Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme et développement des territoires
Unité expertise ADS et publicité
01 60 32 13 34

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

C'Permis TI

Actualités

Infos A D S

n° 3
juin 2013

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Utilisation de matériaux renouvelables (article L.111-6-2 du code de l'urbanisme) Toitures végétales (réponse ministérielle n°3140, JO 8 janvier 2013, p 201)

En application de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (CU), l'article R111-50 du CU dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanisme contraires ne peuvent être opposées, en cas de dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Les toitures végétales favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste, à double titre. Elles constituent en effet des matériaux d'isolation thermique, au sens du 1° de l'article R111-50 qui évoque expressément les végétaux en toiture. Il y a en outre lieu de considérer qu'une toiture végétale destinée à retenir les eaux de pluie constitue un équipement de récupération des eaux de pluie correspondant à des besoins de consommation domestique, au sens du 4° de l'article R111-50.

INSTRUCTION
des demandes d'autorisation d'urbanisme

Par conséquent, les dispositions d'urbanisme, dès lors qu'elles s'opposent à l'installation de toitures végétales, doivent être écartées sauf dans les cas prévus par l'article L111-6-2 du CU (secteur sauvegardé, périmètre délimité ...)

Implantation des assainissements non collectifs dans les zones non constructibles en carte communale (questions/réponses du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiées dans le JO Sénat du 13/12/2012)

Cas d'un projet de construction situé sur une parcelle à cheval entre une zone constructible et une zone non constructible (en carte communale), la filière d'assainissement non collectif peut elle être implantée sur la partie de terrain non constructible ?

L'article L 124-2 du CU relatif aux cartes communales prévoit que celles-ci délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

L'article R 111-14 du CU prévoit, quant à lui, qu'en dehors des parties urbanisées des communes le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, notamment, à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ou à compromettre les activités agricoles ou forestières.

Enfin, il appartient à l'autorité qui délivre l'autorisation de construire d'apprécier si cette autorisation est susceptible ou non de fonder un refus ou des prescriptions particulières sur le fondement de l'article R 111-2 du CU, relatif au respect de la salubrité où à la sécurité publique.

INSTRUCTION
des demandes d'autorisation d'urbanisme

Il résulte de la combinaison de ces articles qu'un assainissement non collectif peut être installé dans une zone inconstructible d'une carte communale dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la zone.

JURISPRUDENCE

Changement de destination des bâtiments agricoles (Conseil d'Etat du 12/12/2012 n°336022, Commune de Vaugneray)

L'article L 123-3-1 du CU prévoit que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles dont la destination peut être changée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Le Conseil d'Etat dans l'arrêt du 12/12/2012 précise que le champ de l'article L 123-3-1 du CU **ne s'applique «qu'aux seules zones agricoles définies comme zone A dans les PLU» et non aux zones NC des POS encore en vigueur**. De plus, il indique que les dispositions des anciens POS ne sont pas illégales du seul fait que les transformations des bâtiments en zone agricole qu'ils autorisent ne répondent pas aux conditions posées par l'article L123-3-1 du CU.

INSTRUCTION
des demandes d'autorisation d'urbanisme

Les dispositions des anciens POS en zone NC ne sont pas illégales du seul fait qu'elles ne répondent pas aux exigences du L123-3-1 du CU, du moment ou la destination autorisée est clairement précisée dans le règlement.

Les dispositions des POS modifiés pour intégrer l'article L123-3-1 du CU sont illégales et de ce fait, doivent être écartées.

Sursis à statuer (art L 111-7 du CU) absence constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation (Conseil d'Etat n° 347458 du 26/12/2012)

L'article L111-10 du CU, permettant d'opposer le sursis à statuer dans les cas où le projet compromettrait l'exécution du futur plan, ouvre non seulement une possibilité, mais même une obligation lorsque son absence constituerait une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, les contradictions entre le futur PLU et le projet sont facilement relevées par le juge, à la date à laquelle le permis a été délivré, le projet de règlement du PLU en cours de révision était suffisamment avancé pour apprécier que le projet était de nature à compromettre l'exécution du futur PLU.

Le juge en conclut donc que le fait de ne pas avoir opposé le sursis à statuer constitue une erreur manifeste d'appréciation.

INSTRUCTION
des demandes d'autorisation d'urbanisme

Lorsqu'un PLU est suffisamment avancé et qu'un projet est contraire à ses futures dispositions, le projet doit faire obligatoirement l'objet d'un sursis à statuer.

INSTRUCTION

Compétence – changement d'autorité compétente (source DGALN)

Quelle est l'autorité compétente pour statuer sur une demande en cas de changement d'autorité compétente entre le dépôt de la demande et la date à laquelle est prise la décision ?

a) Si un **texte législatif ou réglementaire** modifie la compétence entre le dépôt de la demande et la décision : l'autorité compétente est celle qui est compétente **au moment où la décision est prise** (sauf disposition expresse contraire de la loi ou du décret en question).
b) si la **compétence est transférée** suite à l'approbation d'un PLU ou à une délibération en carte communale, l'autorité compétente est celle qui était compétente **au moment du dépôt de la demande** (art L422-1 dernier alinéa).

Quelle est l'autorité compétente pour statuer sur une demande en cas de changement d'autorité compétente entre un permis initial et une décision d'évolution de ce permis (transfert, modificatif, prorogation ….).

a) si un **texte législatif ou réglementaire** modifie la compétence entre la décision initiale et la décision d'évolution, l'autorité compétente est celle qui est compétente au **moment où la décision d'évolution est prise** (sauf disposition expresse contraire de la loi ou du décret en question).
b) si la **compétence est transférée** suite à l'approbation d'un PLU ou à une délibération en carte communale, l'autorité compétente est celle qui était compétente **au moment de la décision initiale** (CE, 24/01/1964, Dame Marguerite, recueil Lebon p38).

QUESTIONS - RÉPONSES

question :

La surface des mezzanines auto-portées et/ou en demi-pallier sont-elles comptabilisées dans la surface totale de plancher des entrepôts ?

réponse :

La réforme de la surface de plancher n'a rien changé sur ce sujet, ces espaces comportent bien de la surface de plancher.