

Jurisprudence / Urbanisme

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



Retrouvez notre service *Analyses de jurisprudence*
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/

Déféré préfectoral En cas de permis tacite, le délai court à compter de la date à laquelle le préfet est informé de l'existence de l'autorisation

Après avoir dans un premier temps refusé à une société le permis de construire qu'elle sollicitait, une commune a retiré cette décision. La société a alors formé une nouvelle demande et a acquis, à l'issue du délai réglementaire, un permis de construire tacite. Plusieurs mois après son octroi, le préfet a contesté l'autorisation.

Question

Le recours du préfet était-il tardif ?

Réponse

Non. Le retrait par l'autorité compétente d'une décision refusant un permis de construire ne rend pas le pétitionnaire titulaire d'un permis tacite. L'autorité doit statuer à nouveau sur la demande. Le délai de nature à faire naître une décision tacite ne court qu'à compter de la confirmation de sa demande par le pétitionnaire. Pour l'application des dispositions relatives au contrôle de légalité, la commune doit informer le préfet de cette confirmation en lui indiquant sa date de réception. Le délai de deux mois dont dispose le préfet pour contester le permis court alors, sous réserve qu'il soit en possession de l'entier dossier de demande, à compter de la date du permis tacite s'il a eu connaissance de la confirmation de la demande avant la naissance du permis. Dans le cas contraire, le délai court à compter de la date à laquelle le préfet est informé par la commune de l'existence du permis tacite.

CE, 5 février 2020, n° 426160, mentionné aux tables du recueil Lebon.

Certificat d'urbanisme La prorogation ne peut être refusée qu'en cas d'évolution des règles d'urbanisme applicables au terrain concerné

Un maire a délivré à un particulier un certificat d'urbanisme validant une opération de construction envisagée. Près d'un an et demi plus tard, l'édile a refusé de proroger ce certificat d'urbanisme en raison de l'évolution des règles d'urbanisme applicables au terrain. La commune avait approuvé son plan local d'urbanisme (PLU), qui s'était substitué au plan d'occupation des sols (POS) applicable au moment de la délivrance du certificat.

Question

Le refus de prorogation du certificat d'urbanisme était-il fondé en l'espèce ?

Réponse

Oui. L'autorité administrative, saisie d'une demande de prorogation d'un certificat d'urbanisme, ne peut refuser de le prolonger que si les règles locales d'urbanisme qui étaient applicables à la date du certificat ont changé depuis. Constitue en principe un tel changement l'adoption, la révision ou la modification du PLU couvrant la totalité du territoire dans lequel se situe le terrain. En revanche, si la révision ou la modification concerne une partie du territoire dans laquelle le terrain du projet ne se situe pas, la prorogation est possible. Mais en l'espèce, l'approbation du PLU en lieu et place du POS constituait bien un changement des règles d'urbanisme, et la commune était fondée à refuser la demande de prorogation du certificat.

CE, 5 février 2020, n° 426573, mentionné aux tables du Recueil.

Autorisation Une promesse de vente, même contestée, suffit pour demander un permis d'aménager

Une société a conclu avec une commune une promesse de vente d'un terrain lui appartenant. Elle a bénéficié par la suite d'un permis d'aménager tacite qui a été retiré par le maire car le conseil municipal avait, postérieurement à la demande, déclaré caduque la promesse de vente. Pour le maire, cette caducité avait privé le pétitionnaire de la qualité requise pour obtenir le permis d'aménager.

Question

Le pétitionnaire disposait-il d'un titre suffisant l'habilitant à déposer le permis d'aménager ?

Réponse

Oui. Lorsque le pétitionnaire est, pour le terrain faisant l'objet de la demande de permis, titulaire d'une promesse de vente qui n'a pas été remise en cause par le juge judiciaire à la date à laquelle l'autorité administrative se prononce, l'attestation par laquelle il déclare remplir les conditions pour déposer la demande de permis ne peut, hors cas de fraude, être écartée par la collectivité pour refuser de délivrer le permis. En l'espèce, à la date de naissance du permis tacite, le juge judiciaire, qui était seulement saisi d'une action engagée pour contester la caducité de la promesse de vente, n'avait pas remis en cause sa validité. Dès lors, le maire ne pouvait pas considérer que le permis tacite était illégal faute de bénéficier d'un titre habilitant à le demander.

CE, 12 février 2020, n° 424608, mentionné aux tables du Recueil.