FIDAL

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Association des Maires de la Sarthe

Jeudi 25 septembre

FIDAL

PLAN D'INTERVENTION

Introduction

I. Le certificat d'urbanisme
II. Le permis d'aménager
III. Le permis de construire
IV. Le permis de démolir

© FIDAL

FIDAL

INTRODUCTION

- Simplification des autorisations et des déclarations d'occupation du sol (ordonnance du 8 décembre 2005)

- Les autorisations d'occupation du sol passent de 11 à 3 régimes de permis :
  - Le permis de construire;
  - Le permis de démolir;
  - Le permis d'aménager.

- Les déclarations sont passées de 5 à 1.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

- **Définition du Certificat d'urbanisme (C.E.) :**

- Le C.E. est un acte administratif qui peut revêtir deux formes:

  - **Le certificat d'information générale**

  - **Le certificat pré-opérationnel**

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

- **Définition du Certificat d'urbanisme (C.E.) :**

  - Le C.E. n'a pas pour objet d'autoriser ou de refuser une construction. Ce n'est qu'un document d'information.
  - Le certificat positif peut apporter certains droits acquis mais n'apporte aucune certitude quant à l'obtention ultérieur d'un permis.
  - Le certificat négatif peut être suivi d'une obtention de permis.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

A- La délivrance du C.E.

- Toute personne peut demander un C.E.
- Cette demande doit être réalisée sur un imprimé CERFA.
- Elle est adressée au Maire de la Commune sur lequel le terrain est situé.
- Le délai d'instruction est :

  - D'un mois pour le certificat d'information générale;
  - De deux mois pour le certificat pré-opérationnel.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

A- La délivrance du C.E.

- Le C.E. ne produit pleinement ses effets que si :
  - Le document a été notifié au demandeur
  - Il a été notifié au Préfet du département par l'autorité compétente.
  - Par contre, il n'est pas soumis à publicité.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

B- Objet et contenu du C.E.

- Quelque soit la nature de la demande :
  - Les dispositions d'urbanisme (les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ou du document local d'urbanisme);
  - Les limitations administratives au droit de propriété (servitude d'utilité publique,…);
  - La liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

B- Objet et contenu du C.E.

- Sur le certificat pré opérationnel:

  - Informations sur la faisabilité du projet sur le terrain.
  - Informations sur l'état des équipements publics existants ou prévus.
  - Si l'opération peut se réaliser : **certificat positif** avec, éventuellement, certaines prescriptions.
  - Si l'opération ne peut pas se réaliser : **certificat négatif** nécessairement motivé.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

C- Les effets du C.E.

- Cristallisation du droit applicable

  - Si une demande d'autorisation ou de déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois suivant la délivrance du C.E., les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété sont celles existant à la date de cette délivrance.
  - Limites: peuvent être remises en cause celles ayant pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

D- Contentieux lié au certificat d'urbanisme

- La délivrance d'un C.U. peut faire l'objet d'un recours en annulation dans un délai de 2 mois suivant notification.
- Le C.U. peut faire l'objet d'un retrait s'il est illégal et qu'il intervient dans un délai de 4 mois.

© FIDAL

FIDAL

I/ Le certificat d'urbanisme

D- Contentieux lié au certificat d'urbanisme

- Responsabilité de la Commune
- La Commune peut voir sa responsabilité engagée en cas de délivrance de mentions erronées ou incomplètes.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

I/ champ d'application

1) Faut-il une autorisation?
2) Si oui, laquelle?

- Différentes sources juridiques permettent de répondre à cette interrogation:

➢ Les sources législatives et règlementaires (code de l'urbanisme);
➢ La jurisprudence.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

I/ champ d'application

Le code de l'urbanisme énonce que «*les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire* ».

- Qu'est ce qu'une construction?

