

URBANISME & AMENAGEMENT : ACTUALITES REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES

ACTUALITE REGLEMENTAIRE

Ouverture d'une consultation publique portant sur le projet de décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles

Le projet de décret *portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles* (UTN) fait actuellement l'objet d'une consultation publique sur le site du ministère de la Transition écologique, du 7 au 29 avril 2021.

Ce décret, pris en application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 *d'accélération et de simplification de l'action publique* (cf. notre Newsletter de janvier 2021, p. 3 à 5), vise notamment à tirer les conséquences des décisions du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 (annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme en tant qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où les évolutions du plan local d'urbanisme (PLU) sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement - n° 400420) et du 26 juin 2019 (annulant le décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 en tant qu'il ne soumet pas à évaluation environnementale la création ou l'extension des UTN soumises à autorisation préfectorale - n° 414931).

Le décret, très attendu, viendra ainsi combler un vide juridique occasionné par ces décisions.

➤ **Sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme**

Le projet de décret modifie le champ d'application de l'évaluation environnementale du schéma d'aménagement régional (SAR), du plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC), du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du PLU et de la carte communale.

S'agissant plus spécifiquement du PLU, seraient notamment soumises à évaluation environnementale systématique :

- toute élaboration ;
- les révisions qui, soit permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, soit changent les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), soit ne sont pas assimilables à une modification mineure ;
- les modifications permettant la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- les modifications simplifiées ayant les mêmes effets qu'une révision ;
- certaines procédures de mises en compatibilité.

Seraient soumises à un examen au cas par cas, (i) les révisions assimilables à une modification mineure, (ii) les autres modifications, à l'exclusion de celles ayant pour seul objet de rectifier une erreur matérielle ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, et (iii) les procédures de mise en compatibilité non soumises à évaluation environnementale systématique.

Le projet de décret précise en outre le contenu du dossier soumis à l'autorité environnementale, ainsi que les étapes procédurales de l'examen au cas par cas de droit commun. A cet égard, le projet de décret précise que le dossier est transmis à l'autorité environnementale « à un stade précoce et avant la réunion d'examen conjoint [...] ou avant la soumission pour avis aux personnes publiques associées ».

Le texte crée par ailleurs une procédure d'examen au cas par cas « ad hoc » réalisée par la personne publique responsable, par laquelle celle-ci apprécie s'il est ou non nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

Enfin, le projet de décret aménage le point de départ du délai d'instruction du permis de construire et du permis d'aménager, dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale unique du projet avec la mise en compatibilité du document d'urbanisme. En ce cas, le texte prévoit que « le délai d'instruction de la demande [...] court à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme [...] est exécutoire ou, si plusieurs de ces documents doivent être mis en compatibilité, de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire ».

➤ **Sur l'évaluation environnementale des UTN**

Le projet de décret fixe le champ d'application de l'évaluation environnementale des UTN locales situées dans des communes non couvertes par un PLU (art. L. 122-21 al. 2), et des UTN structurantes situées dans des communes non couvertes par un SCOT (art. L. 122-20 al. 2).

Il organise également les procédures d'évaluation environnementale systématique et d'examen au cas par cas précédant la délivrance des autorisations préfectorales, et le contenu du dossier de demande.

Application au 1^{er} avril 2021 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes d'urbanisme

Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes d'urbanisme

L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 *relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes d'urbanisme*, prise en application de la loi ELAN, est applicable aux SCOT, aux PLU, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée depuis le 1^{er} avril 2021.

Le SCoT voit son rôle de document intégrateur de toutes les politiques sectorielles ayant un rôle en urbanisme, réaffirmé. Si un territoire est couvert par un SCoT, c'est ce document qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels. L'élaboration du PLU s'en trouve ainsi simplifiée.

En outre, et désormais, tous les trois ans, les collectivités doivent examiner si leur document d'urbanisme doit être mis en compatibilité et adapter, en une seule fois, ce document pour prendre en compte tous les documents sectoriels nouveaux ou qui ont évolué. Dans l'intervalle, le document d'urbanisme n'est exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non mise en compatibilité. Par exception, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un SCoT est d'un an.

