

C'Permis 77



Service urbanisme
opérationnel
Unité pilotage,
expertise, conseil,
animation en ADS et
publicité
01 60 32 13 34

n° 7

décembre 2014

Actualité législative Application du principe « silence vaut acceptation » (SVA)

Historique

Jusqu'à présent et depuis 150 ans

La loi remontant au 2 novembre 1864, la réglementation nationale prévoyait que la non-réponse de l'administration équivalait à un refus (à quelques exceptions près au fil des ans)



Hier



Aujourd'hui

L'article 21 de la [loi 2000-321 du 12 avril 2000](#) modifiée par la [loi 2013-1005 du 12 novembre 2013](#) a inversé le sens des décisions tacites en cas de silence gardé par l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction



Les décrets ont été publiés le 1^{er} novembre 2014 et fixent les exceptions au principe selon lequel « silence vaut acceptation »

● Que faut-il retenir ?

- Depuis le 12 novembre 2014 en dehors des exceptions recensées dans les décrets les services de l'État sont tenus de répondre aux demandes qui leur sont faites dans un délai maximum de 2 mois au delà c'est le principe de « silence vaut acceptation » qui s'applique.
- **Attention** seules les décisions relevant de la compétence État sont concernées.



Délais modifiés

Le permis de construire pour les établissements recevant du public (ERP)

Le [décret 2014-1300](#) relatifs aux exceptions précise le délai à l'expiration duquel le silence gardé par l'administration sur une demande, déposée à compter du 12 novembre 2014, vaut décision d'acceptation, **à savoir 5 mois au lieu de 6 mois pour les autorisations dont la décision relève de la compétence État**. Pour les collectivités territoriales cette disposition n'interviendra qu'au 12 novembre 2015.

Autorisation de travaux pour les établissements recevant du public (ERP)

Le [décret 2014-1326 du 05 novembre 2014](#) modifie les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP et des installations ouvertes au publics.

Ce décret modifie notamment le délai d'instruction de la demande d'autorisation de travaux qui passe de 4 mois au lieu de 5 mois (Cf. [R.119-19-22 du CCH](#)).



Pour plus d'informations voir le [C'permis spécifique n°23](#)
« Silence vaut acceptation ».



[Décret n° 2014-1414 du 27 novembre 2014](#) relatif à l'utilisation de certains matériaux ou dispositifs prévus à l'article [L.111-6-2 du Code de l'urbanisme](#)

Ce décret, publié au Journal officiel du 29 novembre 2014, précise les règles d'urbanisme s'appliquant à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants. La loi Grenelle 2 a introduit au sein du Code de l'urbanisme un nouvel article L.111-6-2 qui prévoit que nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues notamment par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains « matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants », sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, périmètre des monuments historiques, sites classés etc.).

La liste des matériaux ainsi concernés a été fixée par la voie d'un décret en date du 12 juillet 2011 (codifié à l'article [R.111-50](#)). Le présent décret clarifie la liste des équipements éligibles, notamment en retirant « les portes, portes-fenêtres et volets isolants ».

Y figurent en revanche désormais expressément : « les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ». Contrairement à la formulation antérieure, « matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions », qui s'attachait uniquement à la performance énergétique, cette nouvelle rédaction valorise également la qualité environnementale et sanitaire des matériaux visés.

Enfin, les bâtiments intégrant un taux minimal de matériaux biosourcés ou biomatériaux (tels que le bois et ses dérivés, le chanvre, l'ortie, le lin, la paille, la plume ou encore la laine de mouton) disposent d'un nouveau label « Bâtiment biosourcé ».

