

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : urbanisme

L'illégalité d'un permis de construire peut-elle résulter du seul usage non conforme du bâtiment aux règles d'urbanisme en vigueur ?

(Conseil d'Etat, 18 juillet 2018, n°410465)

Le 4 mars 2009, le maire de la Commune de Chisséria délivre un **permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment agricole** à un groupement agricole d'exploitation en commun. Ce permis est retiré puis annulé par un jugement du tribunal administratif de Besançon du 28 février 2013.

Les travaux ayant été achevés, le pétitionnaire souhaite **régulariser ses constructions**. Après s'être heurté à un premier refus, il obtient le 10 janvier 2014 un permis de construire de régularisation, suivi d'un permis modificatif le 21 janvier 2014.

Ces deux arrêtés sont contestés par des voisins au motif notamment que la zone agricole dans laquelle se situe le bâtiment litigieux interdit toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à son article A2, lequel mentionne notamment "*les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole*".

Or, la Cour d'appel, après avoir relevé qu'il **ressortait des pièces du dossier contentieux** et notamment, de deux constats d'huissiers réalisés en 2011 et 2016 **que le bâtiment en cause n'avait pas un usage exclusivement agricole mais abritait essentiellement des machines et des outils dépourvus de lien avec l'activité agricole**, annule les deux arrêtés.

Cet arrêt est annulé par le Conseil d'Etat qui :

- après avoir rappelé le principe selon lequel "*Un permis de construire n'a d'autre objet que d'autoriser la construction d'immeubles conformes aux plans et indications fournis par le pétitionnaire. La circonstance que ces plans et indications pourraient ne pas être respectés ou que ces immeubles risqueraient d'être ultérieurement transformés ou affectés à un usage non conforme aux documents et aux règles générales d'urbanisme n'est pas, par elle-même, sauf le cas d'éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de la délivrance du permis, de nature à affecter la légalité de celui-ci*" ;
- juge que la Cour **ne pouvait annuler les autorisations délivrées en se fondant sur des circonstances liées à l'usage, passé et présent, du bâtiment en cause sans caractériser préalablement une fraude dans l'obtention des autorisations litigieuses.**

L'affaire est renvoyée devant la cour administrative d'appel de Nancy, laquelle devra ainsi, pour sanctionner l'usage non conforme aux règles d'urbanisme en vigueur caractériser l'existence d'une fraude.