 2015, n° 386121, *RFDA* 2015 p. 993).

Ces dispositions nouvelles affectent donc la substance même du droit de former un recours pour excès de pouvoir contre une

MOTS CLÉS

Intérêt à agir
Permis de construire
Autorisations d'urbanisme
Intérêt urbanistique
Nuisances

décision administrative (CE, avis, 18 juin 2014, n° 376113, publié au recueil *Lebon*).

La question qui se pose est toutefois celle de savoir si, dans la mesure où la définition retenue de l'intérêt à agir s'inspire grandement de celle d'ores et déjà dégagée par la jurisprudence, elle peut réellement conduire à une approche plus restrictive de cette notion.

Si dans un premier temps, il a été possible de penser que cette réforme irait dans le sens d'une restriction effective et accrue de l'intérêt à agir dans le cadre des actions à l'encontre des permis de construire (I.), il est largement permis d'en douter aujourd'hui au vu de l'interprétation souple récemment retenue par le Conseil d'État et ce, nonobstant le fait que cette dernière a effectivement le mérite d'apporter des éclaircissements des règles applicables en la matière (II.).

I. Vers une restriction en apparence de l'intérêt à agir

L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme a défini la notion d'intérêt à agir en codifiant, en grande partie, la jurisprudence antérieure. Il pose toutefois une condition supplémentaire, de sorte qu'une appréciation plus restrictive que celle qui résultait de ladite jurisprudence était attendue.

En effet, jusqu'à présent, il suffisait au requérant d'avoir un intérêt urbanistique à mener son action, c'est-à-dire que la construction projetée soit susceptible d'avoir des effets sur sa situation appréciée au regard tant de l'occupation du sol que de la distance de cette occupation par rapport au projet autorisé. Ce dernier élément pouvait lui-même être rapporté à l'importance et à la nature du projet, ainsi qu'à la configuration des lieux (CE, 27 octobre 2006, Dreysse, req. n° 286569).

S'agissant des personnes physiques, la qualité de propriétaire ou d'occupant et la proximité du projet suffisaient donc à donner un intérêt à agir. En d'autres termes, il existait une présomption de l'intérêt urbanistique du requérant remplissant ces deux critères (CE, 11 décembre 1991, req. n° 103369, mentionné aux Tables du recueil *Lebon*, p. 1264).

Outre les exigences résultant de cette jurisprudence, le requérant devra désormais remplir le critère tenant à ce que l'autorisation contestée affecte directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il détient ou occupe régulièrement ou pour lequel il bénéficie d'une promesse de vente ou de bail.

En conclusion, d'une part, cet article se veut plus strict que les règles dégagées par la jurisprudence en imposant expressément que le projet dont l'autorisation est contestée affecte directement le bien sur lequel le requérant détient des droits et non plus soit suffisamment directe. D'autre part, et surtout, il fait désormais obstacle à tout raisonnement par présomption : la qualité de voisin de la construction ne doit donc plus être suffisante pour admettre l'intérêt à agir, le requérant devant préciser en quoi ce voisinage serait troublé par le projet autorisé (A. Lallet, Conclusions sur Conseil d'État, 10 juin 2015, précité).

Ainsi que le souligne la doctrine, il incite donc à une discussion contradictoire approfondie, et implique de justifier de l'existence et de la réalité de l'intérêt à agir (J. Tremeau, *La régulation de l'accès au prétoire : la redéfinition de l'intérêt à agir*, précité).

Dans un premier arrêt de principe, le Conseil d'État est venu confirmer la nécessité d'une telle démarche en détaillant la méthode à mettre en œuvre pour apprécier l'intérêt à agir des requérants dans le contentieux du permis de construire, en application du nouvel article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme (CE, 10 juin 2015, req. n° 386121, publié au recueil *Lebon*).

Au cas d'espèce, les requérants étaient propriétaires de maisons d'habitation, construites à environ 700 mètres d'un terrain, situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC), sur l'emprise duquel une société projetait de construire une station de conversion électrique pour laquelle l'autorité préfectorale avait délivré un permis de construire. Ils avaient, en cette qualité, introduit à l'encontre de l'arrêté d'autorisation une demande de suspension, dont ils avaient été déboutés par le juge des référés et s'étaient, par suite, pourvus en cassation.

