



30^{ème} VEILLE JURIDIQUE

Du 1^{er} avril 2021 au 1^{er} novembre 2021

Master II Droit Notarial

Promotion 2021 - 2022



PARTIE II : LES ACTES COURANTS

I. Précisions en matière de délivrance des permis de construire

Concernant les permis de construire, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de se prononcer sur la ligne de conduite à tenir en cas de multitude de pétitionnaires (A) et sur la conformité du permis de construire au Schéma de cohérence territorial et aux dispositions spécifiques aux communes littorales (B). Il a également apporté quelques précisions concernant la procédure d'attribution d'un permis de construire sur un immeuble classé ou inscrit aux monuments historiques (C).

A. Multitude de pétitionnaires : le refus notifié uniquement à un des pétitionnaires s'oppose à la naissance d'un permis de construire tacite pour l'autre pétitionnaire

CE, 2 avril 2021, Société Serpe, n°427931, B

Le 12 février 2015, deux sociétés ont conjointement déposé auprès du maire de Manguio une demande de permis de construire où l'une des sociétés était désignée comme " demandeur " et la l'autre société comme " autre demandeur ".

Le maire de Manguio a expressément refusé de délivrer le permis sollicité. Toutefois ce refus a été notifié uniquement à la société qualifiée de demandeur. Une fois le délai d'instruction expiré, la société qualifiée d'autre demandeur a alors sollicité la délivrance d'un certificat de permis tacite. Cette demande a été implicitement refusé par le maire de Manguio.

Le 14 septembre 2017 le tribunal administratif de Montpellier a rejeté la demande de la société tendant à l'annulation du refus opposé par le maire de Manguio à sa demande de certificat. Dans une décision du 11 décembre 2018 la cour administrative d'appel de Marseille a rejeté l'appel formulé par la société.

La société qualifiée d'autre demandeur se pourvoit alors en cassation.

Le Conseil d'Etat était confrontés à la question suivante : dans le cadre d'une demande de permis de construire avec des pétitionnaires multiples, le refus exprès du maire de délivrer le permis notifié

à l'un des pétitionnaires est-il opposable à l'autre passionnaire qui ne s'est pas vu notifier ce refus ?

En effet, en principe le silence gardé par l'autorité administrative à l'expiration du délai d'instruction porté à la connaissance du demandeur fait naître un permis de construire tacite.

Aux termes de l'article L. 424-2 du Code de l'urbanisme, « Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction ».

L'article R. 424-1 du Code de l'urbanisme prévoit également qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé, le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite.

Par un arrêt en date du 2 avril 2021, la Haute juridiction administrative affirme que « lorsqu'une demande de permis de construire est présentée par plusieurs personnes et que l'autorité administrative compétente prend une décision de rejet fondée sur l'impossibilité de réaliser légalement la construction envisagée, la notification de ce refus exprès à l'un des demandeurs avant l'expiration du délai d'instruction fait obstacle à la naissance d'un permis de construire tacite au terme de ce délai, y compris à l'égard des demandeurs auxquels ce refus n'a pas été notifié avant l'expiration du délai. »

Sur ce fondement le Conseil d'Etat rejette alors le pourvoi.

Toutefois, les juges du Conseil d'Etat précisent que si la notification expresse de refus à l'un des demandeurs est fondée sur la personne même du demandeur et sur son projet de construction, elle n'empêchera alors pas la naissance d'une décision tacite de permis de construire au terme du délai d'instruction à l'égard des autres demandeurs.

CONSEIL PRATIQUE

Il appartient au notaire tenu d'instrumenter des actes relatifs à des constructions d'attirer l'attention de son client lorsque celui-ci a sollicité un permis de construire conjointement avec un autre pétitionnaire. Si une décision expresse de rejet est formulée par la Commune à l'un des pétitionnaires sans que cela ne soit notifié à l'ensemble des pétitionnaires, le client du notaire ne sera pas pour autant titulaire d'un permis de construire tacite.

B. Conformité du permis de construire dans les communes littorales

CE, 9 juillet 2021, Commune de Landéda, n°445118, B

Par un arrêté du 20 décembre 2019, le maire de la commune de Landéda dans le Finistère a délivré à un particulier un permis de construire pour une maison individuelle avec garage accolé sur un terrain situé lieu-dit Ker ar Moal. Le préfet du Finistère a formé un recours gracieux auprès de la commune à qui été implicitement rejeté par celle-ci.

