

N° 389045

**Ministre du logement, de l'égalité
des territoires et de la ruralité
c/ Commune de Lourmarin**

6^{ème} et 1^{ère} sous-sections réunies

Séance du 23 mars 2016

Lecture du 15 avril 2016

CONCLUSIONS

M. Xavier de LESQUEN, rapporteur public

I. Vous est soumise l'intéressante question de savoir si une piscine découverte installée à 4,5 m d'une maison d'habitation peut-être regardée comme une extension de cette dernière pour l'application des dispositions d'un document local d'urbanisme relatives aux constructions autorisées.

II. Les faits sont les suivants.

M. A... a déposé une demande de permis de construire pour l'extension d'une habitation existante à Lourmarin, prévoyant la réalisation d'un cellier, d'un abri extérieur et d'une piscine. Le permis, accordé par un arrêté du maire du 3 juillet 2012, a fait l'objet d'un déféré préfectoral. Avant l'intervention du jugement, le maire a délivré un permis de construire modificatif consistant à rapprocher la piscine de la maison, à laquelle elle se relie par une terrasse dallée.

Le tribunal, statuant par un jugement du 18 octobre 2013, a fait droit au déféré en tant qu'il vise la construction de la piscine, au motif que le projet modifié méconnaissait l'article NC 2 du POS. La cour, saisie par la commune, a annulé le jugement et rejeté le déféré dans cette mesure. Le ministre chargé de l'urbanisme se pourvoit en cassation.

III. Il est soutenu que la cour a commis une erreur de droit et une erreur de qualification juridique en jugeant que la piscine et le dallage projetés constituent une extension de l'habitation au sens de l'article NC 2 du règlement du POS.

Comme vous le savez, les zones NC sont celles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou des richesses du sol ou du sous-sol (cf. l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme alors applicable). Les règles en cause sont les suivantes : l'article NC 1 du POS interdit « toutes les constructions qui ne sont pas directement liées aux activités agricoles ». Par dérogation, l'article NC 2 admet dans la zone « la restauration et l'extension des constructions existantes en vue de l'habitat à condition que leur S.H.O.B. existante soit supérieure ou égale à 70 m² et que ces bâtiments soient clos et couverts ».

C'est donc l'extension de la maison d'habitation existante qui est ici en cause, une maison construite dans les années 1970, dont la SHON est de 159 m².

Le ministre estime tout d'abord que l'extension des habitations existantes doit être appréciée au regard de « la finalité conservatoire » des dispositions. Il s'agit là d'une lecture possible du POS, mais qui ne s'impose pas absolument. On peut concevoir les deux finalités, restauration et extension, comme autonomes, la condition commune étant que la construction existante soit suffisamment grande (70m² de SHOB).

Restent deux membres de phrases quelque peu ambigus. On ne sait pas très bien si la condition que les bâtiments soient clos et couverts s'attache à la construction existante, mais c'est l'interprétation la plus probable. Et Il n'est pas aisé de décrypter le membre de phrase « en vue de l'habitat », qui peut concerner la construction existante ou son extension. Il serait possible de déduire du texte qu'il n'autorise l'extension qu'en vue de l'habitat, ce qui rendrait quelque peu douteux d'en faire profiter une piscine. Mais le point n'est pas soulevé.*

La première branche tirée de ce que l'article NC2 n'autoriserait que des travaux ayant pour but de conserver la construction existante peut donc être écartée.

IV. Vient la question de savoir à quelle condition une piscine peut-être regardée comme une extension de l'habitation existante pour l'application de ces dispositions.

Votre jurisprudence se garde de trop théoriser cette notion, qui se retrouve dans des normes d'urbanisme diverses, dont certaines nationales (l'ancien article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme permet ainsi, pour les communes dépourvues d'un PLU, l'extension mesurée des constructions ou installations existantes). Elle trouve également à s'appliquer indirectement dans le cas où les règles nationales interdisant l'extension de l'urbanisation sont interprétées comme ne permettant aucune construction, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations (cf. pour l'application du I. de l'article L. 146-4 issu de la loi littoral, votre décision du 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924, aux T. récemment confirmée par Commune de Porto-Vecchio du 9 novembre 2015, n° 372531, aux T.). Seules échappent alors à l'inconstructibilité les extensions des constructions existantes, et on comprend la tentation de faire passer pour une extension ce qui est en réalité une nouvelle construction, et donc la nécessité de distinguer les deux notions. Enfin, l'application de règles du document local d'urbanisme relatives aux annexes oblige à distinguer l'extension d'un bâtiment aux constructions accessoires de celui-ci (voyez par exemple, 4 octobre 2000, I..., n° 193942, au Rec.).

Se dégagent pourtant deux traits de l'extension, qui en sont en quelque sorte des conditions.