Dans un premier temps, le Conseil d'État a cassé cette ordonnance pour insuffisance de motivation au regard de l'argumentation dont avait été saisi le juge des référés. Les requérants avaient, en effet, soutenu que la station de conversion projetée troublerait les conditions d'occupation et de jouissance de leurs biens, en raison des nuisances tant sonores que visuelles qu'elle provoquerait, de sorte que le juge des référés ne pouvait se contenter d'énoncer qu'ils ne justifiaient pas d'un intérêt leur donnant qualité à agir au seul motif que les nuisances sonores qu'ils invoquaient n'étaient pas établies. Autrement dit, il aurait dû également se prononcer sur l'incidence visuelle du bâtiment.

Statuant alors sur la demande, le Conseil d'État a apporté des précisions méthodologiques dans un considérant de principe :

« 5. Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant 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 ; qu'il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité ; qu'il appartient ensuite au juge de l'excès de pouvoir de former sa conviction sur la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, 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 ».

Ce faisant, il pose le principe selon lequel l'appréciation de l'intérêt à agir du requérant comporte trois étapes :
- tout d'abord, le requérant doit préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier de cet intérêt, en produisant aux débats tous éléments circonstanciés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ;
- il appartient ensuite au défendeur, s'il entend contester cet intérêt à agir, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité ;
- enfin, le juge de l'excès de pouvoir devra se former sa propre conviction au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties sachant que ce processus d'appréciation n'implique aucunement que l'auteur du recours apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

Au cas d'espèce, le Conseil d'État a considéré que les circonstances, invoquées par les requérants, que leurs habitations respectives soient situées à environ 700 mètres de la station en projet et que celle-ci puisse être visible depuis ces habitations ne suffisent pas, par elles-mêmes, à faire regarder sa construction comme de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens.

A contrario, mettant en application la méthode sus-analysée, le Conseil d'État relève que :
- en premier lieu, les requérants font valoir qu'ils seront nécessairement exposés, du fait du projet qu'ils contestent, à des nuisances sonores, en se prévalant des nuisances qu'ils subissent en raison de l'existence d'une autre station de conversion implantée à 1,6 km de leurs habitations respectives ;
- en deuxième lieu, le bénéficiaire de l'autorisation de construire se borne à affirmer que le recours à un type de construction et à une technologie différents permettra d'éviter la survenance de telles nuisances ;
- en troisième et dans ces conditions, la construction de la station de conversion électrique autorisée par la décision préfectorale doit être regardée comme de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance des maisons d'habitation des requérants.

Le Conseil d'État a eu l'occasion d'appliquer ultérieurement, de manière stricte, la méthode sus définie tout en précisant la consistance des éléments dont le requérant doit faire état pour que son intérêt à agir soit retenu (CE, 10 février 2016, req. n° 387507, mentionné aux Tables du recueil *Lebon*).

Dans cette affaire, les requérants, propriétaires de maisons individuelles situées à proximité immédiate du terrain sur lequel avait été autorisé un projet de construction d'un immeuble de deux étages comportant dix-huit logements, ont introduit un recours pour excès de pouvoir à l'encontre du permis de construire afférent. Cette demande a été rejetée par ordonnance du tribunal administratif compétent comme manifestement irrecevable.

Dans le cadre du pourvoi formé contre cette décision, le Conseil d'État réaffirme la grille d'analyse à mettre en œuvre pour apprécier l'intérêt à agir dans le cadre d'un tel contentieux, tel que redéfini par l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme et explicité dans sa décision du 10 juin 2015.

Procédant ainsi, il considère qu'en l'espèce, les écritures et les documents produits par les requérants ne font pas apparaître clairement en quoi les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien sont susceptibles d'être directement affectées par le projet litigieux dès lors qu'ils se sont bornés à se prévaloir de leur qualité de « proprié-

taires de biens immobiliers voisins directs à la parcelle destinée à recevoir les constructions litigieuses » et que, par ailleurs, les pièces qu'ils ont fournies à l'appui de leur demande établissent seulement que leurs parcelles sont mitoyenne pour l'une et en co-visibilité pour l'autre du projet litigieux.

En outre, malgré l'invitation qui leur avait été faite par la juridiction administrative d'apporter 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, ils se sont bornés à produire la copie de leurs attestations de propriété ainsi que le plan de situation cadastral déjà fourni.

