



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 2230

Texte de la question

Reprenant les termes de la question écrite qu'elle avait posée le 10 octobre 2006 sous la précédente législature, demeurée sans réponse, Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur le cas d'une commune dont le plan d'occupation des sols indique que dans une zone sont autorisées les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ainsi que les constructions à usage d'habitation « lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ». Elle souhaiterait qu'il lui indique si le maire ou l'autorité administrative peut considérer de manière arbitraire, et en l'absence de toute autre précision, qu'une habitation liée au gardiennage doit correspondre obligatoirement à un petit logement, ce qui exclurait par exemple la construction d'une maison d'habitation séparée des bâtiments consacrés à l'activité artisanale.

Texte de la réponse

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme prévoit, notamment, que le « règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques ». Au regard du projet qui lui est soumis et en fonction des règles édictées dans le plan local d'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme apprécie donc dans quelle mesure celles-ci peuvent ou ne peuvent pas être délivrées. En l'absence d'indication contraire dans le règlement du plan local d'urbanisme, il ne semble donc pas possible pour le maire d'en limiter l'application à des petits logements, et donc de refuser une autorisation portant sur une maison d'habitation séparée des bâtiments consacrés à l'activité artisanale. Toutefois, suivant une jurisprudence constante, il convient de s'attacher non à la qualification de la construction donnée par le demandeur de l'autorisation mais à la nature du projet telle qu'elle ressort des pièces du dossier. L'autorité compétente peut donc refuser un projet en le requalifiant s'il apparaît que la nature du projet est différente de la qualification donnée par le pétitionnaire (Conseil d'État, 14 octobre 1988, Ramos Ibanez et Schreffer, Lebon p. 1075). L'appréciation à laquelle l'autorité compétente doit se livrer reste donc délicate et nécessite une analyse minutieuse du dossier.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2230

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 août 2007, page 5103

Réponse publiée le : 20 novembre 2007, page 7279