

EDITION 2004

CODE
DE
L'URBANISME

COMMENTÉ

13^e édition

DALLOZ

TITRE DEUXIÈME PERMIS DE CONSTRUIRE

Sur l'entrée en vigueur des dispositions du décret n° 83-1261 du 30 déc. 1983 modifiant le présent titre, les art. 49 et 50 de ce décret, infra, ss. art. R. 421-58.

CHAPITRE PREMIER RÉGIME GÉNÉRAL

Art. *R. 421-1 (Décr. n° 86-72 du 15 janv. 1986) En vertu du quatrième alinéa de l'article L. 421-1 n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire, notamment, les travaux ou ouvrages suivants :

1. Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou liquides et les canalisations, lignes ou câbles ;
2. Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire ;
3. Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ;
4. Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée ;
5. Le mobilier urbain implanté sur le domaine public ;
6. Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 mètres cubes de volume ;
7. Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre ;
8. Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres (Décr. n° 93-1195 du 22 oct. 1993) « et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre ». - V. Circ. du 31 juill. 1998 relative à la prise en compte de l'environnement dans les installations radiotéléphoniques, Mon. TP, 23 juill. 1999, Suppl. Mon. TP, p. 340.
9. Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres ;
10. Les ouvrages non prévus aux 1 à 9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol.

► V. supra, avant art. L. 421-1.

POTEAUX, PYLÔNES ET ANTENNES

Pylônes et poteaux

1. Exposé général sur le régime applicable. Il ressort de l'art. R. 421-1, 8°, que n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire (et ne sont donc soumis ni à permis de construire ni à déclaration de travaux) les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et,

dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre. ♦ En revanche conformément à l'art. R. 422-2 e), sont soumis à une déclaration de travaux exemptés de permis, en ce qui concerne le service public de télédiffusion et les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'art. L. 33-1 du code des postes et télécommunications (il s'agit d'une autorisation d'établissement et d'exploitation des réseaux ouverts au public délivrée par le ministre chargé des télécommunications, soumise à l'application des règles contenues dans un cahier des charges et délivrée pour une durée de quinze ans), les

ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.

Les ouvrages techniques de télécommunications dont la SHOB ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent restent soumis à la déclaration de travaux selon les conditions de droit commun. Rép. min. : *JO Sénat Q 19 févr. 1998, p. 593 ; BJD 2/1998, p. 158.* ♦ Ces installations n'étant pas réalisées pour le compte de l'État, de la région, du département ou de leurs établissements publics ou concessionnaires, la compétence relative à ces déclarations de travaux relève, dans les communes où un POS a été approuvé, du maire au nom de la commune et, dans les autres communes, du maire au nom de l'État, dans les conditions prévues à l'art. R. 421-36. Même Rép. min. ♦ La Sté Bouygues Télécom, bénéficiaire d'une autorisation délivrée par le ministre des télécommunications en application des dispositions de l'art. L. 33-1 C P et T, n'a pas la qualité de mandataire ou de concessionnaire de l'État. • TA Nice, 23 avr. 1998, *Cne Hyères c/ Préfet du Var*, req. n° 974783 : *Constr.-Urb. janv. 1999, n° 26* (jugement définitif en raison du désistement de l'appel : • CAA Marseille, 23 juill. 1998 : req. n° 98MA1242). ♦ La réalisation des pylônes ne peut donc être regardée comme édictée pour le compte de l'État au sens des dispositions de l'art. L. 421-2-1 • Même jugement.

2. Mise en œuvre. Les autorisations délivrées en vue de l'établissement et de l'exploitation des réseaux de télécommunications ouverts au public en application de l'art. L. 33-1 du C. P et T ne dispensent pas les opérateurs d'obtenir les autorisations nécessaires au titre du droit de l'urbanisme pour les ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application de ces autorisations. Rép. min. n° 54249 : *JOAN Q 11 juin 2001, p. 3416.* ♦ Le droit de l'urbanisme exige une déclaration de travaux lorsque certains seuils sont dépassés. L'art. R. 422-2 e) soumet en effet à la procédure de déclaration de travaux les ouvrages techniques dont la SHOB ne dépasse pas 100 m² et les pylônes de plus de douze mètres au-dessus du sol, et cette déclaration comporte les plans de l'installation, sa situation, son implantation sur le terrain, ce qui permet de vérifier le respect des diverses règles d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique, et notamment son insertion dans l'environnement. Rép. min. n° 45367 : *JOAN Q 9 juill. 2001, p. 4020.* ♦ Les pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent sont exemptés de permis de construire, en vertu de l'art. R. 422-2 e, s'ils sont implantés en vue de

l'exercice d'une activité de télécommunication autorisée en vertu de l'art. L. 33-1 C. P et T et doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

