

ACTU INFO ADS

EDITO

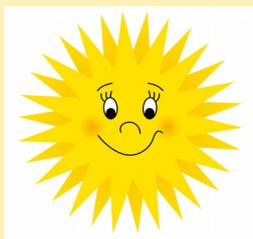
Voici le second numéro de la lettre d'information sur l'application du droit des sols « ACTU INFO ADS » de la DDT du Doubs.

Après une année si particulière que fut 2020, nous espérons vous retrouver dès la rentrée sous de meilleurs auspices.

Concernant la DDT, à noter l'arrivée de Thierry MOINE le 1^{er} avril 2021 à la tête de l'unité Application du Droit des Sols de la DDT. Mais cette année sera surtout marquée par le déménagement de la DDT au Pôle Viotte mi-août.

Côté crise sanitaire, si les réunions en présentiel peuvent de nouveau être organisées, ce n'est qu'en petit comité. La reprise des réunions plénières du réseau ADS n'est donc pas encore d'actualité. Nous en saurons plus à la rentrée mais réservons néanmoins deux dates à noter sur vos agendas :

Le jeudi 21 octobre et le mardi 14 décembre 2021 - matin.



*En attendant,
bonne lecture,
et très bel été
à toutes et tous !*

Sommaire

INFORMATIONS/ACTUALITE

JURISPRUDENCE

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

LE COIN

DE L'INSTRUCTION ADS

La DDT du Doubs déménage

À compter du 27 août 2021

Nouvelles coordonnées :

5 voie Gisèle Halimi

BP 91169

25003 BESANÇON CEDEX

Tél : 03 39 59 55 00

Animation ADS : 03 39 59 55 91

<p>RE2020 Où en est-on ?</p>	<p>Le calendrier d'élaboration et de mise en œuvre de la Réglementation Environnementale (RE) 2020 a été ajusté pour tenir compte de l'impact de la situation sanitaire : les concertations doivent se poursuivre pendant l'été pour permettre à tous les acteurs concernés d'y prendre part.</p> <p>Une réponse ministérielle publiée au JO du 27 juin dernier apporte des informations sur ce sujet, en précisant que l'entrée en vigueur de la RE2020 sera finalement fixée au 1er janvier 2022, après une publication des textes d'ici la fin du premier semestre 2021.</p> <p>➤ Dossier de presse 18/02/21 MTE</p> <p>➤ http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ210421987</p>
<p>Démat ADS</p>	<p>Les travaux liés à la saisine par voie électronique qui concernera toutes les communes et ceux pour l'instruction dématérialisée pour certaines se poursuivent, les sujets concernant les matériels, les logiciels, les formations, les paramétrages, les financements...avancent avec toujours le même objectif : le 1er janvier 2022.</p> <p>➤ https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dematerialisation-des-autorisation-durbanisme</p>
<p>Arrêté ministériel relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme « SITADEL »</p>	<p>Paru au Journal officiel du 24 mars 2021, un arrêté fixe le cadre du traitement automatisé des données d'urbanisme SITADEL (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et locaux) énumérées à l'art. R. 423-76 du CU qui est placé sous la responsabilité du service statistique du ministère chargé du logement.</p> <p>L'arrêté précise les catégories de données traitées, leurs destinataires et accédants, les droits de rectification et opposition ainsi que leur durée de conservation.</p> <p>➤ Arrêté du 16 mars 2021</p>
<p>Décret portant adaptation temporaire du régime de dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions démontables</p>	<p>Le décret ° 2021-812 du 24 juin 2021, publié au JO le 26/06/21, dispense de formalité au titre du code de l'urbanisme les constructions temporaires et démontables lorsqu'elles sont exclusivement à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de résidence universitaire, • de résidence sociale, • de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, • et de structure d'hébergement d'urgence, • et lorsque la durée d'implantation n'excède pas dix-huit mois. <p>Ces dispositions sont applicables aux constructions temporaires et démontables dont l'implantation débute à compter du 27 juin 2021 et jusqu'au 31 décembre 2022 (cf. articles L. 421-5 et R. 421-5 du CU).</p> <p>➤ Décret n° 2021-812 du 24 juin 2021</p>

