

C'Permis 77



Service urbanisme
opérationnel
Unité pilotage,
expertise, conseil,
animation en ADS et
publicité
01 60 32 13 00

n° 8

Juin 2015

Actualité législative Points marquants depuis les 6 derniers mois

Les décrets n° 2014-1572 et 2014-1573 du 22 décembre 2014 fixent la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du droit de préemption en application de [l'article L.213-2 du code de l'urbanisme](#) et les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application du même article.

Ces décrets ont modifié l'article R.213-7 du code de l'urbanisme (ajout du paragraphe II qui liste les pièces et création des articles D.213 à la suite qui listent les conditions de visite d'un bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'aliénation.

Le 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](#) a modifié [l'article R.111-50](#) du code de l'urbanisme (article introduit par décret du 2011-830 du 2 juillet 2011).

Conformément au 2° de [l'article R. 111-50](#) du code de l'urbanisme un [arrêté du 19 décembre 2014](#) du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommations :

■ les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder :

- 5m² par logement en maison individuelle
- 3m² par logement en bâtiment collectif d'habitation
- 3m² par tranche de 100m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire.

■ les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kilowatt crête par tranche de 100m² de surface de plancher.

Ainsi lorsque la demande de permis de construire (ou déclaration préalable) porte sur un projet comportant l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables **alors que les dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation**, le demandeur joint au dossier un document par lequel il s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté. ([article R.431-18-1 du CU](#))





A compter du **30 décembre 2014**, dans le cadre du plan de relance du relogement et soutien au secteur du bâtiment, le [décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014](#) prolonge le délai de validité des permis et déclarations préalables accordés à ce jour et jusqu'au 31 décembre 2015. Celui-ci est porté à 3 ans.

Cette disposition s'applique également :

- à toutes les autorisations en cours de validité à la date du 30 décembre 2014
- sans préjudice de la prorogation d'un an prévue à [l'article R 424-21](#) du code de l'urbanisme.

Seule la prorogation d'une année prévue à [l'article R.424-21](#) du CU doit faire l'objet d'une demande préalable.

[L'ordonnance du 6 novembre 2014](#) relative à la communication des avis préalables prévoit désormais que les avis prévus par les textes législatifs et réglementaires, au vu desquels est prise une décision rendue sur une demande tendant à bénéficier d'une décision individuelle créatrice de droits, sont communicables à l'auteur de la demande dès leur envoi à l'autorité compétente pour statuer sur la demande (*entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015 y compris les dossiers en cours d'instruction au 1^{er} janvier 2015*).

La communication des documents est limitée aux avis obligatoires (conformément aux articles [R.423-50](#) à [R.423-56-1](#), [R.425-1](#) et suivants, [L.123-1](#) et [L.421-6](#) du code de l'urbanisme) et aux avis pour lesquels le code de l'urbanisme ne prévoit pas une notification préalable par son auteur (sont exclus par exemple l'avis de l'architecte des bâtiments [R.424-4](#) du code de l'urbanisme qui prévoit qu'une

copie de son avis défavorable ou assorti des prescriptions est transmis directement par l'architecte des bâtiments de France au demandeur, ou l'avis de la CDAC en application de l'article [R.752-25 du code de commerce](#)).

Seul le demandeur du permis (permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir) ou de la déclaration préalable est en droit de se voir communiquer les avis et lorsqu'il en fait la demande soit directement au service, soit à l'autorité compétente. Cette communication s'exerce de 3 façons :

- consultation gratuite sur place
- copie de l'avis remise au demandeur à ses frais
- envoi par courrier électronique.

Il est rappelé que les avis ayant servi à la délivrance de la décision ne sont communicables aux tiers qu'une fois la décision notifiée.

Deux arrêtés parus en décembre 2014 modifient et repoussent les exigences pour certains bâtiments de la RT 2012.

[L'arrêté du 11 décembre 2014](#) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performances énergétiques applicables aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment de petite surface et diverses simplifications (modifiant les arrêtés du 26 octobre 2010 et du 28 décembre 2012) est applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2015.

