

Table des matières

Participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement.....	1
Alimentation en eau potable par une source.....	2
Sursis à statuer / approbation du PLU.....	3
Prise en charge extension réseau fibre.....	4
Permis précaire et PPRI.....	5
Mur de soutènement (remblai) surmonté d'une clôture.....	6

annexes :

exemple avis ARS alimentation par source ou puits
réponse ministérielle du 28 novembre 2013
article 40 RSD
fiche permis précaire
conclusions rapporteur public

Participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement

Vous souhaitez savoir si une participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement, instituée par délibération du conseil municipal en 2005 peut encore être appliquée. La réponse est non car la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement a été **supprimée le 1er janvier 2015**.

Voir par exemple :

- RM JO Sénat [02879](#)
- RM JO Sénat [05970](#)
- RM JOAN [80708](#)
- RM JOAN [4487](#)

Il serait donc illégal d'appliquer une telle participation. Le code de l'urbanisme définit de manière limitative les obligations qui peuvent être mises à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire : cf article [L. 332-6](#). :

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1, la participation pour voirie et réseaux ainsi que la participation des riverains des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle définies au d du 2° et au 3° du même article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014. Toutefois, les contributions définies au d du 2° et au 3° dudit article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à la même loi, ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée, ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° (Abrogé) ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

En clair l'article L. 332-6 cite :

1° la taxe d'aménagement, la participation programme d'aménagement d'ensemble (PAE), la participation projet urbain partenarial (PUP)

2° la participation pour équipement public exceptionnel (PEPE), la participation pour voirie et réseaux (PVR), la participation des riverains (droit local),

3° les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15

5° la redevance d'archéologie préventive

Alimentation en eau potable par une source

Question : Le règlement du plan local d'urbanisme dispose que les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables dans le respect des normes en vigueur. Que faut-il entendre par dispositions ? Dans le cadre d'une instruction concernant une alimentation en eau de source (privée) comment est-il possible de vérifier que cette alimentation respecte les normes en vigueur ?

Réponse :

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont le code de la santé publique (articles [R. 1321-1 et suivants](#)) et le règlement sanitaire départemental (RSD).

Lorsque vous avez un PC dont le projet est alimenté par une source ou un puits, le plus simple est de **consulter l'ARS** et de reprendre ses prescriptions dans l'arrêté de PC en les fondant sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Vous trouverez ci-joint un exemple d'avis de l'ARS sur le sujet, qui donne toutes les indications utiles pour le pétitionnaire, notamment les coordonnées du laboratoire agréé pour les analyses de l'eau.

Je vous joins également la réponse ministérielle n°01604 du 28 novembre 2013 selon laquelle "*sauf dispositions contraires du code de l'urbanisme ou du règlement sanitaire départemental, aucune règle générale n'impose aux propriétaires le raccordement des immeubles au réseau public. Une habitation peut donc disposer d'une alimentation propre, assurée par exemple par un forage*".

Et l'article 40 du RSD qui dispose : "*tout logement loué ou occupé devra être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable (...)*".

Sursis à statuer / approbation du PLU

Question : une demande de PC a fait l'objet d'un sursis à statuer le 15 mai 2020. Le plan local d'urbanisme est applicable depuis le 28 juin 2021 et le pétitionnaire a demandé la levée du sursis à statuer le 29 juin 2021. Je reprends l'instruction depuis le début, le délai repart à 2 mois mais pourriez-vous me dire à laquelle de ces dates ? Est ce que je peux faire un incomplet ? Puis je conserver les consultations émises en 2020 par les différents services ? Dans la décision, je mentionne l'arrêté de sursis à statuer puis le nouveau règlement d'urbanisme ?

Réponse :

La procédure concernant le sursis à statuer quand le PLU a été approuvé est la suivante :

- lorsque le PLU est adopté, le sursis à statuer cesse de produire ses effets, mais le pétitionnaire doit confirmer sa demande de PC (voir dans la rédaction de la lettre dont vous parlez si c'est bien le cas) : cf CE 11/02/2015, [361433](#) :

"3. Considérant, d'une part, que, eu égard à son objet, une décision de sursis à statuer prise sur le fondement de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme cesse de produire ses effets, quelle que soit la durée du sursis qu'elle indique, à la date où le plan local d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision l'avait justifiée est adopté ; (...) que, dans le cas où le plan local d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision avait justifié la décision de sursis à statuer est adopté avant l'expiration du délai indiqué par la décision de sursis, le demandeur dispose, pour confirmer sa demande, d'un délai qui court à compter de la date de l'adoption du plan local d'urbanisme et s'achève deux mois après l'expiration du délai qui lui avait été indiqué"

- si le pétitionnaire a bien confirmé sa demande, vous avez deux mois pour instruire le dossier initialement déposé. L'instruction se fait sur la base du nouveau PLU. Si aucune décision n'est prise dans les deux mois, le PC est tacitement accordé. cf [L. 424-1](#) :

" Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée".

A la lecture de l'article L. 424-1, le maire ne dispose que de 2 mois pour prendre la décision à compter de la date de confirmation. Ces deux mois ne sont pas extensibles. En l'espèce la décision doit être prise le 28 août au plus tard. Le dossier est censé être complet, sinon l'incomplet aurait dû être signalé lors de la première demande. S'il y a des consultations obligatoires (ABF, CEA par exemple), il est prudent de les refaire au cas où la réglementation aurait évolué entre temps, mais toujours en veillant d'avoir les réponses dans les temps pour la date butoir. Dans les visas de la

nouvelle décision vous visez effectivement l'arrêté de sursis à statuer, la date de confirmation de la demande et bien entendu le document d'urbanisme que vous appliquez.

Prise en charge extension réseau fibre

Vous souhaitez savoir si vous pouvez mettre à la charge du pétitionnaire les frais d'extension du réseau Rosace sur 1 km (fibre).

La réponse est non car le code de l'urbanisme définit de manière limitative les obligations qui peuvent être mises à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire : cf article [L. 332-6](#) :

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1, la participation pour voirie et réseaux ainsi que la participation des riverains des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle définies au d du 2° et au 3° du même article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014. Toutefois, les contributions définies au d du 2° et au 3° dudit article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à la même loi, ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée, ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° (Abrogé) ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

En clair l'article L. 332-6 cite :

1° la taxe d'aménagement, la participation programme d'aménagement d'ensemble (PAE), la participation projet urbain partenarial (PUP)

2° la participation pour équipement public exceptionnel (PEPE), la participation pour voirie et réseaux (PVR), la participation des riverains (droit local),

3° les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15

5° la redevance d'archéologie préventive

En ce qui concerne les équipements propres de l'article L. 332-15, on ne peut mettre à la charge du pétitionnaire, avec son accord, que les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité de moins de 100 m. La fibre concerne l'accès à internet, elle ne rentre donc pas dans ce cas.

