

Table des matières

PC dans un lotissement non autorisé.....	1
Ouvrage d'infrastructure / permis de démolir ?.....	2
Airbnb dans le PEB de l'Euroairport.....	2
Construction illégale / jugement sans démolition.....	3
RMC / cristallisation par certificat d'urbanisme.....	4
Certificat d'urbanisme en cours de validité / PLU annulé.....	4
Règles applicables dans un lotissement sous RNU / POS cristallisé.....	5

PC dans un lotissement non autorisé

Si j'ai bien compris : un PC a été déposé pour la construction de deux maisons individuelles accolées par le garage, sur un terrain issu d'une division réalisée sans autorisation préalable. Le notaire fait valoir que cette division ne constitue pas un lotissement en se référant à l'article R. 442-1 petit a du code de l'urbanisme.

Or cet article n'est pas applicable en l'espèce puisque la division a été réalisée avant l'obtention du PC alors que dans le cadre de l'article R. 442-1 (a) la division est réalisée après l'obtention du PC.

Voir en ce sens CE 12 novembre 2020 n° [421590](#) : "Il résulte de ces dispositions que, par exception à la procédure de lotissement, la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme, dite " division primaire ", permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir un permis de construire sur une partie de l'unité foncière existante alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée, celle-ci étant destinée à être accomplie après l'obtention du permis de construire"

Voir également [ici](#) un article à toutes fins utiles.

Par ailleurs, l'article R. 442-1 (a) n'est pas applicable aux maisons individuelles or le projet concerne deux maisons individuelles.

La division en vue de construire qui a été réalisée constitue bien un lotissement et il doit être régularisé.

L'article [R. 442-2](#) du code de l'urbanisme dispose : "Lorsqu'une construction est édiflée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division."

Il est donc possible de régulariser dans le cadre d'un PC une division préalablement réalisée, mais uniquement lorsque cette division nécessitait une DP et non un PA. Or vous me dites que la DP qui avait été déposée à l'époque a été refusée car l'ABF voulait un PA.

Je vois donc deux possibilités :

- le PC est refusé au motif que le terrain d'assiette est issu d'une division non autorisée par permis d'aménager

- ou bien l'ABF (qui a priori est déjà saisi de la demande de PC) donne son accord pour régulariser la division par simple DP et le PC pourra alors valoir PC + DP de division.

Ouvrage d'infrastructure / permis de démolir ?

Tu souhaites savoir si la démolition d'un ouvrage d'infrastructure nécessite un permis de démolir.

Pour rappel : la **construction** d'un ouvrage d'infrastructure est **dispensé** de toute formalité en application de l'article [R. 421-3](#), **sauf s'il se situe dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques**, dans ce cas il nécessite une DP (cf [R. 421-10](#))

Ce sont les articles [R. 421-26 et suivants](#) qui réglementent la question du permis de démolir.

En toute logique, l'ouvrage d'infrastructure dispensé de DP sera également dispensé de permis de démolir. Cependant qu'en est-il de la démolition de l'ouvrage d'infrastructure qui était soumis à DP en raison de sa situation dans un site patrimonial remarquable ou en abords de MH ?

Il ressort de l'article R. 421-28 que les constructions situées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords de MH sont soumises au permis de démolir.

L'article R. 421-29 dresse la liste de ce qui est dispensé de permis de démolir : les démolitions de lignes électriques et de canalisations figurent dans cette liste (bien qu'il ne s'agisse pas de constructions) mais non la démolition d'ouvrages d'infrastructure situés dans les périmètres protégés.

J'en conclus que la démolition d'un ouvrage d'infrastructure qui était soumis à DP en raison de sa situation dans un site patrimonial remarquable ou en abords de MH est également soumise à permis de démolir. A faire confirmer par l'ABF le cas échéant !

