



# ACTU INFO ADS

## EDITO

La lettre "ACTU INFO ADS" fait régulièrement le point sur l'actualité, les réponses ministérielles, la jurisprudence et les principales thématiques ayant un impact sur l'application du droit des sols.

Voici la lettre n° 4.

Bonne lecture !

Coordonnées  
de la DDT du Doubs :  
5 voie Gisèle Halimi  
BP 91169  
25003 BESANCON Cedex  
Tél. 03 39 59 55 00

[Animation ADS : 03 39 59 55 91](tel:0339595591)

## Sommaire

### **INFORMATIONS/ACTUALITE page 2**

Actualisation du contenu des formulaires CERFA  
Réglementation environnementale 2020  
Différé de travaux relatifs  
aux pylônes de téléphonie mobile  
« Clause filet »  
Loi dite « 3DS »

### **JURISPRUDENCE page 3**

Dernières jurisprudences :  
4 arrêts : CE et CAA de Marseille

### **RÉPONSES MINISTÉRIELLES page 4**

Dernières réponses ministérielles  
parues au JO Sénat et au JOAN (11)

### **LE COIN DE L'INSTRUCTION ADS page 6**

Info utiles : internet des services de l'Etat  
Compétences SNCF  
MAJ des modalités de consultation du service  
SEAR de la DDT  
Réunions du réseau ADS  
Démat ADS : les échanges électronique restent  
possibles  
Bon à savoir : "Permis de construire et droit civil"  
Focus sur "L'exécution de travaux  
sur des constructions irrégulières"  
Questions/ réponses de la DDT 25  
sur le Sursis à statuer

## Infos/Actualité

<b>Actualisation du contenu des formulaires CERFA urbanisme</b>	<p>Début janvier 2022, de nouvelles versions des formulaires CERFA liés aux procédures d'autorisation d'urbanisme ont été mises en ligne, se substituant ainsi aux anciennes versions ; <i>(cf. réunion du réseau ADS du 31/03/22 et fiche ADS)</i></p>
<b>Réglementation environnementale 2020</b>	<p>La mise en oeuvre de la nouvelle réglementation environnementale 2020 (RE2020), qui vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental des bâtiments neufs, a débuté le 1er janvier 2022. Celle-ci viendra progressivement se substituer à l'actuelle réglementation thermique RT2012 pour l'ensemble des bâtiments.</p> <p>Cette réglementation, créée au sein du CCH, traduit les trois objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie,</li><li>• diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments,</li><li>• en garantir le confort en cas de forte chaleur.</li></ul> <p>Cette réforme a donné lieu à la publication de plusieurs textes réglementaires, notamment celui relatif aux attestations et études de faisabilité énergétique. <i>(cf. réunion du réseau ADS du 31/03/22 - présentation de l'unité Bâtiment/Accessibilité/Energie de la DDT)</i></p>
<b>Différé de travaux relatifs aux pylônes de téléphonie mobile</b>	<p><u><a href="#">L'article 33 de la loi n° 2021-1485 du 15 novembre 2021 visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique en France</a></u> a créé dans le code de l'urbanisme un nouveau dispositif de différé de réalisation des travaux, en lien avec la réalisation de formalités prévue par le code des postes et des communications électroniques (CPCE).</p> <p>- D'une part, la loi a créé, dans le CPCE, un nouvel article L. 34-9-1-1 qui prévoit une <u>obligation d'information du maire par « tout acquéreur ou preneur d'un contrat de bail ou de réservation d'un terrain »</u>, lorsqu'il le destine « à l'édification de poteaux, pylônes, ou de toutes autres constructions supportant des antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques aux fins de fournir au public un service de communications électroniques ».</p> <p>- D'autre part, la loi a créé une disposition miroir à l'article <u>L. 425-17</u> du code de l'urbanisme en subordonnant « les travaux destinés à l'aménagement de terrains, à l'édification de poteaux, pylônes, ou de toutes autres constructions supportant des antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques aux fins de fournir au public un service de communications électroniques » <u>à la réalisation de la formalité d'information du maire prévue par le CPCE et précédemment décrite</u>.</p> <p>Il convient de souligner que ce différé, d'application immédiate, s'applique y compris aux travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme.</p>
<b>Loi dite « 3DS »</b>	<p><u><a href="#">Promulgation de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.</a></u></p> <p>La loi entend donner des marges de manœuvre aux élus locaux. C'est avant tout un texte technique qui prévoit de multiples mesures en matière de différenciation, de compétences à la carte, de décentralisation (logement social, routes, RSA...), de déconcentration et de simplification de l'action locale.</p> <p><i>Elle comporte des mesures intéressant l'ADS qui feront l'objet d'une info spécifique.</i></p>

