



ATELIER ACTUALITE DROIT DE L'URBANISME 23 SEPTEMBRE 2016

DOCUMENTS D'URBANISME

AVIS DEFAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : incidence sur les conditions d'approbation par le conseil de la modification du PLU

* CE, 15.12.2015, n° 374027, mentionné dans les tables du recueil Lebon : application de l'article L.123-12 à la délibération approuvant le PLU.

« Considérant que les dispositions de l'article L. 123-12 du code de l'environnement, comme l'a jugé à bon droit la cour administrative d'appel de Lyon, n'imposent pas que l'examen des conclusions défavorables du commissaire enquêteur fasse l'objet d'une réunion distincte de celle au cours de laquelle le conseil municipal approuve la modification du plan local d'urbanisme ni d'une délibération matériellement distincte de la délibération approuvant le projet ; que, toutefois, elles n'exigent pas non plus que l'organe délibérant débattenne spécifiquement des conclusions du commissaire enquêteur, mais lui imposent seulement de délibérer sur le projet, y compris lorsqu'il relève de la compétence de l'exécutif de la collectivité, en ayant eu connaissance du sens et du contenu des conclusions du commissaire enquêteur ; ».

* CAA Marseille, 10.06.2016, n° 15MA00287 : application de l'article L.123-16 à la délibération approuvant le PLU.

« 4. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L. 123-16 du code de l'environnement dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 " Tout projet

d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné. " ; que ces dispositions n'imposent pas que l'examen des conclusions défavorables du commissaire enquêteur fasse l'objet d'une réunion distincte de celle au cours de laquelle le conseil municipal approuve la modification du plan local d'urbanisme ni d'une délibération matériellement distincte de la délibération approuvant le projet ; qu'elles n'exigent pas non plus que l'organe délibérant débattenne spécifiquement des conclusions du commissaire enquêteur, mais lui imposent seulement de délibérer sur le projet, y compris lorsqu'il relève de la compétence de l'exécutif de la collectivité, en ayant eu connaissance du sens et du contenu des conclusions du commissaire enquêteur ; qu'il ne résulte pas des dispositions précitées que la délibération approuvant ledit plan devrait indiquer les raisons pour lesquelles elle s'écarte de l'avis du commissaire enquêteur ; qu'il s'en suit que le moyen tiré de ce que le conseil municipal n'aurait pas expressément délibéré sur les réserves dont le commissaire enquêteur a assorti son avis favorable ne peut qu'être écarté ; ».

* CAA Nantes, 15.04.2016, n° 15NT0004 ; 10.05.2016, n° 15NT02031 : non application de l'article L.123-16 à la délibération approuvant le PLU.

1^{ère} espèce :

« 11. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que l'obligation de motiver une délibération qui fait suite à un avis par lequel le commissaire-enquêteur a assorti son avis favorable de réserves ne s'applique pas à un plan local d'urbanisme, document qui ne constitue ni un projet soumis à autorisation ni une déclaration d'utilité publique ; que dès lors le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions ne peut qu'être écartée ; ».

2^{ème} espèce :

« 6. (...) que le moyen tiré de la méconnaissance, par la délibération contestée portant approbation du plan local d'urbanisme, de ces dispositions qui s'appliquent aux demandes d'autorisation et de déclaration d'utilité publique, est inopérant ; que, par suite, c'est à tort que le tribunal administratif de Caen a annulé la délibération du 10 mars 2014 au motif qu'elle avait été prise en violation des dispositions de l'article L. 123-16 du code de l'environnement ; ».

CONCERTATION

CE, 25.11.2015, n° 372659, mentionné dans les tables du recueil Lebon : organisation de modalités de concertation supplémentaires à celles arrêtées.

« qu'en jugeant que le seul fait, pour le maire, d'avoir ainsi organisé de sa propre initiative une consultation en sus des modalités de concertation prévues par la délibération du 2 avril 2002 avait entaché d'illégalité la délibération du 24 septembre 2007 approuvant la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme, sans rechercher si, eu égard

aux conditions dans lesquelles elle s'était déroulée, cette consultation supplémentaire avait eu pour effet d'entacher d'irrégularité la procédure de concertation prescrite par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, la cour a commis une erreur de droit ; que, compte tenu de l'incidence de cette erreur de droit sur le dispositif de l'arrêt attaqué, il y a lieu, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, d'annuler cet arrêt dans son entier ; ».

