

## Réglementation

# Jurisprudence / Urbanisme

Par Gilles Le Chateller,  
avocat associé (cabinet Adamas)

### Permis de construire Un projet en zone A doit garantir une activité agricole significative

Un préfet a refusé de délivrer à une société un permis de construire un parc photovoltaïque. Le pétitionnaire considérait que son projet respectait l'article L. 123-1 (aujourd'hui L. 151.11) du Code de l'urbanisme, qui conditionne l'autorisation de construire en zone agricole (A) à la possibilité d'exercer des activités, notamment agricoles, sur le terrain d'implantation du projet et à l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'affaire arrive en cassation devant le Conseil d'Etat.

#### Question

**L'installation de tels équipements collectifs permet-elle de respecter la condition de maintien d'une activité agricole ?**

#### Réponse

Non. Pour vérifier si les exigences de l'article L. 123-1 sont satisfaites, l'administration doit apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole significative sur son terrain d'implantation, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée. En l'espèce, compte tenu de la disparition des cultures céréalières précédemment exploitées et des activités ayant vocation à se développer sur les parcelles considérées, le projet ne permettait pas le maintien d'une activité agricole significative sur le terrain d'implantation. La plantation d'une jachère mellifère et l'installation de ruches étaient ici insuffisantes pour assurer le respect des dispositions de l'article précité.

CE, 8 février 2017, n° 395464.

### Contentieux La régularisation d'un permis peut porter sur une construction achevée

Le maire d'une commune a accordé un permis de construire à une société en vue de l'édification d'un immeuble de bureaux et de commerces. Ce permis a été contesté devant le juge. Celui-ci a, conformément aux dispositions de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme, décidé de surseoir à statuer et imparti au pétitionnaire un délai de trois mois pour obtenir la régularisation du permis de construire initialement délivré. En l'espèce, les travaux étaient achevés.

#### Question

**Le permis peut-il être régularisé dans ces conditions ?**

#### Réponse

Oui. Les dispositions de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme ont pour objet de permettre au juge de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un permis de construire, lorsque le vice entraînant l'illégalité de ce permis est susceptible d'être régularisé. « Elles ne subordonnent pas, par principe, cette faculté de régularisation à la condition que les travaux autorisés par le permis de construire initial n'aient pas été achevés. Il appartient au juge administratif, pour faire usage des pouvoirs qui lui sont ainsi dévolus, d'apprécier si, eu égard à la nature et à la portée du vice entraînant son illégalité, cette régularisation est possible. » Un permis de régularisation ne peut donc être contesté sur le simple fait que la construction, objet du permis litigieux, aurait été achevée.

CE, 22 février 2017, n° 392998.

### Autorisation d'urbanisme La prescription décennale s'applique aux travaux réalisés sans déclaration

Des voisins ont contesté un permis de construire obtenu pour la réhabilitation et la modification de façades d'un bâtiment. Les bénéficiaires du permis ont invoqué la prescription décennale de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme (reprise à l'article L. 421-9 du même code), selon lequel, « lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, un permis de construire ou une déclaration de travaux ne peut être refusé pour irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ». Le permis, d'abord annulé, est rétabli en appel.

#### Question

**Cette prescription s'applique-t-elle lorsque les travaux antérieurs ne requerraient qu'une déclaration préalable ?**

#### Réponse

Oui. Le Conseil d'Etat rappelle qu'en vertu de l'article précité, elle ne s'applique pas aux travaux (initiaux ou lors de modifications ultérieures) réalisés, depuis plus de dix ans, sans permis de construire, alors que ce permis était requis. Autrement dit, dès lors qu'un permis était exigé, les travaux réalisés il y a plus de dix ans, même revêtant une ampleur limitée (comme en l'espèce), ne peuvent bénéficier de la prescription de l'article L. 421-9 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil d'Etat trouve ici l'occasion de préciser la portée de cette prescription : il ajoute que peuvent, en revanche, bénéficier de cette prescription les travaux réalisés sans déclaration préalable, même si ladite déclaration était nécessaire.

CE, 3 février 2017, n° 373898.