

Table des matières

Reconstruction à l'identique + extension.....	1
Construction sur mur mitoyen / accord du voisin ?.....	1
Permis de démolir hors périmètre MH.....	2
Construction de logements / PC dans lotissement / commune carencée.....	2

Annexes :

- réponse ministérielle reconstruction identique + extension

Reconstruction à l'identique + extension

Question : Peut-on admettre dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'une remise l'ajout de deux lucarnes et d'une extension ?

Réponse : Si l'extension est possible après la reconstruction à l'identique, alors les deux peuvent être autorisées simultanément. Cf réponse ministérielle ci-jointe.

Construction sur mur mitoyen / accord du voisin ?

Question : La construction d'un carport adossé à un mur mitoyen nécessite-t-elle l'accord du voisin formalisé dans le dossier de DP ?

Réponse : Vous ne pouvez exiger que les pièces limitativement énumérées par le code de l'urbanisme et retranscrites dans le bordereau des pièces du cerfa. L'accord du voisin n'y figure pas. Tout simplement parce qu'en signant le formulaire de demande, le pétitionnaire atteste avoir qualité pour le faire.

Confirmé par CE 13/12/2013, [n°356097](#) :

"(...) qu'il résulte de ces dispositions que, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme selon laquelle il remplit les conditions fixées à l'article R. 423-1 du même code pour déposer une demande de permis de construire doit être regardé, dans tous les cas, comme ayant qualité pour présenter cette demande (...)

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'en jugeant qu'il appartenait à l'autorité administrative compétente, saisie d'une demande de permis de construire prévoyant des travaux portant sur un mur séparatif de propriété, d'exiger du pétitionnaire, outre l'attestation mentionnée

au point 2, la production d'un document établissant soit que M. B...était seul propriétaire de ce mur, soit qu'il avait l'accord de l'autre copropriétaire de ce mur, la cour administrative d'appel de Marseille a entaché son arrêt d'une erreur de droit "

Permis de démolir hors périmètre MH

Question : Je me permets de vous contacter dans le cadre d'un CUB pour un projet de démolition des constructions existantes et la construction d'une maison jumelée, d'une maison individuelle ainsi que d'un immeuble collectif. Le maire a émis un avis défavorable pour la démolition au motif que cette démolition de la maison à colombage va à l'encontre de la sauvegarde du patrimoine alsacien du village, d'autant plus que le projet dénaturerait complètement le paysage et le style du village. L'ABF a émis un avis défavorable (avis simple). Pourriez-vous me dire si je peux fonder le refus sur l'avis simple défavorable de l'ABF alors que le projet n'est pas dans une servitude MH ? Pourrais-je me baser sur l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme ?

Réponse :

Si les constructions à démolir ne bénéficient d'aucune protection existante ou à venir (PLUI en cours) notamment en étant identifiées comme étant à conserver et puisqu'elle se situent hors périmètre MH, le seul article applicable serait [l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme](#) qui dispose :

"Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

Vous noterez qu'il n'est applicable que **si le projet nécessite un permis de démolir**, c'est à dire si la commune a délibéré pour instituer le permis de démolir sur son territoire ou si le projet se situe dans un périmètre protégé. Cf articles [R. 421-27 et suivants](#).

L'article R.111-27 n'est pas applicable aux démolitions.

En conclusion, si le permis de démolir est exigible, le CUB peut être refusé sur le fondement de l'article L. 421-6 précité. La décision devra être motivée c'est à dire expliquer en quoi la démolition est *"de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."* Vous pouvez vous inspirer de l'avis de l'ABF pour cela.

Construction de logements / PC dans lotissement / commune carencée

Question : le quota de 30 % de logements sociaux se calcule-t-il à l'échelle du lotissement ou dans chaque PC ?

Réponse :

Le service instructeur relève que le projet de PC n'est pas conforme à l'arrêté préfectoral prononçant la carence de la commune en logements sociaux puisqu'il ne comporte pas 30 % de logements sociaux alors qu'il comporte plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher.

En effet, [l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme](#) dispose :

*Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, **dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux** définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.*

Cet article fait référence à toute opération de construction et ne prévoit pas d'exception pour les constructions dans un lotissement.

J'ai recherché s'il existait une jurisprudence qui admettrait d'apprécier le respect de la règle fixée par l'article L.111-24 [à l'échelle du lotissement](#) mais je n'en ai pas trouvé.