<p>« <b>Clause filet</b> »</p>	<p>Publication du décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets – « Clause filet ».</p> <p>Le décret prévoit l'articulation avec les procédures d'urbanisme.</p> <p>Cette clause filet vise à être activée que de manière exceptionnelle au regard principalement de la localisation des projets</p> <p>Mécanisme : rattraper si nécessaire les projets en dessous des seuils d'entrée dans la nomenclature de l'évaluation environnementale (nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement).</p> <p><b>L'autorité compétente pour autoriser ou recevoir la déclaration peut, dans ce cadre, soumettre à examen au cas par cas un projet n'entrant pas dans les seuils de la nomenclature si elle considère que ce projet lui apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.</b> Dans ce cas, le porteur de projet saisit l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dans les conditions prévues par les articles R.122-3 et R.122-3-1 du code de l'environnement. La décision suite à examen au cas par cas soumettra à évaluation environnementale si effectivement le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.</p> <p>(cf. réunion du réseau ADS du 31/03/22 - présentation DREAL).</p>
--------------------------------	--

## Jurisprudence

### Conseil d'Etat



<p><b>Quant un refus de permis est annulé par le juge dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, le réexamen de la demande doit se faire au regard des règles d'urbanisme cristallisées à la date du certificat</b></p>	<p>➤ <a href="#">CE 24 nov. 2021, n° 437375</a></p> <p>L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme a pour effet de garantir à la personne à laquelle a été délivré un certificat d'urbanisme, quel que soit son contenu, un droit à voir sa demande de permis de construire déposée durant les dix-huit mois qui suivent examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.</p> <p>Lorsqu'une demande est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, dans les conditions précisées au point précédent, l'annulation du refus opposé à cette demande ne prive pas le demandeur du droit à voir sa demande examinée au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de ce certificat, l'administration demeurant saisie de cette demande. Il en va ainsi alors même que le demandeur n'est susceptible de bénéficier d'un permis tacite qu'à la condition d'avoir confirmé sa demande.</p>
<p><b>Seul peut être mis à la charge du bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme le coût des équipements propres à son projet.</b></p>	<p>➤ <a href="#">CE, 30 déc. 2021, n° 438832</a></p> <p>Un maire a délivré un permis de construire un ensemble immobilier de 80 logements répartis en dix maisons individuelles et plusieurs bâtiments collectifs.</p> <p>Estimant que la voie principale de circulation prévue par ce permis constituait un équipement public et non un équipement propre, le bénéficiaire de l'autorisation a sollicité le remboursement d'une somme de 640 870,73 euros correspondant au coût des travaux de réalisation de cette voie.</p> <p>Le Maire a rejeté cette demande, le tribunal administratif de Bordeaux et la Cour administrative d'appel de Bordeaux le recours contentieux du demandeur. Ce dernier a dès lors saisi le Conseil d'Etat.</p>

