

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière
—
Avocats
—
Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Permis de construire en zone tendue : la suppression de l'appel s'applique dès lors que plus de la moitié d'un programme est destinée à l'habitation

Le Conseil d'Etat considère qu'un bâtiment « dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation » constitue un bâtiment à usage principal d'habitation au sens de l'article R. 811-1-1 du code de justice administrative issu du décret n° 2013-879 du 1^{er} octobre 2013 (CE, 20/03/2017, req. n° 401463, mentionné au recueil Lebon), lequel prévoit la suppression temporaire de l'appel pour les recours contre les permis de construire portant sur un bâtiment à usage principal d'habitation en zone tendue.

RETOUR SUR LE DISPOSITIF APPLICABLE EN ZONE TENDUE

La réduction du délai de traitement des recours en matière d'opération de construction de logements

L'article R. 811-1-1 CJA^{*1}, créé par le décret n° 2013-879 du 1^{er} octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme, a donné compétence aux tribunaux administratifs pour statuer :

« en premier et dernier ressort sur les recours contre les permis de construire ou de démolir **un bâtiment à usage principal d'habitation** ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du CGI^{*2} et son décret d'application ».

N.B. : Il s'agit des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

UNE INCERTITUDE TRANCHEE CONCERNANT LA NOTION D'« USAGE PRINCIPAL D'HABITATION »

Le choix d'une interprétation aisément compréhensible de la notion d'« usage principal d'habitation »

Le Conseil d'Etat, précisant la notion de « bâtiment à usage principal d'habitation », a conduit un raisonnement arithmétique clarifiant le champ d'application de l'article R. 811-1-1 CJA :

« dans le cas où la construction autorisée est destinée à différents usages, doit être regardé comme un bâtiment à usage principal d'habitation **celui dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation** »

(CE, 20/03/2017, n° 401463)

Les conditions de la suppression de l'appel

Pour appliquer les dispositions de l'article R. 811-1-1 CJA^{*1}, le Conseil d'Etat vérifie les deux conditions cumulatives suivantes :

- le bâtiment doit être **implanté en tout ou partie** sur le territoire d'une commune mentionnée à l'article 232 CGI^{*2} ;
- la demande doit avoir été introduite devant le tribunal administratif **après le 1^{er} décembre 2013**.

N. B. : La dérogation prévue par l'article R. 811-1-1 CJA est temporaire et ne s'applique qu'aux **recours introduits entre le 1^{er} décembre 2013 et le 1^{er} décembre 2018**. Passée cette date, et sauf prolongation, la possibilité de relever appel sera rétablie pour ces recours.

Une clarification s'inscrivant dans un mouvement général d'optimisation du contentieux de l'urbanisme

Associée aux autres moyens de rationalisation du contentieux de l'urbanisme (crystallisation des moyens, annulation partielle etc.), et même si, comme il l'a été rappelé plus haut, sa portée ne sera normalement que temporaire, cette décision confirme, s'il en était besoin, le souci constant du juge administratif de sécuriser et de ne pas retarder les projets immobiliers ayant fait l'objet d'une autorisation administrative.

Exemples concrets

Cas n° 1 :

- 40 % de surface de plancher à usage d'habitation ;
- 30 % de commerce ;
- 30 % de bureau.

Le dispositif est inapplicable.

Cas n° 2 :

- 51 % de surface de plancher à usage d'habitation ;
- 49 % de bureau.

Le dispositif s'applique.

Précisions

→ Le recours exercé contre un **refus d'autorisation de construire** n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 811-1-1 CJA et peut dès lors faire l'objet d'un appel (CE, 25/11/2015, req. n° 390370).

*1 code de justice administrative

*2 code général des impôts

Département Droit public immobilier et énergie

Olivier Bonneau
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson
Maître de conférence en droit public

Fanny Clerc
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Mélissa Rivière
Avocat - Master II droit public des affaires

Maxime Bretelle
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Marion Gélinier
Avocat - Master II droit international et européen

Simon Guirriec
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Nicolas Jarroux
Juriste - Master II droit et contentieux des contrats publics

Laura Descubes
Elève-avocat - Master II droit de l'urbanisme

Contact : ob@riviereavocats.com