

Assistance juridique externe
Estelle Brun
DDT 68
Mai/juin/juillet 2023

Table des matières

Articulation RMC / RNU.....	1
Clôtures / libre circulation des animaux sauvages.....	2
DP lotissement hors abords MH.....	2
Travaux sur MH :.....	3
Périmètre du lotissement / terrain déjà bâti.....	3
PC sur un site comportant une ICPE / modification ICPE.....	4
Deux déclarations préalables déposées sur le même terrain par le même demandeur.....	5
Conséquences de l'annulation d'un PLU sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées.....	5
DAACT / non contestation par la commune / infraction.....	6

Annexe :

- réponse ministérielle 15 mars 2018

Articulation RMC / RNU

Question : Dans le RMC, il est noté « en cas de contradiction, celles du présent l'emportent ». Est ce que cela signifie que le RMC l'emporte par rapport au RNU ? Il y a pourtant une règle sur les distances par rapport aux limites qui est moins contraignante que le RNU (retrait minimal de 2,50 mètres) alors que le RNU permet une implantation sur limite ou à H/2 minimum 3 mètres. Par ailleurs, est ce que le RMC récemment approuvé s'applique dans un lotissement achevé depuis moins de 5 ans ?

Réponse :

1) Vous trouverez ci-joint une réponse ministérielle qui traite de la question de la cohabitation entre RMC et PLU (ou RMC et RNU). Le principe est que les deux réglementations sont simultanément applicables. Par conséquent :

- lorsqu'il y a seulement des différences entre les deux règles, on applique la règle la plus sévère
- lorsqu'il y a contradiction entre les deux règles, on applique le RMC.

Exemples :

- différences : le RNU indique un prospect de 3 m et le RMC un prospect de 2,50 m : on applique la règle la plus sévère, par conséquent le RNU qui impose un recul plus grand.
- contradictions : le RNU interdit, le RMC autorise : on applique le RMC. Le PLU dit tuiles noires et le RMC tuiles rouges : on applique le RMC.

2) la cristallisation des règles plus favorables prévue par l'article L.442-14 s'applique dès qu'il est possible de délivrer un PC dans le lotissement. La cristallisation s'applique donc bien aux PC concernés par l'arrêté de vente par anticipation qui bénéficient d'une attestation d'équipement du lot. Donc effectivement, les dispositions du RMC arrêté le 3 juillet 2023 ne s'appliquent pas dans le lotissement si elles sont plus défavorables que les règles en vigueur à la date de délivrance du PA.

Clôtures / libre circulation des animaux sauvages

Vous souhaitez savoir si l'article [L. 372-1](#) du code de l'environnement est applicable à une DP pour une clôture.

Je pense que vous pouvez par une prescription dans l'arrêté de non opposition, imposer le respect de ces dispositions en vous fondant sur l'article [R.111-26](#) du code de l'urbanisme.

Les zones agricoles ne sont pas concernées par l'article L.372-1, uniquement naturelles et forestières c'est à dire les zones N (cf [R.151-24](#)).

DP lotissement hors abords MH

Question : lors de l'instruction d'un permis de démolir, l'ABF a estimé que l'immeuble n'est pas dans le champ de visibilité d'un monument historique. Un promoteur souhaite procéder à la division de ce même terrain sans voie et espace commun. Une déclaration préalable est-elle suffisante ou un permis d'aménager est-il obligatoire ?

Réponse :

Le PA est exigé lorsque le projet se situe dans les abords d'un monument historique ([R.421-19 CU](#)).

L'article [L.621-30](#) du code du patrimoine nous donne la définition de la protection au titre des abords :

*La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, **situé dans un périmètre délimité** par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.*

***En l'absence de périmètre délimité**, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.*

Par conséquent, si l'ABF a déjà statué sur ce terrain et a considéré qu'il n'est pas dans le champ de visibilité d'un monument historique, le projet, bien que situé dans le périmètre de 500 m autour du monument, ne se situe pas dans les abords. Une DP est donc suffisante pour ce lotissement.