	<p>En application des articles L. 332-6 et L. 332-15 du code de l'urbanisme, seul peut être mis à la charge du bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme le coût des équipements propres à son projet. Il en va de même pour les équipements que la collectivité publique prévoit, notamment dans le document d'urbanisme, d'affecter à des besoins excédant ceux du projet de construction.</p> <p>En l'espèce le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU adopté par la commune prévoyait de faire de cette voie, après prolongement, un axe de liaison entre deux routes départementales.</p> <p>Le Conseil d'Etat a censuré la décision de la CAA qui s'était fondée sur la circonstance que cette voie avait été réalisée dans le but de desservir les seules constructions autorisées par le permis de construire pour juger qu'elle constituait un équipement propre au sens de l'article L. 332-15, sans prendre en compte la destination affectée à cette voie par la commune dans le document d'urbanisme.</p>
<p><b>La cristallisation des droits applicables suite à une déclaration préalable autorisant un lotissement s'oppose à ce qu'un sursis à statuer puisse être opposé à un permis de construire déposé dans les cinq ans</b></p>	<p>➤ <a href="#">CE, 31 janvier 2022, n° 449496</a></p> <p>Il résulte de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme que l'autorité compétente ne peut légalement surseoir à statuer, sur le fondement de l'article L. 424-1 du même code, sur une demande de permis de construire présentée dans les cinq ans suivant une décision de non-opposition à la déclaration préalable de lotissement au motif que la réalisation du projet de construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme.</p>

## Cours Administratives d'Appel

<p><b>Le retrait d'une demande de pièce complémentaire ne génère pas d'autorisation tacite</b></p>	<p>➤ <a href="#">CAA Marseille, 14 oct. 2021, n° 19MA00872</a></p> <p>Lorsqu'une décision de demande de pièces complémentaires introduite dans le délai d'un mois de la déclaration préalable est ultérieurement retirée par l'administration, ce retrait ne rend pas le demandeur titulaire d'une décision implicite de non-opposition. Une décision expresse d'opposition ayant été opposée à la demande le jour même de la décision de retrait de la demande de pièces complémentaires, elle ne présente pas le caractère d'un retrait d'une décision implicite de non opposition.</p>
--	---

## Réponses ministérielles

### Sénat



<p><b>Responsabilité des élus en matière de police de l'urbanisme</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 6335, JO Sénat, 11 novembre 2021</a></p> <p>Rappel des prérogatives et obligations du maire en matière d'infraction au code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Projets photovoltaïques au sein des zones rouges des plans de prévention du risque inondation</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 6579, JO Sénat, 25 novembre 2021</a></p> <p>Principes permettant une prise en compte adaptée dans la conception d'une centrale photovoltaïque au sol soumise à un risque d'inondation.</p>



<p><b>Edification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant sur un terrain à cheval sur les deux secteurs de la carte communale</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 17728, JO Sénat, 09 décembre 2021</a></p> <p>Lorsque le terrain d'assiette d'un projet se situe à cheval sur ces deux secteurs, les règles d'urbanisme propres à chaque secteur s'appliquent à la partie du terrain d'assiette couverte par ledit secteur. Il peut en être déduit qu'il est possible d'autoriser, en secteur inconstructible de la carte communale, l'édification d'annexes « à proximité » d'un bâtiment principal, sans se soucier de la question de savoir si ce bâtiment est situé en secteur inconstructible ou constructible de cette carte.</p>
<p><b>Consultation des services gestionnaires de réseaux publics</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 24822, JO Sénat, 09 décembre 2021</a></p> <p>Point sur la consultation des services gestionnaires de réseaux publics et son incidence sur l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment sur le délai d'instruction (elle n'est pas juridiquement obligatoire et ne permet pas de prolonger le délai d'instruction).</p>
<p><b>Le projet urbain partenarial (PUP)</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 20158, JO Sénat, 9 décembre 2021</a></p> <p>Rappel de la réglementation encadrant projet urbain partenarial (PUP) sachant que le gouvernement ne prévoit pas de modifier la durée de validité des conventions PUP fixé à 15 ans.</p>
<p><b>Fiscalité de l'aménagement</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 1887S, JO Sénat, 15 décembre 2021</a></p> <p>Précisions sur la réforme de la fiscalité de l'aménagement</p>
<p><b>Zones à risques et permis de construire</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 24955, JO Sénat, 13 janvier 2022</a></p> <p>Précision sur le plan de prévention des risques naturels et son opposabilité.</p>
<p><b>Mise en conformité de l'assainissement non collectif</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 20304, JO Sénat, 28 janvier 2022</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le fait qu'un projet d'assainissement collectif est envisagé ne dédouane pas les propriétaires de leurs obligations en matière de mise en conformité de leurs installations d'assainissement non collectif (ANC) ;</li> <li>- précisions quant aux possibilités d'exonérations de l'obligation ou de prolongations de délai pour la mise en conformité.</li> </ul>
<p><b>Police de l'urbanisme</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 21283, JO Sénat, 17 février 2022</a></p> <p>Moyens d'action des maires face aux infractions en matière d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en demeure de la personne responsable de régulariser sa situation, soit par l'obligation de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité des travaux aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit par l'obligation de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation ;</li> <li>- mise en demeure pouvant être assortie d'une astreinte.</li> </ul>
<p><b>Abrogation de l'article R 423-48 du CU : les échanges par voie électronique restent possibles</b></p>	<p>➤ <a href="#">Rép. Min. N° 24419 publiée au JO du Sénat, 10 mars 2022</a></p> <p>L'abrogation de l'article R 423-48 du code de l'urbanisme* ne met pas fin à la possibilité de recourir aux outils de communication électronique dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Voir ci-dessous "coin de l'instruction ADS".</p>

