

## Préfecture

Direction des relations avec les collectivités locales  
Bureau du contrôle de l'urbanisme  
et des autorisations de construire  
[pref-drcl-urbanisme@yvelines.gouv.fr](mailto:pref-drcl-urbanisme@yvelines.gouv.fr)

### Irrégularités fréquemment constatées en 2015

#### 1. Les autorisations d'urbanismes

| Non conformité aux règles des articles du PLU / autres         | Règles applicables – Règles jurisprudentielles   |
|--|--|
| Article 1 et 2<br>(types d'occupation interdites / autorisées) | <p>Depuis l'intervention de la loi du 13 décembre 2000, le règlement n'a plus à mentionner la liste des activités ou occupations interdites ou soumises à conditions, les articles 1 et 2 des règlements de zone sont donc facultatifs.</p> <p>En l'absence de renseignement des articles 1 et 2, les auteurs du PLU entendent donc admettre <i>a priori</i> toutes les constructions et utilisations des sols, hormis celles qui ne correspondent pas à la vocation générale de la zone, telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme, ou qui sont incompatibles ou non conformes à une norme ou un document supérieurs.</p> <p>Ainsi une maison individuelle ne pourra pas être considéré comme un bâtiment en rapport avec l'exercice d'une activité agricole.</p> <p>Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou conditionné est donc présumé autorisé sans conditions.</p> |
| Article 3<br>(accès et voirie)                                 | <p>Un permis de construire est légalement refusé lorsque le projet doit s'implanter sur un terrain enclavé.</p> <p>Le propriétaire qui allègue bénéficier d'une servitude de passage sur une parcelle voisine doit en apporter la justification avant la délivrance du permis de construire.</p> <p>Un terrain doit être regardé comme enclavé et par suite inconstructible si, à la date à laquelle il est statué sur la demande de permis de construire, il n'a pas d'accès direct à la voie publique et que le propriétaire ne dispose pas d'une servitude de passage régulièrement obtenue par voie judiciaire ou conventionnelle sur un fonds voisin et permettant cet accès</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>En tout état de cause, l'ensemble des problèmes d'accès doit être réglé avec le permis de construire qui ne peut, sous peine d'illégalité, renvoyer à une concertation ultérieure avec les services administratifs</p> <p>Aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme : « <i>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...]</i> ». Cette disposition fait obligation à l'autorité administrative compétente de s'assurer que le terrain d'assiette du projet est desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques requises par les textes précités. Le cas échéant, elle s'assurera que le pétitionnaire dispose d'une servitude de passage permettant l'accès à cette voie...</p> |
| Article 4<br>(accès réseaux)  | <p>Pour ce qui concerne les équipements publics, le certificat d'urbanisme peut être négatif, en raison de l'insuffisance des équipements publics existants ou prévus. L'autorité qui les délivre peut déclarer un terrain inconstructible lorsqu'elle n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par quelle collectivité publique ces travaux pourront être exécutés.</p> <p>Une réponse ministérielle (RM n°29891 JOAN du 8 novembre 1999) rappelle que la mention de réseaux publics suffisants, dans le certificat d'urbanisme, garantit une possibilité d'accès aux réseaux publics existants. Sont pris en considération les réseaux existants ou prévus.</p>   |
| Article 6<br>(implantation par rapport aux voies et emprises publiques)   | L'implantation d'un immeuble collectif ou d'une maison individuelle doit respecter la marge de recul prévue au PLU pour une voie stratégique appartenant au ministère de la défense   |
| Article 7<br>(limites séparatives)  | Les balcons et les escaliers extérieurs sont considérés comme des éléments indissociables de la construction et doivent être pris en compte dans le calcul de la marge d'isolement.   |
| Article 8<br>(implantation construction par rapport à une même propriété) | <p>La circonstance qu'une passerelle ou un escalier relie deux bâtiments ne suffit pas à les faire regarder comme étant des constructions contiguës.</p> <p>De même des bâtiments distincts édifiés sur un volume en sous-sol commun n'en forment pas pour autant une construction unique et la circonstance qu'ils soient reliés entre eux par un escalier et un portique ne suffit pas à les faire regarder comme des bâtiments contigus.</p>   |
| Article 9<br>(emprise au sol)   | Pour le calcul de l'emprise au sol du projet, le pétitionnaire doit prendre en compte la surface de la terrasse. En effet, au sens du livre IV du code de l'urbanisme « les terrasses sont constitutives d'emprise au sol dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés ».  |
| Article 10<br>(hauteurs des constructions)                                | La mesure de la hauteur des façades se fait généralement par rapport au terrain naturel (niveau du sol existant avant travaux) et non par rapport au terrain fini (niveau du terrain après travaux).  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Article 13<br/>(espaces plantés)</p>                              | <p>Par exemple, lorsque le terrain d'assiette du projet se trouve dans un « espace paysager à protéger », les travaux ne doivent pas compromettre par leur caractère et ceux nécessaire à leur entretien et à leur mise en valeur le dit espace paysager à protéger. Ainsi, lorsqu'une destruction partielle est autorisée, elle doit être compensée par des aménagements de qualité au moins équivalent.</p>  |
| <p>Dispositions générales du PLU</p>                                 | <p>En application de l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ». Ainsi, il convient, dans le cas d'une division de terrain, d'appliquer le règlement du PLU à l'ensemble de la parcelle, l'exception étant son application lot par lot, dès lors que les dispositions générales du PLU prévoient d'y déroger.</p>   |
| <p>Aménagement des établissements recevant du public (ERP)</p>       | <p>Une autorisation délivrée à un établissement recevant du public (ERP) est entachée d'illégalité en raison du défaut de consultation préalable du Service départemental d'incendie et de secours et de la sous-commission d'accessibilité.</p>   |
| <p>Dossiers transmis incomplets</p>                                  | <p>Le dossier n'ayant pas été transmis dans son intégralité, la demande de pièces a pour effet d'interrompre le délai de 2 mois imparti au contrôle de légalité qui ne débutera qu'à partir de la transmission complète de l'acte.</p>   |
| <p>Dossiers d'actes d'occupation du sol (AOS) transmis par ACTES</p> | <p>Les actes d'occupation du sol ne sont, pour le moment, pas télé-transmissibles et ce, pour la raison que les services de l'État ne disposent pas actuellement des outils et des moyens nécessaires pour pratiquer le contrôle de ces actes sur écran.</p> <p>Une réflexion interministérielle est menée afin de mettre au point une maquette des actes d'occupation du sol, à l'instar des documents budgétaires; C'est pourquoi il est demandé aux collectivités de continuer l'envoi traditionnel de ces documents au représentant de l'État.</p>   |
| <p>Sursis à statuer<br/>(article L111-8 du code de l'urbanisme)</p>  | <p>Le sursis à statuer doit être motivé et l'autorité compétente doit faire connaître les « considérant » de fait ou de droit qui ont constitué le fondement de la décision. En outre, la décision de sursis à statuer doit indiquer le délai dans lequel le demandeur pourrait confirmer sa demande (dans les 2 mois suivant l'expiration du délai de validité du sursis à statuer). En l'absence d'une telle indication aucun délai ne peut être opposable au demandeur.</p> <p>Par ailleurs conformément à l'article L123-6 dernier alinéa du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU. Par contre la jurisprudence s'accorde sur le fait qu'il ne peut être sursis à statuer en cas de modification d'un POS.</p> |
| <p>Forme de l'acte</p>   | <p>Le nom et le prénom du signataire de l'arrêté d'autorisation doivent être précisés. De même, l'arrêté doit être signé.</p> <p>En effet, l'article 4 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des</p>   |