En conclusion, l'extension du réseau fibre (= internet) ne peut pas être mis à la charge du pétitionnaire dans l'arrêté de PC.

Le PLU n'imposant pas le raccordement à la fibre, il s'agit de savoir si le pétitionnaire souhaite ce raccordement. Si oui, la question de la prise en charge (pétitionnaire ou commune) se règlera en dehors de l'autorisation d'urbanisme. L'important étant qu'il n'y ait pas de malentendu et la question devra être réglée avant que Rosace n'engage les travaux.

Pour les communes imposant le raccordement à la fibre, les frais d'extension (= en dehors du terrain d'assiette) du réseau fibre ne peuvent pas non plus être mis à la charge du pétitionnaire. Seul le raccordement (= du bâtiment jusqu'au réseau existant au droit du terrain) peut être mis à la charge du pétitionnaire (cf L. [332-15](#) al 1 et 2).

Permis précaire et PPRI

Question : Nous avons actuellement une demande de permis précaire pour la mise en place d'un local de stockage démontable posé sur une terrasse en bois pour une durée de 3 ans. Le projet peut déroger aux règles du PLU de la commune, par contre nous avons un doute s'il peut aussi déroger aux règles du PPRI. En effet, le niveau de plancher du local est implanté sous la cote de référence du PPRI (-1,10 m). Dans ce cas, peut-on accorder le permis précaire ?

Réponse :

C'est l'article [L. 433-1](#) du code de l'urbanisme qui pose le principe du permis précaire : *"Une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article [L. 421-5](#) et **ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article [L. 421-6](#)** peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le présent chapitre."*

Il renvoie à l'article L. 421-6 qui dispose : *"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux **dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords** et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. "*

La jurisprudence qualifie de "**règlementation d'urbanisme**" les *"dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords"* :

Cf CAA Nantes 17/01/2020, [19NT00662](#) : *"Il résulte de ces dispositions que l'objet d'un permis de construire précaire est d'autoriser, à titre exceptionnel, des constructions temporaires qui, sans respecter l'ensemble de la **règlementation d'urbanisme applicable**, répondent à une nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement, et ne dérogent pas de manière disproportionnée **aux règles d'urbanisme applicables** eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet."*

La fiche du ministère ci-jointe les appelle "les règles de fond, nationales comme locales."

Or les servitudes d'utilité publique ne font pas partie de la réglementation d'urbanisme, cf :
CE 8/01/2010 n°[303869](#) : « Considérant que s'il résulte des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors en vigueur que les dispositions du plan d'occupation des sols doivent respecter **les servitudes d'utilité publique, celles ci sont indépendantes de la réglementation d'urbanisme** » ;

CE 14/01/2002 n°[193928](#) : « Considérant que le classement d'un site constitue une **servitude d'utilité publique indépendante de la réglementation d'urbanisme** » ;

Par conséquent à mon sens, le permis précaire doit respecter les servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs, pour votre parfaite information, mis à part les SUP, la fiche ci-jointe précise également : "Toutefois, quelle que soit la vocation de la construction, les dérogations aux règles ayant pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques sont à proscrire, dès lors que le permis précaire ne saurait avoir pour effet d'exposer les occupants d'un bâtiment à un risque d'atteinte à l'ordre public"

Elle fait référence aux conclusions du rapporteur public (ci-jointes) : "certaines règles d'urbanisme doivent continuer à s'appliquer alors même que le bâtiment n'est pas destiné à une implantation durable : on peut penser à celles destinées à prévenir les risques de sécurité ou de salubrité publique (cf. les articles R. 111-1, R. 111-5 et R. 111-8) ou des conséquences graves sur l'environnement (R. 111-15).

Mur de soutènement (remblai) surmonté d'une clôture

Vous souhaitez savoir si un mur de soutènement de remblai doit être pris en compte dans la hauteur de la clôture.

Aucune disposition législative ou réglementaire ne définit le mur de soutènement comme destiné à soutenir uniquement le terrain naturel. Un mur de soutènement peut également soutenir du remblai.

- Voir Conseil d'Etat, [10 février 1997, 119441](#), :

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. X... a fait édifier, en bordure ouest de son terrain, un mur d'une hauteur variant de 0,80 à 1,90 mètres sur une longueur de 7,30 mètres **afin de retenir un remblai destiné à permettre l'accès au garage de cette propriété** (...); **Considérant, d'une part, que le mur édifié par M. X... constitue, en raison de la fonction qui lui est dévolue, un mur de soutènement et non une clôture, alors même qu'il a été construit en limite de sa propriété**; que, par suite, les dispositions des articles R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme relatives à la déclaration de clôture et celles de l'article UD 11-5 du règlement du plan d'occupation des sols de Clermont-Ferrand afférentes aux clôtures ne lui sont pas applicables ;*

- Définition [Larousse](#) : "Mur de soutènement, mur épais, généralement en glacis, qui sert à contenir la poussée des terres ou des eaux, **à épauler un remblai** ou une terrasse."

- Définition [CAUE 92](#) : "Qu'est ce qu'un mur de soutènement ? Il sert à **contrebuter des terres en remblai** et à éviter leur éboulement."

Aussi, à moins que le PLU ne définisse le mur de soutènement de manière plus restrictive, le mur édifié par le pétitionnaire, s'il a pour effet de retenir un remblai, est un mur de soutènement et non un mur de clôture. Par suite, il pourra être surmonté d'une clôture, qui devra respecter les règles du PLU et notamment la règle de hauteur, qui s'appréciera à compter du niveau du remblai.

Voir :

- Cour administrative d'appel de Nancy, 1e chambre, du 23 avril 1998, [97NC02034](#) :

"Considérant que le mur de soutènement, dont la construction est ainsi autorisée, n'est pas un mur bahut servant de clôture, et que sa hauteur n'est donc pas soumise à la limitation résultant de l'article UL 1-11 du règlement précité ; que le grillage surmontant ce mur, dont la hauteur doit être calculée à partir du niveau du terrain de M. Z..., et non du sol du chemin situé en contrebas, ne dépasse pas la limite de 1,6 m fixée par ce même règlement ;"

Cour Administrative d'Appel de Paris, 1ère chambre , 06/11/2009, [08PA03681](#) :

"Considérant que la hauteur d'une clôture s'apprécie par rapport au niveau du terrain d'assiette tel qu'il existait à la date de l'autorisation ; qu'en l'espèce, la hauteur du mur clôturant la propriété de M. et Mme A, laquelle doit être calculée à partir du niveau du terrain de celle-ci et non à partir du niveau de la parcelle de Mme B, située en contrebas du mur de soutènement, est inférieure à celle de 1,70 mètre prévue par les dispositions précitées"