AUTORISATIONS D'URBANISME

INSTRUCTION

* CE, 9.12.2015, n° 390273, mentionné dans les tables du recueil Lebon : incidence de l'illégalité d'une demande de pièces complémentaires.

« 6. Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'une décision de non-opposition à déclaration préalable naît un mois après le dépôt de celle-ci, en l'absence de notification d'une décision expresse de l'administration ou d'une demande de pièces complémentaires ; que ce délai est interrompu par une demande de pièces manquantes adressée au pétitionnaire, à la condition toutefois que cette demande intervienne dans le délai d'un mois et qu'elle porte sur l'une des pièces limitativement énumérées par le code de l'urbanisme ; que si l'illégalité d'une demande tendant à la production d'une pièce qui ne peut être requise est de nature à entacher d'illégalité la décision tacite d'opposition prise en application de l'article R. 423-39 du code de l'urbanisme, elle ne saurait avoir pour effet de rendre le pétitionnaire titulaire d'une décision implicite de non-opposition ; »

* CE, 30.12.2015, n° 393134, mentionné dans les tables du recueil Lebon : la circonstance qu'un dossier de demande de permis de construire soit incomplet ou que des pièces soient imprécises ou inexactes n'entache pas systématiquement le permis d'illégalité.

« 4. Considérant que la circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable ; ».

DECISION TACITE

CAA Marseille, 09.06.2016, 13MA02652 : l'injonction juridictionnelle à l'autorité administrative de se prononcer à nouveau sur la demande initiale de permis ne peut faire naître un permis tacite.

« 6. Considérant que lorsque, d'une part, des dispositions législatives ou réglementaires ont prévu que le silence gardé par l'autorité compétente sur une demande d'autorisation fait naître, à l'expiration du délai imparti à l'administration pour statuer, une décision implicite d'acceptation de la demande, et que d'autre part, la décision prise dans ce délai, qu'elle accorde ou refuse expressément l'autorisation sollicitée, est soit légalement rapportée par l'autorité compétente, soit annulée pour excès de pouvoir par le juge, la décision expresse d'octroi ou de refus disparaît rétroactivement : que cette disparition ne rend pas le demandeur titulaire d'une autorisation tacite ; que si elle oblige, en principe l'autorité administrative à procéder à une nouvelle instruction de la demande dont elle est saisie, un nouveau délai de nature à faire naître une décision implicite d'acceptation ne peut courir qu'à dater du jour de la confirmation expresse de la demande par l'intéressé, et ce alors même que le juge ayant prononcé l'annulation de la décision de refus ait enjoint à l'administration de se prononcer à nouveau sur la demande initiale dans le délai qu'il détermine ».

NOTION D'EXTENSION

CE 15.04.2016, n° 389045, tables : une piscine peut être une extension d'une habitation.

« 3. Considérant que, sous réserve de dispositions contraires du document d'urbanisme applicable, une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural ; qu'il en résulte qu'en jugeant que la piscine et le dallage qui l'entoure, qui sont implantés dans la continuité de l'habitation existante constituaient une extension de cette dernière, au sens de l'article NC 2 du règlement du plan d'occupation des sols, la cour n'a pas entaché son arrêt d'une erreur de droit ; qu'en statuant ainsi, elle a porté une appréciation souveraine sur les pièces du dossier, qui est exempte de dénaturation ; ».

PPRNP

CE, 15.02.2016, n° 389103, mentionné dans les tables du recueil Lebon : la circonstance qu'un terrain ne soit pas classé en zone à risque par un PPRNP ne garantit pas sa constructibilité au regard des impératifs de sécurité publique.