|   |  |
|---|--|
|   | citoyens dans leurs relations avec leur administration indique: « Toute décision prise par l'une des autorités administratives mentionnées à l'article 1 <sup>er</sup> (et notamment les administrations de l'État et les collectivités territoriales) comporte outre la signature de son auteur, la mention en caractères lisibles, du prénom, du nom et de la qualité de celui-ci ». |
| Superficie minimale des terrains constructibles | La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) a modifié l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé la superficie minimale des terrains constructibles dans les règlements des PLU   |

## 2. Le droit de préemption urbain

|  |   |
|--|---|
| Champ d'application du DPU (biens soumis)<br>Art L.213-1 C.Urb | La loi ALUR a étendu le champ d'application du DPU- Sont désormais soumis au DPU :<br>- les immeubles construits ou acquis, propriété des organismes HLM,<br>- les cessions de la majorité des parts des SCI...à l'exception des SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4 <sup>e</sup> degré inclus,<br>- les cessions d'immeubles bâtis achevés depuis plus de quatre ans (au lieu de dix)   |
| Périmètre du DPU<br>Art. L211-1 à L. 211-7 C.Urb               | Le DPU est ouvert aux communes dotées d'un POS rendu public ou d'un PLU approuvé sur tout ou partie des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future (zones A et AU), dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinés à la consommation urbaine, dans les périmètres définis par un PPR.<br><b>Par conséquent, il n'est pas possible d'étendre le périmètre de ce droit à l'ensemble du territoire communal.</b>  |
| Exercice du DPU – Motivation Art L.2010-1 et L.300-1 C.Urb     | Toute décision de préemption doit être motivée et « mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé » . il s'agit d'une formalité substantielle , son absence entache la décision d'illégalité.<br>Le titulaire du DPU peut légalement exercer ce droit que :<br>- s'il justifie à la date à laquelle, il l'exerce de la réalité d'un projet d'action ou opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés par l'article L.300-1 du C.urb,<br>- s'il fait apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption .<br><br>La mise en œuvre du DPU doit répondre à <b>un intérêt général.</b>   |
| DPU Renforcé (instauration)<br>Art. L.211-4 C.Urb              | L'article L. 211-4 du code de l'urbanisme énonce, la liste des aliénations et cessions sur lesquelles le droit de préemption ne peut être exercé.<br><br><b><i>Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. »</i></b><br><br>Il ressort de ces dispositions, que l'instauration du droit de préemption renforcé aux fins d'intégrer les aliénations et cessions ordinairement exclues du droit de préemption urbain doit être, contrairement au droit de préemption simple, décidé par une délibération motivée en application du dernier alinéa dudit article. |
| Avis des Domaines<br>Art. R. 213-21 C.Urb                      | Demander un avis au directeur des services fiscaux (Domaines) est obligatoire lorsque le prix de vente du bien est supérieur à 75 000€.   |

### **3. Les PLU**

|  |  |
|--|--|
| Règlement du PLU<br>Art L.123-1 C.Urb                                      | Un PLU ne peut contenir que des éléments prévus par la loi. L'article L123-1 du C.Urb n'autorise pas les auteurs d'un PLU à limiter le nombre d'autorisations d'urbanisme qui pourraient être délivrées sur le sol communal pour une période donnée. |
| Compatibilité du PLU avec les directives du SDAGE<br>Art. L.111-1-1 C. urb | Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et en l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les directives du SDAGE  |