



## Réglementation

# Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,  
avocat associé, cabinet **Adamas**



Retrouvez les trois arrêts sur notre site :  
[www.lemoniteur.fr/juri5972](http://www.lemoniteur.fr/juri5972)

### Document d'urbanisme Le juge ne peut se prononcer sur la légalité d'un projet sans disposer de l'annexe du PLU

Des particuliers ont contesté le permis de construire délivré à une société en soutenant que la majoration du coefficient des sols (COS) invoquée n'était pas applicable. La bénéficiaire du permis et la commune ont soutenu au contraire que cette majoration trouvait à s'appliquer en produisant la délibération adoptant la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU), qui renvoyait à une annexe du règlement pour la délimitation du secteur concerné. Le tribunal administratif a annulé le projet sans avoir cherché à prendre connaissance de l'annexe invoquée.

#### Question

**La solution retenue par le juge est-elle régulière ?**

#### Réponse

**Non.** Le tribunal a statué « au terme d'une procédure irrégulière, faute d'avoir cherché à connaître le contenu de l'annexe délimitant les secteurs, [commandant] l'applicabilité des dispositions relatives à la majoration du COS au projet litigieux », décide le Conseil d'Etat. Le juge aurait dû procéder à cette vérification, « soit en prenant directement connaissance de cette annexe à caractère réglementaire, qui, pour une commune de plus de 3500 habitants, faisait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs [en application des dispositions figurant aujourd'hui aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme]; soit en demandant à la commune de la produire ».

CE, 5 février 2018, n° 403029.

### Permis de construire Un tiers peut attaquer le refus de retrait d'un permis obtenu par fraude, quelle que soit la date de la demande de retrait

Une société a obtenu un permis de construire en vue de la réhabilitation et de la surélévation d'un hôtel particulier. Un tiers a demandé le retrait de ce permis plus d'un an après sa délivrance, au motif que la société bénéficiaire l'aurait obtenu à la suite d'une manœuvre frauduleuse. Sa demande a été implicitement refusée.

#### Question

**L'administration pouvait-elle faire droit à une telle demande ?**

#### Réponse

**Oui.** « Un tiers justifiant d'un intérêt à agir est recevable à demander, dans le délai du recours contentieux, l'annulation de la décision par laquelle l'autorité administrative a refusé de faire usage de son pouvoir d'abroger ou de retirer un acte administratif obtenu par fraude, quelle que soit la date à laquelle il l'a saisie d'une demande à cette fin », énonce le Conseil d'Etat. Dans un tel cas, il incombe au juge de l'excès de pouvoir, « d'une part, de vérifier la réalité de la fraude alléguée et, d'autre part, de contrôler que l'appréciation de l'administration sur l'opportunité de procéder ou non à l'abrogation ou au retrait n'est pas entachée d'erreur manifeste ».

Il doit être ici tenu compte « de la gravité de la fraude et des atteintes aux divers intérêts publics ou privés en présence susceptibles de résulter, soit du maintien de l'acte litigieux, soit de son abrogation ou de son retrait ».

CE, 5 février 2018, n° 407149.

### Contentieux Le recours contre le refus de délivrer un permis modificatif ne prolonge pas le permis initial

Un maire a délivré à une société un permis de construire pour la réalisation d'une résidence de tourisme en juillet 2007. En avril 2008, la société a demandé un permis de construire modificatif, et s'est vu opposer un refus par le maire en novembre de la même année. A la suite de plusieurs contentieux, la société a estimé que le délai de validité de son permis de construire avait été suspendu en application des dispositions de l'article R. 424-19 du Code de l'urbanisme, du fait du recours formé contre le refus de lui délivrer un permis de construire modificatif.

#### Question

**Cette appréciation est-elle fondée ?**

#### Réponse

**Non.** Le Conseil d'Etat rappelle tout d'abord que les permis de construire sont périmés si les travaux n'ont pas été entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de leur délivrance. Et que « lorsque le permis de construire est périmé, un permis modificatif ne peut légalement être délivré ».

Puis il ajoute que « les dispositions de l'article R. 424-19 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables en cas de recours du bénéficiaire d'un permis de construire contre le refus de lui délivrer un permis de construire modificatif ». Dès lors, le délai de validité du permis de construire initial n'est pas suspendu pendant la durée de ce recours.

CE, 21 février 2018, n° 402109.