



BANQUE des
TERRITOIRES



Territoires Conseils
un service Banque des Territoires

Réunion téléphonique

Les autorisations d'urbanisme

Compte rendu de la réunion téléphonique du 26 novembre 2020

La réunion est organisée et animée par Territoires Conseils, un service Banque des Territoires, avec le concours d'Isabelle Farges, consultante en développement territorial. Elle est présentée par Charles Vogin, juriste associé du service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils.

La présentation s'appuie sur un diaporama annexé au présent compte rendu.

LISTE DES INSCRITS

Type structure	Nom structure	Département
Commune	Avensan	33
Communauté de communes	Rives de Saône	21
Syndicat eau Assainissement	SEAFF	57
EPL	Vichy Communauté	03
SCOT	Périgord Vert	24
Commune	Cernay les Reims	51
Commune	Quirbajou	11
Communauté de communes	Ardèche des Sources et Volcans	07
Commune	Le Lorrain	97
Commune	Porcheville	78
Commune	Laguiole	12
Commune	Saint-Marcel-Les-Annonay	07
Commune	Boisseron	34
Commune	Sainte-Geneviève	60
Élue		62
Conseiller municipal		28
Élu 1 ^{er} adjoint		33

PRÉSENTATION

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIÉ DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TÉLÉPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Je vais vous présenter durant cette réunion les principales autorisations d'urbanisme : le permis de construire, la déclaration préalable, le permis d'aménager et le permis de démolir.

1. Introduction

Je vous rappelle qu'une autorisation d'urbanisme est ce qui permet de contrôler la conformité d'un aménagement ou de travaux aux différentes règles d'urbanisme qui s'appliquent sur un territoire, que ce soit la réglementation nationale, au travers du Code de l'Urbanisme, ou que ce soit une réglementation plus locale type plan local d'urbanisme. Il existe plusieurs types d'autorisations d'urbanisme, en fonction de la nature des travaux, du type d'aménagement ou du lieu. Certains travaux seront soumis à des autorisations différentes, déclaration préalable ou permis de construire, en fonction du lieu. Nous allons étudier ces différentes autorisations d'urbanisme. Nous regarderons d'abord les autorisations pour les constructions nouvelles, les autorisations pour des travaux sur des constructions existantes et les changements de destination. Nous verrons ensuite les différents aménagements qui affectent l'utilisation du sol, nous ferons un petit point sur le permis de démolir et enfin nous étudierons les conséquences et suites de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

2. Construction nouvelle : quel type d'autorisation ?

Pour une construction nouvelle, il existe différentes possibilités. Selon le cas, celle-ci ne sera soumise à aucune déclaration, ou requerra une déclaration préalable ou un permis de construire.

- ***Construction ne nécessitant pas d'autorisation.***

Concernant les constructions qui ne sont soumises à aucune autorisation, j'écarte du sujet les protections particulières : beaucoup de constructions seront soumises à un permis de construire, car elles sont dans un secteur particulier, notamment les monuments historiques. Nous nous concentrons sur le droit commun.

Le Code de l'urbanisme définit les constructions et bâtiments qui ne sont soumis à aucune autorisation, nous avons par exemple les monuments funéraires dans un cimetière. Quel que soit le type de monument funéraire qu'un administré souhaite construire dans un cimetière, aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire. Nous avons également les constructions qui touchent au mobilier urbain, les murs de soutènement, les petites piscines qui ont un bassin inférieur à 10 mètres carrés, et les constructions temporaires. Ce sont les exemples les plus courants. S'agissant des constructions temporaires, nous avons des définitions assez précises et le juge est assez strict en la matière. Enfin, une construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 12 mètres, pour laquelle l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 5m² ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.

L'article R111-22 du Code de l'Urbanisme donne les définitions de l'emprise au sol et de la surface plancher.

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus. La hauteur du bâtiment n'est pas prise en compte, nous nous concentrons uniquement sur l'emprise au sol.
- La surface de plancher est la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert. Se déduisent de cette surface tous les éléments inférieurs à 1,80 mètre de hauteur. Une cave qui serait desservie par une partie commune serait également déduite.

À titre d'exemple, une maison a une emprise au sol de 80 mètres carrés, la surface qu'elle prend au sol est de 80 mètres carrés. Si cette maison a un étage qui est supérieur à 1,80 mètre, et qui fait aussi 80 mètres carrés, sa surface de plancher sera égale à 160 mètres carrés, puisque nous avons deux niveaux clos et couverts qui font 80 mètres carrés. Il est important d'avoir connaissance de ces définitions, car les seuils sont toujours exprimés en fonction de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher.

Lorsqu'une construction est inférieure à 12 mètres et que son emprise au sol et sa surface de plancher sont inférieures à 5 mètres carrés, aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire, par exemple, les petits cabanons en fond de jardin de deux mètres sur deux. Néanmoins, ce n'est pas parce que l'administré n'a pas besoin d'autorisation d'urbanisme qu'il est libre de tout. Il est possible de ne pas avoir besoin d'autorisation d'urbanisme, pour autant il faut respecter les règles d'urbanismes, notamment celles d'un PLU, sur les questions de zonage.

- ***Constructions soumises à une déclaration préalable.***

Certaines constructions nouvelles sont soumises à une déclaration préalable. La déclaration préalable est le premier type d'autorisation d'urbanisme, c'est l'autorisation la plus rapide concernant l'instruction. Elle vise les constructions les moins importantes. La déclaration préalable s'applique pour toutes les constructions nouvelles comprises entre 5 et 20 mètres carrés, les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés, qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre, les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres, les fosses nécessaires aux activités agricoles pour lesquelles le bassin est supérieur à 10 mètres carrés et inférieur ou égal à 100 mètres carrés.

