



## ACTUALITE ET RAPPELS DU DROIT DE L'URBANISME

JUIN 2024


### OBTENTION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME, ET APRES ?

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme a l'obligation de transmettre certaines pièces à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement. En fonction de la nature du projet, le pétitionnaire doit parfois, en supplément de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), fournir une/des attestation(s).

Ces attestations permettent de déclarer la conformité ou le respect à différentes règles de construction, par exemple, l'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale...

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, certaines se sont ajoutées à la liste tandis que d'autres ont fait l'objet de modifications, on retrouve ainsi dans le bordereau du formulaire cerfa DAACT n°13408\*10 :

- L'attestation du respect de la **réglementation d'accessibilité** dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap,
- L'attestation du respect de la **réglementation acoustique**<sup>1</sup> des bâtiments d'habitation neufs,
- L'attestation de prise en compte du phénomène de **retrait-gonflement des sols argileux** pour les maisons individuelles situées dans une zone d'exposition moyenne ou forte<sup>2</sup>.

 Dans le cas d'une demande de permis de construire ou d'aménager, une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) devra être déposée avant tout commencement des travaux.

#### Pièces à joindre selon votre projet

 Cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

<input type="checkbox"/> AT.1 – L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 122-30 et 35 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;	<input type="checkbox"/> AT.4 – L'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-26 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-2 du code de l'urbanisme] ;
<input type="checkbox"/> AT.2 – Dans les cas prévus par les 4 <sup>e</sup> et 5 <sup>e</sup> de l'article R. 125-17 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 125-1 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;	<input type="checkbox"/> AT.5 – L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R. 122-32 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-3 du code de l'urbanisme].
<input type="checkbox"/> AT.3 – L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme] ;	
Ou	
<input type="checkbox"/> AT3-1 – Une attestation de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme] ;	

### REGIME APPLICABLE AUX ANTENNES-RELAIS DE RADIOTELEPHONIE MOBILE

Le Conseil d'Etat, dans son avis en date du 21 mars 2024 n°490536, a apporté des précisions sur la question des antennes relais, en matière d'autorisation du droit des sols, reprises dans le tableau ci-dessous.

	ANTENNES-RELAIS DE RADIOTELEPHONIE MOBILE <sup>3</sup>			
Surface de plancher et emprise au sol*	≤ 5 m <sup>2</sup>	≤ 5 m <sup>2</sup>	5m <sup>2</sup> ≤ SP/ES ≤ 20m <sup>2</sup>	> 20 m <sup>2</sup>
Hauteur	≤ 12m	> 12 m	Indéfinie	Indéfinie
Formalité	Aucune	Déclaration préalable	Déclaration préalable	Permis de construire

\*La surface de plancher (SP) et emprise au sol (ES) évoquées dans le tableau correspondent à la surface de plancher /emprise au sol des locaux et installations techniques. En revanche, l'emprise au sol susceptible d'être créée par les pylônes n'entre pas en compte dans ledit calcul.

<sup>1</sup> Article R462-4-3 du CU

<sup>2</sup> Article. R462-4 du CU

<sup>3</sup> Art. R. 421-9 c) et j) du CU et décret n°2018-1123 du 10 décembre 2018.

## AFFICHAGE DE L'AUTORISATION D'URBANISME SUR LE TERRAIN

Pour rappel, le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme a l'obligation d'installer un **panneau<sup>4</sup> visible de la voie publique** décrivant le projet.

**DÉCLARATION PRÉALABLE**  
Construction ou travaux

N° DÉCLARATION : \_\_\_\_\_

En date du : \_\_\_\_\_

Bénéficiaire(s) : \_\_\_\_\_

Nature des travaux : \_\_\_\_\_

Surface de plancher autorisée : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Hauteur de la/les construction(s) : \_\_\_\_\_ m

Surface des bâtiments à démolir : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Superficie du terrain : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nom de l'architecte, auteur projet architectural : \_\_\_\_\_

Date affichage permis en mairie le : \_\_\_\_\_

Le dossier peut être consulté à la Mairie de : \_\_\_\_\_

**Droit de recours :**  
Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des plans mentionnés à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R.600-1 du code de l'urbanisme).