Enfin, l'ordonnance consacre juridiquement la « note d'enjeux » qui était jusqu'alors une pratique de certains services de l'Etat pour accompagner les collectivités territoriales dans l'élaboration de leur document. Par cette note, le préfet transmet aux auteurs des SCoT et des PLU intercommunaux, indépendamment de son porter à connaissance, un exposé faisant état des enjeux qu'il identifie sur leur territoire et que le document d'urbanisme est appelé à traduire.

DOCUMENTS D'URBANISME

Annulation du PLUiH du Toulouse Métropole en raison de ses insuffisances substantielles

TA Toulouse 30 mars 2021, Le Collectif des riverains de l'avenue de la République et de la rue de Toulouse à Cornebarrieu et autres, n° 1902329

Saisi de 41 requêtes, le tribunal administratif de Toulouse a annulé, aux termes de son jugement du 30 mars 2021, la délibération de l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole du 11 avril 2019 approuvant le PLUiH.

Les juges du fond ont notamment considéré que le document d'urbanisme était entaché de deux vices non-régularisables, de nature à entraîner son annulation totale.

En premier lieu, le tribunal administratif a jugé que « *le rapport de présentation est entaché d'insuffisances substantielles au regard des prévisions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme* », s'agissant :

- d'une part, « *de l'analyse de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers* », requise par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme ;
- d'autre part, « *de la présentation et de la justification de l'objectif chiffré [de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain] retenu pour la période à venir* » (art. L. 151-4 précité).

Or, les juges font grief au rapport de présentation du document d'urbanisme approuvé de :

- ne pas avoir pris en compte les données disponibles les plus récentes, et d'avoir ainsi « [surestimé] *de manière non négligeable la consommation d'espaces fonciers* » et « [surévalué] *les besoins fonciers résultant des prévisions démographiques et économiques* » ;
- d'avoir à tort présenté l'objectif fixé pour la consommation future « *comme traduisant une réduction du rythme de la consommation d'espace et un accroissement de l'effort demandé par le SCOT* » ; et,
- de n'avoir pas calculé les projections de consommation potentielle « *d'une manière permettant de s'assurer de leur cohérence avec l'objectif poursuivi* ».

En second lieu, les juges du fond ont considéré que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) méconnaît les dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, aux termes desquelles le PADD fixe « *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ». En effet, le tribunal retient que l'objectif chiffré retenu au sein du PADD « *n'apparaît pas de nature à induire une « modération » effective de la consommation d'espace, puisqu'il*

représente, à l'inverse, sans justification probante, une augmentation du rythme de prélèvement par rapport à la moyenne réellement observée par Toulouse Métropole pendant la période antérieure ».

S'agissant des conséquences de ce jugement, le tribunal a décidé de surseoir à statuer sur la date d'effet de l'annulation prononcée, pendant 15 jours, le temps que les parties débattent de la question de savoir s'il y a lieu ou non de moduler dans le temps les effets de cette annulation.

Précisions relatives aux modalités d'entrée en vigueur du PLU d'une commune couverte par un SCOT

Conseil d'Etat 2 avril 2021, n° 427736

Le Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles le PLU d'une commune couverte par un SCOT entre en vigueur, et est en conséquence opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

La décision du 2 avril 2021 rappelle ainsi que, en application des dispositions de l'ancien article L. 123-12 du code de l'urbanisme (actuel article L. 153-23) et de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, la délibération approuvant un PLU est exécutoire à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- la date de sa publication ;
- la date de sa transmission au préfet.

Si le code de l'urbanisme impose que cette délibération soit affichée pendant un mois et que cet affichage soit mentionné par voie de presse, le Conseil d'Etat juge que « *le respect de cette durée d'affichage et celui de cette obligation d'information par voie de presse sont sans incidence sur la détermination de la date d'entrée en vigueur du [PLU]* ».

