



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

URBA-INFO

La lettre de la législation sur
l'urbanisme



Édito

Cette édition vous présente notamment le décret relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ainsi qu'une réponse ministérielle relative aux difficultés administratives liées à l'obtention des permis de construire. Par ailleurs, le dossier d'actualité est consacré au transfert des taxes d'urbanisme vers la direction générale des finances publiques.

Bonne lecture.

n° 52 - MAI/JUIN 2022

Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualité

Publication du décret n° [2022-762](#) du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Ce décret précise l'application de l'[article 194](#) de la loi Climat et Résilience, en particulier la fixation des objectifs et des règles de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). La loi Climat et Résilience impose aux SRADDET de fixer une trajectoire aboutissant à l'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, ainsi que, par tranche de 10 ans, un objectif chiffré de réduction du rythme de l'artificialisation des sols. Ils doivent également territorialiser ces objectifs chiffrés. Pour la première tranche de 10 ans (2021-2031), le SRADDET devra réduire de 50% la consommation régionale d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021. Ce décret crée un article [R. 4251-8-1](#) du code général des collectivités territoriales qui indique que les objectifs chiffrés régionaux fixés par le SRADDET sont déclinés sur le territoire par le fascicule des règles, qui sont opposables aux documents d'urbanisme par lien de compatibilité. Ainsi, la territorialisation des objectifs sera assurée par des règles établies à l'échelle des différentes parties du territoire régional, le cas échéant à l'échelle du périmètre d'un ou de plusieurs SCoT. Ces règles détermineront une cible d'artificialisation nette des sols au moins par tranches de 10 ans. Le fascicule pourra également lister des projets d'intérêt général majeur, d'envergure nationale ou régionale, et dont l'impact en terme d'artificialisation sera décompté à l'échelle régionale.

Sommaire

| | |
|-----------------------|---|
| Édito | |
| Actualité | 1 |
| Jurisprudence | 5 |
| Dossier d'actualité : | 8 |

- Le transfert des taxes d'urbanisme des services du MTECT vers la DGFIP sera opérationnel dès le 1er septembre 2022

Cette lettre a été réalisée avec les contributions des bureaux de la sous-direction QV.

Décret n° [2022-901](#) du 17 juin 2022 relatif aux matériels de guerre, armes et munitions ainsi qu'aux opérations sensibles intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale

Plusieurs textes ont ajouté une catégorie de projets dispensés de plein droit de certaines formalités au titre du code de l'urbanisme : les opérations sensibles intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale.

L'[article 23](#) du décret n° 2022-901 du 17 juin 2022 relatif aux matériels de guerre, armes et munitions ainsi qu'aux opérations sensibles intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale vient notamment compléter ce dispositif en étendant le champ des opérations bénéficiant d'une dispense d'autorisation d'urbanisme pour des motifs liés à la défense ou la sécurité nationale.

Cet article actualise, d'une part, l'[article R. 103-3](#) du

Publication du décret n° [2022-929](#) du 24 juin 2022 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme

Ce décret modifie le code de justice administrative afin de prolonger la suppression du degré d'appel pour certains contentieux en urbanisme concernant des permis de construire, de démolir ou d'aménager, lorsque le projet est situé dans une zone dite tendue au regard du besoin de logements, tout en la limitant aux permis comportant trois logements et plus.

Il étend également la suppression du degré d'appel pour des contentieux liés :

- aux actes de création et d'approbation du programme des équipements publics des zones d'aménagement concerté (ZAC) portant principalement sur la réalisation de logements et qui sont situées en tout ou partie en zone tendue ;

Evaluation environnementale des documents d'urbanisme : publication de l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis pour le cas par cas ad hoc

L'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas, défini aux [articles R. 104-33 à R. 104-37](#) du code de l'urbanisme a été publié au [Journal officiel du 15 mai 2022](#).

Ce formulaire, appelé par l'[article R. 104-34](#) du code de l'urbanisme créé par le décret n° [2021-1345](#) du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions

code de l'urbanisme en supprimant la dernière phrase du 3° rendue inutile par l'[article 47](#) de la loi ASAP n° [2020-1525](#), assujettissant les opérations sensibles au régime dérogatoire prévu par l'[article L. 103-7](#).

D'autre part, il complète l'[article R. 421-13](#) du code de l'urbanisme en dispensant également d'autorisation d'urbanisme les travaux réalisés sur des constructions existantes édifiées initialement sous le régime, aujourd'hui abrogé, des opérations secrètes intéressant la défense nationale.

Enfin, il crée un nouvel [article R. 421-18-1](#) dans le code de l'urbanisme, dispensant d'autorisation d'urbanisme les installations et aménagements soumis à des règles de protection du secret de la défense nationale ou réalisés dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale ou intéressant la sécurité nationale.

- à des décisions prises en matière environnementale relatives à des actions ou opérations d'aménagement situées en tout ou partie en zone tendue et réalisées dans le cadre des grandes opérations d'urbanisme (GOU) ou d'opérations d'intérêt national (OIN). Ces actions ou opérations pourront notamment être susceptibles de favoriser le développement de l'offre de logements et le renouvellement urbain.

Ces trois dispositifs sont temporaires et applicables jusqu'au 31 décembre 2027.

Le texte modifie enfin les dispositions du code de l'urbanisme qui fixent à dix mois le délai de jugement des contentieux contre les permis de construire des logements collectifs (trois logements et plus) pour étendre le bénéfice de cette mesure aux refus d'autorisation d'urbanisme.

relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, fixe la liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé relatif à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale que la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale. Il s'agit de la procédure d'examen dite « de cas par cas ad hoc » (cf. infra pour le rappel de cette procédure).

