

**Réglementation****Jurisprudence / Urbanisme**Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet **Adamas**Retrouvez les trois arrêts sur notre site :
www.lemoniteur.fr/jurisprudence/**Permis de construire
L'extension de logements
existants n'oblige pas
à créer un stationnement**

Des particuliers demandent la délivrance d'un permis de construire pour procéder à la surélévation de deux maisons d'habitation. Les permis pour la construction desdites maisons étant irréguliers, le maire s'oppose à cette demande en invoquant le fait que les modifications des constructions existantes ne sont pas étrangères aux dispositions méconnues par le permis initial portant sur le nombre d'emplacements de stationnement par logement.

Question

L'extension de logements existants nécessite-t-elle la création de nouvelles places de parking ?

Réponse

Non. Un permis de construire modifiant une construction qui ne respecte pas une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) n'est possible que si les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions. En l'espèce, les travaux, entrepris sur un immeuble existant, n'impliquent pas la création de nouveaux logements, mais seulement l'extension de logements existants. Ils sont donc « étrangers aux dispositions du plan local d'urbanisme imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement ». Dès lors, l'absence de conformité aux règles du PLU en matière de stationnement ne justifie pas l'annulation du permis de construire.

CE, 4 avril 2018, n° 407445.

**Développement
L'intérêt général justifie
l'engagement de classer
des terrains en zone
constructible**

Par convention, une commune s'engage à procéder à ses frais à la révision simplifiée de son plan d'occupation des sols (POS) afin d'adapter les règles et de rendre possible la réalisation d'un projet viti-vicole hôtelier que souhaite développer son cocontractant. Le promoteur s'engage, dans le cadre de la réalisation de son projet, à rembourser le coût net de la desserte routière et à proposer, dans son établissement, au moins 50 % de vin provenant de la commune en cause. Le POS est révisé.

Question

La révision du POS est-elle régulière ?

Réponse

Oui. Une autorité ne peut pas, en principe, prendre l'engagement de faire usage de son pouvoir réglementaire dans un sens déterminé. En revanche, un acte réglementaire adopté après la signature d'une convention incluant un tel engagement n'est pas illégal de ce seul fait. Il n'y a aucun détournement de pouvoir si l'acte est pris « dans le but d'intérêt général pour lequel le pouvoir réglementaire a été conféré à cette autorité et non pour la mise en œuvre de la convention ». En l'espèce, la révision du POS est adoptée pour « favoriser le développement économique et touristique local » et non pour respecter une obligation de mettre en œuvre la convention précitée. La révision du POS dans le but d'intérêt général est régulière.

CE, 6 avril 2018, n° 402714 (lire aussi « Le Moniteur » du 8 juin 2018, p. 89).

Littoral**La forte densification
d'une zone déjà urbanisée
est une extension non
limitée de l'urbanisation**

Une commune soumise à la loi Littoral approuve son plan local d'urbanisme (PLU). Une des dispositions de ce document prévoit une extension de l'urbanisation d'une zone peu urbanisée. Le juge administratif estime que cette décision méconnaît les dispositions du II de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme et procède à une extension non limitée de l'urbanisation d'un espace proche du rivage.

Question

L'appréciation sur la notion d'extension de l'urbanisation est-elle fondée ?

Réponse

Oui. Doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens des dispositions du II de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme (désormais art. L. 121-13), l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées. En l'espèce, les dispositions du règlement du PLU permettaient une urbanisation importante de la zone considérée, « peu densifiée », et l'exposaient « à l'implantation d'installations susceptibles d'en modifier susamment le caractère, sur une surface importante ». Dès lors, les conditions d'utilisation du sol autorisaient une extension de l'urbanisation proscrite par les dispositions précitées du Code de l'urbanisme.

CE, 11 avril 2018, n° 399094.