Signalétique.biz

**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**

Il doit s'agir d'un panneau rectangulaire dont les dimensions sont **supérieures à 80 centimètres**, et indiquant notamment :

- le nom du bénéficiaire,
  - le nom de l'architecte si le projet est concerné,
  - la date de délivrance,
  - le numéro du permis,
  - la nature du projet,
  - la superficie du terrain,
  - l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, ...
- le délai de recours.

Il doit être installé pendant toute la durée du chantier de sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles pendant toute la durée de l'affichage.

Le **délaï de recours** des tiers commence à courir à compter de l'affichage du panneau sur le terrain pour une **durée de 2 mois**.

**Attention**, lorsque le panneau ne mentionne pas une/des **information(s) dite(s) substantielle(s) précitée(s)** (exemple : numéro du permis, nom du bénéficiaire...) le délai de recours ne débute pas.

Dans ce cas, les tiers disposent d'un **délaï de 6 mois après l'achèvement des travaux** pour contester la décision.

En revanche, selon la jurisprudence Czabaj du Conseil d'Etat du 13 juillet 2016 n°387763, si l'oubli concerne précisément la mention **des délais de recours** sur l'affichage de l'autorisation d'urbanisme, cela a pour conséquence de porter **le délaï de recours des tiers à 1 an**.

## LE DRIVE EST-IL CONCERNE PAR L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE ?

Dans l'**arrêt société Cora du Conseil d'Etat en date du 14 mai 2024 n°469687**, la haute juridiction administrative est venue rappeler que les drives entrent dans le champ d'application de l'article L. 752-16 du code de commerce : par conséquent, ces derniers sont **soumis à autorisation d'exploitation commerciale**.

En s'appuyant sur cet article, il vient préciser que l'autorisation d'exploitation commerciale accordée doit porter « *sur chacune des pistes de ravitaillement* » mais aussi sur « *la surface, exprimée en mètres carrés, des pistes de ravitaillement et des zones, bâties ou non bâties, dans lesquelles la clientèle est susceptible de se rendre à pied pour retirer ses achats au détail commandés par voie électronique* ».



On entend par **piste de ravitaillement** l'emplacement où un véhicule peut s'approvisionner (y compris les places de stationnement dédiées). Le nombre de pistes de ravitaillement correspond au nombre maximum de véhicules pouvant s'approvisionner au drive simultanément.

**L'emprise au sol** à prendre en compte est celle des « *surfaces bâties ou non, affectées au retrait des marchandises* » soit :

- la surface des auvents ;
- les zones de retrait de marchandises y compris la zone de stockage des colis préparés ;
- les zones d'accueils de la clientèle.

Les entrepôts, chambres froides, locaux sociaux ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul.

**Le drive fait donc l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale** accordée selon les conditions précitées. Ainsi, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, la **Commission départementale d'aménagement commercial** devra être consultée pour avis conforme. La mairie doit lui transférer le dossier dans les 8 jours à compter de son dépôt. En cas d'avis défavorable, l'instruction du permis de construire sera suspendue. Le dossier sera examiné par la **Commission nationale d'aménagement commercial** pour avis. Si cette dernière émet elle aussi un avis défavorable, le permis de construction devra faire l'objet d'un refus.

<sup>4</sup> Articles A 424-15 à A 424-19 du CU

**CONTACT : Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, Service Urbanisme – 03.21.54.78.00**

La présente minute juridique est à destination exclusive des référents techniques des communes adhérentes au service communautaire mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols et de leurs élus. Elle n'a pas vocation à être diffusée publiquement et son contenu doit être considéré comme confidentiel. Sa diffusion n'est donc pas autorisée. La responsabilité de la CABBALR ne saurait être engagée sur les informations contenues dans cette minute juridique, qui ne sont diffusées qu'à titre informatif.