**Edification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant sur un terrain à cheval sur les deux secteurs de la carte communale**

➤ [Rép. Min. N° 32218, JO AN, 7 décembre 2021](#)

Réponse analogue à celle du Sénat ci-dessus, complétée par la mention :  
"Enfin, lorsque l'annexe projetée a vocation à se situer en secteur constructible de la carte communale, la circonstance que le bâtiment principal auquel elle se rattache se situe en secteur constructible ou inconstructible de cette carte n'a pas plus d'incidence juridique, la condition de proximité n'étant, quant à elle, pas exigée dans ce cas par l'article L. 161-4 du Code de l'urbanisme".

## Le coin de l'instruction ADS

### Infos utiles



#### **Rubrique Application du Droit des sols sur l'internet des services de l'État (Préfecture)**

Elle est accessible via le lien suivant :

➤ [Internet des services de l'État \(préfecture\) – rubrique application du droit des sols](#)

Accès aux cartes d'aide à l'instruction ADS "GéoIDE Carto2" rubrique "informations utiles" :

➤ [Cartes interactives d'aide à l'instruction ADS](#)

### Compétences SNCF

#### **Ces demandes sont désormais instruites par l'Etat et délivrées par le préfet au nom de l'Etat**

L'article 50 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a modifié l'article L 422-2 du code de l'urbanisme :

« Par exception aux dispositions du a de l'article L. 422-1, l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur : ...

g) Les travaux, constructions et installations réalisés **par pour le compte de** la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports et ou de sa filiale mentionnée au 5° de cet article dans le cadre des missions de service public qui leur sont confiées par le même article ».

Les travaux réalisés par SNCF Réseau et Gares & Connexions ou pour leur compte dans le cadre des missions de service public qui leur sont confiées par l'Etat doivent être considérés comme des travaux réalisés **pour le compte de l'Etat, au sens de l'art. R 422-2 alinéa a), et donnent lieu à des DAU délivrées par le préfet au nom de l'Etat** : « Le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable dans les communes visées au b de l'article L. 422-1 et dans les cas prévus par l'article L. 422-2 dans les hypothèses suivantes :

a) Pour les projets réalisés **pour le compte...de l'Etat**, de ses établissements publics et concessionnaires ; »

Ces demandes sont donc désormais instruites par l'Etat et délivrées par le préfet au nom de l'Etat selon le circuit de gestion ci-après :

- ➔ Dépôt de la demande en Mairie,
- ➔ Transmission à la DDT pour instruction accompagnée de l'avis du Maire (réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois pour les PC - 15 j pour les DP),
- ➔ Signature de la décision par le DDT ou le Préfet en cas de désaccord DDT/Maire au nom de l'Etat.

## Consultation du service agricole de la DDT

### **Mise à jour de la fiche relative aux consultations du service agricole de la DDT et de la CDPENAF.**

#### **Précisions sur les modalités de saisine de la CDPENAF :**

- La CDPENAF se réunit régulièrement tous les premiers jeudis de chaque mois (sauf en août).
- Les dossiers doivent être adressés **au moins 15 jours avant la date de la commission** au secrétariat de la CDPENAF, service SEAR : [ddt-urba-agri@doubs.gouv.fr](mailto:ddt-urba-agri@doubs.gouv.fr) afin de pouvoir les transmettre à l'ensemble des membres ou avec AVIS'AU (fléchage CDPENAF).
- Concernant les actes d'urbanisme, la saisine doit comporter une copie complète de la demande.

