

LE PETIT MAG' DE L'URBANISME

newsletter trimestrielle - N°01 février 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BOUZONVILLOIS TROIS FRONTIÈRES

PRÉSENTATION DU SERVICE URBANISME

DOSSIER

*Les usoirs en Moselle,
Histoire, Utilisation Actuelle et
Réglementation*

JURISPRUDENCE URBAINE

*La péremption d'un permis
de construire : Analyse de
la jurisprudence et cadre
réglementaire*

QUESTIONS PRATIQUES

*Est-il nécessaire de déposer une
déclaration préalable dans le
cadre d'une réfection de toiture
ou d'un ravalement de façade à
l'identique ?*

*Une piscine peut-elle être
considérée comme une
extension de l'habitation ?*

*Le permis de démolir est-
il obligatoire pour toute
construction ?*

*Faut-il demander une
autorisation d'urbanisme pour
installer des ruches ?*

Mesdames, Messieurs les Maires,
Chers Collègues,

L'urbanisme est l'une des compétences majeures de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières, qui l'exerce en lien étroit avec chacune de vos Communes.

En effet, de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à la délivrance d'un permis de construire, les Mairies sont le premier interlocuteur des habitants sur ces questions.

Or, les normes et les règles en la matière évoluent constamment, avec toujours plus de complexité. Les élus et les secrétaires de mairie ne peuvent, par faute de temps, assurer une veille suffisante ou se former dans ce domaine, qui devient de plus en plus difficile à appréhender.

C'est pourquoi, j'ai souhaité, en lien avec le service urbanisme dirigé désormais par Léa BRACH, faciliter votre travail. Ainsi, la CCB3F pourra vous accompagner à travers cette « Lettre d'information trimestrielle », baptisée «Le petit mag' de l'urbanisme». Dans ces pages, nous vous informerons des nouveautés en matière de législation et vous apporteront des réponses aux questions les plus fréquemment posées sur le sujet.

Dans ce premier numéro, vous trouverez notamment une présentation succincte du service urbanisme de la CCB3F, de son rôle et des agents qui le composent. Le but est que vous puissiez ainsi identifier facilement les différentes personnes ressources à contacter selon vos besoins.

Je vous souhaite une agréable lecture et bien entendu, comme toujours, nous restons à votre écoute.

Très sincèrement,
Armel CHABANE,
Président de la CCB3F



POUR NOUS CONTACTER



Téléphone : standard 03 87 21 00 99 taper 1
Ligne directe 03 87 21 14 61
Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h00 / 13h30 - 17h30



contact.urbanisme@ccb3f.fr



3 bis Rue de France
57320 BOUZONVILLE



www.ccb3f.fr

PRESENTATION DU SERVICE

URBANISME

COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

Joignables du lundi au vendredi : 8h30 - 12h00 / 13h30 - 17h30



Léa BRACH

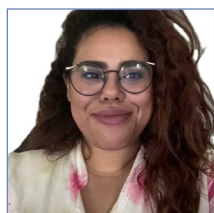
Cheffe du service urbanisme -

lea.brach@ccb3f.fr

ligne directe : 03 87 21 14 61 - 06 81 52 99 00

Instruction de tout type de dossier, spécialisée en architecture, art de bâtir et urbanisme.

Titulaire du diplôme d'architecte avec habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre.



Sara BELAAROUSSI

Instructrice des autorisations d'urbanisme et juriste -

sara.belaaroussi@ccb3f.fr

ligne directe : 03 87 21 14 61 - 06 85 14 01 16

Instruction de tout type de dossier, spécialisée en droit et gestion des contentieux.

Titulaire d'un master 1 en droit public et master 2 en droit des collectivités territoriales et coopération transfrontalière.



Martine LEYNIAC-SCHNEIDER

Agent administratif et instructrice des autorisations d'urbanisme -

martine.leyniac-schneider@ccb3f.fr

ligne directe : 03 72 60 60 87

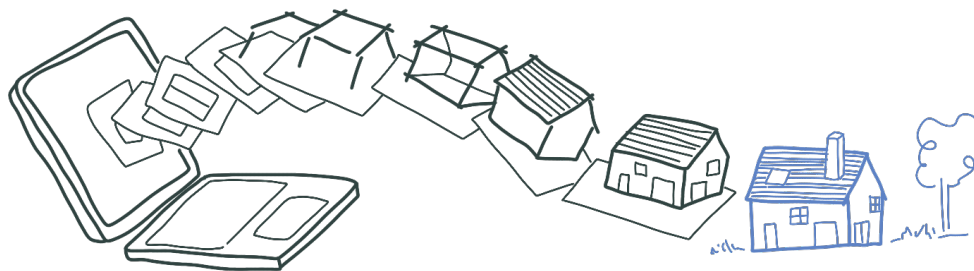
Instruction des certificats d'urbanisme de simple information et des déclarations préalables de panneaux photovoltaïques.