<p>Prolongation des délais de validité des autorisations d'aménagement cinématographique</p>	<p>Le ministère chargé de la culture a décidé de prolonger d'une durée de douze mois les délais de mise en œuvre des autorisations d'aménagement cinématographique compte tenu des retards pris dans les projets de construction ou d'extension des établissements de spectacles cinématographiques dus à la crise sanitaire.</p> <p>➤ <u>Décret n° 2021-181 du 18 février 2021</u></p>
<p>Loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP)</p>	<p>La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) comprend des mesures relatives à la législation de l'urbanisme ayant toutefois peu d'impact sur l'instruction ADS. A noter :</p> <p>La possibilité de démarrage des travaux avant l'issue de la procédure d'autorisation environnementale (article 56 de la loi) ;</p> <p>La dispense de formalités au titre du code de l'urbanisme pour les opérations sensibles intéressant la sécurité nationale (article 46 de la loi).</p> <p>Voir le résumé synthétique publié dans la lettre de la législation de l'urbanisme Urba-Info (page 4 à 9) :</p> <p>➤ <u>https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/UI JANVIER 01 0.pdf</u></p>
<p>PLU et patrimoine sensoriel de nos campagnes</p>	<p>La loi visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises a pour objectif de permettre une reconnaissance des sons et odeurs caractéristiques de la ruralité afin de mieux prévenir les conflits de voisinage.</p> <p>Ce texte inscrit en conséquence « les sons et odeurs » dans le premier article du code de l'environnement (art. L.110-1) : « Les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, les sons et odeurs qui les caractérisent, les sites, les paysages diurnes et nocturnes, la qualité de l'air, les êtres vivants et la biodiversité font partie du patrimoine commun de la nation (...)».</p> <p>Il prévoit que les services régionaux de l'inventaire général du patrimoine culturel sont chargés d'étudier et qualifier l'identité culturelle des territoires. Les données documentaires recueillies sont susceptibles de concourir à l'élaboration des documents d'urbanisme.</p> <p>➤ <u>LOI n° 2021-85 du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises</u></p>

<p>Le Conseil d'État précise qu'il n'est pas nécessaire que la collectivité ait rendu public le projet de PLU pour opposer un sursis à statuer sur une demande de permis de construire</p>	<p>➤ Conseil d'État, 21/04/2021, n°437599</p> <p>Dans sa décision du 21 avril 2021 le Conseil d'État rappelle qu'« Un sursis à statuer ne peut être opposé à une demande de permis de construire que lorsque l'état d'avancement des travaux d'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme permet de préciser la portée exacte des modifications projetées, sans qu'il soit cependant nécessaire que le projet ait déjà été rendu public.</p> <p>Il ne peut en outre être opposé qu'en vertu d'orientations ou de règles que le futur plan local d'urbanisme pourrait légalement prévoir, et à la condition que la construction, l'installation ou l'opération envisagée soit de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse son exécution ».</p>
<p>En cas de demandeurs multiples, le refus de permis de construire exprès à l'un des demandeurs avant l'expiration du délai d'instruction fait en principe obstacle à l'intervention d'un permis tacite à l'égard des autres demandeurs</p>	<p>➤ Conseil d'État, 02/04/2021, n° 427931</p> <p>Dans cet arrêt, le Conseil d'État indique qu'il résulte des articles L. 424-1, L. 424-2 et R. 423-1 du code de l'urbanisme que lorsqu'une demande de permis de construire est présentée par plusieurs personnes et que l'autorité administrative compétente prend une décision de rejet fondée sur l'impossibilité de réaliser légalement la construction envisagée, la notification de ce refus exprès à l'un des demandeurs avant l'expiration du délai d'instruction fait obstacle à la naissance d'un permis de construire tacite au terme de ce délai.</p> <p>Ce refus tacite vaut également à l'égard des demandeurs auxquels ce refus n'a pas été notifié avant l'expiration du délai, sauf si le refus est fondé en considération du demandeur et sur des motifs propres au projet de construction du demandeur à qui il a été notifié. Il en est ainsi notamment pour le motif que ce demandeur ne dispose pas d'un titre l'habilitant à construire. Une telle décision ne fait alors, par elle-même, pas obstacle à la naissance éventuelle d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction au profit des autres demandeurs pour leur propre projet de construction.</p>
<p>Précision du Conseil d'Etat sur la date à laquelle la délibération approuvant le PLU est exécutoire : le respect de la durée d'affichage et l'obligation d'information par voie de presse sont sans incidence sur la détermination de la date d'entrée en vigueur du PLU</p>	<p>➤ Conseil d'État, 02/04/2021, n° 427736</p> <p>Dans cet arrêt, le Conseil d'État précise comment identifier la date d'entrée en vigueur d'un PLU d'une commune couverte par un SCoT.</p> <p>Dans un premier temps, il souligne que la délibération approuvant le PLU entre en vigueur dès lors qu'elle a été publiée et transmise au représentant de l'État dans le département. Elle est ainsi exécutoire à compter de la plus tardive des deux dates entre celle de publication et celle de transmission au représentant de l'État.</p> <p>Dans un second temps, le Conseil d'État précise que si cette délibération doit par ailleurs, faire l'objet d'un affichage pendant un mois et que cet affichage doit être mentionné de manière apparente dans un journal diffusé dans le département, le respect de la durée d'affichage et de l'obligation d'information par voie de presse sont sans incidence sur la détermination de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.</p>

