

## CHRONIQUE

### Autorisations d'urbanisme : une difficile articulation des délais de recours et de retrait



**Vincent Lacroix,**  
v.lacroix@itineraires-avocats.com  
avocat, cabinet Itinéraires  
droit public

**L'**articulation du délai de recours des tiers et du délai de retrait par l'administration, en matière d'autorisations d'urbanisme, interdit souvent à celle-ci de faire droit aux recours gracieux, quand bien même ceux-ci apparaîtraient bien-fondés. Les tiers disposent d'un délai de deux mois pour adresser au maire un recours gracieux contre une autorisation d'urbanisme à compter de son affichage sur le terrain. Le maire, quant à lui, dispose d'un délai de trois mois pour retirer cette autorisation, mais cela à compter de la date de la décision elle-même, qu'importe la date de l'affichage. De plus, le maire ne peut retirer cette décision que si celle-ci est illégale et après avoir mis à même le bénéficiaire de l'autorisation de présenter ses observations sur la décision de retrait que l'administration envisage de prendre et en lui laissant un délai suffisant pour ce faire (article 24 de la loi du 12 avril 2000). Ainsi, bien souvent, lorsque le maire reçoit un recours gracieux contre une autorisation d'urbanisme, il n'est déjà plus à même, au regard du délai de trois mois dont il dispose, à compter de la date de la décision... de faire droit à cette demande. En effet, si, par

exemple, un permis est délivré le 15 février et qu'il est affiché le 1<sup>er</sup> mars, les tiers disposent d'un délai s'achevant le 1<sup>er</sup> mai pour exercer un recours gracieux et le maire d'un délai s'achevant le 15 mai pour le retirer. Dans l'hypothèse où ce recours gracieux est exercé le 15 avril, le maire devra, avant le 15 mai, apprécier la pertinence du recours gracieux, informer le pétitionnaire de son intention de procéder au retrait de la décision, lui laisser un délai suffisant pour présenter ses observations et lui notifier sa décision de retrait... Bien souvent, ce délai ne peut être tenu et le maire dans l'impossibilité de faire droit au recours gracieux... Les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme peuvent ainsi avoir un vrai intérêt à différer l'affichage sur le terrain de la décision obtenue, afin de rendre vain l'exercice de tout recours gracieux par des tiers et de parier sur l'hésitation de ceux-ci d'engager, par la suite, une action en justice. En effet, il suffira au bénéficiaire de l'autorisation de n'afficher le permis qu'une fois le délai de trois mois écoulé pour priver de toute chance de succès l'exercice d'un recours gracieux. Cette différence quant au point de départ du délai de recours des tiers et du délai de retrait par l'administration rend souvent vain tout recours gracieux, dont le seul intérêt est alors de proroger le délai de recours contentieux... ♦

## EN BREF

### FISCALITÉ

#### Une commune productrice d'électricité est soumise à l'impôt sur les sociétés

Sont passibles d'impôt sur les sociétés les collectivités jouissant de l'autonomie financière lorsqu'elles exercent des activités lucratives. Sous réserve de la condition tenant au caractère désintéressé de leur gestion, qui est présumée remplie à leur égard, le caractère lucratif d'une activité s'apprécie en analysant le produit proposé, le public visé, les prix et la publicité réalisée. Lorsqu'elle n'est pas exercée dans des conditions différentes de celles d'une entreprise, l'activité de production et de vente d'électricité par une collectivité territoriale doit être soumise à l'impôt sur les sociétés.

QE n°00793, JO Sénat, 30 novembre 2017

### PATRIMOINE

#### Le prix d'un bien immobilier peut-il être fixé en-deçà de sa valeur ?

Toute cession d'un bien immobilier par une commune donne lieu à délibération du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État. La cession d'un terrain à des particuliers pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé. La cession doit être justifiée par des motifs d'intérêt général et comporter des contreparties suffisantes.

QE n°00594, JO Sénat, 23 novembre 2017