

Réglementation

Jurisprudence / Urbanisme

Par Gilles Le Chatelier,
avocat associé (cabinet Adamas)

Prorogation d'un permis Une modification de doctrine administrative ne constitue pas une « évolution défavorable des prescriptions d'urbanisme »

Une société a obtenu le permis de construire sept éoliennes par un arrêté préfectoral de 2007. En 2010, elle a demandé la prorogation du permis, en application de l'article R 424 21 du Code de l'urbanisme (CU) qui permet de demander des prorogations « si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard ». Le préfet a rejeté cette demande en se fondant sur un changement de la doctrine de l'administration pour l'instruction des demandes de construction d'éoliennes.

Question

Un tel changement de doctrine administrative constitue-t-il une « évolution défavorable » ?

Réponse

Non. La modification, dans un sens plus restrictif, de l'appréciation portée par l'autorité administrative compétente sur les conditions d'application des textes régissant une servitude ne peut, dès lors que ceux-ci n'ont pas été modifiés, être regardée comme constituant une modification de cette servitude dans un sens défavorable, au sens de l'article R 424 21 du CU. La circonstance que l'administration compétente a, postérieurement à la délivrance d'une autorisation de construire, adopté des lignes directrices pour l'instruction des demandes est, à cet égard, sans incidence.

CE, 11 décembre 2015, n° 371567

Edifice classé La visibilité depuis un immeuble classé ou inscrit s'apprécie à partir de tout point de cet immeuble

Le juge administratif a annulé le permis de construire délivré à une société civile immobilière (SCI) pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Pour ce faire, le juge s'est fondé sur le fait que ladite construction était visible depuis la cathédrale de Strasbourg, en se plaçant à partir de sa plate-forme située à 66 m de hauteur.

Question

Le juge a-t-il fait une application correcte du critère de visibilité prévu à l'article L 621-31 du Code du patrimoine ?

Réponse

Oui. En estimant que la visibilité depuis la cathédrale s'appréciait aussi à partir de sa plate-forme située à 66 m de hauteur, la cour administrative d'appel a exactement fait application des textes. La visibilité depuis un immeuble classé ou inscrit s'apprécie, en effet, à partir de tout point de cet immeuble normalement accessible, conformément à sa destination ou à son usage. Il est à noter que le juge de cassation exerce un contrôle de qualification juridique sur les conditions dans lesquelles le juge du fond applique la notion de visibilité.

CE, 20 janvier 2016, n° 365987

Permis de construire L'insuffisance d'un dossier de demande ne vicie le permis délivré que si elle a faussé l'appréciation de l'administration

Des particuliers ont contesté le permis de construire délivré pour l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation collective, situé dans une ZAC. À l'appui de leur requête, ils ont estimé que le dossier de demande de permis de construire était insuffisant, au regard, notamment, de la note de présentation décrivant la construction envisagée ainsi que des éléments montrant l'insertion du projet dans son environnement.

Question

De tels éléments sont-ils de nature à entacher d'illegalité le permis délivré ?

Réponse

Non. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du Code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illegalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

CE, 23 décembre 2015, n° 393134