

Table des matières

RT2012 petits bâtiments.....	1
Antenne-relais radiotéléphonie mobile / procédure.....	1
Chapiteau / réception mariages / permis saisonnier / ERP.....	2
Autorisation de différer les travaux de finition / prorogation / non.....	4
Dépôt simultané de plusieurs DP / exigence PC ?.....	4
Rampe accès PMR / procédure.....	4
DP division / nouveau PLU.....	5
Défrichage / DP / non.....	5
Changement de destination / stationnement.....	6
Clôture sur domaine public.....	6
Terrain non desservi par le réseau d'assainissement.....	7
Non respect du permis de construire.....	8

RT2012 petits bâtiments

Comme suite à votre interrogation concernant la réglementation applicable aux petits bâtiments, vous trouverez sous ce [lien](#) l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments. Il prévoit des dispositions spécifiques aux opérations dont la SRT est inférieure à 50 m². Ces petits bâtiments nécessitent bien une attestation RT2012 mais elle est simplifiée (cf articles 4 et 8 de l'arrêté).

A noter que l'attestation RT2012 exigée dans le dossier de PC par l'article [R. 431-16](#) (j) n'est pas exigible dans le cadre d'un dossier de DP (cf article [R. 431-36](#)).

Antenne-relais radiotéléphonie mobile / procédure

Vous souhaitez que je fasse le point sur la procédure pour les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

- Depuis la loi ELAN, sont soumises à déclaration préalable toutes les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (si surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m²).

Cf article [R. 421-9](#) (j) du CU.

- Exception : Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les antennes-relais sont soumises au droit commun, à savoir permis de construire (cf combinaison des articles R. 421-9 al. 1 et [R. 421-1](#)).

- Les pièces exigibles dans le cadre de la DP sont limitativement énumérées dans les articles [R. 431-35 à R. 431-37 du CU](#).

Vous noterez ainsi, par exemple, que les pièces exigées par l'article [R. 431-16](#) pour le PC ne sont pas exigibles dans le cadre de la DP, à l'exception des b et g dudit article à savoir :

- b) L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée ;
- g) L'agrément prévu à l'article L. 510-1, lorsqu'il est exigé ;

Cf article [R. 431-36 alinéa 6](#).

- Pour les délais d'instruction, voir les articles [R. 423-17 et suivants](#).

- Pour les consultations obligatoires, voir les articles [R. 423-50 et suivants](#).

Chapiteau / réception mariages / permis saisonnier / ERP

Je récapitule la problématique :

- Un pétitionnaire a pour projet l'installation d'un **chapiteau** d'une surface de 210 m² destiné à accueillir des mariages pour une période de 5 mois.
- Le bureau d'études soutient que le projet entrerait dans le champ d'application de l'article R. 421-5, d du CU et serait dispensé de toute formalité
- Il soutient également que la durée d'implantation étant inférieure à 6 mois, il n'aurait pas besoin de déposer une AT et de se conformer aux dispositions du CCH sur les ERP.

1) sur la prétendue dispense de formalité au titre de l'urbanisme :

[L'article R. 421-5](#) dispose :

"Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, 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, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à : (...)

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial."

Je rejoins votre interprétation selon laquelle ces dispositions ne sont pas applicables en l'espèce : une salle de réception pour un mariage n'est pas liée à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive. Le chapiteau étant implanté plus de 3 mois, il n'est pas dispensé de

formalité. Il est soumis, comme vous l'avez justement noté, au permis saisonnier prévu par les articles L. 432-1 et L. 432-2 du code de l'urbanisme.

2) sur la nécessité de déposer une autorisation de travaux :

Il ressort de l'article GN 1 de [l'arrêté du 25 juin 1980](#) portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public qu'un chapiteau est un ERP classé dans la catégorie "établissements spéciaux", CTS.

S'agissant d'un ERP, l'article [R. 431-30](#) du CU est a priori applicable :

"Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires :

- a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ;*
- b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code."*

Il appartient au pétitionnaire de vous fournir les références réglementaires qui justifieraient une dispense d'AT.