L'entrée en vigueur du PLU d'une commune couverte par un SCOT n'est ainsi nullement conditionnée à l'expiration du délai d'un mois d'affichage de la délibération l'approuvant, contrairement à ce que la cour administrative d'appel avait jugé.

Modification du projet de PLU avant l'enquête publique : un nouvel examen conjoint n'est pas toujours nécessaire

CE 24 février 2021, n° 433084, mentionné aux Tables

Pour tenir compte des remarques formulées au cours de la réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées (PPA) et des observations émises par l'autorité environnementale dans son avis, la commune de Cestas avait fait établir un document intitulé « addenda au rapport de présentation et évaluation environnementale », comportant une série de réponses à ces observations et complétant sur des éléments de fond le dossier de présentation de la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols.

Le Conseil d'Etat a rappelé qu'il appartient à une commune souhaitant modifier le projet de document d'urbanisme arrêté avant l'ouverture de l'enquête publique, dans l'hypothèse où le code de l'urbanisme prévoit un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des PPA du document d'urbanisme, de prendre l'initiative d'une nouvelle réunion d'examen conjoint lorsque celle-ci est nécessaire pour que le procès-verbal de réunion figurant au dossier soumis à l'enquête publique corresponde toujours au projet modifié.

Toutefois, il n'y a pas lieu d'organiser une nouvelle réunion d'examen conjoint lorsque la modification consiste seulement à compléter le rapport de présentation du document d'urbanisme pour préciser les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ou les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Modification d'un projet de PLU après l'enquête publique : précisions sur la notion de « modification procédant de l'enquête »

CE 17 mars 2021, n° 430244, mentionné aux tables

Un projet de PLU ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête.

Le Conseil d'Etat confirme que doivent être regardées comme « procédant de l'enquête » les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire ou de la commission d'enquête, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête.

Il a ensuite estimé que des modifications apportées à la suite d'une recommandation du commissaire enquêteur doivent être regardées comme procédant de l'enquête publique, alors même, d'une part, que cette recommandation n'avait pas donné lieu à des observations préalables du public et que, d'autre part, la modification apportée, sans être dépourvue de lien avec la recommandation faite, a été au-delà de ce qui avait été recommandé par le commissaire enquêteur.

Notion de parcelle formant avec un espace remarquable une unité paysagère : contrôle normale du juge de cassation

CE 7 avril 2021, n° 428233, mentionné aux Tables

Pour mémoire, en application des anciens articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme (repris en substance par les articles L. 121-23 et R. 121-4 du même code), seules des parcelles comportant certaines caractéristiques, telles que des bois côtiers, des dunes ou encore des marais, peuvent être qualifiées d' « espace remarquable » au sens de ces articles.

La décision commune de Sète du Conseil d'Etat (30 mai 2018, n° 408068) a cependant prévu qu'un site, ne présentant aucune caractéristique remarquable au sens de ces articles, situé en continuité avec un espace remarquable, peut y être inclus par l'autorité compétente à condition que ce site et l'espace remarquable situé à proximité constituent une unité paysagère.

Dans le cadre d'un recours contre une délibération approuvant un PLU, la cour administrative d'appel de Marseille a annulé cette délibération en tant qu'elle ne classait pas certaines parcelles en espace boisé classé (EBC) au motif qu'elles formaient une unité paysagère avec un espace remarquable.

Saisi d'un pourvoi, le Conseil d'Etat précise que le juge de cassation effectue un contrôle de qualification juridique des faits (*i.e.* contrôle normal) s'agissant de l'identification d'une parcelle formant une unité paysagère avec un site remarquable.

En conséquence, après avoir constaté que les parcelles en cause sont bien situées en continuité d'une zone boisée côtière constituant un espace remarquable, le Conseil d'Etat relève qu'elles sont situées dans un secteur à forte déclivité et ne sont pas visibles du littoral en raison de constructions importantes faisant écran, ni nécessaires à la préservation de l'espace remarquable situé à proximité.

