Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme opérationnel
Pôle urbanisme réglementaire et expertise application du droit des sols
01 60 32 13 00

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Direction Départementale des Territoires

C'Permis 77

Constructions provisoires

n° 29
Mai 2016

Le permis précaire

REFERENCE LEGISLATIVE : article L. 433-1 du code de l'urbanisme

A titre tout à fait exceptionnel, une construction soumise à autorisation :
- qui ne satisfait pas aux dispositions relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement et à l'aménagement des abords...
- ou qui n'est pas compatible avec une déclaration d'utilité publique (DUP) (L. 421-6 du code de l'urbanisme),
- ou qui est située sur un emplacement réservé

peut être autorisée à titre précaire.

CONDITION ESSENTIELLE : le caractère exceptionnel

Il n'existe pas de définition juridique du caractère exceptionnel d'une construction, toutefois **la remise en état du terrain** visée au L. 433-3 laisse entendre que seules des constructions présentant un **caractère provisoire** peuvent bénéficier de ce dispositif.
Par ailleurs, la **notion de précarité** demeure un élément important de la motivation d'un permis précaire.
L'application de ces dispositions nécessite une **appréciation au cas par cas** qui doit aboutir à la prise d'une décision motivée indiquant expressément les motifs justifiant le caractère exceptionnel de l'autorisation. En effet, un tel permis ne peut être accordé qu'après avoir mis en balance, d'un côté, **les enjeux propres au secteur** (enjeux paysagers...) où est situé le projet et, de l'autre, l'intérêt et la nécessité absolue de la construction envisagée (caractère d'urgence par exemple...).
Ainsi, une construction démontable et/ou temporaire peut ne pas respecter le champ d'application du permis précaire, **si le caractère exceptionnel et la notion de précarité** ne sont pas suffisamment démontrés.

CONSEIL D'ÉTAT

CE n°385959 du 18 février 2015 : l'objet des dispositions relatives aux permis de construire précaires, figurant aux articles L. 433-1 et suivants du CU, est d'autoriser à titre **exceptionnel, des constructions temporaires** qui, sans respecter l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable, répondent à une **nécessité caractérisée**, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement, et ne dérogeant pas de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet.

COMMENT INSTRUIRE LA DEMANDE ?

➡ C'est au pétitionnaire de préciser que sa demande d'autorisation porte sur un permis précaire : pas de requalification de la demande par l'autorité compétente.

➡ La demande doit être instruite dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que tout autre permis de construire : formulaire, recours à architecte, règles de compétence, procédure, consultations, délais d'instruction, obtention des avis et accords, fiscalité, participations...

➡ Ne dispense pas non plus d'obtenir les autorisations au titre des autres législations (site classé...).

Le contenu de la décision, les dispositions spécifiques :

- **la décision doit expressément indiquer les motivations justifiant le caractère exceptionnel de l'autorisation ;**

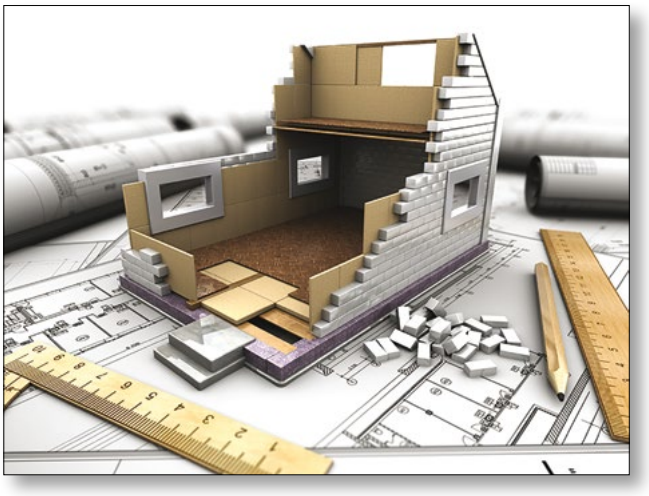
- l'arrêté prescrit l'établissement d'un descriptif des lieux aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire (L. 433-2) ;

- l'arrêté **peut fixer un délai** à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée.

Ce délai est obligatoire :

- lorsque le terrain n'est situé **ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé d'un PLU ni dans un secteur constructible d'une carte communale** (R. 433-1a du code de l'urbanisme) ;

- lorsque le terrain est situé dans un **secteur sauvegardé** ou un **périmètre de restauration immobilière** créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un **site inscrit, dans un site classé ou en instance de classement** en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, **dans le champ de visibilité d'un monument historique**, dans une **zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**, ou dans **une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine**. (R. 433-1b du code de l'urbanisme).



Les permis de construire à titre précaire ne sont pas soumis à la réglementation thermique lorsqu'ils portent sur des projets d'une durée d'utilisation de moins de deux ans.

ET APRES... LA REMISE EN L'ETAT

Le bénéficiaire du permis doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

- à la date fixée par le permis ;
- à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé où la construction a été autorisée ;
- ou à la première demande du bénéficiaire de la DUP dans le périmètre de laquelle la construction a été autorisée (L.433-3 du code de l'urbanisme).

La suppression des constructions autorisées par un permis précaire n'est pas soumise à permis de démolir.

INSTRUCTION des demandes d'autorisation d'urbanisme

L'essentiel à retenir

- le **caractère exceptionnel** de la demande doit être vérifié et justifié
- une instruction en vertu du droit commun
- une **décision motivée** justifiant le **caractère exceptionnel de l'autorisation**
- un délai obligatoire de remise en l'état du terrain dans certains cas

A venir...prochainement
Un C'permis concernant
les constructions temporaires
en vertu des articles R 421-5 et suivants
du CU

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait, qu'elles pourront être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.