

## Jurisprudence / Urbanisme

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



Retrouvez les trois arrêts sur notre site :  
[www.lemoniteur.fr/juri5920](http://www.lemoniteur.fr/juri5920)

### Document d'urbanisme La légalité d'une autorisation de construire s'apprécie au regard de la loi Littoral

Une société s'est vu refuser un permis de construire pour un bâtiment de cinq logements pour non-conformité de son projet aux dispositions de la loi Littoral (article L. 146-4 I du Code de l'urbanisme, devenu article L. 121-8). Ce texte prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. La société, à l'appui de sa requête, arguait que la construction était autorisée par le plan local d'urbanisme (PLU).

#### Question

**Le refus de délivrer un permis de construire conforme au PLU mais contraire à la loi Littoral était-il légal ?**

#### Réponse

Oui. L'exigence de continuité d'une nouvelle construction avec les agglomérations et villages existants étant directement applicable aux autorisations d'urbanisme, « l'autorité administrative qui se prononce sur une demande d'autorisation dans une commune littorale doit vérifier, à moins que le terrain d'assiette du projet soit situé dans une zone destinée à l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, si, à la date à laquelle elle statue, l'opération envisagée est réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Il en va ainsi, même si, ici, le PLU avait ouvert à l'urbanisation la zone dans laquelle le terrain d'assiette se situe.

CE, 31 mars 2017, n° 392186.

### Construction de logements Un bâtiment à usage principal d'habitation est celui dont plus de la moitié de la surface est destinée à cet usage

Un maire a autorisé une société à ériger un immeuble comportant des logements et des bureaux. Le permis de construire a été attaqué par des particuliers. Le tribunal administratif (TA) a rejeté leur demande. Conformément à l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative (CJA), l'affaire arrive en cassation devant le Conseil d'Etat. Cet article dispose que le TA statue en premier et dernier ressort sur les recours introduits entre le 1<sup>er</sup> décembre 2013 et le 1<sup>er</sup> décembre 2018 contre les permis de construire à usage principal d'habitation.

#### Question

**La construction projetée était-elle à usage principal d'habitation ?**

#### Réponse

Oui. Le Conseil d'Etat rappelle tout d'abord que les dispositions de l'article R. 811-1-1 du CJA ont pour objectif de réduire le délai de traitement des recours pouvant retarder la construction de logements dans les zones tendues. Cette décision lui permet de préciser la notion de bâtiment à usage principal d'habitation lorsque l'opération est destinée à différents usages. Doit être regardé comme tel le bâtiment dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation. C'est bien le cas de ce projet comportant 18 logements collectifs et dont la superficie totale est supérieure à celle de bureaux autorisée.

CE, 20 mars 2017, n° 401463.

### Permis modificatif L'intérêt à agir s'apprécie par rapport aux modifications apportées

Le maire d'une commune a délivré une autorisation de construire une maison individuelle à des particuliers. Par la suite, il leur a accordé un permis modificatif pour transformer les façades et le garage, créer une surface de plancher de 15 m<sup>2</sup>, un nouveau garage et un nouvel accès pour les voitures. Des voisins ont contesté le permis modificatif ainsi accordé.

#### Question

**Les requérants peuvent-ils contester le permis modificatif uniquement ?**

#### Réponse

Oui. Lorsqu'un requérant, sans avoir contesté l'autorisation initiale, forme un recours contre un permis de construire modificatif, son intérêt à agir doit être apprécié au regard de la portée des modifications apportées par ce permis au projet de construction initialement autorisé. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties. Toutefois, les magistrats n'exigent pas de l'auteur du recours la preuve du caractère certain des atteintes invoquées. En outre, eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction. En l'espèce, les requérants étaient propriétaires d'une maison voisine et le permis litigieux apportait des modifications notables au projet initial. Ils avaient bien intérêt à agir.

CE, 17 mars 2017, n° 396362.