

Jurisprudence / Urbanisme

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

Déclaration préalable Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme peut demander l'annulation d'une prescription dont celle-ci est assortie

Le maire ne s'est pas opposé à une déclaration préalable de travaux présentée par un particulier en vue du ravalement des façades de trois immeubles, sous réserve de respecter deux prescriptions dont celle de peindre la face externe des fenêtres de la même couleur que celle des volets. Le particulier a demandé l'annulation de cet arrêté uniquement en tant qu'il était assorti de cette prescription.

Question

Une telle demande est-elle recevable ?

Réponse

Oui. Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme est recevable à demander l'annulation d'une ou de plusieurs prescriptions dont celle-ci est assortie. Il peut soulever à l'appui de telles conclusions tout moyen relatif au bien-fondé des prescriptions qu'il critique ou au respect des exigences procédurales propres à leur édicton. Toutefois, le juge ne peut annuler ces prescriptions, lorsqu'elles sont illégales, que s'il résulte de l'instruction qu'une telle annulation n'est pas susceptible de remettre en cause la légalité de l'autorisation d'urbanisme, et qu'ainsi, ces prescriptions ne forment pas avec elle un ensemble indivisible. Le Conseil d'État revient ce faisant sur une jurisprudence ancienne interdisant au pétitionnaire de critiquer une partie des prescriptions d'une autorisation d'urbanisme qui lui était délivrée (CE, 12 octobre 1962, n° 55655).

CE, 13 mars 2015, n° 359677

Permis de construire L'avis obligatoire de l'ABF sur une opération de démolition-construction porte nécessairement sur les deux opérations

Le maire a autorisé une société à construire un immeuble à usage d'habitation. Le projet envisagé - qui implique une démolition suivie d'une reconstruction afin de surélever de deux niveaux un bâtiment à usage d'atelier, et de le transformer en immeuble d'habitation - a fait l'objet d'un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ce permis a été annulé par le juge au motif que l'ABF ne pouvait être regardé comme s'étant prononcé sur le volet démolition du projet.

Question

Un avis distinct de l'architecte des bâtiments de France était-il nécessaire pour la réalisation de l'opération ?

Réponse

Non. Lorsque la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit est nécessaire à une opération de construction, et que la demande de permis de construire porte à la fois sur la démolition et la construction, le permis de construire qui autorise également la démolition ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'ABF. Lorsque la demande de permis de construire porte à la fois sur la démolition et sur la construction, et que les documents qui y sont joints présentent de manière complète les deux volets de l'opération, l'avis de l'ABF doit être regardé comme portant sur l'ensemble de l'opération projetée, sans qu'il soit nécessaire que cet avis mentionne expressément la démolition.

CE, 16 mars 2015, n° 380498

Absence d'autorisation Le juge doit apprécier si le permis de régularisation peut être accordé pour un motif d'intérêt général

Des particuliers ont acquis en 1997 un chalet qui avait été édifié en vertu de permis de construire délivrés en vue de la construction d'un restaurant en 1988 et 1989. Avant son acquisition, cette construction a fait l'objet d'un changement de destination sans que les travaux afférents ne soient autorisés. Les propriétaires ont déposé en 2008 une demande de permis de construire pour une extension de leur chalet.

Question

L'extension peut-elle être accordée ?

Réponse

Oui. Lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, le propriétaire qui envisage de nouveaux travaux doit déposer une demande de permis portant sur l'ensemble de la construction. L'autorité administrative doit examiner cette demande sur la base notamment de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme. Cette disposition prévoit la régularisation des travaux réalisés depuis plus de dix ans, sous réserve, notamment, que les travaux n'aient pas été réalisés sans permis de construire. En l'absence d'une telle autorisation, l'administration a toute fois la faculté, lorsque les éléments de construction non autorisés sont anciens et ne peuvent plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile, et après avoir apprécié les intérêts publics et privés en présence, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes.

CE, 16 mars 2015, n° 369553