

Table des matières

Parking associé à un ERP / évaluation environnementale.....	1
Règlement de lotissement / panneaux photovoltaïques / L. 111-16.....	2
Normes de stationnement / places PMR.....	2
Permis de construire / mosquée / compétence.....	3
Isolation extérieure / empiètement sur propriété voisine.....	3
Isolation extérieure / surplomb domaine public.....	4

Annexe : extrait du guide de lecture de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Parking associé à un ERP / évaluation environnementale

Question : J'instruis un permis pour un pôle médical. Le projet prévoit un parking de 54 places. Ce parking est-il soumis à permis d'aménager ? Est-il considéré comme ouvert au public ? Nécessite-t-il une évaluation environnementale ?

Réponse :

- Le parking de plus de 50 places qui est prévu dans le PC du pôle médical sera instruit et autorisé dans le cadre du PC, il ne nécessite donc pas le dépôt d'un PA. Cf CE 7 avril 2016, [n° 375495](#) :

6. Considérant, en deuxième lieu, que si, en application des dispositions du j) de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public et comptant plus de cinquante unités doit faire l'objet d'un permis d'aménager, cette obligation ne trouve pas à s'appliquer, eu égard aux finalités communes des deux permis, à l'identité de composition des dossiers de demandes et aux contrôles identiques auxquels leur délivrance donne lieu, lorsque ces aires de stationnement font partie intégrante d'un projet autorisé par un permis de construire ; que, par suite, en jugeant que la délivrance d'un permis de construire à la société Villerdis n'avait pas à être précédée d'un permis d'aménager les aires de stationnement incluses dans le projet autorisé par le permis de construire, en application du j) de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, la cour administrative d'appel de Douai n'a pas commis d'erreur de droit ;

- Ce parking de plus de 50 places est soumis à évaluation environnementale au cas par cas en application de la rubrique 41 de l'[annexe à l'article R.122-2](#) du code de l'environnement, même si le pôle médical auquel il est associé n'est lui-même pas soumis à évaluation environnementale. Cf CE 1er juillet 2020, [n°423076](#) :

4. La cour a jugé que les places de stationnement extérieures qui étaient prévues sur le terrain d'assiette de l'opération et qui étaient une composante de celle-ci ne pouvaient être regardées comme une aire de stationnement ouverte au public au sens de ces dispositions, faute d'être réalisées " de manière isolée ". Toutefois, la circonstance qu'elles faisaient partie d'une opération plus vaste et que le magasin projeté, du fait de sa superficie, ne relevait d'aucune des rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement n'était pas de nature à faire échapper leur réalisation à l'obligation d'évaluation environnementale, dès lors qu'elles entraient dans l'une des rubriques de ce tableau. Par suite, la cour, qui a ajouté une condition non prévue par la rubrique 40 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, a commis une erreur de droit.

- Les parkings associés à un ERP sont bien considérés comme ouverts au public. Cf page 68 du guide ci-joint :

*« Aire de stationnement » : espace réservé au stationnement de véhicules, qui peut être accessible le jour ou la nuit. Elle est notamment dite « ouverte au public » dès lors qu'elle est, payante ou non, associée à un établissement recevant du public en application de l'article R*123-2 du code de la construction et de l'habitation et, plus généralement, dans la mesure où chacun peut y accéder.*

Règlement de lotissement / panneaux photovoltaïques / L. 111-16

Question : J'instruis une déclaration préalable pour la pose de panneaux photovoltaïques sur toiture d'un bâtiment existant. Le règlement du lotissement impose l'intégration des panneaux dans la toiture. Le pétitionnaire souhaite les poser en surimposition et invoque l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. Puis-je faire une opposition à DP ?

Réponse :

Dans un premier temps, j'ai pensé que l'article L.111-16 permettait simplement d'écarter les règles du PLU qui s'opposeraient à la pose de panneaux photovoltaïques, mais que les modalités de pose (interdiction de la surimposition en l'espèce) resteraient opposables.