22 MAI 2019

Délégation Territoriale du Haut-Rhin

Service Santé et Environnement

Affaire suivie par : Carl HEIMANSON

Courriel : ars-grandest-dt68-vsse@ars.sante.fr
Tél : 03 69 49 30 46
Fax : 03 89 29 69 26

Le Délégué Territorial du Haut-Rhin

A

Monsieur le Maire de COLMAR
Service Application du Droit des Sols
Hôtel de Ville
1, Place de la Mairie
BP 50528
68021 COLMAR Cedex

à l'attention de Madame SCHANDELMEYER,

Colmar, le 18 AVR. 2019

Vos réf : votre courrier du 22 mars 2019
Nos réf : DT68/SE/CH/2019/04/N°84
Objet : PC N°068 066 18 R0114 M01, COLMAR

Vous m'avez communiqué pour avis le dossier de demande de permis de construire présenté par la Société SARL ETABLISSEMENTS SIFFERT, représentée par Monsieur Pascal SALA qui se propose de modifier la construction d'un hangar et des bureaux sis au lieu-dit « In der Laucherlen » voie communale dite Wettolsheimer Gras-Weg à COLMAR.

Après étude du dossier, je vous fais connaître que je donne, en ce qui me concerne, un AVIS FAVORABLE au projet soumis, SOUS LES RESERVES SUIVANTES :

Utilisation d'un forage pour l'alimentation en eau potable

Conformément aux dispositions du Code de la santé publique, le captage d'eau potable devra faire l'objet d'une déclaration auprès de mes services.

L'eau d'une ressource privée ne peut être utilisée que si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri des contaminations. Les ouvrages de captage, de traitement, de stockage et d'adduction doivent notamment être protégés des contaminations extérieures et régulièrement entretenus.

L'eau doit faire l'objet d'un contrôle analytique régulier, conformément à l'article R 1321-15 du Code de la santé publique et aux arrêtés d'application du 11 janvier 2007 relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire.

Les prélèvements et analyses doivent être effectués par le laboratoire agréé C.A.R. – 76, route du Rhin – BP 70321 – 67411 ILLKIRCH Cedex - ☎ 03 88 65 37 37. Les frais correspondants sont à la charge du demandeur.

Assainissement autonome non collectif

L'installation d'assainissement non collectif mise en place devra être conforme aux dispositions fixées par l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Il est recommandé, préalablement à l'accord du permis de construire, de contacter les services de la mairie chargés du contrôle de la conception de la filière d'assainissement non collectif, notamment pour déterminer si la parcelle dispose de la surface minimale nécessaire pour être constructible en l'absence de réseau collectif.

Une distance de 35 mètres doit être respectée entre la zone d'épandage des eaux usées et les puits d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

Respect des règles d'hygiène

Les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental devront être respectées, notamment celles énoncées dans les articles du titre III (relatif aux dispositions applicables aux bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et assimilés).

Aération et ventilation des locaux

L'aération et la ventilation des différents locaux doivent être assurées conformément aux prescriptions des articles 62 à 66 du Règlement Sanitaire Départemental.

Gestion du risque lié aux légionelles

La conception de la production et du réseau d'eau chaude sanitaire devra respecter les exigences de l'arrêté du 30 novembre 2005, modifiant l'arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou locaux recevant du public.

P/le Délégué Territorial du Haut-Rhin
L'ingénieur d'études sanitaires,



Carl HEIMANSON

Raccordement à un système privé d'alimentation en eau potable depuis un forage

14^e législature

Question écrite n° 06667 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 30/05/2013 - page 1626

Rappelle la question 01604

M. Jean Louis Masson rappelle à M. le ministre de l'intérieur les termes de sa question n°01604 posée le 23/08/2012 sous le titre : " Raccordement à un système privé d'alimentation en eau potable depuis un forage ", qui n'a pas obtenu de réponse à ce jour. Il s'étonne tout particulièrement de ce retard important et il souhaiterait qu'il lui indique les raisons d'une telle carence.

Réponse du Ministère de l'intérieur

publiée dans le JO Sénat du 28/11/2013 - page 3441

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques n'instaure pas un droit d'accès au réseau public d'eau potable mais un droit à l'eau qui s'exerce « dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis, (...) dans des conditions économiquement acceptables par tous » (article L. 210-1 du code de l'environnement). Ainsi, en matière de distribution d'eau potable, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement. **Sauf dispositions contraires du code de l'urbanisme ou du règlement sanitaire départemental, aucune règle générale n'impose aux propriétaires le raccordement des immeubles au réseau d'eau public. Une habitation peut donc disposer d'une alimentation propre, assurée par exemple par un forage.** En vertu de l'article L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales, les communes arrêtent un schéma de distribution d'eau potable en vue de délimiter les zones desservies par le réseau de distribution et donc in fine le champ des zones dans lesquelles une obligation de desserte s'applique. Toutefois, le maire ne peut pas se fonder sur cet article pour refuser le permis dès lors que le pétitionnaire entend assumer l'alimentation en eau potable de la construction à partir d'un puits lui appartenant (Conseil d'État, 30 octobre 1996, n° 126150). Il n'appartient pas au maire, au titre de sa compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme (article L. 422-1 du code de l'urbanisme), de vérifier la productivité d'un forage lors de l'instruction d'un permis de construire. Cette vérification relève de la seule responsabilité du propriétaire. Un forage réalisé à des fins d'usage domestique fait d'ailleurs l'objet d'une déclaration auprès du maire, selon une procédure autonome régie par l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales. Dès lors que la construction ne figure pas dans une zone desservie par le réseau de distribution d'eau potable définie par le schéma, la collectivité n'a pas d'obligation de raccordement. Ainsi, le Conseil d'État a considéré qu'une collectivité territoriale n'a pas l'obligation de raccorder au réseau public d'eau potable un hameau éloigné de l'agglomération principale (Conseil d'Etat, 30 mai 1962, « Parmentier », Lebon p. 912). Dans les zones avec dégagements de desserte, la commune ne peut refuser le branchement sauf dans des cas très particuliers tels qu'une construction non autorisée (article L. 111-6). Par ailleurs, l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme dispose que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ». Ainsi, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est tenue de refuser celle-ci lorsqu'il est nécessaire de réaliser, pour assurer la desserte du projet, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté et qu'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsque ces deux conditions sont réunies, l'autorité administrative est en situation de compétence liée et se trouve donc dans l'obligation de refuser la demande d'autorisation d'urbanisme. Il suffit qu'un seul des réseaux en cause doive être étendu ou renforcé et que le renforcement de ce réseau ne soit pas prévu pour que le refus au titre de l'article L. 111-4 précité soit fondé. L'autorité administrative ne peut rejeter la demande d'autorisation d'urbanisme sans avoir, au préalable, accompli les diligences appropriées pour obtenir les indications nécessaires (CE 4 mars 2009, Mme Matari, n° 303867,

Lebon T 989). Dans le cas où la commune prendrait la décision d'assurer le raccordement de la construction, la prise en charge du coût de l'extension du réseau public d'eau, réalisée à l'initiative d'une commune pour desservir par exemple un hameau existant, incomberait à cette collectivité compte tenu du caractère d'équipement public d'intérêt général de ce réseau (Conseil d'État, 24 mai 1991, n° 89675 et 89676, Mme Carrère). Lorsque le financement d'une extension de réseau destinée à desservir des constructions existantes n'est pas prévu au budget communal, les propriétaires de ces constructions intéressés à la réalisation des travaux peuvent prendre d'eux-mêmes l'initiative de proposer à la commune le versement d'une contribution financière dont ils déterminent le montant en recourant à la technique de l'offre de concours (Conseil d'État, 9 mars 1983, « SA société lyonnaise des eaux »).

de compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des lignes téléphoniques sont entretenues régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou de gaz, tout en respectant les ventilations indispensables.

