

## **Table des matières**

Permis de démolir par secteur.....	1
PLUI / formalité de publicité.....	1
Rédaction arrêté PC / taxe d'aménagement.....	2
PVR et parties urbanisées.....	3
DP / piscine / dallage / implantation.....	3
ICPE autorisation.....	4
Projet DCM / TA majorée.....	4
Implantation par rapport à la voie / carport / maison.....	5
Question implantation sur limite / hauteur.....	5
PC / stationnement / concession à long terme.....	6
Refus de PC sur absence poteau incendie ?.....	6
Cub / PC / TA majorée.....	7

annexes :

- lexique de l'urbanisme
- réponse ministérielle n°18843

## **Permis de démolir par secteur**

Comme suite à votre demande, je vous confirme que la commune peut instituer le permis de démolir sur une partie de son territoire seulement ; cf :

[Article R. 421-27](#)

*Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune **ou une partie de commune** où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.*

## **PLUI / formalité de publicité**

Comme suite à votre demande, voici l'article du code de l'urbanisme relatif aux formalités de publicité :

[Article R. 153-21](#)

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres

concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l' article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l' article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

**L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.**

Il ressort de ce texte que le PLUI est opposable à la plus tardive des dates suivantes : premier jour d'affichage ou premier jour d'insertion dans le journal.

## **Rédaction arrêté PC / taxe d'aménagement**

### **Question :**

Nos arrêtés contiennent des nota bene situés après la signature, notamment des informations liées à la fiscalité (taux de la TA, possibilité d'abattement du taux de la TA). Une erreur d'information (taux erroné ; abattement du taux indiqué mais non applicable) dans ces nota bene sont-ils attaquables par le pétitionnaire ? Existe-t-il une jurisprudence ?

### **Réponse :**

Le code de l'urbanisme n'impose pas de faire figurer la taxe d'aménagement dans l'arrêté de PC, bien que ce dernier en constitue le fait générateur.

Les articles [A. 424-1 et suivants](#) mentionnent les dispositions à faire figurer dans l'arrêté et notamment les contributions listées à l'article L. 332-28 (la TA n'en fait pas partie).

Par conséquent ce qui figure à titre d'information ne peut pas engager la responsabilité de la commune.

Par contre un taux erroné mentionné dans un certificat d'urbanisme peut engager la responsabilité pour faute de la commune si le pétitionnaire arrive à démontrer un préjudice directement lié à cette erreur.

## PVR et parties urbanisées

### Question :

Je souhaiterais avoir un renseignement sur l'application et les conséquences de l'instauration d'une PVR. Ci-joint, vous trouverez l'hypothèse d'implantation du CUB ainsi que la délibération instaurant la PVR. La parcelle concernée par le projet semble être en dehors des parties urbanisées de la commune. Peut-on refuser un CUB sur la base du L. 111-3 alors qu'une PVR est toujours active sur le secteur ?

### Réponse :

Il ressort de la délibération instituant la PVR que la commune a décidé d'aménager le secteur en question (voirie, éclairage, réseaux) ; la parcelle 70 faisant partie du secteur concerné par la PVR, il convient de considérer que le terrain est dans les parties urbanisées ; attention cependant, la délibération limite la constructibilité sur une profondeur de 60 m à compter de la rue.

## DP / piscine / dallage / implantation

### Question :

Il s'agit d'un projet d'implantation d'une piscine à 1 m d'une limite séparative. Le règlement du POS dispose que l'implantation est sur limite ou à 3 m. Non loin de là, une piscine a été autorisée à 1 m des limites parce que la piscine était accompagnée d'une « plage en béton » entre la piscine et la limite (le projet n'avait pas de plan de coupe). Dans notre dossier, le plan en coupe n'est pas encore disponible. Mais le pétitionnaire nous a indiqué qu'il prévoyait un platelage en bois entre sa piscine et la limite, le tout au niveau du sol. Deux options : A) Ou nous considérons le projet dans une logique d'« ensemble » (piscine + platelage en bois) qui se situe bien en limite et la piscine peut être construite, B) Ou, compte tenu de la faible épaisseur du platelage posé au sol, nous le considérons comme aménagement paysager et ne prenons en compte que la piscine. Dès lors celle-ci n'est pas implantée en conformité avec le POS. Pourriez-vous me donner votre lecture du dossier ? Si nous retenons l'option A, nous devons par la suite accepter tous les abris de jardin et autres carports implantés à moins de 3m d'une limite et entourés d'un platelage de bois ou d'une dalle béton posés au sol.

