

Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

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

Qualité du pétitionnaire Le demandeur d'une prorogation de permis n'a pas à attester de la propriété de la parcelle d'assiette

Un maire a délivré à une société un permis de construire (PC) l'autorisant à édifier un bâtiment comprenant 10 logements et un local commercial sur une parcelle qu'un particulier s'était engagé, par acte sous seing privé, à lui céder sous certaines conditions. Le maire a rejeté la demande de prorogation d'une année de ce permis, au motif que la demanderesse n'était pas devenue propriétaire de la parcelle et qu'elle ne disposait plus d'un titre l'habitant à construire.

Question

Un tel motif peut-il justifier le refus de prorogation ?

Réponse

Non. Il résulte des articles R 424 21 et R 424 22 du Code de l'urbanisme que l'autorité compétente ne peut rejeter une demande de prorogation d'un PC, présentée deux mois au moins avant l'expiration de son délai de validité, que si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres s'imposant au projet ont été modifiées après la délivrance du PC dans un sens qui lui est défavorable. En revanche, aucune disposition n'impose qu'une demande de prorogation soit accompagnée d'une attestation du demandeur selon laquelle il continue de remplir les conditions définies à l'article R 423 1 du même code pour solliciter un PC. Cette décision revient sur la jurisprudence antérieure du Conseil d'Etat (CE, 1^{er} octobre 1993, n° 115703) *CE, 15 avril 2015, n° 371309*

Permis de construire Le juge doit vérifier d'office que les dispositions invoquées devant lui sont effectivement applicables

Un maire a refusé de délivrer une autorisation de lotir à une société en se fondant sur les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme interdisant toute construction dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes classées à grande circulation. Cette décision a été annulée par le juge. Il a considéré que la route en cause ne figurait pas au nombre des voies mentionnées par le décret du 13 décembre 1952 portant nomenclature des voies à grande circulation.

Question

Le juge administratif doit-il vérifier les conditions d'application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme ?

Réponse

Oui. Il lui appartient de vérifier que les dispositions invoquées sont applicables au litige qui lui est soumis. Pour l'application de l'article L. 111-1-4 du C. urb., qui dépend notamment de l'existence d'un classement opéré par un acte publié au « Journal officiel », il lui incombe de s'assurer, le cas échéant d'office, de l'existence d'un tel classement et d'en tirer les conséquences sur le litige dont il est saisi. En l'espèce, le juge aurait dû constater d'office que la voie considérée avait été classée en voie à grande circulation par un décret du 8 janvier 1974 modifiant le décret de 1952. Cette décision suit le même raisonnement que celui selon lequel le juge est tenu de vérifier d'office que les dispositions de l'article L. 146-1 du C. urb. (communes littorales) sont applicables

(CE, 12 novembre 2014, n° 369147)
CE, 1^{er} juin 2015, n° 368335

Ordre juridictionnel Le juge administratif est compétent pour un litige portant sur des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif

Un particulier a demandé - en vain - au maire de sa commune que soient exécutés des travaux d'extension du réseau public d'assainissement permettant le raccordement de son habitation. Il a sollicité du juge l'annulation de la décision de refus de réaliser les travaux. Mais aussi la condamnation de la commune à réparer le préjudice résultant, d'une part, des frais engagés dans l'attente de la réalisation de ces travaux, et, d'autre part, des refus réitérés du maire de lui communiquer certains documents administratifs.

Question

Cette demande relève-t-elle de la compétence du juge administratif ?

Réponse

Oui. Une telle demande doit être regardée comme se rattachant à un refus d'exécution de travaux publics, et non à un litige opposant un service public industriel et commercial à l'un de ses usagers. Cette demande relève donc bien de la compétence du juge administratif. Le Conseil d'État confirme ainsi la jurisprudence qui faisait déjà relever de la compétence du juge administratif la demande tendant à la réparation du préjudice subi du fait du refus d'une commune d'inclure, dans les travaux d'amélioration du réseau d'eau, ceux concernant le raccordement de bâtiments appartenant à un particulier (CE, 26 novembre 1986, n° 65814)
CE, 8 juin 2015, n° 362783