- ***Constructions soumises à un permis de construire.***

Enfin, nous avons les constructions soumises à un permis de construire. Nous n'avons pas de texte qui définisse les constructions soumises au permis de construire : tout ce qui n'est pas soumis à aucune autorisation et tout ce qui n'est pas soumis à une déclaration préalable doit obligatoirement disposer d'un permis de construire. La définition pour le permis de construire est donnée a contrario.

VICHY COMMUNAUTE

Pour une piscine creusée, donc non hors-sol, qui fait moins de 10 mètres carrés, l'administré n'a pas besoin d'une autorisation préalable, néanmoins il doit faire une déclaration ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

La déclaration préalable est une autorisation d'urbanisme. Le nom « déclaration préalable » est trompeur, car nous pouvons avoir l'impression que nous avons juste à déclarer le projet en mairie pour pouvoir faire une construction. Or, la déclaration préalable est une autorisation au même titre qu'un permis de construire, simplement elle est un peu moins contraignante et le délai d'instruction est moins long. La construction d'une piscine inférieure à 10 mètres carrés ne nécessite pas

d'autorisation d'urbanisme. Pour un bassin supérieur à 10 mètres carrés, il faudra a minima une déclaration préalable, voire un permis de construire s'il s'agit d'une très grande piscine. Un bassin inférieur à 10 mètres carrés, mais disposant d'une couverture de plus de 1,80 mètre nécessitera également un permis de construire.

COMMUNE DE BOISSERON

Si une piscine de moins de 10 mètres carrés ne nécessite pas de déclaration, cela signifie-t-il que tout ce qui concerne le règlement du PLU et la sécurité est sous la responsabilité de l'administré ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Ce n'est pas parce qu'un ouvrage ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme que les règles d'urbanisme ne doivent pas être respectées. Si une personne souhaite construire un très petit cabanon en parpaing au milieu d'une zone naturelle protégée dans laquelle il y a des espèces en voie de disparition, il n'est pas soumis à une autorisation d'urbanisme, néanmoins le zonage ne lui permet pas de mener à bien son ouvrage.

VICHY COMMUNAUTE

Un particulier qui souhaite faire une piscine de moins de 10 mètres carrés pense effectivement qu'il n'a pas besoin d'autorisation d'urbanisme, néanmoins, il est censé s'informer auprès des services compétents, pour s'assurer qu'il ait le droit au regard du PLU d'intégrer une piscine dans son jardin de ville.

COMMUNE DE BOISSERON

Les règles par rapport aux murs de limite séparative s'appliquent-elles aussi ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui, tout à fait. L'exemple de la limite séparative est un très bon exemple. Lorsqu'une commune a un PLU, cela vaut aussi pour les communes en RNU (règlement national d'urbanisme), la règle est souvent que la construction soit sur la limite ou à trois mètres. Un administré peut faire un bassin de moins de 10 mètres carrés sans avoir de déclaration préalable, néanmoins cela ne lui donne pas le droit de le placer n'importe où sur sa parcelle. Les personnes concernées n'en sont pas toujours conscientes, elles pensent pouvoir faire ce qu'elles souhaitent, puisqu'elles n'ont rien à déclarer.

VICHY COMMUNAUTE

Certains positionnent effectivement leur bassin près des murs de clôture, à côté de jardins mitoyens. Cela peut donc créer des nuisances. Dans ce cas, la solution est de les encourager à consulter le PLU ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Exactement. Ils peuvent se renseigner en mairie pour connaître les règles.

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE

Qu'en est-il pour les piscines conteneurs ? Dans notre commune, de plus en plus de particuliers achètent des conteneurs pour faire une piscine.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Le Code de l'urbanisme renvoie à la taille du bassin, peu importe la configuration du bassin. Si le bassin a une taille importante, l'administré doit au minima avoir une déclaration préalable. Si la piscine requiert une construction lourde, elle peut nécessiter un permis de construire. Pour une piscine conteneur, si le conteneur est fixé au sol sur une base de béton, je pense qu'il pourrait davantage s'agir d'une construction nouvelle que d'une piscine.

VICHY COMMUNAUTE

Le caractère hors-sol ou enterré de la piscine ne modifie donc pas l'autorisation. Nous ne prenons en compte que la taille du bassin.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Je vous le confirme. Le Code de l'urbanisme renvoie à la taille du bassin.

VICHY COMMUNAUTE

Beaucoup d'administrés s'excluent des autorisations, car ils installent une piscine hors sol. Pour autant, une piscine hors-sol de 5 mètres de diamètre nécessite une autorisation.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

La notion de hors-sol ne suffit pas, car certaines piscines hors sol sont réellement démontables, alors que d'autres sont parfois scellées avec une dalle de béton. Cela se précise au cas par cas.

Je vous renvoie aux articles de **R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**, et celui dont nous parlons spécifiquement est le **R421-9**.

3. Les travaux sur constructions existantes et changement de destination.

- *Les travaux sur constructions existantes*

La déclaration préalable est indispensable à partir du moment où l'aspect extérieur d'un bâtiment est modifié. J'attire votre attention sur une nuance entre le droit et la pratique. Le texte renvoie à la modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment. Si une personne souhaite changer une fenêtre en porte-fenêtre, cela modifie l'aspect extérieur du bâtiment. Si une personne décide de mettre une paroi sur sa façade et de changer la couleur d'une fenêtre, cela modifie également l'aspect extérieur. Dans les faits, nous constatons que les déclarations préalables ne sont pas toujours demandées. Les communes doivent donc être vigilantes sur ce point. À proximité d'un monument historique, les modifications de bâtiment extérieures peuvent aussi être gênantes vis-à-vis de l'ABF. Toutes ces modifications doivent donc être soumises à une déclaration préalable.

