



Direction Départementale des
Territoires de la Haute-Garonne

PRÉFET DE LA
HAUTE-GARONNE

DDT31 Info
Un service de l'État à vos côtés

Spécial Droit des sols

Contact : Service Territorial - Bureau ADS

Cette lettre propose une veille sélective des nouveautés réglementaires et juridiques en matière d'application du droit des sols.

Jurisprudence

Distinction entre combles et étage pour l'application de l'article 10 du PLU limitant la hauteur à deux niveaux et un comble ainsi qu'à une hauteur maximale exprimée en mètres

Des espaces de stationnement engazonnés peuvent-ils être comptabilisés dans les espaces verts ?

Avril 2019



[Conseil d'État du 6 décembre 2017, M. Sadoun, n° 399524](#)

Cette décision précise, l'un des critères qui permet de distinguer comble et étage lorsque le règlement du PLU recourt à ces notions pour fixer la règle de hauteur des constructions.

Ce critère est celui de la **hauteur sous plafond**. Selon l'art R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, la hauteur sous plafond des logements habitables doit être **supérieure à 1,80 m** pour considérer qu'on est en présence d'un **étage**.

En revanche, la décision ne précise pas que **le seul fait qu'une partie seulement de la surface de plancher d'un tel espace soit d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m** permette, à lui seul, de retenir qu'il s'agit d'un comble.

[Conseil d'État, 9 mai 2018, M. Thomé, n° 411247](#)

Selon la définition du règlement du PLU les **espaces verts** doivent être **visibles en permanence** et non pas susceptibles d'être masqués par le stationnement des véhicules.

Il résulte de cette définition que les espaces engazonnés, même en pleine terre qui constituent des places de stationnement, ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

Notion de bâtiment nécessaire à une exploitation agricole ou forestière : refus de réhabilitation d'une « maison vigneronne » dans un secteur non constructible de la carte communale

Gens du voyage : les règles relatives aux résidences mobiles de loisirs ne s'appliquent pas si celles-ci constituent un habitat permanent

Permis de construire : pas de contestation au-delà d'un an après l'affichage sur le terrain

Conseil d'État, 5 octobre 2018, n°409239

Dans les zones non constructibles de la carte communale, seuls sont admises les constructions compatibles avec l'activité agricole et forestière.

Le conseil d'État rappelle que l'**administration**, pour vérifier que la construction projetée est nécessaire à cette exploitation, doit **s'assurer** au préalable de la **réalité de l'exploitation agricole** ou forestière, laquelle est caractérisée par l'**exercice effectif** d'une activité agricole ou forestière d'une **consistance suffisante**.

Pour juger que l'activité viticole du requérant ne caractérisait pas une exploitation agricole et que la construction n'était pas nécessaire à une telle exploitation, le juge a relevé que le demandeur n'apportait **aucune précision quant aux conditions concrètes de son activité**, qu'il exerçait une activité professionnelle de garagiste et que les surfaces exploitées étaient sensiblement inférieures à la superficie minimale d'installation dans l'Hérault pour la culture de la vigne.

Conseil d'État, 9 novembre 2018, n° 411010

Dans cette décision, le Conseil d'État précise que l'installation des **résidences mobiles qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage** est régie par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ainsi que les **articles L. 444-1 et R. 421-23 CU**.

Ces dispositions indiquent les conditions dans lesquelles ces résidences peuvent faire l'objet d'une installation sur le terrain de leur propriétaire ou en zone non constructible (Stecal).

Dans ces conditions, les articles **R. 111-42 et R. 111-49** CU réglementant l'installation de **résidences mobiles de loisir et de caravanes** ne sont pas applicables à l'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

Conseil d'État, 9 novembre 2018, n° 409872

Sept ans après la délivrance d'un permis, des voisins contestent l'autorisation accordée, estimant que l'affichage de l'acte sur le terrain était irrégulier car il n'indiquait pas les délais et voies de recours.

Dans le cas où l'**affichage du permis** n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2 CU, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A 424-17, un **recours contentieux** doit néanmoins, pour être **recevable**, être présenté dans un **délai raisonnable** à compter du premier jour de la période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain. En règle générale, un **délai excédant un an** ne peut être regardé comme raisonnable.

**Lotissement : point
de départ du délai
de cristallisation :
art L. 442-14 CU**

[CE 19 juillet 2017, M. et Mme Guillon-Cottard, n° 396775](#)

Cette décision précise que le délai de 5 ans prévu par l'article L. 442-14 court à compter de la **date de réception, par l'administration de la déclaration d'achèvement attestant l'achèvement et la conformité des travaux** (DAACT).

Toute **contestation par l'administration** de la conformité des travaux ayant fait l'objet de cette déclaration d'achèvement est **sans incidence sur le démarrage du délai de 5 ans**.