Au regard de ces circonstances, le Conseil d'Etat conclut que ces parcelles et la zone boisée classée limitrophe ne constituent pas une unité paysagère, annule l'arrêt de la cour et, statuant au fond, rejette le recours.

AUTORISATIONS D'URBANISME

La notification d'une décision de refus de délivrance d'un permis de construire à un pétitionnaire à l'occasion d'une demande de permis conjointe peut ne pas faire obstacle à la naissance d'un permis tacite au profit des autres demandeurs.

CE 2 avril 2021, n° 427931, mentionné aux Tables

Deux sociétés ont déposé une demande de permis de construire conjointe. Le maire de la commune compétente a notifié un refus de délivrance du permis à l'une seule d'entre elles avant l'expiration du délai d'instruction. La seconde société, n'ayant pas été destinataire de ce refus, a sollicité la délivrance d'un certificat de permis tacite que le maire a refusé de lui délivrer.

Saisi du recours initié par cette société, tant le tribunal administratif de Montpellier que la cour administrative d'appel de Marseille, ont confirmé la décision de refus de délivrance du certificat.

Le Conseil d'Etat statuant en cassation sur l'arrêt de la cour précise que selon le motif du refus de permis de construire, la notification de cette décision avant l'expiration du délai d'instruction à un seul des pétitionnaires peut, selon les cas, justifier la délivrance d'un permis tacite au profit des autres demandeurs :

- lorsque le refus est fondé sur l'impossibilité de réaliser légalement la construction envisagée, la notification de la décision de refus à l'un des demandeurs suffit pour faire obstacle à la naissance d'un permis tacite au profit des autres demandeurs ;
- au contraire, lorsque le décision de refus rejette la « *demande de permis qu'en tant qu'elle émane de cette personne et pour des motifs propres à son projet de construction, notamment pour le motif qu'elle ne dispose pas d'un titre l'habilitant à construire* », les autres pétitionnaires pourront, en l'absence de décision expresse contraire, bénéficier d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction.

En l'espèce, pour rejeter la demande de la société, le Conseil d'Etat constate que le refus de délivrance du permis de construire était fondé sur l'inconstructibilité du terrain d'assiette du projet et, qu'en conséquence, la notification à l'un des demandeurs suffisait pour faire obstacle à la naissance d'un permis tacite à son profit.

PLU de Paris - les travaux de surélévation d'un bâtiment existant non-conforme aux règles de prospect n'aggravent pas la non-conformité

CE 7 avril 2021, n°433609, mentionné aux tables

Le Conseil d'Etat confirme que, au regard des règles de prospect prévues par les dispositions de l'article UG 7 du règlement du PLU de la ville de Paris qui sont seulement définies en fonction de la présence et de la nature des baies que comporte la façade ou partie de façade à édifier et sont indépendantes de la hauteur des constructions, des travaux tendant à la surélévation au droit d'un bâtiment implanté en méconnaissance des dispositions de ces règles doivent être regardés comme n'aggravant pas cette non-conformité si la façade des niveaux créés ne comporte pas de baie constituant une vue.

CONTENTIEUX DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Illustration du recours abusif introduit par le voisin immédiat d'un projet contre une autorisation d'urbanisme

TA Cergy-Pontoise 26 mars 2021, n° 2002835

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, saisi d'une requête dirigée contre un permis de construire portant sur la construction d'un immeuble à usage de bureaux, apprécie strictement les conditions dans lesquelles un voisin immédiat justifie d'un intérêt à agir contre une autorisation d'urbanisme.

En premier lieu, l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme exige que soit produit à l'appui de la démonstration de l'intérêt à agir d'un requérant - appréciée à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire - , notamment le titre de propriété, la promesse de vente, le bail ou tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant.