### Réponse :

Il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat que la piscine et son dallage forment un ensemble indissociable. Cet ensemble indissociable peut alors être édifié sur limite le cas échéant.

CE, 7 mai 2012, n° [330263](#)

*Considérant, en deuxième lieu, que le tribunal a fait une exacte application des règles d'implantation de la construction de l'article 2 ND 7 du règlement du plan d'occupation des sols en jugeant que la piscine et le dallage qui l'entourait formaient un ensemble indissociable ;*

CE, 8 février 2006, n° [272188](#)

*Considérant qu'en affirmant qu'en principe, le dallage ou la terrasse qui entoure une piscine est*

*toujours dissociable de ladite piscine dans l'appréciation des règles d'implantation des constructions, le tribunal administratif de Lyon a commis une erreur de droit ;*

A mon sens, ce raisonnement ne peut pas être étendu aux abris de jardin et autres carports car la notion d'ensemble indissociable ne pourrait pas être défendue dans ce cas (l'abri de jardin ou le carport sont autonomes, indépendamment d'un platelage en bois).

## **ICPE autorisation**

La procédure d'autorisation environnementale et la procédure de permis de construire sont désormais déconnectées.

Cependant, il faudra indiquer dans l'arrêté de PC qu'il ne pourra être mis en oeuvre qu'après l'obtention de l'autorisation environnementale. Le texte de référence est l'article [L. 425-14 du code de l'urbanisme](#) :

*Sans préjudice du second alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :*

*1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;*

*2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code.*

A toutes fins utiles, extrait des Editions Législatives :

### Installations classées

Depuis le 1er mars 2017 et l'avènement de l'autorisation environnementale unique, il n'y a plus d'obligation de dépôt simultané de la demande de permis de construire et d'autorisation ICPE. Les porteurs de projets soumis à autorisation ICPE peuvent ainsi déposer leur demande de permis de construire quand ils le souhaitent et ne sont plus tenus de fournir à l'occasion du dépôt la justification de leur démarche auprès de la DREAL. La coordination entre les deux législations se fait au moment de l'exécution du permis : voir n° 704.

704

Travaux différés dans l'attente de la délivrance de l'autorisation environnementale unique  
Les permis et les décisions de non-opposition à déclaration préalable ne peuvent pas recevoir exécution avant la délivrance de l'autorisation environnementale régie par les articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement.

## **Projet DCM / TA majorée**

Il ressort du projet de délibération que le nombre de constructions prévisibles dans le secteur majoré serait de 10 pour une surface taxable moyenne de 120 m2.

J'ai donc fait une estimation du produit de la taxe attendue avec le taux maximal (20 %) afin de voir s'il ne dépassait pas l'estimation du coût des travaux.

Voici le calcul pour une maison avec 2 places de stationnement :

$100 \times 376,5 \times 20 \% = 7530$

$20 \times 753 \times 20 \% = 3012$

$2 \times 2000 \times 20 \% = 800$

total = 11 342 euros

soit 113 420 euros pour 10 maisons. Le coût des travaux étant estimé à 122 400 euros, le taux majoré est correct pour l'hypothèse retenue de 10 maisons de 120 m<sup>2</sup> de ST.

La motivation du projet de DCM me paraît correcte, sous réserve de joindre à la DCM qui sera transmise au contrôle de légalité :

- l'étude BEREST qui justifie le coût des travaux

- un plan qui délimite le périmètre du secteur majoré (le projet de plan que vous m'avez transmis fait apparaître le parcellaire cadastral, ce qui n'est pas suffisant) ; je vous invite à faire coïncider le périmètre du taux majoré avec la zone constructible de la carte communale, pour n'induire personne en erreur (les parcelles citées n'étant pas constructibles dans leur intégralité).

Je vous rappelle, mais vous le savez déjà ! que la DCM doit être adoptée avant le 30 novembre pour une prise d'effet au 1er janvier 2020.