Au contraire, la cour administrative d'appel de Bordeaux s'est prononcée sur l'application de la règle, dans un lotissement, [à chaque opération de construction distincte](#) : Extraits :

*46. Il ressort des pièces du dossier de demande de permis d'aménager et du dossier de demande de permis modificatif produits par la société Urban, que le projet autorisé, dans son dernier état, prévoit la réalisation de 32 lots destinés à accueillir des habitations individuelles ainsi que la réalisation de deux macro-lots, destinés à accueillir des immeubles collectifs de plus de douze logements, l'un constitué de 32 logements sociaux et l'autre d'une résidence services séniors qui doit comporter 72 logements. Même si le permis d'aménager n'a pas pour objet d'autoriser la construction de ces immeubles, il appartenait à l'autorité compétente, eu égard aux caractéristiques du projet telles qu'elles ressortaient du dossier de demande, d'apprécier ce projet au regard de l'article L. 111-24 précité du code de l'urbanisme. Contrairement à la présentation qui en est faite dans la demande, **aucun élément du dossier ne permet de considérer que la construction des logements sociaux sur le lot n° 33 et la construction sur le lot n° 34 de la résidence services séniors constituent une même " opération de construction " au sens et pour l'application de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme dès lors qu'elles relèvent de constructeurs distincts et ne sont pas subordonnées l'une à l'autre. Par suite, le respect du quota de logements locatifs sociaux imposé par ces dispositions doit être apprécié pour chacune de ces deux opérations.** S'agissant de l'opération de construction de la résidence de services séniors, il est constant qu'il n'est prévu aucun logement locatif social au sein de ce programme. (...) **Par suite, en prévoyant la réalisation d'un immeuble collectif de plus de douze logements sans aucun logement locatif social, et sans qu'une dérogation préfectorale n'ait été accordée, le permis d'aménager contesté a méconnu les dispositions de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme.***

*58. Compte tenu de ce qui a été dit aux points 44 et 46 ci-dessus, **le moyen tiré de ce que le permis de construire contesté méconnaît l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation repris à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme est susceptible de justifier***

L'annulation de ce permis.

Par conséquent pour ce PC, il appartient au maire de demander, conformément à l'article L. 111-24 précité, **une dérogation au préfet**. Cette demande devra être motivée. Si la demande de dérogation est fondée sur le fait que le quota de 30 % sera respecté à l'échelle du lotissement, elle devra être accompagnée d'une simulation du nombre total de logements attendus dans le lotissement (PC 06805621D0053 y compris) et du nombre de logements sociaux prévus.

14ème législature

Question N° 1812 de **Mme Marie-Jo Zimmermann** (Union pour un Mouvement Populaire - Moselle) Question écrite

Ministère interrogé > Écologie, développement durable et énergie		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > urbanisme	Titre > réglementation	Analyse > reconstruction à l'identique.

Question publiée au JO le : **24/07/2012** page : **4459**

Réponse publiée au JO le : **13/11/2012** page : **6474**

Date de changement d'attribution: **28/08/2012**

Texte de la question

Sa question écrite du 27 septembre 2011 n'ayant pas obtenu de réponse sous la précédente législature, Mme Marie-Jo Zimmermann rappelle à Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie les modalités d'application de l'article L. 111-3 al. 1 du code de l'urbanisme qui permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Lorsque l'immeuble démoli est situé dans une zone du PLU où les constructions sont interdites, mais où seule l'extension mesurée des constructions existantes est permise, le permis de construire sollicité en vue de la reconstruction peut-il prendre en compte cette disposition du PLU ? Ainsi, s'il est vrai que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et démoli depuis moins de dix ans est possible, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (sauf si le PLU, la carte communale ou un PPRN en dispose autrement), le pétitionnaire peut-il demander un permis de construire prévoyant la reconstruction du bâtiment démoli, en application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme et intégrer dans sa demande une extension mesurée dudit bâtiment, ou doit-il déposer une première demande de permis de construire pour reconstruire son bâtiment à l'identique, puis plus tard une seconde demande de permis de construire pour réaliser l'extension mesurée qu'il envisage ?

Texte de la réponse

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le document d'urbanisme en dispose autrement. Ces dispositions permettent de reconstruire des bâtiments détruits ou démolis qui, régulièrement construits, ne respectent plus les dispositions d'un document d'urbanisme postérieur. Les prescriptions du plan local d'urbanisme (PLU) en cause n'interdisent pas explicitement la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition. Elles permettent, en outre, l'extension mesurée des constructions existantes. Il se déduit des termes du PLU que la reconstruction à l'identique intégrant l'extension mesurée est possible dans le cadre d'une même demande de permis de construire.