Urbanisme

1 juin 2015
Veille juridique

Validité du permis de construire : de l'intérêt de bien distinguer les limites latérales des limites de fond de parcelle

Il est toujours important de bien qualifier une limite séparative de propriété au regard des documents et règles d'urbanisme applicables. Comme l'illustre cet arrêt rendu le 28 avril 2015 par la cour administrative d'appel de Lyon, une mauvaise distinction entre limites latérales et limite de fond de parcelle peut effectivement conduire à l'annulation du permis de construire.

En l'espèce, le maire de la ville de Dijon avait accordé un permis pour la construction d'un immeuble collectif d'habitation. Estimant toutefois que ce projet immobilier méconnaissait les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville, plusieurs riverains avaient alors demandé au maire de retirer le permis de construire. Celui-ci avait refusé et les riverains s'étaient alors tournés vers le juge administratif afin d'obtenir l'annulation du permis. Selon eux, la limite nord du terrain d'assiette du projet litigieux devait être qualifiée de limite de fond de parcelle et non de limite latérale. Pareille distinction n'était effectivement pas sans conséquences puisque le règlement du PLU, en son article UG 7.3, imposait alors aux constructions de respecter un recul minimum au moins égal à leur hauteur par rapport à la limite séparative de propriété. Or, le projet litigieux ne respectait pas cette règle du recul minimal en ce qui concerne la limite nord de son terrain d'assiette. Tel est du moins ce que soutenaient les requérants en estimant que la limite en question était une limite de fond de parcelle.

Le tribunal administratif de Dijon fit droit à la demande des riverains en annulant le permis de construire sur le fondement de la violation du règlement du PLU. La ville de Dijon interjeta alors appel.

La cour administrative d'appel de Lyon confirma toutefois le jugement rendu en rejetant le recours de la ville. Dans cette perspective, le juge administratif d'appel commence par rappeler la distinction entre les notions de limite latérale et de limite de fond de parcelle. Ainsi, la limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant sur une voie, tandis que la limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie. Par ailleurs, le juge administratif d'appel précise également que, dans l'hypothèse où une limite séparative aboutit sur une emprise publique, celle-ci ne peut être qualifiée de limite latérale que dans l'hypothèse particulière où cette emprise constitue une dépendance d'une voie publique utilisée pour la circulation routière. Or, si en l'espèce, la limite nord du terrain d'assiette du projet donnait bien sur un parc public, cette emprise publique n'en constituait pas pour autant une dépendance d'une voie publique utilisée pour la circulation routière. En outre, force était de constater que la limite nord du terrain d'assiette du projet était opposée à une voie de circulation routière. Celle-ci n'était donc pas une limite latérale mais bien une limite de fond de parcelle comme l'avaient relevé les premiers juges. Dès lors, ne restait plus qu'à la cour administrative d'appel de Lyon de constater que le permis avait donc bien été délivré en violation de l'article UG 7.3 du règlement du PLU. Le recours de la ville de Dijon devait être ainsi rejeté et le permis de construire annulé.

Cet arrêt est donc l'occasion de rappeler l'importance de bien distinguer limites latérales et limites de fond de parcelle lorsqu'il s'agit de qualifier une limite séparative de propriété. Une mauvaise qualification peut effectivement conduire au retrait ou à l'annulation du permis de construire sur le fondement de la violation des documents et règles d'urbanisme (voir par ex CE, 4 fév. 1994, *Monsieur Ballarin*, n° 114544 ; CAA Douai, 27 nov. 2008, *SARL Somme Home*, n°08DA00273).

© Légibase Collectivités

Sources :

- CAA Lyon, 28 avril 2015, *Ville de Dijon*, n° 13LY03526
- CAA Douai, 27 novembre 2008, *SARL Somme Home*, n° 08DA00273
- CE, 4 février 1994, *Monsieur Ballarin*, n° 114544

© Légibase Collectivités