En vertu de l'article L. 554-1 du Code de justice administrative, le préfet du Finistère a alors demandé au juge des référés du Tribunal administratif de Rennes d'ordonner, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 20 décembre 2019.

Par une ordonnance du 12 août 2020, le juge des référés a fait droit aux demandes de la préfecture en suspendant l'exécution de l'arrêté du 20 décembre 2019.

Le 21 septembre 2020, le juge des référés de la Cour administrative d'appel de Nantes a rejeté l'appel formé par la commune de Landéda contre la décision de première instance.

La commune de Landéda s'est alors pourvue en cassation.

Les juges du Conseil d'Etat étaient ici confronté à la question suivante : l'autorité administrative accordant un permis de construire doit-elle contrôler la conformité du permis à la règle d'extension en continuité avec les agglomérations et villages existants tout en tenant compte du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ?

Le Code de l'urbanisme prévoit des dispositions particulières au littoral, notamment le fait que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Dans un arrêt en date du 9 juillet 2021, la Haute juridiction estime que l'autorité administrative se prononçant sur une demande de permis de construire doit s'assurer de la conformité du permis à la règle d'extension en continuité avec les agglomérations et villages existants tout en tenant compte du schéma de cohérence territoriale à partir du moment où les dispositions du SCOT sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

En l'espèce, la Cour administrative d'appel de Nantes a tenu compte des orientations du schéma de cohérence territoriale du pays de Brest, approuvé le 22 octobre 2019. En effet, ce schéma ne retenait pas le lieu-dit où se situait le terrain d'assiette du projet litigieux parmi les agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés.

Le juge du fond a ainsi vérifié la conformité de l'autorisation d'urbanisme litigieuse aux dispositions particulières de la loi littoral tout en tenant compte des dispositions pertinentes du schéma de cohérence territoriale applicable. Le juge des référés de la Cour administrative d'appel de Nantes n'a donc pas commis d'erreur de droit ce qui permet au Conseil d'Etat de rejeter le pourvoi formé par la commune de Landéda.

C. Procédure d'attribution d'un permis de construire sur un immeuble classé ou inscrit aux monuments historiques

CE, 23 septembre 2021, Commune de Bordeaux, n°432650, B

Le 23 juin 2013, le maire de Bordeaux a constaté qu'une société civile avait fait réaliser, sans permis de construire, des travaux sur un immeuble dont elle est propriétaire au 46, place Gambetta. Ces travaux consistaient en l'aménagement d'un logement sous les combles de l'immeuble et une modification de la toiture à l'arrière du bâtiment pour l'installation d'une structure métallique de type " chien assis ", la pose de deux fenêtres de toit et la création d'une terrasse.

Il avait été notifié au propriétaire que les façades et toitures de l'immeuble pour lequel la société a sollicité le permis de construire étaient classées monuments historiques depuis un arrêté du 15 novembre 1927. Toutefois, cette servitude n'a pas été annexée au plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole.

Par des décisions du 18 novembre 2013 puis du 22 août 2016, le maire de Bordeaux a refusé de délivrer à la société un permis de construire de régularisation.

La société civile La Place Gambetta a sollicité auprès du Tribunal administratif de Bordeaux l'annulation de la décision du 22 août 2016. Le 14 mai 2019 la Cour administrative d'appel de Bordeaux a annulé la décision du Tribunal administratif et a enjoint la ville de Bordeaux de délivrer à la société un certificat de permis construire tacite.

La ville de Bordeaux se pourvoit alors en cassation.

Les juges du Conseil d'Etat étaient confrontés à la question suivante : une servitude affectant un immeuble classé ou un monument historique notifié au propriétaire mais non annexée au plan local d'urbanisme est-elle opposable aux demandes de permis de construire ?

Par principe, une servitude affectant un immeuble classé ou un monument inscrit aux monuments historiques, non-annexée à un plan local d'urbanisme, n'est pas opposable aux demandes de permis de construire (articles L. 151-43, L.152-7 et R.151-51 du Code de l'urbanisme).