• TA Nice, 23 avr. 1998, *Cne Hyères c/ Préfet du Var*, req. n° 974783 : *Constr.-Urb. janv. 1999, n° 26.* ♦ Sur l'exemption de permis pour les ouvrages et leur soumission au régime déclaratif. V. Rép. min. : *JO Sénat Q 19 févr. 1998, p. 593 ; BJD 2/1998, p. 158.* ♦ Mais s'il s'agit de travaux normalement exemptés de permis de construire en application de l'art. R. 422-2, ils demeurent soumis au permis de construire dès lors qu'ils sont envisagés sur un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques et les dispositions de l'art. R. 421-38-2 trouvent alors à s'appliquer. Rép. min. n° 54249 : *JOAN Q 11 juin 2001, p. 3416.* - V. aussi, *supra*, notes sur l'art. R. 421-38-2. ♦ V. également, pour une soumission au régime déclaratif de l'édification d'un pylône porte antenne et d'une antenne supplémentaire lorsqu'ils excèdent les seuils prescrits par l'art. R. 421-1, • CAA Lyon, 11 juill. 1994, *Requ. req. n° 93LY00980* : *Dr. adm. 1994, n° 623* (au titre de l'art. R. 422-2 m). ♦ L'installation de pylônes servant de support pour les relais de téléphonie mobile nécessite une déclaration préalable de travaux, conformément au e) de l'art. R. 422-2, lorsque la hauteur excède 12 m. Rép. min. n° 66599 : *JOAN Q 18 févr. 2002, p. 980.* ♦ Mais un permis est exigé lorsque l'installation comporte un ouvrage technique de plus de 100 m² de SHOB ou dans les conditions prévues à l'alinéa m) de l'art. R. 422-2, lorsque cette installation s'accompagne de l'implantation d'un bâtiment lorsqu'une construction autre que technique créant une surface de plancher nouvelle sur un terrain ne supportant pas de bâtiment ou créant une surface hors œuvre brute supérieure à 20 m² sur un terrain supportant déjà un bâtiment et un permis est aussi exigé lorsque le dispositif d'antenne entrant dans son champ d'application est fixé sur un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (R. 421-38-2, dernier al.). ♦ Un local technique d'une surface hors œuvre n'excédant pas 20 m² avec un pylône de 40 m relève du e) ci-dessus en raison de sa vocation à la diffusion de chaînes privées comme de sociétés nationales qui traduisent une participation au service public. • TA Besançon, 25 fév. 1993, *Sté télédistribution de France* : *Dr. adm. 1993, n° 192.* ♦ Pour un pylône avec une antenne de 30 m pour un réseau de radiotéléphonie publique autorisée, V. • TA Nice, 15 mai 1997, *Bianconi* : req. n° 96.3452, 4085, 4527 et 57188.

3. Difficultés d'insertion dans l'environnement des pylônes. A une question ministérielle posant le problème de la difficulté d'insertion dans l'environnement des pylônes servant de support pour les relais de téléphonie mobile, le

