

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Les prescriptions grevant les autorisations d'urbanisme sont contestables

Par un arrêt du 13 mars 2015 Mme Ciaudo (req. n° 358677), le Conseil d'Etat permet au titulaire d'une autorisation d'urbanisme de demander l'annulation des prescriptions même non-fiscales dont celle-ci est assortie. Cette jurisprudence permet de faire le point concernant, d'une part, la faculté pour les services instructeurs d'émettre ces prescriptions et, d'autre part, les possibilités pour les bénéficiaires de les contester.

L'ADMINISTRATION NE PEUT ASSORTIR UNE AUTORISATION D'URBANISME DE PRESCRIPTIONS QUE SOUS CERTAINES CONDITIONS

Le fondement du pouvoir de prescription

Les autorisations d'urbanisme (PC, DP, etc.) peuvent être assorties de prescriptions motivées*1 par lesquelles l'autorité compétente impose au pétitionnaire diverses **obligations visant à garantir la conformité de son projet aux règles d'urbanisme** (ex. : création de places de stationnement ; de voies d'accès plus appropriées en termes de sécurité incendie ; etc.).

Le cadre de cette prérogative des services instructeurs est fixé par l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols (...) »*2.

LE TITULAIRE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME EST RECEVABLE A DEMANDER L'ANNULATION D'UNE OU DE PLUSIEURS PRESCRIPTIONS LA GREVANT

La recevabilité de la demande d'annulation

Selon l'arrêt du Conseil d'Etat du 13 mars 2015, « le titulaire d'une autorisation d'urbanisme est recevable à demander l'annulation d'une ou de plusieurs prescriptions dont celle-ci est assortie ».

Cependant, les prescriptions illégales ne pourront faire l'objet d'une annulation partielle que s'il résulte de l'instruction qu'une telle annulation n'est **pas susceptible de remettre en cause la légalité de l'autorisation d'urbanisme** et qu'ainsi, ces prescriptions ne forment pas avec elle un ensemble indivisible.

Il faut donc que la demande de "correction" de l'autorisation ne fasse pas apparaître un vice global affectant celle-ci.

Des prescriptions précises et limitées

Les prescriptions ne doivent entraîner que des modifications sur des **points précis et limités** et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet (CE, 13/03/2015, req. n° 358677).

La Cour administrative d'appel de Nantes est venue préciser qu'un maire ne pouvait pas délivrer un permis de construire en l'assortissant de **prescriptions imprécises, en renvoyant à une concertation ou à une instruction complémentaire ultérieures** (CAA Nantes, 30 janvier 2015, req. n° 14NT01065).

Ainsi, un soin particulier doit être apporté à la rédaction des prescriptions sous peine d'entacher l'autorisation d'urbanisme d'illégalité.

L'absence de notification obligatoire

Selon l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, en cas de recours contentieux à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme, l'auteur du recours est tenu de le notifier à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation.

Cependant, le Conseil d'Etat est venu opportunément préciser à travers l'arrêt du 13 mars 2015 que cet article « **n'exige pas que le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme notifie à l'auteur de cette décision le recours contentieux qu'il forme pour la contester lorsqu'elle est assortie de prescriptions ou pour contester ces prescriptions elles-mêmes** ».

*1 Selon l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : « Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables ».

*2 L'arrêt du Conseil d'Etat du 13 mars 2015 reprend cet article dans son considérant n° 3.

A noter :

• Jusqu'à la décision du Conseil d'Etat du 13 mars 2015, le bénéficiaire de l'autorisation ne pouvait demander l'annulation de ces prescriptions. En effet, ces dernières étaient considérées comme indivisibles de l'autorisation (CE, 12/10/1962, req. n° 55655, *Ministre de la construction c/ Compagnie immobilière de la région parisienne*).

• Néanmoins, les prescriptions financières (CE, 13/11/1981, *Plu-nian*, n° 16504) ainsi que les cessions de terrains pouvaient déjà être contestées (CE, 8/02/1985, *Raballand*, n° 40184).

Département Droit public immobilier

Olivier BONNEAU,
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean GOURDOU,
Avocat - Professeur agrégé de droit public

Fabien TESSON
Maître de conférences en droit public

Mélissa RIVIERE
Avocat - Master II droit public des affaires

Fanny CLERC
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Maxime BRETTELLE
Master II droit de l'urbanisme

Pierre - Alexandre BEGUERIE
Master II droit de l'urbanisme

Contact : ob@riviereavocats.com