

## CONCLUSIONS

### M. Louis DUTHEILLET de LAMOTHE, rapporteur public

Cette affaire vous permettra de préciser si le moyen tiré de ce qu'une construction n'est pas accessible aux personnes handicapées est opérant à l'encontre du permis de construire.

Au 278 de l'avenue de Fabron, à Nice, il y a un chemin privé ouvert à la circulation, le chemin dit Castel Gilbert qui dessert, à l'arrière de l'avenue, une série de parcelles où se trouvent plusieurs maisons. La Société BNP Paribas immobilier a déposé le 4 mai 2015 une demande de permis de construire à cet endroit un ensemble immobilier, composé d'une maison individuelle, de quatre bâtiments comprenant 73 logements et d'une piscine. Cette demande a d'abord fait l'objet d'un refus le 22 septembre 2015. A la suite d'un recours gracieux, ce refus a été retiré et le permis a été accordé le 26 janvier 2016. Le recours des voisins a été rejeté par le tribunal administratif de Nice le 6 avril 2017 et vous êtes saisis d'un pourvoi en cassation.

Le principal grief des requérants tient à ce que l'accès au projet, par le chemin Castel Gilbert, serait insuffisant pour la réalisation d'un tel nombre de logements. C'est d'ailleurs ce qui avait motivé le refus initial du maire. Mais ce refus a été rapporté à la suite de modifications pour améliorer et sécuriser la desserte du projet, notamment pour les piétons. A la suite d'avis favorables, notamment de la métropole et du SDIS, le maire a autorisé le projet en l'assortissant des prescriptions suggérées par ces différents avis. Le juge administratif n'exerce sur ces questions qu'un contrôle restreint lorsque le permis est accordé (CE, 3 juillet 1981, *Sté Sordi et fils*, n° 9374, T.). En l'espèce, le tribunal a estimé que le chemin permet à deux voitures de se croiser et a relevé que jusqu'ici il ne desservait que quelques maisons et sera donc suffisant pour le nouvel ensemble, malgré son importance. Dans ces conditions, il n'a pas dénaturé les pièces du dossier en estimant la desserte suffisante, et il n'a pas insuffisamment motivé son jugement en s'abstenant de répondre à un débat sur l'identité des propriétaires indivis et les servitudes existantes sur ce chemin Castel Gilbert, car ces arguments n'étaient présentés devant lui que pour justifier de l'intérêt pour agir des requérants, qui ne faisait guère de doute.

Un troisième et dernier moyen de cassation soutient que le tribunal a commis une erreur de droit en jugeant inopérant le moyen tiré de ce que le permis méconnaissait les articles L. 111-7 et R. 111-18 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les exigences d'accessibilité aux personnes handicapées des nouvelles habitations. Le tribunal s'est en cela conformé à la jurisprudence de la cour administrative d'appel de Nantes (CAA Nantes, 19 avril 2013, n° 11NT03205 ; voir aussi TA Versailles, 3 janvier 2011, n° 0911873) et à la position de la doctrine actuelle.

Il faut distinguer la construction des établissements recevant du public et les autres constructions.

Pour les établissements recevant du public, il ne fait pas de doute que le respect des règles d'accessibilité fait, d'une part, l'objet d'un contrôle a priori, par une mesure de police

administrative et, d'autre part, que ce contrôle s'intègre dans la procédure de permis de construire. En effet, l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « *les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles [d'accessibilité]* ». Pour faciliter la tâche des porteurs de projet, le même article a prévu que si les travaux sont soumis à permis de construire, le permis tient lieu de cette autorisation à condition d'avoir fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente en matière de contrôle de l'accessibilité, c'est-à-dire, selon les cas, le préfet ou le maire (R. 111-19-13 du CCH). Ce mécanisme est rappelé à l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme. Lorsque l'aménagement intérieur de l'établissement n'est pas encore connu, le permis devra ultérieurement être complété d'une autorisation au titre de la police de l'accessibilité.

Il ne fait alors pas de doute que le moyen tiré de la méconnaissance des obligations d'accessibilité est opérant dans un litige relatif au permis de construire. Il est d'ailleurs prévu à l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme que le dossier de permis de construire relatif à un établissement recevant du public doit fournir un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et renvoyant aux pièces définies par le code de la construction et de l'habitation.

Il pourrait sembler logique qu'il en aille de même pour les autres sortes de construction, dès lors que la loi prévoit que toute construction nouvelle doit être accessible. Ce n'est pourtant pas le cas : il résulte des articles L. 111-7 et suivant du code de la construction et de l'habitation que les règles d'accessibilité ne font pas, en principe, l'objet d'un régime de contrôle *a priori*. Une telle autorisation ou non opposition à déclaration préalable n'est pas prévue par les textes. Au contraire, l'article L. 111-7-4 dispose que, « *à l'issue de l'achèvement des travaux (...) soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité* », attestation établie par des contrôleurs techniques agréés. Bien que le champ d'application de cette obligation d'attester après les travaux du respect des règles d'accessibilité se définisse par rapport aux travaux soumis à permis de construire, la loi ne prévoit pas de contrôle de ces règles au moment de la délivrance du permis de construire. C'est ainsi que le pouvoir réglementaire a interprété la loi puisqu'il n'a pas prévu, à l'inverse des établissements recevant du public (ERP), que le dossier de permis de construire doive justifier du respect des règles d'accessibilité, notamment pour les aménagements intérieurs. L'article R. 431-2 prévoit simplement que le projet architectural doit être accompagné d'une attestation de ce que l'architecte « a connaissance de l'existence » des règles d'accessibilité.

Il est vrai que, jusqu'à l'intervention du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, il était prévu, à l'article R. 421-5-2, que le pétitionnaire joignait à son dossier une notice décrivant « *les caractéristiques générales des locaux, installations et aménagements extérieurs au regard des règles d'accessibilité* », ce qui avait pu laisser penser à la doctrine que le permis de construire ne pouvait pas être accordé en cas de méconnaissance des règles d'accessibilité. Mais depuis 2007, l'exigence de fournir cette pièce a disparu. Indépendamment de cette modification, il nous semble que la loi a clairement distingué le cas des ERP, où une autorisation préalable est prévue et articulée avec le permis de construire, des autres constructions pour lesquelles l'autorité compétente en matière de police de l'urbanisme n'est pas en charge, et n'est d'ailleurs pas en capacité, de vérifier le respect par le projet des règles d'accessibilité. Cette obligation pèse sur le maître d'ouvrage et son architecte, et fait l'objet d'un contrôle après les travaux, une méconnaissance exposant à des sanctions.

Nous pensons donc que le tribunal n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant inopérant le moyen tiré de la méconnaissance des règles d'accessibilité dès lors que le permis de construire ne portait pas sur un établissement recevant du public. **PCM nous concluons au rejet du pourvoi et à ce que les requérants versent solidairement une somme de 2000 euros à chacun des deux défendeurs.**