Les causes d'humidité doivent être recherchées et il doit y être remédié dans les moindres délais.
Les grillages et lanterneaux doivent être nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Les sols sont constamment maintenus en parfait état d'étanchéité.

Section 4 - PRÉCAUTIONS PARTICULIÈRES D'EXPLOITATION

article 34 - Protection contre le gel

Les propriétaires des immeubles, ou leurs représentants, ainsi que les locataires et autres occupants, notamment en cas d'absence prolongée, sont tenus de prendre, dans le cadre de leurs obligations respectives, toutes mesures nécessaires pour empêcher, en période de gel, la détérioration des installations : distribution d'eau froide ou chaude et de gaz, installations de chauffage à eau chaude ou à vapeur ainsi que les évacuations d'eaux et matières usées et assurer en permanence l'alimentation en eau potable des autres usagers.

En cas d'impossibilité de satisfaire à cette dernière prescription sans risque de dégâts pour les canalisations et appareils, l'alimentation en eau potable doit cependant être quotidiennement assurée durant le temps nécessaire à l'approvisionnement de tous les occupants de l'immeuble.

Les propriétaires ou leurs représentants sont tenus de faire afficher en évidence, à l'intérieur des immeubles, les instructions nécessaires comportant le détail des manœuvres à exécuter sur les différents circuits en cause.

article 35 - Locaux inondés ou souillés par des infiltrations

Les locaux inondés ou souillés par quelque cause que ce soit : inondation générale, déversements accidentels, infiltrations ou non-étanchéité des équipements, notamment d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux pluviales ainsi que des eaux et matières usées, doivent, après enlèvement des eaux et matières répandues, être nettoyés et désinfectés, le plus rapidement possible.

article 36 - Réserves d'eau non destinées à l'alimentation

Les réserves d'eau non destinées à l'alimentation, les bassins d'ornement ou d'arrosage, ainsi que tous autres réceptacles, sont vidangés aussi souvent qu'il est nécessaire, en particulier pour empêcher la prolifération des insectes.

Leur nettoyage et désinfection sont effectués aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois par an.

article 37 - Entretien des plantations

Les plantations sont entretenues de manière à ne pas laisser proliférer les insectes et leurs larves au point qu'ils puissent constituer une gêne ou une cause d'insalubrité. Il doit être procédé, chaque fois qu'il est nécessaire, à une désinsectisation. Nul ne peut s'opposer aux mesures de désinsectisation collectives qui seraient entreprises par l'autorité sanitaire au cas où se manifesterait un envahissement anormal d'un quartier par les insectes et leurs larves.

Section 5 - EXÉCUTION DE TRAVAUX

article 38 - Equipement sanitaire et approvisionnement en eau

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisant de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

article 39 - Démolition

La suppression définitive d'un bâtiment doit être précédée d'une opération de dératissage. La démolition une fois commencée doit être poursuivie sans interruption jusqu'au niveau du sol. Les caves sont comblées à moins que leur accès soit rendu impossible tout en permettant une aération suffisante.

CHAPITRE III - AMÉNAGEMENT DES LOCAUX D'HABITATION

Section 1 - LOCAUX

article 40 - Règles générales d'habitabilité

Toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant puisse être assuré.

Tout logement loué ou occupé devra être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable et d'une évacuation réglementaire des eaux usées dans un délai de six mois après la publication du présent règlement. Cette obligation ne vise pas les locaux faisant l'objet d'une interdiction d'habiter, d'une autorisation de démolitions ou d'une opération d'utilité publique.

Lorsque les logements ou pièces isolées sont desservis par un ou plusieurs cabinets d'aisance communs, le nombre de ceux-ci est déterminé en tenant compte du nombre de personnes appelées à en faire usage, sur la base d'au moins un cabinet par 10 occupants. Tout cabinet ne doit pas être distant de plus d'un étage des locaux qu'il dessert, ni à plus de 30 mètres en distance horizontale.

Il est interdit d'affecter à usage privatif des cabinets d'aisance communs lorsque ces conditions ne sont pas remplies.

Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, et de ventilation et d'éclairage seraient inférieures aux dispositions suivantes :

40.1. Ouvertures et ventilation

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante

PERMIS PRÉCAIRES, CONSTRUCTIONS TEMPORAIRES ET SAISONNIÈRES

Sommaire

1. LES PERMIS PRÉCAIRES.....	2
1.1. Demande.....	2
1.2. Instruction.....	2
1.3. Conditions de délivrance.....	2
1.4. Décision.....	3
1.4.1. Motivation.....	3
1.4.2. Prescriptions.....	3
1.5. Remise en état du terrain.....	4
1.6. Effets du permis précaire.....	4
2. LES CONSTRUCTIONS TEMPORAIRES.....	4
3. LES CONSTRUCTIONS SAISONNIÈRES.....	6
4. TABLEAU COMPARATIF.....	6

Le code de l'urbanisme distingue les permis précaires, les constructions temporaires et les constructions saisonnières qui, en raison des types d'ouvrage auxquels ils ont trait, sont soumis à des régimes plus ou moins dérogatoires du droit commun des sols.

1. LES PERMIS PRÉCAIRES

En application de l'article [L. 433-1](#) du code de l'urbanisme, une construction soumise à formalité au titre du code de l'urbanisme, qui ne satisferait pas aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement et à l'aménagement des abords ou qui ne serait pas compatible avec une déclaration d'utilité publique (DUP) ([L. 421-6](#) du code de l'urbanisme), peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire.

En d'autres termes, le permis précaire permet d'autoriser des constructions ne respectant pas les règles de fond, nationales comme locales.

Compte tenu de cette dérogation importante au droit commun, la délivrance du permis est soumise à de strictes conditions dégagées, pour l'essentiel, par la jurisprudence administrative.

1.1. Demande

La demande est présentée au moyen du formulaire de demande de permis de construire.

L'auteur de la demande doit préciser qu'elle porte sur un permis précaire. Il n'appartient pas à l'autorité compétente de la requalifier¹.

