

PLU autorisant la construction d'annexes en limite séparative : notion d'annexe

Lire les conclusions de :

Véronique Vaccaro-Planchet

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 16LY01962 – 12 avril 2018 – C+ [↗](#)

Pourvoi en cassation non admis CE, 12 décembre 2018 - N°421342

INDEX

Mots-clés

PLU, Construction d'annexes en limite séparative

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ Un permis de construire a été délivré pour la réalisation d'un élément bâti d'un seul tenant, implanté en limite séparative sur une longueur de près de 17 m, d'une emprise de près de 70 m², édifié perpendiculairement à la maison d'habitation préexistante à laquelle il est accolé et qui concourt avec cette maison à la constitution d'un même ensemble architectural. Cet élément bâti ne saurait être regardé, eu égard à ses caractéristiques et alors même qu'il est constitué d'un garage, remplaçant le garage initial lui-même transformé en pièce habitable, d'une terrasse couverte et d'un abri de jardin, comme étant au nombre des constructions annexes au bâtiment principal dont l'article UC 7 du PLU d'Ambérieu-en-Bugey autorise par exception l'implantation en limite séparative mais présente le caractère d'une extension de la maison d'habitation existante. Annulation du permis de construire dès lors que le projet ne relève par ailleurs d'aucun des cas dans lesquels l'implantation en limite séparative est autorisée.

² Cf. CE, 4 octobre 2000, n° 193942, A sur la distinction entre annexe et extension

³ Rappr. CE, 15 avril 2016, Min. du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité c/ Commune de Lourmarin, n° 389045, B sur la qualification d'extension pour un élément formant avec une construction existante un même ensemble architectural

Conclusions du rapporteur public

Véronique Vaccaro-Planchet

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

Autres ressources du même auteur



DOI : [10.35562/alyoda.6449](https://doi.org/10.35562/alyoda.6449)

¹ M. et Mme X. relèvent appel du jugement par lequel le tribunal administratif de Lyon a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 16 janvier 2013 du maire de la commune d'Ambérieu-en-Bugey délivrant un permis de construire de régularisation d'une construction existante à M. Y..

² Cette construction est édifiée en limite séparative avec la propriété des requérants et comprend un garage, une terrasse couverte et un abri de jardin.

³ C'est principalement de la méconnaissance de l'article UC 7 du règlement du PLU de la commune dont se prévalent les requérants.

⁴ Cet article prévoit que « *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. / Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants : - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin./ (...) /- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération /- elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes au bâtiment principal./ (...) / Les constructions peuvent également être admises : / à 2 mètres minimum de la limite séparative pour la réalisation de constructions accessoires au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents, ...) dont la hauteur est limitée à 3, 5 mètres s'il s'agit d'un bas de pente ou 5 mètres s'il s'agit d'un pignon ».*

⁵ - Les constructions doivent donc être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative,

⁶ - les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,

⁷ - les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées en limite séparative

8 - et les constructions accessoires au bâtiment principal de moins de 3, 5 mètres de hauteur peuvent être admises à 2 mètres minimum de la limite séparative.

9 Qu'en est-il en l'espèce ?

10 Vous ne pourrez considérer que la construction en litige vient s'appuyer sur une construction édifiée en limite séparative sur le terrain voisin dans la mesure où seule une très petite partie de la longueur du bâtiment vient s'appuyer sur un bâtiment annexe de la propriété voisine.

11 Même à considérer le bâtiment en cause comme une construction accessoire à l'habitation principale, il est constant qu'il présente une hauteur nettement supérieure à 3, 5 mètres. D'ailleurs ces bâtiments accessoires ne peuvent pas davantage être édifiés en limite séparative. Cela dit, la distinction que les auteurs du PLU ont entendu faire entre les constructions annexes et les constructions accessoires ne se laisse pas facilement appréhender.

12 Reste donc la question de savoir si la construction en cause peut être regardée comme une construction annexe au bâtiment principal.

13 Le tribunal a estimé que tel était le cas. Nous ne partageons toutefois pas cette analyse.

14 Dans un arrêt de principe finalement assez proche de la situation qui vous est soumise, la décision du 10 avril 2000, n° 193942, au Recueil, le CE a jugé qu'une cour entache son arrêt d'une erreur de droit en ne retenant que les seules conditions exigées par l'article UC 7 du règlement du POS pour permettre la construction d'annexes en limite séparative, *conditions qui étaient dans cette affaire, d'une part, que la construction projetée soit l'accessoire d'une construction principale, d'autre part, qu'elle respecte les dimensions qui y sont indiquées*. Le CE a censuré la cour qui n'avait pas recherché si, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leurs dimensions, les constructions en cause - à savoir un garage, un cellier et une chaufferie non séparés du bâtiment d'habitation - pouvaient être regardées comme des accessoires du bâtiment principal et non comme des extensions.

15 Au cas présent, il est vrai que le PLU ne donne pas de définition de ce qu'il entend par constructions annexes. En application de la jurisprudence que nous venons de citer, il vous faut rechercher si par sa destination et par ses caractéristiques, la construction en cause peut être regardée comme un accessoire du bâtiment principal. C'est ce qui caractérise une construction annexe.

16 La construction en cause est un bâtiment en longueur qui s'étend sur environ 17 mètres, comporte un garage, une terrasse couverte et un abri de jardin et est accolé au bâtiment principal, sans toutefois que

le garage ne communique avec l'habitation. Etant précisé également que ce projet a permis le déplacement du garage situé jusque-là dans le bâtiment principal et donc l'augmentation de la surface de plancher de ce bâtiment.

17 Compte tenu de sa, ou plutôt de ses destinations, il constitue bien un accessoire au bâtiment principal.

18 Cependant, ses destinations ne sauraient en l'espèce occulter son gabarit.

19 La construction est en effet particulièrement imposante et regroupe en quelque sorte plusieurs annexes : un garage peut constituer une construction annexe ; une terrasse couverte également ; de même qu'un abri de jardin. Mais au final le regroupement des trois dans un même bâtiment aux dimensions imposantes ne permet plus à notre sens de regarder la construction comme annexe au bâtiment principal. Elle en constitue en réalité plutôt une extension.

20 Il résulte de l'article UC 7 que la possibilité de construire en limite séparative n'est qu'une exception à une règle générale qui l'interdit. Elle doit donc être appréciée de façon stricte.

21 Dans ces conditions il nous paraît difficile de considérer que le bâtiment en cause puisse être autorisé par le PLU.

22 C'est pourquoi ce moyen nous paraît fondé et de nature à entraîner l'annulation du permis contesté.

23 Les autres moyens soulevés, tirés de la méconnaissance des articles UC10 et UC11 du règlement du PLU ne nous paraissent en revanche pas fondés

24 Par ces motifs, nous concluons à l'annulation du jugement et de l'arrêté contestés ; et à la mise d'une somme de 1 500 euros à la charge de la commune d'Ambérieu-en-Bugey et de la même somme à la charge de M. Y. à verser à M. et Mme X. au titre des frais d'instance.