

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Énoncé :

M. Schmidt vit depuis plusieurs années dans la commune de Mirmande, village typique de la Drôme. Cette commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 1^{er} juin 2009.

Il apprend par l'intermédiaire de l'association de sauvegarde des paysages drômois (qui a contesté devant le tribunal administratif la légalité du PLU et attend le jugement), que le terrain qui jouxte le sien va bientôt abriter une construction. Il s'agit d'un projet de maison contemporaine de 150 m² faite de béton et de verre.

En effet, quelques jours plus tard, il constate par affichage sur le terrain (daté du 15 juillet 2009) qu'un permis de construire a été accordé à son voisin.

Sachant qu'un juriste est membre de l'association, il sollicite un entretien et lui pose les questions suivantes.

Question 1 : En tant que voisin, à quelles conditions puis-je attaquer le permis de construire ?

Réponse 1 : Votre intérêt à agir est présumé. Il suffit de respecter le délai de 2 mois du recours pour excès de pouvoir à compter de l'affichage en mairie.

Réponse fausse

Commentaire : La réponse est doublement fausse, car un voisin doit prouver son intérêt à agir. De plus, c'est l'affichage sur le terrain qui fait courir le délai de recours contentieux.

Réponse 2 : Votre intérêt à agir contre le permis est a priori établi. Vous pouvez demander l'annulation du permis pour illégalité dans un délai de 2 mois à compter du 15 juillet 2009.

Réponse juste

Commentaire : En tant que voisin immédiat de la construction et compte tenu de l'ampleur de cette dernière, l'intérêt à agir du voisin ne fait en effet guère de doute. Le projet risque bien d'affecter "directement les conditions de jouissance" de son bien (nouvelle condition posée par l'[article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme](#)). Quant au délai, il s'agit bien d'un délai de 2 mois (délai de droit commun du recours en annulation par voie d'action) à compter de l'affichage sur le terrain.

Réponse 3 : Vous pouvez attaquer le permis de construire à condition que le juge considère que l'acte fait bien grief.

Réponse fausse

Commentaire : La question ne se pose pas s'agissant d'un permis de construire. L'acte produit incontestablement des effets juridiques.

Réponse 4 : Vous devrez impérativement notifier le texte de votre recours au seul bénéficiaire de l'autorisation, c'est-à-dire à votre voisin.

Réponse fausse

Commentaire : Le recours doit être notifié non seulement au voisin mais également au maire (c'est-à-dire à l'auteur de la décision). Rappel : la commune est dotée d'un PLU, donc les permis de construire des maisons individuelles sont délivrés par le maire au nom de la commune.

Question 2 : L'association peut-elle attaquer le permis de construire ?

Réponse 1 : L'association n'a pas d'intérêt à agir contre le permis, car elle n'est pas agréée au titre du Code de l'environnement.

Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas parce qu'une association n'est pas agréée qu'elle n'a pas d'intérêt à agir. Elle doit simplement en apporter la preuve.

Réponse 2 : L'association (qui est agréée depuis 2007) devra prouver son intérêt à agir contre l'acte, mais compte tenu de son champ d'intervention et de son objet statutaire, son intérêt devrait être assez facilement établi.

Réponse fausse

Commentaire : Si l'association est agréée, son intérêt à agir est présumé. Elle est recevable à agir puisque son agrément est antérieur à la date du permis de construire.

Réponse 3 : L'association n'est pas agréée mais ses statuts ont été déposés en 2007 à la préfecture. Elle pourra attaquer le permis en prouvant que son objet statutaire et son champ d'action lui confèrent un intérêt à agir compte tenu de l'impact de la construction sur le paysage.

Réponse juste

Commentaire : L'association a un champ d'action local et un objet en rapport avec le permis litigieux, ce qui devrait faciliter la reconnaissance de son intérêt à agir. Les restrictions posées par la [loi ENL de 2006](#) ne s'appliquent pas.

Question 3 : Le voisin peut-il commencer les travaux malgré un recours contre le permis ?

Réponse 1 : Il va forcément commencer les travaux, car il n'est pas censé savoir qu'un recours a été exercé contre le permis.

Réponse fausse

Commentaire : Le voisin est nécessairement au courant compte tenu de l'obligation de notification des recours.

Réponse 2 : Il n'aura pas le droit de commencer les travaux si vous assortissez votre recours en annulation d'une demande de référé-suspension et à condition que le juge prononce la suspension de l'exécution du permis.

Réponse juste

Commentaire : Le référé-suspension permet en effet d'empêcher concrètement l'exécution du projet.

Réponse 3 : Le voisin ne pourra pas, en tout état de cause, commencer les travaux puisqu'en droit de l'urbanisme, le recours en annulation a un effet suspensif.

Réponse fausse

Commentaire : Les règles applicables sont celles du droit commun. Le recours en annulation n'a pas d'effet suspensif.

Question 4 : Si le PLU est annulé par le juge, quelles sont les conséquences éventuelles sur le permis de construire ?

Réponse 1 : Tout dépend du lien entre l'annulation du PLU et le permis de construire. Si l'illégalité du PLU a directement permis l'octroi de l'autorisation, l'annulation du PLU peut entraîner celle du permis de construire.

Réponse juste

Commentaire : Les autorisations d'urbanisme ne sont pas considérées comme des actes d'application des documents d'urbanisme, donc le permis ne sera pas forcément annulé. Mais il peut l'être si l'illégalité du PLU a permis sa délivrance.

Réponse 2 : Le permis sera forcément annulé puisqu'un permis doit être conforme aux dispositions du PLU.

Réponse fausse

Commentaire : Un permis de construire est délivré conformément au PLU, mais l'annulation du PLU n'entraîne pas automatiquement celle des décisions d'urbanisme.

Question 5 : Le maire engage-t-il sa responsabilité s'il accorde un permis de construire illégal ?

Réponse 1 : Le maire n'engage sa responsabilité que si la faute lourde est reconnue.

Réponse fausse

Commentaire : La faute lourde n'est exigée que dans des cas marginaux, et l'hypothèse de l'octroi illégal d'une autorisation n'en fait pas partie.

Réponse 2 : C'est l'État qui engage éventuellement sa responsabilité, car si le PLU est annulé, le permis est censé avoir été délivré au nom de l'État.

Réponse fausse

Commentaire : La réponse est fausse à plus d'un titre. Le permis de construire, quel que soit le sort du PLU, a été délivré par le maire au nom de la commune et le reste. En outre, l'annulation d'un PLU n'a

pas de conséquence sur le transfert des compétences, qui est définitif. L'avis de l'État sera seulement sollicité pour les demandes de « permis » postérieures à l'annulation contentieuse et uniquement si l'annulation ne remet pas en vigueur un document antérieur.

Réponse 3 : Le maire engage sa responsabilité sur le fondement d'une faute simple, et à condition qu'un préjudice direct et certain résulte de cette faute.

Réponse juste

Commentaire : Les illégalités sont en effet considérées comme des fautes simples et l'existence d'un préjudice certain et direct est une condition d'engagement de la responsabilité pour faute.