- *Le changement de destination.*

Le Code de l'urbanisme définit six destinations et un certain nombre de sous-destinations. Tout changement de destination nécessite a minima une déclaration préalable, par exemple si une personne souhaite transformer un commerce ou un bureau en habitation.

Concernant les extensions de bâtiments, nous avions auparavant un seuil, en deçà duquel il fallait une déclaration préalable, au-delà, un permis de construire. Ce point a été modifié récemment. Désormais, les extensions jusqu'à 20 mètres carrés sont soumises à déclaration préalable. A contrario, les extensions supérieures à 20 mètres carrés sont normalement soumises à permis de construire. Néanmoins, le Code de l'urbanisme introduit une exception : dans les zones urbaines des PLU, les extensions jusqu'à 40 mètres carrés, et qui ne font pas franchir le seuil de 150 mètres carrés pour la surface globale, ne sont soumises qu'à déclaration préalable, et non à permis de construire.

À titre d'exemple : une extension de 30 mètres carrés devrait être soumise à un permis de construire, puisqu'elle est au-delà du seuil de 20 mètres carrés, néanmoins, si le projet se situe dans une zone urbaine du PLU, il répond au premier critère d'être en deçà du seuil de 40 mètres carrés. Il faut ensuite regarder la taille du bâtiment, si le bâtiment fait 100 mètres carrés, l'extension de 30 mètres

carrés porte à 130 mètres la surface globale, donc le projet n'est soumis qu'à déclaration préalable. Par contre, si le bâtiment fait initialement 140 mètres carrés, l'extension de 30 mètres carrés porte sa surface à 170 mètres carrés. Le projet nécessite donc un permis de construire, car il est au-delà du seuil de 150 mètres carrés. Il faut alors avoir recours à un architecte et déposer un permis de construire. Le législateur a introduit ces modifications, car dans les zones urbaines d'un PLU, les extensions n'ont pas de conséquences particulières, il ne paraît donc pas nécessaire de les soumettre à un permis de construire.

Les extensions, en fonction donc des seuils, peuvent être soumises à permis de construire. Les changements de destination qui s'accompagnent d'une modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment sont également soumis à permis de construire. Un simple changement de destination n'est soumis qu'à déclaration préalable, par contre, si ce changement de destination est accompagné d'une modification de la façade ou des structures porteuses, un permis de construire sera nécessaire. Le législateur a considéré que cela faisait beaucoup de modifications pour un même bâtiment, il a donc imposé un permis de construire.

À titre d'exemple, si une personne souhaite transformer une habitation en commerce, qu'elle change les structures porteuses pour mettre des baies vitrées à la place du mur plein, elle change la destination et modifie la façade, elle devra donc avoir un permis de construire.

4. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol concernent principalement les lotissements. Nous avons dans ce type de situation deux autorisations : le permis d'aménager ou la déclaration préalable.

Le Code de l'urbanisme nous indique que sont soumis à permis d'aménager les lotissements qui comprennent la création d'espaces, de voies ou d'équipements communs, et ceux qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, ou dans les abords des monuments historiques, d'un site classé, etc. Dès qu'un lotissement est aux abords d'un monument historique, d'un site patrimonial remarquable, d'un site classé, etc., il sera l'objet d'un permis d'aménager. Pour les autres lotissements, ceux qui s'accompagnent de la création de voiries, d'espaces, d'équipements communs seront aussi soumis à un permis d'aménager.

La notion de lotissement n'est pas évidente car le mot « lotissement » fait penser à un ensemble d'une vingtaine ou plus de maisons, qui vont partager des voiries communes, un espace vert, etc. Au sens juridique, il s'agit bien d'un lotissement. Néanmoins, la définition juridique va au-delà. Si une personne est propriétaire d'un terrain de 1000 mètres carrés, qu'elle construit sa maison sur le terrain, qu'elle garde 500 mètres carrés et qu'elle souhaite vendre l'autre partie du terrain non construit pour qu'une autre personne construise sa maison : ceci est constitutif d'un lotissement.

Le lotissement renvoie à l'action de division d'un terrain en vue de construire, peu importe qu'il existe des espaces communs, des voiries, etc.

Pour les lotissements, les autorisations d'urbanisme ont été modifiées. Si le lotissement comprend une création d'espaces verts, d'espaces communs, de voiries communes à l'ensemble des co-loties, il sera donc soumis à permis d'aménager. Par contre, si le lotissement n'est constitué que par la division d'un terrain et la vente d'une partie à une tierce personne pour qu'elle y construise sa maison, alors il ne sera soumis qu'à une déclaration préalable.

Les autres exemples - la création d'un terrain de loisirs motorisé, d'un terrain de camping de plus 20 personnes ou de plus de 6 hébergements, d'un golf supérieur à 25 hectares - demandent aussi un permis d'aménager. Vous retrouvez les exemples dans le Code de l'urbanisme.

Nécessitent donc une déclaration préalable, les autres lotissements qui ne sont pas sur des sites protégés et qui ne créent pas de voiries ou d'espaces communs, ainsi que les aires de stationnement entre 10 et 49 unités ou encore l'installation d'une caravane plus de trois mois par an pour résider sur un terrain.