Travaux sur MH :

Question : les travaux à l'intérieur d'un immeuble inscrit monument historique sont-ils soumis à déclaration préalable ?

Réponse :

Tous les travaux sur MH sont soumis à permis de construire. Cf l'article [R. 421-16](#) du code de l'urbanisme qui dispose que

"Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article [R. 421-8](#)."

Les travaux intérieurs et les travaux dispensés d'autorisation au titre du code de l'urbanisme sont également concernés par cette obligation de déposer un PC.

Voir le [guide pratique](#) sur le site du ministère de la culture.

Périmètre du lotissement / terrain déjà bâti

Question : Une DP division pour détacher un lot à bâtir d'un terrain déjà bâti. Le reliquat déjà bâti ferait-il partie du lotissement ? Doit-on le prendre en compte pour l'application des règles du PLU dans le cadre d'un permis de construire sur le lot à bâtir ? Bénéficie-t-il de la période de cristallisation des 5 ans ?

Réponse :

L'article [L. 442-1-2](#) du code de l'urbanisme dispose : *"Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. **Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.**"*

Si le lotisseur choisit d'intégrer les parcelles bâties dans le lotissement, ces parcelles font partie du lotissement au même titre que les lots à bâtir.

Si le lotisseur choisit de ne pas intégrer les parcelles déjà bâties, elles sont exclues du lotissement et *"le respect des règles d'urbanisme doit être apprécié au regard de la seule partie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du lotissement projeté"* ; cf CAA Marseille, 29/06/21, [19MA00260](#).

PC sur un site comportant une ICPE / modification ICPE

Vous souhaitez savoir si le demandeur doit joindre la PC25 lorsque son projet porte sur un bâtiment non classé ICPE (par exemple un hangar de stockage de matériel) sur un site abritant une exploitation agricole classée ICPE.

Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :	
<input type="checkbox"/> PC25. Une justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Je relève que le cerfa n'est toujours pas à jour en ce qui concerne les ICPE soumises à enregistrement pour lesquelles le code de l'urbanisme exige que soit joint au dossier "le récépissé de la demande d'enregistrement" (cf [R. 431-16 a](#)) (depuis le 1er août 2021).

La PC25 fait référence à l'article [R. 431-20](#) qui ne concerne que les ICPE soumises à déclaration :

"Lorsque les travaux projetés portent sur une installation classée soumise à déclaration en application de l'[article L. 512-8 du code de l'environnement](#), la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la déclaration."

En résumé :

- pour les ICPE soumises à enregistrement : joindre le récépissé de la demande
- pour les ICPE soumises à déclaration : joindre le justificatif de dépôt de la déclaration.

Lorsque le projet consiste à ajouter un bâtiment sur un site comportant une ICPE, il s'agit d'une modification de l'ICPE.

Les modifications d'ICPE sont gérées par le code de l'environnement :

- modification d'ICPE soumise à enregistrement : article [R. 512-46-23](#)
- modification d'ICPE soumise à déclaration : article [R. 512-54](#)

Il en ressort que toute modification entraînant un **changement notable** du dossier initial doit être portée à la connaissance du préfet. S'il estime que la **modification est substantielle**, le préfet invite à l'exploitant à déposer une nouvelle demande d'enregistrement / une nouvelle déclaration.

Par conséquent, à mon sens, le code de l'urbanisme n'exige aucune pièce pour les modifications non substantielles des ICPE existantes.

Il y a également des infos sur la procédure [sur le site de la préfecture \(rubrique Modification\)](#).

Deux déclarations préalables déposées sur le même terrain par le même demandeur

Question : On a délivré en 2022 une autorisation pour une DP de division. Aujourd'hui, le géomètre a déposé une nouvelle DP avec un nouveau découpage. Faut-il lui demander d'annuler la première DP ?