Airbnb dans le PEB de l'Euroairport

Question : Les constructions groupées d'habitation, les collectifs et les lotissements sont interdits en zone C du PEB. Qu'en est-il des logements de type airbnb ? Peut-on considérer que c'est de la location « type hôtels de voyageurs en transit » ?

Réponse :

Les locations airbnb sont des **meublés de tourisme** : cf [L. 324-1-1](#) du code du tourisme : *les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.*

Il ressort de l'article [R. 151-28](#) du code de l'urbanisme que les hébergements touristiques font partie de la destination "commerce et activités de service" au même titre que les hôtels (et non de la destination habitation).

Par conséquent les meublés de tourisme entrent par défaut dans la première ligne du tableau du PEB (celle relative aux hôtels de voyageurs) car ils n'entrent dans aucune autre catégorie du tableau.

Construction illégale / jugement sans démolition

Vous souhaitez savoir si une construction édifée sans PC dans une zone inconstructible peut désormais être considérée comme légale dans la mesure où le jugement qui a statué sur l'infraction a **condamné le contrevenant à une amende mais pas à la démolition.**

Puisque le contrevenant a été condamné à une amende, cela signifie que le juge a considéré qu'il était coupable de l'infraction. **L'illégalité de la construction a donc bien été retenue.** La circonstance que le juge n'ait pas estimé nécessaire d'ordonner la démolition ne rend pas la construction légale. En effet, le juge a un pouvoir souverain d'appréciation pour prononcer ou non des mesures de restitution : voir commentaires Dalloz sous l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme :

31. Liberté dans le prononcé ou non de mesures de restitution. Selon une jurisprudence constante, la juridiction répressive jouit, à propos de la démolition ou de la mise en conformité, d'un pouvoir souverain d'appréciation: elle apprécie librement l'opportunité d'une semblable mesure; elle choisit la mesure, démolition ou mise en conformité, qui lui paraît la plus appropriée; elle lui donne l'étendue qu'elle juge opportune. V., pour un rappel récent de ces règles, obs. Roujou de Boubée: RDI 2005. 125. S'agissant d'une faculté accordée aux juges, est dès lors cassée une décision de cour d'appel qui, pour confirmer la démolition de la construction édifée sans permis, énonce «qu'une telle décision est impérative, à défaut de toute possibilité de régularisation». • Crim. 19 oct. 2004: Dr. pén. 2005, no 8, obs. Robert; RDI 2005. 125, obs. Roujou de Boubée. Les mesures prévues aux art. L. 480-4 et L. 480-5 sont facultatives et les juges du fond apprécient souverainement s'il convient ou non de les ordonner. • Crim. 5 févr. 1985: Bull. crim. 1985, no 64 (cassation de la CA qui avait énoncé que la démolition était de droit) • Crim. 16 juin 1987: RDI 1988. 150, obs. Roujou de Boubée. ... En ordonnant la démolition des ouvrages irréguliers, les juges ne font qu'user du pouvoir souverain d'appréciation qu'ils tiennent de l'art. L. 480-5. • Crim. 12 janv. 1982: préc. note 4 (démolition ordonnée).

La construction illégale ne peut pas bénéficier de la prescription administrative prévue par l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme car cette prescription ne s'applique pas aux constructions qui auraient nécessité un PC.

La prescription de 10 ans s'applique aux constructions illégales qui étaient soumises à DP ou aux modifications d'une construction existante qui auraient nécessité une DP.

Voir en ce sens CE 3 février 2017, 373898 : *"qu'il résulte de ces dispositions que peuvent bénéficier de la prescription administrative ainsi définie les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous*

réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ; qu'à la différence des travaux réalisés depuis plus de dix ans sans permis de construire, alors que ce dernier était requis, peuvent bénéficier de cette prescription ceux réalisés sans déclaration préalable"

Conséquences :

- si le propriétaire de la construction souhaite y faire des travaux soumis au code de l'urbanisme, il a l'obligation de déposer un permis de construire ayant pour objet à la fois de régulariser la construction existante et d'autoriser les travaux nouveaux ; si la régularisation de l'existant n'est pas possible au regard des règles applicables aujourd'hui, le permis sera refusé. C'est la jurisprudence Thalamy (CE 3 juillet 1986, n° 51172)

- exception à la jurisprudence Thalamy : CE 16 mars 2015, n°369553 : lorsque les éléments de construction non autorisés antérieurement sont anciens et ne peuvent plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, le maire a la faculté d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes.

