

Jurisprudence / Urbanisme

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

Autorisation d'urbanisme Le préjudice causé par un refus de permis de construire après un certificat d'urbanisme positif doit être réparé

Un particulier, acquéreur d'un terrain qui bénéficiait d'un certificat d'urbanisme positif, n'a pas obtenu le permis de construire demandé. Il recherche la responsabilité de la commune, en raison du certificat d'urbanisme délivré à tort. Le juge rejette la demande d'indemnisation. Il estime que l'acquéreur a commis une imprudence (faute d'avoir introduit dans l'acte de vente une condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire), qui exonérait la commune de toute responsabilité.

Question

Une telle omission exonère-t-elle la commune de sa responsabilité ?

Réponse

Non. En premier lieu, le juge doit effectivement vérifier si, dans les circonstances de l'espèce, l'acquéreur avait été en mesure d'introduire une telle clause. En second lieu, si une telle imprudence, à la supposer constituée, est de nature à atténuer la responsabilité de la commune, le juge ne peut de ce seul fait exonérer totalement cette dernière. Cette décision est à rapprocher d'une jurisprudence par laquelle le Conseil d'Etat avait estimé que l'imprudence commise en raison de l'omission d'une condition suspensive tenant à la délivrance du permis de construire n'exonérait pas la commune de sa responsabilité dans l'hypothèse de l'édition d'un POS illégal (CE, 8 avril 2015, n° 367167).

CE, 14 octobre 2015, n° 375538.

Environnement L'absence d'accord du tiers à la réalisation de travaux ne rend pas irrégulier le permis de construire des éoliennes

Un préfet a accordé à une société des permis de construire pour un parc éolien comportant cinq machines hautes de 150 m, ainsi que pour un poste de livraison. Ces permis ont été délivrés sous réserve, pour le bénéficiaire, de respecter les prescriptions d'ordre technique indivisibles du reste des permis, imposant au titre de l'environnement la plantation de haies sur des parcelles appartenant à des tiers. A la date d'édition de l'arrêté autorisant la construction, le préfet n'avait pas recueilli l'accord des propriétaires concernés.

Question

Une telle circonstance entache-t-elle d'irrégularité les permis délivrés ?

Réponse

Non. Cette circonstance n'est pas de nature à entacher d'illégalité ces permis qui ont été délivrés sous réserve des droits des tiers, même si ces derniers n'avaient pas donné leur accord à la date d'obtention des permis attaqués. En tout état de cause, la construction du parc d'éoliennes ne pourra être légalement réalisée, conformément au permis délivré, qu'à la condition que les haies litigieuses aient pu être plantées.

CE, 16 octobre 2015, n° 385114.

Contentieux Le recours contre la création d'une unité touristique nouvelle n'a pas à être notifié au bénéficiaire de la décision

Un préfet a autorisé la création d'une unité touristique nouvelle sur le territoire d'une commune. Une association de protection de l'environnement conteste cette décision devant le juge administratif. La commune estime que le recours formé par l'association est irrecevable, faute d'avoir respecté les obligations de notification prescrites par l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

Question

Ces dispositions sont-elles applicables à la décision créant une unité touristique nouvelle ?

Réponse

Non. L'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme n'impose la notification d'un recours administratif contentieux, à peine d'irrecevabilité du recours, que lorsque celui-ci est dirigé contre un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. Les décisions qui sont ainsi limitativement visées par l'article R. 600-1 sont celles qui sont régies par les dispositions du livre IV du Code de l'urbanisme. Ainsi, la décision autorisant la création d'une unité touristique nouvelle, prise sur le fondement de l'article L. 145-11 du code (aujourd'hui L. 122-19, NDLR), n'est pas au nombre de ces décisions.

CE, 9 octobre 2015, n° 384804.