



Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

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



Retrouvez notre service
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/

Autorisation

Un permis de construire peut être refusé en raison de garanties insuffisantes contre le risque incendie

Le maire d'une commune varoise a refusé de délivrer un permis de construire une maison et une piscine en se fondant sur l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme. Ce texte permet au maire de s'opposer, sous le contrôle du juge, à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en se fondant sur des considérations liées à la salubrité ou à la sécurité publique, comme le risque incendie, en l'espèce très élevé dans la région.

Question

Le refus de permis était-il régulier ?

Réponse

Oui. Lorsqu'un projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier, d'accorder celui-ci en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet des modifications substantielles, permettent d'assurer la conformité de la construction aux dispositions dont l'administration est chargée d'assurer le respect. Si, en l'espèce, le particulier soutenait qu'il avait fait le nécessaire pour limiter les risques incendie, le juge a estimé que, compte tenu des risques particulièrement élevés que présentait le projet au regard de sa situation géographique, les aménagements envisagés n'étaient pas de nature à permettre de regarder le refus de permis comme irrégulier.

CE, 26 juin 2019, n° 412429, publié au recueil Lebon.

Intercommunalité

La commune doit défendre son PLU même si la compétence a été transférée à une métropole

Par une délibération, une commune a modifié son plan local d'urbanisme (PLU). Quelques jours après, la compétence en matière de PLU a été transférée à une métropole par ses communes membres. Le préfet du département a par la suite demandé au juge administratif d'annuler la délibération de la commune. Le tribunal administratif a fait droit à sa requête. Saisie par la commune, la cour administrative d'appel (CAA) a, quant à elle, déclaré la requête irrecevable. L'affaire arrive devant le Conseil d'Etat.

Question

La commune pouvait-elle être partie à l'instance et faire appel du jugement ?

Réponse

Oui. Le Conseil d'Etat considère que, même si la compétence en matière de PLU a été transférée à la métropole et que cette dernière l'exerce de plein droit à compter de la date du transfert, le conseil municipal demeure l'auteur de la délibération attaquée. « La commune [...] avait, de ce fait, la qualité de partie à l'instance ouverte devant le tribunal administratif par le déferé du préfet [...], quand bien même [ce] déferé n'a été formé que postérieurement à la date du transfert à la métropole de la compétence en matière de plan local d'urbanisme » et que le préfet a contesté le PLU litigieux après cette date.

CE, 12 juillet 2019, n° 418818, mentionné dans les tables du recueil Lebon.

Fiscalité

Chacun des titulaires d'un permis de construire est redevable de la totalité de la taxe d'aménagement

Un particulier et un couple ont obtenu conjointement une autorisation d'urbanisme pour construire deux maisons individuelles sur un terrain devant être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la construction. L'administration a mis à la charge d'un seul des bénéficiaires du permis l'ensemble de la taxe d'aménagement. Ce dernier a contesté devoir en régler la totalité.

Question

L'administration a-t-elle commis une irrégularité ?

Réponse

Non. Il résulte des articles L. 331-6 et L. 331-24 du Code de l'urbanisme que, lorsqu'un permis a été délivré à plusieurs personnes pour la construction de bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux, les redevables de la taxe, dont le permis est le fait générateur, sont les titulaires de celui-ci. Chacun d'entre eux est redevable de l'intégralité de la taxe due à raison de l'opération de construction autorisée. Dans cette situation, l'administration peut mettre cette taxe à la charge de l'un des bénéficiaires du permis ou la répartir entre eux, à la condition alors que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due à raison de la délivrance du permis.

CE, 19 juin 2019, n° 413967, mentionné dans les tables du recueil Lebon.