

Mots clés : troubles de voisinage, Code civil, PLU

Appréciation de la gravité de l'atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin

Un syndicat de copropriétaires conteste un Permis de Construire (P) accordé pour la réalisation, sur la parcelle voisine, d'un immeuble de six étages dont la réalisation, en limite séparative, aurait pour conséquence d'obstruer la lumière des salles de bain de certains appartements.

Les requérants prennent notamment appui sur l'article UG 7.1 du PLU de Paris, en vertu duquel « **l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin** ».

Le Tribunal Administratif (TA) rejette le recours, estimant que la construction projetée ne porte pas gravement atteinte aux conditions d'éclairage **dans la mesure où les pièces concernées par une obstruction de la lumière ne sont pas des pièces de vie principales mais des salles de bain seulement éclairées par des jours de souffrance, c'est-à-dire des ouvertures ne laissant entrer que la lumière.**

Le Conseil d'État valide ce jugement en précisant qu'au sens des dispositions du PLU de Paris, « **l'atteinte grave aux conditions d'éclairage suppose une obstruction significative de la lumière, qui ne saurait se réduire à une simple perte d'ensoleillement. Lorsqu'une obstruction significative résulte de la perte totale d'éclairage d'une pièce d'au moins un des appartements de l'immeuble voisin, la gravité de l'atteinte doit s'apprécier en prenant en compte les caractéristiques propres de cette pièce, notamment sa destination, ainsi que son rôle dans le niveau d'éclairage d'ensemble du ou des appartements concernés** ». En l'espèce, le TA n'a pas commis d'erreur de droit puisqu'il ne s'est pas fondé sur la seule circonstance que les salles de bains privées d'éclairage avaient le caractère de pièces secondaires, il a également tenu compte de la destination de ces pièces et de leur rôle dans le niveau d'éclairage d'ensemble des appartements concernés.

Cf. CE, 12 avr. 2023, n° 451794

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000047439224?init=true&page=1&query=451794&searchField=ALL&tab_selection=all

Mots clés : autorisation d'urbanisme, Permis de Construire, déclaration préalable

Le contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme est modifié

Un arrêté du 17 avril modifie le contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ne doivent plus préciser ou déclarer les éléments nécessaires au calcul des impositions :

- la Déclaration Préalable (article A. 431-1 du Code de l'urbanisme)
- la demande de Permis de Construire (article A. 431-4 du Code de l'urbanisme)
- la demande de Permis d'Aménager (article A. 441-4 du Code de l'urbanisme)

Pour les constructions, les modèles de déclarations des éléments nécessaires au calcul des impositions ne peuvent plus être obtenus auprès des mairies ou des services départementaux de l'Etat chargés de l'urbanisme (article A. 434-1 du Code de l'urbanisme). De même pour les aménagements (article A. 444-1 du Code de l'urbanisme).

L'arrêté procède également à d'autres modifications.

D'après l'article A. 431-9 du même code, en plus du nombre d'exemplaires de la DP et de la demande de PC et du dossier joint défini par l'article R. 423-2, **le demandeur ou le déclarant doit fournir deux exemplaires supplémentaires pour les demandes de DP et cinq exemplaires supplémentaires pour les demandes de PC des pièces suivantes :**

- a) le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, prévu au a des articles R. 431-7 et R. 431-36,
- b) le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, prévu à l'article R. 431-9 et au b de l'article R. 431-36,
- c) le plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain, prévu au b de l'article R. 431-10.

Désormais, et d'après cet arrêté, **les plans mentionnés aux a, b et c ci-dessus précisent leur échelle, traduite en échelle graphique pour les plans mentionnés aux b et c, et l'orientation du terrain par rapport au nord.**

De même, d'après l'article A. 441-9 du même code, en plus du nombre d'exemplaires de la déclaration et de la demande de PA et du dossier joint défini par l'article R. 423-2, **le demandeur ou le déclarant doit fournir cinq exemplaires supplémentaires des pièces suivantes :**

- a) le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, prévu au a des articles R. 441-2 et R. 441-10,
- b) le plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet prévu au 2° de l'article R. 441-4 ou le croquis et le plan coté en trois dimensions de l'aménagement prévu au c de l'article R. 441-10.