ministère a résumé l'ensemble des dispositions permettant d'assurer une telle insertion : il s'est tout d'abord prévalu de ce qu'une déclaration préalable de travaux était exigée, conformément à l'art. R. 422-2 et de ce que les plans de l'installation, de sa situation ou de son implantation sur le terrain permettent de vérifier le respect des règles d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique, et notamment l'insertion dans l'environnement : Rép. min. n° 66599 : JOAN Q 18 févr. 2002, p. 988 (V. aussi, dans le même sens, Rép. min. n° 45367 : JOAN Q 9 juill. 2001, p. 4020). ♦ Le ministère s'est ensuite prévalu de ce que l'art. 19 de la loi n° 2001-324 du 17 juill. 2001 portant diverses dispositions d'ordre social, éducatif et culturel a créé un art. L. 94 C P et T, qui dispose que toute convention entre un propriétaire ou son ayant droit et un opérateur de télécommunications concernant la mise en place d'une installation radioélectrique doit, à peine de nullité contenir en annexe un schéma de localisation précis des équipements à une échelle permettant de mesurer l'impact visuel de leur installation. Même Rép. min. (V. aussi, Rép. min. n° 54143 : JOAN Q 8 oct. 2001, p. 5804). ♦ A une question parlementaire s'étonnant de ce que, eu égard aux nuisances visuelles, voir sanitaires potentielles, seule une déclaration de travaux soit exigée pour réaliser la construction d'une station-amateur privée lorsqu'elle consiste dans le montage d'un pylône support d'antenne haute fréquence analogique et numérique, ce pylône pouvant atteindre 19 m et être surmonté d'une antenne de 5 m, elle-même surmontée d'une antenne TV, il est répondu qu'il n'apparaît pas nécessaire de renforcer la réglementation en ce que les plans annexés à la déclaration de travaux permettent de vérifier le respect des règles d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique, et notamment l'insertion dans l'environnement du projet (prescriptions environnementales des POS ou art. R. 111-21 C. urb.) et il est encore ajouté que le maire garde un pouvoir de police générale en matière de sécurité et de salubrité publique, sur le fondement de l'art. L. 2212-2 CGCT. V. Rép. min. n° 68586 : JOAN Q 11 févr. 2002, p. 760.

Sur les différentes actions entreprises afin d'assurer une meilleure insertion des installations de radiotéléphonie mobile dans l'environnement, V. Rép. min. n° 45367 : préc. ; Circ. interministérielle du 31 juill. 1998 relative à la prise en compte de l'environnement dans les installations radiotéléphoniques : Mon. TP 13 juill. 1999, Suppl. textes, p. 340. ♦ Sur tous les types de contrôles possibles au titre de toutes les législations, V. Rép. min. n° 54143 : JOAN Q 8 oct. 2001, p. 5804. ♦ Sur l'exigence d'une permission de voirie pour implanter les lignes

téléphoniques, V. Rép. min. JOAN 25 déc. 2000, p. 7332 ; BJDU 1/2001, p. 71. ♦ Sur les dispositions du C. P et T régissant ladite implantation, V. Rép. min. n° 54143 : JOAN Q 8 oct. 2001, p. 5804.

4. Éoliennes. Les éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à douze mètres au-dessus du sol sont exclues du champ d'application du permis de construire en application de l'art. R. 421-1 (8°) Rép. min. n° 59484 : JOAN Q 13 août 2001, p. 4643. ♦ Les éoliennes dont la hauteur dépasse douze mètres au-dessus du sol sont seulement soumises à la procédure de déclaration de travaux exemptés de permis de construire. Même Rép. min. ♦ Ce régime les dispensant également, par voie de conséquence, en vertu du Décr. n° 77-1141 du 12 oct. 1977 pris pour l'application de la loi du 10 juill. 1976 relative à la protection de la nature, de l'obligation d'étude d'impact. Même Rép. min. – Et si les éoliennes doivent respecter les dispositions législatives ou réglementaires énumérées à l'art. L. 421-3, elles ne seront pas soumises à enquête publique puisqu'elles ne figurent pas dans la liste du Décr. n° 85-453 du 23 avr. 1985. – Même Rép. min. ♦ Mais en pratique la grande majorité des projets comporte, sur l'initiative des exploitants, des études d'impact qui facilitent le débat local sur l'implantation des éoliennes et, dans le cadre de la transposition de la directive n° 97/11/CE du 3 mars 1977 actuellement menée sous l'égide du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, une réflexion, qui devrait aboutir prochainement, est menée pour déterminer un seuil pertinent pour l'application de l'étude d'impact et de l'enquête publique aux projets éoliens. – Rép. min. n° 37212 : JO Sénat Q 14 févr. 2002, p. 495. ♦ Une commission vient d'être mise en place afin de simplifier et harmoniser les règles administratives afin de permettre une contribution plus importante de ces énergies et d'assurer la protection de l'environnement. – Même Rép. min. ♦ Outre les dispositions du C. urb., les projets éoliens relèvent de l'autorisation d'exploiter au titre de la loi du 10 févr. 2000 sur le service public de l'électricité lorsque la puissance installée est supérieure à 4,5 mégawatts et au-dessous de ce seuil les installations sont soumises à simple déclaration. – Rép. min. n° 37212 : JO Sénat Q 14 févr. 2002, p. 495. ♦ V. aussi, *infra*, le nouvel art. R. 421-16, issu du décr. n° 2002-823 du 3 mai 2002 relatif à la collectivité territoriale de la Corse (JO 5 mai 2002, p. 8750).