Attention :

Ces dispositions ne portent que sur les constructions. Les aménagements en sont donc exclus.

Les constructions soumises en temps normal à déclaration préalable peuvent être autorisées à titre précaire par permis.

À savoir :

Le permis précaire n'est plus limité, comme par le passé, aux seuls emplacements réservés.

En application de l'article [L. 433-3](#) du code de l'urbanisme, le bénéficiaire du permis de construire doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant en cas de DUP.

1.2. Instruction

Une demande de permis de construire à titre précaire doit être instruite dans les mêmes conditions que tout autre demande de permis de construire (recours à l'architecte, consultations, délais d'instruction, fiscalité, autorité compétente, etc.).

Elle ne dispense pas non plus d'obtenir les autorisations au titre des autres législations (site classé, etc.).

1.3. Conditions de délivrance

Le code de l'urbanisme ne définit pas explicitement les conditions de délivrance du permis précaire.

Elles ont été dégagées par le Conseil d'État dans une décision du 18 février 2015² par laquelle il a considéré que le permis précaire a pour objet « *d'autoriser, à titre exceptionnel, des constructions temporaires qui, sans respecter l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable, répondent à une nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement, et ne dérogent pas de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet* ».

- **Une nécessité caractérisée tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement**

Exemple : la société titulaire d'une délégation lui permettant d'occuper le domaine public maritime et d'exploiter, à titre accessoire à l'activité de service public de bains de mer, celle de restauration légère et rapide ne justifie pas d'une nécessité caractérisée l'autorisant à construire, à titre précaire, un restaurant de plein air d'une superficie de 102 m² à proximité immédiate du lot concédé, pour optimiser les conditions d'exploitation contraintes de celui-ci en raison de sa configuration particulière³.

¹ CAA Paris, 18 mars 2010, n° [09PA00628](#) ; CAA Versailles, 13 novembre 2014, n° [12VE03098](#)

² CE 18 février 2015, n° [385959](#), Lebon T.

³ CAA Marseille, 20 avril 2015, n° [13MA01618](#)

- **Une dérogation proportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet**

Le respect de cette condition s'apprécie au terme d'un bilan « coût/avantage » : il convient de mettre en relation la nécessité d'autoriser la construction et l'objet de la règle (ou des règles) méconnue.

Toutefois, quelle que soit la vocation de la construction, les dérogations aux règles ayant pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques sont à proscrire, dès lors que le permis précaire ne saurait avoir pour effet d'exposer les occupants d'un bâtiment à un risque d'atteinte à l'ordre public⁴.

- **Une construction temporaire**

Le code de l'urbanisme n'établit plus de lien entre la précarité de l'autorisation et la précarité de la construction, alors que l'ancien article L. 423-1, antérieur à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, visait explicitement les constructions « à caractère précaire ».

Toutefois, le 1er alinéa de l'article [L. 433-1](#) visant les constructions « *n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5* », le permis précaire a vocation à n'autoriser que des constructions provisoires. De même, l'obligation de remise en état du terrain définie à l'article [L. 433-3](#) ne peut être satisfaite que si la construction présente un caractère provisoire⁵.

1.4. Décision

1.4.1. Motivation

Comme toute décision défavorable, le refus opposé à la demande de permis précaire **est motivé**. La motivation comporte :

- un « considérant » de droit reprenant les termes de l'article [L. 433-1](#) ;
- un « considérant » de fait expliquant en quoi les conditions de délivrance (nécessité et caractère temporaire de la construction, proportionnalité de la dérogation) ne sont pas réunies.

Mais **la décision accordant un permis précaire doit également être motivée**, dans la mesure où elle déroge aux règles d'urbanisme⁶.

Cette motivation comporte :

- un « considérant » de droit reprenant les termes de l'article [L. 433-1](#) ;
- un « considérant » de fait expliquant en quoi les conditions précitées sont réunies.

1.4.2. Prescriptions

L'arrêté accordant le permis prescrit l'établissement d'un descriptif des lieux aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire⁷.

L'arrêté peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. Ce délai est obligatoire :

- lorsque le terrain n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale⁸ ;
- lorsque le terrain est situé dans un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-4 à L. 313-14](#) du code de l'urbanisme, dans un site inscrit, dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1 et suivants](#) du code de l'environnement⁹.

À savoir : L'autorité compétente peut accorder une prolongation du délai fixé par l'arrêté de permis précaire si les nécessités d'une expérimentation dans le domaine des énergies renouvelables le justifient¹⁰.

Les conditions de détermination du délai de remise en état n'étant pas précisées par le code de l'urbanisme, elles relèvent de l'autorité compétente et dépendent du cas d'espèce.

⁴ V. conclusions du rapporteur public sur CE 18 février 2015, précité

⁵ CAA Versailles, 13 novembre 2014, n° [12VE03098](#), précité

⁶ Art. [L. 424-3](#) al.2

⁷ Art. [L. 433-2](#)

⁸ Art. [R. 433-1 a\)](#)

⁹ Art. [R. 433-1 b\)](#)

¹⁰ Art. [L. 433-2](#)

1.5. Remise en état du terrain

Le bénéficiaire du permis doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

- à la date fixée par le permis ;
- à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé où la construction a été autorisée ;
- à la première demande de l'expropriant, lorsque la construction est située dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique¹¹.

Si l'enlèvement intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration du délai fixé par le permis, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée¹².

La suppression des constructions autorisées par un permis précaire n'est pas soumise à permis de démolir.

1.6. Effets du permis précaire

En cas d'acquisition par l'État ou une collectivité publique du terrain d'assiette d'une construction autorisée à titre précaire, le coût d'achat ne tient pas compte de la valeur de la construction et le cas échéant les frais de démolition peuvent être déduits du prix si la remise en état n'a pas été effectuée¹³.

Les titulaires de droits réels ou de baux sur les constructions autorisées par permis précaire ne peuvent prétendre à aucune indemnité du fait de la remise en état¹⁴.

Toute vente, location ou constitution de droits réels sur une construction autorisée à titre précaire doit mentionner à peine de nullité ce caractère précaire¹⁵.

En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage, les peines prévues au premier alinéa de l'article [L. 480-4](#) du code de l'urbanisme peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

2. LES CONSTRUCTIONS TEMPORAIRES

En application du b) de l'article [L. 421-5](#) du code de l'urbanisme, certaines constructions sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées.

Attention :

Le caractère temporaire de la construction constitue une condition nécessaire, mais pas suffisante pour que le projet soit dispensé de formalité. L'importance de la construction et l'usage auquel elle est destinée doivent également être pris en compte¹⁶.

En vertu de l'article [L. 421-8](#) du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de formalité au titre du b) de l'article [L. 421-5](#) n'ont pas à être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ([L. 421-6](#) du code de l'urbanisme).