	<p>En l'espèce, le plan local d'urbanisme adopté le 4 mars 2014, qui avait été affiché et transmis au représentant de l'Etat, était devenu exécutoire et était alors opposable au permis de construire délivré le 12 mars, quand bien même la période d'affichage d'un mois n'aurait pas été achevée.</p>
<p>La modification du PLU ne permet pas de surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire</p>	<p>➤ Conseil d'État, 28/01/2021, n° 433619</p> <p>L'article L. 111 7 du code de l'urbanisme n'autorise à surseoir à statuer sur une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations que lors de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).</p> <p>Si le renvoi à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme opéré par le II de l'article L. 123-13 du même code a pour effet d'étendre cette faculté à la procédure de révision du PLU, aucune disposition ne le prévoit pour la procédure de modification du PLU, régie de façon distincte par l'article L. 123-13-1 de ce code.</p>

Cours administratives d'appel

<p>L'incompatibilité avec le PLU ne permet pas de faire cesser l'activité d'une ICPE régulièrement déclarée, en raison de l'indépendance des législations</p>	<p>➤ CAA Marseille, 11/06/2021, n° 19MA03834</p> <p>Si en application des dispositions de l'article L. 171-8 du code de l'environnement, le préfet est tenu de mettre en demeure l'exploitant d'installations classées qui ont fait l'objet de la déclaration requise en cas d'inobservation des prescriptions applicables en vertu de ce même code, et s'il peut par ailleurs et, le cas échéant, suspendre le fonctionnement de l'installation jusqu'à l'exécution complète des conditions imposées,</p> <p>il ne saurait légalement se fonder sur ces dispositions pour ordonner la fermeture de cette installation au motif que son ouverture serait incompatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme et qu'elle méconnaîtrait ainsi les prescriptions du premier alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme (devenu L 152-1), dès lors que ces dernières dispositions procèdent d'une législation distincte de celles du code de l'environnement régissant les installations classées pour la protection de l'environnement et obéissent à des considérations différentes.</p>
<p>Cet arrêt important de la CAA de Paris précise les modalités du contrôle des changements de destination en présence d'un PLU antérieur à la réforme des destinations :</p> <p>La nouvelle définition du changement de destination s'applique nonobstant les dispositions du PLU</p>	<p>➤ CAA PARIS, 20/05/2021, n° 19PA00986</p> <p>Pour mémoire, le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 (modernisation du contenu des PLU) a réduit à 5 (au lieu de 9) le nombre de destinations des constructions, et défini vingt « sous-destinations » rattachées au contenu de chaque destination ; il prévoyait cependant que les anciennes dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du CU (dont l'article R 123-9 → 9 destinations) restaient applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité avait été engagée avant le 1er janvier 2016 (sauf soumission expresse aux nouvelles destinations décidée par les collectivités).</p> <p>Dans le cas d'espèce, la ville de Paris régie par un PLU antérieur à 2016 considérait que le contrôle du changement de destination devait s'opérer au regard des anciennes destinations. Elle s'est ainsi opposée à une DP portant sur la transformation d'une boucherie en supérette accompagnée de modification des façades, considérant qu'au regard des anciennes dispositions ces travaux relevaient d'un PC en vertu de l'article R 421-14 du CU.</p>