DEPUIS 2022

Dépôt des demandes dématérialisées

Votre commune et la CCB3F mettent à disposition un service dématérialisé via la plateforme : <https://ideau.atreal.fr>, gratuit et sécurisé, qui simplifie les démarches de dépôt et permet un suivi en temps réel des demandes.

A noter : Pour chaque type de demande d'autorisation d'urbanisme, une notice explicative est disponible en ligne sur le site de la CCB3F, rubrique «Service aux Habitants», «Déposer ma demande d'autorisation d'urbanisme».



Rappel des délais d'Instruction

Certificat d'urbanisme de simple information (CUa) : 1 mois - Certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) : 2 mois

Déclaration préalable de travaux (DP) : 1 mois

Permis de construire pour maison individuelle (PCMI) : 2 mois

Permis de construire autre que pour des maisons individuelles (PC) : 3 mois

Permis de démolir (PD) : 2 mois

Permis d'aménager (PA) : 3 mois

Ces délais peuvent être majorés dans les cas indiqués par les articles R423-24 à R423-37-3 du Code de l'Urbanisme. Par exemple, si le projet est situé dans une zone protégée (site patrimonial remarquable, aux abords d'un monument historique, etc.), il nécessite l'avis des Architectes des Bâtiments de France et le délai est prolongé d'un mois supplémentaire. Si le permis porte sur un établissement recevant du public (ERP), il nécessite l'avis des Sous commissions Départementales de sécurité incendie et d'accessibilité, et le délai initial est prolongé de 2 mois.

HISTOIRE, UTILISATION ACTUELLE ET RÉGLEMENTATION

Les usoirs, éléments distinctifs du paysage rural mosellan, sont bien plus que de simples bandes de terrain le long des routes. Leur gestion est cruciale pour préserver l'héritage culturel et fonctionnel de la région.

Histoire des usoirs

Historiquement, les usoirs servaient de lieux de dépôt pour le bois, les matériaux agricoles et comme chemins d'accès aux habitations et aux champs. En 1935, la Chambre d'Agriculture de la Moselle a entrepris de codifier les usages locaux des usoirs, une initiative approuvée par le Département et modifiée jusqu'en 1980.

Statut juridique

Un usoir est défini comme une bande de terrain le long des routes, allant jusqu'aux immeubles construits. En 2003, le tribunal des conflits a confirmé que les usoirs appartiennent au domaine public communal sauf preuve du contraire.

Utilisation actuelle

Aujourd'hui, les usoirs servent principalement aux riverains immédiats pour accéder à leurs propriétés, se garer, entreposer du bois ou autres matériaux, et créer des ouvertures sans restriction de distance.

Bien que destinés aux riverains, les usoirs doivent rester accessibles à d'autres

utilisateurs, sans gêner la circulation et l'exploitation des riverains immédiats.

Réglementation et droit d'usage

Les riverains ne peuvent pas clôturer un usoir sans autorisation ni effectuer des installations permanentes qui entraveraient la circulation. Les riverains dont les immeubles sont adjacents à l'usoir doivent pouvoir l'utiliser comme chemin d'accès, lieu de dépôt de matériaux, pour leurs activités agricoles, commerciales ou artisanales. Les propriétaires dont les immeubles ne jouxtent pas directement l'usoir peuvent également l'utiliser pour circuler à pied, avec du bétail ou des véhicules, afin d'accéder à leur propriété. Cependant, si ces activités sont amenées à gêner considérablement l'exploitation du riverain voisin, un autre accès doit être pris.

Les non-riverains, notamment les piétons, peuvent circuler sur les usoirs à condition de ne pas gêner les riverains.

Les aménagements comme l'engazonnement et la plantation sont permis à condition de ne pas gêner la circulation. Toute occupation sans autorisation peut être sanctionnée par la commune, qui dispose de mesures comme la mise en demeure et l'expulsion pour maintenir l'usage public des usoirs.

Rôle des communes

Les communes jouent un rôle crucial dans la gestion des usoirs. Elles doivent équilibrer les droits des riverains avec les besoins de la collectivité, en veillant à ce que les usoirs restent des espaces accessibles et fonctionnels. Leur mission inclut également la sensibilisation des riverains sur leurs droits et devoirs, et l'application des réglementations pour prévenir les conflits et préserver ce patrimoine unique.