3) Je vous mets à toutes fins utiles le lien vers [la réponse ministérielle](#) ci-dessous du 18 avril 2017 (JOAN n°92945) concernant la réglementation spécifique aux chapiteaux recevant plus de 50 personnes.

"Chaque année, de très nombreux chapiteaux, tentes et structures sont montés dans les communes, à l'occasion d'un évènement sportif, culturel ou festif. La réglementation relative à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les chapiteaux, tentes et structures (CTS) est définie par l'arrêté du 23 janvier 1985 modifié. Avant toute ouverture au public dans une commune, l'organisateur d'une manifestation ou d'un spectacle dans un CTS recevant plus de 50 personnes doit obtenir l'autorisation du maire (article CTS 31 de l'arrêté précité). Au préalable, il doit faire parvenir au maire, huit jours avant la date d'ouverture au public, l'extrait du registre de sécurité. S'il est compréhensible que le maire d'une commune de taille modeste puisse méconnaître la réglementation en question, il convient toutefois de rappeler que le service d'incendie et de secours se tient à la disposition des autorités administratives, en tant que conseiller technique dans le domaine de la prévention contre l'incendie. A ce titre, les sapeurs-pompiers peuvent apporter leur expertise dans l'application des règles relatives à l'installation des CTS. Enfin, s'il le juge nécessaire, le maire peut faire visiter l'établissement avant l'ouverture au public par la commission de sécurité afin de vérifier notamment l'implantation, les aménagements et les sorties de secours du CTS."

4) N'hésitez pas à vous rapprocher du SDIS pour plus d'informations sur les règles applicables aux chapiteaux.

Concernant les règles d'accessibilité, il ressort des informations fournies par ma collègue que l'arrêté cité par l'article [R. 111-19-5 du CCH](#) n'est pas encore paru (" les ministres intéressés et le ministre chargé de la construction fixent par arrêté conjoint les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public suivants : (...) d) Les chapiteaux, tentes et structures, gonflables ou non ")

Autorisation de différer les travaux de finition / prorogation / non

Le code de l'urbanisme ([articles R. 442-13 et suivants](#)) ne prévoit pas le cas de la prorogation de l'autorisation de différer les travaux de finition.

Il ressort de l'article R. 442-13 que l'autorisation de différer les travaux de finition est " subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté" et que "le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir".

Il n'est pas prévu de possibilité de prorogation, par conséquent la demande du lotisseur sera refusée.

Dépôt simultané de plusieurs DP / exigence PC ?

Question :

Un pétitionnaire a déposé simultanément 2 DP. Le total des 2 constructions faisant plus de 20 m2 peut-on exiger le dépôt d'un PC ?

Réponse :

Je n'ai rien trouvé dans le code de l'urbanisme permettant d'exiger un PC dans ce cas .

Je rappelle les dispositions applicables :

- [R. 421-1](#) : principe : les constructions sont soumises à PC à l'exception des constructions dispensées de toute formalité et des constructions soumises à DP.
- [R. 421-9](#) : sont soumises à DP les constructions dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures à 20 m2 (et la hauteur inférieure à 12 m)
- [R. 420-1](#) définit l'emprise au sol "de la construction"
- [L. 111-14](#) définit la surface de plancher "de la construction"

Il ne ressort d'aucun article du code de l'urbanisme que l'emprise ou la SP doivent être cumulées en cas de dépôt simultané de dossiers concernant des bâtiments distincts.

Rampe accès PMR / procédure

- **sur les règles de procédure (= nécessité de déposer une DP, un PC, ou dispense) :**

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de règle de procédure spécifique aux rampes d'accès. C'est donc le droit commun qui s'applique :

- dispense de formalité si l'emprise au sol de la rampe d'accès est inférieure ou égale à 5 m2 (cf [R. 421-2](#))

- sauf dans les secteurs protégés (MH notamment) : DP si l'emprise au sol de la rampe d'accès est inférieure ou égale à 20 m² : cf [R. 421-11](#)
- DP si emprise au sol comprise entre 5m² et 20 m² (cf [R. 421-9](#))
- PC si emprise au sol supérieure à 20 m² (cf [R. 421-14](#))

- sur les règles de fond (= règlement du PLU) :

A noter que les travaux dispensés de formalité (cf ci-dessus) ne sont jamais dispensés de respecter les règles de fond. Ainsi, par exemple, une petite rampe d'accès dispensée de DP devra néanmoins respecter les règles de prospect du règlement du PLU.