b Antennes

5. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension

n'excède 4 mètres n'entrent pas dans le champ d'application du permis, et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre. - V., art. R. 421-1, 8°. ♦ Il en résulte que les antennes paraboliques n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire. • TA Lille, 29 mai 1997, *Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais, Préfet du Nord c/ Cne de Seclin*, req. n° 96-2429 : *Gaz. cnes* 10 nov. 1997, n° 1428, p. 64, obs. S. Laridan. ♦ Sur la légalité du Décr. n° 93-1195 du 22 oct. 1993 modifiant l'art. R. 421-1 (en excluant du champ d'application du permis l'antenne comportant un réflecteur lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre et fixant les conditions d'assujettissement au permis de construire des antennes de réception des signaux de télévision), V., • CE 28 juill. 2000, *M. Skubiszewski*, req. n° 182142 : *BJDU* 4/2000, p. 284 (légalité des dispositions tendant à préserver l'esthétique des lieux, compte tenu notamment de l'importante augmentation du nombre des antennes extérieures, en particulier des antennes collectives. • Même arrêt. ♦ Mais une déclaration de travaux est exigée lorsque ce seuil est dépassé : ainsi, par exemple, est soumise à déclaration de travaux la réalisation, par un radio-amateur, d'un ouvrage technique lié au fonctionnement d'un service public portant sur la réalisation d'une antenne tubulaire décamétrique horizontale de 6 m sur 4 m. • TA Nice, 29 mars 2000, *M. François Lopez c/ Cne de La Roquebrussanne* : req. n° 974212 (pour une antenne ajoutée à un pylône de 10 m de hauteur existant et lui-même exclu du champ d'application du permis). ♦ Et est illégale la décision d'opposition fondée sur l'atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, l'environnement de projet étant déjà encombré d'antennes paraboliques. • Même jugement. ♦ V. aussi, pour une soumission au régime déclaratif de l'édification d'un pylône porte-antenne et d'une antenne supplémentaire lorsqu'ils excèdent les seuils prescrits par l'art. R. 421-1, • CAA Lyon, 11 juill. 1994, *Pecel*, req. n° 93LY00980 : *Dr. adm.* 1994, n° 623 (ici au titre de l'art. R. 422-2 m). ♦ Sur la difficulté d'insertion de telles antennes dans l'environnement, V. Rép. min. n° 68586 : *JOAN* Q 11 févr. 2002, p. 760. ♦ Sur les antennes, V. Circ. n° 88-31 du 15 avr. 1988 sur l'installation des antennes de radiocommunication du service amateur : *BOE* n° 88-12, p. 49. ♦ Sur les antennes réceptrices de télévision, V. Décr. 22 oct. 1993 (*D.* 1993. 536). ♦ Sur l'accord du propriétaire pour le passage des câbles électriques et de télécommunications sur les façades des immeubles, V., Rép. min. *JOAN* 29 mai 2000. 3315 ; *BJDU* 2/2000, p. 145.

6. Réglementation. Le maire ne peut interdire sur l'ensemble du territoire de la commune l'installation d'antennes paraboliques sur la façade coté rue, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'un tel dispositif présente un risque pour la sécurité publique. • TA Nice, 23 avr. 1998 : *préc. note 1.* ♦ V., pour la reconnaissance de la possibilité pour le maire d'édicter une interdiction d'installations des antennes, en vertu des pouvoirs de police générale de l'art. L. 2212-2 CGCT s'il y a un risque pour la sécurité des personnes, S. Laridan, *Gaz. cnes*, 10 nov. 1997, n° 1428, p. 64 (compétence du maire pour édicter une réglementation relative à l'installation d'antennes paraboliques). ♦ L'art. 11 permet de réglementer l'implantation d'antennes paraboliques en imposant des prescriptions ayant pour objet notamment de masquer ces antennes en les peignant ou en les soumettant à une obligation de recul par rapport au bord de la toiture. - Rép. min. : *JOAN*, 22 avr. 1996, p. 2210. - Rép. min. : *JOAN* 2 août 1993, p. 4612. ♦ V. aussi, sur les conditions dans lesquelles les sociétés HLM peuvent procéder à la pose d'une antenne collective en remplacement des antennes paraboliques individuelles. Rép. min. : *JO* Sénat Q 20 août 1998, p. 2732 ; *BJDU* 4/1998, p. 395.

