

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet Adamas



Retrouvez notre service
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/

Document d'urbanisme Une marge d'isolement imposée par un POS n'empêche pas d'édifier des maisons jumelées

Un maire a délivré à une entreprise un permis de construire 20 logements individuels, groupés par deux ou trois, ainsi que deux immeubles collectifs. Des particuliers ont contesté l'autorisation, invoquant le non-respect des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols (POS) relatives à l'implantation des constructions sur un même terrain. Selon le document d'urbanisme, celles-ci devaient être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement d'au moins 4 mètres.

Question

De telles dispositions interdisent-elles la construction de maisons jumelées ?

Réponse

Non. Le Conseil d'Etat considère qu'eu égard à leur objet, et en l'absence de précision dans le règlement du POS, les dispositions imposant une marge d'isolement entre constructions édifiées sur une même propriété n'ont pas pour effet d'interdire la construction de maisons jumelées ou en bandes qui n'ont pas de vue les unes sur les autres. En l'espèce, le projet prévoyait 14 logements destinés à être occupés séparément, mais accolés deux à deux sous forme de maisons jumelées, et six logements destinés à être occupés séparément, mais accolés trois par trois sans avoir de vue l'un sur l'autre. Les dispositions concernées du règlement du POS n'interdisaient donc pas les constructions envisagées.

CE, 8 novembre 2019, n° 420324, mentionné aux tables du recueil Lebon.

Autorisation Une pièce indûment réclamée n'entraîne pas forcément l'illégalité de la décision de l'administration

Un particulier a déposé une déclaration préalable de travaux en vue de la réfection de son hangar. Dans le cadre de l'instruction, le maire lui demande des pièces complémentaires. Or celles-ci ne sont pas prévues par les articles R. 431-16 et R. 431-36 du Code de l'urbanisme qui listent les documents à fournir à l'appui d'un dossier d'autorisation de construire. A l'issue de la procédure, le maire de la commune s'oppose à la déclaration de travaux.

Question

La demande irrégulière de pièces complémentaires rend-elle illégal le refus de délivrer l'autorisation ?

Réponse

Non. Si le pétitionnaire fournit à l'administration une pièce qui lui a été indûment demandée, cette irrégularité n'est pas par elle-même de nature à entraîner l'illégalité du refus de délivrer l'autorisation. Toutefois, l'autorité administrative n'ayant pas à vérifier l'exactitude des déclarations du demandeur relatives à la consistance du projet, à moins que celles-ci ne soient contredites par les autres éléments du dossier joints à la demande, elle ne peut légalement refuser l'autorisation en se fondant sur la consistance du projet au vu d'une pièce ne relevant pas de la liste limitative des pièces prévue au Code de l'urbanisme.

CE, 13 novembre 2019, n° 419067, mentionné aux tables du Recueil.

Contentieux Une résidence sociale pour l'hébergement des adultes autistes est un bâtiment à usage principal d'habitation

Le maire de Paris a accordé un permis de construire une résidence de 27 logements pour adultes autistes. L'autorisation a été contestée devant le tribunal administratif (TA). Estimant que l'affaire n'était pas susceptible d'appel car relevant des dispositions de l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative (CJA), les juges d'appel ont transmis le dossier au Conseil d'Etat. Pour mémoire, cet article prévoit la compétence des TA en premier et dernier ressort pour les recours dirigés contre les permis de construire un bâtiment à usage principal d'habitation lorsque ce dernier est implanté sur le territoire d'une des communes où la taxe sur les logements vacants s'applique (art. 232 du Code général des impôts).

Question

Le projet était-il un bâtiment à usage principal d'habitation au sens de l'article R. 811-1-1 du CJA ?

Réponse

Oui. Constatant que la Ville de Paris fait bien partie de la liste des communes concernées par la taxe sur les logements vacants, le Conseil d'Etat énonce ensuite qu'une résidence sociale destinée à l'hébergement d'adultes autistes peut être regardée comme ayant le caractère d'un bâtiment à usage principal d'habitation. Il confirme ainsi sa jurisprudence adoptée en 2017 pour un centre d'hébergement d'urgence.

CE, 22 novembre 2019, n° 420948, mentionné aux tables du Recueil.