## **Implantation par rapport à la voie / carport / maison**

### **Question :**

Le PLU de la commune indique dans son règlement de la zone UB6 que « Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres » Le projet à fait l'objet d'un incomplet car la maison ne répondait pas à cette règle d'implantation (le carport oui). Vis-à-vis du plan de masse modifié (voir pièce jointe) l'implantation de la maison est-elle possible ? L'architecte justifiant d'un ensemble immobilier (avec l'ajout d'une coursive d'entrée) pour relier la maison.

### **Réponse :**

Je n'ai pas une lecture aussi sévère de l'article UB 6 que vous car il parle de "construction" et non de "construction principale". Or en l'absence de disposition spécifique dans le règlement du PLU à ce sujet, un carport est une construction (cf lexique ci-joint). Par conséquent, à mon sens, si le carport est implanté entre 0 et 6 mètres de l'alignement, la maison peut se mettre à l'arrière (au-delà de 5 m de l'alignement selon l'article UB 6)

## **Question implantation sur limite / hauteur**

### **Question :**

Nous avons une interrogation concernant l'article AU 7 qui règlemente les constructions sur limite. Les constructions sont autorisées sur limite lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres. Que doit-on comprendre par hauteur totale ? Celle du projet implanté sur limite ou celle du bâtiment si le projet y est accolé ? Nous avons proposé un refus entre autres, pour l'implantation d'un garage d'une hauteur de 3 m sur limite car la maison a une hauteur au faîtage de 10,45 m.

**Réponse :**

Le refus sur ce motif me paraît sévère ! A mon avis le garage et la maison sont chacun indépendants l'un de l'autre donc je ne pense pas que l'on puisse raisonner sur le tout. De plus, a priori la maison existante respecte le H/2 mini 3 donc rien ne s'oppose, en logique, à autoriser le garage sur limite s'il respecte la condition de hauteur.

## **PC / stationnement / concession à long terme**

Si j'ai bien compris, vous souhaitez savoir si la convention est utilisable dans le cadre de l'article [L. 151-33 du code de l'urbanisme](#) qui dispose :

*Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

La réponse est non, puisque d'une part, une convention valable 1 an et renouvelable par tacite reconduction n'est pas une concession à long terme (mini 15 ans cf réponse ministérielle ci-jointe) et d'autre part il ne ressort pas de la convention que les places seront réservées à l'usage exclusif du constructeur (dans le parking public, les places doivent être matérialisées comme réservées)  
A noter également que les places réservées ne peuvent plus être prises en compte pour d'autres constructions.

## **Refus de PC sur absence poteau incendie ?**

**Question :**

Le maire peut-il refuser un PC au motif que le SDIS demande un poteau d'incendie normalisé (PIN) ?

**Réponse :**

D'après la jurisprudence, l'absence de PIN ne permet pas au maire de refuser un PC mais seulement d'imposer la prescription de mise en place du PIN :

*4. Considérant, d'une part, qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que la voie de desserte et d'accès au terrain d'assiette, dont il ressort du plan de masse qu'elle fait plus de 4 m de large, serait insuffisante pour assurer la circulation des engins de secours et de défense contre l'incendie ; que la commune ne soutient ni même n'allègue que les prescriptions émises par le service tenant à la précision des caractéristiques et des cotations des voies d'accès aux engins de lutte contre l'incendie et à la configuration de la défense extérieure contre l'incendie, laquelle devra être réalisée en accord avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) des Bouches-du-Rhône, s'agissant en particulier de l'implantation des deux poteaux incendie normalisés de 100 mm minimum et de leur localisation, ne pourraient pas être respectées ; **que, dès lors, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme permettaient au maire de la commune de Peypin non pas de refuser le permis de construire demandé, mais seulement d'assortir sa délivrance de prescriptions spéciales destinées à pallier les risques d'incendie** ; que, dès lors, le maire de la commune de Peypin ne pouvait sans erreur d'appréciation refuser la délivrance du permis de construire sollicité sur le fondement des dispositions précitées ;*