Or il ressort de la réponse ministérielle [n°31745 du 12 janvier 2021](#) que l'on ne peut pas s'opposer à la mise en place des panneaux en surimposition. *"Ainsi, lorsqu'une demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable porte sur un projet déployant un tel dispositif, notamment des panneaux solaires en toiture y compris en surimposition, il ne peut légalement être pris motif de ce que ce dispositif méconnaîtrait les dispositions du règlement du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions pour refuser l'autorisation demandée."*

Le règlement du lotissement qui impose une intégration des panneaux dans la toiture peut donc être écarté sur le fondement des articles L. 111-16 et R.111-23 du code de l'urbanisme, sauf si lesdits articles ne sont pas applicables (cf L. 111-17).

Normes de stationnement / places PMR

Vous souhaitez savoir si les places PMR comptent parmi les places exigées par le règlement du PLU ou bien si elles doivent s'y ajouter.

Le code de l'urbanisme ne réglemente pas la question des stationnements PMR. Par conséquent en ce qui concerne l'instruction ADS il convient de les compter dans le nombre total de places projetées. Donc dans votre exemple si le nombre minimum exigé est de 20 places et que le projet prévoit 18 places + 2 PMR c'est ok.

Pour votre parfaite information : il ressort de la réglementation accessibilité (non sanctionnée dans le PC puisqu'il ne s'agit pas d'un ERP), que les places PMR doivent représenter au moins 5 % du total. [Cf ici.](#)

Permis de construire / mosquée / compétence

Question : un permis pour l'extension d'une mosquée est-il un permis Etat ? Quels sont les services à consulter ?

Réponse :

Il ne s'agit pas d'un permis Etat. Je vous renvoie vers les articles [L. 422-2](#) et [R. 422-2](#) du code de l'urbanisme pour déterminer les cas où les demandes relèvent de la compétence de l'Etat.

Pour les projets concernant les cultes, l'article [L. 422-5-1](#) du code de l'urbanisme dispose : *"Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis du représentant de l'Etat dans le département si le projet porte sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte."*

Il convient donc d'envoyer le dossier à la préfecture, service des sécurités, en précisant bien que l'avis est demandé en application de l'article L. 422-5-1 du code de l'urbanisme.

Isolation extérieure / empiètement sur propriété voisine

Question : Faut-il demander une servitude de cour commune ou un accord du voisin pour un projet d'isolation extérieure qui empiète sur sa propriété ?

Réponse :

L'empiètement du projet sur la propriété voisine relève du droit privé et n'est pas sanctionné par le code de l'urbanisme.

Les décisions d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Voir en ce sens la mention à faire figurer sur les PC : *"Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme."* (article [A. 424-8](#)).

De plus, en signant le formulaire, le demandeur atteste avoir qualité pour déposer la demande (ce qui sous entend qu'il a obtenu l'accord des personnes concernées).

Par conséquent, la décision de non opposition à DP ne dispense pas le demandeur d'obtenir l'accord de son voisin pour l'empiètement sur sa propriété.

Pour votre parfaite information : depuis le 25 août 2021 le code de la construction et de l'habitation donne un droit de surplomb de 35 cm sur le fonds voisin pour celui qui souhaite poser une isolation thermique par l'extérieur. Ce droit peut donc être mis en œuvre par le demandeur si le voisin ne lui donne pas son accord. Cf articles [L. 113-5-1](#) et [R. 113-19 et suivants](#) du CCH.

Isolation extérieure / surplomb domaine public

Question : Nous avons des demandes d'isolation thermique par l'extérieur sur des façades à l'alignement du domaine public. La mise en place de l'isolation thermique par l'extérieur sur ces façades induit systématiquement un surplomb du domaine public. Comment peut-on autoriser ces travaux ? Dans le cadre d'un permis de construire, est-ce que la pièce PC10 (l'accord du gestionnaire du domaine public) est suffisant ? Dans le cadre d'une déclaration préalable, est-ce que si l'accord du gestionnaire public est joint à la demande, celle-ci peut être autorisée ?