« 5. Considérant que les prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, destinées notamment à assurer la sécurité des personnes et des biens exposés à certains risques naturels et valant servitude d'utilité publique, s'imposent directement aux autorisations de construire, sans que l'autorité administrative ne soit tenue de reprendre ces prescriptions dans le cadre de la délivrance du permis de construire ; qu'il appartient toutefois à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme, si les particularités de la situation l'exigent, de préciser dans l'autorisation, le cas échéant, les conditions d'application d'une prescription générale contenue dans le plan ou de subordonner, en application des dispositions

de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire sollicité à d'autres prescriptions spéciales, si elles lui apparaissent nécessaires, que celles qui résultent du plan de prévention des risques naturels prévisibles ; que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut aussi, si elle estime, au vu d'une appréciation concrète de l'ensemble des caractéristiques de la situation d'espèce qui lui est soumise et du projet pour lequel l'autorisation de construire est sollicitée, y compris d'éléments déjà connus lors de l'élaboration du plan de prévention des risques naturels, que les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique le justifient, refuser, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de délivrer un permis de construire, alors même que le plan n'aurait pas classé le terrain d'assiette du projet en zone à risques ni prévu de prescriptions particulières qui lui soient applicables ; ».

PRESCRIPTIONS

CE, 16.10.2015, n° 385114, mentionné dans les tables du recueil Lebon : prescriptions pouvant être imposées par un permis de construire.

« 15. Considérant que si les requérants soutiennent que le préfet de la Nièvre a commis une erreur de droit en prescrivant la plantation de haies sur des parcelles privées, sans s'assurer de l'accord de leurs propriétaires, cette circonstance, à supposer que les propriétaires concernés n'aient pas donné leur accord à la date de délivrance des permis attaqués, n'est pas de nature à entacher d'illégalité ces derniers, qui ont été délivrés sous réserve des droits des tiers ; que la construction du parc d'éoliennes ne pourra, au demeurant, être légalement réalisée conformément aux permis délivrés qu'à la condition que les haies aient pu être plantées ; que, par suite, le moyen tiré de ce que ces prescriptions seraient entachées d'illégalité sur ce point doit être écarté ; »

CRISTALLISATION DES DISPOSITIONS D'URBANISME

CE, 08.06.2016, n° 388740, mentionné dans les tables du recueil Lebon : la décision définitive au sens de l'article L.600-2 s'entend d'une décision irrévocable c'est-à-dire qui ne peut plus faire l'objet de recours.

« 2. (...) que le délai de six mois prévu par ces dispositions court, dans le cas où l'annulation prononcée a fait l'objet d'un pourvoi en cassation, à compter de la date de notification de la décision du Conseil d'Etat ou, s'agissant d'une décision de refus d'admission du pourvoi en cassation qui, en application de l'article R. 822-3 du code de justice administrative, n'a à être notifiée qu'au requérant ou à son mandataire, à compter de la date à laquelle cette décision est communiquée pour information au pétitionnaire par le secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat ; ».

EMPLACEMENT RESERVE

CE, 20.06.2016, n° 386978, mentionné dans les tables du recueil Lebon : possibilité de délivrer un permis portant à la fois sur l'opération justifiant la servitude et un autre projet compatible.

« 3. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que l'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé, tant qu'aucune modification du plan local d'urbanisme emportant changement de la destination n'est intervenue ; qu'en revanche, un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'en jugeant, pour écarter le moyen tiré de l'illégalité du permis de construire autorisant la construction d'un immeuble comprenant le poste de redressement en vue duquel l'emplacement avait été réservé et vingt logements, qu'aucune disposition n'interdisait de réaliser sur la même parcelle d'autres projets compatibles avec la destination qui lui était assignée, la cour n'a pas commis d'erreur de droit ; ».

PROCEDURE CONTRADICTOIRE

Retrait d'un permis de construire

CE, 30.12.2015, n° 383264, mentionné dans les tables du recueil Lebon : la procédure contradictoire qui doit précéder le retrait d'un permis de construire doit être organisée de façon à laisser un délai suffisant au bénéficiaire de l'acte dont le retrait est envisagé.

