

## Table des matières

Calvaire (croix) / urbanisme.....	1
Participation pour voirie et réseaux (PVR) / piscines.....	2
Nouveau PC après PC précaire.....	2
Droit à construire sur une parcelle.....	3
PC ICPE / articulation code environnement.....	3
Sous-sol parking / PPRI.....	4
PA / autorisation environnementale en 2014.....	5
Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).....	5
Légalité PA / places de stationnement.....	6
Bassin rétention eaux pluviales / prospect.....	6
Terrain à cheval sur deux propriétés / indivision.....	7

annexes :

- lexique national de l'urbanisme
- ancien article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme
- ancien article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme

## Calvaire (croix) / urbanisme

Vous souhaitez savoir si le déplacement d'un calvaire (croix) d'une parcelle privée à une autre, était soumis au code de l'urbanisme.

**- En ce qui concerne la soumission à une formalité au titre de l'urbanisme (DP) :**

Le code de l'urbanisme pose ce principe :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont **dispensées** de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

[Cf R. 421-1](#)

Je pense que le calvaire est **dispensé** de toute formalité, pour 2 motifs :

1) ce n'est pas une construction (pas d'espace utilisable par l'homme, cf lexique ci-joint)

2) quand bien même ce serait une construction, je suppose qu'il remplirait ces conditions de dispense :

#### R. 421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

-une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

-une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

-une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

Si les critères de hauteur et d'emprise sont réunis, et que le terrain de la nouvelle implantation ne se situe pas dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement alors le calvaire est dispensé de toute formalité au titre de l'urbanisme.

#### **- En ce qui concerne les règles de fond :**

La circonstance que le calvaire soit dispensé de formalité ne dispense pas ceux qui veulent le mettre en place de respecter, le cas échéant, les règles du PLU.

Par exemple les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou aux limites séparatives si la rédaction du règlement les rend applicables aux ouvrages ou installations de ce type.

## **Participation pour voirie et réseaux (PVR) / piscines**

Vous souhaitez savoir si la PVR (ancien article L. 332-11-1 ci-joint) est applicable à la construction d'une piscine.

La réponse est non car la PVR est due à compter de la construction d'un **bâtiment** sur le terrain (cf ancien article L. 332-11-2 du CU ci-joint) ; une piscine n'étant pas un bâtiment, elle ne peut constituer le fait générateur de la PVR.

## **Nouveau PC après PC précaire**

Si je comprends bien, le pétitionnaire a obtenu un PC précaire à une époque car son projet n'était pas conforme au document d'urbanisme. Le pétitionnaire vient de déposer un nouveau dossier pour le même projet et le PC pourra être accordé de manière classique car un nouveau document d'urbanisme a été approuvé et le projet y est conforme.

Pour répondre à votre question, le nouveau PC n'a pas l'obligation de mentionner le précédent PC précaire.

Le pétitionnaire se retrouverait alors avec 2 PC sur le même terrain, ce qui est son droit, cf [L. 424-5 CU](#) :

La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.

La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière. Cependant, pour clarifier la situation, le pétitionnaire pourrait demander le retrait de son PC précaire et dans ce cas il serait alors indiqué dans le nouveau PC que le PC précaire est retiré.

Attention également à la problématique de la taxe d'aménagement, si le PC précaire en a généré.

## Droit à construire sur une parcelle

Vous souhaitez savoir :

*1) si l'emprise au sol définie à l'article 8 du règlement du PLU se calcule sur l'ensemble du terrain d'assiette du pétitionnaire ou uniquement sur la partie "constructible" de son terrain dans la mesure où une partie de ce terrain se trouve impactée par une zone à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU (parc et jardin à maintenir, figurant sur le document graphique).*

Je relève que l'article 8 ne précise pas que l'emprise au sol devrait se calculer hors partie protégée au titre de L. 151-23 ; sauf erreur de ma part, aucune disposition du code de l'urbanisme ne permettrait de fonder un calcul restrictif. Pour boucler la boucle il faudrait faire une recherche de jurisprudence mais ma charge de travail ne me le permet pas en ce moment. Pour ma part j'appliquerais le calcul sur le terrain d'assiette dans son ensemble.