Le code de l'urbanisme dresse la liste exhaustive des cas de dérogations au PLU : cf articles [L. 152-3 et suivants](#). En ce qui concerne l'accessibilité aux personnes handicapées, le seul cas de dérogation figure à l'article L. 152-4 et concerne l'accessibilité des logements existants.

DP division / nouveau PLU

Question :

DP de division accordée en 2013. La DP prévoyait la création de 3 lots. Je viens de recevoir un PC sur le 3ème lot, la parcelle se situe en zone AUa du PLU actuel. Puis-je accorder le PC sur la base de la DP accordée en 2013 ou vu que les 5 ans de cristallisation sont caducs je ne peux pas l'accorder ?

Réponse :

Il faut distinguer 2 choses :

- les règles de procédure
- les règles de fond

La DP de division relève de la procédure : il s'agit d'une formalité autorisant la création d'un lotissement, à savoir la division d'un terrain en vue d'y créer des lots destinés à être bâtis (sans voies, espaces ou équipements communs aux lots). Les terrains issus de la division sont juridiquement inclus dans le lotissement sans limite de durée.

La cristallisation des 5 ans à compter de la non-opposition à DP ([L. 442-14](#)) concerne les règles de fond.

Vous dites que le PC en cours d'instruction se situe en zone AUa du PLU actuel : si ce qui vous inquiète c'est que la zone n'est constructible que sous forme de lotissement, il n'y a pas de souci car comme dit supra, le terrain d'assiette se situe bien dans un lotissement, sans limite de durée.

Les nouvelles règles de fond (règlement du PLU) sont applicables au projet.

Défrichage / DP / non

Les défrichements ne sont pas soumis à DP au titre de l'urbanisme mais à autorisation au titre du code forestier.

Le code de l'urbanisme régit les coupes et abattages d'arbres ([R. 421-23](#)) mais ici il s'agit bien d'un défrichage puisque le pétitionnaire veut définitivement supprimer les arbres pour faire de la culture céréalière.

A noter que le code de l'urbanisme :

- interdit les défrichements en espaces boisés classés ([cf L. 113-2](#))
- régit l'articulation entre les permis et le défrichage : si un projet (PC ou PA) nécessite un défrichage, l'autorisation de défrichage doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ([L. 425-6](#)) et les délais d'instruction sont modifiés ([R.423-29](#))

Si monsieur Leonard a dit que le projet ne nécessitait pas d'autorisation en l'espèce, le pétitionnaire peut entreprendre ses travaux.

Je vous invite à lui renvoyer sa DP en l'état en l'informant que le défrichage n'est pas soumis à DP.

Changement de destination / stationnement

Si le bâtiment existant n'est pas un ERP il y a effectivement un changement de destination si le pétitionnaire veut le transformer en ERP (magasin ,bar et salle de jeux).

Le changement de destination, comme vous l'avez noté, est soumis à DP ([R. 421-17](#)) ou à PC s'il s'accompagne de modifications des structures porteuses ou de la façade du bâtiment ([R. 421-14](#)).

En principe, les règlements de POS/PLU imposent les mêmes normes de stationnement aux changements de destination qu'aux nouvelles constructions. Je vous invite à vérifier dans le règlement concerné.

Clôture sur domaine public

Question :

Un particulier a déposé une DP pour édifier une clôture à l'avant de sa propriété mais actuellement cette clôture empiète sur le domaine public. La commune est en train de refaire tout l'aménagement de la voirie à cet endroit et compte vendre à cette personne un bout du domaine public. Mais le domaine public étant inaliénable, la commune doit établir un PV d'arpentage avec un géomètre et déclassement la parcelle avant de pouvoir la vendre, si je ne me trompe pas ? Si mes souvenirs sont bons, il n'est plus nécessaire de procéder à une enquête publique pour déclasser de la voirie, une simple délibération en CM suffit ? Il me semble qu'un article du code de la voirie le prévoit ...Est-

ce que pour cette DP je dois faire un refus immédiatement ou je peux demander une occupation temporaire du domaine public conformément à l'article R 431-13 du CU le temps que la commune procède au déclassement ?

