

Table des matières

Terrasse avec chape béton : quelle formalité ?.....	1
Absence de poteau d'incendie normalisé : refus PC ?.....	2
Cribs à maïs en zone agricole, quelles formalités ?.....	4
Permis de construire pour un projet soumis à la CDAC.....	5
Aire de jeux, modification : formalités ?.....	5

Terrasse avec chape béton : quelle formalité ?

Question : Une terrasse d'une superficie d'environ 120 m², sur une chape de 10 cm de hauteur, nécessite-t-elle un PC ou une DP ?

Réponse : Il faut déterminer si la terrasse crée de l'emprise au sol. L'article [R. 420-1](#) du code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme la projection verticale du volume de la construction.

Pour que la terrasse produise une projection verticale, elle doit présenter une surélévation significative.

Voir en ce sens la réponse ministérielle devant le Sénat [n°11764 du 9 octobre 2014](#).

Extraits :

*- La circulaire du 3 février 2012 « relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme » précise que **les terrasses qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain ne sont pas constitutives d'emprise au sol, sous réserve qu'elles ne présentent pas par ailleurs des fondations profondes. En effet, en l'absence de surélévation significative de la terrasse par rapport au sol, il n'est pas possible d'en opérer une projection verticale.***

*- L'article R. 420-1 du code de l'urbanisme ne précise pas la notion de surélévation significative, au regard d'une hauteur prédéterminée par rapport au sol naturel. Par le passé, **la fixation d'un critère altimétrique à 0,60 mètre s'est en effet révélée trop rigide.** Elle a ainsi conduit à des effets de seuil. Par ailleurs, elle avait pour inconvénient majeur de ne pas prendre en considération les topographies parfois accidentées des terrains. À titre d'exemple, une terrasse peut comporter une hauteur au-dessus du sol excédant 0,60 mètre à l'un des ses côtés, sans toutefois modifier l'aspect architectural du bâtiment auquel elle est rattachée. Dans ce cas, il n'y a pas lieu de considérer que la terrasse est constitutive d'emprise au sol.*

- L'appréciation du caractère significatif ou non de la surélévation de la terrasse doit donc s'apprécier au regard des caractéristiques particulières des constructions et de leur terrain d'assiette. Elle doit nécessairement faire l'objet d'une analyse au cas par cas. Il ne peut pas dès

lors être considéré par avance que toute terrasse comportant une surélévation de 60 centimètres ou plus est nécessairement constitutive d'emprise au sol.

En ce qui concerne le cas qui vous occupe, une chape de 10 cm ne permet pas de produire une surélévation significative. Cette terrasse, malgré sa grande superficie, ne produit donc pas d'emprise au sol. Il s'agit d'une terrasse de plain-pied, qui est dispensée de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en application de l'article [R.421-2 \(j\)](#) du code de l'urbanisme (sauf en périmètres protégés, où elles sont soumises à DP, cf [R. 421-11 \(g\)](#)).

Absence de poteau d'incendie normalisé : refus PC ?

Question : un pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire un hangar dans la zone industrielle de la commune. Le règlement du PLU est respecté. Cependant, la commission de sécurité incendie a demandé qu'un poteau d'incendie soit implanté à moins de 100 m. La commune n'ayant pas cette infrastructure, avons-nous le droit de refuser la demande de permis de construire sur ce motif ?

Réponse : Vous trouverez ci-dessous de la jurisprudence dont il ressort que :

- le PC peut être refusé sur le fondement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (risque d'atteinte à la sécurité publique) si la sécurité incendie ne peut pas être assurée, c'est à dire s'il n'y a pas de poteau incendie à proximité et s'il n'y a pas d'autre moyen de lutte contre l'incendie à disposition (par exemple une réserve d'eau).
- Le pétitionnaire peut prendre à sa charge, s'il est d'accord, l'installation d'un poteau incendie à moins de 100 m de son terrain d'assiette sur le fondement de l'article L. 332-15 alinéa 4 du code de l'urbanisme. Une prescription en ce sens doit alors figurer dans l'arrêté.
- Si le poteau à installer est à plus de 100 m, le pétitionnaire ne peut pas le prendre à sa charge. Si la commune n'a pas le budget pour faire les travaux, le PC est refusé sur R. 111-2 et sur L. 111-11 du code de l'urbanisme.
- Voir avec le SDIS s'il est possible d'installer une réserve d'eau sur le terrain à la place d'un PIN.