2° MURS (9°)

7. Hauteur du mur déterminant le régime applicable. Un mur d'une hauteur inférieure à deux mètres n'entre pas dans le champ d'application du permis (et n'est donc soumis ni à permis de construire, ni à déclaration de travaux). - V. art. R. 421-1, 9°. ♦ En revanche, les murs dépassant ce seuil sont soumis à déclaration préalable (art. R. 422-2, m). ♦ La réalisation d'un mur d'une hauteur supérieure à deux mètres sans déclaration préalable est constitutif d'une infraction à l'art. L. 422-2 C urb. et peut entraîner des poursuites sur le fondement des art. L. 421-4 et du même code. • Crim. 6 févr. 2001, *H. Bernard*, n° 00-83587 (condamnation à 15 000 F d'amende et à démolition sous astreinte). ♦ Et, en l'absence d'une telle déclaration, le prévenu ne saurait reprocher aux juges du second degré d'avoir retenu qu'il s'agissait de murs de soutènement, et non pas de murs de clôture. • Même arrêt. ♦ A ainsi, par exemple, été condamnée à une amende de 20 000 F et à la mise en conformité des lieux une prévenue qui avait fait procéder à des enrochements de plus de 2 mètres comportant plusieurs paliers, en surplomb d'une voie ouverte à la circulation publique, sans avoir fait de déclaration de travaux. • Crim. 6 mai 2001, *D. Michèle, épouse V.* : n° 00-84674. ♦ Ne peut être regardé, eu égard à sa nature et à sa

les autres constructions, le caractère secret est reconnu par décision de portée générale ou particulière du ministre compétent.

Sont également exemptées de permis de construire les installations situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des armées.

V., pour la liste des grands camps, *infra*, art. A. 422-2.

Art. *R. 422-2 (Décr. n° 86-514 du 14 mars 1986) Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire :

- a) Les travaux de ravalement ;
- b) Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation ;
- c) Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire ;
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;
- e) En ce qui concerne (Décr. n° 97-683 du 30 mai 1997) « les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'article L. 33-1 du code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion », les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent ; - V. Décr. du 31 juill. 1998 relative à la prise en compte de l'environnement dans les installations radiotéléphoniques. Mon. TP 23 juill. 1990, Suppl. textes, p. 340.
- f) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison ;
- g) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- h) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- i) Les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 mètres carrés, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 mètres carrés sur le même terrain ;
- j) Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R. 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 mètres carrés de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure ;
- k) Les piscines non couvertes ;
- l) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètre sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2 000 mètres carrés sur un même terrain ;
- m) Les constructions ou travaux non prévus aux a) à l) ci-dessus, n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle ;

ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés. Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Les dispositions ci-dessus reproduites du décret n° 97-683 du 30 mai 1997 sont entrées en vigueur le 3 juillet 1997 (art. 6 du décret).

Plan des annotations

1 et 2.

1° Habitations légères de loisirs (HLL) et « mobile homes » n° 3 à 9.

2° Champ d'application du permis de construire et assimilation des caravanes, mobile homes et HLL : un critère de fixité et de permanence n° 4 à 6.

3° Soumission au régime déclaratif n° 7 à 9.

4° Art. R. 422-2 m : absence de création de SHOB ou création d'une SHOB inférieure ou égale à 20 m² n° 10 à 13.

3° Autres travaux et ouvrages relevant du régime déclaratif n° 14 à 26.

a. Travaux et protection des monuments historiques n° 15 à 17.

b. Ouvrages techniques n° 18 à 20.

c. Piscines non couvertes n° 21 à 24.

d. Châssis et serres n° 25 et 26.