#### **Bâtiments agricoles avec toiture comportant des panneaux photovoltaïques --> auto-saisine de la CDPENAF :**

Cas particulier des bâtiments agricoles avec toiture comportant des panneaux photovoltaïques :	1) Demande de remontée au service EAR de la DDT par l'ensemble des services instructeurs du département des projets de bâtiments agricoles avec toiture PV déposés sur leurs communes (Cub, PC),	Article L.112-1-1 CRPM	Consultation facultative	Avis simple
	2) Sur ces projets, auto-saisine de la CDPENAF déclenchée par la DDT sur les dossiers de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments PV dépassant 600 m <sup>2</sup> de surface au sol.			

Fiche accessible sur le site internet des services de l'Etat, lien : ➤ [Fiche modalité de consultation SEAR-CDPENAF](#)

## Réunions ADS

### **Réunion du 31 mars 2022**

Le diaporama compilant les sujets présentés lors de la réunion du 31 mars 2022 est en ligne sur l'internet des services de l'Etat :

➤ [présentation du 31 mars 2022](#)

Pour mémoire l'ordre du jour de la réunion était le suivant :

- ✗ Point sur la RE 2020
- ✗ Arrêt de l'application CARTELIE fin avril – passage à GéoIDE Carto2
- ✗ Interactions entre autorisations d'urbanisme et évaluation environnementale – "Clause filet"
- ✗ Point actualités - divers : Démat ADS, nouveaux formulaires cerfa

### **Prochaines réunions**

Elles se dérouleront au pôle Viotte aux dates suivantes :

- ✗ Jeudi 16 juin 2022
- ✗ Jeudi 29 septembre 2022
- ✗ Jeudi 8 décembre 2022

### ***Une réponse ministérielle du 10/03/22 précise que les échanges par voie électronique restent possibles***

➤ [Réponse ministérielle n° 24419 publiée au JO du Sénat le 10/03/2022](#)

Le décret n° 2021-981 du 23 juillet 2021 portant diverses mesures relatives aux échanges électroniques en matière de formalité d'urbanisme, abroge l'article R 423-48 du Code de l'urbanisme relatif aux échanges électroniques entre les usagers et l'administration, qui prévoyait notamment la possibilité pour l'autorité compétente d'adresser au demandeur par échange électronique les notifications liées à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La ministre précise que cette abrogation ne met pas fin à la possibilité de recourir aux outils de communication électronique dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

« Cette abrogation est motivée par une redondance et des difficultés d'articulation avec le régime législatif général défini par le code des relations entre le public et l'administration (CRPA) en matière d'échange par voie électronique. **Celui-ci autorise l'administration à répondre aux usagers par voie électronique à la condition d'avoir préalablement recueilli le consentement de la personne concernée. Par conséquent, l'utilisation d'un courriel en lieu et place d'un simple courrier est donc toujours possible. Une condition supplémentaire est néanmoins requise par le second alinéa de l'article L. 112-15 du code des relations entre le public et l'administration** [« Lorsque l'administration doit notifier un document à une personne par lettre recommandée, cette formalité peut être accomplie par l'utilisation d'un envoi recommandé électronique au sens du même article L. 100 ou d'un procédé électronique permettant de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si le document a été remis. L'accord exprès de l'intéressé doit être préalablement recueilli ». ] **dès lors qu'un envoi par lettre recommandée est imposé par voie papier, comme c'est souvent le cas dans le cadre des actes de procédure d'autorisation d'urbanisme en raison des effets juridiques attachés à la date de réception des notifications. Dans cette hypothèse, le CRPA impose ainsi par parallélisme de procéder à un envoi par recommandé électronique ou par un procédé électronique équivalent de type « téléprocédure ». L'envoi d'un simple courriel ne peut remplir cette condition.**

L'article R 423-48 du Code de l'urbanisme ne mentionnait pas explicitement cette condition, ce qui pouvait poser des difficultés d'interprétation. Son abrogation met fin à cette ambiguïté, sans remettre en cause la possibilité pour l'administration, en application du régime général :

- de notifier aux usagers, au moyen d'un recommandé électronique, d'une téléprocédure ou d'un autre procédé électronique équivalent, les demandes de pièces complémentaires, modifications de délai d'instruction ou décisions ;

- et plus largement, d'échanger par simple courriel pour toute correspondance opérationnelle ne nécessitant pas de notification par pli recommandé en application du code de l'urbanisme.