Désormais, **les plans mentionnés aux a et b ci-dessus précisent leur échelle, traduite en échelle graphique pour les plans mentionnés au b, et l'orientation du terrain par rapport au nord.**

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2023.

Cf. Arrêté NOR : TREL2233356A du 17 avril 2023, JO du 3 mai

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047516834>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, Permis de Construire, Déclaration Préalable

Dossier de demande d'autorisation : incohérence ne signifie pas incomplétude

Selon le Tribunal Administratif (TA) de Versailles, réclamer une pièce certes exigible mais déjà présente au dossier au seul motif de son incohérence avec les autres pièces est illégal.

En l'espèce, une demande de pièce complémentaire avait été adressée par la commune au demandeur. Elle concernait la pièce intitulée « PCMI4 », correspondant à la notice décrivant le terrain et présentant le projet. Cette pièce relevait effectivement de la liste des pièces exigées par l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme. Néanmoins, elle figurait déjà au dossier de demande de PC. **L'incomplétude du dossier résultait selon la commune de ce que « la notice et les plans n'étaient pas cohérents ».**

En principe, une notification de pièce manquante adressée dans le mois suivant le dépôt de la demande interrompt le délai d'instruction et ouvre potentiellement la voie à une décision tacite de refus en cas de non-production des pièces réclamées dans le délai requis. Mais une demande illégale tendant à compléter le dossier par une pièce qui n'est pas exigée par le Code de l'urbanisme, n'interrompt ni ne modifie le délai d'instruction et ne fait pas obstacle à la naissance d'une autorisation d'urbanisme tacite.

Dans cette affaire, le tribunal considère que le délai d'instruction n'est pas davantage interrompu, ou modifié par une demande, tout aussi illégale, portant certes sur l'une des pièces exigibles, lorsque la pièce demandée est déjà au nombre des pièces du dossier de demande.

Dans une telle hypothèse, **le service instructeur ne peut donc choisir la voie de l'incomplétude. Il peut soit formuler une demande de remplacement qui n'affectera pas le délai d'instruction, soit refuser l'autorisation avant l'expiration de ce délai si l'incohérence constatée est de nature à fausser son appréciation sur la conformité du projet aux règles applicables.**

Cf. TA Versailles, 17 mars 2023, n° 2100091

https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=TA_VERSAILLES_2023-03-17_2100091#

Mots clés : SCoT, loi littoral

Aménagement sur le littoral : explications sur la prise en compte du SCoT

Dans cette affaire, le maire d'une commune soumise aux dispositions de la loi Littoral a délivré un Permis d'Aménager (PA) un lotissement pour la création d'une vingtaine de lots destinés à l'habitat individuel et collectif. Des requérants veulent obtenir l'annulation de cet arrêté.

Le Conseil d'Etat explique dans sa décision que **l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation doit s'assurer de la conformité du projet avec les dispositions du Code de l'urbanisme particulières au littoral (notamment celles de l'article L.121-8) qui prévoient que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants.** A ce titre, l'autorité administrative s'assure de la conformité d'une autorisation compte tenu des dispositions du SCoT applicable, déterminant les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définissant leur localisation, dès lors qu'elles sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

De plus, **une opération conduisant à étendre l'urbanisation d'un espace proche du rivage ne peut être légalement autorisée que si elle est, d'une part, de caractère limité et, d'autre part, justifiée et motivée dans le PLU selon les critères qu'elles énumèrent.**

Cependant, lorsqu'un SCoT comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel l'opération est envisagée, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de cette opération s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné. Doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées.

