



14^{ème} législature

Question N° : 448 de M. Candelier Jean-Jacques (Gauche démocrate et républicaine - Nord) Question écrite

Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement

Rubrique > urbanisme

Tête d'analyse > permis de construire

Analyse > délivrance. réforme. perspectives

Question publiée au JO le : 03/07/2012 page : 4261
Réponse publiée au JO le : 18/09/2012 page : 5143

Texte de la question

M. Jean-Jacques Candelier interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la fin de l'indépendance des législations en matière de permis de construire. La fonction du permis de construire est de sanctionner les règles d'urbanisme. Il ne sanctionne pas les règles de droit privé. Le permis de construire est toujours délivré "sous la réserve du droit des tiers". L'administration n'a pas à connaître les rapports et les servitudes que le candidat-construteur peut avoir avec les propriétaires des terrains voisins, elle ne peut ni prendre parti ni régler un conflit de droit privé entre particuliers au travers d'un permis de construire, surtout si ce conflit porte sur l'exacte portée du titre de propriété invoqué par le demandeur de l'autorisation. Elle ne peut donc pas s'immiscer dans une contestation de servitude de passage, de droit de propriété ou plus généralement dans un conflit de voisinage. En d'autres termes, l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire ne possède aucun pouvoir de police de la propriété privée. Le problème est que les services municipaux sont, dans la pratique, au courant des conflits que les futures constructions ne manqueront pas d'engendrer. Ils sont confrontés à des administrés irrités qui, ignorant le droit en vigueur, suspectent un délit de favoritisme. Il lui demande donc s'il est possible d'envisager une modification du principe d'indépendance des législations, ce qui éviterait aux personnes lésées d'entamer des procédures.

Texte de la réponse

Le principe selon lequel l'indépendance des législations concerne l'application du droit des sols a été établi par le Conseil d'Etat (Conseil d'Etat n° 38893 du 1er juillet 1959 « Sieur Piard »). Conformément à ce principe, l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme prévoit que le permis de construire 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. Le principe d'indépendance des législations a pour avantage la sécurisation juridique de chacune des autorisations à laquelle est soumis un projet. Les décisions prises sur les autorisations administratives étant indépendantes, la non-conformité du projet à une législation sanctionnée par une des autorisations n'entache pas la légalité des autres autorisations. Par ailleurs, l'intégration de l'ensemble des règles applicables à un projet aboutirait à un allongement des délais d'instructions. Or le demandeur peut souhaiter s'assurer aussitôt que possible de la conformité de son projet aux règles d'urbanisme, parallèlement à la poursuite de l'ensemble des démarches nécessaires à l'aboutissement de son projet. Des articulations entre les procédures ont néanmoins été instituées. Le permis de construire peut ainsi tenir lieu d'autorisation au titre de réglementations, ne relevant pas du droit de l'urbanisme mais de champs connexes, moyennant toutefois l'accord d'une autre autorité administrative. Tel est notamment le cas en matière de protection du patrimoine, s'agissant des projets situés dans les périmètres de protection des monuments historiques ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Il en va de même pour les projets situés en coeur de parc national ou en réserve naturelle, au titre de la protection de la nature. Par ailleurs, le permis de construire peut être subordonné à l'accord d'une autre autorité administrative. Il en va ainsi pour les projets en site classé. Quoiqu'il en soit, les assouplissements apportés au principe d'indépendance des législations ne sauraient aboutir à une ingérence de l'autorité administrative dans des rapports entre personnes privées relevant de conflits de voisinage. Ces rapports n'ont pas vocation à faire l'objet d'une approbation par l'autorité administrative, dans la mesure où une telle intervention ne relèverait pas de la poursuite d'objectifs d'intérêt général.