EN RÉSUMÉ : la bonne gestion des usoirs contribue à la conservation du patrimoine mosellan et à l'amélioration du cadre de vie des communes. Les usoirs, espaces communs précieux, nécessitent une attention particulière pour garantir leur utilisation optimale et leur préservation.



Référence : "Codification des Usages locaux à caractère agricole" article 59 à 64 parue au Bulletin Officiel de la Moselle - 1980

LA PÉREMPTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Analyse d'une jurisprudence

Dans cette affaire M. B. contre la commune de Bièvres, le tribunal administratif de Versailles a statué sur la caducité d'un permis de construire. Accordé le 17 septembre 2015, le permis en question portait sur la construction d'un immeuble de trois logements. Cependant, le maire de Bièvres a constaté sa caducité le 13 juillet 2020, en raison de l'interruption des travaux pendant plus d'un an.

La décision reposait sur l'article R424-17 du code de l'urbanisme.

M. B. a contesté cette décision, expliquant que les travaux avaient commencé et que le chantier était en cours. Cependant, les constats réalisés par un agent assermenté ont révélé une progression insuffisante, voire inexistante des travaux pendant la période critique. Seuls des piquets et une ceinture de parpaings ont été mis en place pour délimiter la zone à bâtir. Trois constats en trois ans ont montré qu'il n'y avait eu aucune progression significative.

Le tribunal a donc confirmé la caducité du permis, soulignant que le simple commencement de travaux préliminaires ne suffisait pas à éviter la péremption si aucune avancée notable n'était observée.

Cette affaire souligne l'importance de maintenir une progression continue des travaux pour éviter la péremption d'un permis. Les tribunaux appliquent strictement les délais et conditions établis par la réglementation en matière de permis de construire, accordant peu de marge de manœuvre en cas d'interruption prolongée, même avec des travaux préliminaires.

Réglementation en matière de validité des permis de construire

Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme, tout permis de construire reste valide pendant trois ans à compter de sa délivrance. Toutefois, si les travaux ne débutent pas dans ce délai ou sont interrompus pendant plus d'un an, le

permis est considéré comme périmé. Il est donc essentiel pour les demandeurs de respecter ces délais et, le cas échéant, de demander une prolongation de la validité du permis. Il faut préciser qu'en cas de recours des tiers contre le projet, ce délai est interrompu dans l'attente de la décision finale de justice.

Il n'y a pas de définition exacte du commencement des travaux, mais une simple déclaration d'ouverture de chantier n'est pas suffisante sans progrès concret.

Il est possible sous condition de proroger le délai de trois ans d'une année, deux fois maximum, portant le total à cinq ans pour commencer les travaux. La demande est à formuler au moins deux mois avant la fin du délai de validité.



Quel délai pour terminer les travaux ?

Le Code de l'urbanisme stipule qu'il faut commencer les travaux dans les trois ans suivant l'obtention du permis. Cependant, une fois les travaux débutés, il n'existe pas de délai impératif pour les achever. Toutefois, pour maintenir la validité de l'autorisation d'urbanisme, il est crucial de ne pas interrompre le chantier pendant plus d'un an. Si une interruption d'un an ou plus survient après cette période de validité, l'autorisation serait considérée comme périmée. Déposer une nouvelle demande sera alors nécessaire pour pouvoir achever les travaux.

Il convient de noter qu'en cas de demande de prorogation ou de nouvelle demande, celle-ci peut être refusée si le Plan Local d'Urbanisme a évolué défavorablement depuis l'obtention du permis initial.

EN RÉSUMÉ : Le respect des délais et la progression régulière des travaux sont essentiels pour garantir la validité d'un permis de construire.

*Référence : Article R424-17 du code de l'urbanisme
CAA de VERSAILLES, 1ère chambre, 09/11/2023, 21VE03345*

EST-IL NÉCESSAIRE DE DÉPOSER UNE DÉCLARATION PRÉALABLE DANS LE CADRE D'UNE RÉFECTION DE TOITURE OU D'UN RAVALEMENT DE FAÇADE À L'IDENTIQUE ?

Tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant nécessitent une déclaration préalable, sauf pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires hors secteur protégé. Cela concerne autant les façades que les couvertures.

Les travaux de ravalement, qui consistent à remettre à neuf les façades ou la toiture sans changer leur état d'origine, sont considérés comme des travaux d'entretien et sont de ce fait exempts de demande d'autorisation s'ils sont effectués strictement à l'identique (mêmes matériaux, teintes, formes, pentes, etc.).