Le Conseil d'Etat estime toutefois qu'il en va autrement, lorsque le propriétaire d'un immeuble classé ou inscrit aux monuments historiques s'est vu notifier cette servitude quand bien même celle-ci ne serait pas annexée au plan local d'urbanisme (PLU).

La demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir relèvera alors de la procédure dérogatoire prévue à l'article R.424-2 du Code de l'urbanisme, disposant que le silence gardé de l'administration vaut décision implicite de rejet de la demande.

Le Conseil d'Etat estime ainsi que la commune de Bordeaux est fondée à demander l'annulation de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2019.

CONSEIL PRATIQUE

Il appartient au notaire tenu d'instrumenter des actes relatifs à des constructions d'attirer l'attention de son client lorsque celui-ci sollicite un permis de construire sur un immeuble classé aux monuments historiques. En effet, si le propriétaire de l'immeuble classé a été informé du classement, ce classement lui sera opposable dans l'instruction de son permis de construire quand bien même la servitude ne sera pas reprise dans le PLU de la commune.

II. L'installation de station relais de téléphonie mobile est soumise au principe de continuité avec les agglomérations et villages

CE, 11 juin 2021, Mme L... et M. B..., avis, n° 449840, B

Par un arrêté du 4 décembre 2017, le maire de la commune de Plomeur dans le Finistère ne s'est pas opposé à la déclaration préalable de travaux déposée par la société Free Mobile pour l'installation d'une station relais de téléphonie mobile sur un terrain situé au lieudit Poullelestr.

Mme D... B... et M. A... C... ont formé un recours gracieux auprès de la commune de Plomeur afin d'obtenir le retrait de cet arrêté. Cependant, ce recours gracieux a été implicitement rejeté le 1er avril 2018. Mme D... B... et M. A... C... ont alors formé un recours pour excès de pouvoir afin d'obtenir l'annulation de l'arrêté du 4 décembre 2017 auprès du Tribunal administratif de Rennes.

Toutefois, par application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de justice administrative, le Tribunal administratif de Rennes a, le 17 février 2021, transmit ce dossier au Conseil d'Etat, en soumettant à son examen une question de droit.

La Cour administrative de Rennes demande ici au Conseil d'Etat si, dans les communes littorales, les infrastructures de téléphonie mobile sont constitutives d'une extension de l'urbanisation soumise

au principe de continuité posé par les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable au litige.

Pour rappel, l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

En principe, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre, et une densité, significatifs de constructions.

Le Conseil d'Etat rappelle ici que le principe de continuité prévu à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme connaît plusieurs entorses limitativement énumérées. Cependant, l'implantation d'une infrastructure de téléphonie mobile comprenant une antenne relais et ses systèmes d'accroche ainsi que, le cas échéant, les locaux ou installations techniques nécessaires à son fonctionnement n'est pas mentionnée au nombre des constructions échappant à ce principe.

En effet, selon le Conseil d'Etat, l'installation de la station relais de téléphonie mobile litigieuse « doit être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation soumise au principe de continuité avec les agglomérations et villages existants au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. »

CONSEIL PRATIQUE

Il appartient au notaire d'attirer l'attention des communes littorales sur l'importance de respecter les règles spécifiques à l'extension d'urbanisme. En effet, l'implantation d'une station relai de téléphone est qualifiée d'extension de l'urbanisation et est donc soumise au principe de continuité avec les agglomérations et les villes.

Ainsi, l'implantation de telles stations ne peut se faire en pleine nature mais doit au contraire disposer d'un lien physique et fonctionnel avec les constructions existantes.

III. Apports de la loi Climat et Résilience

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Parmi la multitude de dispositions prévues par la loi Climats et résilience se trouve notamment la prise en compte des rangements vélo pour la délivrance des permis de construire (A), l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols (B), ou encore de possibles dérogations aux règles de hauteur et d'aspect extérieur pour les autorisations d'urbanisme pour les projets végétalisés ou exemplaires (C).

La loi prévoit aussi la création du certificat de projet (D), l'élargissement du droit de préemption des départements en matière d'espaces naturels sensibles (E) ou encore la création d'un nouveau droit de préemption pour tenir compte du recul du trait de côté sur le littoral (F).

