

Table des matières

Recours à l'architecte / prise en compte des constructions existantes ?.....	1
Servitude de passage / lotissement.....	2
Avis défavorable de l'ABF / délai d'instruction non majoré / nature du tacite ?.....	2
Antenne de radiotéléphonie mobile / extension réseau électrique.....	3

Recours à l'architecte / prise en compte des constructions existantes ?

Question : Je me permets de vous interroger au sujet du recours à un architecte dans le cadre d'un projet agricole. Un agriculteur dépose un PC portant sur la création de 149.47 m² habitation et 454.95 m² d'exploitation agricole. Il existe déjà 249 m² d'habitation sur le terrain et 608 m² de bureaux, commerce et exploitation agricole. Soit un TOTAL de 1461 m². Comment dois-je lire ce qui suit ? « Depuis le décret du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la dispense de recours à un architecte est permise pour « les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique (EARL), qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance ». Elle concerne les surfaces de moins de 800 mètres carrés. » Je ne tiens compte que de la création ou je cumule avec l'existant ?

Réponse :

Extrait de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

Il ne ressort pas du code de l'urbanisme que les constructions existantes sur le terrain doivent être prises en compte dans le calcul du seuil de recours à l'architecte lorsque ces constructions existantes ne sont pas modifiées.

L'article R. 431-2 ne dispense le pétitionnaire de recourir à un architecte que lorsqu'on son projet comporte une seule construction (neuve). Par conséquent, un PC qui comporte plusieurs constructions neuves ne sera pas dispensé d'architecte si le total de la SP de ces constructions dépasse les seuils (a ou b en l'espèce).

En l'espèce il y a deux constructions mais de natures différentes, la maison (qui ressort du a) et la construction agricole (qui ressort du b).

Ni l'une ni l'autre ne dépassant les seuils (150 m² et 800 m²) à mon sens il ne faut pas d'architecte, sous réserve que ces deux constructions ne soient pas des modifications ou extensions des constructions déjà existantes sur le terrain.

Servitude de passage / lotissement

Question : Le pétitionnaire souhaite diviser une parcelle en plusieurs lots. Cependant, le POS interdit la construction de plus de 3 logements pour une voirie de 6 mètres de large. Le pétitionnaire indique qu'il souhaite uniquement réaliser du stationnement supplémentaire sans création de logement. De plus, il me semble que ce type de projet est soumis à permis d'aménager car l'accès aux lots se fait par une simple servitude de passage. Qu'en pensez-vous ?

Réponse :

- sur la question de savoir si la servitude de passage constitue un espace commun soumettant la division à permis d'aménager (cf R. 421-19) :

Il ressort de cette [réponse ministérielle](#) que "si (...) les travaux permettant la servitude de passage sont réalisés au moment de la division, la servitude entre alors dans le champ des voies et espaces communs énoncés par l'article R. 421-19 du code et les travaux sont soumis à permis d'aménager. Lorsque la servitude est préexistante à la division (...) l'opération est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. "

(vous verrez que cette RM date de 2009 et fait donc référence à une ancienne version de l'article R. 421-19, qui soumettait à PA les divisions en fonction du nombre de lots, en plus de la notion de voies et espaces communs).

- sur le respect de l'article UC 3 fixant une largeur minimale de voie en fonction du nombre de logements : une servitude de passage n'est pas une voie privée, l'article UC 3 n'est pas applicable.

Avis défavorable de l'ABF / délai d'instruction non majoré / nature du tacite ?

Vous souhaitez avoir mon avis sur la nature de la décision implicite qui intervient dans le cas suivant :

- le projet est situé dans les abords d'un MH
- l'ABF a donné un accord avec prescriptions (ou a refusé de donner son accord)
- la majoration du délai d'instruction n'a pas été faite dans le premier mois à compter de la réception du dossier en mairie, le délai d'instruction est donc celui de droit commun (3 mois ou 2 mois si PC maison individuelle)
- le maire n'a pas statué à l'issue du délai d'instruction.

La question est de savoir si la demande fait l'objet d'une décision implicite de rejet ou d'un PC tacite.

Le principe du permis tacite qui intervient en cas de silence de l'autorité compétente est fixé par l'article [R. 424-1 \(b\) du CU](#).

Des exceptions à ce principe sont posées par les articles R. 424-2 et R. 424-3.

Un projet qui se situe dans les abords d'un MH nécessite l'accord de l'ABF et ce cas est prévu par l'[article R. 424-3](#) qui dispose : *Par exception au b de l'article R.424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié, dans les délais mentionnés aux articles R. 423-59 et R. 423-67, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions.*

C'est donc l'article R. 424-3 qui fixe les conditions dans lesquelles le PC fait l'objet d'un rejet implicite pour un projet situé en abords MH :

- le maire n'a pas statué dans le délai d'instruction
- l'ABF a notifié un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions dans le délai de 2 mois à compter de la réception de la demande d'avis (combinaison R. 423-59 et R. 423-67)

Par conséquent, si l'ABF émet son avis défavorable ou favorable avec prescriptions dans le délai de 2 mois à compter de la réception de la demande d'avis dans ses services et que cet avis intervient dans le délai d'instruction, il est opposable au pétitionnaire. Ce dernier ne peut alors pas bénéficier d'un PC tacite en cas de silence du maire au bout des 3 mois de droit commun. La circonstance que la majoration de délai n'a pas été faite dans le premier mois n'aurait de conséquence que dans l'hypothèse où l'avis de l'ABF interviendrait en dehors du délai d'instruction de droit commun (dans ce cas son avis ne serait pas opposable et le PC serait tacite).

Antenne de radiotéléphonie mobile / extension réseau électrique

Vous souhaitez savoir de quelle manière la commune peut mettre à la charge de la société ORANGE le coût de l'extension de 200 m du réseau ENEDIS pour l'installation d'une antenne-relais.

C'est possible par le biais de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme.

Voir en ce sens la note dans les Editions Législatives :

Antennes-relais

Dans le cadre du vote de la loi ELAN, une modification a été apportée à l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme, afin d'inclure expressément dans le champ de la PEPE les installations industrielles « relatives aux communications électroniques » (v. n° 19). Cette modification, entrée en vigueur le 25 novembre 2018, permettra aux maires d'exiger le versement d'une telle participation, à l'occasion, notamment des travaux d'implantation d'antennes-relais sur le territoire de leur commune.

J'attire votre attention sur le fait que l'arrêté de DP constitue le fait générateur de la participation pour équipement public exceptionnel et qu'à ce titre, le montant de la participation ou son estimation doit figurer dans l'arrêté ; à défaut, le pétitionnaire pourra contester l'exigibilité de la participation.

Article L. 332-28 du code de l'urbanisme : « Les contributions mentionnées ou prévues au c du 2° de l'article L. 332-6-1 [participation pour équipement public exceptionnel], (...) sont prescrites, selon le cas, par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable ou l'acte approuvant un plan de remembrement. Ces actes en constituent le fait générateur. Ils en fixent le montant, (...). »

Article A. 424-5 du code de l'urbanisme : " Lorsque l'arrêté met à la charge du ou des bénéficiaires du permis une ou plusieurs des contributions mentionnées à l'article L. 332-28, il précise la nature et le montant ou la valeur estimée de chacune d'elles. Il en est de même, en cas de permis tacite ou de décision de non-opposition à une déclaration préalable, de l'arrêté qui fixe les participations exigibles du ou des bénéficiaires de la décision tacite."