

Table des matières

Permis 4 demandeurs / 2 lots.....	1
PA / voirie lotissement / chemin terre.....	2
Maire intéressé / signature PC / président EHPAD.....	3

Permis 4 demandeurs / 2 lots

1) La possibilité pour plusieurs propriétaires de se réunir pour demander conjointement un PC commun était admise par le Conseil d'Etat dès 1999, sous réserve que le ou les bâtiments présentent une unité d'ensemble : CE 28 juillet 1999 n°[182167](#)

Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme : "La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique" ; que ces dispositions ne font pas obstacle à ce que les propriétaires de terrains distincts mais contigus présentent conjointement une demande de permis en vue de la construction, sur les terrains considérés, d'un ou plusieurs bâtiments présentant une unité d'ensemble ;

article [R. 421-1-1](#) applicable à l'époque :

La demande de permis de construire est présentée soit par **le propriétaire du terrain** ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique.

La demande précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux et la destination des constructions et la densité de construction. Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire.

2) Depuis le 1er octobre 2007, le code de l'urbanisme intègre cette possibilité de PC conjoint : l'article R. 421-1-1 qui faisait référence **au** propriétaire d'**un** terrain a été abrogé et remplacé par l'article [R. 423-1](#) qui admet la possibilité qu'il y ait plusieurs propriétaires et plusieurs terrains : Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

- a) Soit par **le ou les propriétaires du ou des terrains**, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;

c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3) La notion d'unité d'ensemble n'est plus une condition.

4) Exemple jurisprudentiel : Cour administrative d'appel de Douai, 14 décembre 2012, [N° 11DA01028](#)

16. Considérant que si une seule demande de permis de construire peut être déposée pour un projet devant être réalisé sur plusieurs terrains appartenant à un ou plusieurs propriétaires, c'est à la condition que ceux-ci soient contigus ;

5) Le cas échéant la demande de PC doit être complétée par la fiche complémentaire / autres demandeurs ; ce qui est bien le cas dans votre dossier.

6) Cependant, le formulaire PCMI ne convient pas en l'espèce puisqu'il y a 2 maisons individuelles dans ce projet conjoint.

7) Si le projet se situe dans un lotissement les demandeurs devront fournir PC28 et 29 pour les 2 lots.

PA / voirie lotissement / chemin terre

Question :

J'ai quelques questions relatives à une demande de PA :

L'aménageur peut-il prévoir de «laisser» la voie commune dans sa forme brute, c'est-à-dire en chemin de terre. Peut-on imposer une voie traditionnelle en enrobé ? Peut-il également stipuler dans la pièce PA.8 programme de travaux que les travaux de finition, tels que l'installation de bordures, de clôtures et des enrobés seront à la charge des colotis ? Existe-t-il un texte régissant la nomenclature de travaux à réaliser ?

Réponse :

C'est effectivement inhabituel et surprenant mais a priori légal.

En effet, aucun article du code de l'urbanisme ne définit les travaux qui sont obligatoirement à la charge du lotisseur.

Au contraire, il ressort de la lecture de l'article [R. 421-19](#), qui définit les lotissements qui sont soumis à PA, que certains équipements peuvent ne pas être à la charge du lotisseur :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. *Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;*

De plus, aucun article du code n'impose qu'une voie soit nécessairement en enrobé. Il importe qu'elle soit d'une largeur suffisante et carrossable pour permettre la desserte sécurisée du terrain

d'assiette mais c'est tout. Par exemple, un terrain peut légalement être desservi par un chemin rural, qui ne sera pas en enrobé.

Il s'agit alors d'une question de droit privé, entre le lotisseur et les acquéreurs de lots ; soit ils sont au courant de cet état de fait au moment de l'achat et ils achètent en connaissance de cause et tout va bien, soit ils ne sont pas au courant et il y aura un litige au civil.

Donc pour vous, au stade de l'instruction du PA, sauf erreur de ma part, il n'y a rien de spécial à faire à ce sujet puisque vous ne pouvez qu'appliquer le code de l'urba.

Maire intéressé / signature PC / président EHPAD

Question :

Un PC est déposé pour l'extension de l'EHPAD. Le maire est en même temps président de cet EHPAD. A ma connaissance, rien n'empêche le maire de délivrer le PC en question, peux tu me confirmer ?

Réponse :

C'est l'article L. [422-7](#) du code de l'urbanisme qui traite du cas du maire intéressé à la signature du PC :

« Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision »

La jp du code Dalloz nous dit ceci :

b. N'ont pas été regardés comme intéressés :

26. Maire assurant la présidence de sociétés ou d'organismes. Un maire accordant un permis de construire à un office public d'HLM, dont il est le président, n'est intéressé au sens de l'ancien art. L. 421-2-5 [actuel art. L. 422-7], ni en son nom personnel ni comme mandataire, ● CE 24 juin 1988, Dedin-Lasportas et a. c/ Ville de Périgueux, no 76935 B: Dr. adm. 1988, no 417. Et un maire ne peut être regardé, en sa seule qualité de président de la société d'économie mixte bénéficiaire du permis, comme intéressé à la délivrance de ce permis. ● CAA Lyon, 21 déc. 2000, SAIEM LPV et Cne de Vizille, no 96LY00002. Et il en est de même: lorsque le maire, président du Syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères, est bénéficiaire du permis de construire une plate-forme de traitement de déchets et un logement de gardien. ● TA Grenoble, 19 oct. 2012, Mme Durand-Lassiaz et a., Feugier et a., no 0900556. ... Ou si le permis est délivré au SIVU dont le maire est le président. ● CAA Marseille, 22 juin 2016, SIVU Salon de Provence-Pelissanne-Lançon-Provence pour l'accueil des gens du voyage de Salon, no 14MA03147. Et n'est pas non plus intéressé au sens de l'ancien art. L. 421-2-5 [actuel art. L. 422-7]: un maire ayant accordé un permis de construire des maisons de retraite à l'hôpital civil dont il est le président. ● CAA Nancy, 14 déc. 1994, CH de Clermont, Cne de Clermont, no 93NC01098. ... Ni un maire qui a la qualité de président du conseil d'administration du centre hospitalier qui a vendu le terrain d'assiette du projet. ● CAA Lyon, 6 avr. 2006, M. et Mme Thiriote, no 03LY02063. ... Ni un maire,

vice-président d'une SEM propriétaire du terrain. • CAA Paris, 26 oct. 1993, Cne de Châtillon et Cne d'Avy, no 93PA00248: Lebon 475 (travaux d'aménagement d'un restaurant exploité par un tiers mais édifié sur un terrain appartenant à la SEM). ... Ni un maire ayant autorisé la construction d'un club-house et d'un entrepôt destiné au matériel d'entretien du golf, alors qu'il est président de la société d'économie mixte chargée de l'aménagement d'un golf. • CE 13 mars 1992, Cne de Savenay, no 122786. ...

On peut en conclure que dans ton cas le maire n'est pas intéressé et peut signer le PC.