Ainsi, afin de tenir compte des diverses modalités de transmission par voie électronique prévues au CRPA, l'encart des formulaires CERFA de demandes d'autorisation d'urbanisme permettant de recueillir le consentement des pétitionnaires sera adapté afin de couvrir l'ensemble des procédés électroniques utilisables par l'administration et non plus seulement les simples échanges courriels. Quoi qu'il en soit, le recours aux notifications par voie électronique reste à l'appréciation de l'administration qui peut dans tous les cas préférer procéder par voie papier.



Pour toutes ces raisons, l'abrogation de l'article R.\* 423-48 du Code de l'urbanisme ne met pas fin à la possibilité de recourir aux outils de communication électronique dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Au contraire, l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants de se doter, d'ici le 1er janvier 2022, d'une téléprocédure permettant notamment les échanges avec les usagers, en application des articles L. 423-3 et A. 423-5 du Code de l'urbanisme, et plus largement le déploiement du programme de dématérialisation de l'application du droit des sols « Démat.ADS » contribueront à leur généralisation ».

## Bon à savoir

### **Permis de construire et droit civil**

*Les autorisations du droit des sols (déclaration préalable, permis ...) sont instruites exclusivement au regard des dispositions d'urbanisme.*

*Elles ne sanctionnent pas les règles relatives aux autres législations et notamment au droit civil.*

*Ainsi, si les servitudes de droit privé s'imposent au pétitionnaire (servitude de vue, passage...) elles sont en principe sans influence directe sur la légalité du permis de construire qui est, cependant, délivré sous réserve du droit des tiers.*

*Par conséquent, une autorisation d'urbanisme ne peut pas être considérée comme illégale si une règle de droit civil n'a pas été prise en compte.*

*Si le projet porte atteinte à ces servitudes, il appartient aux personnes lésées de porter le litige devant le juge civil.*

*Article A 424-8 du code de l'urbanisme – Arrêt de la CAA de NANTES réf. 19NT02284 du 22/09/2020,,*

*« Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme ».*

## FOCUS sur ...



### **L'exécution de travaux sur des constructions irrégulières**

#### **■ Construction illégale**

Une construction est considérée légale si d'une part, elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément au permis de construire accordé.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction.

A défaut, la construction sera réputée illégale et les travaux, même s'il s'agit d'évolutions mineures, et sauf s'ils sont dissociables de la construction initiale, doivent faire l'objet d'une autorisation de régularisation portant sur l'ensemble de la construction.

Dans ce dernier cas, si le terrain est inconstructible, l'autorisation ne pourra pas être accordée.

(CE, 9 juillet 1986, *Thalamy*, n° 51172 – [Réponse ministérielle N° 5549 JOAN 2/10/2012](#)).

#### **■ Prescription administrative décennale**

Depuis la loi dite ENL du 13 juillet 2006, il n'est plus possible de refuser l'autorisation de procéder à des travaux sur un immeuble existant **au motif que celui-ci aurait été construit illégalement, dès lors que l'immeuble est âgé de plus de dix ans** (article L 421-9 du CU).

L'objectif est d'éviter qu'un permis ou de nouveaux travaux soient systématiquement refusés pour irrégularité de la construction initiale.

Nota :

- Le défaut de permis de construire alors que celui-ci était requis fait obstacle à l'application de la prescription décennale.

- Si l'action pénale n'est pas prescrite (soit 6 ans après l'achèvement des travaux), les travaux irréguliers sont néanmoins susceptibles de faire l'objet de poursuites pénales au titre de l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme. La Cour de cassation considère en outre que l'autorisation de régularisation ne fait pas disparaître l'infraction pénale éventuellement constatée en ce qui concerne la construction initiale (réponse ministérielle n° 18027 du 09/07/2019).