COMMUNE DE BOISSERON

Un propriétaire a décidé de construire trois maisons sur sa parcelle, sans diviser le terrain. Dans ce cas, est-ce un permis de construire classique ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui. C'est un permis de construire de trois maisons sur une unité foncière, puisqu'il n'y a pas de division de terrain. La définition du lotissement repris dans le Code de l'urbanisme est : division en propriété ou en jouissance. S'il n'y a pas de division, ce n'est pas un lotissement. À ce sujet, le Code de l'urbanisme exclut certaines divisions. Si une personne dispose d'un terrain de 1000 mètres carrés, son voisin a un terrain de 300 mètres carrés, et celui-ci demande au premier de lui vendre 200 mètres carrés de terrain, le premier divise son terrain pour en vendre 200 mètres carrés qui sont continus et rattachés à la parcelle du voisin. Ce cas de figure n'est pas constitutif d'un lotissement, même si à l'avenir le voisin construit sur le terrain, le législateur considère qu'il s'agit d'un détachement d'un bout de parcelle pour le rattacher à la parcelle contiguë, ce qui est différent d'une opération de division et de vente d'un terrain à un tiers en vue de construire.

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE

Si la division intervient après la construction de plusieurs maisons sur le terrain, comment cela se passe ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Il y a un risque de requalification par le juge s'il est saisi, car il ne faut pas détourner l'esprit de la loi. Si une personne construit plusieurs maisons et les vend dix ou quinze ans après, elle n'a pas détourné la loi. Néanmoins, si la division intervient deux mois après la fin des constructions, c'est un détournement, car c'est une opération de construction en vue de division.

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE

Un refus de division peut-il alors se justifier ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui, absolument. J'évoquais le juge, car si vous refusez la division, potentiellement l'administré saisira la justice. Ce type de situation marque un détournement de l'esprit de la loi.

5. Le permis de démolir.

Le permis de démolir est nécessaire dans les communes qui ont décidé de l'instituer. Il est possible, par une simple délibération, de l'instituer. Cela est indépendant du PLU. Une commune peut ne pas avoir de PLU et décider d'instituer un permis de démolir. D'autre part, le permis de démolir sera nécessaire lorsque les démolitions doivent intervenir près des sites patrimoniaux remarquables, aux abords de monuments historiques, ou qu'elles concernent des bâtiments inscrits au titre de

bâtiments historiques. En dehors de ces protections particulières, seules les communes qui l'ont institué doivent mettre en place le permis de démolir. Néanmoins, même dans ces communes, le permis de démolir n'est pas nécessaire lorsque les bâtiments sont en ruine, risquent de s'écrouler. Le Code de l'urbanisme exclut du champ du permis de démolir certaines constructions.

COMMUNE DE BOISSERON

Notre commune l'a institué pour contrôler ce qui est lié au patrimoine. Cependant les administrés ne pensent pas systématiquement à le demander.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

En effet, c'est une délibération de la commune qui est communiquée par un affichage, et peu d'administrés en prennent connaissance. Néanmoins, si une démolition est réalisée sans autorisation, il est toujours possible de régulariser ensuite via le dépôt d'un permis de démolir, en espérant qu'il soit accepté, car une fois que la démolition est faite, même si elle est considérée comme illégale, il est difficile de revenir en arrière.

6. La délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

La délivrance nécessite de respecter un certain nombre de points.

- ***La qualité du demandeur***

Concernant la qualité du demandeur, **l'article R423-1 du Code de l'urbanisme** précise quelles personnes peuvent demander une autorisation d'urbanisme, que ce soit un permis de construire, un permis d'aménager ou autre.

La demande est réalisée par le propriétaire du terrain ou par son mandataire ou par une personne autorisée à exécuter les travaux. C'est le cas le plus classique : le propriétaire ou une personne qu'il a mandatée, comme l'architecte, dépose le permis de construire. Une réponse ministérielle de 2011 précise que la demande peut également être effectuée par le futur acquéreur d'un terrain dans le cadre d'une promesse de vente. Dans ce cas, l'obtention de l'autorisation de construire sera une condition suspensive de la vente. Cela permet de ne pas bloquer un futur acquéreur durant la période avant la signature authentique.

Dans le cas des indivisions, le permis de construire est demandé par un ou plusieurs coindivisaires ou par le mandataire des coindivisaires.

Le demandeur peut aussi être une personne publique. Nous avons un cas particulier lorsque l'autorisation est déposée par une commune, voire un EPCI. Pendant très longtemps, nous n'avions pas de délégation possible pour le maire pour déposer une autorisation d'urbanisme pour le compte de la commune. La demande d'autorisation d'urbanisme devait passer obligatoirement par une délibération du conseil municipal. Désormais, **l'article 2122-22 du CGCT** indique que le conseil municipal peut déléguer au maire, dans les limites fixées par le conseil municipal, les dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme. Concernant les limites, une commune peut par exemple décider de déléguer au maire la déposition des déclarations préalables et des permis de démolir, mais laisser au conseil municipal la compétence pour les permis de construire et les permis d'aménager. Une commune n'est pas obligée de fixer de limites, elle peut décider de tout déléguer à son maire. Pour les communes, il faut obligatoirement que la délégation qui est donnée au maire soit dans une liste exhaustive, il n'est pas possible de donner une délégation qui n'est pas dans la liste.

Pour les EPCI, nous retrouvons un peu le même fonctionnement, mais la liste est conçue à l’opposé : elle énumère les opérations qui ne peuvent pas faire l’objet d’une délégation au président. Si les procédés sont différents, il faut du moins retenir que l’exécutif peut avoir une délégation pour déposer des autorisations d’urbanisme.

- ***Le délai d’instruction***

Le délai d’instruction de l’autorisation d’urbanisme est compté à partir de la réception du dossier complet. S’il manque des pièces, la collectivité dispose d’un mois pour demander aux pétitionnaires les pièces manquantes. À partir du moment où le dossier est complet, le délai commence à courir. Pour une déclaration préalable, la collectivité dispose d’un mois. Pour le permis de construire, elle dispose de deux mois pour les permis qui concernent des maisons individuelles et de trois mois pour tous les autres permis de construire. Le délai pour le permis d’aménager est toujours de trois mois, et le délai pour le permis de démolir est de deux mois.

