

### Les extensions de constructions existantes sur le littoral sont facilitées

Dans cette affaire, se posait notamment la question de la légalité d'un Permis de Construire (PC) autorisant, sur la commune de l'Île-de-Batz, l'extension de 42 m<sup>2</sup> d'une habitation de 105 m<sup>2</sup>. Le premier argument du requérant était fondé sur la méconnaissance du dispositif selon lequel l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et des villages existants ou, depuis la loi Elan et sous certaines conditions, des secteurs déjà urbanisés.

**Le Conseil d'État tranche sans ambiguïté en ce sens en indiquant que « le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions ».**

Pour le même motif, la loi Littoral ne fait pas non plus obstacle aux agrandissements projetés dans les espaces proches du rivage, soumis à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation. Aucune restriction tenant à l'ampleur de l'agrandissement ou à la nature des constructions existantes concernées ne vient tempérer cette solution. Demeure toutefois le risque de voir une demande d'agrandissement requalifiée en demande portant sur la réalisation d'une construction nouvelle, si le projet, par ses caractéristiques, remet en cause la conception générale du bâti.

Le terrain d'assiette du projet ne se situant pas, en l'espèce, dans la bande littorale de 100 m, le Conseil d'État en reste là de son analyse et, réglant l'affaire au fond, confirme la légalité du permis en litige.

*Cf. Conseil d'Etat, 3 avr. 2020, n° 419139*

### Permis de construire : effet de la baisse d'ensoleillement sur les maisons voisines

Dans cette affaire, la question posée était : la baisse d'ensoleillement sur une maison voisine produite lors de la construction d'un ensemble immobilier. Cette dernière peut-elle justifier l'annulation du Permis de Construire (PC) afférent ?

Des voisins demandent l'annulation du PC pour l'édification d'un immeuble collectif. Le 29 novembre 2018, le Tribunal Administratif (TA) de Lyon annule le PC. Il décide que l'implantation de l'immeuble causerait une altération des conditions de fonctionnement selon les principes architecturaux dits bioclimatiques selon laquelle a été réalisée la maison voisine, en raison la baisse d'ensoleillement.

Mais le 13 mars 2020, le Conseil d'Etat annule le jugement au visa de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme. Selon ce dernier, peuvent être interdits les projets de constructions qui portent une atteinte visible à leur environnement naturel ou urbain par leur caractéristiques ou aspect extérieur.

Il considère donc qu'**une baisse de l'ensoleillement qui altère le fonctionnement des principes bioclimatiques d'une maison voisine ne constitue pas une atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ou à la conservation des perspectives monumentales, susceptible de justifier un refus de délivrance d'une autorisation de construire.**

Le tribunal administratif a donc violé cet article en décidant l'annulation du Permis de Construire.

*Cf. Conseil d'Etat, 13 mars 2020, pourvoi n° 427408*

## **Non-conformité des travaux réalisés par l'entrepreneur : le maître d'œuvre est responsable**

En l'espèce, une société de construction immobilière, maître d'ouvrage, fait appel aux services d'une société d'architectes, maître d'œuvre, pour la construction d'un atelier d'agencement. Cette dernière charge un entrepreneur des travaux de terrassement, VRD et espaces verts en juillet 2012, alors même qu'il est placé en redressement judiciaire depuis un an. Le maître d'ouvrage reproche à l'entrepreneur de ne pas avoir respecté les prescriptions du marché lors de la réalisation des travaux de terrassement et résilie ses contrats. L'entrepreneur est placé en liquidation judiciaire dans l'année qui suit. Le maître d'œuvre est également assigné en réparation des préjudices découlant de la non-conformité et des désordres apparus avant réception.

La cour d'appel le déboute de ses demandes. Il se pourvoit alors en cassation.

Le maître d'ouvrage invoque une stipulation contractuelle selon laquelle « *l'architecte déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît ne pas présenter les garanties suffisantes ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels* ». L'architecte, le maître d'œuvre, connaissait pertinemment la situation financière compromise de l'entrepreneur et s'est abstenu de son devoir de conseil envers le maître d'ouvrage. L'entrepreneur ne présentait donc pas les « garanties suffisantes » dès l'ouverture du chantier par manque de solidité financière. Mais cet argument est réfuté par les juges de cassation qui rappellent au maître d'ouvrage que l'alinéa 3 du même article dispose que « *le maître de l'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux* ». Ainsi, ils précisent « *qu'il n'incombait pas à l'architecte de vérifier la solvabilité des entreprises qu'il choisissait* ».

