

Quels sont les critères de distinction entre une construction nouvelle et l'extension d'une construction existante ?

Mme D...est propriétaire d'une parcelle située rue des Vignes à Sayat sur laquelle se trouvent deux garages construits en 1969 en bordure de voie publique.

Elle a présenté en mairie de Sayat en février 2013 une demande de permis de construire en vue de la construction d'une maison d'habitation de 116 m² prenant appui en partie sur ces deux constructions existantes.

le maire de Sayat a délivré à Mme D...un permis de construire par un arrêté du 14 mars 2013, que M. A...son voisin vous demande d'annuler.

Au soutien de son recours M. A...présente essentiellement des moyens de légalité interne relatifs à la méconnaissance de plusieurs dispositions du POS de cette zone et portant notamment sur le non respect de la distance de recul par rapport aux limites séparatives, l'aspect extérieur de la construction, l'absence de places de stationnement et l'absence de plantation d'arbres.

www

La requête est recevable dès lors qu'elle a été déposée dans les délais prescrits, que les formalités de l'article R 600-1 ont été respectées et que l'intérêt à agir du requérant, dont il n'est pas contesté qu'il soit un voisin immédiat, ne fait pas de doute.

Avant d'en venir à l'examen de la légalité de l'acte attaqué nous précisons que le requérant a invoqué en cours de procédure un moyen qui relèverait de la légalité externe puisqu'il invoque la circonstance que le dossier de demande de permis de construire était incomplet car il ne comportait pas le plan masse.

Au vu des pièces du dossier ce moyen semble être fondé.

Toutefois, dès lors qu'aucun moyen de légalité externe n'avait été présenté dans la requête initiale ce moyen ne pouvait qu'être déclaré irrecevable en application de la jurisprudence Intercopie.

Au fond un des moyens soulevé nous semble devoir être retenu ; il s'agit du 1^{er} moyen tiré du non respect de l'article Uh 7 du POS relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

l'article Uh 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Sayat relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. / (...) Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initial.* »

Au vu de la demande formulée par Mme D...il ressort que les deux garages existants sont construits en limite séparative ouest et à 1,3 mètre de la limite séparative est.

La construction envisagée, qui est présentée comme l'« *extension d'un garage existant dans et sur le prolongement de celui-ci* », consiste au vu des plans produits en la construction d'une maison d'habitation de 116 m² qui dispose de ses propres accès et qui ne prend que très partiellement appui sur la partie nord des deux garages existants.

La construction envisagée est donc réalisée dans le prolongement de la construction existante et se trouvera donc en limite séparative ouest et à 1,3 m de la limite est.

Dans ces conditions, la construction envisagée ne respecte pas effectivement les dispositions du 1^{er} alinéa de cet article Uh 7 du POS qui impose un retrait d'au minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce point ne fait pas de doute.

Comme vous le constaterez la parcelle de Mme D...est très étroite puisque qu'il s'agit d'une bande de terrain de 7 mètres de large dans sa plus grande largeur.

La commune de Sayat en défense fait valoir que dès lors que la construction consiste en une extension de bâtiment existant, ce sont les dispositions dérogatoires du 3^{ème} alinéa qui doivent s'appliquer et qui permettent la construction dans l'alignement de l'existant.

Toute la question de ce dossier porte donc sur la notion d'extension de construction existante et l'essentiel des écritures porte sur cette question centrale.

La difficulté supplémentaire dans cette affaire réside dans le fait que comme souvent, le POS de Sayat ne définit pas ce que constitue une extension.

Un premier point pourra être aisément évacué .

Les débats entre les parties ont porté sur la question de savoir si les deux garages constituaient bien une construction « régulièrement autorisée ». Ce point ne fait plus de doute puisqu'il ressort des pièces du dossier qu'ils ont été autorisés par la délivrance d'un permis de construire en 1969. Cette 1^{ere} condition du 3^{eme} alinéa de l'article Uh 7 est donc bien remplie.

Reste à déterminer si nous sommes bien en présence ou non d'une extension de bâtiment existant ou si l'on est en présence d'une construction nouvelle.

Au regard de la jurisprudence dans ce domaine plusieurs éléments peuvent être pris en considération.

Il convient en 1^{er} lieu de tenir compte de la surface nouvelle créée par rapport à la surface existante.

Ainsi, un quadruplement de la surface doit être regardé comme une construction nouvelle et non pas comme une extension.