Dans le cas général, l'implantation ne doit pas excéder trois mois. Le code de l'urbanisme prévoit cependant des durées différentes selon le projet ou le lieu d'implantation (voir tableau ci-dessous). Au-delà de ces durées, les constructions sont soumises au droit commun de l'urbanisme et le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial¹⁷.

¹¹ Art. [L. 433-3](#)

¹² Art. [L. 433-4](#)

¹³ Art. [L. 433-5](#)

¹⁴ Art. [L. 433-6](#)

¹⁵ Art. [L. 433-7](#)

¹⁶ CE 18 juillet 2012, SARL Tom Tea, n° [360789](#)

¹⁷ Art. [R. 421-5](#)

Durée maximale autorisée :

<i>Situation</i>	Situation de droit commun	Périmètre des sites patrimoniaux remarquables, abords des monuments historiques, sites classés ou en instance de classement	Périmètres de protection délimités par le conseil municipal (dans le PLU ou hors document d'urbanisme)¹⁸
<i>Type de projet</i>			
Cas général	Implantation inférieure ou égale à 3 mois (R. 421-5 al.1er)	Implantation inférieure ou égale à 15 jours (R. 421-7)	Implantation inférieure ou égale à 15 jours (R. 421-7)
Constructions nécessaires : - au relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ¹⁹ - à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile	Implantation jusqu'à un an (R. 421-5 a)	Implantation jusqu'à un an (R. 421-5 a)	Implantation jusqu'à un an (R. 421-5 a)
Classes démontables en cas d'insuffisance de capacité d'accueil	Implantation jusqu'à une année scolaire ou la durée de chantier de travaux (R. 421-5 b)	Implantation jusqu'à une année scolaire ou la durée de chantier de travaux (R. 421-5 b)	Implantation jusqu'à une année scolaire ou la durée de chantier de travaux (R. 421-5 b)
Constructions pour les manifestations culturelles, commerciales, touristiques et sportives	Durée de la manifestation dans la limite d'un an (R. 421-5 d)	Durée de la manifestation dans la limite de trois mois (R. 421-6)	Durée de la manifestation dans la limite d'un an (R. 421-5 d)
Constructions nécessaires à la conduite des travaux²⁰	Durée du chantier (R. 421-5 c)	Durée du chantier (R. 421-5 c)	Durée du chantier (R. 421-5 c)
Installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction	Durée du chantier (R. 421-5 c)	Durée du chantier (R. 421-5 c)	Durée du chantier (R. 421-5 c)
Constructions nécessaires au maintien d'activités économiques lorsqu'elles sont situées à moins de 300 mètres du chantier	Implantation jusqu'à un an (R. 421-5 c)	Implantation inférieure ou égale à 3 mois (R. 421-7)	Implantation inférieure ou égale à 3 mois (R. 421-7)

¹⁸ Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, délimiter des périmètres justifiant une protection particulière (par exemple pour des terrains proches du littoral comportant une ZNIEFF et une zone Natura 2000, classés au plan local d'urbanisme au titre des espaces remarquables de la commune, CAA Nantes, 1er février 2013, n° [11NT00842](#)).

¹⁹ À noter également qu'aux termes de l'article [R. 111-46](#) du code de l'urbanisme, « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

²⁰ Ne sont visées ici que les constructions nécessaires à la vie du chantier. Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et toutes les constructions destinées à l'habitation (des ouvriers du chantier ou encore du maître d'ouvrage) ne relèvent pas de cette catégorie (v. rép. Min n° [17528](#), JO Sénat du 7 juillet 2011).

3. LES CONSTRUCTIONS SAISONNIÈRES

Sont considérées comme des constructions saisonnières les constructions qui sont destinées à être périodiquement démontées et réinstallées.

En application de l'article [L. 432-1](#) du code de l'urbanisme, lorsque la construction est destinée à être périodiquement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation. En revanche, toute modification de cette construction (implantation, modification de l'aspect ou de la destination...) impliquerait la délivrance d'une nouvelle autorisation.

L'implantation de telles constructions doit être conforme aux règles d'urbanisme.

Le démontage d'une construction saisonnière est dispensé de l'obligation d'obtenir un permis de démolir.

Le permis devient caduc²¹ :

- si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation ;
- et à l'issue de la date fixée par le permis et qui ne peut excéder 5 ans.

Lorsque le permis est caduc, une nouvelle autorisation doit être demandée.

Toutefois, les taxes et participations d'urbanisme ne seront pas exigibles si, au terme du délai fixé par le permis, celui-ci est renouvelé²².

Attention :

Ces dispositions ne portent que sur les constructions soumises à permis de construire.

Les projets soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager ne sont pas concernés.

Toutefois, des constructions saisonnières soumises en temps normal à déclaration préalable peuvent être autorisées sous forme de permis.

4. TABLEAU COMPARATIF

	Permis précaires	Constructions temporaires	Constructions saisonnières
Références	L. 433-1 s., R. 433-1	L.421-5 b), R.421-5	L. 432-1 et L. 432-2
Objet	Une construction soumise à formalité au titre du code de l'urbanisme et qui ne satisfait pas aux dispositions législatives et réglementaires (L. 421-6), peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire.	Constructions dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées.	Constructions qui sont destinées à être périodiquement démontées et réinstallées.
Autorisation d'urbanisme	Oui	Non	Oui
Obligation de respecter les dispositions d'urbanisme applicables	Non	Non	Oui

²¹ Art. [L. 432-2](#)

²² Art. [L. 432-2](#)

N° 385959

Association de valorisation du quartier Paris Maillot Dauphine et autres

QPC

6^{ème} et 1^{ère} sous-sections réunies

Séance du 5 février 2015

Lecture du 18 février 2015

CONCLUSIONS

M. Xavier de LESQUEN, rapporteur public

I. Le maire de Paris a délivré le 20 juin 2014 un permis de construire à titre précaire à la société Kali Production pour l'implantation du cirque tzigane Romanès sur un terrain situé square Parodi dans le XVI^{ème} arrondissement.

L'association de valorisation du quartier Paris Maillot Dauphine, l'association Coordination pour la sauvegarde du bois de Boulogne ainsi que trois particuliers ont demandé l'annulation du permis au tribunal administratif de Paris.

Ils ont, à l'occasion de ce litige, soulevé une QPC portant sur l'article L. 433-1 du code de l'urbanisme, en vertu duquel peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire « une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5 [*c'est-à-dire non dispensée d'une autorisation d'urbanisme*] et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6 [*c'est-à-dire non conforme aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords*] ».

Le tribunal vous a transmis cette QPC par une ordonnance du 20 novembre 2014, enregistrée le 25 novembre.

II. Il n'est pas contesté que le permis en litige a été délivré sur le fondement de la disposition législative litigieuse.

