



## Urbanisme

### Quel avenir pour l'appel dans les nouvelles communes situées en zone tendue ?

La question de la suppression ou non du double degré de juridiction fait débat. Entre préservation du droit au recours et nécessité de ne pas freiner les projets, le Conseil d'Etat devra clarifier le dispositif.

Par **Raphaëlle Chocron**, avocate associée, et **Lou-Ann Piron**, élève avocate, Sensei Avocats

L'ajout récent de nouvelles communes situées en zones tendues et bénéficiant de ce fait de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) a abouti à des décisions divergentes de plusieurs cours administratives d'appel concernant la suppression du double degré de juridiction.

Depuis le décret n° 2013-879 du 1<sup>er</sup> octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme, l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative (CJA) a supprimé la possibilité d'interjeter appel des jugements rendus par les tribunaux administratifs sur les recours exercés initialement contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation et les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du Code général des impôts (CGI), c'est-à-dire bénéficiant de la TLV.

#### Extension du champ d'application matériel et géographique

Initialement instituée pour cinq ans, la suppression du double degré de juridiction devait s'appliquer aux recours introduits entre le 1<sup>er</sup> décembre 2013 et le 1<sup>er</sup> décembre 2018. L'expérimentation a ensuite été prorogée à deux reprises, une première fois jusqu'au 31 décembre 2022 (décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018), puis une seconde fois jusqu'au 31 décembre 2027 (décret n° 2022-929 du 24 juin 2022 dont les dispositions s'appliquent aux recours introduits à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022).

Depuis ce dernier décret, les permis de construire ou de démolir un bâtiment comportant plus de deux logements ainsi que les permis d'aménager et les décisions de non-opposition à une déclaration préalable autorisant un lotissement sont concernés par la suppression de l'appel. Alors que le Conseil d'Etat avait

exclu les décisions portant refus de ces autorisations ou opposition à déclaration préalable (CE, 25 novembre 2015, n° 390370), le décret les a expressément incluses dans le dispositif et a ajouté certaines autorisations urbanistiques et environnementales intervenant dans le cadre d'une opération d'aménagement.

**Plus de 2 000 nouvelles communes.** La liste des communes situées en zone tendue a été fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013. Ce dernier a été modifié à deux reprises, en dernier lieu par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023. Le texte a ajouté pas moins de 20 agglomérations supplémentaires (Rennes, Nîmes, Orléans, Avignon...). Au total, plus de 2 000 nouvelles communes sont concernées par la TLV et donc indirectement par la suppression du double degré de juridiction.