1. **Prise en compte des travaux déclarés.** Le permis de construire prend en compte les seuls travaux déclarés pour apprécier s'ils respectent la règle d'urbanisme et la circonstance que des travaux aient ou n'aient été réalisés sans déclaration ou permis de construire est sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué qui a été pris au vu du dossier présenté. • CE 30 déc. 1998, *Assoc. de sauvegarde du hameau Boileau* : req. n° 184179 pour une déclaration de création d'un sous-sol non aménageable regardé dès lors, en application de l'art. R. 111-2, comme n'augmentant pas la SHON). ♦ Et lorsque l'autorité compétente ne peut plus produire des plans actualisés en raison de leur destruction à l'issue d'un certain délai, avant la naissance du contentieux, le juge statue au vu des pièces du dossier et notamment des mentions portées sur la déclaration écrite. • CE 30 déc. 1998, *Assoc. de sauvegarde du hameau Boileau* : req. n° 184179. ♦ Mais ces principes ne s'appliquent pas sous réserve de la fraude. - V., sur cette question, *infra*, notes ss. art. R. 422-3. ♦ ... Ainsi que la nécessaire prise en compte d'éléments réguliers, lorsque le permis porte sur un élément de construction ne pouvant être dissocié de travaux antérieurs réalisés irrégulièrement. • CE Nantes, 2 déc. 1998, *M. et Mme Luccioni, de Saint-Martin-de-Nigelles* : req. n° 96NT02094 et 96NT02119. - V. sur ces points, *infra*, notes ss. art. R. 422-3 et, par analogie avec

le permis de construire, notes ss. art. R. 421-2 et L. 421-1.

2. **Indivisibilité.** Sur la combinaison du régime de la déclaration avec celui du permis lorsque des travaux relèvent pour certains du permis et pour d'autres de la déclaration, et qu'ils sont ou non indissociables, V., *infra*, notes sur la divisibilité ss. art. R. 422-9. - Sur l'exigence de déposer un permis modificatif lorsque les travaux autorisés par le permis ne sont pas achevés, V., *infra*, ss. art. R. 422-9.

1° HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL) ET « MOBILE HOMES »

3. **Régimes juridiques.** Sur les habitations légères de loisir, V. Décr. n° 80-694 du 4 sept. 1980 (*JO* 7 sept.), Arr. du 18 sept. 1980 (*JO* 4 janv. 1981), Circ. n° 81-625 du 13 mars 1981 (*JONC* 8 mai). - V. Sironneau, *Droit du camping*, 1982, p. 134 s. - Bouyssou, *Le régime juridique des parcs résidentiels de loisirs et la réforme du camping caravaning* : *JCP* 1981. I. 3026. - V. *infra*, art. R. 444-1 s. ♦ Sur les caravanes, leur régime est fixé par les art. R. 443-1 s. - V., par ex., • CE 10 oct. 1980, *Min. Envir. et Cadre de vie c/ Yvon Dunand* : *Rec. CE T.* 925 ; *Dr. adm.* 1980, n° 408. ♦ V. aussi, sur le régime juridique des mobile homes, qui diffère selon qu'ils sont assimilés à des caravanes (dont la définition est donnée à l'art. R. 443-2) ou à des habitations

travaux prévus dans les combles ne pouvant être regardés comme modifiant la destination des locaux, ni comme créant un niveau supplémentaire. ♦ Mais sera en revanche soumis à permis de construire la réalisation d'un chenil de 23,20 m², la surface créée étant supérieure à 20 m². • Crim. 20 juin 2000 : n° 00-80.065 (chenil de 23,20 m²). ♦ Et justifie sa décision la cour d'appel qui, pour déclarer un prévenu coupable de délit de construction sans permis, énonce que les travaux, qui ont eu pour effet, par l'existence d'un auvent, de créer une SHOB supérieure à 20 m², étaient soumis au permis de construire et non au régime de la déclaration préalable, et ajoute que le prévenu, ayant à tort procédé à une déclaration de travaux, de surcroît non conforme aux prescriptions du C. urb., se prévaut en vain du caractère tardif de l'opposition intervenue par le maire pour prétendre que la construction est régulière. • Crim. 28 oct. 1998, R. Jean-Victor : n° 97-86339.

