

Urbanisme - Contentieux - Autorisation au Maire de faire appel du jugement rendu le 4 juin 1991 par le Tribunal Administratif de Besançon

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : Mme BEJEAN a déposé en 1988 une demande de permis de construire pour des travaux limités à l'aménagement de combles ne créant pas de surface mais agrandissant un appartement dans les combles.

La Ville a estimé, après demande de pièces complémentaires, que l'ensemble des travaux entrepris par Mme BEJEAN était soumis à permis de construire et, considérant qu'il y avait création de deux logements, a soumis Mme BEJEAN à une participation pour insuffisance de stationnement.

Le problème était donc de savoir si l'ensemble des travaux était soumis ou non à permis de construire, la participation pour insuffisance de stationnement étant liée à l'octroi d'un permis de construire.

Par jugement du 4 juin 1991, le Tribunal Administratif a estimé que si les travaux avaient pour effet d'agrandir les logements aménagés, il n'y avait aucun changement de destination et le permis de construire n'était pas nécessaire.

D'autre part, ces travaux n'emportant pas par eux-mêmes création d'un logement, aucune participation pour non-réalisation d'aire de stationnement ne pouvait être réclamée.

Aussi, le Tribunal a-t-il donc décidé d'annuler la décision du Maire tendant au versement par Mme BEJEAN d'une participation de 40 000 F.

Or, ce jugement a été rendu à l'encontre des conclusions de Mme MOULIN, Commissaire du Gouvernement, laquelle concluait au rejet de la requête de Mme BEJEAN, au motif notamment que le permis de construire demandé pour l'aménagement de combles avait en fait pour but de transformer un immeuble en trois logements rénovés et que cela entraînait donc modification des règles d'urbanisme applicables. Estimant que le problème de stationnement est un problème difficile à gérer, que les textes ne collent plus à la nature des opérations de rénovations immobilières, Mme MOULIN proposait que les intérêts de la collectivité soient le mieux préservés possible et que le nombre de logements ne puisse se multiplier en dehors des règles d'urbanisme.

En cela elle n'a donc pas été suivie.

Or, la Ville se trouvant de plus en plus confrontée à ce genre d'opérations dans lesquelles la rénovation d'appartements vétustes permet la création de 4 ou 5 studios, et ce sans pouvoir exercer un réel contrôle et exiger des taxes de participation, il s'avère opportun de faire appel de cette décision en utilisant l'argumentation de Mme MOULIN.

En faisant appel, la collectivité pourrait à l'avenir se baser sur une jurisprudence dégagée par la haute juridiction administrative, pour régler un problème épineux.

Le Conseil Municipal est donc invité à m'autoriser à faire appel du jugement du Tribunal Administratif devant le Conseil d'Etat.

M. TOURRAIN : C'est très bien de vouloir demander une participation à des frais pour le stationnement, c'est-à-dire indemniser la collectivité pour le stationnement qui n'est pas créé. Mais, pensez-vous, Monsieur le Maire, qu'au moment où on connaît une pénurie de logements sur notre Ville, ce genre de disposition soit de nature à encourager ceux qui vont créer des petits logements, généralement des logements à faible loyer (protestations). Ecoutez, vous savez quand vous habitez dans un bâtiment vétuste, je ne vois pas les locataires payer des loyers exorbitants. Je considère que c'est ce genre de mesures qui peuvent décourager les propriétaires à aménager les logements existants. Je pense qu'on ferait mieux dans ce cas-là de s'étouffer et d'en rester là.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Vous savez que ce n'est pas dans nos habitudes, ce n'est pas dans les vôtres non plus, ça m'étonnerait que vous vous étouffiez sur quoi que ce soit. Lorsqu'un particulier construit une maison où que ce soit, on lui demande de créer des parkings en fonction du nombre d'appartements. S'il n'y a pas de possibilités, s'il ne peut pas, la Ville demande une participation de 20 000 F par aire de stationnement non réalisée. S'il s'agit de bureaux, c'est différent. Pourquoi ferait-on exception lorsqu'il s'agit d'aménager des combles où on fera deux ou trois logements d'étudiants ? Vous savez, je connais un peu les prix qui sont pratiqués sur la Ville pour les logements étudiants. Demander 40 000 F ce sera vite récupéré par le propriétaire par la location.

Le Tribunal Administratif a considéré qu'il n'y avait pas lieu de donner un permis de construire parce qu'il n'y avait pas de modification de destination du bâtiment qui était déjà c'est vrai à usage d'habitation. Mais en réalité il y a création d'appartements donc on a pensé qu'on devrait faire appel, je crois que cela me paraît logique.

M. TOURRAIN : C'est tout à fait justifié quand il s'agit d'une construction nouvelle, quand il s'agit d'un immeuble, quand il s'agit d'une nouvelle propriété. Mais en l'occurrence, il faudrait quand même être assez cohérent, être logique lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation de logements dans des bâtiments anciens, je trouve que le problème est totalement différent et à ce moment-là on pourrait prendre d'autres dispositions.

M. RUEFF : Je crois qu'il faut quand même se rendre compte de ce qu'est ce genre d'opération. Un appartement habité par une famille qui a éventuellement une voiture est transformé en deux, trois ou quatre studios habités par des individus qui souvent ont chacun leur voiture ; donc la création de places de stationnement est nécessaire ou en cas d'impossibilité la compensation financière.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Qui n'est pas favorable à cette décision d'appel ? Monsieur TOURRAIN, vous vous abstenez.

Mme FOLSCHWEILLER : C'est pour une explication de vote. Je crois qu'il faut avoir une réflexion c'est sûr sur ce type de taxe de parking, mais doit-on encourager le stationnement au centre-ville ou pas ? Je crois qu'il y a deux choses, on ne peut pas tout mélanger. Là il s'agit d'un problème vraiment particulier.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : On ne favorise pas le stationnement. La Ville perçoit 40 000 F pour pouvoir construire des parkings à la Mairie ou ailleurs. Mais je crois qu'il y a une réflexion engagée depuis longtemps déjà dans nos services d'urbanisme à ce sujet.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins sept abstentions, en décide ainsi.