

## Depuis le 1er octobre 2018, le délai pour contester un permis de construire ou d'aménager n'est plus d'un an mais seulement de 6 mois pour les constructions déjà achevées.

Afin de réduire le nombre de recours dirigés contre les autorisations d'urbanisme, le délai pendant lequel il est possible de demander l'annulation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une autre autorisation d'urbanisme vient d'être réduit d'un an à 6 mois à partir de l'achèvement d'une construction ou d'un aménagement.

Par ailleurs, le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme peut désormais obtenir du greffe de la juridiction administrative compétente une attestation de non-recours ou en cas d'éventuel recours, la date de son enregistrement. Avec la nouvelle donne, le titulaire d'une autorisation d'urbanisme sera rapidement fixé sur son sort en ayant communication des éventuels recours sur son titre.

Ces mesures sont applicables aux requêtes dirigées contre des décisions intervenues depuis le 1er octobre 2018.

[Décret n° 2018-617 du 17/07/2018 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme \(parties réglementaires\), JO du 18 \(contentieux de l'urbanisme\)](#)

## Constructibilité conditionnée dans la bande littorale des 100 mètres

Par une décision en date du 21 juin 2018, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler que les projets situés en zone constructible du plan local d'urbanisme (PLU) doivent respecter les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral » – codifiée à l'ancien article L.146-4 du Code de l'urbanisme, devenu articles [L.121-8](#), [L.121-13](#) et [L.121-16](#) du Code de l'urbanisme – lorsqu'ils sont implantés sur le territoire de communes littorales.

Dans l'affaire commentée, le maire de la commune de l'île d'Houat avait délivré à la société Immo 1 un permis de construire et un permis de construire modificatif en vue de l'édification de trois, puis de deux logements.

Opposés à ce projet, des voisins en ont vainement demandé l'annulation au tribunal administratif de Rennes puis à la cour administrative d'appel de Nantes.

Ils se sont alors pourvus en cassation en soutenant notamment que les deux autorisations d'urbanisme méconnaissaient les dispositions de l'ancien article L. 146-4 du Code de l'urbanisme alors en vigueur relatif à l'urbanisation des communes littorales, et plus précisément l'interdiction des constructions dans la bande des cent mètres.

Aux termes d'un considérant particulièrement pédagogique, le Conseil d'Etat offre une « grille de lecture globale » des principes encadrant l'urbanisation du littoral et rappelle que :

- en dehors des espaces urbanisés des communes littorales, les constructions doivent être réalisées en continuité soit avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- dans les espaces proches du rivage, les constructions sont autorisées à la condition qu'elles n'entraînent qu'une extension limitée de l'urbanisation spécialement justifiée et motivée et qu'elles soient situées en dehors de la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage ;
- dans la bande littorale des cent mètres, les constructions sont par principe interdites à l'exception de celles réalisées dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions, à la condition qu'elles n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.

Au cas particulier, après avoir relevé que le projet de construction contesté se situait en dehors d'un espace urbanisé mais en continuité d'un ensemble d'habitation devant être regardé comme une agglomération, le Conseil d'Etat rejette la demande d'annulation dont il était saisi en jugeant que le projet litigieux était régulier dès lors qu'il n'était pas situé dans la bande littorale des cent mètres.

Par cette décision, la Haute juridiction administrative clarifie ainsi le régime juridique des espaces couverts par les dispositions de la Loi littoral.

[CE, 21 juin 2018, n°416564](#)

## Précisions sur la notion d'activité nécessaire à une exploitation agricole

Saisi d'un pourvoi tendant à l'annulation d'un arrêté municipal qui avait refusé une demande de permis de construire, le Conseil d'Etat a rappelé, par un arrêt rendu le 5 octobre 2018, qu'une construction en zone agricole ou forestière ne peut être autorisée que si elle est nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière. Par conséquent, l'autorité administrative compétente en matière de délivrance d'autorisations d'urbanisme doit au préalable s'assurer de la réalité de l'exploitation agricole ou forestière, laquelle est caractérisée par l'exercice effectif et la consistance suffisante de cette activité agricole ou forestière.

Ainsi, le demandeur qui n'apporte aucune précision quant aux conditions concrètes de son activité viticole, et qui exerce par ailleurs une activité de garagiste située à 140 kilomètres de son exploitation de 4 hectares de vignes ne justifie pas de la réalité de l'exploitation agricole ([CE, 5 octobre 2018, A. c/ Commune de La Livinière, req. n° 409239](#)).