### ■ Cas d'exclusion de la prescription administrative décennale

La prescription décennale est écartée lorsque :

- la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- une action en démolition a été engagée (cf. art. L 480-13 du CU)
- la construction est située dans un parc national ou dans un site classé (cf. art. L 331-1 et s et L 341-2 et s du code de l'environnement) ;
- la construction est située sur le domaine public ;
- **la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;**
- la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme ;
- dans les zones exposées risques des plans de prévention des risques naturels prévisibles (cf. art. L 462-1-II- 1° du CE).

### ■ Exceptions admises par le Conseil d'Etat

- Travaux nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes

Le Conseil d'État permet à l'administration, d'autoriser sous conditions strictes, des travaux nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes (Conseil d'État, n° 320545, 3 mai 2011) :

*"Considérant que ... dans l'hypothèse où l'autorité administrative envisage de refuser le permis sollicité parce que la construction dans son entier ne peut être autorisée au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision, elle a toutefois la faculté, dans l'hypothèse d'une construction ancienne, à l'égard de laquelle aucune action pénale ou civile n'est plus possible, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à sa préservation et au respect des normes, alors même que son édification ne pourrait plus être régularisée au regard des règles d'urbanisme applicables ; "*

- DAACT non contestée

Le Conseil d'Etat a admis que si la contestation de la régularité des travaux n'a pas été effectuée par l'administration dans le délai imparti (trois ou cinq mois selon les cas, à compter du dépôt de la DAACT), l'autorité compétente ne peut plus « *exiger du propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux sur la construction, qu'il présente une demande de permis [...] portant également sur des éléments de la construction existante, au motif que celle-ci aurait été édifiée sans respecter le permis de construire précédemment obtenu* » (CE, n° 411991, 26 novembre 2018).

### ■ En résumé, instruction de la demande

Lorsqu'une construction a été édifiée sans autorisation, sans respecter l'autorisation obtenue ou a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment.

Dans l'hypothèse où l'autorité administrative est saisie d'une demande qui ne satisfait pas à cette exigence, elle doit inviter son auteur à présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments

devant être soumis à son autorisation (CE, 16/03/2015, 369553).

Le permis de construire est instruit au regard des règles d'urbanisme en vigueur.

Si la période décennale n'est pas encore écoulée, un permis de construire portant sur des éléments indissociables de l'immeuble édifié d'une manière illégale ne peut être légalement accordé que s'il a pour objet de permettre la régularisation de la partie édifiée en infraction, si les règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette de l'ensemble de la construction le permettent (réponse ministérielle n° 3439 du 21/08/2007).

Au-delà de 10 ans, il sera tenu compte de la prescriptions décennale prévue à l'article L 421-9 du CU.

L'article L 421-9 du CU ouvre en effet au service instructeur la faculté d'autoriser les travaux sollicités lorsqu'il envisage de rejeter la demande au motif que la construction dans son ensemble ne peut être autorisée au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision (sauf exceptions et cas d'exclusion).

## QUESTIONS/REPONSES de la DDT 25 concernant le sursis à statuer



**Une demande de CUB porte sur un projet de lotissement de trois lots à bâtir.**

**Quelle réponse faut-il apporter lorsque le projet semble incompatible avec le futur zonage du plu. Apparemment une OAP sera réalisée à cet endroit et le terrain sera classé en Ujardin.**

La réglementation applicable aux autorisations d'urbanisme est celle en vigueur au moment de leur délivrance. Ainsi le certificat d'urbanisme doit être instruit au regard de la réglementation applicable aujourd'hui.

En revanche, le certificat d'urbanisme devra mentionner expressément l'éventualité d'un sursis à statuer sur les futures demandes d'autorisation :

- Article L410-1 :

*"Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :...*

*Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.*

**Un permis d'aménager un lotissement ne respecte par le règlement de la zone AU du PLU en vigueur qui lui est opposable. En outre, le projet remet en cause un futur PLU, ce qui permettrait d'opposer un sursis à statuer à la demande. Faut-il partir sur un refus ou un sursis à statuer ?**

Si le projet ne respecte pas le PLU en vigueur, il doit être refusé.

