

## Table des matières

PA / accès sur RN / avis défavorable DIR.....	1
Retrait de PC / procédure contradictoire préalable.....	1
2 bâtiments contigus sur deux terrains d'assiette / un seul permis de construire.....	2
Extension mesurée en zone naturelle / emprise au sol.....	3
PC et zone humide.....	4
Vente anticipée et de différé des travaux de finition / affichage.....	7

## PA / accès sur RN / avis défavorable DIR

Cet avis de la DIR Est est motivé en fait mais pas en droit. Il s'agit d'une consultation obligatoire mais l'avis est simple. Pour refuser un PA ou imposer des prescriptions sur la base d'un avis défavorable dans ce cas il faudrait se fonder sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en démontrant un problème lié à la sécurité publique (l'article R. 111-5 spécifique aux voies et aux accès n'étant pas applicable dans les communes dotées d'un PLU). La DIR Est ne fait valoir aucun motif de sécurité pour justifier son avis défavorable. **Il n'y a donc a priori aucun motif de refus ou de prescription en l'espèce.**

**Cependant** la DIR Est justifie son avis défavorable au motif que le secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement et qu'il faudrait s'assurer de la compatibilité de l'accès projeté dans le PA avec ce projet d'aménagement. Elle renvoie à la commune pour l'examen de la compatibilité.

De plus, l'article [L. 123-8](#) du code de la voirie routière (non applicable en ADS) dispose : *"Les voies publiques ou privées à créer qui doivent, soit traverser une route nationale, soit y aboutir, ne peuvent être établies, dans leurs parties en contact avec cette route, que suivant des projets préalablement agréés par l'autorité qualifiée qui peut subordonner son agrément, notamment, à l'adoption de dispositions propres à éviter tout cisaillement des courants de circulation sur cette route."*

Dans ces conditions, il serait sage, pour ne pas mettre le lotisseur en difficulté après l'obtention de son PA, de voir avec la commune ce qu'il en est de la compatibilité précitée.

## Retrait de PC / procédure contradictoire préalable

La procédure contradictoire est prévue par l'article [L. 122-1](#) du CRPA. Elle est exigée pour les décisions mentionnées à l'article [L. 211-2](#) du même code et notamment pour les décisions qui retirent ou abrogent une décision créatrice de droits.

C'est pourquoi le retrait d'un PC doit être précédé d'une procédure contradictoire.

La chronologie est la suivante :

1) détection de l'illégalité du PC accordé

2) envoi de la lettre de procédure contradictoire au bénéficiaire du PC, pour l'informer de l'illégalité et du projet de retrait et l'inviter à présenter ses observations

3) mise en attente du dossier le temps que le délai imparti pour présenter les observations soit écoulé (le CRPA ne fixe pas de délai, 15 jours est un délai raisonnable)

Attention, il convient de savoir que ce délai de 15 jours se compte à partir du moment où :

- soit les pétitionnaires ont reçu le recommandé (présents lors du passage du facteur)
- soit les pétitionnaires ont récupéré leur recommandé à la Poste
- soit à compter de l'avis de passage, si le recommandé vous revient non réclamé.

(conséquence de CE, 30 décembre 2015, n°[383264](#))

4) à l'expiration du délai, l'arrêté de retrait du PC est signé et notifié au pétitionnaire. Le maire qui retire le PC reste saisi de la demande, sur laquelle il lui appartient de statuer. C'est pourquoi il est opportun dans le même arrêté à la fois d'une part de retirer le PC illégal et d'autre part de refuser le PC (les considérants pour la motivation étant communs aux 2 décisions).

## **2 bâtiments contigus sur deux terrains d'assiette / un seul permis de construire**

Vous souhaitez savoir si le pétitionnaire peut déclarer les deux bâtiments contigus afin de pouvoir créer une plus grande extension.

Pour que les deux bâtiments contigus, qui appartiennent à deux propriétaires distincts et se situent sur deux terrains d'assiette distincts soient pris en compte dans le même PC, il faut que les propriétaires des 2 terrains soient les demandeurs du PC.

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. (...)*

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 ; (...)*

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

## **Extension mesurée en zone naturelle / emprise au sol**

1) L'article N 2.6 du règlement du PLU autorise l'extension mesurée des constructions existantes. L'article N 9.1 du même règlement limite l'emprise au sol à 20 % de la superficie du terrain.

2) Ces deux articles sont indépendants l'un de l'autre : l'extension mesurée est fonction de la construction existante alors que l'emprise au sol est fonction de la superficie du terrain. Par conséquent la circonstance qu'un projet respecte la limite d'emprise au sol ne le dispense pas de respecter la notion d'extension mesurée. Voir en ce sens CAA Nantes ci-dessous.