En l'espèce, le requérant se prévalait de sa qualité de locataire d'un pavillon situé à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet autorisé. Toutefois, les juges du fond relèvent d'une part que « *le contrat de bail d'une durée d'un an afférent à ce pavillon* » « *n'a pris effet que postérieurement à l'affichage en mairie de la demande de permis* » et d'autre part que, « *si le requérant fait valoir que ce bail aurait été signé [avant cet affichage], le premier exemplaire du contrat produit à l'appui de sa requête ne comportait aucune indication en ce sens et les autres éléments versés à l'instance ne sont pas suffisamment probants pour justifier de la date de signature de ce bail* ».

Le tribunal administratif considère ainsi que le requérant n'établit pas que son intérêt à agir aurait été caractérisé au jour de l'affichage en mairie de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En second lieu, l'intérêt à agir des tiers contre une autorisation d'urbanisme est subordonné à la démonstration de ce que « *la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien [qu'ils détiennent] ou [occupent] régulièrement [...]* » (art. L. 600-1-2 du code de l'urbanisme). Il résulte d'une jurisprudence constante que, s'agissant du voisin immédiat du projet autorisé, celui-ci justifie en principe d'un intérêt à agir « *lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments*

relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction » (CE 13 avril 2016, Bartolomei, n° 389798).

Sur ce point, les juges du fond dénie au voisin immédiat tout intérêt pour agir contre le permis de construire en cause, dans la mesure où le requérant n'établit ni la perte d'ensoleillement ni les nuisances sonores dues à l'augmentation de la circulation qu'il allègue.

Le requérant ne justifiant ainsi d'aucun intérêt pour agir contre le permis de construire, son action présente un caractère abusif. A ce titre, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise le condamne au paiement d'une amende de 10.000 euros - soit le montant maximal prévu par l'article R. 741-12 du code de justice administrative.

L'annulation partielle d'un permis de construire de régularisation est possible

CE 17 mars 2021, n° 436073, mentionné aux tables

Dans cette affaire, le tribunal administratif avait sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, accordant un délai au bénéficiaire du permis de construire contesté pour le régulariser, avant d'annuler partiellement la mesure de régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme.

Les requérants soutenaient notamment que le tribunal administratif avait commis une erreur de droit en laissant au titulaire du permis de construire un nouveau délai après le second jugement pour demander la régularisation d'un vice affectant le permis de régularisation que le titulaire avait obtenu, dans le délai imparti par le premier jugement, pour régulariser un autre vice qui affectait le permis de construire initial.

Le Conseil d'Etat valide le raisonnement du tribunal administratif admettant ainsi la possibilité de combiner les deux dispositions : un permis de construire de régularisation, intervenu sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, peut bien faire l'objet d'une annulation partielle sur le fondement de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme.

FISCALITE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT

Quid de l'assiette de la taxe d'aménagement en cas de démolition totale et de reconstruction ?

CE 25 mars 2021, n° 431603, mentionné aux Tables

Pour rappel, les articles L. 331-6 et L. 331-10 du code de l'urbanisme prévoient que les opérations de construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement assise sur la surface de la construction et la valeur des aménagements et installations.

Dans cette décision, le Conseil d'Etat clarifie la notion de reconstruction et les modalités de calcul de la surface de la construction à prendre en compte pour déterminer le montant de la taxe d'aménagement lorsque le projet comporte la démolition totale des bâtiments existants et l'édification de nouveaux bâtiments.

Après avoir qualifié ce type d'opération de reconstruction, le Conseil d'Etat juge que « *dans ce cas, la taxe d'aménagement est assise sur la totalité de la surface de la construction nouvelle, sans qu'il y ait lieu d'en déduire la surface supprimée.* ».

En conséquence, en cas de destruction totale d'une construction puis d'édification de nouveaux bâtiments, la taxe d'aménagement est assise sur la surface des nouvelles constructions.

