

Modalités d'instruction d'une demande de permis portant sur un bâtiment à l'abandon

Un refus de permis de construire a été opposé à un pétitionnaire qui souhaitait transformer une ancienne bergerie abandonnée en habitation. A l'appui de ce refus, la commune invoquait les dispositions du document d'urbanisme qui n'autorisaient, dans la zone concernée et s'agissant des constructions existantes à usage agricole, que les constructions nouvelles à caractère précaire et démontable. Cet argument, admis en appel, est rejeté par le Conseil d'État au regard des caractéristiques que présentait l'édifice, objet de la demande.

D'une part, le bâtiment, édifié bien avant l'apparition des formalités d'urbanisme, n'avait fait l'objet d'aucune autorisation. D'autre part, quoique délabré, il ne pouvait être regardé comme une ruine et constituait donc une construction existante pour l'application des règles en vigueur. Enfin, laissé à l'abandon depuis des décennies, il avait manifestement perdu son usage agricole depuis bien longtemps et n'était affecté, à la date de la demande, à aucun autre usage effectif.

Dans ces circonstances, le Conseil d'État rappelle qu'en principe, l'usage d'une construction résulte de la destination figurant à son permis de construire. Puis, il précise : "**lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction. Il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables**". En l'espèce, la destination du bâtiment ne pouvait être déterminée par référence à son usage d'origine et l'ancienne bergerie ne pouvait être regardée comme une construction à usage agricole pour la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme.

Cf. CE, 28 déc. 2018, n° 408743

CCMI : étendue de l'obligation de conseil et de mise en garde de la banque

L'absence de contrat de construction de maison individuelle (CCMI), avec ou sans plan, relevant des articles L. 231-1 ou L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, exclut tout manquement aux obligations d'information, de conseil ou de mise en garde du prêteur. La Cour de Cassation a en effet considéré que l'établissement de crédit, au vu des pièces remises par les emprunteurs sur la base desquels le prêt avait été consenti, « avait pu légitimement penser que ses clients s'étaient adressés à un architecte et à deux entreprises avec lesquelles ils avaient conclu des marchés de travaux et qu'il ne s'agissait pas d'un

contrat de construction de maison individuelle ». **Ainsi, en l'absence de contrat de construction de maison individuelle relevant des articles L. 231-1 ou L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'établissement de crédit n'a nullement commis de manquement à ses obligations d'information, de conseil ou de mise en garde.**

Cf. Cass. 3e civ., 11 juill. 2019, n° 18-10.368

L'édification en zone agricole d'une serre de production maraîchère équipée de panneaux photovoltaïques est autorisée en zone agricole

Le Conseil d'Etat précise que l'implantation en zone agricole de constructions à usage agricole n'est pas incompatible avec d'autres activités, telles que la production d'électricité, dès lors que ces autres activités n'ont pas pour effet de remettre en cause la destination agricole de ces constructions :

« La circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent aussi servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie, n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens des dispositions précédemment citées, dès lors que ces autres activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause ».

Or, en se fondant sur les dimensions de la serre et sur la circonstance qu'une partie de sa toiture serait recouverte de panneaux photovoltaïques destinés à produire de l'électricité, la Cour administrative d'appel a commis une erreur de droit en jugeant que cette construction ne pouvait être regardée comme nécessaire à l'activité agricole, alors qu'elle permettra au contraire le développement de l'exploitation agricole du requérant, tout en améliorant sa production maraîchère selon le modèle de production qu'il avait choisi.

Cf. CE, 12 juillet 2019, M. D., req. n° 422542

Projet de construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et délivrance d'un permis de construire

Le Conseil d'Etat a estimé que lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (art. R. 111-2 du code de l'urbanisme), le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime qu'il n'est pas légalement possible d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales.

Il a en effet considéré que : **« en vertu de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime, sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales** qui, sans apporter au projet de modifications substantielles nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect. »

Cf. CE, 26 juin 2019, n° 412429

Pas de nouveau report de la caducité des POS au 31 décembre 2019

Un report a été autorisé pour permettre aux communautés qui sont devenues compétentes en matière de PLU, et qui ont lancé l'élaboration d'un PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015, de pouvoir conserver leur POS jusqu'à l'approbation de leur PLUI, et au plus tard le 31 décembre 2019.

Les différents dispositifs transitoires et de report ont laissé du temps aux territoires pour anticiper la caducité de leur POS et conduire les procédures nécessaires et il n'est donc pas envisagé de nouveaux reports. **Si ces procédures n'aboutissent pas avant le 31 décembre 2019, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'y appliquera, jusqu'à l'approbation d'un PLUI par leur EPCI d'appartenance.**

Cf. Question écrite de Hervé Maurey, n° 8788, JO du Sénat du 23 mai 2019

Littoral : confrontation de l'exigence de continuité à un PLU

Les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations.

Ainsi, selon le Conseil d'Etat, « l'exigence de continuité étant directement applicable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol, **l'autorité administrative qui se prononce sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans une commune littorale doit vérifier, à moins que le terrain d'assiette du projet soit situé dans une zone destinée à l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, si, à la date à laquelle elle statue, l'opération envisagée est réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants**, et ce alors même que le plan local d'urbanisme aurait ouvert à l'urbanisation la zone dans laquelle se situe le terrain d'assiette. »

Cf. CAA de Bordeaux, 20 juin 2019, req. n° 17BX03164

Performance énergétique des bâtiments tertiaires : le nouveau décret est enfin paru

Le décret relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments tertiaires publics comme privés vient finalement d'être publié ce 25 juillet, suite au feu vert donné par le Conseil d'Etat. Divers groupes de travail thématiques propres à chaque secteur d'activité et des groupes méthodologiques transversaux ont été à l'œuvre ces derniers mois pour co-construire les bases de ce nouveau texte, traduction réglementaire de la loi Elan.

Les catégories de bâtiments ou de parties de bâtiments assujettis y sont déterminés exclusivement en fonction de leur surface et du type d'activités exercées. Il peut donc s'agir de bâtiments publics - et notamment du patrimoine des collectivités - comme de bâtiments privés, à la condition qu'ils soient "en service". Trois cas de figure sont retenus (dans une version légèrement modifiée par rapport au texte mis en consultation en avril dernier) : bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m² (le cas échéant, assujettissement des surfaces consacrées

à des activités accessoires aux activités tertiaires) ; cumul des surfaces des activités tertiaires supérieur ou égal à 1.000 m² (bâtiment à usage mixte) ; activités sur une unité foncière sur plusieurs bâtiments dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1.000 m².

Outre les dérogations "d'usage" (constructions provisoires, lieux de culte, usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure), un principe de modulation de l'obligation est aussi prévu sur la base d'un argumentaire technique et financier, pour tenir compte de "contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives au bâtiment", du volume de l'activité exercée ou de coûts d'actions "manifestement disproportionnés" par rapport aux réductions de consommation attendues. La nature des justificatifs requis à l'appui de ces modulations, en particulier la teneur du dossier technique établi sous la responsabilité du propriétaire, sera précisée par arrêté. Il reste également à finaliser l'arrêté fixant les seuils de performance, l'autre option aménagée étant d'atteindre un niveau de consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue en fonction de la catégorie du bâtiment et des usages.

Cf. décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, JO du 25 juillet 2019