Cependant, les juges de cassation donnent finalement raison au maître d'ouvrage et condamnent en conséquence l'architecte maître d'œuvre au motif qu'**un maître d'œuvre, qui décide de poursuivre le chantier alors même qu'il constate l'absence de conformité des travaux réalisés, est responsable devant le maître d'ouvrage au titre de l'interruption du contrat.**

S'appuyant sur l'article L.1231-1 du Code civil relatif à l'indemnité contractuelle d'interruption du contrat, elle donne ainsi tort aux juges d'appel : « *En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le maître d'œuvre avait accepté la poursuite du chantier malgré l'absence de conformité des travaux réalisés, laquelle avait motivé la résiliation du marché par le maître d'ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

*Cf. Cass. 3e civ., 19 mars 2020, n° 18-25.585*

## Les travaux dans le Denormandie dans l'ancien précisés

La réduction d'impôt s'applique au logement que le contribuable acquiert entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui fait ou a fait l'objet de travaux d'amélioration ainsi qu'un local affecté à un usage autre que l'habitation et donnant lieu à des travaux de transformation en logement. Les logements concernés sont ceux exclusivement situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

A compter du 1er janvier 2020, les travaux éligibles sont les travaux d'amélioration et non plus de rénovation, afin de les aligner sur ceux éligibles au prêt à taux zéro (PTZ).

Le ministère chargé de la ville et du logement définit **les travaux éligibles au dispositif Denormandie ancien comme tous travaux**, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, **ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.**

**Les travaux de démolition totale suivie d'une reconstruction ne peuvent être assimilés à des travaux d'amélioration ou de transformation.**

*Cf. Décret n° 2020-426, 10 avr. 2020 : JO, 15 avr. ; réponse ministérielle n° 22077 : JOAN Q, 31 mars 2020*

## POS ressuscités : pour 24 mois, mais à partir de quand ?

L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un PLU ou d'une carte communale a pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur. De ce fait, d'anciens POS, souvent obsolètes, peuvent redevenir applicables. Une survie que la loi Elan a encadré strictement, d'une part, en la limitant dans le temps, d'autre part, en empêchant toute procédure d'évolution de ce document.

Ainsi, aux termes de l'article L.174-6 du Code de l'urbanisme, le POS immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de 24 mois à compter de la date de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité et ne peut, durant cette période, faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Une circulaire ministérielle présentant les dispositions d'application immédiate de la loi Elan a commenté cette mesure en précisant que les POS remis en vigueur depuis plus de 2 ans étaient caducs à la date de promulgation de la loi, c'est-à-dire au 23 novembre 2018.

Une interprétation aujourd'hui remise en cause par le Conseil d'Etat qui précise que ce texte ne prévoit aucune rétroactivité. Le délai de 24 mois est donc immédiatement applicable aux situations en cours, y compris lorsque la décision prononçant l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme est intervenue avant son entrée en vigueur.

Toutefois, **la Haute juridiction précise que dans une telle hypothèse, le délai de 24 mois nouvellement institué ne commence à courir qu'à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi qui l'institue, soit le 25 novembre 2018. Autrement dit, un POS redevenu applicable en 2017 est susceptible de le rester jusqu'au 25 novembre 2020.**

*Cf. CE, 3 avr. 2020, n° 436549*

## Demande de permis dans une copropriété : l'attestation sur l'honneur du pétitionnaire est suffisante

Pour le Conseil d'Etat, la question de savoir si l'Assemblée Générale (AG) des copropriétaires a bien autorisé ces travaux (voire même si elle devait les autoriser) est étrangère à la vérification du respect de la règle d'urbanisme. Dès lors, **la déclaration du pétitionnaire attestant sur l'honneur qu'il dispose des droits à construire suffit et les services instructeurs ne peuvent pas refuser le permis au motif que l'AG des copropriétaires n'a pas autorisé les travaux**, quand bien même existerait-il un litige à ce sujet.

Il en ira différemment en cas de fraude, c'est-à-dire lorsque le pétitionnaire a commis des agissements dans le but de tromper sciemment l'administration sur la réalité de ses droits à construire et/ou sur l'ampleur de son projet.

Mais le fait que la copropriété ait effectué un recours gracieux contre le permis délivré pour informer le services instructeur qu'une autorisation de l'AG des copropriétaires aurait dû être obtenue par le pétitionnaire et que ce n'était pas le cas ne caractérise pas l'existence d'une fraude. **Même informée de la contestation par le syndicat des copropriétaires de la validité des travaux, la collectivité ne peut revenir sur sa décision de délivrer le permis.**

Sauf cas de fraude manifeste, les services instructeurs ne peuvent donc pas remettre en cause les droits à construire que le pétitionnaire a déclaré détenir dans sa demande et ce, même s'ils sont informés que ces droits sont contestés dans le cadre d'un litige privé.

