

L'INTÉRÊT À AGIR DANS LE CONTENTIEUX DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le juge administratif a précisé l'intérêt à agir des voisins dans le contentieux des autorisations d'urbanisme.



Par : Bruno Richard, avocat associé, et Jaya Aidur, avocat. [LmlAvocats](#)



Pour contester une autorisation d'urbanisme, une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association doit démontrer que le projet est de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement (article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013).

Le Conseil d'Etat a précisé la portée de ces dispositions (CE, 10 juin 2015, n° 386121), qui imposent au requérant de : (i) justifier de son intérêt lui donnant qualité pour agir, (ii) en précisant l'atteinte qu'il invoque, (iii) au moyen de tous éléments précis de nature à établir que l'atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

La qualité de voisin du projet attaqué ne suffit plus à donner intérêt à agir.

Le Conseil d'Etat apprécie la réunion des conditions posées à l'article L. 600-1-2 in concreto.

Ce principe a d'ailleurs été rappelé à l'occasion d'un recours introduit

contre un permis de construire autorisant la construction d'un immeuble dix-huit logements, sur deux étages, par les voisins du projet (CE, 10 février 2016, n° 387507), le Conseil d'Etat ayant jugé que : (i) les requérants se prévalaient uniquement de leur qualité de propriétaires voisins directs de la parcelle destinée à recevoir les constructions litigieuses, (ii) les pièces établissaient seulement que les parcelles étaient mitoyenne et en co-visibilité du projet litigieux, (iii) le plan de situation sommaire des parcelles indiquait : « façade sud fortement vitrée qui créera des vues », (iv) ils n'avaient pas donné suite à l'invitation du greffe d'apporter les précisions nécessaires à l'appréciation de l'atteinte directe portée par le projet.

Plus récemment, le Conseil d'Etat a confirmé cette position :

« Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve de

caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Enfin, eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat 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, 16 novembre 2016, n° 398065).

La seule qualité de propriétaire voisin d'un projet ne caractérise donc plus l'intérêt à agir à l'encontre du permis de construire. Il convient, ainsi, de veiller à établir la preuve de l'atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Ces principes ont été étendus à la décision de non opposition rendue après déclaration préalable.

Seuls les recours introduits à l'encontre des permis de construire sont visés à l'article L. 600-1-2.

Le Tribunal administratif de Rennes (TA Rennes, 8 avril 2016, n° 1400864) a, cependant, opté pour une transposition de ces dispositions et de la jurisprudence

dégagée sur son fondement, aux recours introduits contre une décision de non-opposition :

« Considérant [...] que la seule qualité de voisin immédiat dont se prévalent les requérants pour contester les décisions de non-opposition litigieuses, qui autorisent la division, en vue d'y construire, des parcelles [...] ne saurait leur conférer, par elle-même, un intérêt à agir dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les divisions parcellaires projetées, seraient de nature à affecter, même indirectement, les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens [...] ».

Le Tribunal a, ainsi, fait le choix de la cohérence en décidant de suivre l'avis du rapporteur public, qui s'interrogeait sur la pertinence d'une solution différente en fonction de la nature de l'autorisation attaquée.

L'objectif poursuivi par l'ordonnance de 2013 tendant à limiter les recours systématiques est donc en passe d'être atteint avec un contrôle plus rigoureux du juge sur l'intérêt à agir.