- Il modifie la définition de la surface thermique
- Il ajuste les exigences de performance énergétique pour les bâtiments neufs de petite surface
- Il introduit des simplifications à la réglementation thermique applicable aux autres bâtiments notamment sur des bâtiments atypiques.

[L'arrêté du 19 décembre 2014](#) prolonge quant à lui de trois ans la dérogation accordée aux logements collectifs qui devront consommer moins de 57,5kWh/m².an jusqu'au 1^{er} janvier 2018 au lieu de passer à 50kWh/m².an dès 2015.

[Le décret n°2015-165 du 12 février 2015](#) d'application de la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 est entré en vigueur le 15 février 2015 mettant ainsi en cohérence la législation du code de commerce avec celle du code de l'urbanisme et permettant l'articulation de la nouvelle procédure du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) par une série de nouvelles dispositions en matière d'urbanisme et d'application du droit des sols.

Outre l'évolution des critères pris en considération par les commissions d'aménagement commercial en matière d'aménagement du territoire et du développement durable, du démantèlement des commerces non exploités afin de lutter contre les friches commerciales, c'est surtout désormais la mise en place d'une nouvelle procédure de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale qui ressort du décret.

[Le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015](#) applicable au 1^{er} juillet 2015 porte sur diverses mesures d'application de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit des sols.

En bref que prévoit ce décret ?

↪ il comporte plusieurs mesures d'application de la loi 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

↪ il introduit 2 séries de dispositions relatives aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et pour les deux cas cités ci-dessous les formalités sont liées à la capacité d'accueil des terrains concernés :

- s'agissant des résidences démontables : une définition juridique propre ainsi que formalités nécessaires pour leur installation sur des terrains aménagés pour les recevoir
- s'agissant des terrains destinés à recevoir les résidences mobiles des gens du voyage (aires d'accueil, terrains familiaux), il est prévu une rationalisation des formalités d'urbanisme

↪ il complète la liste des pièces exigibles dans les permis de construire ou déclarations préalables pour les projets faisant l'objet d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) ou situés dans un PUP délimité par la collectivité compétente pour le document d'urbanisme

↪ il comporte 2 mesures d'application de la même loi relative à la compétence du préfet pour délivrer les autorisations aux fins de développer l'offre de logement dans les communes en déficit de logements sociaux

↪ il prévoit au titre de l'application de la loi Alur la fourniture des plans intérieurs (sur demande du maire) en cas de demande d'autorisation portant sur la construction d'un immeuble collectif

↪ il modifie sur plusieurs points le droit des sols :

- clarifie les modalités des terrains de campings soumis à permis d'aménager (création et agrandissement)
- précise le régime juridique des habitations légères de loisirs (HLL) et résidences mobiles de loisirs
- toilette l'article du code de l'urbanisme prévoyant que les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) sont dispensées d'autorisation d'urbanisme pour tenir compte que les ISDI seront à l'avenir soumises à formalité d'enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

↪ il dispense d'autorisation d'urbanisme tout projet relevant d'un contrôle au titre de la législation relative à la publicité relevant du code de l'environnement

↪ il interdit expressément toute pratique par certains services instructeurs à solliciter des pièces ne figurant pas au nombre de celles qui doivent entrer dans le contenu d'une demande d'autorisation d'urbanisme

↪ il a apporté également des corrections rédactionnelles et de numérotation.

Questions / réponses

Un particulier a déposé un permis de construire pour une extension de 41m² d'une maison individuelle existante et a obtenu son arrêté d'autorisation le 23 décembre 2014.



Le niveau d'exigence de respect de la réglementation thermique pour les extensions de faibles dimensions a été modifiée pendant la période d'instruction par l'arrêté du 11 décembre 2014 .

La réglementation applicable à ce permis est-elle celle en vigueur à la date de dépôt de la demande ou bien à la date de la délivrance du permis de construire ?

Réponse :

L'arrêté du 11 décembre 2014 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performances énergétique applicable aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment de petite surface est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015.

Ces nouvelles mesures s'appliquent aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Dans ce cas, la demande ayant été déposée avant le 1^{er} janvier 2015, l'arrêté du 11 décembre 2014 ne s'applique pas.