Réponse :

Il ressort des réponses ministérielles [n°63300](#) et [n°97485](#) que l'empiètement sur domaine public pour une ITE peut faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Elle sera exigée via la PC10 pour les permis.

Cette pièce n'étant pas exigible pour les DP, il faudra qu'elle soit fournie spontanément par le pétitionnaire lors du dépôt de la DP.

A défaut il faudra utiliser l'article [R. 423-1](#) selon lequel "*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 (...)*" pour s'opposer à la DP qui empiète sur le domaine public

T

H



Balises

É



M

A

Commissariat général au développement durable

Évaluation environnementale

Guide de lecture de la nomenclature annexée à
l'article R. 122-2 du code de l'environnement

La notion de surface de plancher est à entendre au sens des articles L. 111-14¹⁰ et R. 111-22¹¹ du code de l'urbanisme.

⇒ *Terrain d'assiette*

Il s'agit du terrain concerné par le projet, identifié par les parcelles cadastrales et pouvant être constitué de plusieurs unités foncières contiguës. Il convient de noter que, puisque l'unité de mesure du terrain d'assiette est la parcelle cadastrale, un terrain d'assiette ne peut être inférieur à la parcelle cadastrale d'implantation du projet.

41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

- **« Aire de stationnement »** : espace réservé au stationnement de véhicules, qui peut être accessible le jour ou la nuit. Elle est notamment dite « *ouverte au public* » dès lors qu'elle est, payante ou non, associée à un établissement recevant du public en application de l'article R*123-2 du code de la construction et de l'habitation et, plus généralement, dans la mesure où chacun peut y accéder. .

→ *Exemples* :

- *Aires de stationnement* : construction d'un parking seul, extension d'un parking isolé qui a pour effet d'augmenter le nombre d'unités au point d'atteindre le seuil de soumission à étude d'impact.

- *Dépôts de véhicules* : dépôts de bateaux, ports à sec, casse automobile...

¹⁰ Art. L.111-14 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. [...] »

¹¹ Art. R.111-22 du code de l'urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction [...] »

Ce seuil de 50 unités a été choisi par souci de cohérence avec le code de l'urbanisme et correspond à celui à partir duquel une aire d'aménagement est soumise à la délivrance d'un permis d'aménager en application de l'article *R.421-19 du code de l'urbanisme.

42. Terrains de camping et caravanage

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
42. Terrains de camping et caravanage	Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de plus de 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.	a) Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs. b) Aires naturelles de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 30 emplacements de tentes, caravanes.

Définitions :

- **« Les terrains aménagés de camping et de caravanage »** : ce sont les terrains « destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. (...) » (Article D. 331-1-1, alinéas 1 et 2 du code du tourisme).
- **« Aire naturelle »** : elle est définie par l'article D. 332-1-2 du code du tourisme¹². Les caractéristiques sont précisées au I de l'annexe de l'arrêté du 17 mars 2014 relatif aux normes et à la procédure de classement des terrains de camping en catégorie « aire naturelle ».
- **« Résidences mobiles de loisirs »** : « sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire

¹² Article D.332-1-2 « Par dérogation aux deux premiers alinéas de l'article D.331-1-1, les terrains de camping classés en catégorie « aire naturelle » sont destinés exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravanes. Il est interdit d'y planter des habitations légères de loisirs et d'y installer des résidences mobiles de loisirs. Leur période d'exploitation n'excède pas six mois par an, continus ou pas. Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordés au système d'assainissement. Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière. »
L'annexe précise que le nombre d'emplacements à l'hectare ne peut excéder 30, un hectare étant la superficie maximale d'une aire naturelle.