Selon la doctrine : le terme construction englobe les immeubles et tout ouvrage relevant de l'activité créatrice, par assemblage de matériaux, des diverses parties d'un édifice.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Conception large de la construction :
  - Construction neuve;
  - Reconstruction (si affecte la structure de l'édifice);
  - Réparation.
- A contrario, ne sont pas des constructions les travaux d'entretien et les réparations ordinaires.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

I/ champ d'application

- Appréciation souveraine des juges du fond sur la notion de construction:
  - Un ensemble constitué de stands et d'une piste de karting;
  - Un parc de stationnement souterrains;
  - Un abri en dur comportant toiture et porte-fenêtre;
  - Un barrage.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

A/ les constructions nouvelles :

- Il existe 3 catégories de projets de constructions nouvelles pouvant déboucher sur :

- L'obtention d'un PC obligatoire,
- La transmission d'une déclaration préalable suffisante,
- L'absence totale de formalisme.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

A/ les constructions nouvelles :

1) Par principe: il faut un PC

2) Toutefois, sont dispensées de toutes formalités, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement :

- **a)** Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

-une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
-une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
-une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **b**) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements réservés et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- **c**) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;
- **d**) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- **e**) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

19

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **f**) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures;
- **g**) Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- **h**) Le mobilier urbain ;
- **i**) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- **j**) Les terrasses de plain-pied ;

20

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **K**) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;
- **l**) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- **m**) Les travaux de ravalement sauf si l'immeuble se trouve dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument, dans un site classé, dans une réserve naturelle,…
- **n**) Les murs de soutènement ;
- **o**) Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **P)** Les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

3) Les projets soumis à déclaration préalable:

- **a**) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

-une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

-une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

-une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

- **b**) Les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **c**) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

-une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;

-une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

-une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol ;

- **d**) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

- **e**) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **f**) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

- **g**) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

- **h**) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **i**) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés. ;

- **J**) l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique …;

- Dans un site inscrit ou dans un site;

- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme;

- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

B/ Travaux sur constructions existantes

- Par principe : pas de formalités
- Par exception, sont soumis :

1) A permis de construire, les travaux suivants:

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- b) Dans les Z.U. d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière;
- e) Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé :
- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

2/ A déclaration préalable:

- a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- f) la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- g) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

-une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

-une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **Quizz:**

- Un terrain de tennis : oui
- Une digue sur un étang : non
- Un bassin cimenté de 3 mètres : non
- Un abri de chasse sous terrain : non
- Le creusement d'une cave sous un immeuble : oui

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

II/ L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation

- Par principe: la commune (la décision est alors prise par le maire).

- Limites :

- Un EPCI si transfert de compétence (la décision est alors prise par le Président)
- L'Etat si l'opération relève de sa compétence.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

III/ La procédure d'obtention

A/ Le demandeur

- a) le propriétaire du terrain, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- b) En cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
- c) Une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

B) Le dossier de demande

- Formulaires CERFA 13406*01 ou 13409*01
- Informations multiples (articles R.431-5 et R.431-6 du Code de l'urbanisme)
- Pièces récapitulées au sein d'un bordereau.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

C) Dépôt et enregistrement de la demande

- La demande est déposée en :

  - 2 exemplaires pour les déclarations préalables;
  - 4 exemplaires pour les demandes de permis.

- Affectation d'un numéro et délivrance d'un récépissé au demandeur.

- Affichage en mairie dans les 15 jours de la demande ou de la déclaration.

- Transmission aux autorités compétentes.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

D) Instruction de la demande

1) Le délai d'instruction

- Point de départ : date de réception du dossier complet

- Durée du délai :

  - Pour les déclarations préalables: 1 mois
  - Pour les maisons individuelles et permis de démolir : 2 mois
  - Pour les autres permis : 3 mois.