*Cf. CE, 3 avril 2020, Ville de Paris, req., n° 422802*

## La responsabilité du syndic en cas de défaut d'assurance de l'entrepreneur réalisant des travaux au sein de la copropriété

Lorsque le syndic commande des travaux de construction dans l'intérêt de la copropriété, il lui appartient d'être particulièrement vigilant et notamment de solliciter de l'entrepreneur choisi au moins une copie de son attestation d'assurance décennale à effet au jour du début de l'ouverture du chantier (la date de commencement des travaux) afin de vérifier :

- d'une part, qu'il a bien souscrit une assurance couvrant les conséquences de sa responsabilité décennale ;
- d'autre part, et surtout, que les travaux commandés rentrent bien dans le champ de sa garantie. En effet, la garantie de l'assureur décennal ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclarée par l'entrepreneur à son assureur.

Ainsi, si le syndic commande des travaux de charpente, il doit vérifier que l'entrepreneur est bien assuré pour cette activité.

**A défaut, il est susceptible de voir sa responsabilité engagée si des désordres apparaissent sur les travaux réalisés et si le défaut d'assurance prive la copropriété de toute possibilité d'indemnisation.**

*Cf. Cour de cassation chambre civile 3, 3 novembre 2016, Pourvoi n°15-21705*

## Comment abroger une carte communale pour adopter un PLU ?

L'abrogation d'une carte communale diffère, dans ses modalités, selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU.

Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un PLU, il convient de suivre la procédure utilisée pour son élaboration. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique, compte-tenu des conséquences qu'elle entraîne sur la constructibilité des parcelles, ainsi qu'une décision du préfet, ce dernier approuvant la carte communale lors de son élaboration.

A l'inverse, si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

Cela permet de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, la décision du préfet ne créant pas de charges pour ces dernières et l'enquête publique devant en tout état de cause être réalisée pour l'élaboration d'un PLU.

*Cf. Question écrite de Guy Bricout, n° 22989, JO de l'Assemblée Nationale du 18 février.*

## Dans un site inscrit, pas de PC tacite si le projet comprend une démolition préalable

Lorsqu'une démolition est nécessaire à une opération de construction, le Permis de Construire (PC) porte à la fois sur la démolition et sur la construction si la demande a été formulée en ce sens. Alors qu'en principe le silence de l'administration au terme du délai d'instruction vaut PC ou permis de démolir tacite, le Code de l'urbanisme prévoit des exceptions. Parmi elles, dans les sites inscrits, la non-réponse de l'administration à une demande de permis de démolir vaut refus tacite de permis.

Pour le Conseil d'État, **lorsque la demande de PC porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit, y compris lorsque cette demande porte également sur une construction, le silence de l'administration fait naître une décision implicite de rejet.**

Les démolitions dans les sites inscrits exigent l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), d'où la disposition du Code de l'urbanisme excluant une autorisation implicite. Dans cette affaire, la cour administrative d'appel avait estimé que cette disposition ne concernait que les demandes de permis ou les Déclarations Préalables portant uniquement sur des travaux de démolition et en avait déduit que le silence sur une demande de PC faisait naître un permis tacite même si le projet comportait une démolition. Son arrêt a été censuré pour erreur de droit par le Conseil d'État.

*Cf. CE 12-2-2020 n° 421949, Ville de Paris*

## **Pour délivrer un permis, pas de prise en compte de règles relatives aux nuisances sonores**

Une société qui exploite un restaurant a obtenu, par un arrêté du maire, un Permis de Construire (PC) pour la réalisation, à l'arrière du bâtiment, d'une terrasse extérieure, l'édification d'une clôture et la création d'un logement de fonction. Alors que les requérants, dont la maison d'habitation est située au voisinage immédiat de ce projet, avaient saisi le Tribunal Administratif (TA) d'une demande d'annulation de ce permis, la société a obtenu du maire un PC modificatif ayant notamment pour objet de décaler l'emprise de la terrasse projetée à l'arrière du bâtiment.

Les requérants contestent ce second permis sur les fondements d'un arrêté municipal relatif à la lutte contre le bruit et les nuisances sonores.

Cependant, l'article L.421-6 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable dispose que : « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (...).* »

**Le juge rappelle donc que les règles relatives au bruit et aux nuisances sonores ne sont pas au nombre de celles dont il appartient à l'administration d'assurer le respect lors de la délivrance d'un PC.**

Alors le moyen tiré de ce que les permis de construire litigieux méconnaîtraient les dispositions de l'arrêté municipal relatif à la lutte contre le bruit et les nuisances sonores doit être écarté comme inopérant, alors même que les permis de construire litigieux comportent un simple rappel à la réglementation applicable, invitant les pétitionnaires à respecter, le moment venu, cet arrêté municipal.

*Cf. CAA de Nancy, 21 novembre 2019, req. n° 18NC01833.*