3) Il ressort des plans que vous m'avez fournis que :

- emprise au sol du projet (cf RDC) : 103,85 m<sup>2</sup> alors que existant : 54,08 m<sup>2</sup> : il y a donc ici une augmentation de 200 % de l'existant

1er étage : existant : 53,66 m<sup>2</sup>, projet 72,28 m<sup>2</sup> soit 134 % de l'existant

Lorsque le projet présente une surface supérieure à la construction initiale, il ne peut être qualifié d'extension : il s'agit d'une nouvelle construction.

En tout état de cause, il ne s'agit en l'espèce pas d'une extension mesurée !

Ci-dessous quelques exemples jurisprudentiels sur la notion d'extension mesurée :

- CE 18 novembre 2009, [326479](#) :

Considérant, d'autre part, qu'il résulte des dispositions du 5.2 de l'article UA 5 qu'il n'est pas prévu de surface minimale dans le cas où le projet de construction peut être regardé comme l'extension mesurée d'une construction existante ; qu'il ressort des pièces du dossier que, pour chacun des projets, qui constitue l'extension d'une construction existante, l'augmentation de la surface hors oeuvre brute est de l'ordre de 30 % et les effets des constructions nouvelles sur l'emprise au sol sont limités ; que les constructions autorisées par les permis de construire en cause dans le litige doivent donc être regardées comme une extension mesurée des constructions existantes, pour laquelle aucune surface minimale n'est requise ;

- CE 24 janvier 1994, [127910](#) :

"qu'il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire présentée par M. X... avait pour objet de porter de 76 à 168 m<sup>2</sup> la superficie hors oeuvre nette de la construction existante ; que les travaux envisagés ne pouvaient être regardés comme constituant une extension mesurée d'un bâtiment existant au sens des dispositions précitées du règlement du plan d'occupation des sols ; qu'ainsi, le maire de Rully était tenu de refuser le permis sollicité "

- CAA Nantes, 2 juillet 2019, [18NT02687](#) :

3. Il ressort des pièces du dossier, et notamment des termes utilisés par le pétitionnaire lors de sa déclaration préalable de travaux du 16 juin 2015, que le bâtiment existant pris dans son ensemble est un immeuble d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> dont seuls 80 m<sup>2</sup> sont affectés à un usage d'habitation. L'extension sollicitée par M. A...afin de construire une aire de stationnement close, couverte, est d'une surface de 148 m<sup>2</sup>. Il ressort des plans produits par le requérant qu'elle se situe dans la continuité de son habitation. Dès lors, elle ne peut être regardée comme une extension mesurée d'une construction à usage d'habitation au sens des dispositions du plan local d'urbanisme précité sans que le requérant puisse utilement faire valoir que l'extension envisagée n'est pas à usage d'habitation ni que ce sont les 20 582 m<sup>2</sup> de la totalité de sa propriété qui auraient dû être pris en compte pour analyser le caractère mesuré de la construction en litige.

- CAA Nantes, 12 février 2018, [16NT02720](#) :

9. Considérant que le projet ici en cause prévoit la création de " surfaces de planchers " de 70 m<sup>2</sup>, pour une construction qui en comptait au total 105 m<sup>2</sup>, et représente ainsi une extension correspondant aux deux tiers de la surface existante ; qu'un tel accroissement ne peut être regardé comme une extension mesurée, seule autorisée par les dispositions précitées du plan ; que, dès lors, les requérants sont fondés à soutenir devant la cour que l'article N2 du plan local d'urbanisme a été méconnu ;

4) Par conséquent le projet doit être refusé.

Je vous invite à me signaler au titre du contrôle de légalité tout PC qui sera délivré par le maire en contradiction avec votre proposition de refus.

## **PC et zone humide**

## Question :

L'article UA 6 impose une implantation entre 0 et 5 mètres par rapport à la rue. Un PC a été déposé avec une implantation à 9,69 m par rapport à la rue en raison de la zone humide présente sur une partie du terrain. Le titre 1 Dispositions générales (page 7) évoque ces zones humides avec une étude à réaliser. Est-ce que le projet peut déroger à la règle d'implantation pour ce motif ? Concrètement qu'est-ce qu'on doit demander/vérifier par rapport à ces zones humides ?

## Réponse :

### Dispositions applicables :

#### - Règlement du PLU page 7 :

*"Éléments naturels : zones humides.*

*Les zones à dominante humide sont repérées au plan de zonage. En cas de projet au sein des zones U ou A, une étude de détermination des zones humides devra être réalisée dans les secteurs concernés et les éventuelles zones humides avérées mises en avant à travers cette étude devront être préservées de toute urbanisation ou compensées au double de la surface si tout ou partie de la zone est impactée. Les secteurs où l'étude déterminerait l'absence de zone humide pourront être aménagés en fonction des possibilités offertes par le présent règlement. Dans tous les cas, elles sont inconstructibles en zone N. "*

#### - Règlement du PLU article UA 6 :

*" Dispositions particulières au secteur UA : Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le nu de la façade devra être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques (...)"*

- **Article R. 111-26 du code de l'urbanisme** : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement."