*2) si les règles d'implantation s'appliquent à l'espace protégé.*

Si l'espace protégé au titre de L. 151-23 se situe sur le terrain d'assiette du pétitionnaire, il ne faut pas le prendre en compte dans la notion de limite séparative. La limite séparative est la limite qui sépare le terrain du pétitionnaire de celui du propriétaire voisin.

## PC ICPE / articulation code environnement

Tu voulais savoir comment gérer la complétude, en ce qui concerne l'article R. 431-16 du CU, d'un PC concernant une ICPE.

- A mon avis, il faut commencer par la PC 25 pour savoir s'il s'agit d'une ICPE soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration.

En effet, s'il s'agit d'une ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement, le projet serait concerné par la **ligne 1** du tableau annexé à l'article R. 122-2 du CE.

Dans ce cas, il faudrait que soit jointe au dossier, conformément à l'article R. 431-16, soit l'étude

d'impact, soit la dispense. Par conséquent, le pétitionnaire est censé déposer son dossier de cas par cas à la DREAL bien en amont du dépôt du PC, de manière à disposer de la pièce adéquate au moment où il dépose son PC (car une étude d'impact ne peut pas être établie en 3 mois !)

Pour ta parfaite information, concernant le cas particulier de la modification d'une ICPE soumise à autorisation : [L122-1 CE](#) : (...) IV. - Lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si celui-ci doit être soumis à évaluation environnementale.

Toutefois, lorsque le projet consiste en une modification ou une extension d'activités, installations, ouvrages ou travaux qui relèvent des autorisations prévues aux articles L. 181-1, L. 512-7, L. 555-1 et L. 593-7, le maître d'ouvrage saisit de ce dossier l'autorité mentionnée à l'article L. 171-8. Cette autorité détermine si cette modification ou cette extension doit être soumise à évaluation environnementale.

- Une fois clarifiée la ligne 1, reste la **ligne 39**.

Ici je ne suis pas tout à fait d'accord avec toi ; tu cites le [R. 122-2 CE](#) : (...) II. – Les modifications ou extensions de projets déjà autorisés, qui font entrer ces derniers, dans leur totalité, dans les seuils éventuels fixés dans le tableau annexé ou qui atteignent en elles-mêmes ces seuils font l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas.

Or je pense que cette partie de l'article n'est pas applicable en l'espèce car la SP créée est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>. En effet je pense que cette partie de l'article est applicable d'une part quand la SP créée est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et d'autre part, quand la SP créée est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> et que le total projet + existant fait basculer le tout au delà de 10 000 m<sup>2</sup>. Or dans ton cas la SP existante est déjà supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>. C'est alors la suite de cet article qui s'applique : " Les autres modifications ou extensions de projets soumis à évaluation environnementale systématique ou relevant d'un examen au cas par cas, qui peuvent avoir des incidences négatives notables sur l'environnement sont soumises à examen au cas par cas. "

- **combinaison** des 2 rubriques, ligne 1 et ligne 39 :

[R. 122-2 CE](#) : IV. – Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques du tableau annexé, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet.

## Sous-sol parking / PPRI

Vous souhaitez savoir si un sous-sol doté d'un cuvelage étanche, à destination de parking, dans un immeuble collectif, est autorisé en zone verte du PPRI de la Fecht.

La rédaction du PPRI de la Fecht est la suivante : sont admis sous conditions *"les sous-sols des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation, peuvent être autorisés à condition qu'ils soient protégés des remontées de la nappe par un cuvelage étanche, résistant à la poussée des eaux, et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe"*.

La rédaction de cet article n'étant pas optimale, on pourrait comprendre que les bâtiments à usage d'habitation ne peuvent comporter aucun sous-sol ; or la locution "qui ne sont pas à usage

d'habitation" s'applique aux sous-sols et non aux bâtiments. Un bâtiment à usage d'habitation peut alors comporter un sous-sol cuvelé à destination de parking.

Pour s'en convaincre, prenons le règlement du PPRI de l'Ill qui dispose en zone verte que sont admis " les sous-sols des bâtiments collectifs qui ne sont pas à usage d'habitation, situés en dessous de la cote de remontée de nappe, peuvent être autorisés à condition qu'ils soient protégés des remontées de la nappe par un cuvelage étanche, résistant à la poussée des eaux, et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe".