CE 7 fev 1994 Barber 99382

Mais ce critère n'est pas nécessairement déterminant notamment quand le règlement du POS prévoit des dispositions précises

CE 25 juin 2003 min. équip. c/ commune Aix en Provence n°222686 (mais comme nous l'avons dit dans cette affaire le POS ne définit pas la notion d'extension et ne prévoit pas davantage de règles précises que vous pourriez appliquer)

Néanmoins sous cet arrêt le commissaire du gouvernement M. Austray donne une définition de l'extension : « *L'extension c'est l'action de se développer dans la continuité de quelque chose d'existant* », il ajoute « *en matière d'urbanisme vous en avez déduit une double exigence :*

La première c'est qu'il faut que le bâtiment ainsi étendu soit une véritable construction (ce qui n'est pas le cas des fondations d'une ancienne construction ou encore d'un bâtiment à l'état de ruine) ; La seconde c'est qu'il existe une continuité entre la construction existante et l'extension envisagée, qui ne doit pas présenter le caractère d'une construction supplémentaire même si elle est réalisée sur le même terrain

En l'espèce et au vu des pièces du dossier la construction envisagée est bien prévue dans la continuité de l'existant puisque la maison d'habitation sera construite en prenant en partie appui sur la partie nord des deux garages existants.

Par ailleurs au sens de la jurisprudence, les deux garages existants sont bien une construction ce qui permettrait de réaliser une extension.

Cependant, plusieurs éléments nous conduisent à vous proposer de considérer que la construction prévue par ce permis de construire ne constitue pas une extension.

Tout d'abord vous avez noté que le projet prévoit la création de 116 m² habitables alors que la surface des bâtiments existants est de 56 m²

Le permis de construire conduirait donc à un triplement de la surface existante. Mais comme nous l'avons dit cet élément n'est pas nécessairement déterminant.

En revanche, nous considérons que l'élément déterminant ici réside dans le changement de destination. De deux garages isolés on aboutit, après délivrance du permis de construire, à une construction comportant une maison de 116 m² à laquelle sont accolés les deux garages préexistants de 56 m²

Vous noterez d'ailleurs que la demande de permis de construire était présentée comme une extension de garages existants ce qui ne correspond pas à la réalité dès lors que la nouvelle surface créée n'est pas affectée à l'usage de garage.

Dans ces conditions, et dès lors qu'il s'agit non pas d'une extension comme cela a été présenté mais d'une véritable construction, la dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article Uh 7 ne peut pas s'appliquer et seul devait s'appliquer la règle prévue par le 1^{er} alinéa prévoyant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Nous vous proposons donc de retenir ce moyen de l'erreur de droit. (Méconnaissance article Uh 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Sayat)

Nous précisons qu'en l'état du dossier, les autres moyens de légalité interne présentés par M. A...n'auraient pas été retenus.

- moyen tiré de l'absence de plantation

Il est vrai que la demande de permis de construire ne prévoyait pas la plantation d'arbres alors que le projet y était soumis en application de l'article Uh 13 du règlement du PLU.

Toutefois dès lors que cette irrégularité était susceptible d'une régularisation en application de l'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme vous auriez pu sursoir à statuer sur ce point.

- défaut de réalisation de places de stationnement

Le requérant invoquait également le fait que le projet ne respectait pas l'obligation de création de places de stationnement.

L'article U 12 prévoit deux places de stationnement par logement supérieur ou égal à 30 m².

Nous pensons que le moyen aurait été écarté comme manquant en fait dès lors que vous auriez pu considérer que les places étaient contenues dans les deux garages existants compte tenu de leur surface.

- moyen tiré de « l'absence d'aspect extérieur adapté »

M. A... invoque la méconnaissance des dispositions de l'article Uh 11 du règlement du PLU selon lesquelles « *les constructions doivent présenter un aspect extérieur adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages (...)* »

Nous considérons que ce moyen aurait dû être écarté comme non assorti des précisions suffisantes pour en apprécier le bien fondé.

Car le requérant n'établit pas le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Au final vous devrez annuler le permis de construire délivré à Mme D...par le maire de Sayat le 14 mars 2013.

Compte tenu de la solution d'annulation proposée, la commune de Sayat sera condamnée à verser 1000 euros à M.A....

Les conclusions du requérant contre MmeD..., qui n'est pas l'auteur de la décision attaquée, seront rejetées de même que les conclusions de la commune de Sayat et de Mme D...parties perdantes.

Par ces motifs nous concluons:

à l'annulation de l'arrêté du 14 mars 2013 par lequel le maire de Sayat a délivré un permis de construire à Mme D...pour la construction d'une habitation ;

à la condamnation de la commune de Sayat à verser à M. A... une somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

au rejet du surplus de la requête ;

et au rejet des conclusions de la commune de Sayat et de Mme D...au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.