

Table des matières

Architecte.....	1
Reconstruction toiture après sinistre.....	1
Règles applicables dans le lotissement.....	2
Stationnement hors du terrain d'assiette.....	3
Antenne-relais de radiotéléphonie hors PU / équipement collectif ?.....	3
Attestation sismique / permis de construire modificatif.....	3
Création de plus de 50 places de stationnement dans le cadre d'un projet non soumis à évaluation environnementale.....	4
Rénovation d'une extension illégale hors parties urbanisées.....	5

Architecte

La question est de savoir si une extension d'une surface de plancher de 30 m² et un auvent d'une emprise au sol de 36 m², sur un bâtiment existant de plus de 150 m² de surface de plancher sont soumis à DP ou à PC.

Il ressort de l'article [R. 421-17](#) du code de l'urbanisme que par exception, dans les zones urbaines, sont soumis à DP et non à PC les travaux qui ont pour effet de créer soit une emprise au sol, soit une surface de plancher, supérieures à 5 m² et inférieures ou égales à 40 m² sur une construction existante de plus de 150 m².

- Si le pétitionnaire dépose deux DP séparées (une pour l'extension et une autre pour l'auvent), il bénéficiera de cet article et n'aura pas besoin d'architecte (les DP ne sont pas soumises à architecte).

- Le pétitionnaire peut-il déposer une DP portant à la fois sur l'extension et l'auvent ? A mon sens oui, car les articles R. 111-22 (sur la SP) et R. 420-1 (sur l'emprise au sol) font référence à "la construction" pour le calcul de la SP et de l'emprise, par conséquent la surface de plancher et / ou l'emprise de constructions distinctes ne peuvent être additionnés (à mon sens) pour calculer le seuil de 40 m² précité. Par ailleurs, je n'ai trouvé aucun texte qui imposerait le dépôt d'un PC pour un projet comportant deux constructions distinctes chacune soumise à DP.

Reconstruction toiture après sinistre

Question : Pour la reconstruction d'une toiture après sinistre, charpente + tuiles, faut-il déposer une DP ou un PC ? Le projet est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Réponse :

D'après les photos, la toiture n'est pas complètement détruite car il y a encore les lucarnes. On peut donc considérer que la construction est existante. Une construction partiellement détruite de manière trop importante ne serait plus considérée comme existante et les travaux seraient soumis aux règles des constructions nouvelles. Mais ce n'est pas le cas ici, la construction est bien existante. Les travaux sur construction existante sont régis par les articles R. 421-13 et suivants. L'article R. 421-13 nous dit que les travaux sont en principe dispensés de formalités à l'exception de ceux qui nécessitent un PC (R. 421-14 à 16) et ceux qui nécessitent une DP (R. 421-17). En l'espèce je ne vois rien qui permette d'exiger un PC puisqu'il n'y a pas création de SP (la SP est existante) ni changement de destination. Par conséquent la DP suffit.

Règles applicables dans le lotissement

Je résume la situation : un PA pour un lotissement a été accordé alors que la commune était sous RNU (en 2016 a priori d'après la date figurant sur le règlement de lotissement). Aujourd'hui la commune dispose d'un PLUI. Vous souhaitez savoir si on applique le PLUI ou le RNU car le règlement de lotissement fait référence au RNU.

Effectivement le règlement de lotissement, dans ses dispositions générales, précise qu'il s'applique en plus des règles d'urbanisme applicables sur la commune, à savoir le RNU à l'époque.

Cependant c'est le code de l'urbanisme qui détermine quelles sont les règles applicables dans un lotissement en cas d'évolution des règles d'urbanisme :

L'article L. 442-14 dispose : " Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

Par ailleurs, les règles applicables au PC sont celles en vigueur à la date de la décision.

Il faut donc combiner ces deux principes.

Par conséquent dans le lotissement on applique :

- le règlement du PLUI en vigueur à la date de délivrance du permis de construire,
- cependant à compter de la délivrance du PA et jusqu'à 5 ans après le dépôt de la DAACT du lotissement, on applique les règles en vigueur à la date de délivrance du PA - c'est à dire le RNU - si ces règles sont plus favorables au pétitionnaire que le PLUI. Si le RNU est plus sévère que le PLUI, on applique le PLUI,
- et bien sûr pendant 10 ans on applique également le règlement de lotissement, étant précisé qu'on choisit toujours la règle la plus sévère lorsque le règlement de lotissement et le PLUI (ou le RNU) sont en contradiction.

Stationnement hors du terrain d'assiette

Vous souhaitez savoir si un pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement imposées par le PLU en dehors du terrain d'assiette même si la possibilité n'est pas offerte par le règlement du PLU.

La réponse est oui car le code de l'urbanisme autorise cette possibilité :

[article L. 151-33](#) : *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. (...)*

Dans ce cas le dossier de PC doit comporter la PC 34 :

[article R. 431-26](#) : *Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet (...) la demande comprend en outre : a) Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants (...)*

Antenne-relais de radiotéléphonie hors PU / équipement collectif ?

Question : une antenne-relais est-elle un équipement collectif ?