« 3. Considérant que le respect du caractère contradictoire de la procédure prévue par les dispositions de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 constitue une garantie pour le titulaire du permis que l'autorité administrative entend rapporter ; qu'eu égard à la nature et aux effets d'un tel retrait, le délai de trois mois prévu par l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme oblige l'autorité administrative à mettre en œuvre cette décision de manière à éviter que le bénéficiaire du permis ne soit privé de cette garantie ; qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'un courrier en date du 16 juin 2010 a été adressé par le maire de Hure à la société Polycorn par un pli recommandé avec demande d'avis de réception qui lui laissait un délai de quinze jours, prévu par l'article R.1.1.6 du code des postes et des communications électroniques, pour le retirer ; que, dans cette lettre, le maire de Hure informait la société Polycorn qu'il envisageait de rapporter le permis de construire qu'il lui avait accordé le 7 avril 2010, et lui impartissait un délai de dix jours pour présenter ses observations ; qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus qu'en prenant pour point de départ de ce délai, pour estimer qu'il était suffisant, la date à laquelle le pli a été présenté au siège de la société et non la date à laquelle le courrier lui a été effectivement remis, alors que la société n'a pas négligé de venir retirer celui-ci à l'intérieur du délai de quinze jours mentionné ci-dessus, la cour a commis une erreur de droit. ».

Caducité d'un permis de construire

CAA Marseille 02.11.2015 13MA00532 : la décision qui constate la caducité d'un permis de construire n'a pas à faire l'objet d'une procédure contradictoire.

« 6. Considérant, en premier lieu, que la péremption du permis de construire instituée par les dispositions de l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme est acquise par le seul laps du temps qu'elles prévoient lorsque les constructions n'ont pas été entreprises ou ont été interrompues, sans que soit nécessaire l'intervention d'une décision de l'autorité qui a délivré le permis ; qu'ainsi, l'acte constatant la péremption de l'autorisation de construire n'est pas au nombre des décisions qui doivent être motivées en application des dispositions précitées de l'article 1er de la loi du 11 juillet 1979 ; que par suite, la société requérante ne peut utilement invoquer la violation des dispositions sus-rappelées de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 ; ».

SURSIS A STATUER

CE, 09.03.2016, n° 383060, commune de Beaulieu sur Mer, publié au recueil Lebon : le sursis à statuer sur un permis de construire a le caractère d'une décision de refus, de telle sorte que sont applicables les dispositions de l'article L.600-2 du code de l'urbanisme.

« 3. Considérant, en premier lieu, qu'en jugeant qu'il résulte de ces dispositions que le respect de la durée maximale pendant laquelle il peut être sursis à statuer, par plusieurs décisions successives, sur une demande de permis de construire doit être apprécié en tenant compte de la période pendant laquelle l'une de ces décisions a produit ses effets à l'égard du pétitionnaire avant de faire l'objet d'une annulation contentieuse, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ;

4. Considérant, toutefois, qu'aux termes de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme : " Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire " ; que doit être regardée comme un refus, au sens de ces dernières dispositions, une décision de sursis à statuer prise sur le fondement de l'article L. 123-6 du même code ;

5. Considérant que ces dispositions faisaient obstacle à ce que la demande de permis de construire de M. A...fasse, à l'issue de son réexamen ordonné par le jugement du 16 décembre 2010 et intervenu postérieurement à la confirmation par M. A...de sa demande, l'objet d'une nouvelle décision de sursis à statuer sur le fondement de la délibération du conseil municipal du 12 janvier 2011 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune, qui n'est intervenue que postérieurement à la décision de sursis annulée ; que ce motif, dont l'examen n'implique l'appréciation d'aucune circonstance de fait et qui répond à un moyen soulevé devant la cour

administrative d'appel, doit être substitué au motif erroné en droit retenu par l'arrêt attaqué, dont il justifie le dispositif ; ».

LOTISSEMENT

Force contraignante du cahier des charges

Cass. 21.01.2016 n° 15-10566, publié au bulletin : le cahier des charges d'un lotissement a un caractère contractuel quelle que soit sa date et pour toutes ses stipulations.

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, la cour d'appel a décidé à bon droit qu'il n'y avait pas lieu à question préjudicielle devant la juridiction administrative et que ces dispositions continuaient à s'appliquer entre colotis ; ».