Ainsi que l'a relevé le Rapporteur public dans ses conclusions sur cette affaire, de la lecture de leur requête, on comprenait sans grande difficulté que les troubles de jouissance qu'ils entendaient invoquer étaient pour l'essentiel liés à la vue qu'ils auraient, depuis leur propriété, sur l'immeuble à construire, et réciproquement, mais ils ne prenaient pas véritablement le soin de l'écrire noir sur blanc dans le paragraphe qu'ils consacraient à leur intérêt pour agir. Dans l'état antérieur de la jurisprudence, la situation de voisin proche et *a fortiori* mitoyen aurait largement suffit à établir l'intérêt pour agir. Or, si les requérants relèvent non sans force que l'article L. 600-1-2 visait pour l'essentiel à codifier la jurisprudence, il ne la codifie que pour l'essentiel et apporte à la marge quelques changements : l'exclusion désormais de tout intérêt indirect et l'impossibilité pour le juge de raisonner par présomption (A. Bretonneau, Rejet d'un recours contre un permis de construire par ordonnance, *AJDA* 2016, p. 971).

Après avoir rappelé cet état du droit, le Rapporteur public a toutefois conclu à la recevabilité de la requête en considérant que les exigences, en termes d'administration de la preuve, posées par la décision du 10 juin 2015 doivent être proportionnées au degré de vraisemblance des allégations en cause, de sorte que dans la mesure où dans cette espèce, les pièces produites attestaient d'une mitoyenneté sur toute la longueur de la parcelle et d'une grande proximité des maisons d'habitation avec le projet, d'une certaine envergure, l'existence d'un préjudice visuel était quasiment évidente et, par suite, largement suffisante pour amorcer la pompe d'un dialogue sur l'intérêt à agir, à charge, le cas échéant, pour le défendeur de convaincre le juge que, compte tenu de caractéristiques particulières du projet ou des parcelles occultées par la présentation faite par les requérants, l'intérêt invoqué n'était pas pertinent (A. Bretonneau, *Rejet d'un recours contre un permis de construire par ordonnance*, précité).

Le Conseil d'État n'a donc pas suivi ces conclusions et appliqué strictement la méthode qu'il a définie, ce qui lui a permis de confirmer l'irrecevabilité de la requête.

Pour autant, même s'il existe une certaine évolution par rapport à la situation antérieure régie par les règles jurisprudentielles, la position du Conseil d'État n'induit pas la restriction drastique escomptée de l'intérêt à agir en matière de contentieux du permis de construire.

En effet, l'impact de l'article L. 600-1-2 semble devoir rester modéré en termes d'encadrement des actions des requérants, au vu des dernières précisions jurisprudentielles (CE, 13 avril 2016, req. n° 389798, publié au recueil *Lebon*).

II. Vers une lisibilité renforcée des règles en matière d'intérêt à agir

Le principal apport des nouvelles dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme pourrait être simplement de permettre une plus grande lisibilité des règles existantes en la matière.

Dès l'introduction de ses dispositions dans le code de l'urbanisme, une partie de la doctrine avait prédit que le gain qu'il fallait en attendre ne pouvait qu'être modeste.

Un auteur avait ainsi souligné que si ces nouvelles dispositions paraissaient séduisantes de prime abord, leur impact sur l'augmentation du nombre des recours et le délai de traitement de ces recours semblait assez limité (D. Gillig, Réforme du contentieux de l'urbanisme – Regards critiques sur l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, *JCP* A 2013, 2279).

De même, un autre auteur s'interrogeant sur la portée de la codification de l'intérêt à agir, compte tenu de la proximité entre la jurisprudence et le nouveau texte, a estimé qu'elle n'aura certainement pas l'effet qui lui est prêté. En revanche, il soulignait qu'il est certain qu'elle contribuera à clarifier les règles sur l'intérêt à agir en matière d'urbanisme, favorisant ainsi une meilleure lisibilité du droit. L'article L. 600-1-2 constituerait alors simplement un point d'appui pour donner un peu plus de hardiesse aux juridictions dans le sens d'une restriction de l'intérêt à agir (J. Tremeau, *La régulation de l'accès au prétoire : la redéfinition de l'intérêt à agir*, précité).

Dans sa décision du 13 avril 2016 précitée, le Conseil d'État paraît confirmer cette tendance.