Je vous informe à toutes fins utiles que nous avons eu au contrôle de légalité l'année dernière un PC pour un bâtiment collectif à Colmar avec un sous-sol à usage de parking en zone verte. Après avoir eu connaissance que le sous-sol devait être cuvelé, le pétitionnaire a préféré remonter son sous-sol de manière à ce qu'il soit au-dessus de la nappe ; en effet un cuvelage est très onéreux et pas toujours efficace. Je vous invite donc à regarder jusqu'à quel niveau la nappe remonte sur le terrain d'assiette pour envisager cette option le cas échéant.

## PA / autorisation environnementale en 2014

Voici les règles de [l'article annexe à R. 122-2](#) applicables en 2014 :

33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale **n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération** :

Etude d'impact systématique : Travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 40 000 mètres carrés ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.

Etude d'impact au cas par cas : Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 mètres carrés.

Si le PLU de x n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération, le lotissement était soumis au cas par cas. En tout état de cause, s'agissant aujourd'hui de la subdivision d'un lot, et les travaux du lotissement étant achevés, il n'y a rien à exiger à ce sujet.

## Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)

Vous souhaitez savoir si vous pouvez prendre en compte, dans le calcul du nombre de places de stationnement exigibles pour un projet, une participation pour non réalisation de 4 aires de stationnement (PNRAS, supprimée au 1er janvier 2015).

Oui, cela me semble logique de prendre en compte cette participation (si elle a bien été payée) car son produit était obligatoirement affecté à la création de parcs publics de stationnement ; par conséquent si la redevance a été payée, cela équivaut à la réalisation de 4 places de stationnement, qui peuvent alors être considérées comme existantes pour ce terrain d'assiette.

## Légalité PA / places de stationnement

Vous voulez savoir si on peut légalement refuser un permis d'aménager parce qu'il concerne une unité foncière sur laquelle le pétitionnaire avait déjà déposé une déclaration préalable pour la création de places de stationnement (DAACT non transmise en mairie à ce jour). Les places de stationnement ne sont pas réalisées à ce jour et le PA viendrait compromettre leur création.

Ces places de stationnement sont-elles nécessaires à la conformité d'une construction ?

**Si non**, rien ne s'oppose à la délivrance du PA ; le pétitionnaire peut légalement bénéficier de deux autorisations sur le même terrain, libre à lui de choisir laquelle il veut mettre en œuvre.

Cf [alinéa 2 de l'article L. 424-5 du CU](#) : *"La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière."*

**Si oui**, je pense que l'on peut formuler un refus de PA au motif que le terrain d'assiette est destiné à recevoir les places de stationnement nécessaires à la construction autorisée par PC n°xxx du xxx, places de stationnement obligatoires en application de l'article xxx du PLU.

## Bassin rétention eaux pluviales / prospect

Vous souhaitez savoir si les règles de prospect imposées par le règlement du PLU concernant les constructions sont applicables à des bassins de rétention des eaux pluviales.

Il s'agit alors de savoir si les bassins de rétention des eaux pluviales sont des constructions.

Je vous invite à vérifier dans le règlement du PLU s'il apporte des définitions.

Si non, vous pouvez vous référer au lexique de l'urbanisme ci-joint qui dispose :

### 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.

### 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  
(...)

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.

Une piscine est une construction car l'Homme peut y exercer une activité.

Par contre à mon sens, un bassin de rétention des eaux pluviales n'est pas une construction dans la mesure où il ne génère pas d'espace utilisable par l'Homme.

Les articles 6, 7 et 8 ne réglementant que les implantations des constructions et / ou des bâtiments ne me semblent alors pas applicables aux bassins de rétention des eaux pluviales.

## Terrain à cheval sur deux propriétés / indivision

Vous souhaitiez avoir mon avis sur le cas suivant :

- le pétitionnaire est propriétaire d'une parcelle (lot A) sur laquelle il souhaite implanter une maison individuelle

- il est co-indivisaire de 2 autres parcelles servant d'accès pour son lot et un autre lot

- vous souhaitez savoir si la limite entre le lot A et les parcelles en indivision est une limite de propriété au sens du code de l'urbanisme, sur laquelle s'appliquerait les règles de prospect.