#### - Analyse :

- *"Les zones à dominante humide sont repérées au plan de zonage"*

C'est le cas en l'espèce, le terrain est partiellement concerné par une zone à dominante humide.

*"En cas de projet au sein des zones U ou A, une étude de détermination des zones humides devra être réalisée dans les secteurs concernés et les éventuelles zones humides avérées mises en avant à travers cette étude devront être préservées de toute urbanisation ou compensées au double de la surface si tout ou partie de la zone est impactée. Les secteurs où l'étude déterminerait l'absence de zone humide pourront être aménagés en fonction des possibilités offertes par le présent règlement. Dans tous les cas, elles sont inconstructibles en zone N. "*

Ces dispositions posent problème car **le règlement du PLU ne peut légalement imposer au pétitionnaire de fournir des pièces non prévues par le code de l'urbanisme**. Voir bordereau des pièces formulaire cerfa .

Or, sauf erreur de ma part, le code de l'urbanisme ne prévoit en aucun cas de joindre au dossier de PC une étude de détermination des zones humides. Par conséquent la phrase "*les éventuelles zones humides avérées mises en avant à travers cette étude devront être préservées de toute urbanisation ou compensées au double de la surface si tout ou partie de la zone est impactée*", qui aurait permis d'écarter la règle d'implantation imposée par l'article UA 6 n'est pas applicable.

- **Règlement du PLU article UA 6** : "*Dispositions particulières au secteur UA : Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le nu de la façade devra être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques (...)*"

Ici il y a une disposition particulière au plan de zonage, à savoir la zone à dominante humide. Mais à défaut de précision dans l'article UA 6 à ce sujet, nous ne pouvons que nous rapporter aux dispositions de la page 7 précitées, qui ne sont pas applicables en l'absence d'étude de détermination des zones humides (non exigible du pétitionnaire).

- L'article **R. 111-26** du code de l'urbanisme précité pourrait permettre d'imposer des prescriptions de recul à la construction afin de préserver la zone humide (si elle est avérée) ; par conséquent, sur la base de cet article, on pourrait admettre que l'article UA 6 soit écarté pour permettre une implantation de nature à préserver la zone humide (à condition que la zone humide soit avérée).

- **Article R. 214-1 (paragraphe 3.3.1.0.) du code de l'environnement** : les travaux sur zone humide d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare sont soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau et ceux d'une superficie supérieure à 0,1 hectare et inférieure à 1 hectare sont soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Ce n'est pas le cas en l'espèce, le dossier ne nécessite donc pas d'autorisation / déclaration loi sur l'eau.

### **Conclusion pour répondre à vos questions :**

1) A mon sens le projet peut être accepté en l'état sur la base de l'article R. 111-26 à condition qu'il s'agisse d'une zone humide avérée. Voir avec la commune ce qu'il en est ! (pourquoi matérialiser des zones à dominante humide au plan de zonage ET demander une étude de détermination des zones humides ?)

2) Le code de l'urbanisme ne prévoit rien de particulier concernant les zones humides, pas de pièce exigible, pas de consultation obligatoire à faire. Par conséquent le seul article applicable est le R. 111-26 qui permet d'imposer des prescriptions si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement. A mon avis, lorsque la zone humide entre dans le champ d'application de l'article R. 214-1 du CE (càd mini 1000 m<sup>2</sup>), vous laissez la main au service chargé de la police de l'eau (qui va instruire la déclaration ou l'autorisation) pour juger des conséquences dommageables. Il faut cependant mettre une mention dans l'arrêté de PC, en application de 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."

Ainsi, si le projet est refusé au titre de la loi sur l'eau, le PC ne pourra être mis en œuvre.

Pour les zones humides inférieures à 1000 m<sup>2</sup>, il appartient au cas échéant au maire d'imposer des prescriptions fondées sur R. 111-26 pour protéger la zone humide.

## **Vente anticipée et de différé des travaux de finition / affichage**

Il ne ressort d'aucun article du code de l'urbanisme que les travaux ne pourraient débuter qu'après l'affichage de la décision et la purge du délai de recours des tiers.

L'arrêté de vente anticipée et de différé des travaux de finition est exécutoire (c'est à dire qu'il peut être mis en œuvre) à compter de sa notification au pétitionnaire et de sa transmission au préfet pour contrôle de légalité (cf par analogie article [L. 424-7](#) du CU).

L'affichage sur le terrain conditionne le point de départ du délai de recours des tiers (cf article [R. 600-2](#)) ; il ne conditionne pas le début des travaux.