Au contraire, toute modification de l'aspect extérieur, comme le changement de teinte, de revêtements, ou des éléments d'architecture en façade (portes, fenêtres, etc.), nécessite une déclaration préalable.

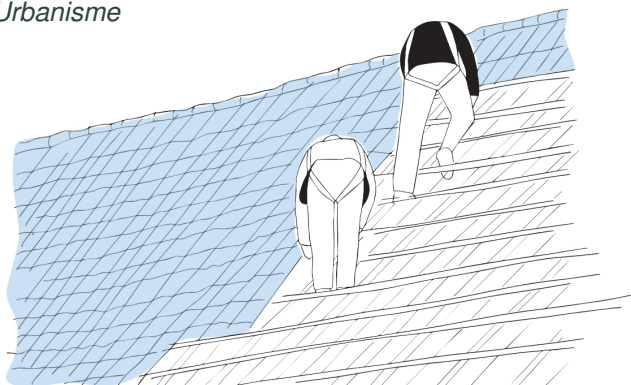
Dans tous les cas, la déclaration préalable reste obligatoire pour les constructions situées dans des secteurs spécifiques tels que les :

- Sites patrimoniaux remarquables classés
- Abords des monuments historiques
- Réserves naturelles
- Parcs nationaux
- Sites inscrits, classés ou en instance de classement,
- Élément identifié comme devant être protégé par un plan local d'urbanisme ou autre document d'urbanisme

Une délibération motivée du conseil municipal peut cependant exiger une demande d'autorisation pour des ravalements, même à l'identique.

En RÉSUMÉ : En dehors de ces secteurs spécifiques, les travaux de ravalement de façade et de toiture à l'identique, n'entraînant aucune modification de l'aspect extérieur, sont dispensés de formalités.

Référence : Article R421-17 et R421-17-1 du Code de l'Urbanisme



QUESTIONS PRATIQUES

UNE PISCINE PEUT-ELLE ÊTRE CONSIDÉRÉE COMME UNE EXTENSION DE L'HABITATION ?

Pour analyser cette question, on se base sur une jurisprudence du Conseil d'État concernant l'interprétation des règlements d'urbanisme.

Dans cette affaire, un maire avait délivré un permis de construire et un permis modificatif pour une extension d'une habitation existante située en zone NC, zone de richesses naturelles. Le projet incluait un cellier, un abri extérieur et une piscine. Le règlement du plan d'occupation des sols de la commune interdisait les constructions non liées aux activités agricoles, sauf pour la restauration et l'extension des constructions existantes. Le maire avait ainsi considéré la piscine comme une extension et avait approuvé le projet.

Cependant, le préfet de Vaucluse avait contesté le permis, affirmant qu'une piscine découverte ne pouvait pas être considérée comme une extension de l'habitation. Le tribunal administratif de Nîmes avait partiellement annulé le permis, notamment pour la piscine. La cour administrative d'appel de Marseille avait ensuite infirmé cette décision, jugeant que la piscine, implantée dans la continuité de la construction existante, faisait partie intégrante de l'habitation et constituait une extension conforme au règlement de la zone NC.

Le ministre du logement avait alors saisi le Conseil d'État pour demander l'annulation de cette décision. Le Conseil d'État a donc été dans l'obligation de se prononcer sur le statut juridique des piscines découvertes pour déterminer si elles pouvaient être définies comme «extensions d'habitation existante», autorisées en zone NC.

EN RÉSUMÉ : Dans sa décision, le Conseil d'État a confirmé la validité du permis de construire, clarifiant ainsi la qualification des piscines en tant qu'extensions à l'habitation. Il établit ainsi que pour qu'une piscine découverte soit considérée comme une extension de l'habitation, trois conditions doivent être remplies:

- Elle doit être située à proximité immédiate de l'habitation existante.
- Elle doit former avec l'habitation un même ensemble architectural.
- Le règlement du document d'urbanisme ne doit pas s'y opposer.