Néanmoins, tous ces délais peuvent avoir une majoration. Aux abords d’un monument historique, le délai est rallongé d’un mois, car la commune va demander l’avis à l’ABF, ensuite la commune délivrera ou non l’autorisation en fonction de cet avis. Pour les projets qui sont soumis à autorisation d’exploitation commerciale, comme un supermarché, le délai est rallongé de deux mois. Ce sont les délais de droit commun, néanmoins il faut aussi regarder au cas par cas pour savoir s’il y a une majoration de délai.

- ***Le recours à l’architecte***

Le recours à l’architecte n’est jamais obligatoire pour déposer une déclaration préalable. A contrario, pour le permis de construire, le recours à l’architecte est une règle de base, règle qui a ses exceptions. Le Code de l’urbanisme indique que ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu’agricole, notamment donc une habitation, dont la surface de plancher n’excède pas 150 mètres carrés. Pour les constructions à usage agricole, la surface de plancher et l’emprise au sol ne doivent pas excéder 800 mètres carrés pour ne pas avoir recours à un architecte.

Les demandeurs sont tenus de recourir à un architecte pour tous les projets sur les constructions existantes qui conduisent la surface de plancher ou l’emprise au sol à dépasser ces plafonds.

Pour les permis d’aménager, le recours à l’architecte est nécessaire pour les lotissements supérieurs à 2500 mètres carrés.

VICHY COMMUNAUTE

Certains propriétaires modifient leur balcon en terrasse dans des maisons mitoyennes. La terrasse ne dépasse pas 20 mètres carrés. Dans ce cas, le recours à l’architecte est-il obligatoire ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Non, dans votre exemple, le recours à l’architecte n’est pas obligatoire. Néanmoins, si le propriétaire décide d’agrandir son balcon, et de le couvrir, il créera une surface de plancher, il faudra donc regarder en fonction des seuils. Si la maison fait 140 mètres carrés, et qu’il transforme le balcon en grande terrasse couverte de 10 mètres carrés, la construction générale dépassera le seuil.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

La surface plancher n'est prise en compte que pour les surfaces closes et couvertes.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui, la surface de plancher est à prendre en compte si la terrasse se transforme en véranda par exemple. Si la terrasse reste ouverte, on ne la prend pas en compte dans la surface de plancher. Nous parlions de cette notion de clos et couvert, néanmoins des combles non aménageables, même s'ils sont clos et couverts, ne sont pas pris en compte non plus dans la surface de plancher. Vous pourrez les retrouver la liste de tous les éléments dans **l'article R111-22 du Code de l'urbanisme**.

- ***Délivrance de l'autorisation d'urbanisme.***

Concernant l'instruction de l'autorisation, celui qui instruit est celui qui délivre. Néanmoins, il peut exister des délégations. Pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, l'autorisation est délivrée par le maire au nom de la commune. L'instruction est faite sous l'autorité du maire, néanmoins il existe des possibilités de délégation de cette instruction.

Quoi qu'il arrive, l'autorisation est délivrée par le maire, mais elle peut être délivrée au nom de l'État, notamment pour les ouvrages de distribution de l'énergie, pour les installations nucléaires. Ce sont des exceptions.

Pour les communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme, il faut se référer au RNU. Dans ces communes, l'autorisation est toujours délivrée par le maire, mais au nom de l'État.

Pendant l'instruction, il faut se poser la question de l'appréciation de la légalité du projet.

L'autorisation est instruite au regard des règles d'urbanisme, du RNU ou du PLU. Typiquement, la construction d'une maison qui ne dispose pas d'accès de voirie n'est pas autorisée. L'instruction s'effectue indépendamment des règles de droit privé, notamment les règles de servitude de vue et de perte d'enseulement.

À titre d'exemple, prenons le cas d'un administré qui a déposé un permis, tout est légal au regard des règles d'urbanisme. Néanmoins, son voisin sollicite la collectivité, car la construction de la maison à proximité de la sienne lui fait perdre trois heures d'enseulement par jour, il estime donc que le permis est illégal. **L'article A 424-8 du Code de l'urbanisme** indique explicitement que le permis est délivré sous réserve du droit des tiers, il est établi au regard de la conformité du projet aux règles et aux servitudes d'urbanisme, mais les règles de droit privé ne sont vérifiées. Pour autant, toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droits privés peut faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Il est possible, en cas de soupçon, d'informer l'administré de la légalité de son permis, mais de la fragilité de celui-ci au regard des règles de droit privé. Néanmoins, ce n'est pas à la collectivité de juger de la légalité du permis de construire au regard de ce type de règle.

L'autorisation est ensuite délivrée par le maire au nom de la commune, ou par l'EPCI. Le Code de l'urbanisme prévoit le cas où un maire ou un président d'EPCI serait intéressé à un projet. Dans ce cas, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI désigne un autre de ses membres pour prendre la décision. Et cela même si l'autorisation n'est pas une décision d'opportunité, puisqu'une construction est légale ou non, il n'y a pas à être pour ou contre.

Si l'autorisation est délivrée au nom de l'État, le maire la délivre. S'il y a une opposition entre l'avis du maire et la DDT/DDTM, c'est le préfet qui aura la compétence légale pour trancher le désaccord.

La décision est ensuite donnée, elle peut être donnée expressément, c'est à dire que suite à l'instruction le permis est délivré. À défaut de réponse à la fin du délai d'instruction, la décision est une acceptation tacite. Le refus doit être notifié clairement. Cette règle a ses exceptions, concernant les permis de construire pour des projets aux abords de monuments historiques, etc., il n'existe pas d'autorisation tacite.