A. Permis de construire et aires de stationnement : prise en compte des rangements vélo

L'article 117 de la loi Climat et Résilience prévoit que lors de la délivrance d'un permis de construire, l'autorité administrative pourra autoriser le pétitionnaire à compenser la réalisation de certaines aires de stationnement des véhicules motorisés imposée par le PLU par la création d'espaces dédiés au rangement des vélos, selon un ratio de places pour les vélos par aire de stationnement.

B. Réduction de l'artificialisation des sols

L'article 191 de la loi pose le principe selon lequel l'artificialisation des sols doit être réduite de 50 % dans les dix prochaines années. Toutefois, cet article permet au législateur de moduler à l'avenir le respect de cet objectif, notamment en fonction des territoires.

L'article 192 définit notamment l'artificialisation des sols comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Selon l'article 194 de cette loi, cet objectif devra être introduit dans les différents documents d'urbanisme dans un délai maximal de cinq ans, le recours à la procédure de modification simplifiée étant expressément prévu par cette même disposition.

Enfin, l'article 215 de la loi impose désormais aux Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de prendre en compte l'artificialisation des sols issue du projet lors de l'examen d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

C. Dérogations aux règles de hauteur et d'aspect extérieur pour les autorisations d'urbanismes pour les projets végétalisés ou exemplaires

En vertu de l'article 202 de la loi, lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, il sera désormais possible de déroger aux règles relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions prévues dans le PLU si le projet prévoit la végétalisation des façades ou des toitures.

Selon l'article 210, des dérogations aux règles de hauteur pourront également être accordées pour les constructions faisant preuve « d'exemplarité environnementale ». Toutefois, les praticiens s'accordent à souligner le flou entourant cette notion d'exemplarité environnementale.

D. Création du certificat de projet

L'article 212 de la loi crée, à titre expérimental pour une durée de 3 ans, le certificat de projet. Cette création inspirée du certificat d'urbanisme vise à permettre à un opérateur qui porte un projet de réutilisation d'une « friche » d'être informé de l'ensemble du régime juridique applicable à l'opération.

Ainsi le certificat pourra indiquer les régimes, décisions et procédures applicables au projet, les délais applicables et, éventuellement, les difficultés juridiques ou techniques pouvant empêcher sa réalisation. Les certificats de projet auront pour effet de cristalliser les règles applicables aux autorisations indiquées pendant une période de 18 mois. Toutefois, à la différence des certificats d'urbanisme, la délivrance du certificat de projet relève de la compétence du représentant de l'Etat dans le Département.

E. Elargissement du droit de préemption des Départements en matière d'Espaces Naturels Sensibles

En matière d'Espaces Naturels Sensibles, le droit de préemption des Départements est élargi. Ce droit de préemption pourra désormais s'appliquer lors d'une donation entre vifs, à l'exception de celles pratiquées entre les membres d'une même famille (article 234).

Désormais les Départements ont également le droit de demander à visiter le bien avant de se prononcer sur l'exercice ou pas du droit de préemption.

CONSEIL PRATIQUE

Il appartient au notaire d'attirer l'attention des clients sur l'élargissement du droit de préemption des Départements lorsque les biens du client se trouvent dans un Espaces Naturels Sensibles. Les Départements peuvent à présent demander à visiter le bien avant d'exercer le droit de préemption. Ce droit de préemption s'applique désormais également aux donations entre vifs sauf celles pratiquées entre les membres d'une même famille.

F. Création d'un nouveau droit de préemption pour tenir compte du recul du trait de côte sur le littoral

L'article 244 de la loi crée un nouveau droit de préemption pour tenir compte notamment du recul du trait de côte dans certaines zones littorales. Les Communes concernées sont désormais dotées d'un droit de préemption afin de « prévenir les conséquences du recul du trait de côte ». La mise en œuvre de ce droit devra alors respecter une procédure précise similaire à celle applicable lors de l'exercice du droit de préemption urbain.

CONSEIL PRATIQUE

Il appartient au notaire d'attirer l'attention des clients sur la création d'un droit de préemption des Communes littorales. Lorsque les biens du client se trouvent en zone littorales, les Communes peuvent mettre en œuvre ce droit de préemption pour « prévenir les conséquences du recul du trait de côte ».