  - Si le projet se trouve dans un secteur sauvegardé ou soumis à une autorisation prévue par d'autres législations : + 1 mois
  - Si consultation d'une commission, du ministre chargé de l'agriculture : + 2 mois.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

2) Analyse et consultations

- Service instructeur : DDE pour communes ≤ 10 000 habitants ou EPCI ≤ 20 000 habitants.
- Consultation d'organismes:

o Projet situé dans un secteur sauvegardé : ABF;
o Projet d'aménagement d'un terrain de camping : commission départementale de l'action touristique.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

3) La décision

a) Une décision expresse:

- Elle doit être motivée dans les hypothèses suivantes:

➢ Refus de permis ou opposition à la déclaration préalable;
➢ Acceptation assortie de prescription;
➢ Acceptation avec adaptation mineure aux règles d'urbanisme.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

b) Une décision implicite

- A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :
- a) Décision de non-opposition à la déclaration préalable ;
- b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **Limites** :
- le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants:

- Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Lorsque le projet est soumis à enquête publique ;
- Lorsque le projet a été soumis pour avis à la CDAC, en cas d'avis défavorable de cette dernière ou, le cas échéant, de la CNAC ;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

IV/ Validité et retrait d'une autorisation

- Le PC est périmé si les travaux n'ont pas débuté dans un délai de 2 ans.
- Le retrait : l'autorisation de PC ou la non opposition à la déclaration préalable peuvent être retirées à condition :
  - Que la décision soit illégale;
  - Qu'il soit opéré dans le délai de 3 mois suivant la date de la décision.

A défaut, le retrait ne peut être envisagé que sur la demande du bénéficiaire de la décision.

43

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

V/ Le contentieux du PC ou de la déclaration préalable

- **Quelques notions :**
- La juridiction compétente : le tribunal administratif du lieu de situation de l'immeuble.
- Délai de recours : 2 mois

44

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **De qui peut venir le danger ?**

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

A/ Le demandeur

1) Recours gracieux

- Dans le délai de 2 mois suivant notification de la décision de rejet.
- Indiquer les voies et délais de recours dans la décision.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

2) Recours pour excès de pouvoir

- 2 mois à compter de la notification du rejet:

- de la demande de PC,
- de l'opposition à la déclaration préalable,
- De la décision explicite ou implicite de rejet du recours gracieux.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- **Les moyens fondant l'annulation**

- Les moyens de légalité externe :

  - **L'incompétence** : Le Maire signe la demande de PC alors que la compétence a été transférée à la communauté de communes.

  - **Le vice de forme :** délivrance d'un permis de construire sans permis de démolir pour un projet portant sur d'anciens ouvrages devant être détruits.

  - **Le vice de procédure:** la non consultation d'une autorité compétente (ABF).

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Les moyens de légalité interne :

  - L'erreur de droit : non respect du nombre de place de stationnement.
  - L'erreur de fait : refus d'un permis de démolir d'un immeuble considéré, à tort, comme classé.
  - Le détournement de pouvoir : refus d'un permis de construire pour satisfaire un intérêt personnel.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Les effets de l'annulation :

  - L'annulation du refus n'équivaut pas à une autorisation.
  - Le demandeur doit confirmer sa demande.
  - La nouvelle instruction se réalise au regard des normes en vigueur au jour de la décision de refus;

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

3) Recours indemnitaire pour refus illégal

- Un refus illégal de PC peut engager la responsabilité de la Commune.
- Le demandeur doit prouver son préjudice et un lien de causalité direct et certain avec le refus illégal.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

B- Le préfet

- Les décisions d'autorisation de PC et de non opposition à la déclaration préalable doivent être transmises au préfet.
- L'acte ne devient exécutoire qu'à compter de sa transmission au préfet.
- Le préfet dispose d'un délai de deux mois à compter de la transmission du dossier pour déférer devant le juge administratif.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

C- Les tiers

1) L'intérêt à agir

- Volonté de sécuriser les autorisations en limitant le droit d'agir.

a) Les associations :

- L'association n'est recevable à agir que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

53

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

a) Les associations non agréées

- Prise en compte de l'objet social:

Cet objet social doit être suffisamment précis quant à ses objectifs et son champ d'action géographique.

- **Exemples d'intérêt à agir reconnu:**

- « défendre et valoriser l'environnement architectural et esthétique de la commune ».
- « protection de l'environnement, du cadre de vie et le développement harmonieux et la mise en œuvre d'un véritable renouvellement urbain sur le territoire de la commune du Port ».