Il est possible de surseoir à statuer. Le délai de report de décision est normalement de deux ans, et il est possible de proroger d'un an supplémentaire pour un motif juridique différent du motif initial.

Il existe différentes raisons pour surseoir à statuer. Le Code de l'urbanisme indique que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et dans les délais prévus au Code de l'urbanisme sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations, opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. Si dans une commune le document d'urbanisme est en cours de révision, et qu'au regard de ce nouveau document, la construction en projet passe d'une zone urbaine à une zone naturelle ou une zone agricole, soit une zone où la constructibilité sera interdite ou très limitée, la commune peut décider de surseoir, afin que la décision intervienne le jour où le nouveau PLU sera exécutoire. À ce moment-là, il sera possible de présenter un refus au projet. La notion de compromission signifie que le projet présente une entaille importante au nouveau document d'urbanisme.

Si une commune dispose d'une grande zone constructible, destinée à devenir une zone agricole, et qu'une personne demande une extension de sa maison de 30 mètres carrés qui empiète sur la future zone agricole, il peut obtenir son autorisation d'urbanisme, car sa demande ne compromet pas véritablement l'exécution du futur plan. Nous avons différentes jurisprudences en la matière. Pour certains cas assez similaires, il arrive qu'un juge donne raison à l'administré, ou qu'un autre valide le sursis à statuer. Parfois, des situations sont plus évidentes : si un commerçant veut construire un commerce dans une zone destinée à devenir une zone naturelle, son projet compromet l'exécution du futur plan, il est donc plus évident de refuser.

La décision prise doit être affichée sur le terrain par l'administré, il doit demeurer pendant toute la durée du chantier. Un affichage public doit être fait en mairie dans les huit jours qui suivent la décision et doit demeurer durant deux mois. Le non-affichage par l'administré sur son terrain n'entraîne pas l'illégalité du permis de construire, néanmoins dans ce cas, le délai de recours ne démarre pas. Plus l'administré affiche rapidement, plus vite le délai de recours des tiers sera passé.

Après affichage du permis, l'administré doit faire une déclaration d'ouverture de chantier, document à déposer lorsque les travaux débutent dans le cadre d'un permis de construire et d'un permis d'aménager.

À ce stade, il est possible de modifier l'autorisation, si l'administré souhaite changer un élément. La modification se fait via le cerfa, qui n'est prévu que pour les permis de construire et les permis d'aménager, il n'est pas utilisable pour la déclaration préalable. Néanmoins, la modification est possible aussi pour la déclaration préalable en s'inspirant du cerfa pour les PC et permis d'aménager.

Pour modifier un permis de construire, les modifications doivent être limitées et elles ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet. Si une personne souhaite majorer de 4 % sa surface

totale, si de 100 mètres carrés la surface passe à 104 mètres carrés, c'est une modification mineure. A contrario, si la personne décide de déplacer de quinze mètres sa construction, d'augmenter de moitié la surface et d'ajouter un rehaussement, la modification est majeure, c'est un nouveau projet. Dans ce cas, ce n'est pas un permis de construire modificatif qu'il faut déposer, mais un nouveau permis de construire. Encore une fois, ces modifications doivent être appréciées au cas par cas.

Le permis de construire a une durée de validité. Le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir se périment lorsque les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification express ou de la décision tacite, et il n'est pas suffisant de poser un parpaing sur la parcelle pour dire que les travaux ont commencé.

Passé ces trois ans, les travaux ne doivent pas être interrompus durant plus d'un an. À titre d'exemple, si au bout de quatre ans de travaux le chantier est stoppé en raison de difficultés financières pendant plus d'un an, il n'est pas possible de reprendre la construction, il faut déposer un nouveau permis de construire. De la même façon, l'administré ne doit pas essayer de duper l'administration en ajoutant un parpaing tous les six mois pour faire semblant.

Pour les déclarations préalables, les dispositions de l'article sont également applicables lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Les mêmes délais s'appliquent. Si la déclaration préalable porte uniquement sur un changement de destination sans travaux ou une division de terrain, la décision devient caduque si les opérations n'ont pas eu lieu dans les trois ans.

COMMUNE DE BOISSERON

Quel est le délai pour réaliser un permis modificatif sur un permis de construire ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Il n'existe pas de délai, néanmoins il faut que le permis de construire soit valide et non terminé. Parfois, des administrés souhaitent déposer un permis modificatif lorsque tous les travaux sont terminés : ce n'est pas possible. Si la construction est en cours, que le permis est toujours valide, que les travaux ont débuté dans les trois ans qui ont suivi l'obtention du permis de construire et que les travaux n'ont pas été interrompus plus d'un an, alors il n'y a pas de limite.

- **« Régularisation » de permis.**

Nous disons régularisation de permis, mais il n'existe pas de cerfa régularisant une situation. Lorsqu'une personne a construit son bien avant l'enclenchement du permis de construire et va ensuite déposer la demande de permis, la mairie doit instruire la demande comme une instruction classique, comme si la construction n'était pas réalisée. Si la demande est acceptée, la commune octroie le permis de construire, et peut aller vérifier sur place que la construction est conforme. Le permis régularisant la situation n'est ni plus ni moins qu'un permis de construire classique.