Jurisprudence :

- Cour Administrative d'Appel de Nancy, 1ère chambre - formation à 3, 27/06/2013, [12NC01345](#)

M. A...ne conteste pas l'absence de poteau incendie à proximité du terrain d'assiette du projet envisagé ; qu'en outre, l'intéressé n'établit pas l'existence d'autres moyens satisfaisants de lutte contre l'incendie propres à son projet en se bornant à se prévaloir d'un avis favorable de la commission d'arrondissement pour la sécurité contre les risques de panique émis sur le seul fondement de la législation relative aux établissements recevant du public ; qu'il s'ensuit que M. A...n'est pas fondé à soutenir que le préfet du Bas-Rhin a commis une erreur d'appréciation en lui refusant le permis de construire un hall artisanal et commercial de 504 m2 de surface hors oeuvre nette au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

- Cour Administrative d'Appel de Nantes, 2ème Chambre, 25/10/2013, [12NT01223](#)

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment d'une lettre du 30 avril 2010 du directeur du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Calvados, que la parcelle de M. B... est située à plus de 400 m du poteau incendie le plus proche dont le débit est en outre insuffisant ; que le secteur de la Ricquerie, où est implantée cette parcelle, est dépourvu de toute réserve incendie et que la commune du Mesnil-sur-Blangy n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et selon quelles modalités les travaux nécessaires en vue de sa réalisation seront exécutés ; que, dans ces conditions, le maire du Mesnil-sur-Blangy a pu légalement délivrer un certificat d'urbanisme négatif à M. B... sur le fondement des dispositions précitées des articles L. 111-4 et R. 111-2 du code de l'urbanisme, sans que le requérant puisse utilement faire valoir qu'un certificat d'urbanisme positif aurait été délivré à un voisin, que deux permis de construire ont été accordés dans le secteur de la Route de Pont-l'Evêque dans des conditions de desserte par les réseaux d'eau identiques et que sa parcelle est située en zone constructible du plan d'occupation des sols ;

- CAA de BORDEAUX, 1ère chambre - formation à 3, 29/11/2018, 16BX03085, [16BX03086](#),

12. Il ressort des pièces du dossier que le 6 février 2014, le service départemental d'incendie et de secours de la Charente a émis un avis favorable sur le projet de construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation et stockage de matériel recouvert de panneaux photovoltaïques et a prescrit des mesures destinées notamment à proportionner la défense extérieure contre l'incendie à l'importance de la construction projetée, **recommandant soit la pose de deux poteaux de 100 mm normalisés assurant un débit de 1 000 litres/minute chacun, soit la mise en place d'une réserve d'eau naturelle ou artificielle de 240 m³**. La circonstance que la mention selon laquelle " Les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours jointes en annexe devront être respectées par le pétitionnaire " figure après la signature de l'auteur de l'acte n'a aucune incidence sur son **caractère prescriptif**. Par ailleurs, la mention dans l'avis du service départemental d'incendie et de secours selon laquelle " en présence de tension électrique permanente aucune action de lutte contre le foyer principal d'incendie ne pourra être menée " ne caractérise pas un risque incendie résultant de la seule présence de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment envisagé, mais constitue un rappel de la nécessité de dispositifs de coupure d'alimentation. Par suite, les requérants, qui ne peuvent utilement invoquer les conditions d'exécution des prescriptions du permis, ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont écarté le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

- CAA de DOUAI, 1ère chambre, 02/04/2020, [18DA01553](#), Inédit au recueil Lebon

4. Il résulte de l'instruction, et notamment du permis d'aménager délivré par le maire le 2 avril 2012, que parmi les diverses **prescriptions** de ce permis figuraient les dispositions suivantes : " le pétitionnaire se conformera aux prescriptions de sécurité formulées par le service de sécurité et de lutte contre l'incendie, annexées au présent arrêté : ... - **assurer la défense contre l'incendie : en priorité par un poteau d'incendie de 100 mm normalisé (NFS 61.213)** piqué sur une canalisation assurant un débit minimum de 1 000 litres par minute, sous une pression dynamique de 1 bar (NFS 62.200) et placé à moins de 150 mètres de chaque habitation par les chemins praticables. Cet hydrant doit être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci ". Si les époux C... ont positionné cet équipement de sécurité à un endroit où le réseau d'eau potable possède la capacité qualitative et quantitative requise, **il ne résulte pas de l'instruction que ce poteau d'incendie soit situé à plus de 100 mètres du projet de lotissement**. La circonstance qu'il peut aussi être utilisé pour la lutte contre l'incendie de deux autres constructions sur un terrain

voisin ne lui retire pas le **caractère d'équipement propre au lotissement**, dès lors que cet ouvrage est indispensable à la sécurité des quatre constructions du lotissement et qu'il n'est pas établi que le poteau en cause soit principalement destiné à ces deux autres constructions. Cette installation doit donc être regardée comme un équipement propre au lotissement, au sens de l'article **L. 332-15 précité du code de l'urbanisme, dont le coût de réalisation pouvait légalement être mis à la charge des époux C....**

- CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 10/03/2021, [19MA02412](#)

4. En premier lieu, si, ainsi qu'évoqué précédemment, le maire de la commune a refusé de délivrer à M. et Mme C... un permis de construire sur la parcelle cadastrée section A n°2041 au motif que **leur projet était de nature à porter atteinte à la sécurité publique en l'absence de poteau de défense incendie normalisé à proximité**, il ne résulte ni de cette circonstance, à supposer même ce motif de refus légalement fondé, ni des dispositions citées ci-dessus, que le maire aurait eu une obligation, au titre du service public de défense extérieure contre l'incendie, de faire installer un tel point d'eau afin de permettre ladite construction. Par ailleurs, en l'absence de toute construction sur cette parcelle, et donc de tout risque pour la sécurité publique, le maire n'avait pas davantage à prévoir une telle installation au titre de son pouvoir de police.

Cribs à maïs en zone agricole, quelles formalités ?

Un cribs à maïs s'apparente à une sorte de silo. Je n'ai pas trouvé de disposition spécifique aux silos dans le code de l'urbanisme. Par conséquent on applique les règles de droit commun de soumission à DP ou PC selon l'emprise au sol et la hauteur.

L'article 2.6 du règlement du PLUI autorise les cribs à maïs à condition d'être nécessaires à l'activité agricole. Cette disposition est conforme au code de l'urbanisme et notamment son article [R.151-23](#).

Le cribs ne peut donc être autorisé que s'il est nécessaire à une exploitation agricole. Vous pouvez solliciter l'avis de la DDT/SADR si vous avez un doute sur la nécessité.

Voir également la réponse ministérielle n° [12245](#) du 22 novembre 2019 devant le Sénat pour distinguer les silos qui sont nécessaires à l'activité agricole de ceux relevant d'une activité de commerce :

extrait : En application du 1° de l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme, la construction de silos est autorisée en zone agricole d'un plan local d'urbanisme (PLU) dès lors qu'elle est nécessaire à l'exploitation agricole à laquelle le silo est rattaché. En revanche, les silos conçus pour les besoins de collecteurs de grains, de transformateurs ou d'autres acteurs industriels de la filière ne rentrent pas dans cette catégorie et ne peuvent donc être autorisés en zone agricole. C'est le cas par exemple des silos construits par des entreprises exerçant uniquement une activité de commerce de céréales, mais qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement d'une exploitation donnée, comme a pu le rappeler le Conseil d'État (CE 22 novembre 2002, commune de la Roche-Clermault, req. n° 232910 ; CE 10 juin 1992, commune d'Audruicq, req. n° 91476)

Permis de construire pour un projet soumis à la CDAC

Vous souhaitez savoir qui - du maire ou du centre instructeur - doit saisir la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour un PC concernant un centre commercial.

C'est le maire, cf article [R.423-13-2 du code de l'urbanisme](#) :

*Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet relevant de l'article [L. 752-1](#) du code de commerce, le maire transmet au secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial deux exemplaires du dossier, dont un sur support dématérialisé, **dans le délai de sept jours francs suivant le dépôt.***

Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet relevant du deuxième alinéa de l'article [L. 752-21](#) du code de commerce, le maire transmet au secrétariat de la Commission nationale d'aménagement commercial deux exemplaires du dossier, dont un sur support dématérialisé, dans un délai de sept jours francs suivant le dépôt.

Pour le reste, majoration du délai d'instruction du PC notamment, c'est au service instructeur de gérer.

Aire de jeux, modification : formalités ?

Question : J'aurais besoin de votre éclairage concernant des travaux sur une aire de jeux existante en dehors d'un périmètre de protection d'un monument historique. Le projet est composé de la dépose des agrès en béton et jeux existants et de la mise en place de nouveaux agrès en béton et jeux. Pouvez-vous m'indiquer si dans ce cas le dépôt d'une autorisation d'urbanisme est nécessaire ?

Réponse : En dehors des périmètres protégés, les aires de jeux et de sport sont soumises à PA si elles ont une superficie supérieure à 2 hectares : cf article R.421-19 du code de l'urbanisme. Aucune formalité n'est requise donc en l'espèce.