Règles d'urbanisme applicables

CE, 24.02.2016, n° 383079, commune de Pia, mentionné dans les tables du recueil Lebon : l'administration doit refuser l'arrêté de lotir lorsque compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier, le projet permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises ; le respect de la servitude logement doit donc s'apprécier au stade de l'autorisation de lotir.

« 2. (...) qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière ; qu'il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises ;

(...)

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'à l'appui de sa demande de permis d'aménager, la SARL G.D.D. a joint le règlement du lotissement qui précisait, en ses articles 1.3 et 2.2, que celui-ci, composé de 124 lots, est " réservé à l'habitation individuelle " et que sa réalisation " est envisagée en une seule tranche de travaux " ; que, dès lors, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que les dispositions du 16° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme étaient opposables à cette demande de permis d'aménager et que, faute

pour le règlement du lotissement d'avoir prévu des dispositions permettant d'assurer, conformément au dernier alinéa de l'article 3NA2 du plan d'occupation des sols de la commune, la construction d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, le permis d'aménager délivré par le maire de Pia était illégal. ».

CERTIFICAT D'URBANISME

CE, 15.12.2015, n° 374026, mentionné dans les tables du recueil Lebon : droits attachés à un certificat d'urbanisme.

« 3. Considérant, en premier lieu, que ces dispositions ne réservent pas à la personne qui a présenté la demande de certificat les droits qu'il confère, pendant dix-huit mois, à l'application des dispositions d'urbanisme, du régime des taxes et participations d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat d'urbanisme ; que, par suite, en jugeant que le bénéfice des certificats d'urbanisme délivrés à deux des propriétaires des parcelles d'assiette du projet pouvait être invoqué par la SCI Saint-Cergues-Les-Hutins, la cour administrative d'appel de Lyon n'a pas commis d'erreur de droit ;

4. Considérant, en deuxième lieu, que les dispositions citées ci-dessus de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme prévoient le délai maximal dans lequel une demande d'autorisation ou une déclaration préalable doit être déposée à la suite de la délivrance d'un certificat d'urbanisme pour pouvoir bénéficier de l'application des dispositions d'urbanisme, du régime des taxes et participations d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat d'urbanisme ; qu'en revanche, aucune disposition n'exclut la prise en compte d'un certificat d'urbanisme pour l'examen d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration préalable déposée antérieurement à la délivrance de ce certificat et n'ayant pas encore donné lieu à décision de l'autorité administrative ; que, par suite, en jugeant que le bénéfice des certificats d'urbanisme délivrés le 21 janvier 2011 pouvait profiter à la demande de permis de construire déposée le 22 novembre 2010, d'ailleurs confirmée le 4 juillet 2011, la cour n'a pas commis d'erreur de droit ;

5. Considérant, en troisième lieu, que les articles R. 431-4 et suivants du code de l'urbanisme énumèrent de façon limitative les documents qui doivent être joints à la demande de permis de construire, sans exiger la production des certificats d'urbanisme portant sur le terrain d'assiette du projet ; que les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme sont applicables à une demande d'autorisation déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, sans qu'y fasse obstacle la circonstance que le demandeur ne s'en est pas expressément prévalu lors de l'instruction de sa demande ; ».

CONTENTIEUX

CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

Intérêt à agir

* CE, 10.02.2016, n° 387507, mentionné dans les tables du recueil Lebon : un recours peut être rejeté par simple ordonnance pour défaut d'intérêt à agir.

« 3. (...) qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient 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 ;

4. Considérant que les écritures et les documents produits par l'auteur du recours doivent faire apparaître clairement en quoi les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien sont susceptibles d'être directement affectées par le projet litigieux ; qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, pour justifier de leur intérêt à agir, les requérants se sont bornés à se prévaloir de leur qualité de " propriétaires de biens immobiliers voisins directs à la parcelle destinée à recevoir les constructions litigieuses " ; que, par ailleurs, les pièces qu'ils ont fournies à l'appui de leur demande établissent seulement que leurs parcelles sont mitoyennes pour l'une et en co-visibilité pour l'autre du projet litigieux ; que, le plan de situation sommaire des parcelles qu'ils ont produit ne comportait que la mention : " façade sud fortement vitrée qui créera des vues " ; qu'invités par le greffe du tribunal administratif, par une lettre du 28 août 2014, à 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, le 5 septembre suivant, la copie de leurs attestations de propriété ainsi que le plan de situation cadastral déjà fourni ; que, dans ces conditions, la présidente de la deuxième chambre du tribunal administratif de Marseille a procédé à une exacte qualification juridique des faits en jugeant que les requérants étaient dépourvus d'intérêt à agir contre le permis de construire litigieux ; que c'est sans commettre d'erreur de droit ni méconnaître l'article 6 paragraphe 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ni aucun principe qu'elle a rejeté leur demande comme manifestement irrecevable par ordonnance, sans audience publique, sur le fondement du 4° de l'article R. 222-1 du code de justice administrative ; ».

