Direction
Départementale
des Territoires
de Seine-et-Marne

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





novembre 2012



NOTICE EXPLICATIVE

Mise à jour de la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable (cerfa n° 51434).



La notice explicative vient d'être toilettée et actualisée pour prendre notamment en compte les évolutions législatives et règlementaires entrées en vigueur le 1 er mars dernier.

Cette nouvelle version – n° 51434#02 – vous est adressée (cf lien ci-dessous) avant même sa mise en ligne sur le site internet, qui sera réalisée très prochainement.

https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51434%2301&cerfaFormulaire=13405*02

VEILLE DE JURISPRUDENCE

Arrêt du Conseil d'État n° 342908 du 27 Juillet 2012, interdiction des lotissements dans les règlements des POS.



Cet arrêt (cf lien ci-dessous), relatif au contenu des documents d'urbanisme, rappelle que ceux-ci ne peuvent porter que sur des règles de fond et non sur des procédures.

Il n'est donc pas possible, dans un règlement de POS ou de PLU, d'interdire un lotissement qui est une procédure de division. Une telle disposition contenue dans un document d'urbanisme étant illégal, l'autorité compétente doit s'abstenir de l'appliquer.

http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000026230113&fastRegId=1213815481&fastPos=1

Arrêt du Conseil d'État n°344646 du 20 Juin 2012, antennes de télécommunication.

Cet arrêt (cf lien ci-dessous) est relatif aux formalités à accomplir pour les projets d'antennes de télécommunication. Plus précisément, cet arrêt concerne la combinaison des dispositions des alinéas a) et c) de l'art R.421-9 du code de l'urbanisme qui fixent les critères pour déterminer si un projet doit être soumis à permis de construire ou à déclaration préalable, en fonction tant de la hauteur de la construction que de la surface de plancher (ou emprise au sol) créée.

Cet arrêt infirme la doctrine qui était jusqu'à présent soutenue par notre ministère (cf notamment la Question Écrite n° 65606 du 23 Mars 2010).

Dans le cas d'espèce, le projet consiste en un pylône d'une hauteur de 18 mètres et un local technique d'une emprise au sol supérieur à 5 m². Selon notre ancienne doctrine, le projet dans son ensemble relève de la déclaration préalable en considérant que d'une part, l'antenne relève d'une Déclaration Préalable au titre du a) de l'article R.421-9 et, de l'autre, le local relève d'une déclaration Préalable au titre de ce même alinéa.

Mais au lieu d'adopter ce raisonnement, le Conseil d'État considère que les antennes et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement forment un « ensemble fonctionnel indissociable ». Par conséquent, il en déduit que le projet relève d'un Permis de Construire en application de l'article R.421-1 – puisque l'alinéa c) du R.421-9 qui s'applique aux projets de plus de 12 m ne soumet les projets de Déclaration Préalable que jusqu'à 5 m² (2 à l'époque).

<u>A noter</u>: cet arrêt sur la version de l'art. R.421-9 du code de l'urbanisme antérieure à la réforme de la surface de plancher mais est parfaitement transposable à la version actuelle dudit article.

 $\label{lem:http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte} $$ = CETATEXT000026207097&fastRegId=1645057178&fastPos=1 $$$



Arrêt du Conseil d'État n° 360789 du 18 Juillet 2012, constructions temporaires.

Cet arrêt (cf lien ci-dessous) définit quelles sont les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier d'une dispense de permis de construire sur le fondement de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme.

Il précise, en effet, qu'il ne faut pas uniquement tenir compte «du caractère temporaire ou démontable de la construction projetée mais aussi de l'usage auquel cette construction est destinée».

Il s'agit dans le cas d'espèce du projet de construction d'un établissement de restaurant de plage démontable, d'une surface d'environ 170 m² pour le bâti, accompagné d'une terrasse et structure de 550 m².

Le Conseil d'État considère qu'eu égard aux caractéristiques de la construction et à son usage, ce projet ne pouvait pas bénéficier des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme même s'il devait être implanté pour une durée inférieure à 3 mois et être démonté.

http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte = CETATEXT000026305776&fastRegId=1321702938&fastPos=1

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DESTINATION INITIALE

L'article R.123.9 fixe 9 catégories de construction : «Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif...».

 1° / Doit être pris en compte la destination initiale du bâtiment et, le cas échéant, tout changement ultérieur de destination ayant fait l'objet d'une autorisation.

> Seule compte la destination initiale du bâtiment, modifiée par des changements réguliers de destination.

CE 12.03.12 - Ramatuelle - Reg. 336263:

«...pour apprécier la condition du changement de destination, le maire doit prendre en compte la destination initiale du bâtiment ainsi que, le cas échéant, tout changement ultérieur de destination qui a fait l'objet d'une autorisation; qu'il suit de là qu'en estimant que, pour l'application des dispositions précitées, il convenait de tenir compte de l'usage effectif des locaux à la date de la déclaration sans qu'il soit besoin de rechercher s'il avait été autorisé, le TA a entaché son jugement d'erreur de droit...».