● Questions / réponses

? Un particulier a commencé à construire une maison et a arrêté les travaux en abandonnant le chantier lequel reste en l'état depuis un certain temps. **Face à une telle situation la commune dispose-t-elle de moyens pour contraindre l'intéressé à terminer ce chantier qui porte une atteinte grave à l'environnement et à la cohérence de l'urbanisme communal ?**

Réponse :

L'article R.424-17 du code de l'urbanisme (CU) prévoit que le permis de construire est périmé si les travaux autorisés ne sont pas entrepris dans un délai de 2 ans, à compter de la notification de l'autorisation d'urbanisme ou de son acquisition tacite. Le permis de construire est également périmé si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de péremption du permis de construire, les travaux déjà exécutés avant l'abandon

du chantier peuvent être constitutifs d'une infraction pénale devant être constatée par l'établissement d'un procès-verbal, dans les conditions prévues à l'article L.480-1 du CU. En effet, ces travaux sont réputés non conformes à l'autorisation délivrée. Par conséquent, il y a lieu de considérer qu'ils ont été exécutés en méconnaissance des prescriptions imposées par le permis de construire, au sens de l'article L.480-4 du CU. En cas de condamnation, le juge peut assortir sa décision d'une obligation de rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

? Le sursis à statuer peut-il être opposé à une déclaration préalable ?

Réponse :

Les possibilités d'opposer un sursis à statuer énumérées par l'article L.111-7 du CU s'appliquent à une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) ou une déclaration préalable.

(rappel : le C'permis n° 15 traite du sujet)

? Dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme dit CUB opérationnel y a-t-il l'obligation de joindre un plan du terrain avec la localisation de l'implantation de l'opération projetée ?

Réponse :

L'article R.410-1 du CU précise, outre les éléments à indiquer sur l'imprimé de demande, les pièces à joindre à savoir un plan de situation permettant de localiser le terrain dans la commune.

Dans le cas prévu au b de l'article L.410-1 du CU la demande est accompagnée d'une note descriptive succincte de l'opération indiquant, lorsque le projet concerne un ou plusieurs bâtiments, leur destination et leur localisation approximative dans l'unité foncière et lorsque des constructions existent sur le terrain, un plan du terrain indiquant l'emplacement de ces constructions.



JURISPRUDENCE



Arrêt du Conseil d'État n° 346333 du 11 juin 2014

un refus peut-il être opposé en l'absence de justification de droit d'accès sur une parcelle pour desservir le terrain d'assiette des constructions projetées ?

Le Conseil d'État, interprétant l'article [R.421-1-1 du CU](#), distingue les dispositions qui conditionnent la recevabilité de la demande de permis des critères d'examen de la demande.

Dans le cas présenté une société s'est vu délivrer par un maire un permis de construire d'un ensemble de 3 immeubles d'habitation et de commerces. Pour accéder au terrain d'assiette des constructions projetées, elle avait été autorisée à traverser une parcelle, propriété de la commune. Or un voisin estimait que la parcelle en cause n'appartenait pas à la commune.

Ce motif ne justifiait pas un refus de permis de construire, le pétitionnaire n'a pas à justifier qu'il a le droit de passer sur les parcelles donnant accès au terrain d'assiette des constructions projetées.

S'il n'a pas à justifier de son droit de traverser les parcelles, le permis de construire ne pourra être accordé que si le terrain d'implantation des futures constructions répond aux conditions de desserte au regard des règles applicables sur ce point.

Arrêt du Conseil d'État n° 356142 du 24 mars 2014, **La procédure contradictoire préalable s'impose !**

Le préfet du Var a demandé à un maire de procéder au retrait d'un permis de construire en raison des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en cours d'élaboration. Le maire a retiré le permis. Il s'est contenté de notifier au bénéficiaire le courrier du préfet, sans entamer de procédure contradictoire préalable.

Lorsqu'un maire envisage de retirer un permis de construire la notification au bénéficiaire d'un permis de construire d'un recours administratif formé par un tiers ou par le préfet agissant dans le cadre du contrôle de la légalité, ne saurait tenir lieu du respect de la procédure prévue par [l'article 24 de la loi du 12 avril 2000](#).

Dès lors où des droits sont donnés le retrait du permis de construire fait partie des décisions individuelles pour lesquelles la procédure contradictoire préalable est obligatoire.

A noter toutefois le Conseil d'État censure la Cour administrative d'appel qui avait tiré du non-respect de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 la conséquence automatique de l'illégalité de la décision de retrait, sans rechercher si l'intéressé avait été effectivement privé de la garantie prévue par la loi ([Conseil d'État n°335033 23 décembre 2011 « Danthony »](#)).