En effet, après avoir énoncé à nouveau la méthode à mettre en œuvre, il précise toutefois 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 vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

Dans cette affaire, le requérant avait été débouté par le tribunal administratif compétent de sa demande d'annulation, pour excès de pouvoir, d'un arrêté municipal accordant un permis de construire deux logements et une piscine et autorisant la démolition d'un garage et d'une clôture sur une même parcelle au motif qu'il n'avait pas suffisamment justifié de son intérêt à agir, malgré l'invitation qui lui en avait été faite, au regard des exigences de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme.

Le Conseil d'État a cassé cette décision après avoir relevé que le requérant avait pourtant invoqué dans sa demande sa qualité d'occupant d'un bien immobilier situé à proximité immédiate de la parcelle d'assiette du projet, et fait valoir qu'il subirait nécessairement les conséquences de ce projet, s'agissant de sa vue et de son cadre de vie, ainsi que les troubles occasionnés par les travaux dans la jouissance paisible de son bien, en ayant d'ailleurs joint à sa requête le recours gracieux, lequel mentionnait notamment une hauteur de l'immeuble projeté supérieure à dix mètres et la perspective de difficultés de circulation importantes.

Il résulte de cette décision que la restriction de l'intérêt pour agir n'est pas aussi importante que le laissaient à première vue penser les nouvelles dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme et les deux premières décisions jurisprudentielles rendues quant aux modalités d'administration de la preuve de l'intérêt à agir au regard de cet article.

La doctrine n'a pas manqué de le souligner :

– si le Conseil d'État réaffirme que le requérant doit préciser l'atteinte dont il se prévaut et rappelle la mécanique de preuve théorisée par la décision du 10 juin 2015, il est cependant arrivé à un point d'équilibre entre la situation antérieure, qui déduisait presque mécaniquement de la qualité de voisin l'intérêt à agir, et le risque d'une sévérité ou d'un formalisme excessif (L. Dutheillet de Lamothe et G. Odinet, Contentieux de l'urbanisme : poursuite de la construction, *AJDA* 2016 p. 950) :

« Le "en principe" ne rétablit pas une forme de présomption pour le voisin ; en revanche, dès lors que sont produits au dossier, d'une part, la justification que le requérant est un voisin, d'autre part, des éléments relatifs à l'importance du projet, à sa localisation proche du requérant ou à sa nature s'il s'agit d'une forme de constructions impliquant de *facto* certains types de nuisance, comme le bruit, alors ces éléments seront normalement suffisants pour établir l'intérêt pour agir, sans qu'une application trop stricte de l'article L. 600-1-2 n'impose au requérant de détailler de façon un peu artificielle des atteintes qui résulteraient évidemment de la réalisation du projet autorisé. »

– si dans la décision du 10 février 2016 susvisée le recours a été écarté faute pour le requérant d'avoir fait apparaître de manière suffisamment claire une atteinte à ses intérêts, la démonstration exigée par la décision du 10 juin 2015, même allégée par les précisions apportées par la décision du 13 avril 2016, doit, en principe, apparaître dans la demande soumise à la juridiction car à défaut, la requête sera manifestement irrecevable (L. Erstein, Précisions sur l'intérêt à agir du voisin, *JCP* A 2016, act. 370 :

« Il est ajouté aujourd'hui que le voisin immédiat du projet justifie en principe d'un intérêt à agir. Mais cette présomption n'est pas suffisante. Encore faut-il qu'il fasse état d'éléments "relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction". À cette condition, l'atteinte est présumée. Elle résulte de la consistance du projet, tel qu'il est décrit par le requérant susceptible de démontrer, ce faisant, les atteintes au droit d'utilisation, d'occupation ou de jouissance de son bien qu'il risque de devoir supporter.

(...) Dans la requête elle-même, il citait notamment les conséquences du projet sur la vue dont il bénéficiait et son cadre de vie. En l'état de la requête, la justification de l'intérêt à agir était suffisante »).