* CE, 13.04.2016, n° 389798, Bartoloméi, publié au recueil Lebon : le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

« 2. 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 ; que le juge de l'excès de pouvoir apprécie 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 ; 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 ;

(...)

5. Considérant qu'en jugeant que M. C...ne justifiait pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire attaqué, alors qu'il invoquait dans sa demande au tribunal être occupant d'un bien immobilier situé à proximité immédiate de la parcelle d'assiette du projet, au numéro 6 de la même voie, et faisait 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 adressé au maire de Marseille, lequel mentionnait notamment une hauteur de l'immeuble projeté supérieure à dix mètres et la perspective de difficultés de circulation importantes, le président de la 2ème chambre du tribunal administratif de Marseille a inexactement qualifié les faits de l'espèce. ».

Notification

CE, 4.11.2015, n° 387074, mentionné dans les tables du recueil Lebon : justification des formalités de notification du recours R.600-1 du Code de l'urbanisme.

« 6. Considérant que lorsque l'auteur d'un recours entrant dans le champ d'application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'a pas justifié en première instance de l'accomplissement des formalités de notification requises alors qu'il a été mis à même de le faire, soit par une fin de non-recevoir opposée par le défendeur, soit par une invitation à régulariser adressée par le tribunal administratif, il n'est pas recevable à produire ces justifications pour la première fois en appel ; qu'il appartient néanmoins au juge, s'il est saisi de moyens en ce sens, y compris pour la première fois en appel, de vérifier si l'obligation de notification posée par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme peut, au regard des conditions fixées par l'article R. 424-15 du même code, être opposée à la demande ; qu'ainsi, il appartenait aux juges d'appel, saisis de la requête de MM. A...et D..., de tenir compte de l'ensemble des éléments, produits tant en appel qu'en première instance, de nature à établir si, au vu des conditions d'affichage du permis de construire, la fin de non-recevoir opposée par la commune de Saint-Chaffrey devant les premiers juges et tirée du défaut de notification au titre de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme pouvait

être opposée à leur demande de première instance ; que, dès lors, en écartant les pièces produites devant elle par les appelants et relatives aux conditions d'affichage du permis litigieux, au seul motif qu'ils n'avaient pas allégué l'irrégularité de cet affichage devant les premiers juges, la cour administrative d'appel de Marseille a commis une erreur de droit ; ».

Délai

CE, 15.04.2016, n° 375132, publié au recueil Lebon : le recours gracieux emporte connaissance acquise sans qu'il puisse être utilement argué de l'absence des délais de recours sur le panneau d'affichage.

« 3. Considérant que la mention relative au droit de recours, qui doit figurer sur le panneau d'affichage du permis de construire en application de l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme, permet aux tiers de préserver leurs droits ; que, toutefois, l'exercice par un tiers d'un recours administratif ou contentieux contre un permis de construire montre qu'il a connaissance de cette décision et a, en conséquence, pour effet de faire courir à son égard le délai de recours contentieux, alors même que la publicité concernant ce permis n'aurait pas satisfait aux exigences prévues par l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme ; ».

CONTENTIEUX PENAL

Cass. Crim. 10.11.2015 n° 14-85517, publié au Bulletin : incidence de l'annulation du document d'urbanisme fondant les poursuites pénales, l'infraction doit être appréciée au regard du document précédent.