*Le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues aux deuxième à sixième alinéas de l'article L. 424-1 permettraient d'opposer le sursis à statuer..."*

- Article A 410-4 :

*" Le certificat d'urbanisme précise : ... e) Si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis ;"*

Exemple :

*« Le PLU(i) de xxx est en élaboration/révision depuis xxx. Une décision de sursis à statuer est susceptible d'être opposée en cas de demande de permis ... ».*

Si une demande d'urbanisme est déposée pendant la période de validité du CU, il conviendra d'examiner le moment venu, s'il y a matière à opposer un SAS : pour mémoire, le sursis à statuer intervient lorsque le projet en cause est susceptible de compromettre ou rendre plus onéreuse la mise en oeuvre d'un PLU en cours d'élaboration ou en cours de révision. Sa motivation doit être particulièrement soignée au regard des éléments du PLU en élaboration : PADD, projet de zonage, règlement ... (en cas de contentieux, le juge administratif est très attentif à cela).

Le sursis à statuer ne trouve en effet à s'appliquer que si le projet est conforme au PLU en vigueur mais pas au futur PLU sous réserve que le projet soit de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU conformément aux articles L 153-11 et suivants du code de l'urbanisme (ce qui implique une analyse au cas par cas au regard de la jurisprudence).

Une observation dans l'arrêter peut informer le pétitionnaire que son projet ne respecte pas le PLU en élaboration.

Un permis de construire portant sur une maison individuelle a été déposé sachant que deux certificats d'urbanisme positifs ont été délivrés concernant ce terrain. Est il possible d'opposer un sursis à statuer sur cette demande de PC (les deux CU faisant état de cette possibilité), le PLU étant en cours de modification.

**Concernant les 2 certificats d'urbanisme en cours de validité :**

Un projet prévoit des toitures terrasses que le PLU en vigueur interdit. Une modification du PLU en cours vise notamment à permettre les toitures terrasses, or cette règle n'est pas encore applicable. Si la modification du PLU n'est pas approuvée avant la date limite d'instruction du dossier, un arrêté de refus doit-il être pris ou un sursis à statuer est-il envisageable?

Un sursis à statuer peut-il être opposé à une déclaration préalable de division foncière ? Le projet de PLU en élaboration prévoit un emplacement réservé et un changement de zonage qui feraient obstacle aux constructions projetées.

Même déposé dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, une demande de permis peut faire l'objet d'un sursis à statuer fondé sur la **révision** du PLU en cours, sursis à l'issue duquel s'appliqueront les dispositions du nouveau document s'il est entré en vigueur. cf. Arrêt du [Conseil d'État](#) arrêt n° 401878 du 11 oct. 2017 :

Toutefois, la procédure de **modification** du PLU ne permet pas de surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire comme l'a récemment confirmé le conseil d'État : [Conseil d'État, 28/01/2021, n° 433619.](#)

Le sursis à statuer trouve à s'appliquer lorsque le projet est conforme au PLU en vigueur mais non conforme au PLU en élaboration. A contrario, si un projet est non conforme au PLU en vigueur, une décision de refus doit être opposée à la demande de PC. Aucune disposition du code de l'urbanisme ne permet d'appliquer un PLU en élaboration ou en cours de modification par anticipation.

Il est possible d'opposer un sursis à statuer à une DP division en visant l'article L153-11 du code de l'urbanisme. Cette possibilité a été confirmée par le [Conseil d'État, arrêt n° 362735 du 03/04/2014.](#)

**Direction Départementale  
des Territoires du Doubs**  
Service Connaissance,  
Aménagement des Territoires, Urbanisme

Unité Application du Droit des Sols  
5 voie Gisèle Halimi  
BP 91169  
25003 BESANCON Cedex

Directeur de publication :  
Patrick Vauterin

Auteur :  
Nacéra BOUSSOUR

© DDT 2022

**Nous contacter** : Pour toute question ou remarque : [ddt-animation-ads@doubs.gouv.fr](mailto:ddt-animation-ads@doubs.gouv.fr)

