

**Direction  
Départementale  
des Territoires  
du Doubs**

*Unité ADS  
Animation du réseau départemental ADS  
ddt-animation@doubs.gouv.fr  
Tél : 03-81-65-69-68*



14 juin 2021

# Fiche ADS

## Jurisprudences marquantes 2020 en matière d'urbanisme

<p><b>Possibilité d'inclure des lots non destinés à être bâtis dans le périmètre d'un lotissement</b></p>	<p><a href="#">CE, 30 janvier 2020, n° 419837</a></p> <p>Des lots non destinés à être bâtis peuvent être inclus dans le périmètre d'un lotissement, dès lors que cette inclusion est nécessaire à la cohérence d'ensemble de l'opération et que la réglementation qui leur est applicable est respectée.</p>
<p><b>Précisions sur les conditions de prorogation d'un certificat d'urbanisme</b></p>	<p><a href="#">CE, 5 février 2020, n° 426573</a></p> <p>En vertu de l'article R. 410-17 du code de l'urbanisme, l'autorité administrative, saisie dans le délai réglementaire d'une demande de prorogation d'un certificat d'urbanisme par une personne ayant qualité pour la présenter, ne peut refuser de prolonger d'une année la durée de cette garantie que si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres ou le régime des taxes et participations d'urbanisme qui étaient applicables au terrain à la date du certificat ont changé depuis cette date.</p> <p>En principe, constitue un tel changement l'adoption, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme couvrant le territoire dans lequel se situe le terrain, à moins, pour la révision ou la modification de ce plan, qu'elle ne porte que sur une partie du territoire couvert par ce document dans laquelle ne se situe pas le terrain.</p>
<p><b>Le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction d'une demande de permis de construire portant sur une démolition soumise à permis en site inscrit et également sur une construction vaut décision implicite de rejet</b></p> <p><b>Le refus de délivrance d'une attestation de permis de construire tacite est une décision susceptible de faire l'objet d'un recours</b></p>	<p><a href="#">CE, 12 février 2020, n° 421949</a></p> <p>En vertu de l'article <u>R. 424-1 b)</u> du code de l'urbanisme, à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente vaut par principe permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.</p> <p>Néanmoins, aux termes de l'article <u>R. 424-2 i)</u> du même code, par exception au b de l'article <u>R. 424-1</u>, « le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ».</p> <p>Or, pour rappel, il résulte de l'article <u>L. 451-1</u> du code de l'urbanisme que, « lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition ».</p> <p>De manière implicite, le Conseil d'Etat a également retenu que le refus de délivrance d'une attestation de permis de construire tacite constitue un acte susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.</p>
<p><b>Sauvegarde de l'environnement naturel ou urbain d'un projet – ne sont concernées que les atteintes visibles à cet environnement</b></p>	<p><a href="#">CE, 13 mars 2020, n° 427408</a></p> <p>Le Conseil d'Etat a été amené à préciser les conditions de refus d'un permis de construire sur le fondement de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme qui permet de rejeter ou d'assortir de réserves les seuls projets qui, par leurs caractéristiques et aspect extérieur, portent une atteinte visible à leur environnement naturel ou urbain.</p> <p>Dans le cas d'espèce, et, toujours sur le fondement de l'article R. 111-27 du</p>

