https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article7954

Constructions distinctes - Ensemble immobilier unique - Permis de construire unique ou distinct

- Questions & Réponses - La jurisprudence par thématique - Urbanisme -

Date de mise en ligne : vendredi 28 décembre 2018

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous droits réservés

La circonstance que deux constructions distinctes ne peuvent être exploitées sans l'autre suffit-elle à caractériser un ensemble immobilier unique ?

Non : « la seule circonstance que l'une ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique. »

En principe une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit faire l'objet d'un seul permis de construire.

Par exception, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient (notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage) les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome peut faire l'objet de permis distincts. Il appartient alors à l'autorité administrative de vérifier, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés.

Lorsque deux constructions sont distinctes, la seule circonstance que l'une ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique. En effet un permis de construire a pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'il autorise avec la législation et la réglementation d'urbanisme.

Conseil d'État, 28 décembre 2018, NÂ° 413955