



La déconstruction d'une autorisation d'urbanisme par le juge

Commentaire d'arrêt publié le **04/09/2019**, vu **1367 fois**, Auteur : [SCP Arents-Trennec avocats](#)

Les petites communes ne disposent pas toujours d'un personnel formé pour instruire des dossiers compliqués. En matière d'urbanisme, la sanction du juge peut s'avérer sévère.

Les dispositions de la loi Elan du 23 novembre 2018 et les formalités multiples qu'elle impose désormais au requérant pour être en droit d'attaquer une autorisation d'urbanisme ont rendu périlleuse l'introduction des recours contentieux dans cette matière.

Le jugement commenté, après avoir constaté que les obstacles à la recevabilité avaient été franchis victorieusement, fait le procès du service instructeur de la commune en relevant l'ensemble des vices dont est atteinte l'autorisation pourtant délivrée. En l'occurrence, il s'agissait d'une déclaration de travaux concernant l'extension d'une véranda et la réalisation d'un garage (1).

I Le premier obstacle qu'il convenait de surmonter concernait le délai de recours contentieux. On sait qu'en matière d'autorisation d'urbanisme ce délai commence à courir à compter du premier jour de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain d'assiette du projet et doit être continué pendant deux mois.

Deux considérations ont conduit le tribunal à admettre toutefois que la requête des requérants pouvait être introduite au-delà du délai de deux mois.

En premier lieu, les preuves de la continuité de l'affichage produites par la commune consistaient en de nombreuses attestations rédigées en termes trop vagues pour attester de la durée de la publicité. Le tribunal décide de les écarter en estimant qu'elles sont insuffisantes pour démontrer le caractère continu de l'affichage.

En second lieu, le tribunal relève un autre motif pour exonérer les requérants du délai strict de deux mois pour introduire leur recours : le caractère lacunaire des mentions portées sur le panneau d'affichage de l'autorisation d'urbanisme.

En effet, pour être conforme, l'affichage de la décision sur le terrain doit légalement comporter un certain nombre d'indications.

L'article A 424-16 du code de l'urbanisme impose ainsi pour les constructions l'indication de la surface de plancher autorisée et la hauteur du projet.

Au cas particulier, les requérants avaient invoqué le fait que la hauteur du garage n'avait pas été indiquée sur le panneau, ce qui avait pour conséquence de rendre incomplet l'affichage et, par suite, de leur permettre de s'affranchir du délai de recours contentieux (2).

Ils sont donc suivis sur ce terrain par le tribunal.

II La qualité des requérants leur donnant intérêt à agir constituait une seconde condition préalable à l'examen de la valeur de leur recours contentieux.

La volonté des pouvoirs publics de limiter les recours contre les actes de construction a conduit le législateur à renforcer les conditions donnant qualité à agir.

L'article L.600-1-2 du code de l'urbanisme limite le cercle des requérants à ceux qui sont en mesure de démontrer que la construction critiquée va être de nature à affecter directement leurs conditions d'utilisation, d'occupation ou de jouissance du bien qu'ils détiennent.

Si le voisin immédiat remplit, en principe, ces conditions, il peut en aller autrement dès lors que la construction voisine n'aura aucun impact sur la jouissance de sa propriété (3).

Au cas particulier, l'intérêt à agir des requérants ne souffrait pas la contestation.

L'intérêt à agir ne pouvait tout d'abord pas être discuté en raison d'un argument de texte qui résulte d'une anomalie de rédaction du code de l'urbanisme.

Sans qu'on puisse l'expliquer, l'intérêt à agir n'est contrôlé que pour les recours dirigés contre les permis de construire et non concernant les non-oppositions à déclarations de travaux. C'est ce que souligne le tribunal au point 6 de son jugement.

En tout état de cause, l'intérêt à agir des requérants avait fait, pendant l'instruction, l'objet de développements particuliers démontrant concrètement les nuisances et inconvénients provoqués par le projet contesté : des préjudices de vue et d'ensoleillement avaient notamment été avancés pour légitimer le procès. Consécutivement, leur recours ne présentait pas de caractère dilatoire, mais reposait sur des considérations objectives.

L'examen de passage tenant à la recevabilité du recours ayant été réussi, le tribunal s'est ensuite attelé à l'examen du bien-fondé de l'autorisation accordée.

III Il se livre alors à une entreprise systématique de démolition de la décision administrative en disséquant les erreurs commises.

Le juge constate que le projet comportant une emprise au sol supérieure à 40 m², il nécessitait le dépôt d'un dossier de permis de construire et non une simple déclaration de travaux.

La vigilance du service instructeur aura ainsi été prise en défaut.

Le tribunal entreprend ensuite la critique de la composition du dossier.

Sur ce point, l'office du juge permet au tribunal de ne pas sanctionner nécessairement l'absence d'une pièce exigée par le code si, par ailleurs, les autres documents sont de nature à compenser le caractère incomplet du dossier. Cette règle est rappelée au point 12 du jugement (4).

Cependant, au cas particulier, l'absence de précision sur la nature des tuiles de la toiture de la véranda est sanctionnée dès lors qu'elle ne permet pas au juge de vérifier que les dispositions du règlement d'urbanisme imposant au constructeur l'utilisation d'une certaine catégorie de tuiles ont été respectées.

Sur le même plan est critiquée l'absence de documents graphiques qui interdit au service instructeur de la commune de vérifier l'harmonie visuelle du projet qui est une exigence de deux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, l'intensité du contrôle du juge sur la composition du dossier est ici fonction de la précision des règles figurant dans le règlement local d'urbanisme. Le juge se montrera d'autant plus exigeant sur la qualité des pièces du dossier que les prescriptions du règlement d'urbanisme seront détaillées.

Le jugement du tribunal censure ensuite les erreurs d'appréciation techniques commises par service instructeur auquel il est reproché de n'avoir pas suffisamment confronté les données quantitatives et chiffrées du projet aux prescriptions et normes du règlement d'urbanisme.

Le projet s'exonère du respect des règles d'alignement des constructions, de celles gouvernant les marges de reculement et il contrevient enfin aux normes régissant le débord des toitures.

Le dossier de déclaration de travaux étant irrégulier dans sa composition et contrevenant aux prescriptions du règlement local d'urbanisme, la décision de non-opposition du maire est logiquement annulée.

On soulignera que le service d'urbanisme en cause était celui d'une petite commune dont les personnels sont bien souvent dépourvus de la formation suffisante pour conduire à bien les missions complexes qui leur sont dévolues. Depuis le 1^{er} janvier 2018, ces communes ne disposent plus de l'appui gratuit des services de la Direction Départementale des Territoires pour instruire les autorisations d'urbanisme. Dans ces conditions, la mise en place de services d'instruction mutualisés apparaît peut-être comme la meilleure solution permettant de garantir au citoyen une certaine qualité d'instruction des dossiers dans cette matière.

Notes :

1. Jugement du tribunal administratif de Melun en date du 7 décembre 2018. <https://urlz.fr/akHG>
2. CE, 29 nov 1989 Berthe T. p. 1007.
3. CAA de Douai, 27 août 2018 req. n° 16DA01870.
4. CAA Marseille, 27 nov 2008 req. n° 061922.