	<p>code de l'urbanisme, le Conseil d'Etat a jugé que la perte d'ensoleillement provoquée par le projet et conduisant à l'altération des conditions de fonctionnement du bâtiment voisin ne constitue pas une atteinte susceptible de justifier un refus de permis de construire sur ce fondement.</p>
<p><b>Un permis de construire peut légalement être accordé sous condition de la production, par le bénéficiaire, de l'acte authentique de servitude de passage au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier</b></p>	<p><a href="#">CE, 3 juin 2020, n° 427781</a></p> <p>Pour rappel, l'administration ne peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions qu'à la condition que celles-ci, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.</p> <p>Dans cette affaire, le maire d'une commune a accordé à une société un permis de construire sous condition de la production, par le bénéficiaire, de l'acte authentique de servitude de passage au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.</p> <p>Le Conseil d'Etat a considéré que la création d'une servitude de passage entraîne seulement une modification portant sur un point précis et limité et ne nécessite pas la présentation d'un nouveau projet. Un permis de construire peut donc légalement être assorti d'une telle réserve</p>
<p><b>Absence de risque de péremption du permis initial en cas de recours contre son modificatif</b></p>	<p><a href="#">CE, 29 juin 2020, n° 434671</a></p> <p>Si la délivrance d'un permis de construire modificatif n'a pas pour effet de faire courir à nouveau le délai de validité du permis de construire initial, le recours contentieux formé par un tiers à l'encontre de ce permis modificatif suspend ce délai jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable.</p>
<p><b>L'aménagement d'un parking dans le cadre de la réalisation d'un ensemble commercial ne permet pas d'écarter l'application des critères de soumission à évaluation environnementale propres aux aires de stationnement</b></p>	<p><a href="#">CE, 1er juillet 2020, 423076</a></p> <p>Dans cette affaire, le Conseil d'Etat a précisé que bien que les places de stationnement extérieures ne soient qu'une composante d'une opération plus vaste de création d'un ensemble commercial, leur réalisation est soumise à évaluation environnementale dès lors qu'elles entrent dans l'une des rubriques du tableau annexé à l'article <u>R. 122-2</u> du code de l'environnement.</p> <p>En effet, il a estimé que la circonstance que les autres éléments de ce projet, en l'espèce le magasin projeté, du fait de sa superficie, ne relèvent d'aucune rubrique de ce tableau, et donc ne sont pas soumis à évaluation environnementale, est sans incidence sur cette obligation.</p>
<p><b>Recours contre un sursis à statuer – exception d'illégalité dirigée contre le futur PLU</b></p>	<p><a href="#">CE, 22 juillet 2020, n° 427163</a></p> <p>Un sursis à statuer ne peut être opposé à une demande de permis de construire qu'en vertu d'orientations ou de règles que le futur PLU pourrait légalement prévoir, et à la condition que la construction, l'installation ou l'opération envisagée soit de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse son exécution.</p> <p>Le moyen, soulevé devant le juge administratif saisi de la légalité d'un sursis à</p>

	<p>statuer, tiré de l'exception d'illégalité du futur PLU, est donc recevable.</p>
<p><b>Certificat d'urbanisme – Incidence sur sa légalité des omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier de demande</b></p>	<p><a href="#">CE, 22 juill. 2020, n° 428023</a></p> <p>La circonstance que les documents produits à l'appui d'un dossier de demande de certificat d'urbanisme seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le certificat d'urbanisme qui a été accordé que dans le cas où ces 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.</p>
<p><b>PLU imposant un nombre de places de stationnement par surface et par logement – Possibilité de prévoir des places en enfilade</b></p>	<p><a href="#">CE, 22 juillet 2020, n° 427398</a> <a href="#">et 427421</a></p> <p>Le règlement du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages fixe le nombre de places de stationnement devant être aménagées en fonction de la surface de plancher et du nombre de logement créés.</p> <p>Le Conseil d'Etat a jugé qu'aucune des dispositions de cet article n'interdit que certaines places de stationnement soient en enfilade de places directement accessibles, dès lors que chacune d'elles, affectée au même logement que celle qui en commande l'accès, est effectivement utilisable</p>
<p><b>Plan de prévention des risques naturels (PPRN) – Possibilité d'assortir l'autorisation de prescriptions spéciales supplémentaires</b></p>	<p><a href="#">CE, 22 juill. 2020, n° 426139</a></p> <p>Les prescriptions d'un PPRN, valant servitude d'utilité publique, s'imposent directement aux autorisations de construire, sans que l'autorité administrative soit tenue de reprendre ces prescriptions dans le permis de construire. Il incombe à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme de vérifier que le projet respecte les prescriptions édictées par le PPRN et, le cas échéant, de préciser dans l'autorisation les conditions de leur application.</p> <p>Si les particularités de la situation l'exigent et sans apporter au projet de modifications substantielles nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, elle peut subordonner la délivrance du permis de construire sollicité à des prescriptions spéciales, s'ajoutant aux prescriptions édictées par le PPRN dans cette zone, afin d'assurer la conformité de la construction aux dispositions de l'article <u>R. 111-2</u> du code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Précisions sur la notion d'opération d'ensemble – Si les OAP doivent être rappelées dans le Cub, elles ne peuvent pas fonder un refus, alors que les éléments d'une éventuelle incompatibilité n'est pas établie</b></p>	<p><a href="#">CE, 28 septembre 2020, n° 426961</a></p> <p>Le Conseil d'Etat précise qu'il résulte de l'ancien article R. 123-6 du code de l'urbanisme, aujourd'hui repris à l'article R. 151-20 du même code, que le plan local d'urbanisme peut prévoir que les autorisations de construction au sein d'une zone à urbaniser seront délivrées, dans les conditions qu'il précise, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si le règlement du PLU en dispose autrement</li> <li>- ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les OAP du PLU impliquent nécessairement que l'opération porte sur la</li> </ul>