54

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Exemples d'absence d'intérêt à agir :
  - « *lutte contre les nuisances sonores, olfactives et visuelles portant atteinte à la qualité de la vie en milieu rural* » ne permet pas de contester la construction d'une porcherie.
  - Une association ayant un champ d'action régional n'a d'intérêt à agir que si la construction est de grande dimension ou serait susceptible de porter atteinte à un élément du patrimoine régional.
  - Un objet social portant sur des intérêts non urbanistique, tels des intérêts commerciaux : «*association de défense du commerce traditionnel* ».

55

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

b) Les associations agréées

- Leur intérêt à agir est plus facilement reconnu
- Exemple : ligue de protection des oiseaux.

56

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

c) Autres tiers

- Deux conditions cumulatives:

- Une personne est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement

57

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Exemple d'intérêts reconnus:

- Les travaux projetés d'extension d'une maison d'habitation sur un terrain situé à proximité immédiate de la maison d'habitation des requérants.

58

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Exemple d'intérêt non reconnu:

- Le simple fait de soulever que les travaux projetés auront une hauteur supérieur à celle du bâtiment existant les privant du seul accès direct à la lumière naturelle sans le justifier.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Sur la notion de voisin :

- Le juge apprécie la notion de proximité au regard de 3 critères cumulatifs:

- La distance;
- La nature et l'importance du projet,
- La configuration des lieux.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Illustrations quizz :

- La propriétaire d'une parcelle contiguë : oui
- le propriétaire dont le terrain est simplement séparé du projet par une autre parcelle : non
- Le propriétaire d'une parcelle dont l'extrémité est à 60 mètres du projet mais la maison d'habitation à 200 m. : oui
- Le locataire d'un bureau professionnel situé à 220 m du projet sans visibilité établie : non

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Rappel : les considérations commerciales ne fondent pas un intérêt à agir :

- La jurisprudence quick : le fait d'invoquer la qualité de commerçant concurrent fait obstacle à la prise en compte du critère de la proximité.

- Des pharmaciens installés dans la commune fondant leur action sur la concurrence accrue qui résulterait de la construction d'une nouvelle officine.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

2) Délai de recours

- 2 mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité.
- Point de départ : 1er jour d'une période continue de deux mois à compter de l'affichage sur le terrain.
- A défaut, la décision reste vulnérable.
- Toutefois, le délai de recours est forclos un an à compter de l'achèvement des travaux.

63

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

3) Notification du recours au pétitionnaire et à l'auteur de la décision:

- Dans un délai de 15 jours suivant la saisine du tribunal.

64

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

4) Le sort du recours :

- En cas de rejet du recours : l'autorisation est protégée sauf recours en appel dans un délai de deux mois.
- En cas d'annulation du recours : les travaux doivent être interrompus, et les constructions déjà existantes peuvent être détruites.
- En cas d'annulation partielle : l'autorité compétente prend alors un arrêté modificatif prenant en compte la décision juridictionnelle.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

AUTRES OBLIGATIONS DU MAIRE

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

VI Le non respect de la règlementation du PC

- Lorsque le Maire a connaissance d'une infraction aux règles de l'urbanisme:
  - il doit impérativement dresser un procès verbal et le transmettre au ministère public.
  - A défaut, erreur de droit et responsabilité de l'Etat.

© FIDAL

FIDAL

II/ Le permis de construire et la déclaration préalable

- Lorsque des travaux de construction sont illégalement réalisés:
  - Obligation de prendre un arrêté interruptif de travaux lorsque le juge administratif suspend le PC.
  - En cas de non respect de l'arrêté, l'auteur de l'infraction s'expose à une peine de 75 000€ d'amende et 3 mois d'emprisonnement.