AUTRES TRAVAUX ET OUVRAGES RELATIFS AU RÉGIME DÉCLARATIF

14. Ravalement. V. aussi, sur l'obligation de ravèlement des immeubles : art. L. 132-1 s. CCH - Rép. min. n° 24000 : JOAN Q 26 avr. 1999, p. 2543 ; BJDU 3/1999, p. 237. ♦ Et, pour un exemple de délit de non-exécution des travaux de ravèlement imposés par l'autorité administrative. • CAA Paris, 20 sept. 1999, M. et a. : Constr.-Urb. 2000, n° 150.

Travaux et protection des monuments historiques

15. Travaux sur les immeubles inscrits à l'inventaire. Sur l'absence de soumission de ces travaux au régime déclaratif, V., *supra*, art. L. 422-4.

16. Travaux accomplis dans les secteurs sauvegardés. Sur la modification des immeubles à l'intérieur d'un secteur sauvegardé et l'autorisation spéciale exigée à ce titre, V., *supra*, art. L. 313-2 et R. 313-14. - V., par ex., • CE 11 mars 1981, Mandel : Rec. CE T. 965 (nécessité d'une autorisation spéciale même si les travaux de réfection projetés ne sont pas soumis au permis de construire) • CE 10 déc. 1993, Dragon : Rec. CE 357 ; D. 1994, IR. 89 ; Dr. adm. 1994, n° 61 ; Quot. jur. 9 juin 1994, Somm. 5 (autorisation de l'ABF exigée également pour des travaux effectués sur le domaine public).

17. Travaux sur des immeubles classés. Ces travaux sont en principe soumis au régime déclaratif (art. L. 422-4 et R. 422-2, b), mais la construction d'un étage supplémentaire destiné

à abriter une salle de restaurant d'environ 1000 m² sur un immeuble classé en partie monument historique n'est pas au nombre des travaux exemptés de permis au titre de ces articles. • CE 16 déc. 1994, Sté immob. du théâtre des Champs-Élysées, req. n° 110099 : Rec. CE 561 ; D. 1995, IR. 56 ; AJDA 1995, 348, obs. Jacquot. - V. aussi, le jugement confirmé, • TA Paris, 11 juin 1990, Synd. des copropriétaires du 11 av. Montaigne à Paris : Rec. CE T. 1039 et 1048 (lorsque seules certaines parties d'un immeuble sont classées monument historique, les travaux qui ne portent pas sur ces parties classées ne sont pas exemptés du permis de construire).

b Ouvrages techniques

18. Services publics portuaires, ferroviaires ou aéroportuaires. Pour des travaux dans les ports fluviaux selon le régime alors en vigueur, V. • CE 9 avr. 1986, Comité de défense des intérêts du quartier d'Orgemont : req. n° 47552 à 47554.

19. Télécommunications. Un local technique d'une surface hors œuvre n'excédant pas 20 m² avec un pylône de 40 m relève du e) ci-dessus en raison de sa vocation à la diffusion de chaînes privées comme de sociétés nationales qui traduisent une participation au service public. • TA Besançon, 25 févr. 1993, Sté télédistribution de France : Dr. adm. 1993, n° 192. ♦ Pour un pylône avec une antenne de 30 m pour un réseau de radiotéléphonie publique autorisée, V. • TA Nice, 15 mai 1997, Bianconi : req. n° 96. 3452, 4085, 4527 et 97. 109. - V., *supra*, notes ss. art. R. 421-1 excluant du champ d'application du permis certains de ces ouvrages.

20. Installations techniques et réseaux. L'autorisation de construire des lignes électriques est juridiquement distincte de la déclaration d'utilité publique autorisant les travaux. • CE 29 mai 1987, Comité d'information pour la protection du cadre de vie à Honguemare-Guénouville : inédit. - V. Coin, La réglementation de la construction des lignes de transport et de distribution d'électricité : CJEG 1988, 143.

c Piscines non couvertes

21. Régime antérieur. L'édification d'une piscine a été regardée comme une construction au sens de l'art. L. 421-1, « eu égard à ses dimensions et à son aspect extérieur », et comme étant, dès lors, subordonnée à l'obtention d'un permis de construire. • CE 8 avr. 1987, Mme Monnot : req. n° 56504. ♦ Et a été regardée comme soumise à un tel permis la réalisation d'une piscine qui a été régularisée à une date antérieure à l'entrée en vigueur du décr. du 14 mars