Référence : CE, 6ème / 1ère SSR , 15 avril 2016, n°389045, Mentionné dans les tables du recueil Lebon

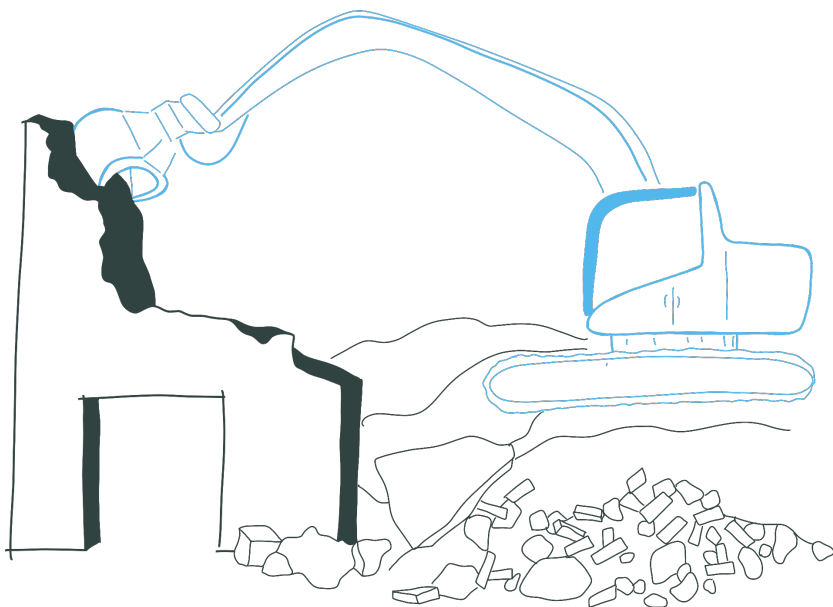
LE PERMIS DE DÉMOLIR, EST-IL OBLIGATOIRE POUR TOUT PROJET DE DÉMOLITION ?

Selon l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Il est également obligatoire lorsque la construction se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques ou encore lorsque la construction est située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière. De même, si elle est située dans un site inscrit, classé ou en instance de classement, ou encore si elle est identifiée par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme comme devant être protégée.

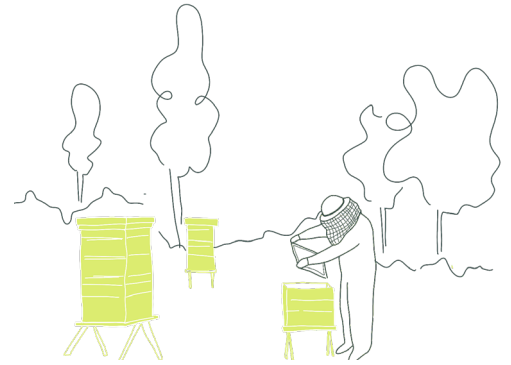
A noter tout de même que des exceptions existent à cette règle. Ne sont pas soumis à permis de démolir, les constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ou d'intérêt pour la sécurité nationale, des bâtiments menaçant, en ruine, immeubles insalubres ou si les démolitions ordonnées par une décision de justice définitive.

EN RÉSUMÉ : si le conseil municipal de la commune n'a pas décidé d'instituer le recours au permis de démolir, si aucun document d'urbanisme en vigueur sur la commune ne l'impose et si la construction ne relève pas d'une protection particulière, alors le dépôt d'une demande de permis de démolir n'est pas obligatoire.



Référence : l'article R421-27, R421-28, R421-29 et R421-3 du Code de l'urbanisme.

FAUT-IL DEMANDER UNE AUTORISATION D'URBANISME POUR INSTALLER DES RUCHES ?



Pour installer des ruches sur une propriété, voici ce qu'il faut retenir : Une déclaration préalable est nécessaire pour un rucher de plus de 5 m², et un permis de construire pour plus de 20 m² d'emprise au sol. Les ruches individuelles de moins de 5 m² ne nécessitent pas d'autorisation.

Normes de sécurité : Les ruches doivent respecter les distances minimales fixées par les articles L. 211-6 et L. 211-7 du Code rural. D'une manière générale, il faut prévoir : 10 mètres depuis une voie publique ou des habitations individuelles, 10 mètres des propriétés agricoles, 100 mètres des établissements collectifs. Ces distances ne s'appliquent pas si les ruches sont protégées par une clôture ou haie de 2 mètres de hauteur. Il est nécessaire de toujours vérifier le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, et le règlement de lotissement éventuel pour s'assurer qu'il ne contienne aucune interdiction à ce sujet.

Conformément à l'article 33 de la loi n°2009-967, toutes les ruches doivent être déclarées, en ligne ou par courrier, au ministère de l'Agriculture, dès la première colonie, et ce, chaque année.

EN RÉSUMÉ : pour des ruches de moins de 5 m², aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire, mais il faut cependant respecter les normes de sécurité en vigueur et déclarer les ruches au ministère de l'Agriculture.

Référence : l'article R421-9 du Code de l'urbanisme, L. 211-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, art. 33 de la Loi n°2009-967 du 3 août 2009