L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme impose à tout requérant qui saisit le juge de l'excès de pouvoir d'un recours contre un permis de construire de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir. À défaut, son recours sera déclaré irrecevable. Ces principes s'appliquent également au requérant qui serait un voisin immédiat du projet qu'il entend contester. Toutefois, eu égard à sa situation particulière, il justifie en principe d'un intérêt à agir si les atteintes qu'il

a invoquées, à l'appui de son recours, apparaissent vraisemblables au vu des pièces du dossier. En d'autres termes, si le voisin immédiat n'est plus présumé, de ce seul fait, disposer d'un intérêt à agir, eu égard aux particularités qui s'attachent à sa situation, il n'est pas tenu au même degré d'exigence, s'agissant de la justification dudit intérêt, qu'un autre requérant (D. Tasciyan, Article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : le voisin immédiat justifie en principe d'un intérêt à agir, *JCP* A 2016, 2127) :

« En ce sens, et comme le rappelait le rapporteur public Rémi Decout-Paolini dans ses conclusions sur cette décision (...), l'objectif poursuivi par l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme consiste simplement à « faire obstacle aux intérêts pour agir artificiels, parfois motivés par de purs intérêts financiers ». Son application ne saurait avoir pour conséquence de « remettre en cause l'intérêt pour agir des requérants lorsque cet intérêt, tel celui du voisin immédiat du projet, va suffisamment de soi au regard des pièces du dossier. En d'autres termes, le requérant ne doit pas être conduit à produire des justifications disproportionnées ou exagérées au regard des circonstances de l'espèce. Le juge doit retenir son intérêt à agir lorsque les pièces qu'il a produit suffisent au vu du dossier, pris dans sa globalité ».

La jurisprudence du Conseil d'État illustrerait la recherche d'un juste milieu entre le renforcement des exigences dans la définition de l'intérêt à agir dans le contentieux du permis de construire et le droit au recours des personnes les plus directement, et à l'évidence, concernées :

« Les voisins immédiats bénéficient ainsi d'un statut privilégié à l'égard des dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme (...). Gageons néanmoins que les décisions à venir devront cerner la qualité de « voisin immédiat » d'un projet, puisqu'il n'apparaît pas, au vu des circonstances de l'espèce, que cette qualité soit réservée au voisin dont le bien est adjacent au projet contesté. En effet, par plusieurs décisions du même jour, et s'agissant du même projet en litige, sis 4, rue de la roseraie à Marseille, le Conseil d'État a retenu l'intérêt à agir des voisins situés respectivement aux n° 3 (CE, 13 avril 2016, req. n° 390109), n° 2 (CE, 13 avril 2016, req. n° 389799 ; CE, 13 avril 2016, req. n° 389801), et n° 12 (CE, 13 avril 2016, req. n° 389802) » ; L. Santoni, L'intérêt à agir du voisin immédiat, *Construction-Urbanisme* n° 5, mai 2016, comm. 72).

Avant la réforme, le juge avait une approche objective de l'intérêt à agir en attachant une présomption à la qualité de voisin et en considérant l'importance des travaux. La réforme le contraint à adopter une approche plus subjective obligeant le requérant à faire état concrètement des impacts du projet sur les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Mais le degré d'exigence du juge va dépendre de la plus ou moins grande proximité du projet contesté car, en fonction de ce paramètre, l'intérêt peut aller suffisamment de soi au regard des pièces du dossier ou, au contraire, requérir une argumentation plus étayée (P. Soler-Couteaux, Des éléments à apporter par le requérant pour justifier de son intérêt pour agir, *RDI* 2016, p. 422).

Il résulte de ce qui précède que sans rétablir la présomption issue de la jurisprudence antérieure à la création de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, le Conseil d'État fait preuve d'une certaine souplesse dans l'appréciation de la justification, par le requérant ayant la qualité de voisin immédiat, de son intérêt à agir.

En conclusion, il n'est pas certain que l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme soit réellement un élément moteur de l'accélération des projets de constructions pour laquelle il faudra *a priori* plus compter sur les autres mesures introduites par l'ordonnance du 18 juillet 2013, telles que l'aménagement des compétences et des pouvoirs des juridictions, en vue notamment de leur permettre de condamner à des dommages et intérêts les auteurs d'un recours abusif (article L. 600-7), ou la réduction des délais de traitement des procédures juridictionnelles (L. 600-5 et L. 600-5-1).

Cet article a toutefois le mérite de codifier des règles jurisprudentielles existantes, tout en les complétant de façon à leur donner une plus grande lisibilité, invitant, par suite, le juge administratif à apprécier de manière plus encadrée l'intérêt à agir au regard de l'atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance détenues par le requérant sur le bien, et au vu des justifications plus ou moins importantes qu'il aura à apporter dans le cadre de son recours.