Existe-t-il un formulaire de déclaration d'ouverture de chantier pour les déclarations préalables ?

Réponse :

NON. Pour les déclarations préalables seule la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est à déposer par le pétitionnaire à la fin des travaux.



Arrêt du conseil d'État n°367134 du 17 décembre 2014

L'autorisation de lotir par déclaration préalable portant sur une division, en vue de la construction, pouvait-elle être valablement délivrée par le maire dans une zone inconstructible ?

Les lotissements définis par l'article [L.442-1 du code de l'urbanisme](#), constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions.

Ils doivent donc respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière.

Ainsi par la suite, lorsque le lotissement est soumis à déclaration préalable, il appartient à l'autorité compétente de s'opposer à une déclaration préalable portant sur un lotissement situé dans un secteur que ces règles rendent inconstructible.

Arrêt du conseil d'État n° 367414 du 11 février 2015

Le maire devait-il accorder un permis de construire avec une adaptation mineure et les demandeurs du permis de construire devaient-ils évoquer une adaptation mineure lors de cette demande ?

En l'espèce, des particuliers avaient déposé une demande de permis de construire en vue de l'agrandissement de leur maison et de la modification de la toiture. Le maire a refusé de délivrer le permis au motif que le projet méconnaissait les prescriptions du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatives à l'implantation des constructions.

Saisis de ce refus le tribunal administratif (TA) de Melun puis la cour administrative d'appel (CAA) ont donné raison au maire considérant que les adaptations mineures des règles du PLU invoquées par les requérants devant le tribunal administratif n'étaient pas justifiées.

La cour administrative d'appel a, en outre, reproché aux requérants de n'avoir pas évoqué ces adaptations lors de leur demande de permis.

Le conseil d'État juge, dans un considérant de principe d'une décision du 11 février 2015, que le pétitionnaire n'a pas l'obligation de solliciter une adaptation mineure des règles du PLU et qu'il appartient à l'autorité administrative de vérifier spontanément si le projet qui lui est soumis peut le cas échéant être regardé comme conforme aux règles posées par le PLU moyennant des adaptations mineures de ces règles.

La notion d'adaptation mineure est prévue au code de l'urbanisme en son article [L.123-1-9](#). Elle doit être nécessaire et motivée dans l'autorisation de construire.

A noter : le conseil d'État a jugé que le CAA avait commis une erreur en estimant que les requérants auraient dû faire une demande d'adaptation des règles du PLU lors de l'instruction du permis de construire. En revanche, il ne censure par la CAA en ce qu'elle a considéré que les adaptations mineures invoquées n'étaient pas justifiées, appréciation qui relève de l'office des juges du fond.

Arrêt du conseil d'État n°372011 du 09 avril 2015

L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique-t-il qu'au moment de la division et pas sur les terrains issus de cette division lors des permis de construire ?

Le maire de Tassin-la-Demi-Lune a accordé un permis de construire valant division avec l'édification de bâtiments annexes conformément aux dispositions de l'article 7 de son PLU.

Saisis d'une demande d'annulation de ce permis pour non respect du règlement du PLU le tribunal administratif de Lyon puis la cour administrative d'appel de Lyon ont donné raison au requérant considérant que les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme (CU) ne peuvent s'appliquer qu'à la demande de permis d'aménager.

Le conseil d'État juge qu'il résulte des dispositions de l'article R.123-10-1 du CU applicable notamment aux permis de construire que, si les règles d'un PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'ensemble des constructions d'un lotissement dans leurs relations avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre de ce lotissement, elles ne sont pas (sauf prescription contraire du PLU) applicables à l'implantation des constructions à l'intérieur de ce périmètre.

Par suite en énonçant que les dispositions alors applicables de l'article R.123-10-1 du CU ne pouvaient être prises en compte au moment de la délivrance des permis de construire en lotissement la cour d'appel a commis une erreur.

A noter : ce conseil d'État confirme la réponse ministérielle qui avait été faite à la suite du jugement de la CAA de Lyon du 09 juillet 2013 pour cette affaire.