Le *cerfa* nous rappelle (cadre 3) que "*le terrain d'assiette est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire*".

Le Conseil d'Etat ([25 juin 2005, n°264667](#)) précise : "*Considérant qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision*"

Par conséquent, en l'espèce, il y a deux unités foncières distinctes, la première appartenant à votre client, et la deuxième appartenant à l'indivision. La limite entre le lot A et les parcelles en indivision est bien une limite séparative.

La CAA de Lyon ([2 mai 1995, n°93LY01025](#)) a jugé un cas similaire : "*Considérant qu'il résulte de l'instruction que M. X... est, d'une part, propriétaire d'une parcelle cadastrée n° 2325 sur laquelle est implantée en totalité la construction litigieuse et, d'autre part, co-propriétaire indivis avec M. Y... d'une parcelle cadastrée n° 2158 affectée d'une servitude de passage réciproque entre les deux co-indivisaires ; que M. X... ne conteste pas qu'il a retenu la largeur de cette parcelle n° 2158 pour satisfaire à la marge de reculement par rapport aux limites séparatives définies par l'article UB7 du règlement du plan d'occupation des sols ; qu'il ne conteste pas davantage que la seule prise en considération de la parcelle n° 2325 dont il est propriétaire ne permettait pas, compte-tenu des dispositions susmentionnées du plan d'occupation des sols, d'autoriser les travaux faisant l'objet de sa demande ;*

*Considérant que s'il est vrai que la destination de passage commun de la parcelle n° 2325 n'est pas remise en cause, M. Y... se trouve néanmoins privé de la même possibilité de prendre en compte ladite parcelle lors de la réalisation éventuelle ultérieure d'une construction sur sa propriété"*



Découvrez ce document sur le site Légifrance modernisé en version bêta

<https://beta.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000006815364/2020-01-31>

- ▶ Partie législative
  - ▶ Livre III : Aménagement foncier
    - ▶ Titre III : Dispositions financières
      - ▶ Chapitre II : Participation des constructeurs et des lotisseurs
        - ▶ Section 2 : Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol

### Article L332-11-1

- ▶ Modifié par LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)
- ▶ Abrogé par LOI n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44 (V)

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement ou par l'intermédiaire de la commune, en complément le cas échéant des autres financements que celle-ci affecte à la réalisation de ces travaux.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1, d'une convention de projet urbain partenarial conclue en application de l'article L. 332-11-3 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

Les opérations de construction de logements sociaux mentionnées au 2° de l'article L. 331-7 et au 1° de l'article L. 331-9 peuvent être exemptées de la participation.

*NOTA : Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.*

### Liens relatifs à cet article

Cite:

- Code de l'urbanisme - art. L311-1
- Code de l'urbanisme - art. L332-11-3
- Code de l'urbanisme - art. L332-9

Cité par:

- Loi n°2000-108 du 10 février 2000 - art. 18 (VT)
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 50 (V)
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 50 (V)
- Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 14 (V)
- Code de l'urbanisme - art. L332-11-2 (Ab)
- Code de l'urbanisme - art. L332-6-1 (M)
- Code de l'énergie - art. L342-11 (V)
- Code général de la propriété des personnes publ... - art. L5112-6-1 (V)
- Code général des collectivités territoriales - art. L2224-11-6 (V)
- Code général des collectivités territoriales - art. L2224-36 (V)



Chemin de ce document sur le site Légifrance modernisé en version bêta

<https://beta.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000006815366/2014-03-26>

▶ **Partie législative**

▶ **Livre III : Aménagement foncier**

▶ **Titre III : Dispositions financières**

▶ **Chapitre II : Participation des constructeurs et des lotisseurs**

▶ **Section 2 : Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol**

### **Article L332-11-2**

▶ Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 46 (V)

▶ Abrogé par LOI n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44 (V)

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux. ;

### **Liens relatifs à cet article**

Cite:

- Code de l'urbanisme - art. L160-5 (V)
- Code de l'urbanisme - art. L332-11-1 (V)
- Code de l'urbanisme - art. L421-1 (V)

Cité par:

- Code général des collectivités territoriales - art. L2122-22 (V)
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 50 (V)

Codifié par:

Décret 73-1022 1973-11-08 JORF 13 novembre 1973

Créé par: Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 46 (V)

## 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