Réponse :

Non, vous ne pouvez pas lui demander d'annuler la première DP. Le demandeur est en droit d'avoir deux autorisations distinctes et de choisir celle qu'il veut mettre en œuvre. Cf article [L. 424-5](#) du code de l'urbanisme :

"La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière."

Conséquences de l'annulation d'un PLU sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées

Vous souhaitez savoir quelles sont les conséquences de l'annulation d'un PLU sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées. **La question ne se pose que pour les autorisations d'urbanisme dont le délai de recours contentieux est encore ouvert** et elle est régie par l'article [L. 600-12-1](#) du code de l'urbanisme :

L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus de permis ou d'opposition à déclaration préalable. Pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision.

Le Conseil d'Etat a rendu 2 avis sur le sujet :

- le 17 juin 2020, [n°437590](#) : 2. *Les dispositions de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme précédemment citées contribuent à la définition des conditions dans lesquelles le juge apprécie, à l'occasion du recours pour excès de pouvoir contre une autorisation d'urbanisme, l'opérance des moyens dirigés, par la voie de l'exception d'illégalité, contre un document d'urbanisme existant ou tirés de ce que l'annulation d'un tel document, sur le fondement duquel l'autorisation a été délivrée, entraîne par voie de conséquence l'annulation de cette dernière. Ces dispositions, qui n'affectent pas la substance du droit de former un recours pour excès de pouvoir contre une décision*

administrative, sont, en l'absence de dispositions contraires expresses, immédiatement applicables aux instances en cours.

- le 2 octobre 2020, [n°436934](#) : 2. Il résulte de l'article L. 600-12-1 que l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un document local d'urbanisme n'entraîne pas l'illégalité des autorisations d'urbanisme délivrées lorsque cette annulation ou déclaration d'illégalité repose sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet en cause. Il appartient au juge, saisi d'un moyen tiré de l'illégalité du document local d'urbanisme à l'appui d'un recours contre une autorisation d'urbanisme, de vérifier d'abord si l'un au moins des motifs d'illégalité du document local d'urbanisme est en rapport direct avec les règles applicables à l'autorisation d'urbanisme. Un vice de légalité externe est étranger à ces règles, sauf s'il a été de nature à exercer une influence directe sur des règles d'urbanisme applicables au projet. En revanche, sauf s'il concerne des règles qui ne sont pas applicables au projet, un vice de légalité interne ne leur est pas étranger.

DAACT / non contestation par la commune / infraction

Comme suite à votre demande, voici quelques éléments sur les suites de la DAACT (réglementée par les articles [R.462-1 et suivants](#) du code de l'urbanisme).

- si la commune n'est pas allée vérifier la conformité après réception de la DAACT, elle doit néanmoins fournir au notaire une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée (cf R.462-10)

- attention au cas où le récolement (contrôle de la conformité) est obligatoire (cf R. 462-7)

- le code de l'urbanisme ne fixe pas de délai au demandeur pour déposer la DAACT ; par conséquent la commune doit fournir l'attestation même si la DAACT indique une date d'achèvement ancienne. Le délai imparti à la commune pour contester la conformité court à compter de la réception de la DAACT et non à compter de l'achèvement (cf R.462-6)

- la non contestation de la conformité suite à la DAACT est indépendante de la procédure pénale. Cela signifie que la non contestation de la conformité n'empêche pas le maire de dresser PV pour infraction au code de l'urbanisme dans les 6 ans à compter de l'achèvement des travaux. (cf Cour de Cassation, crim, [3/12/2019](#), 185-86.032)

La non contestation de la conformité a la conséquence suivante : si par exemple la maison objet de la DAACT est non conforme et que le maire n'a pas contesté, il ne pourra pas refuser un PC pour une extension au motif que le demandeur doit déposer un PC pour le tout (maison à régulariser + véranda), le PC pour la véranda devra être instruit comme si la maison était conforme (cf CE 26/11/2018, [n°411991](#)). Mais de son côté la maison peut faire l'objet d'une procédure pénale (PV).

