

## Les billets d'actualité de VLD Avocats

### Catégorie : Urbanisme

**Les travaux d'extension de logements existants n'imposent pas nécessairement l'application de l'article 12 en matière de stationnement**

**(Conseil d'Etat 4 avril 2018, Gastaud c/ Commune de Grasse, n°407455)**

Par deux arrêtés en date du 13 août 2013 et du 21 novembre 2013 (n°PC 00606912E0163), le maire de Grasse a accordé un permis de construire puis un permis de construire modificatif pour la réalisation de travaux d'extension d'une habitation - surélévation avec augmentation de surface de plancher de 50,51 m<sup>2</sup>.

Deux particuliers, voisins du projet, ont contesté la légalité de l'autorisation sur le fondement des articles UJ 6 (*implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*) et UJ 12 (*stationnement*) du PLU de Grasse, ce dernier imposant dans cette zone, pour les constructions à usage d'habitation, la réalisation de 2,5 places de stationnement par logement.

Le projet, qui portait sur deux maisons, était en effet situé sur un terrain comportant cinq propriétés et comprenait huit places de stationnement. Or selon les requérants, aucune pièce du dossier ne justifiait de la réalité de ces huit places présentées comme existantes, et à supposer même qu'elles existent, leur nombre était insuffisant ( $2,5 \times 5 = 12,5$ ), dès lors la déclaration était frauduleuse.

Par jugement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, le tribunal administratif de Nice a fait droit à la demande des requérants au motif que le projet considéré méconnaît les articles UJ6 et UJ12, parce que les travaux querellés “ *n'étaient pas étrangers*” aux dispositions de ces articles.

Les bénéficiaires du permis de construire litigieux se sont pourvus en cassation.

Dans sa décision, le Conseil d'Etat ne manque pas de rappeler sa jurisprudence de principe aux termes de laquelle “ *lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un PLU régulièrement approuvé, un permis de construire ne peut être légalement délivré pour la modification de cette construction [...] que si les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions*”.

Le Conseil d'Etat considère en l'espèce que “ *en se prononçant ainsi, alors que des travaux n'entraînant pas la création de nouveaux logements devaient être regardés comme étrangers aux dispositions de l'article UJ12, le tribunal a commis un erreur de droit ; que par suite, les requérants sont fondés à soutenir [...] que ce motif n'est pas de nature à justifier légalement l'annulation du permis de construire attaqué*”.

La décision rendue en première instance a néanmoins été confirmée par le Conseil d'Etat, sur le fondement de la violation de l'article UJ 6<sup>1</sup>.

Par cette décision, le Conseil d'Etat illustre sa jurisprudence de principe : toute demande d'autorisation sur construction existante est instruite au regard de la réglementation applicable aux travaux projetés peu importe la régularité de la construction existante au regard du document d'urbanisme applicable dès lors que les travaux projetés sont étrangers aux dispositions auxquelles l'existant n'est pas conforme.

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat a validé le raisonnement identique tenu par le tribunal administratif de Nice relativement aux dispositions de l'article UJ6 du PLU de Grasse, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : “ *des travaux tendant à la surélévation d'un bâtiment implanté en méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou à la voie publique ne sont pas étrangers à ces dispositions et n'ont pas pour effet de rendre le bâtiment plus conforme à celles-ci*”.