CAA de MARSEILLE, n° [15MA04300](#), 20 juillet 2017

*Considérant que l'article 4 du règlement de la zone B2 du plan de prévention des risques d'incendies de forêt, dispose que les constructions à usage d'habitation doivent être situées à une distance inférieure ou égale de 150 mètres d'un point d'eau normalisé, constitué soit par la présence d'un poteau incendie relié à un réseau normalisé, soit par un réservoir public de 120 m<sup>3</sup> ; qu'aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, sans sa rédaction alors applicable : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. ;*

*Considérant que si le maire a opposé l'absence de point d'eau, il lui appartenait toutefois d'assortir le permis de construire modificatif d'une prescription relative à l'installation par le pétitionnaire, à au plus 150 m de la construction, d'un point d'eau conforme aux dispositions de l'article 4 du règlement du plan de prévention des risques d'incendies de forêt concernant le secteur B2, défini comme présentant un danger faible à l'intérieur de la zone bleue du plan de prévention des risques, dans laquelle le danger est qualifié de limité ; que, par suite, la société est fondée à soutenir que le maire ne pouvait lui opposer ce motif de refus ;*

Cour Administrative d'Appel de Marseille, n° [09MA01799](#), 5 mai 2011

## **Cub / PC / TA majorée**

### **Question :**

Par une délibération du 3 septembre 2019, le conseil municipal a fixé à 20 % le taux de la taxe d'aménagement pour le secteur de la rue de x. Ce taux sera applicable à compter du 1er janvier 2020. Un particulier a déposé un certificat d'urbanisme opérationnel pour un terrain concerné par ce secteur. Le délai d'instruction de ce CUB expire au mois de novembre de cette année. Est-il possible,

étant donné que la DCM est intervenue avant le dépôt du CUb, d'imposer le taux majoré au permis de construire qui sera accordé à cette personne ?

**Réponse :**

La réponse est non, en application de l'article [L. 331-20](#) du code de l'urbanisme, qui dispose :

*"La taxe d'aménagement est liquidée selon la valeur et les taux en vigueur à la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions.*

***Si l'autorisation est déposée pendant la période de validité d'un certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué."***

L'article [L. 410-1](#) du même code dispose en effet :

*"Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, **le régime des taxes et participations d'urbanisme** ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique."*

## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### 1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **1.5. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **1.6. Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **1.7. Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **1.8. Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **1.9. Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **1.10. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **1.11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## 1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### **2.4. Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

#### **2.5. Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

#### **2.6. Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

#### **2.7. Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## **2.8. Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## **2.9. Hauteur**

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

## **2.10. Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

## **2.11. Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

<b>Version fiche</b>	<b>Date</b>	<b>Auteur</b>
1	27/06/17	DHUP/QV3

## Concession d'un parc public de stationnement

### Question écrite n° 20071 de [M. Jean Louis Masson](#) (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 11/02/2016 - page 532

#### Rappelle la question [18843](#)

M. Jean Louis Masson rappelle à Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité les termes de sa question n°18843 posée le 12/11/2015 sous le titre : " Concession d'un parc public de stationnement ", qui n'a pas obtenu de réponse à ce jour. Il s'étonne tout particulièrement de ce retard important et il souhaiterait qu'elle lui indique les raisons d'une telle carence.

Transmise au Ministère du logement et de l'habitat durable

### Réponse du Ministère du logement et de l'habitat durable

publiée dans le JO Sénat du 19/05/2016 - page 2107

L'article L. 151-33 du code de l'urbanisme prévoit qu'un pétitionnaire peut satisfaire, de manière alternative, aux exigences du règlement d'un plan local d'urbanisme en matière de stationnement soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement soit par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé. Les aires de stationnement concédées doivent être réservées à l'usage exclusif du constructeur et leur attribution ne doit pas avoir un caractère précaire. Une convention portant sur une période de dix ans ne constitue pas une concession à long terme (CE du 30 juin 1993, SCI du 21-23, rue du Bouquet-de-Longchamp, req. n° 130372). Selon le Conseil d'État, l'engagement de location doit être au minimum de quinze ans (CE 8 déc. 2000, ville de Paris, req. n° 202766). Ainsi, l'obtention d'une concession à long terme sur le domaine public routier communal, par son caractère précaire et non réservé à l'usage exclusif du pétitionnaire, ne répond pas à ces exigences.