<https://cms.law/fr/fra/publication/la-non-contestation-de-la-conformite-ne-protège-pas-le-constructeur-en-infraction>

<https://www.adden-leblog.com/labsence-de-contestation-de-la-declaration-dachevement-et-de-conformite-des-travaux-na-pas-deffet-sur-la-caracterisation-de-linfraction-penale-de-realisation/>

[Base Questions](#) > [2017](#)

Règlement local de construction et contrainte générale d'urbanisme

15^e législature

Question écrite n° 01587 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 12/10/2017 - page 3116

Sa question écrite du 21 juillet 2016 n'ayant pas obtenu de réponse sous la précédente législature, M. Jean Louis Masson attire à nouveau l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le fait que la loi locale du 7 novembre 1910 relative à la police de la construction est encore appliquée en Alsace-Moselle. Elle permet au maire d'édicter des arrêtés dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique locale en lien avec la situation et l'aspect extérieur des constructions. Cette loi est utile car ainsi le maire peut par exemple prendre des arrêtés pour compléter une carte communale, document qui se borne à fixer le périmètre constructible sans rien prévoir sur la nature des constructions. Actuellement, dix règlements municipaux de construction sont en vigueur dans le département de la Moselle (communes de Bettviller, Chemery-les-Deux, Hagen, Heining-lès-Bouzonville, Hémilly, Hoste, Gelucourt, Mainviller, Neunkirchen-lès-Bouzonville, Servigny-lès-Sainte-Barbe). Si un règlement local de construction fixe une contrainte différente de la contrainte générale d'urbanisme (règlement national d'urbanisme, plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale...), il lui demande laquelle doit prévaloir. C'est par exemple le cas pour une différence dans la hauteur maximale autorisée des immeubles, pour l'imposition d'une couleur différente des toits et façades...

Réponse du Ministère de la cohésion des territoires

publiée dans le JO Sénat du 15/03/2018 - page 1205

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions habilite l'autorité de police communale, c'est-à-dire le maire, à prendre, par arrêté, des dispositions réglementant la police des constructions, non seulement dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène mais aussi dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions. Le maire a donc la possibilité d'élaborer un règlement municipal des constructions qui comporte des dispositions d'urbanisme, similaires sur certains points à celles du plan d'occupation des sols (POS) ou du plan local d'urbanisme (PLU). Cette loi locale coexiste avec le droit général de l'urbanisme et, en application du principe posé par l'article 80-II de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme, le droit général de l'urbanisme n'est applicable aux départements dans lesquels une législation locale est actuellement en vigueur que dans la mesure où il ne déroge pas à cette législation. Les juridictions administratives ont confirmé dans plusieurs décisions le maintien en vigueur de cette loi de 1910 (CE, 2 mars 1984, Merckling, requête n° 13022 ; CE, 10 juillet 1995, agence immobilière Stahl, ville de Strasbourg, requêtes n° 105226 et 105676) et sa prééminence sur le droit général (tribunal administratif de Strasbourg, 3 novembre 1988, Mme Bindels Knoblock, association pour la sauvegarde et la mise en valeur de la Petite France/Ville de Strasbourg). **Il en résulte que deux législations sont simultanément applicables dans les départements concernés et qu'il faut dans chaque cas comparer les règles édictées par le POS ou le PLU, s'il en existe un, et celles édictées par le règlement municipal des constructions. Lorsqu'il y a seulement des différences entre les dispositions applicables, c'est la disposition la plus sévère qui s'applique ; lorsqu'il y a des contradictions entre les règles édictées, ce sont celles prévues par le règlement municipal des constructions qui priment (tribunal administratif de Strasbourg, 12 avril 1988, M. Papandréou et autres requêtes n° 871081 et n° 881572).** Il convient de préciser que la législation nationale offre des possibilités du même ordre que celles du droit local. Dans un souci de cohérence et de simplification, il est possible d'envisager que les dispositions des règlements municipaux de construction soient intégrées lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, ce qui assurerait aussi une meilleure information et participation du public.