Réponse : tu trouveras [ici](#) l'arrêt du 3 février 2015 de la CAA de Marseille (n°13MA02654) : le contentieux concernait un PC délivré à la société Orange pour une station-relais de téléphonie mobile hors parties urbanisées. A la lecture du considérant n°7 il apparaît que le juge a admis qu'il s'agissait d'une construction nécessaire à des équipements collectifs.

7. Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme : " En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : / 2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. " ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les constructions autorisées seraient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation ;

Attestation sismique / permis de construire modificatif

Ci-dessous 2 réponses trouvées sur le site plan.seisme.fr :

1) En cas de demande de permis de construire modificatif, dans quelle mesure doit-on considérer que la nouvelle réglementation s'impose ?

La date à prendre en compte pour l'application de la réglementation parasismique, en cas de permis modificatif, est la date de dépôt du permis initial sauf **si la modification aggrave la vulnérabilité du bâtiment au séisme au sens des conditions particulières de l'article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010 - c'est-à-dire les conditions de travaux (création de SHON, suppression de plancher, de contreventement...) qui déclenchent l'application des règles de construction pour un bâtiment existant.**

Dans ce cas, c'est la date du dépôt de demande de permis modificatif qui est à prendre en considération pour l'application de la réglementation.

Les règles de construction s'appliquent dans ce cas avec les valeurs d'accélération agr utilisées pour les bâtiments neufs (a) de l'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010).

2) Le contrôleur technique doit-il vérifier la tenue des éléments non structuraux aux séismes lors du contrôle d'une construction nouvelle ? Et en cas d'ajout ou remplacement sur une construction existante ?

La réglementation parasismique en vigueur (arrêté du 22 octobre 2010 modifié) impose des dispositions spécifiques aux éléments non structuraux sur les bâtiments neufs, ainsi que **sur les bâtiments existants, en cas d'ajout ou de remplacement dans le cadre de travaux « lourds » touchant la structure (tels que définis dans les conditions particulières du 3° de l'article 3 de l'arrêté).** Les articles R.111-38 et R.111-39 du Code de la Construction et de l'Habitation définissent le champ du contrôle technique obligatoire et des missions qu'il comprend. Ces missions sont en lien avec les référentiels réglementaires et la mission PS doit donc intégrer des vérifications relatives aux éléments non structuraux.

De plus, l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique (obligatoires pour les cas 4° et 5° de l'article R111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation) précise que : « Les avis sont émis par le contrôleur technique après examen, à chaque phase de la mission de contrôle technique qui lui a été confiée, des éléments de fondations, d'ossatures et de façades et des éléments non structuraux. »

En revanche, en cas d'ajout ou de remplacement d'un élément non structurel sur un bâtiment existant, il n'y a pas obligation de contrôle technique incluant la mission PS et donc de fait pas d'obligation de contrôle technique sur les éléments non structuraux. Il peut cependant y avoir un contrôle technique demandé par le maître d'ouvrage.

- vous trouverez l'article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010 cité dans ces réponses, [ici](#).

Création de plus de 50 places de stationnement dans le cadre d'un projet non soumis à évaluation environnementale

Question :

Est-ce que tous les projets de bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux ayant plus de 50 places de stationnement créés sont-ils soumis à évaluation environnementale au cas par cas (rubrique 41 de l'article R. 122-2 annexe du code de l'environnement) ?

Réponse : Effectivement toute aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 places est soumise au cas par cas, même si elle fait partie d'un projet non soumis au cas par cas.

Voir en ce sens CE, 1er juillet 2020, [n°423076](#) :

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

Rénovation d'une extension illégale hors parties urbanisées

Le pétitionnaire souhaite rénover une construction existante qui a fait l'objet d'une extension sans PC hors PU.

L'extension réalisée ayant nécessité un PC et non une DP, elle ne peut bénéficier de la prescription administrative prévue par l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme :

"Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

(...)5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis"

- CE 3 février 2017, n°373898 : " qu'il résulte de ces dispositions que peuvent bénéficier de la prescription administrative ainsi définie les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ; qu'à la différence des travaux réalisés depuis plus de dix ans sans permis de construire, alors que ce dernier était requis, peuvent bénéficier de cette prescription ceux réalisés sans déclaration préalable"

Conséquences : si le propriétaire de la construction souhaite y faire des travaux soumis au code de l'urbanisme, il a l'obligation de déposer un permis de construire ayant pour objet à la fois de régulariser la construction existante et d'autoriser les travaux nouveaux ; si la régularisation de

l'existant n'est pas possible au regard des règles applicables aujourd'hui, le permis sera refusé. C'est la jurisprudence Thalamy (CE 3 juillet 1986, n° 51172)

Pour votre parfaite information : exception à la jurisprudence Thalamy : CE 16 mars 2015, n°369553 : lorsque les éléments de construction non autorisés antérieurement sont anciens et ne peuvent plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, le maire a la faculté d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes.

Conclusion : Le pétitionnaire doit déposer un PC ayant pour objet la régularisation de l'existant et la demande de rénovation. Il ressort de l'article L. 111-4 du CU que les extensions des constructions existantes sont autorisées hors PU. Cet article ne parle pas d'extension mesurée. Par conséquent l'extension doit simplement être de surface inférieure à l'existant (cf lexique de l'urbanisme : 1.6. "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".)