	<p>totalité des terrains de la zone concernée.</p> <p>Il ajoute, par ailleurs, qu' il appartient à l'autorité compétente, saisie d'une demande présentée sur le fondement du b) de l'article L. 410-1, de délivrer un CU négatif lorsque le terrain ne peut être utilisé pour l'opération envisagée compte tenu de la localisation et de la destination du ou des bâtiments projetés et des modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.</p> <p>En revanche, la seule circonstance que le dossier de la demande ne permet pas de s'assurer du respect de la proportion de logements sociaux prévue par une OAP, alors qu'aucune disposition n'impose de préciser ce point dans la demande de certificat, n'est pas de nature à justifier la délivrance d'un certificat négatif.</p>
<p><b>Les aires de grand passage ne nécessitent ni permis, ni déclaration préalable</b></p>	<p><a href="#">CE, 28 septembre 2020, n° 430521</a></p> <p>Le Conseil d'Etat a rappelé qu'il résulte de l'<u>article 1er</u> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 et de l'article <u>L. 444-1</u> du code de l'urbanisme que si les « aires de grand passage » sont au nombre des emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels, elles ne sont destinées qu'à l'accueil temporaire et non à l'installation de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi du 5 juillet 2000.</p> <p>Il en déduit que leur aménagement n'entre pas dans le champ des travaux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable par l'article <u>L. 444-1</u> du code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Conséquences de l'absence d'adresse de la Mairie sur l'affichage du permis de construire</b></p>	<p><a href="#">CE, 16 oct. 2020, n° 429357</a></p> <p>Les diverses mentions qui doivent figurer sur le panneau d'affichage du permis de construire ont notamment pour objet de mettre les tiers à même de consulter le dossier du permis.</p> <p>Si ces mentions doivent, en principe, figurer sur le panneau d'affichage, le Conseil d'Etat précise qu'une erreur ou omission entachant l'une d'entre elles ne conduit à faire obstacle au déclenchement du délai de recours que dans le cas où cette erreur est de nature à affecter la capacité des tiers à identifier, à la seule lecture du panneau d'affichage, le permis et l'administration à laquelle il convient de s'adresser pour consulter le dossier.</p> <p>Ainsi, l'absence de mention de l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté n'entache pas l'affichage d'irrégularité dans la mesure où le panneau d'affichage renseignait les tiers sur l'administration à laquelle s'adresser. Par suite, cette omission ne fait pas obstacle au déclenchement du délai de recours contentieux à l'égard des tiers.</p>
<p><b>La qualité de copropriétaire suffit pour déposer un permis concernant des travaux sur un immeuble en copropriété</b></p>	<p><a href="#">CE, 23 octobre 2020, 425457</a></p> <p>Selon le Conseil d'Etat, une demande d'autorisation d'urbanisme concernant un terrain soumis au régime juridique de la copropriété peut être régulièrement présentée par son propriétaire, son mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par lui à exécuter les travaux,</p>