COMMUNE DE BOISSERON

Pouvons-nous faire opposition lorsque la construction est en cours avant l'obtention du permis de construire ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui, évidemment. Une construction sans permis est une infraction du Code de l'urbanisme. Vous pouvez dresser un procès-verbal pour constater l'infraction et peut-être faire un arrêté interruptif de travaux.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Si une personne fait des modifications sans attendre l'accord de son permis de construire modificatif, est-ce une infraction ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui, c'est une infraction de même nature que de débiter les travaux sans avoir le permis de construire. Vous pouvez dresser un procès-verbal. Néanmoins, si vous devez instruire le permis de construire modificatif et que vous constatez l'infraction, il vaut mieux établir le permis de construire modificatif que dresser le procès-verbal, car si la modification est légale, vous aurez dressé un procès-verbal caduc.

COMMUNE BOISSERON

Si la personne dépose le permis de construire, mais que nous voulons dresser un procès-verbal d'infraction, sommes-nous obligés de répondre au permis de construire ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui, l'instruction d'un permis de construire est obligatoire.

COMMUNE DE BOISSERON

Nous voulons dresser un procès-verbal pour une construction illicite, car les propriétaires n'ont pas fait de demande de permis de construire, ils ont effectué une demande pour régulariser, mais nous voulons nous mettre en opposition. Comment pouvons-nous le faire, sachant que nous avons un délai de deux mois pour instruire le permis de construire ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Si vous avez reçu la demande de permis de construire, vous devez l'instruire de manière classique. Vous ne pouvez pas vous opposer au permis de construire sans l'avoir instruit, car il est possible qu'il soit tout à fait légal. Si vous avez dressé un procès-verbal avant la demande, vous avez eu raison, car la personne était en infraction à l'instant T. Mais la demande de permis de construire régularise la situation. Par contre, si le permis de construire déposé ne respecte pas la réglementation de l'urbanisme, vous pouvez garder votre procès-verbal de l'infraction d'origine et contrôler la construction. En cours de construction ou suite à la déclaration d'achèvement de travaux, vous avez un droit de visite, vous pouvez contrôler la construction, et constater alors les infractions ou la non-conformité au permis de construire.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDECHE DES SOURCES ET VOLCANS

Nous nous interrogeons **sur la durée de validité du permis de construire, car un gros chantier a dû être interrompu au titre du Code de l'environnement**. Une étude doit être faite, l'interruption durera un an.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Si cela relève d'une autre législation, le pétitionnaire est couvert. Si le permis vient d'être délivré, le report d'un an laisse encore deux ans ensuite pour débiter les travaux. Imaginons, si après quatre ans de travaux il s'avère que le lieu de construction est un lieu de fouille archéologique, et que le pétitionnaire a l'obligation légale d'arrêter ses travaux pendant un an, alors nous ne tenons pas compte de cette interruption, car elle n'est pas de son propre chef et relève d'une autre législation.

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE

Nous avons le cas d'un propriétaire qui disposait d'un permis de construire pour un réaménagement pour de la mise en location et la construction de deux logements, destinés également à la location. **Or,**

il ne respecte pas le permis de construire, donc j'ai envoyé une lettre recommandée. En réaction, il a adressé un dossier pour mettre en division pour vendre. Comment pouvons-nous faire l'instruction sur ce dossier ? S'il fait une division, il ne rentre pas dans le cadre du PLU.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Comment vous est parvenue la demande de division pour vendre ?

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE

Nous lui avons adressé une lettre, car il ne respecte pas le permis de construire. Ses travaux ne sont pas terminés, donc nous n'avons pas la déclaration d'achèvement des travaux. Il vient d'envoyer une demande de division en dix-sept lots, qui n'entre pas dans la réglementation de notre PLU.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Si le document local s'y oppose, vous devez simplement fonder votre refus sur le PLU.

7. Les suites de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Suite à une délivrance, un transfert de l'autorisation peut avoir lieu, que ce soit pour le permis ou pour la déclaration préalable. Le transfert a lieu entre deux personnes : monsieur X dépose un permis de construire, et finalement, madame Y reprend la main. Encore une fois, le cerfa n'est prévu que pour le permis d'aménager et le permis de construire, mais dans les faits, cela est applicable à une déclaration préalable, voire même sur un permis de démolir. Trois conditions sont à respecter pour transférer une autorisation. Il faut d'abord que l'autorisation soit toujours valide. Il faut ensuite que le transfert résulte d'un accord entre le titulaire et le futur bénéficiaire. Enfin, la personne qui bénéficie du permis doit être habilitée à le présenter. Vous pouvez rencontrer ce cas avec le recours à l'architecte. Si une personne physique dépose un permis, qu'elle n'a pas besoin de recours à l'architecte, et qu'elle souhaite transférer ce permis à une personne morale, les personnes morales sont soumises à un recours à l'architecte, par conséquent la personne morale n'est pas habilitée, puisque lorsque le permis de construire a été déposé, il ne comprenait pas de recours à l'architecte.

COMMUNE DE BOISSERON

L'accord entre le titulaire et futur bénéficiaire doit-il être notifié par un acte officiel ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Oui, le cerfa notifie l'accord, puisqu'il comprend l'identité du titulaire d'origine et celle du bénéficiaire, la désignation du permis, l'accord et la signature des deux parties.

COMMUNE DE BOISSERON

Un cerfa peut être usurpé, une personne peut signer pour une autre. N'avons-nous pas l'obligation d'avoir un acte notarié ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Non. Avec le cerfa, la personne engage sa responsabilité, c'est un acte administratif officiel. Un document notarié n'est pas une condition du transfert du permis. Les personnes ne sont pas censées faire des faux, car le faux relève d'un délit pénal.

Nous poursuivons avec le retrait d'autorisation. L'administration peut retirer l'autorisation d'urbanisme pour une déclaration préalable et le permis de construire si l'autorisation est illégale, et que cela est effectué dans un délai de trois mois après l'octroi de la décision. Cela laisse une certaine marge de manœuvre, notamment lorsqu'une collectivité oublie d'instruire un dossier, ce qui

engendre un permis tacite, il est possible de rectifier l'erreur. Passé le délai, les autorisations ne peuvent plus être retirées, sauf demande expresse du pétitionnaire.

