

Travaux d'extension d'un bâti non conforme au PLU en matière de stationnement

Si la construction initiale méconnaît des dispositions imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement, son extension est possible sans création de places nouvelles dès lors que le nombre de logements reste inchangé.

Par une décision en date du 4 avril 2018, le Conseil d'État a fait une application intéressante de la jurisprudence Sekler relative au régime des travaux envisagés sur une construction devenue non conforme aux prescriptions du PLU en vigueur (CE, 27 mai 1988, n° 79530). Il statuait en l'espèce sur la légalité d'un permis de construire autorisant l'extension de deux maisons d'habitation, situées dans une propriété en comprenant cinq et sur laquelle huit places de stationnement avaient été aménagées. En l'occurrence, ce ratio de 1,5 place par logement méconnaissait les dispositions du PLU en vigueur qui en exigeaient 2,5 pour les constructions à usage d'habitation. Les requérants faisaient ainsi valoir que l'opération contestée était irrégulière faute de prévoir au moins cinq places de stationnement spécialement affectées aux deux bâtiments concernés. Le tribunal avait retenu cet argument tiré de l'absence de mise en conformité avec les prescriptions du PLU, annulant pour ce motif le permis en litige. Saisi d'un pourvoi, le Conseil d'État censure le jugement pour erreur de droit.

Aux termes de la jurisprudence Sekler, le fait qu'une construction existante ne soit pas conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU régulièrement approuvé ne fait pas nécessairement obstacle à sa modification : un permis de construire peut en effet être légalement délivré - sous réserve de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants - à la condition que les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions méconnues ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions (CE, 27 mai 1988, n° 79530). Le Conseil d'État ajoute que, pour l'application de cette règle, des travaux d'extension de logements existants qui n'ont pas pour effet d'en créer de nouveaux doivent être regardés comme étrangers aux dispositions d'un PLU imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement. En conséquence, les travaux litigieux pouvaient être légalement autorisés.

La solution eut été différente si le document d'urbanisme avait fixé le nombre de place de stationnement nécessaire en fonction de la surface du bâtiment. Dans cette hypothèse, des travaux modificatifs conduisant à une adjonction de surface ne sont pas étrangers à la prescription du PLU méconnue par la construction considérée (CE, 14 févr. 1996, n° 152895).

Qu'est-ce qu'une annexe aux bâtiments dans les zones agricoles et naturelles ?

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la **construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale**. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (lexique national d'urbanisme - ministère de la cohésion des territoires). Pour mémoire, l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme autorise les

extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, sous réserve du respect strict de certaines conditions.

<https://www.senat.fr/questions/base/2017/qSE0170901342.html>

Qu'est-ce qu'une maison individuelle au sens de l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme ?

Relèvent du délai d'instruction de deux mois les demandes de permis portant sur un immeuble dont les surfaces sont exclusivement ou principalement affectées à un usage d'habitation et qui ne comporte pas plus de deux logements.

Le code de l'urbanisme fixe à deux mois le délai d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, notion qu'il définit par renvoi au titre III du livre II du CCH relatif aux contrats de construction (C. urb., art. R. 423-23, b). De cette articulation textuelle, il résulte qu'une maison individuelle au sens de l'article R. 423-23, s'entend d'une construction "destinée à un usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage" (CCH, art. L. 231-1 et L. 232-1).

Par une décision du 26 mars 2018, le Conseil d'État précise que, dans l'hypothèse d'un immeuble à usage mixte, la qualification de maison individuelle ne peut être retenue que si l'usage professionnel n'est qu'accessoire. Seules relèvent en effet du délai d'instruction de deux mois les demandes portant sur "un immeuble dont les surfaces sont exclusivement ou principalement affectées à un usage d'habitation et qui ne comporte pas plus de deux logements". Il valide en conséquence l'appréciation portée par la cour administrative de Marseille dans une affaire où le refus de permis de construire en litige portait sur un hangar à usage agricole de 534 m², dont 138 affectés à l'habitation et 395 affectés à l'activité agricole : ce projet, qui n'était pas principalement affecté à l'habitation, ne pouvait être regardé comme une maison individuelle, ce qui justifiait un délai d'instruction de trois mois (et non de deux) en application de l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme.

Les circonstances de l'espèce n'ont pas permis de trancher avec certitude une autre question relative au délai d'instruction des demandes portant sur les immeubles à destination mixte. Il a en effet été jugé que l'usage professionnel au sens de l'article L. 231-1 du CCH devait s'entendre comme excluant les professions commerciales (dont le régime ne relève pas du contrat de construction), si bien qu'un immeuble devant recevoir un commerce en rez-de-chaussée et un logement à l'étage ne constituait pas une maison individuelle (CAA Marseille, 20 mars 2014, n°12MA02180). Cette question reste donc en suspens.

Equipements qui relèvent de la décennale :

Concernant les équipements économes en énergie, les particuliers peuvent rechercher la responsabilité des professionnels sur le fondement de la garantie décennale en cas de panne définitive des appareils. La jurisprudence sur ce point énonce que la garantie protège les éléments d'équipement dissociables installés sur une construction existante, qui par leur dysfonctionnement ou leur mise en œuvre défectueuse, portent atteinte à la destination de l'ouvrage. La décision cass.civ.3^e du 25.1.2018 n° 16-10050 porte sur une pompe à chaleur. Deux décisions dans le même sens pour un insert et pour une cheminée.(14/9/2017 n° 16-17323 et 26/10/2017 n° 16-18120)

Toutefois il doit s'agir de travaux constitutifs d'un véritable ouvrage (article 17912 du code civil)