Cette décision a été censurée par la CAA qui considère que, même dans une commune couverte par un ancien PLU, l'appréciation du changement de destination et la détermination des modalités requises (DP ou PC) se font au regard des nouvelles destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 et R.151-28 du CU et non au regard des anciennes destinations quand bien même le PLU applicable viserait toujours ces anciennes destinations) :

"4. Si l'article 12 du décret 28 décembre 2015 susvisé prévoit que 'Les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016', tout en permettant à leurs auteurs d'opter, par délibération expresse, pour la soumission au nouveau régime, **cet article, ainsi qu'il résulte de ces termes mêmes, ne concerne que le maintien des règles relatives à l'élaboration et au contenu des plans locaux d'urbanisme, et non le maintien en vigueur des dispositions de l'article R.421-14 relatives aux autorisations d'urbanisme, dans leur rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016.**

Cette décision a pour effet d'uniformiser l'appréciation du contrôle des changements de destination (application de l'art. R 421-14 du CU).

Participation pour équipement public exceptionnel

Rappel des obligations posées par l'article L 332-8 du code de l'urbanisme

➤ [CAA de LYON, 01/04/2021, n° 19LY03505](#)

Un permis de construire a été accordé pour la création d'un supermarché. L'arrêté prévoit que le projet donnera lieu au versement d'une participation pour équipement public exceptionnel d'un montant de 130 000 euros, destinée à financer un carrefour routier. Alors même que le permis de construire est devenu définitif, le tribunal administratif de Lyon a annulé le titre exécutoire émis à l'encontre de la société sur demande de cette dernière et l'a déchargée de l'obligation de payer la somme en cause.

La CAA de Lyon confirme le jugement au motif que l'article L 332-8 du code de l'urbanisme a été méconnu. Elle rappelle qu'il appartient à l'autorité qui impose, sur le fondement des dispositions précitées, le versement par un constructeur d'une participation financière au coût de la réalisation d'équipements publics exceptionnels de justifier qu'une telle réalisation est rendue nécessaire par l'opération projetée et que son montant est déterminé en fonction de l'importance de la construction à réaliser.

En l'espèce, le carrefour routier avec tourne à gauche et feux tricolores assurant l'accès au supermarché par sa nature et son importance, pouvait effectivement donner lieu à participation, la cour soulève toutefois :

- l'absence d'accord du département de l'Ain alors même que l'équipement est situé sur une route départementale (art. L 332-8 du CU al. 2) ;
- un problème de compétence : le maire a soumis à l'approbation du conseil municipal la fixation du montant de cette participation, or la fixation du montant de la participation visée à l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme relève de la compétence du seul maire de la commune.

Cour de cassation

La caducité du cahier des charges d'une ZAC n'affecte pas sa valeur contractuelle	<p>➤ Cour de cassation, civile, 3, 4 mars 2021, 19-22.987</p> <p>La caducité du cahier des charges de cession de terrains situés à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté qui a été supprimée ne fait pas obstacle à ce que les stipulations de ces cahiers des charges continuent de régir, en raison de leur caractère contractuel, les rapports entre les propriétaires qui y ont consenti. La cour de cassation applique ainsi au cahier des charges d'une ZAC la jurisprudence dégagée en matière de lotissement, selon laquelle le cahier des charges constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux.</p>
--	---

