

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

C'Permis 77



n° 4

octobre 2013

● A partir de quand commence le délai de 5 ans assurant la stabilité des règles dans le cadre d'un lotissement ?

L'ordonnance n°2011-1916 du 22/12/2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme a modifié le régime applicable aux lotissements ([art L 442-1 du CU et suivants](#)) et notamment l'article [L 442-14 du code de l'urbanisme](#) : « Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de **dispositions d'urbanisme nouvelles** intervenues **dans un délai de cinq ans** suivant :

- **La date de la non-opposition à la déclaration**, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable
- **L'achèvement des travaux constaté** dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager ».

Ces dispositions sont entrées en vigueur au 1^{er} mars 2012 en vertu du [décret n° 2012-274 du 28 février 2012](#).

INSTRUCTION

des demandes d'autorisation d'urbanisme

- ! Dans le cas d'une déclaration préalable :
 - le délai de 5 ans est pris en compte à compter de la date de non-opposition à la déclaration
 - **RAPPEL** : une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ne peut être réclamée puisque aucun travaux n'est réalisé (!! la fiche du Ministère n'a pas été mise à jour et ne prend pas en compte le nouvel art L 442-14 du CU issu de l'ordonnance du 22/12/2011)

● JURISPRUDENCE

Une résidence pour personnes âgées peut être considérée comme un équipement collectif ([Conseil d'Etat n°346554 du 13/02/2013](#), commune de la Baule-Escoublac).

Une résidence de quatre-vingt six chambres destinée au logement des personnes âgées, qui assure **la prise en charge collective des besoins des intéressés par la fourniture de services mutualisés, notamment paramédicaux**, doit être regardée comme un «équipement collectif» au sens du droit de l'urbanisme et non comme une simple construction à usage d'habitation collective.

Le Conseil d'Etat apporte donc sa contribution à la notion d'équipement collectif, il en résulte par conséquent que :

- un équipement collectif doit assurer un **service d'intérêt général** destiné à répondre à un besoin collectif d'une population,
- il peut être géré par une **personne publique ou privée**,
- son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.



● INSTRUCTION

Autorisation d'urbanisme et société en cours de constitution.

En vertu d'une jurisprudence constante et suite à la réforme du 1er octobre 2007, l'administration **doit se limiter à la simple attestation** du demandeur qui s'engage dans le formulaire CERFA, à avoir la qualité pour déposer un permis de construire ou une déclaration préalable ([R 423-1 du CU](#)). La question de la capacité juridique relève exclusivement du droit



privé et le service instructeur n'a plus à vérifier que le pétitionnaire était bien habilité à le faire. Ainsi, un permis ne saurait être regardé comme ayant été obtenu par fraude au motif que la **société pétitionnaire était en cours de constitution** à la date de sa délivrance ([CAA Bordeaux n°99BX02219 du 6/12/2001](#)) .

En effet, un permis de construire n'est pas délivré **en considération de la personne** qui en devient titulaire mais en fonction de la **réglementation applicable à la construction** pour laquelle le permis est demandé.

La signature du demandeur à la rubrique 7 du formulaire CERFA est suffisante et seul le juge est habilité à vérifier une éventuelle fraude dans la déclaration.

7 - Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.
Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme.

A _____
Lc : _____

Signature du (des) demandeur(s)

INSTRUCTION
des demandes d'autorisation d'urbanisme
Le service instructeur n'a pas à vérifier la qualité juridique du pétitionnaire.
Une société en cours de constitution peut ainsi obtenir une demande d'autorisation d'urbanisme, le service instructeur n'a pas à lui réclamer son numéro d'immatriculation.

● QUESTIONS - RÉPONSES

Communication des pièces d'instruction d'un permis de construire

[La loi n°78-753 du 17 juillet 1978](#) portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, institue un droit à communication des actes pris par l'administration.

Le droit à communication résulte de l'article 2 de cette loi et, en vertu du principe de l'unité du dossier de permis de construire, ce droit à communication s'applique à presque **tous les documents qu'il contient**, notamment les avis émis par les services (Etat, gestionnaires de réseaux....).

Toutefois, ce droit à communication ne s'applique **qu'à des dossiers achevés**, c'est-à-dire lorsqu'une **décision est intervenue**.

L'article 4 de la loi du 17 juillet 1978, dont les modalités ont été précisées par le [décret n° 2005-1755 du 30/12/2005](#) ouvre un droit d'accès par consultation gratuite sur place ou par courrier électronique. Il est possible aussi de demander une copie sur papier ou sur support informatique, des frais de reproduction seront alors facturés.



question :

Un projet comportant un pôle médical de santé doit il faire l'objet d'une demande d'agrément ? (R 510-1 du CU)

réponse :

En vertu des politiques de décentralisation industrielle et des politiques d'aménagement du territoire en Ile-de-France, les objectifs de la demande d'agrément sont de répartir harmonieusement les activités économiques sur le territoire francilien, et de rechercher un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités.

Au regard de ces critères, la construction d'un pôle médical de santé répond avant tout à un besoin de la population et de ce fait ne rentre pas dans le champ d'application de ces politiques. Il s'agit avant tout d'un service rendu à la population et l'activité exercée dans ce type d'établissement ne semble pas relever du secteur concurrentiel.

Enfin, un arrêt de la CAA de PARIS (**N° 97PA00693 du 17/02/1998**) a confirmé qu'un équipement collectif en partie médicalisé ne rentrait pas dans le champ d'application du R 510-1 du code de l'urbanisme.



question :

Quelle destination pour un DRIVE, commerce ou entrepôt ?

réponse :

A ce jour, il s'agit d'un entrepôt. Cependant, la loi Duflot 2 prévoit de le soumettre à la Commission départementale d'action commerciale (CDAC) en les considérant comme de la surface de vente.



Unité foncière et cours d'eau

Constitue une unité foncière d'un seul tenant

- un terrain coupé par un cours d'eau non domanial; celui-ci n'interrompt pas la continuité foncière des terrains qu'il traverse puisqu'aux termes du Code Civil, le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux riverains

Par contre, constituent des unités foncières distinctes :

- un terrain coupé par un **cours d'eau domanial** (appartenant à l'Etat), il interrompt ainsi la propriété privée.