RMC / cristallisation par certificat d'urbanisme

Vous souhaitez savoir si le règlement municipal des constructions (RMC) se trouve cristallisé pendant la durée de validité d'un certificat d'urbanisme.

Il ressort de l'article [L. 410-1](#) que "*Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*"

Le RMC comporte des dispositions d'urbanisme ([voir réponse ministérielle](#) n°1587 du 15 mars 2018 JO Sénat), par conséquent il est bien cristallisé : toute modification du RMC pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme ne serait pas opposable au terrain concerné.

Certificat d'urbanisme en cours de validité / PLU annulé

Vous souhaitez savoir si le bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme opérationnel délivré sous PLU conserve ses droits pendant 18 mois même si le PLU a été annulé.

Non. L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme protège le terrain objet du certificat d'urbanisme d'un changement de réglementation pendant 18 mois. Cependant cela ne lui confère pas le droit de se voir appliquer un PLU qui a été jugé illégal. Le principe étant que l'administration a l'obligation de ne pas appliquer des règles illégales. Voir en ce sens CAA Lyon, [22 décembre 2009, n°07LY02069](#) :

Considérant que la règle énoncée à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, qui confère à la personne à laquelle un certificat d'urbanisme a été délivré un droit à voir sa demande de permis de construire, lorsque celle-ci a été déposée dans l'année qui suit, examinée au regard des dispositions d'urbanisme mentionnées dans ledit certificat, ne saurait avoir ni pour objet ni pour effet de justifier légalement la délivrance d'un permis de construire fondé sur des dispositions d'un plan d'occupation des sols mentionnées dans un certificat d'urbanisme qui, par suite de l'annulation rétroactive de ce document d'urbanisme, ne sont plus légalement applicables ;

(...) que si la SARL LE PRESTEAU s'est vue délivrer un certificat d'urbanisme positif sur le fondement des dispositions du plan local d'urbanisme approuvé le 28 février 2001, il est constant que ce plan local d'urbanisme a été annulé par un jugement du Tribunal administratif en date du 26 mars 2003 ; que dès lors, nonobstant la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif précité, et sans que la société puisse utilement faire valoir que le PLU approuvé le 28 février 2001 a été annulé en retenant des moyens de légalité externe, le maire de la commune était tenu de faire application du document antérieur et de rejeter la demande de permis de construire qui ne respectait pas les dispositions du plan d'occupation des sols redevenu applicable ;

Règles applicables dans un lotissement sous RNU / POS cristallisé

La commune est soumise au RNU depuis le 1er janvier 2021. En effet, le PLUI en cours d'élaboration n'étant pas approuvé, le POS a cessé de s'appliquer depuis le 1er janvier, conformément à l'article [L. 174-5](#) du code de l'urbanisme.

Je rappelle que les dispositions applicables à la demande de PC sont celles en vigueur à la date de la décision et non celles en vigueur à la date du dépôt de la demande.

Par conséquent, les règles applicables au PC sont à ce jour le RNU et le règlement de lotissement.

Si le PC est conforme à ces deux règles, le POS n'est pas applicable.

En effet, seules les règles plus favorables du POS sont cristallisées au profit des colotis jusqu'à 5 ans après l'achèvement des travaux du lotissement (cf article [L. 442-14](#)).

En l'espèce, l'implantation du garage à 1 m de la limite Est respecte à la fois l'article R. 111-16 du code de l'urbanisme (RNU) et l'article 6 du règlement du lotissement. Le règlement du POS n'est donc pas opposable dans ce cas.