Réponses ministérielles

Sénat



Désaffectation d'un chemin rural	<p>➤ Question écrite n° 18100 – JO Sénat du 10/06/2021</p> <p>Chemin rural : notions de désaffectation et conditions préalables pour envisager la cession de son emprise foncière.</p>
Saisine par une commune du juge des référés	<p>➤ Question écrite n° 19923 – JO Sénat du 10/06/2021</p> <p>Précision sur les compétences respectives du conseil municipal et du maire s'agissant des actions en justice.</p>
Application des règles de défense extérieure contre l'incendie dans les communes rurales	<p>➤ Question écrite n° 18293 – JO Sénat du 20/05/2021</p> <p>Précisions sur le cadre juridique en matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI).</p>
Branchement électrique provisoire sur un terrain occupé par des nomades	<p>➤ Question écrite n° 16999 – JO Sénat du 20/05/2021</p> <p>Dès lors que l'installation d'une caravane, ou de toute construction même ne comportant pas de fondations n'a pas été précédée de la délivrance d'un permis de construire, le maire peut légalement s'opposer au branchement définitif aux réseaux d'eau et d'électricité en signifiant son opposition au gestionnaire du réseau.</p> <p>Toutefois, seul le raccordement définitif est prohibé, un raccordement provisoire est toujours possible si celui-ci est conforme aux durées de stationnement fixées par le Maire, ou demandé pour une période ou une raison limitée, et à condition que l'occupation des sols ne soit pas susceptible de porter atteinte à la salubrité, la sécurité, à la tranquillité publique, à la conservation des sites, des milieux ou encore aux règlements d'urbanisme.</p>
Constatation des infractions en matière d'urbanisme Pouvoirs des maires	<p>➤ Question écrite n° 19354 – JO Sénat du 20/05/2021</p> <p>Les articles L. 481-1 à L. 481-3 du code de l'urbanisme, portent sur un mécanisme de mise en demeure de régulariser sous astreinte les constructions, travaux et installations réalisés en infraction avec le code de l'urbanisme.</p>

	<p>Dans les faits, une fois le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme dressé, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, qui est la plupart du temps le maire, a la faculté de mettre en demeure le responsable de cette infraction soit de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité de la construction, des travaux ou installations illicites, soit de déposer une demande d'autorisation visant à les régulariser.</p> <p>Cette décision peut être assortie d'une astreinte de 500 euros maximum par jour de retard. Ce nouveau pouvoir peut être utilisé parallèlement à l'engagement des poursuites pénales.</p>
Mur de soutènement d'un talus	<p>➤ Question écrite n° 16785 – JO Sénat du 20/05/2021</p> <p>Précisions intéressantes sur la délimitation du domaine public routier et la notion « d'alignement » définis ainsi par l'article L 112-1 du code de la voirie routière : « l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) ».</p>
Prise en charge de travaux de réfection d'un mur	<p>➤ Question écrite n° 17168 – JO Sénat du 20/05/2021</p> <p>Les murs de soutènement situés le long des voies publiques constituent des dépendances du domaine public routier s'ils sont implantés pour assurer le maintien de la chaussée ou s'ils contribuent à la sécurité des usagers.</p> <p>En application de l'article L. 2111-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ces murs constituent un accessoire indissociable de la voirie. Le Conseil d'État a considéré que même lorsqu'un mur est situé sur une propriété privée, il demeure un accessoire de la voie communale en surplomb dès lors que le mur est destiné à soutenir la voie publique (CE, 26 fév. 2016, n° 389258). Par conséquent, si un mur en pierres soutient effectivement une voie communale, ce que semble attester le fait que son effondrement ait engendré un affaissement de la chaussée, alors sa réfection doit être prise en charge par la commune.</p>

Le coin de l'instruction ADS

Infos



Site internet des services de l'Etat dans le Doubs	<p>Les dernières fiches "réponses ministérielles et jurisprudences marquantes de 2020 en matière d'urbanisme" sont en ligne :</p> <p>➤ Site internet des services de l'Etat dans le Doubs</p>
Les modalités de saisine du SERVICE ECONOMIE AGRICOLE ET RURALE (SEAR) de la DDT évoluent	<p>Les demandes d'avis et consultations de la CDPENAF devront être adressées sur une nouvelle boîte mail dédiée, dans un souci d'amélioration du traitement de ces dossiers. Dans l'attente d'une fiche d'instruction détaillée qui sera prochainement diffusée, vous pouvez d'ores et déjà appliquer ces consignes :</p> <p>Nouvelle adresse mail : ddt-urba-agri@doubs.gouv.fr</p> <p>Indiquer dans l'objet du mail : le motif de la consultation (CDPENAF ou avis EAR), le numéro de dossier et la commune concernée,</p> <p>Préciser dans le corps du mail : le motif justifiant la consultation, le zonage (urbanisme) du projet (ex : Zone A pour PLU, NC pour CC, hors PAU pour RNU) ainsi que toutes les informations que vous jugerez utiles.</p> <p>Attention : les adresses mél nominatives B. Sauce et L. Faihy ne devront plus être utilisées.</p>

CARTELIE affichage bandeau

« ARRÊT DÉFINITIF DE L'APPLICATION FIN AVRIL 2022 »

Effectivement l'utilisation des cartes Cartélie, produites par la DDT du Doubs, ne sera plus possible à partir du 30 avril 2022, mais elles seront remplacées par de nouvelles cartes interactives sous Géo-IDE Carto2. Pour mémoire, lien internet Cartélie :

➤ [Cartélie](#)

Fiscalité

Taxe d'aménagement - Valeur de la TA au 1^{er} janvier 2021	<p>Pour mémoire, la valeur au m² de surface taxable constituant l'assiette de la taxe d'aménagement a été actualisée à 767 euros pour 2021 par un arrêté du 23 décembre 2020.</p> <p>➤ Arrêté du 30 décembre 2020</p>
Précisions du Conseil d'Etat sur l'assiette de la taxe d'aménagement dans le cas des démolitions-reconstructions – pas de déduction de la surface supprimée	<p>La taxe d'aménagement est assise sur la surface de la construction créée à l'occasion de toute opération de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments.</p> <p>Le Conseil d'État considère que doit être regardée comme une reconstruction, une opération comportant la construction de nouveaux bâtiments à la suite de la démolition totale des bâtiments existants.</p> <p>Dans ce cas, la taxe d'aménagement est assise sur la totalité de la surface de la construction nouvelle, sans qu'il y ait lieu d'en déduire la surface supprimée (cf. Art . L. 331-1, L. 331-6 et L. 331-10 du CU).</p> <p>➤ Conseil d'État, 25/03/2021, n° 431603</p>
Point de vigilance	<p>La construction d'un carport est-elle soumise à la taxe d'aménagement ?</p> <p>Oui, par rapport au nombre de places de stationnement situées sous ce carport, mais pas au titre de la construction puisqu'il s'agit d'un bâtiment ouvert, non constitutif de surface taxable.</p>

Bon à savoir

Quelle est la définition d'une maison individuelle ?

Aux termes de l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire est de deux mois pour les demandes portant sur « une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation » ; mais qu'entend-on par « maison individuelle » ?

Une réponse ministérielle de 2015 précise qu'en vertu des dispositions du code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L. 231-1 et L 232-1, **constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.**

➤ [Réponse ministérielle n° 16622-JO SENAT 19/11/2015](#)

Que faire en cas d'imprécision du plan de zonage due à l'épaisseur du trait ?

Selon la jurisprudence, dès lors que les limites des zones ne suivent pas celles du cadastre ces limites doivent être regardées comme définies par la médiane du trait susmentionné.

« Compte tenu de l'épaisseur du trait figurant sur les documents graphiques, **dès lors que les limites des zones ne suivent pas celles du cadastre**, et à défaut d'autres indications résultant expressément du règlement du plan d'occupation des sols ou des documents graphiques, ou pouvant être raisonnablement déduites soit de ce plan et de ces documents soit de la configuration des lieux, **ces limites doivent être regardées comme définies par la médiane du trait susmentionné** ».

➤ [Conseil d'Etat, 31/07/1996, n° 144990](#).



Sensibilisation du service de la DDT en charge du contrôle de légalité des actes d'urbanisme :

La consultation de la DRAC

au titre de l'archéologie préventive et de la préservation du patrimoine archéologique

Certaines communes peuvent être concernées par une servitude d'archéologie préventive sur leurs territoires.

Comment savoir si le terrain est compris dans une zone de prescriptions archéologiques ?

Un arrêté préfectoral délimite un secteur géographique et/ou un seuil de consultation.

Le PLU ou la carte communale doivent en principe mentionner l'existence de ces sites et leur matérialisation sur les documents graphiques (en RNU il convient de se référer aux arrêtés préfectoraux). Ces zonages sont également reportés sur l'application Cartélie.

Quels sont les effets de ces prescriptions archéologiques en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme ?

Une consultation obligatoire : art. R 523-9 du code du patrimoine :

Les permis d'aménager, de construire ou de démolir dont les projets affectant le sous-sol sont situés dans le secteur géographique défini ou dont les terrains d'assiette excèdent les seuils de surface définis par l'arrêté préfectoral doivent être transmis à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC agissant pour le compte du Préfet de Région) dans les conditions prévues par chaque arrêté préfectoral.

La DRAC pourra ainsi vérifier si le projet nécessite des prescriptions archéologiques avant le début des travaux (diagnostic, fouilles).

Est-il possible de ne pas procéder à une telle consultation pour des projets estimés sans enjeu, telles que des extensions, des annexes (...) ?

Non : il n'est pas possible pour le service instructeur d'établir un filtre selon la nature ou la portée du projet.

Les conditions de consultation énoncées par les arrêtés préfectoraux doivent être scrupuleusement respectées sans possibilité de marge de manœuvre de la part du service instructeur, comme l'a précisé le conservateur régional adjoint de l'archéologie (Monsieur Hervé LAURENT) dans le cadre d'échanges avec le service de la DDT en charge du contrôle de légalité des actes d'urbanisme.

Existe-t-il une exception légale à l'obligation de consultation de la DRAC ?

Oui : lorsque le projet est situé dans un lotissement ou un permis valant division parcellaire ou une zone d'aménagement concerté, l'opération d'aménagement ou de construction a déjà fait l'objet d'une consultation de la DRAC au moment de l'instruction des dossiers (tout demandeur peut également avant le dépôt du dossier solliciter un avis en amont de la DRAC).

Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle consultation de la DRAC pour chaque permis de construire déposé dans le périmètre de cette opération.

Quel est le délai de réponse de la DRAC ?

1 mois (délai de droit commun) à l'issue, délai réputé favorable (la DRAC est réputée n'avoir aucune prescription archéologique à formuler).

Le permis fait-il l'objet d'une majoration du délai d'instruction ?

Oui : majoration d'un mois (art. R 423-24-a du CU)

Le permis peut-il être accordé avant l'intervention explicite ou tacite de l'avis de la DRAC ?

Non : La décision ne peut intervenir avant que la DRAC ait statué, de façon explicite ou tacite.

Que se passe-t-il en cas de prescriptions d'archéologie préventive ?

En cas de prescriptions archéologiques, le code de l'urbanisme a prévu un différé de la mise en œuvre des travaux du permis (art. L 425-11-R 425-31 du CU).

Pour tout complément d'information, le service de l'archéologie se tient à la disposition du service instructeur de collectivité à l'adresse électronique suivante : secretariat.sra-bsn@culture.gouv.fr

QUESTIONS/REPONSES de la DDT 25

sur la prorogation des autorisations d'urbanisme



Une demande de prorogation d'un permis de construire reçue moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité est-elle recevable ?

Aux termes des articles R424-21 et R424-22 du code de l'urbanisme :

" Le permis de construire...peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard".

"La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité."

Ces dernières dispositions n'empêchent pas le pétitionnaire de déposer sa demande moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité de son autorisation. Il prend toutefois le risque que sa demande ne puisse être traitée avant l'expiration du délai de validité de son autorisation.

Dans le cas présent, la demande serait donc recevable mais le maire devrait impérativement signer la décision de prorogation avant la péremption du permis.

Un certificat d'urbanisme en cours de validité peut-il être prorogé sachant que dans l'intervalle le POS est devenu caduc avec retour au RNU ?

Si on se réfère à un arrêt du Conseil d'État n° 426573 du 05/02/2020, et par analogie, la prorogation ne paraît pas possible dans la mesure où le retour au RNU a impacté l'ensemble du territoire communal :

*"En vertu des dispositions de l'article R. 410-17 du même code, l'autorité administrative, saisie dans le délai réglementaire d'une demande de prorogation d'un certificat d'urbanisme par une personne ayant qualité pour la présenter, ne peut refuser de prolonger d'une année la durée de cette garantie que si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres ou le régime des taxes et participations d'urbanisme qui étaient applicables au terrain à la date du certificat ont changé depuis cette date. **Constitue en principe un tel chan-***

gement l'adoption, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme couvrant le territoire dans lequel se situe le terrain, à moins, pour la révision ou la modification de ce plan, qu'elle ne porte que sur une partie du territoire couvert par ce document dans laquelle ne se situe pas le terrain."

Il faut par conséquent que la procédure soit localisée et sans impact sur le terrain en cause pour considérer que les prescriptions d'urbanisme n'ont pas changé.

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000041541099/>

Un permis de construire a été accordé le 23/08/2016. La déclaration d'ouverture de chantier a été déposée le 26/12/2016. Le PC a déjà bénéficié d'une prorogation. Le demandeur sollicite une nouvelle prorogation de son permis de construire, peut-on l'accorder ?

Le permis de construire (d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable) peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard (R424-21 du CU).

Une seconde prorogation est donc possible (si les conditions posées par l'art. R 424-17 sont respectées). Il peut être mentionné dans l'arrêté que le PC ne pourra plus bénéficier d'une nouvelle prorogation.

Un CU opérationnel a été délivré à 3 demandeurs sur une seule propriété. Aujourd'hui, l'un des demandeurs sollicite sa prorogation, est-ce possible ou faut-il la signature de tous les demandeurs ? La mairie informe par ailleurs que la parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire, non mentionnée dans la demande de prorogation. Dans ce cas, la prorogation est toujours possible ?

Concernant le demandeur : selon la jurisprudence, les garanties conférées par le certificat d'urbanisme sont attachées au terrain et non pas

à l'auteur de la demande ; CE, 15 décembre 2015, n°374026 :

*« L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ne réserve pas à la personne qui a présenté la demande de certificat les droits qu'il confère, pendant dix-huit mois, à l'application des dispositions d'urbanisme, du régime des taxes et participations d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat d'urbanisme. **Le bénéfice d'un certificat d'urbanisme peut donc être invoqué par une autre personne que celle qui l'a demandé...** ».*

Par suite, il convient dans ce cas de notifier la prorogation au demandeur avec copie aux deux autres pétitionnaires sans autres formalités.

Concernant l'évolution de l'unité foncière : aux termes de l'article R 410-17 du code de l'urbanisme : *« Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé ».*

Le juge administratif considère que la décision de prorogation d'un certificat d'urbanisme s'apprécie en fonction des règles d'urbanisme, des servitudes administratives ou des circonstances

de fait nouvelles postérieures à la délivrance du certificat initial (réponse ministérielle n° 68985 du 16/05/2017).

Si des circonstances nouvelles postérieures à la délivrance du certificat initial sont constatées, (délimitation, superficie, division, cadastre...), le CU initial ne peut être prorogé. Il convient donc de s'en assurer (délivrance d'une DP Division, modification des références cadastrales... le cas échéant questionner le demandeur).

Un permis de construire accordé en 2017 a déjà fait l'objet d'une prorogation. Le pétitionnaire demande une nouvelle prorogation. Est-elle nécessaire sachant que les travaux ont débuté dès la délivrance du permis de construire et repris après avoir stagné quelques semaines en raison de la crise sanitaire ?

Pour rappel, en application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification du permis de construire ou si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Une prorogation n'est en conséquence pas nécessaire, le permis de construire étant toujours en cours de validité.

**Direction Départementale
des Territoires du Doubs**

Service Connaissance,
Aménagement des Territoires, Urbanisme

Unité Application du Droit des Sols
6 Rue du Roussillon
BP 1169
25003 BESANCON Cedex

Directeur de publication :
Patrick Vauterin

Auteur :
Nacéra BOUSSOUR

© DDT 2021

Nous contacter : Pour toute question ou remarque : ddt-animation-ads@doubs.gouv.fr

