

Table des matières

Durée validité / PA / règlement lotissement / recours.....	1
Subdivision de lot bâti.....	2
Affichage PC / délai de recours.....	2
Projet en site pollué.....	3
Recouvrement taxe d'aménagement / société radiée.....	3
Prise en compte remontée nappe / PLU.....	4
Attestation sol pollué / contenu.....	4

Durée validité / PA / règlement lotissement / recours

Question :

La durée de validité d'un lotissement est-elle suspendue en cas de recours ?

Réponse :

Il faut distinguer la durée de validité du règlement de lotissement de celle du permis d'aménager :

- **durée de validité du règlement de lotissement** : il ressort de l'article [L. 442-9](#) du code de l'urbanisme que le règlement de lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Aucune disposition du code de l'urbanisme ne permet de suspendre ou d'interrompre ce délai de 10 ans.

- **durée de validité du permis d'aménager** : il ressort de l'article [R. 424-17](#) que le permis d'aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'article [R. 424-19](#) précise qu'en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13, le délai de validité prévu à l'article R. 424-17 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Subdivision de lot bâti

Question :

Lotissement datant de 8 ans. Un lot sur lequel est construit deux maisons jumelées. Le propriétaire souhaite diviser la parcelle ce qui ferait deux terrains avec chacun sa maison jumelée. Est-ce que l'on créé un lot ? donc de fait regarder le nombre de lots max du PA ? Le fait que le terrain à diviser soit déjà bâti, ne s'agit-il plus d'un « lot » ? et donc non soumis au lot max ?

Réponse :

L'[article R. 442-21](#) dispose :

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf :

- a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;*
- b) Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.*

Cela signifie :

- qu'une subdivision de lot qui a pour effet de dépasser le nombre maxi de lots autorisés est une modification de lotissement soumise à la procédure de l'article L. 442-10

- qu'une subdivision de lot qui n'a pas pour effet de dépasser le nombre maxi de lots autorisés doit faire l'objet d'une DP, d'un PA, d'un PC valant division + accord du lotisseur

CEPENDANT la DP, le PA ou le PC valant division n'étant pas exigibles pour diviser un terrain déjà bâti, j'en conclus que la subdivision d'un lot déjà bâti n'est soumise à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

Cela se rapproche de [R. 442-1](#) : *"Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : (...) e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis"*

Affichage PC / délai de recours

Question :

Un pétitionnaire a déposé un permis, il a été accordé et conforme. Par contre, il n'a pas fait l'affichage mais quasiment fini la construction. Un administré peut-il encore faire un recours sur ce PC ? Ce même pétitionnaire veut déposer un modificatif de ce permis. Le service instructeur peut-il le refuser car l'affichage n'a pas été fait ?

Réponse :

- Le délai de recours des tiers ne commence à courir qu'à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain, [cf R. 600-2 du code de l'urbanisme](#)

Par conséquent, si l'affichage n'a pas été fait, le délai n'a pas commencé à courir et les tiers peuvent encore attaquer le PC.

A condition que la construction ne soit pas achevée depuis plus de 6 mois, [cf R. 600-3](#).

- Le défaut d'affichage est sans influence sur la légalité du PC et sans influence sur la conformité de la construction ; l'affichage a pour seul effet de faire courir le délai de recours des tiers.

Par conséquent, le défaut d'affichage ne peut en aucun cas fonder un motif de refus de PC.

Projet en site pollué

Question :

Si un site a un sol pollué et la commune en a connaissance peut-on refuser le permis et/ou demander la dépollution du sol ?

Réponse :

Si le projet se situe sur un site pollué, il faut faire application de l'article [R. 431-16 \(n\) du code de l'urba](#) qui dispose :

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

n) Dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;

A toutes fins utiles, le site [BASOL](#).

Recouvrement taxe d'aménagement / société radiée

Question :

Le demandeur du permis existait bien au moment du dépôt du permis le 18/08/2016. En revanche, cette société était déjà radiée lorsque le permis a été délivré le 12/09/2017. Aussi, faire un retrait pour fraude me semble un peu compliqué. Par contre, vous me dites ce que vous en pensez, je pourrais faire un courrier au demandeur lui indiquant que son permis est annulé, la société n'existant plus. Charge à lui de faire une demande de transfert à son nom.....ce qui me permettra ensuite d'envoyer les éléments à la DDT qui pourra refaire un avis d'imposition pour la TA.

Réponse :

Vous proposez de faire un courrier au pétitionnaire lui indiquant que son permis est annulé. Or cela

n'est pas possible. Le maire ne peut retirer le PC que s'il est illégal et pendant 3 mois à compter de sa délivrance (cf article L. 424-5 du code de l'urbanisme). Au-delà de ce délai, seul le retrait pour fraude est envisageable, ce qui est effectivement compromis si à la date du dépôt il n'y avait pas fraude. Par conséquent la seule solution à mon avis c'est que le pétitionnaire soit demande le transfert à son nom ou au nom d'une autre société dont il serait le gérant, soit demande le retrait de son PC.

Prise en compte remontée nappe / PLU

Question :

Le PLU fait état dans le règlement de la zone UB article 2.5. d'une partie exposée au risque de remontée de la nappe phréatique et précise que les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte ce risque. Sous quelle forme dois-je demander ceci au pétitionnaire (dans la notice ; qu'il me précise qu'il a pris connaissance de ce risque) ou puis je mettre un article sur l'arrêté de PC (comme pour le bruit terrestre) sachant que le rapport de présentation précise « la connaissance de ce risque ne s'avère pas assez précise pour définir des dispositions réglementaires normatives. C'est donc une disposition informative qui figure sur le règlement graphique et dans le document écrit ».

Réponse :

En principe en remontée de nappe les sous-sols sont interdits sauf si la nappe ne remonte pas suffisamment pour inonder le sous-sol. Mais comme tu n'as pas d'information précise sur le niveau de remontée de la nappe, c'est difficile d'interdire le sous-sol. Pareil pour les piscines, j'ai déjà vu des arrêtés de PC qui informent le pétitionnaire du risque de remontée de nappe et des risques de poussée d'Archimède sur la piscine.

Si tu n'as pas de sous-sol ou de piscine dans le dossier, il n'y a rien à faire ou à demander.

Si tu as un sous-sol ou une piscine dans le dossier, demande au pétitionnaire de préciser dans sa notice qu'il a pris en compte le risque de remontée de nappe.

Attestation sol pollué / contenu

Question :

En cas de sol pollué, le pétitionnaire doit-il attester qu'il va dépolluer ou que le sol est dépollué ?

Réponse :

S'agissant d'un sol pollué c'est le [R. 431-16 n\)](#) qui s'applique :

n) Dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;

A la lecture de cet article, il ressort que le document doit attester la *prise en compte* des mesures de gestion de la pollution et non attester de leur *mise en œuvre*.

L'article [L. 556-1](#) du code de l'environnement ne va pas plus loin en ce qui concerne l'attestation :

"Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager."

A mon sens, au stade de la délivrance du PC, le pétitionnaire doit savoir ce qu'il doit faire pour gérer la pollution ; il met les mesures en œuvre une fois qu'il a son permis.