Le Conseil d'Etat à cet égard ne fait pas droit à l'argumentation des requérants, en refusant de qualifier l'opération en cause d'agrandissement tel que défini par sa décision du 10 mai 2017 (n° 393485) qui distinguait, au titre de l'ancienne TLE, entre opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement. Cette jurisprudence qualifiait d'agrandissement « *[les opérations] ayant pour conséquence, déduction faite, le cas échéant, de la SHON supprimée, l'augmentation nette de la SHON d'un bâtiment préexistant* ».

En effet, comme le relève Emilie Bockdam-Tognetti, rapporteure publique sur cette décision, en citant les conclusions du Président Collin sur la décision du Conseil d'Etat du 10 février 2006 (n° 277754) « *le fait que le législateur ait pris la peine de distinguer trois hypothèses (...) autorise à adopter des règles de calcul particulières à chacune d'entre elles* ».

Le Conseil d'Etat laisse cependant en suspens dans sa décision la question du calcul de la surface soumise à la taxe d'aménagement en cas de reconstruction sans destruction totale du bâtiment existant.

VALIDITE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Caducité du permis construire lorsque les travaux engagés ne sont pas significatifs eu égard à l'ampleur globale du projet autorisé

TA Nice 18 mars 2021, n° 2001615

Dans cette affaire, une société a acquis des parcelles sur lesquels un projet immobilier comprenant la construction de 6 bâtiments destinés à accueillir 316 logements était en cours de réalisation et s'est vue transférer le permis de construire portant sur ces constructions.

Le maire de la commune en charge de l'instruction a, par une décision du 23 mars 2020, retiré la décision d'autorisation de transfert du permis de construire puis, par une décision du 15 avril 2020, constaté la caducité de ce permis.

Saisi du recours contre ces deux décisions, le tribunal administratif de Nice a d'abord rappelé les termes de l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'un permis de construire pour lequel aucun travaux n'a été entrepris dans un délai de trois ans, ou dont les travaux ont été interrompus pendant plus d'un an passé ce délai, devient caduc et ne peut ainsi plus être exécuté.

Il constate ensuite que le permis en cause a été délivré le 18 janvier 2006 et que le délai pour entreprendre les travaux au sens de l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme a été suspendu à la suite de recours contre le permis en application de l'article R. 424-19 du code de l'urbanisme, puis prorogé jusqu'au 2 novembre 2012.

A cette date d'importants travaux de terrassement et de fondation ont pu être constatés. Cependant, seul un des six bâtiments initialement prévu a été construit depuis cette date, de sorte qu'en sept ans de travaux, seulement 8% de la surface hors d'œuvre brut a été réalisée. Le tribunal administratif de Nice en conclut que la faible ampleur des travaux entrepris au regard du projet initial n'ont pas été de nature à

interrompre le délai de péremption du permis de construire sans que les huit millions d'euros investis pour réaliser ces travaux ne puissent y faire obstacle.

Il confirme enfin le retrait de la décision de transfert du permis dès lors que le maire était tenu d'y procéder au regard de la jurisprudence du Conseil d'Etat jugeant qu'un permis caduque ne peut faire l'objet d'un transfert (CE 27 octobre 2006 n° 278226) et rejette les demandes des sociétés requérantes.



Les avocats de notre équipe **Urbanisme & Aménagement** sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions à ce sujet, notamment :



Alexandre Gauthier

Associé
Paris
T +33 (0)1 40 75 99 78
M +33 (0)6 63 74 42 38
gauthier@gide.com



Emmanuel Vital-Durand

Associé
Paris
T +33 (0)1 40 75 36 77
M +33 (0)6 07 49 81 50
vital-durand@gide.com



Lucie Pernet

Counsel
Paris
T +33 (0)1 40 75 29 09
M +33 (0)6 66 36 04 85
lucie.pernet@gide.com



Alice Le Neel

Collaboratrice
Paris
T +33 (0)1 40 75 99 78
M +33 (0)6 86 16 49 14
alice.leneel@gide.com



Caroline Pineau

Collaboratrice
Paris
T +33 (0)1 40 75 36 77
M +33 (0)6 98 41 68 45
caroline.pineau@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : [gide.com](https://www.gide.com)

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).