Réponse :

- sur l'occupation temporaire du domaine public :

L'article [R. 431-13](#) n'est applicable qu'aux permis de construire.

Cf son classement dans le code :

Titre III : Dispositions propres aux constructions

Chapitre Ier : Dispositions générales

Section 2 : Dossier de demande de permis de construire

et cf le corps de texte : "Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

Confirmation dans la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable (cerfa N° 51434#08) : L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public figure en PC10 et PCMI20 ; il n'y a rien à ce sujet dans la partie DP.

Vous ne pouvez demander que les pièces qui sont expressément prévues par le code de l'urbanisme. Par conséquent, l'occupation temporaire n'étant pas prévue pour les DP l'opposition à DP s'impose si le pétitionnaire s'implante sur domaine public.

- sur le déclassement de la voirie communale :

L'article [L. 141-3](#) du code de la voirie routière dispose :

"Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie."

Terrain non desservi par le réseau d'assainissement

Question :

Dossier de PC pour maison individuelle. Ce dossier a été envoyé à la communauté de communes pour les réseaux eau et assainissement et j'ai eu en retour un avis qui me pose problème. Ce dernier précise que l'alimentation en eau potable est suffisante, mais qu'il n'y a pas de réseau existant pour

l'assainissement. En observation, il est mentionné que la communauté de communes prévoit une extension du réseau d'assainissement et que le projet est en phase d'étude. Je voulais savoir quelle décision proposer à la commune. Je me vois mal demander un ANC ou un équipement propre au pétitionnaire sachant que les travaux seront entrepris d'ici la fin de l'année. Dois-je faire un refus sur la base du L. 111-11 bien que sans qu'une date soit annoncée, les travaux auront lieu.

Réponse :

Vous avez bien ciblé le texte applicable en l'espèce, à savoir l'article [L. 111-11](#).

Celui-ci dispose "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."

Il en ressort donc que le permis de construire doit être refusé 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 les travaux d'extension du réseau d'assainissement doivent être exécutés.

Cependant, vous dites que les travaux seront entrepris d'ici la fin de l'année : vous disposez donc bien d'un délai ?

En ce qui concerne l'ANC, je suppose qu'il n'est pas autorisé dans la zone en question : vérifiez dans le règlement du PLU : si le règlement dit que les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement, l'ANC ne peut pas être accepté. Si le terrain n'est pas desservi, on applique le L. 111-11.

Concernant le raccordement au réseau par équipement propre, ce n'est possible que pour l'eau potable et l'électricité, jusqu'à 100 m, pas pour l'assainissement ; cf [L. 332-15 al. 4](#) : "L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures."

Non respect du permis de construire

Je récapitule la situation : Un PC a été accordé pour un hangar de stockage de matériel agricole en zone Ac du PLU de Ruelisheim. Le pétitionnaire ne respecte pas son permis dans la mesure où d'une part, il va y mettre des chevaux (ce qui ne serait pas autorisé par le PLU) et d'autre part, il a créé un accès différent de celui prévu et qui par ailleurs avait fait l'objet d'un précédent refus de PC.

Effectivement, votre intuition est bonne, le maire ne peut pas retirer le PC pour ces motifs.

Un retrait de PC n'est possible que **si le PC est illégal**, ce qui n'est pas le cas ici a priori (un PC est illégal s'il n'est pas conforme aux règles d'urbanisme applicables).

En l'espèce le PC est conforme aux règles, c'est le pétitionnaire qui ne respecte pas le PC. Dans ce cas on est dans l'hypothèse d'une infraction pénale, qui nécessite de dresser un PV pour enclencher la procédure pénale. A noter qu'on ne peut pas faire de procès d'intention au pétitionnaire en ce qui concerne les chevaux. Il faut donc attendre que les chevaux soient là pour dresser PV.