Vient en premier lieu une condition de continuité, ou de contiguïté, qui se retrouve dans toutes vos décisions. Voyez par exemple la décision Isner, qui se réfère à des constructions non séparés. Elle est d'application stricte : vous avez ainsi jugé que la circonstance qu'une habitation soit reliée à un local artisanal par un auvent d'une longueur de 3 mètres ne suffisait pas à faire regarder ces deux bâtiments comme formant « une seule construction » au sens des dispositions d'un POS selon lesquelles il n'était autorisé qu'une seule construction par tènement (4 février 1994, Commune de Morancé, n° 112512, Tables p. 1257, aux conclusions d'Henri Savoie). Et quel que soit l'objet de la règle, il nous semble que

c'est là un point essentiel, afin qu'une liaison artificielle ne permette pas d'échapper à la règle d'urbanisme.

Vient en second lieu une condition de complémentarité, qui est pour le coup d'interprétation souple, car dépendant de la nature et la destination de la construction existante et de celle projetée, mais également de l'objet de la règle d'urbanisme. Il nous semble que vient en point commun une exigence de communication entre les bâtiments : voyez la décision Isner mais également, la décision du 7 février 1994, M. B... (n° 99382, inédit) qui juge qu'un projet qui ne vise pas à étendre la surface de la construction existante à usage d'habitation, mais à lui juxtaposer un nouveau bâtiment qui doit être regardé comme une construction nouvelle, et non comme une extension.

V. Les piscines sont soumises à permis de construire ou déclaration préalable, selon la surface du bassin (surface de bassin supérieur à 100m² ou 10m² respectivement) ou, en vertu de l'article R. 421-2, dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme lorsque le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés. Quel que soit leur régime, il s'agit d'une construction (voyez 21 mars 2008, C..., n° 269239, Tables p. 968) soumises aux règles d'urbanisme dans tous les cas (voyez 26 novembre 2010, Min. chargé urbanisme c/ Lorin de Reure, n° 320871, aux T., qui juge que la construction est soumise au règlement du PLU alors même qu'elle ne relève d'aucune autorisation d'urbanisme).

Votre décision du 9 mai 2005, Epoux W... (n° 262618, aux T.) a admis qu'une piscine non couverte puisse être regardée comme une extension d'un bâtiment d'usage d'habitation, pour l'application de règles similaire à celle en cause dans notre affaire. Pour reprendre les conclusions de François Sénors il est « possible de faire une lecture constructive de la disposition en cause, afin d'éviter, notamment, le paradoxe qui consisterait à autoriser l'extension du bâtiment d'habitation existant par la construction d'une piscine couverte et d'interdire la réalisation à l'air libre d'une piscine découverte ». En jugeant que la construction de la piscine découverte alors en cause, qui n'était pas attenante à un bâtiment à usage d'habitation existant, ne saurait être regardée, au sens de ces dispositions, comme constituant une extension de celui-ci, vous avez implicitement admis le caractère complémentaire des constructions, la piscine pouvant « être regardée comme le prolongement naturel de cet espace » (cc. Sénors), mais au prix d'une interprétation stricte de la continuité¹.

Pour revenir à l'affaire qui nous occupe, la cour s'est en apparence tenue à ces critères, en relevant que « la piscine et le dallage projetés, [qui] sont implantés dans la continuité de l'habitation existante avec laquelle elles forment une même unité architecturale ». C'est sur ce point que porte la seconde branche du moyen de cassation, le ministre estimant que la cour s'est attachée à un artifice, c'est-à-dire au dallage, pour apprécier la condition de continuité, ou de contiguïté. Nous sommes tenté de le suivre car un dallage, dès lors qu'il n'est pas indissociable de la piscine, ne peut pas plus contribuer à la continuité qu'un auvent (cf. Commune de Morancé) ou encore des terrasses, des murets ou autres traits architecturaux, aussi esthétiques soient-ils. Il convient en effet d'être strict sur ce point, sauf à admettre que le grand canal est attenant au Château de Versailles ou que la Seine est attenante à la Grande

¹ Le CE a certes censuré pour erreur de droit les juges du fond qui avaient jugé que le dallage ou la terrasse qui entoure une piscine est toujours dissociable de la piscine dans l'appréciation des règles d'implantation des constructions (8 février 2006, D..., n° 272188, inédit) : mais c'est justement parce que la dissociabilité est affaire d'espèce.

Arche de la Défense. Et si vous deviez admettre le critère de « l'ensemble architectural », nous vous invitons à le circonscrire très nettement au cas des piscines, qui posent il est vrai un problème très spécifique lorsqu'il s'agit d'apprécier si elles constituent une extension d'une construction d'habitation existante.

Pour revenir à notre affaire, il appartenait à la cour d'apprécier si le dallage était bien indissociable de la piscine, ce dont nous doutons assez fortement du fait de son implantation jusqu'à 4,5 m du bassin. Et si tel n'est pas le cas, la condition de continuité n'est pas satisfaite.

Vous pourrez donc accueillir le moyen d'erreur de droit.

Et par ces motifs nous concluons :

- à l'annulation de l'arrêt attaqué ;
- au rejet des conclusions de la commune de Lourmarin présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.