Concernant le contrôle des travaux, il existe un droit de visite des constructions. Ce droit vaut pendant les travaux et jusqu'à six ans après. Ce délai a été modifié l'année dernière, il est passé de trois à six ans.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Pour effectuer une visite, faut-il adresser une lettre recommandée ou une lettre simple ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme nous donne les conditions de ce droit de visite, néanmoins rien n'est précis sur votre question. Je vous conseille de le faire avec un document écrit, si possible par lettre recommandée, même si légalement cela n'est pas prévu par le Code de l'urbanisme. En cas de refus de la visite par le propriétaire, la visite forcée est considérée comme une violation du domicile, il vous faut dans ce cas passer par un juge pour avoir l'autorisation.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Quel est le rôle de la commission d'urbanisme pour les droits de visite ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

La commission d'urbanisme est une commission municipale, elle n'est pas obligatoire et n'a qu'un rôle consultatif sur les sujets sur lesquels le conseil municipal juge bon de l'informer et de la consulter. Concernant les droits de visite, si vous disposez d'une commission extrêmement investie dans son rôle, et qui souhaite donner des avis sur les visites des biens, rien ne s'oppose à ce qu'elle intervienne, mais ce ne sera que consultatif.

COMMUNE DE BOISSERON

Un notaire nous demande un certificat de conformité. Est-ce bien la DAACT ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

C'est tout à fait cela.

COMMUNE DE BOISSERON

Nous faisons les contrôles, mais nous n'en avons pas l'obligation.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Il semble qu'il s'agisse de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux. Avant, nous avions un certificat de conformité, car la conformité n'était pas intégrée à la déclaration d'achèvement des travaux : nous avions une déclaration d'achèvement des travaux, et non une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux. Depuis la DAACT, nous n'avons plus de certificat de conformité, mais nous pouvons demander une attestation de non-contestation de la conformité des travaux.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Si la construction n'est pas conforme, comment pouvons-nous faire une déclaration de non-conformité ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Vous attestez de la non-conformité, et vous mettez en demeure le propriétaire de se mettre en conformité avec l'autorisation d'urbanisme.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Que se passe-t-il s'il ne peut pas se mettre en conformité ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

Dans ce cas, vous pouvez dresser un procès-verbal et saisir le juge. La sanction peut aller d'une amende pécuniaire à la démolition du bien, avec recours de la force publique, néanmoins l'administré aura une obligation de se mettre en conformité. Ces situations sont assez rares. La sanction dépend de l'infraction, si une personne a construit une maison de 105 mètres carrés au lieu de 103, les sanctions ne seront pas très importantes.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

L'administré a une surface maximum de construction, il la dépasse, car il a construit un sous-sol non déclaré qui a la surface de sa maison.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

La décision appartient au juge. En matière d'urbanisme, nous avons des sanctions civiles, des sanctions administratives, mais une infraction au Code de l'urbanisme est aussi un délit pénal qui peut entraîner une amende et/ou une peine d'emprisonnement. Les administrés préfèrent modifier, quitte à démolir, ce qu'ils ont fait plutôt que de risquer une peine d'emprisonnement.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Nous avons eu le cas d'un administré qui a construit une extension qui dépassait sur le domaine public de quelques mètres, et la commune n'a pas eu gain de cause devant le juge.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

C'est une décision souveraine du juge. Les cas de démolition de construction sont rares, et ne concernent que des personnes qui ont construit sans permis de construire.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Pour l'installation d'un système de vidéoprotection dans le périmètre d'un bâtiment classé, faut-il une déclaration de travaux ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

A priori l'installation de vidéoprotection ne nécessite pas de construction ni d'aménagement, sauf à considérer qu'il y ait une modification de l'aspect extérieur du bâtiment, alors dans ce cas il faudrait une déclaration préalable, voire plus si le site est protégé.

- ***La reconstruction à l'identique des bâtiments.***

Le Code de l'urbanisme prévoit qu'un bâtiment, lorsqu'il est détruit par un cas fortuit, par exemple un incendie, peut être reconstruit à l'identique si certaines conditions sont respectées. Tout d'abord, le bâtiment doit être régulièrement édifié. Si le bâtiment a été construit sans permis de construire, la reconstruction ne sera pas possible, ou du moins pas automatique. Le bâtiment doit également avoir été démoli depuis moins de dix ans. Enfin, la reconstruction ne peut se faire que si aucune disposition du PLU ou d'un plan de prévention des risques naturels ne s'y oppose. Cette disposition protège les droits à construire au moment de l'autorisation initiale.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Concernant l'emprise au sol, vous avez évoqué la projection verticale, y compris des débords. Qu'en est-il des terrasses ?

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus. A mon sens, la terrasse n'est pas partie prenante de la construction, donc elle ne fait pas partie de l'emprise au sol.

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

Une terrasse construite entre une piscine et une maison ne ferait pas partie de l'emprise au sol.

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DE TERRITOIRES CONSEILS

À mon sens, non. **La circulaire du 3 février 2012** relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher et de l'emprise au sol précise que les terrasses qui ne présentent pas une surélévation significative, soit plus de 60 centimètres, par rapport au terrain ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :
par téléphone au 0970 808 809
par mail sur le site Internet www.banquedesterritoires.fr en cliquant dans le menu la rubrique « Service de renseignements juridiques et financiers » puis « poser une question ». Vous y trouverez également une rubrique « Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Banque des Territoires, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.