Ici, **le SCoT classait le lieu-dit où était prévu le projet parmi les villages. La Cour Administrative d'Appel a jugé que le PA méconnaissait l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, sans tenir compte de ces dispositions du SCoT, alors qu'elles étaient invoquées devant elle. La Cour devait tenir compte des dispositions de ce schéma ou, si elle entendait les écarter comme n'étant pas suffisamment précises ou comme étant incompatibles avec les dispositions particulières au littoral, devait le justifier de manière explicite.** Par suite, elle a commis une erreur de droit.

Cf. Conseil d'État, 21 avril 2023, req. n°456788

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2023-04-21/456788>

Mots clés : Permis de Construire, contentieux, jugement

Computation du délai de validité d'un Permis de Construire en cas de recours juridictionnel

Le délai de validité suspendu à raison d'un recours ayant échoué en première instance, recommence à courir à l'expiration du délai d'appel ouvert à l'encontre du jugement, et non à compter de sa date de lecture.

En application des dispositions de l'article R.424-19 du Code de l'urbanisme, **le délai de validité d'un PC est suspendu, en cas de recours contentieux devant la juridiction administrative, « jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable »**. Dans le cadre d'un recours exercé par le titulaire d'une autorisation contre l'arrêté la déclarant caduque, le Tribunal Administratif (TA) de Nice avait retenu une interprétation littérale de ce texte. Il avait en effet considéré que le délai de validité du PC avait été suspendu à compter de la date d'enregistrement de la requête en annulation formée à son encontre jusqu'à la date de lecture du jugement devenu irrévocable en l'absence de recours. A la faveur de ce raisonnement, la légalité de la décision constatant la caducité avait été admise.

La CAA de Marseille ne partage pas cette interprétation. Selon la Cour, il résulte de la combinaison des dispositions des articles R.424-17 (fixant les règles de péremption) et R.424-19 du Code de l'urbanisme **qu'un recours contentieux formé par un tiers à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme suspend le délai de validité de cette autorisation jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable. Lorsqu'un tel recours est rejeté, le délai de validité de l'autorisation d'urbanisme recommence à courir pour la durée restante à compter du moment où la décision juridictionnelle revêt un caractère irrévocable.**

En l'espèce, l'autorisation de construire avait fait l'objet d'un recours rejeté par un jugement du TA qui était devenu irrévocable à l'expiration du délai d'appel ouvert à son encontre, et non à compter de sa date de lecture, comme l'ont estimé à tort les premiers juges. Dans ces conditions, le délai de validité de ce PC n'étant pas arrivé à expiration à la date du constat de caducité, celui-ci doit être annulé.

Cf. CAA Marseille, 6 avr. 2023, n° 21MA01935

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000047421968?init=true&page=1&query=21MA01935&searchField=ALL&tab_selection=all

Mots clés : autorisation d'urbanisme, Permis de Construire

Projet d'ERP : le Permis de Construire doit rappeler l'obligation d'obtenir une autorisation complémentaire

Dans cette affaire, une maire a délivré à un office public de l'habitat un PC pour la réalisation d'un ensemble immobilier.

Le Conseil d'Etat a précisé que **le PC ne tient lieu ni d'autorisation d'aménagement ni d'autorisation de création au titre de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP). Sa légalité n'est dès lors pas subordonnée à la délivrance préalable d'une telle autorisation.**

De plus, lorsque, comme en l'espèce, l'aménagement intérieur de locaux constitutifs d'un ERP, qui nécessite une autorisation spécifique au titre de l'article L.111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), n'est pas connu lors du dépôt de la demande de PC, **l'autorité compétente, dont la décision ne saurait tenir lieu sur ce point de l'autorisation prévue par le CCH, ne peut légalement délivrer le permis sans mentionner expressément l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public**, et ce, alors même que le contenu du dossier de demande de PC témoignerait de la connaissance, par le pétitionnaire, de cette obligation.

Cf. Conseil d'Etat, 13 janvier 2023, req. n°450446

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2023-01-13/450446>