	<p>alors même que la réalisation de ces travaux serait subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, une contestation sur ce point ne pouvant être portée, le cas échéant, que devant le juge judiciaire.</p> <p>Une contestation relative au défaut d'autorisation des travaux par l'assemblée générale de la copropriété ne saurait caractériser une fraude du pétitionnaire visant à tromper l'administration sur la qualité qu'il invoque à l'appui de sa demande d'autorisation d'urbanisme, l'absence d'une telle autorisation ou un refus d'autorisation des travaux envisagés par l'assemblée générale étant, par eux-mêmes, dépourvus d'incidence sur la qualité du copropriétaire à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme et ne pouvant être utilement invoqués pour contester l'autorisation délivrée.</p>
<p><b>Précision sur l'application de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme - Le permis délivré en vue d'une « division primaire » s'observe au regard de l'unité foncière – permis modificatif</b></p>	<p><a href="#">CE, 12 novembre 2020, n°421590</a></p> <p>Selon le Conseil d'Etat, par exception à la procédure de lotissement, la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1, dite « division primaire », permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir un permis de construire sur une partie de l'unité foncière existante alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée, celle-ci étant destinée à être accomplie après l'obtention du permis de construire.</p> <p>En raison de l'objet de ce procédé qui permet de combiner l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire au projet et la division de l'unité foncière existante, le respect des règles d'urbanisme doit être apprécié au regard de l'ensemble de l'unité foncière existant à la date à laquelle l'administration statue sur la demande, bien que cette dernière soit informée de la division à venir.</p> <p>Dans l'hypothèse où, postérieurement à la division du terrain mais avant l'achèvement des travaux, le pétitionnaire dépose une demande de permis modificatif, il y a lieu d'apprécier la légalité de cette demande sans tenir compte des effets, sur le terrain d'assiette, de la division intervenue.</p>
<p><b>Précision sur le mode de calcul du nombre de places de stationnement exigées par le PLU en cas de travaux donnant plusieurs destinations à une même construction</b></p> <p><b>Permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) alors que l'aménageur intérieur n'est pas encore connu lors de la demande - : un renvoi à l'avis de la commission d'accessibilité, qui évoque l'obligation d'obtenir une autorisation complémentaire avant</b></p>	<p><a href="#">CE, 25 novembre 2020, n° 430754</a></p> <p><b>Dans cette affaire, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur deux points.</b></p> <p>Sur le premier point, le Conseil d'Etat indique que pour déterminer les obligations en matière d'aires de stationnement en cas de travaux donnant plusieurs destinations à une même construction, il convient, sous réserve de dispositions particulières prévues par le PLU, de calculer distinctement le nombre de places nécessaire pour chacune des destinations, puis de cumuler ces résultats. En cas de travaux sur une construction existante il convient d'en retrancher, dans un second temps, le nombre de places existantes afin d'en déduire le nombre de nouvelles places à créer.</p> <p>Sur le second point il précise que lorsque l'aménagement intérieur de locaux constitutifs d'un établissement recevant du public (ERP) n'est pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, il résulte de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme que l'autorité qui délivre le permis de construire doit mentionner expressément l'obligation de demander et d'obtenir l'autorisation spécifique au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de</p>

<p><b><i>L'ouverture du public ne suffit pas</i></b></p>	<p><i>l'habitation avant l'ouverture au public. Cette obligation s'impose alors même que le contenu du dossier de demande de permis de construire témoignerait de la connaissance, par le pétitionnaire, de cette obligation.</i></p> <p><i>Le Conseil d'Etat considère que l'arrêté accordant le permis de construire ne peut se borner à mentionner que son bénéficiaire devra respecter les prescriptions formulées par l'avis de la commission communale d'accessibilité, lequel fait état de l'obligation, pour le demandeur, de solliciter l'autorisation prévue par le CCH.</i></p>
<p><b><i>Conditions de régularisation en cas de non-conformité des travaux au permis de construire initial</i></b></p>	<p><u><a href="#">CE, 25 novembre 2020, n° 429623</a></u></p> <p><i>Le Conseil d'État a précisé les conditions de régularisation de travaux non conformes au permis de construire :</i></p> <p><i>1) Tant que la construction autorisée par un permis de construire en cours de validité n'est pas achevée, l'autorité compétente peut délivrer un permis le modifiant. Dans ce cas, le Conseil d'État a rappelé que les modifications apportées ne doivent pas remettre en cause, par leur nature ou leur ampleur, la conception générale du projet initial.</i></p> <p><i>2) A compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et lorsqu'un récolement des travaux n'est pas obligatoire, en application des dispositions combinées des articles L. 462-2 et R. 462-6 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration, au-delà duquel elle ne peut plus exiger du propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux qu'il présente une demande de permis ou dépose une déclaration portant sur les éléments de la construction existante édifiés sans respecter le permis de construire précédemment obtenu ou la déclaration préalable précédemment déposée.</i></p> <p><i>Si la construction achevée n'est pas conforme au projet autorisé, le titulaire du permis de construire conserve la faculté de solliciter la délivrance d'un nouveau permis de construire destiné à la régulariser, qui doit porter sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement autorisé et respecter les règles d'urbanisme en vigueur à la date de son octroi.</i></p>

**Sources :**

Légifrance – Ministère de la Transition Ecologique Urba-Info

**Nous contacter :**

Pour toute question ou remarque : [ddt-animation@doubs.gouv.fr](mailto:ddt-animation@doubs.gouv.fr)