

Jurisprudence / Urbanisme

Par Gilles Le Chatelier,
avocat associé, cabinet Adamas



Retrouvez les trois arrêts sur notre site :
www.lemoniteur.fr/juri5941

Document d'urbanisme La création d'un espace réservé peut porter sur un ouvrage déjà existant

Un conseil municipal a approuvé la modification de son plan d'occupation des sols (POS) en créant deux emplacements réservés. L'un était destiné à recevoir un équipement sportif, l'autre une voie d'accès à une école ainsi que des places de stationnement. Le juge administratif a annulé le second emplacement réservé, au motif que la voie d'accès et les places de stationnement existaient déjà lorsque le conseil municipal a approuvé la modification du POS.

Question

Le conseil municipal a-t-il irrégulièrement modifié son POS sur ce point ?

Réponse

Non. Les dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (devenu art. L. 151-41) ont pour objet de permettre aux auteurs d'un document d'urbanisme de réserver certains emplacements à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts, le propriétaire concerné bénéficiant en contrepartie d'un droit de délaissement. S'il est en général recouru à ce dispositif pour fixer la destination future des terrains, aucune disposition ne fait obstacle à ce qu'il soit utilisé pour fixer une destination correspondant déjà à l'usage actuel du terrain concerné. Le propriétaire reste alors libre de l'utilisation de son terrain, sous réserve de ne pas le rendre incompatible avec la destination prévue par la réservation.

CE, 19 juillet 2017, n° 397944.

Lotissement Les règles d'urbanisme sont cristallisées pendant cinq ans à compter de la déclaration d'achèvement

Une commune a délivré en 2011 un permis de construire à un particulier pour l'édification d'une maison d'habitation dans un lotissement. Ce permis a été contesté, le requérant estimant que le juge devait faire application du document d'urbanisme approuvé au début de l'année 2011 et non du POS adopté en 2000, date à laquelle l'autorisation de lotir avait été délivrée.

Question

Le juge a-t-il à bon droit fait application du POS édicté en 2000 ?

Réponse

Oui. Il résulte des dispositions des articles L. 442-14 et R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme que le document d'urbanisme applicable aux demandes de permis présentées dans le cadre d'un lotissement est celui en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de lotir, et ce pendant cinq ans à compter de la réception, par l'administration, de la déclaration d'achèvement du lotissement. Pendant ce délai, les dispositions des documents d'urbanisme intervenus postérieurement à cette autorisation ne sont pas opposables aux demandes de permis. En outre, l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité pour l'administration de contester la conformité des travaux ayant fait l'objet de cette déclaration d'achèvement, est sans incidence sur le déclenchement de ce délai.

CE, 19 juillet 2017, n° 396775.

Contentieux Un recours gracieux peut être réalisé par un mandat expres... et verbal

Un particulier a contesté l'arrêté d'un maire qui avait retiré un permis de construire précédemment délivré pour la rénovation d'un bâtiment. Le tribunal administratif a estimé sa demande tardive et l'a rejetée. Il a considéré que le recours gracieux formé par le père du demandeur n'avait pas prorogé le délai de recours contentieux au profit de son fils, puisque ce dernier n'avait pas produit de mandat exprès dont son père aurait dû être titulaire pour que le recours gracieux puisse produire de tels effets. Les juges d'appel ont confirmé le rejet, exigeant un mandat écrit.

Question

Le recours en annulation était-il donc tardif ?

Réponse

Non. Si le délai dans lequel un demandeur doit introduire un recours contentieux peut être prorogé par un recours administratif formé par une personne qui est mandatée à cet effet, c'est à la condition que ce mandat soit exprès. Dès lors, rien ne s'oppose en principe à ce qu'un tel mandat ne soit pas écrit. En cas de mandat verbal, si son existence ne peut être présumée à raison des seuls termes du recours, le juge doit vérifier si ledit recours peut être regardé comme ayant été présenté par une personne qui avait qualité pour ce faire au nom du demandeur. En retenant que seule la production d'un mandat écrit permettait d'établir que le recours gracieux avait été formé au nom du requérant, les juges d'appel ont commis une erreur de droit.

CE, 19 juillet 2017, n° 402185.