« Attendu que, pour déclarer coupables les prévenus d'infraction aux dispositions du plan d'occupation des sols, l'arrêt énonce que, pour contester cette infraction, ceux-ci ont fait valoir que le plan local d'urbanisme en vigueur à l'époque des faits a été annulé par jugement du tribunal administratif du 28 décembre 2012 ; que les juges retiennent, après avoir mis les prévenus en mesure de s'en expliquer, que cette annulation n'a eu pour effet que de rendre rétroactivement applicable le plan d'occupation des sols précédemment adopté le 20 janvier 1995 ; qu'ils ajoutent qu'il est constant que les travaux réalisés par les prévenus en vue de l'implantation de résidences légères ou mobiles ne sont autorisés par aucune disposition du plan d'occupation des sols ;

Attendu qu'en cet état, et dès lors qu'en l'absence de modification des dispositions législatives, support légal de l'incrimination, l'annulation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols a, conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, pour effet de rendre applicable le plan antérieurement en vigueur, la cour d'appel a, sans excéder ses pouvoirs et sans procéder à une requalification, justifié sa décision ; ».

CONTENTIEUX DE LA RESPONSABILITE

* CE, 14.10.2015, n°375538, mentionné dans les tables du recueil Lebon : mise en cause de la responsabilité de l'administration à la suite de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif suivi d'un refus de permis de construire.

« Considérant que, pour rejeter les conclusions de la SCI Les Colonnades tendant à la réparation du préjudice que lui avait causé la délivrance du certificat d'urbanisme positif du 4 août 2004, la cour, sans statuer sur la légalité du certificat d'urbanisme litigieux, a retenu que la société était, en tout état de cause, en droit d'introduire dans l'acte de vente une condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire et qu'en s'abstenant de le faire, elle avait commis une imprudence fautive, de nature à exonérer la commune de toute responsabilité ; que toutefois, en s'abstenant de rechercher si, dans les circonstances de l'espèce, la SCI Les Colonnades avait été effectivement en mesure d'introduire une telle clause, compte tenu notamment des conditions dans lesquelles elle s'était porté acquéreur du terrain, la cour n'a pas légalement justifié son arrêt en tant qu'il retient une imprudence de la société ; qu'au surplus, si une telle imprudence, à la supposer constituée, était de nature à atténuer la responsabilité de la commune, la cour ne pouvait, sans commettre une erreur de qualification juridique, lui attribuer un effet totalement exonératoire ».

* CE 15.04.2016 n° 371274 : réparation du manque à gagner suite à refus illégal d'un permis de construire.

« 3. Considérant, en second lieu, que l'ouverture du droit à indemnisation est subordonnée au caractère direct et certain des préjudices invoqués ; que la perte de bénéfices ou le manque à gagner découlant de l'impossibilité de réaliser une opération immobilière en raison d'un refus illégal de permis de construire revêt un caractère éventuel et ne peut, dès lors, en principe, ouvrir droit à réparation ; qu'il en va toutefois autrement si le requérant justifie de circonstances particulières, tels que des engagements souscrits par de futurs acquéreurs ou l'état avancé des négociations commerciales avec ces derniers, permettant de faire regarder ce préjudice comme présentant, en l'espèce, un caractère direct et certain ; qu'il est fondé, si tel est le cas, à obtenir réparation au titre du bénéfice qu'il pouvait raisonnablement attendre de cette opération ; que, par suite, en se bornant, pour accorder une somme de 180 000 euros de ce chef, à faire référence aux conclusions d'un rapport d'expert évaluant à ce montant le préjudice subi, par comparaison avec une opération présentant des caractéristiques similaires et réalisée, à la même époque, dans une commune voisine, sans rechercher si les circonstances particulières de l'espèce permettaient de faire regarder ce préjudice comme ayant un caractère direct et certain, la cour a entaché son arrêt d'une erreur de droit ; ».

ACTUALITE LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE

Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 : extension de la durée de validité des autorisations d'urbanisme

Décret n° 2016-802 du 15.06.2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement du soleil

Ordonnance 2016-354 et décret n° 2016-355 du 25.03.2016 : renforcement de la coordination des procédures d'urbanisme avec les autorisations environnementales

Loi n° 20166925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine