

C'Permis 11



n° 9
Février 2016

Infos A D S depuis les 6 derniers mois

Les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme sont raccourcis

➔ Le [décret n° 2015-836](#) du 9 juillet 2015 est entré en vigueur depuis le 10 juillet 2015.

Ce décret modifie le code de l'urbanisme et procède à une **réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme**, et à une **réduction des délais impartis aux autorités pour se prononcer sur les projets**.

Enfin il apporte des ajustements à la procédure de diagnostic d'archéologie préventive dont peuvent faire l'objet certains dossiers de permis.

➔ **Octobre 2015 de nouveaux formulaires pour les autorisations d'urbanisme publiés :**

vous pouvez les retrouver sur le site

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Que se passe-t-il pour les
sols pollués entre
2015-2019 ?



➔ Le [décret n° 2015-1353](#) du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols (SIS) prévus par l'article [L. 125-6 du code de l'environnement](#) et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

D'ici le 1^{er} janvier 2019 les SIS – introduits dans le cadre de la loi ALUR – verront le jour dans chaque département par arrêté préfectoral (après consultation des communes concernées ou des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme).

Le décret fixe les modalités de mise en œuvre de la réalisation d'études de sols sur les terrains pollués et :

- définit la procédure d'élaboration des SIS qui seront annexés aux documents d'urbanisme de chaque commune ;
- impose d'indiquer dans le certificat d'urbanisme si le terrain est situé en « SIS » ou dans un des anciens sites industriels ;
- prévoit la réalisation d'études de sols et la production de leur contenu ainsi que d'une attestation par un bureau d'études certifié ;
- complète les autorisations d'urbanisme d'une attestation de réalisation de cette étude et de sa prise en compte dans le projet.





Et si l'acheminement de l'électricité pouvait aller plus vite ?

➔ Le [décret n° 2015-1369](#) du 28 octobre 2015 portant simplification des procédures d'établissement de certains ouvrages d'acheminement de l'électricité, entré en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2015 :

- supprime l'obligation de délivrance d'un permis de construire lorsque le projet porte sur une ligne électrique aérienne et ses supports, et a fait l'objet de l'approbation de l'ouvrage prévue à l'article L. 323-11 du code de l'énergie,

dès lors que sont prises en compte les règles du code de l'urbanisme (création d'un nouvel article [R. 425-29-1 du code de l'urbanisme](#)) ;

- prévoit que la déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour ces ouvrages est prononcée par le seul ministre chargé de l'électricité (*modification du 2^{ème} alinéa du V de l'article 7 du décret 70-492 du 11 juin 1970*).

Le silence ne veut pas toujours dire acceptation !

➔ [décret n° 2015-1461](#) du 10 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation (SVA) » pour les procédures concernant les collectivités territoriales.

Celui-ci précise la liste des procédures relevant des collectivités territoriales et de leurs établissements publics dans lesquelles le silence de l'administration continuera de valoir décision de rejet (silence vaut rejet = SVR).

L'annexe du présent décret fixe, lorsqu'il est différent du délai de 2 mois, le délai à l'expiration duquel la décision de rejet est acquise.

A l'annexe du [décret n° 2014-1299](#) du 23 octobre 2014 ont été insérées deux lignes concernant le permis de construire valant l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

Dans l'article [R. 423-44-1](#) aux 7^{ème}, 10^{ème} et 13^{ème} alinéas et au h) du [R. 424-2](#) du code de l'urbanisme les termes « si le permis ne relève pas de la compétence de l'Etat » ont été supprimés.



Le code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016

L'ordonnance [n° 2015-1174](#) du 23/09/2015 a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme (CU).

Deux décrets complètent ce dispositif en intégrant sa partie réglementaire rénovée à cette occasion.

Le [décret n° 2015-1782](#) du 28/12/2015 a pour objet de mettre en conformité la partie réglementaire du CU avec les dispositions issues de la loi du 24/03/2014 dite « ALUR » et de la loi du 20/12/2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives.

Le [décret n° 2015-1783](#) du 28/12/2015 quant à lui :

- emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre 1^{er} du CU ;
- opère la mise en conformité de la partie réglementaire du CU avec les dispositions issues de la loi du 24/03/2014 dite « ALUR » et de la loi du 18/06/2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- prévoit la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et les intercommunalités.

Profondément modifié sur la forme mais aussi pour certaines parties sur le fond, le nouveau code est mieux organisé, avec un plan plus lisible (déplacement de certaines parties dans d'autres livres, voire dans d'autres codes), des articles plus courts, exposant une seule idée.



DÉLAI DE VALIDITÉ DES AUTORISATIONS D'URBANISME



AVANT - Les dispositions du [décret n°2014-1661](#) prolongeant le délai de validité des permis de construire, d'aménager, de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable étaient applicables jusqu'au 31 décembre 2015 (mesure transitoire).

APRES - Le [décret n° 2016-6](#) du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée est entré en vigueur le 7 janvier 2016 et a abrogé en son article 6 le [décret n° 2014-1661](#).

En bref quelles nouveautés prévues par le décret ?



- **Pérennisation de la durée de validité des autorisations d'urbanisme à 3 ans au lieu de 2 ans**, avec possibilité de **prorogation d'un an non plus une seule fois mais deux fois**. Ces dispositions s'appliquent aux autorisations en cours de validité à la date de publication du décret ;

- le délai de validité de l'ensemble des permis et des décisions de non-opposition à la déclaration préalable portant sur **des ouvrages de**

production d'énergie renouvelable peut être prorogé plusieurs fois pour une année jusqu'à l'achèvement d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (ces dernières dispositions étaient jusqu'alors réservées aux seuls projets éoliens) ;

- corrections et compléments portant sur la fiscalité associée aux autorisations d'urbanisme suite à la suppression de contributions d'urbanisme.



Pour information

Une erreur matérielle s'est glissée dans la notice du décret : le champ d'application de la déclaration préalable n'est pas modifié.



Un garage accolé à une habitation existante peut-il bénéficier de la dérogation du code de l'urbanisme (CU) à 40m² (article R. 421-17 f) 2 §) ?

Non. Cette dérogation s'applique uniquement pour les extensions de construction, situées en zone urbaine des plans locaux d'urbanisme et lorsque cette création ne conduit pas au dépassement de l'article R. 431-2 du CU.

Comment apprécier qu'une construction est une extension du bâtiment existant ?

Deux conditions sont à réunir :

- une création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant, construction faisant un seul et même volume ;

- l'existence préalable ou la création d'une ouverture sur un mur extérieur de la construction existante faisant office de passage entre les deux parties.

Un permis de construire modificatif prolonge-t-il la durée de validité du permis initial ?

Non. Le ministère du logement rappelle qu'un tel permis permet de pratiquer « des modifications limitées du projet initial sans remettre en cause l'économie générale »

Ainsi la délivrance d'un permis de construire modificatif n'a pas pour effet de modifier la période de validité du permis de construire.



JURISPRUDENCE

Arrêt du conseil d'Etat n° 371309 du 15 avril 2015

Le détenteur d'un permis de construire n'étant toujours pas propriétaire de la parcelle lors d'une demande de prorogation dudit permis, ce seul motif peut-il justifier le refus de prorogation ?

En l'espèce une société a sollicité une demande de prorogation d'un permis de construire autorisant à construire sur une parcelle qu'un particulier, sous seing privé, s'était engagé à lui céder.

Le maire a rejeté la demande de prorogation au motif que la demanderesse n'était pas devenue propriétaire de la parcelle et qu'elle ne disposait pas d'un titre l'habilitant à construire.

Il résulte des articles R. 424-21 et R. 424-22 du code de l'urbanisme (CU) que l'autorité compétente ne peut rejeter une demande de prorogation d'un permis de construire (PC), présentée deux mois au moins avant l'expiration de son délai de validité, que si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres s'imposant au projet ont été modifiées après la délivrance du PC dans un sens qui lui est défavorable.

En revanche, aucune disposition n'impose qu'une demande de prorogation soit accompagnée d'une attestation du demandeur selon laquelle il continue de remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 du CU pour solliciter un PC.

A noter : cette décision revient sur la jurisprudence antérieure du Conseil d'Etat (CE n° 115703 du 1^{er} octobre 1993).

Arrêt du conseil d'Etat n°370846 du 27 juillet 2015

Les conditions d'affichage du permis sur la parcelle concernée permettaient-elles de faire courir le délai de recours contentieux ?

Dans l'affaire jugée le 27 juillet 2015, la voie privée concernée n'était pas ouverte à la circulation publique. Ainsi les requérants qui avaient apposé le panneau d'affichage en bordure de leur terrain ne justifiaient pas du caractère visible, de la voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation du public, des renseignements exigés.

Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation du public, seul un affichage sur un panneau placé en bordure de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation du public la plus proche du terrain, peut faire courir le délai de recours contentieux à l'égard des tiers autres que les voisins qui empruntent la voie desservant le terrain pour leurs besoins propres.

Ainsi dans son arrêt du 27 juillet 2015, le conseil d'Etat a précisé quelles sont les modalités d'affichage d'un permis de construire pour qu'il soit visible de l'extérieur du terrain d'assiette conformément à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme.

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait qu'elles peuvent être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.