© FIDAL

FIDAL

III / Le permis de démolir

- **PERMIS DE DEMOLIR, POUR QUELLES OPERATIONS?**

© FIDAL

FIDAL

III/ Le permis de démolir

- **Champ d'application:**

Doivent être précédés d'un permis de démolir :

- les travaux;
- ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction;
- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ou si la construction est :
  - Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière;
  - Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé;
  - Située dans un site inscrit ou un site classé;
  - Située dans le champ de visibilité d'un monument historique

© FIDAL

FIDAL

III / Le permis de démolir

- A l'inverse, sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

© FIDAL

FIDAL

III / Le permis de démolir

- **QUELLE PROCEDURE SUIVRE ?**

© FIDAL

FIDAL

III / Le permis de démolir

- **Instruction de la demande:**

- Procédure similaire à celle de la demande de PC.
- La qualité à agir est identique
- Le délai d'instruction :

  - de droit commun est de deux mois
  - Si la construction est inscrite au titre des monuments historiques : 6 mois
  - Si elle se situe dans un domaine protégé : 1 an.

© FIDAL

FIDAL

III / Le permis de démolir

- Dans certaines hypothèses, il est nécessaire de recueillir un accord préalable:

  - Architecte des bâtiments de France (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, secteur sauvegardé;
  - Préfet de région (inscrit au titre des monuments historiques);
  - Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (site classé)

© FIDAL

FIDAL

III / Le permis de démolir

- **La décision :**
  - Tout refus doit être motivé.
  - Permis tacite en cas de silence de l'autorité compétente, sauf:
    - Lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles ;
    - Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
  - La durée de validité du permis est de 2 ans.

75

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

- L'aménagement concerne un ensemble de trois types d'opérations:
  - Les lotissements;
  - L'aménagement des terrains de camping et des parc résidentiels de loisirs;
  - Installations et travaux de toute nature affectant l'utilisation du sol
- L'aménagement se distingue donc de la construction.

76

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

A- champ d'application du permis d'aménager:

- Le principe : pas de formalité.
- Toutefois, en fonction de la nature et de la localisation, le projet peut nécessiter:

➢ une déclaration préalable;
➢ un permis d'aménager.

77

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

1- Aménagements soumis à permis d'aménager:

- a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement.;
- -ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

78

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

1- Aménagements soumis à permis d'aménager:

- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

79

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

1- Aménagements soumis à permis d'aménager:

- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie > à vingt-cinq hectares
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

80

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

2- Aménagements soumis à déclaration préalable

- a) Les lotissements autres que ceux énoncés précédemment;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones protégées par la Commune;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

2- Aménagements soumis à déclaration préalable

- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres ;
- h) Les aires d'accueil des gens du voyage.

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

B- Dépôt de la demande

- La demande de permis est réalisée sur le formulaire Cerfa 13409*01 et 13404*01 pour la DP.

- Le dossier doit comporter les éléments d'informations suivants:

- a) L'identité du ou des demandeurs ;
- b) La localisation et la superficie du ou des terrains à aménager ;
- c) La nature des travaux ;
- d) Les éléments nécessaires au calcul des impositions (sauf pour la DP).
- e) un dossier joint comprenant :
- Un plan de situation;
- Un projet d'aménagement

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

C- Instruction de la demande

- Délai d'instruction :
- 3 mois pour la demande de permis
- 1 mois pour la déclaration préalable

- Consultations préalables:
- ABF : lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité;
- Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement : lorsque le projet est soumis à étude d'impact;

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

d) La décision

- Permis tacite en l'absence de réponse dans un délai de 3 mois.
- Retrait de l'autorisation explicite ou tacite :
  - Si la décision est illégale;
  - Si réalisé dans le délai de 3 mois suivant la date de la décision.

A défaut, le retrait ne peut être envisagé que sur la demande du bénéficiaire de la décision.

© FIDAL

FIDAL

IV/ Le permis d'aménager

e) Exécution de l'autorisation

- Délai de deux ans pour réaliser l'aménagement
- Les règles contentieuses sont identiques à celles du permis de construire.

© FIDAL

FIDAL

Merci de votre attention…

© FIDAL

FIDAL

CONTACTS

Guillaume COLLART
Avocat
Départements Droit public et Droit de la Santé Publique
E-mail: guillaume.collart@fidal.fr

Christophe FORCINAL
Avocat – Responsable de mission
Département Droit Public
E-mail : christophe.forcinal@fidal.fr

FIDAL Le Mans
Tél : 02.43.20.55.55
Fax : 02.43.20.69.69

© FIDAL