2°/ La destination du bâtiment inoccupé ne se perd, ni ne se

> La seule circonstance qu'une construction n'aurait pas été occupée, même durant une longue période, n'est pas de nature à changer sa destination.

CE 09.12.11 - Cne Chanos-Curson - Req. 335707:

«Considérant que doivent être regardées comme des constructions à usage d'habitation, au sens et pour l'application du 2. de l'article NC1 du règlement du POS précité, les édifices destinés, compte tenu de leurs caractéristiques propres, à l'habitation; que la circonstance qu'une construction à usage d'habitation n'aurait pas été occupée, même durant une longue période, n'est pas par elle-même de nature à changer sa destination;...».

QUESTION ÉCRITE



Questions écrite n°118422 du 1^{er} mai 2012 relative à la compétence pour délivrance des permis aux hôpitaux publics.

Une réponse ministérielle (cf lien ci-dessous) fait le point sur la question de la compétence du préfet pour délivrer les permis aux Établissements Publics de Santé.

http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-118422QE.htm

QUESTIONS - RÉPONSES (ministère)

• Déclaration Préalable – transfert

question:

Une déclaration Préalable peut-elle fait l'objet d'un transfert ?

réponse :

OUI. Concernant les permis, la jurisprudence a admis la possibilité de transfert en raison du caractère « réel » du permis de construire qui n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire mais en considération du projet de construction (Conseil d'État, 10 décembre 1965, n° 53773).

En outre, le transfert d'un permis de construire tacite est possible (Conseil d'État, 16 juin 2012, n° 325304 et Conseil d'État, 30 Décembre 2002 n° 178009).

La déclaration préalable ayant le même caractère « réel » que le permis de construire et étant en fait une autorisation tacite d'urbanisme, le transfert de la décision de non opposition est donc possible.

• Déclaration d'instruction - enquête publique

question

Le délai d'instruction de 2 mois prévu à l'article R.423-32 s'applique-t-il systématiquement dès lors que le projet qui fait l'objet de la demande de permis est soumis à enquête publique ?

réponse :

NON. Les dispositions de l'art. R.423-32 s'applique uniquement lorsque l'enquête publique est menée au titre du permis de construire.

Ainsi, le délai de 2 mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ne concerne pas, par exemple, le cas où le projet est soumis à enquête publique au titre de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou encore au titre de la loi sur l'eau.

QUESTIONS - RÉPONSES (DDT 77)

Problème dalle agricole

question:

Les agriculteurs aménagent des dalles pour effectuer le nettoyage de leurs engins. Est-ce soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme?

réponse :

Si ces dalles sont réalisées au niveau du sol et sans fondation profonde aucune autorisation n'est nécessaire (cf commentaires sur le décret du 28/02/2012) Attention, s'il y a une fosse de récupération (surface, hauteur) une autorisation peut être nécessaire.

Obligation de raccordement à la fibre optique – stationnement sécurisé des vélos – Bornes de recharge pour véhicules électriques

question:

Ces mesures figurent dans le code de la construction et de l'habitation. L'instructeur doit-il en tenir compte dans l'instruction d'un permis de construire?

<u>réponse</u>:

Ces nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux constructions qui devront prévoir ces alimentations lors de la réalisation de bâtiments.

Pour l'instant, rien n'a été traduit dans le code de l'urbanisme, donc l'instructeur n'a pas à le vérifier.

En signant sa demande de permis de construire, le demandeur s'engage à respecter les règles de construction au titre du code de la construction et de l'habitation.

Annulation de déclarations préalables

question:

Nous avons été saisis ces dernières semaines, de demandes d'annulation de déclarations préalables.

Ces demandes font suite à des problèmes financiers rencontrés par les demandeurs qui ne peuvent plus financer leur travaux et d'autre part ne peuvent payer les taxes correspondantes.

Pourriez-vous m'indiquer si vous connaissez un moyen qui permet d'aider ces personnes à être dispensées du paiement des taxes ?

<u>réponse</u>:

Les règles de retraits énoncées au premier alinéa de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme, ne concernent que le retrait à l'initiative de l'administration. Il interdit à cette dernière de retirer une décision de non-opposition à déclaration préalable illégale à son initiative. Cet article ne vise pas à règlementer le retrait à l'initiative du bénéficiaire qui reste toujours possible.

En effet, l'obtention d'une décision de non-opposition à une DP de travaux tacite ou expresse n'implique pas l'obligation de réaliser les travaux. Il est toujours possible d'y renoncer. Si le pétitionnaire n'a pas commencé les travaux dans un délai de deux ans, la décision de non-opposition est caduque. Toutefois, si le bénéficiaire de la décision saisit l'autorité compétente d'une demande de retrait de cette décision en cours de validité, l'administration peut y procéder.

Source question écrite au Sénat n° 15770.