Par ailleurs, la **loi Elan** a **clarifié la rédaction de l'article L. 442-14** afin d'écartier une interprétation littérale de cet article qui conduisait certains instructeurs à délivrer le permis de construire au regard des **règles existantes au jour de l'achèvement des travaux** et non au **jour de la délivrance du permis d'aménager**. Ainsi, dans l'hypothèse où un nouveau PLU entrait en vigueur entre la délivrance du permis d'aménager et l'achèvement des travaux du lotissement, cela pouvait remettre en cause le mécanisme de cristallisation.

Désormais, pour les lotissements soumis à permis d'aménager :

- le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions sur le fondement de dispositions nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager
- le délai de 5 ans de cristallisation des droits court à compter de la réception de la déclaration d'achèvement.

[Conseil d'État, 28 décembre 2018, n° 408743](#)

**Prise en compte
de la destination
initiale d'une
construction en
cas d'abandon de
longue durée**

Si l'usage d'une construction résulte en principe de la destination figurant à son permis de construire, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction. Il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables.

Lotissements : Pas de possibilité de délivrance anticipée d'un permis de construire groupé de maisons individuelles dès la délivrance du PA

Contentieux : le juge qui annule une décision de refus ne peut pas octroyer lui-même l'autorisation d'urbanisme

PLU et usage de matériaux d'imitation

[Question écrite n° 51402](#) de M. Alain Chrétien, JOAN, 21 mars 2017, p. 2394.

L'article R. 442-18 c) permet la délivrance des permis de construire sur les lots dès la délivrance du permis d'aménager, sans attendre la DAACT. Toutefois, le bénéficiaire du permis de construire ne pourra mettre en œuvre son permis que lorsque les travaux desservant son lot seront réalisés.

En outre, l'article susvisé précise à ce sujet que « **lorsque la construction est une maison individuelle** au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation », cette possibilité n'est pas ouverte qu'il s'agisse de **maisons réalisées individuellement** ou dans le cadre d'un **permis groupé**, pour lesquelles les permis de construire seront délivrés dans les conditions prévues aux a et b de l'article R. 442-18 CU.

Cette possibilité dont l'objectif est de réduire les délais des opérations de construction **exclut de fait les maisons individuelles, quel qu'en soit leur nombre**, et ce dans un souci de protection des acquéreurs.

[Question écrite n° 04276](#) de M. Jean-Claude Carle publiée au JO Sénat Q, 05 avr. 2018

Cette réponse rappelle la définition de l'annexe issue du lexique national d'urbanisme -MCT : « construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions. Elle peut être accolée ou non à la construction principale ». Elle précise que la possibilité d'implanter des annexes en zone A et N des PLU **ne s'appliquent pas aux secteurs non constructibles des cartes communales**, dans lesquels seuls sont admis les extensions des constructions existantes (**art R. 161-4 CU**).

[Rép. Min. n° 01509](#) de M. Jean-Louis Masson / JO Sénat Q, 11 oct. 2018

L'usage de matériaux d'imitation sur les bâtiments, par exemple les imitations de bois, peut-il être interdit par le règlement du PLU ?

L'article L. 151-18 CU prévoit que le règlement du PLU

Dispositions applicables aux autorisations d'urbanisme délivrées après l'annulation d'un PLU

peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions (...) et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Les règles auxquelles les constructions et les clôtures peuvent être soumises dans le PLU concernent donc les **caractéristiques formelles de chaque élément architectural, tel que les toitures, les ouvertures ou les ouvrages en saillie ainsi que les règles d'aspect extérieur** contribuant à la qualité de leur insertion dans le milieu environnant, telles que les couleurs de ces éléments architecturaux.

Cependant, la **loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux**, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites patrimoniaux remarquables. (ex : l'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit).

En dehors de ces secteurs, **seul l'aspect du revêtement de la construction** pourra être **réglementé** sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.

Rép. Min. n° 6593 de M. Jean-Louis Masson, JO Sénat 20 déc. 2018

En application de l'article L. 600-12 CU, lorsqu'un SCOT, PLU, POS ou carte communale est annulé ou déclaré illégal, le **document immédiatement antérieur est remis en vigueur**.

Cette disposition prend effet à la date du prononcé du jugement, soit sa date de lecture. Ainsi, les autorisations d'urbanisme doivent être délivrées au regard des **règles remises en vigueur dès la lecture du jugement**.

Toutefois, ce principe doit désormais s'articuler avec le **nouvel article L. 600-12-1** qui limite les effets de l'illégalité des documents d'urbanisme sur les autorisations d'urbanisme. En effet, l'article précité prévoit que « **l'annulation** ou la déclaration d'illégalité d'un SCOT, d'un **PLU**, d'une **carte communale** sont **sans incidence** sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols délivrées antérieurement à leur prononcé, dès lors qu'elles reposent sur un **motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet**.

Ce dispositif n'est pas applicable aux **refus de permis de construire ou décisions d'opposition à déclaration préalable**