Le régime du permis précaire a été largement redéfini par l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, ratifiée par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. L'article 433-1 qui en est issu n'a pas fait l'objet d'un examen par le Conseil constitutionnel.

III. Sont invoqués au soutien de la QPC le principe d'égalité, le principe de prévention des atteintes à l'environnement ainsi que l'article 34 de la Constitution.

Le Conseil constitutionnel s'est déjà prononcé sur l'existence et la portée de ces normes : la question ne peut donc être regardée comme nouvelle au sens de l'article 23-5 de l'ordonnance du 7 novembre 1958. Mais c'est bien sur son caractère sérieux que repose la QPC.

Il convient dans un premier temps de préciser le sort réservé aux constructions destinées à une existence provisoire par le code de l'urbanisme dans la rédaction qui résulte de l'ordonnance du 8 décembre 2005, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

Un certain nombre de constructions de cette nature sont tout simplement dispensées de toute formalité d'urbanisme, en vertu de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme. Elles sont définies au b. de cet article. Ce sont les constructions dont le maintien en place est de faible durée ou de caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, que nous qualifierons, pour simplifier, de « constructions temporaires ».

La caractérisation de ces constructions est précisée dans la partie réglementaire du code. Le critère fixé à l'article R. 421-5 est celui de la durée maximale d'implantation, fixée de façon générale à 3 mois, des durées spécifiques étant précisées pour certains types de constructions, telles les classes démontables (une année scolaire), les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux (la durée de chantier) et les constructions directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive (1 an).

Nous précisons que ces durées sont diminuées dans les secteurs sauvegardés et dans les sites classés ou en instance de classement (cf. article R. 421-6) ainsi que dans des périmètres délimités par l'autorité publique locale justifiant une protection particulière (cf. article R. 421-7). Elle est dans le premier cas ramenée à 3 mois pour les constructions directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive.

Les constructions dispensées de formalités d'urbanisme demeurent, de façon générale, soumises aux règles d'urbanisme en vertu de l'article L. 421-6. C'est ce que prévoit l'article L. 421-8. Le maire ne dispose donc pas des pouvoirs de police administrative permettant de contrôler à titre préventif le respect de ces règles mais, en sa qualité d'auxiliaire de l'autorité judiciaire, il peut faire relever par procès-verbal la méconnaissance de certaines de ces règles qui, comme vous le savez, constitue une infraction (cf. article L. 480-4), les transmettre au ministère public (cf. article L. 482-1) et la cas échéant ordonner l'interruption des travaux (en vertu de l'article L. 480-2).

L'article L. 421-8 prévoit par exception que certains types de constructions dispensées d'autorisation d'urbanisme par application de l'article L. 421-5 n'ont pas à être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6, ce qui veut dire qu'elles ne sont pas soumises aux règles d'urbanisme : il s'agit précisément des constructions temporaires (figurant au b.) et également des constructions nécessitant le secret pour des raisons de sûreté (au c.).

IV. Ce sont donc les constructions provisoires échappant à cette double dispense qui relèvent du régime du permis précaire : c'est ce qui se déduit de l'article L. 433-1 lorsqu'il se réfère aux constructions n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5.

La disposition litigieuse prévoit alors que la construction ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6, donc non conforme aux règles d'urbanisme, peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le chapitre du code qu'elle introduit.

Ces conditions comportent essentiellement la faculté ou l'obligation, dans les secteurs protégés, de fixer le délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée (article L. 433-2), l'enlèvement et la remise en état étant aux frais du bénéficiaire (L. 433-3), le cas échéant avant le terme fixé (L. 433-3) avec droit à indemnité (L. 433-4) et les conséquences à tirer du caractère précaire des constructions, pour la valorisation du terrain (L. 433-5), pour les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur les constructions (L. 433-6) ou en cas de vente, location ou constitution de droits réels sur les constructions (L. 433-7).

L'article L. 433-1 permet donc à l'autorité administrative de soumettre à ce régime les constructions provisoires non dispensées de l'autorisation d'urbanisme, l'autorisation étant délivrée à titre exceptionnel lorsque le projet ne satisfait pas aux exigences précisées à l'article L. 421-6, c'est-à-dire qu'il n'est pas conforme à l'ensemble des règles d'urbanisme¹.

V. Les requérants invoquent, en premier lieu, la méconnaissance du principe d'égalité, la disposition critiquée créant une différence de situation selon eux injustifiée entre le bénéficiaire d'un permis de construire de droit commun, tenu de respecter l'ensemble de la réglementation en matière d'urbanisme, et le titulaire d'un permis précaire, qui peut y échapper.

Comme vous le savez, le principe d'égalité « ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit » (voyez par exemple la décision du Conseil constitutionnel n° 2011-175 QPC)².

Le droit de l'urbanisme ayant pour vocation à assurer un certain ordre public dans l'utilisation du sol dans une perspective d'urbanisation durable, il nous paraît assez évident que la situation de constructions à caractère provisoire diffère, de son point de vue, de celle des constructions à vocation durable pour lesquelles a été conçu le permis de construire de droit commun. Les situations régies sont donc, sans nul doute, différentes.

¹ Il est bien certain que le régime du permis précaire n'est pas réservé aux seules constructions non conformes à l'ensemble des règles d'urbanisme : ce serait une lecture possible de l'article L. 433-1, mais peu opportune dès lors que ce régime résiduel apparaît comme particulièrement adapté au caractère provisoire de la construction est utile tant pour le bénéficiaire que pour la collectivité publique.

² Le Conseil d'Etat exerce un contrôle de même nature sur les dispositions réglementaires, avec les subtiles distinctions que comporte la rédaction de votre décision d'assemblée GISTI du 11 avril 2012 (322326, A) : il s'agit de vérifier, en outre, si la différence de traitement n'est pas manifestement disproportionnée au regard des motifs susceptibles de la justifier.

VI. Reste à contrôler si la différence de traitement instituée par le législateur est en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

Il n'y a guère de difficulté en ce qui contrôle les éléments du régime de l'autorisation précaire autres que ceux de l'article L. 433-1 : la durée limitée de l'installation, les obligations de remise en état, les limites apportées à la valorisation ou aux droits tirés de la construction sont certainement adaptées à son caractère précaire.

La question est légèrement moins évidente s'agissant de la faculté offerte à l'autorité administrative d'autoriser la construction provisoire à titre exceptionnel lorsque le projet ne satisfait pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6, c'est-à-dire qu'il n'est pas conforme à l'ensemble des règles d'urbanisme.

Il est vrai que les règles d'urbanisme sont pour la plupart conçues pour des constructions durables : la vocation des secteurs délimités par le zonage du document local d'urbanisme, les constructions autorisées ou interdites, les conditions de dessertes, d'implantation, d'emprise, de hauteur, d'aspect des constructions sont arrêtées dans la perspective d'une occupation durable du sol. Il paraît donc raisonnable de penser que leur application à une construction provisoire puisse faire l'objet d'accommodements.

Il semblerait cependant difficile de considérer qu'une telle construction y échappe complètement, du fait d'une part que les constructions sont certes qualifiées de « précaires » mais destinées à durer un certain temps, supérieur à celui des constructions temporaires, d'autre part que certaines règles d'urbanisme doivent continuer à s'appliquer alors même que le bâtiment n'est pas destiné à une implantation durable : on peut penser à celles destinées à prévenir les risques de sécurité ou de salubrité publique (cf. les articles R. 111-1, R. 111-5 et R. 111-8) ou des conséquences graves sur l'environnement (R. 111-15).

C'est à ce stade du raisonnement qu'intervient le caractère exceptionnel du permis précaire, tel qu'il résulte du texte de l'article L. 433-1. Vous n'avez pas eu l'occasion d'en préciser la portée et les critères, la disposition litigieuse étant à la fois récente et d'application rare. Mais vous vous autorisez un effort d'interprétation de la disposition litigieuse à l'occasion de l'examen du caractère sérieux de la question (voyez par exemple votre décision M... du 9 mai 2011, n° 346785, aux T. ; également, 14 septembre 2011, Pierre, n° 348394, au Rec. et fichée sur le point que le Conseil d'Etat peut donner, à l'occasion de l'examen d'une QPC, une interprétation complémentaire de la loi, la limite fixée à cette ligne jurisprudence étant que vous ne pouvez en revanche ignorer et donc revenir sur une interprétation établie : par *a contrario*, voyez 25 juin 2010, M..., n° 326363, au Rec. p. 217).

Il est aisé de déduire de la disposition litigieuse que l'affirmation du caractère exceptionnel du permis répond au souci d'en réserver le bénéfice aux seuls projets pour lesquels le non respect de certaines règles d'urbanisme se justifie. En vous inspirant de la jurisprudence que vous avez construite à l'époque où le pouvoir réglementaire admettait, sans autres précisions, des dérogations aux règlements des plans d'urbanisme, ancêtres des POS (cf. le décret du 31 décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme et décret 70-446 du 28 mai 1970 relatif au permis

de construire), arrivée à maturité avec votre décision d'assemblée Ville de Limoges du 18 juillet 1973 (n° 86275, A, aux cc. contraires Rougevin-Baville), vous pourrez en déduire deux exigences : l'une consiste à apprécier l'intérêt du projet soumis à permis précaire, au regard de considérations d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement, sans aller jusqu'à exiger un intérêt général nettement identifié ; l'autre consiste à prendre en compte les conséquences pour l'intérêt général du non respect des règles d'urbanisme méconnues.

Vous pourrez donc préciser que le permis à titre précaire peut être délivré à titre exceptionnel à la double condition que l'intérêt du projet, au regard de considérations notamment d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement, le justifie et que les atteintes portées à l'intérêt général, que les règles d'urbanisme méconnues ont pour objet de protéger, ne sont pas excessives.

Il s'en déduit que la différence de traitement critiquée, consistant à exempter le bénéficiaire du permis précaire du respect de toutes les règles d'urbanisme, est en rapport direct avec l'objet de la loi consistant à établir un régime administratif adapté à certains types de constructions provisoires.

Le moyen tiré de la méconnaissance du principe d'égalité ne nous paraît donc pas sérieux.

VII. Il est ensuite soutenu que la disposition législative méconnaît le principe de prévention garanti à l'article 3 de la Charte de l'environnement.

Ce principe est bien invocable à l'appui d'une QPC : voyez par exemple la décision du Conseil constitutionnel n° 2011-116 QPC du 8 avril 2011.

L'article 3 de la charte n'est cependant pas d'application directe, le principe qu'il comporte devant être mis en œuvre « dans les conditions définies par la loi » (voyez la décision du Conseil constitutionnel n° 2011-116 QPC du 8 avril 2011 ; ou encore n° 2012-282 QPC du 23 nov. 2012). Il ne peut donc être invoqué qu'à l'encontre d'une disposition ayant pour objet de le mettre en œuvre, ou contre une disposition faisant échec aux conditions définies par la loi.

Il nous paraît possible de considérer que le permis de construire participe à l'effort de prévention : en vertu de l'article L. 421-6, il a pour objet de contrôler la conformité du projet aux dispositions législatives et réglementaires d'urbanisme, au nombre desquelles figurent celles destinées à protéger l'environnement, cette protection étant au nombre des motifs d'urbanisme énumérés à l'article L. 110 du code de l'urbanisme (protection des milieux naturels et des paysages et préservation de la biodiversité). L'argumentation cherchant à établir que l'article L. 433-1, en tant qu'il permet de déroger à certaines règles d'urbanisme, contrarie cet objectif et méconnaît à ce titre le principe de prévention ne serait donc pas radicalement inopérante. Le grief pourrait cependant être regardé comme non sérieux au regard du caractère exceptionnel du permis de construire délivré à titre précaire, tel que nous vous proposons de le préciser.

Mais en l'espèce, les requérants se contentent d'affirmer que l'article L. 433-1 ne comporte aucune limitation ni critère de mise en œuvre du principe de prévention : le grief ainsi présenté nous paraît inopérant car tel n'est pas l'objet de la disposition litigieuse.

VIII. Reste enfin un dernier grief d'inconstitutionnalité tiré de ce que l'article litigieux serait entaché d'incompétence négative en violation de l'article 34 de la Constitution.

Il est d'abord soulevé de façon autonome : il est inopérant à ce titre dans la mesure où il n'est pas soutenu que le vice allégué affecte un droit ou une liberté que la Constitution garantit (voyez, Conseil constitutionnel, décision n°2010-5 QPC du 18 juin 2010, SNC Kimberly-Clark).

L'argumentation est de nouveau développée en association cette fois avec les deux principes invoqués. Mais vous ne pourrez considérer que le législateur est resté en deçà de la compétence qu'il tire de l'article 34 de la Constitution.

Il suffisait en effet au législateur de prévoir les caractéristiques essentielles du régime du permis précaire. Les conditions de mise en œuvre du permis précaire, dont les critères d'appréciation de son caractère exceptionnel, ne relèvent pas des principes fondamentaux énumérés par l'article 34, et, au vu de son objet, la disposition litigieuse ne porte pas atteinte à un droit et une liberté qu'il n'appartiendrait qu'au législateur de garantir (par référence, voyez la décision n° 2010-33 QPC du 22 septembre 2010 qui déclare inconstitutionnelle la disposition de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme permettant aux communes d'imposer aux constructeurs la cession gratuite d'une partie de leur terrain, sans que soient instituées les garanties légales permettant qu'il ne soit pas porté atteinte au droit de propriété).

Vous pourrez ne pas renvoyer au Conseil constitutionnel la QPC.

Tel est le sens de nos conclusions.