Un formulaire spécifique est prévu pour chacun des documents d'urbanisme concernés (SCoT, PLU et carte communale) et pour les unités touristiques nouvelles (UTN) autorisées par le préfet (UTN « résiduelles », non prévues par un SCoT ou un PLU). Ces formulaires figurent aux annexes I à IV de l'arrêté, qui est également accompagné d'une notice destinée à faciliter leur remplissage (annexe V).

L'arrêté s'applique aux saisines pour avis conforme de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas ad hoc, réalisées à compter du 1er septembre 2022.

Les procédures entrant dans le champ d'application de l'examen au cas par cas ad hoc pour lesquelles l'autorité environnementale aura déjà été saisie pour un examen au cas par cas de droit commun avant cette date restent régies par les dispositions qui s'appliquent à cette dernière procédure.

Les formulaires et la notice seront mis en ligne sur le site internet du ministère et en relai sur les sites des DREAL, sous peu.

Rappel de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas ad hoc :

Pour mémoire, le décret du 13 octobre 2021 crée, à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « cas par cas ad hoc », réalisé par la personne publique responsable (art. [R. 104-33 à R. 104-37](#) du code de l'urbanisme).

A l'issue de cet examen réalisé par la personne publique responsable :

- soit la personne publique estime devoir réaliser une évaluation environnementale : tirant les conséquences de son analyse, elle réalise cette évaluation qu'elle soumet directement pour avis à l'autorité environnementale et l'autorité environnementale rend son avis sur cette évaluation dans un délai de 3 mois (dans les mêmes conditions que la procédure d'évaluation environnementale systématique) ;
- soit la personne publique estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale : elle saisit l'autorité environnementale pour avis sur sa décision de

Réponse du ministère de la cohésion des territoires et des relations des collectivités territoriales à la question écrite n° [44774](#) de M. le député Christophe Naegelen relative aux difficultés administratives liées à l'obtention des permis de construire, publiée au Journal officiel de l'Assemblée nationale du 12 avril 2022

Le principe de constructibilité limitée, applicable aux communes dépourvues de plan local d'urbanisme (PLU) ou de document de planification urbaine en tenant lieu, impose de restreindre les constructions ou installations aux parties urbanisées de la commune. L'objectif est d'inciter les communes à organiser la gestion de leur sol et à lutter contre l'urbanisation dispersée. Le Gouvernement a toutefois conscience

ne pas réaliser cette évaluation. Cette saisine est accompagnée d'un dossier dont le contenu est précisé dans le formulaire fixé par l'arrêté du 26 avril 2022. L'autorité environnementale rend son avis sur cette décision dans un délai de deux mois. Son avis est conforme : il s'impose à la personne publique responsable. L'avis favorable de l'autorité environnementale confirme l'analyse de la personne publique responsable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation, tout comme son silence qui vaut avis favorable. L'avis défavorable impose de soumettre le projet de document à évaluation environnementale ou de mettre fin au processus d'adoption du document d'urbanisme.

Ce processus a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et, pour la carte communale son élaboration, pouvant donner lieu à évaluation environnementale. Il existe en effet des hypothèses où l'évolution du document d'urbanisme est conduite par une autre personne et dans lesquelles il convient de recourir à la procédure d'examen au cas par cas de droit commun (il s'agit par exemple de la situation où le préfet se substitue à la collectivité défaillante pour procéder à la mise en compatibilité avec un document de rang supérieur).

Pour rappel, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dite procédure de cas par cas « de droit commun », l'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois pour rendre sa décision et l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

qu'une souplesse est parfois nécessaire. Pour cette raison sont autorisées certaines constructions en dehors des parties actuellement urbanisées lorsqu'elles sont justifiées par les nécessités de l'agriculture, la réalisation des équipements publics, la protection du voisinage ou la sauvegarde des droits acquis. La loi n° [2018-1021](#) du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a d'ailleurs introduit la possibilité de réaliser hors parties urbanisées et sous certaines conditions des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. La commune peut également autoriser par délibération motivée du conseil municipal des constructions ou installations en dehors des parties urbanisées de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale. Les parties non urbanisées des communes

soumises au règlement national d'urbanisme (RNU) ne sont donc pas totalement inconstructibles. Quant à la définition de la partie urbanisée d'une commune, il s'agit d'une zone regroupant « un nombre suffisant d'habitations desservies par des voies d'accès » (*Conseil d'État, 30 octobre 1987, Mme Cadel, n° 81236*). La densité en constructions de la zone considérée et l'existence de voies d'accès/d'équipements constituent ainsi les critères principaux dont il faut tenir compte. Toutefois, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition générale et encore moins de critères nationaux. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge, ce qui permet davantage de souplesse et de différenciation. Plusieurs éléments pourront alors être appréciés comme la distance, la vocation de la zone, l'appartenance à un compartiment déjà urbanisé ou pas et l'existence ou non d'une coupure d'urbanisation. En toute hypothèse, il sera nécessaire que la partie du territoire communal concernée comporte alors « un nombre et une densité significatifs de constructions », pour pouvoir être qualifiée de « partie actuellement urbanisée » (*Conseil d'Etat, 29 mars 2017, Commune de Saint-Bauzille-de-Putois, n° 393730*). Un élément de complexité tient parfois à la qualification de la frange de la zone construite. Elle peut être considérée comme une partie urbanisée sauf rupture objective (par exemple : dénivelé, rupture physique). En tout état de cause, si les constructions peuvent être autorisées dans les franges des parties urbanisées, il convient de vérifier que le projet s'intègre dans la partie déjà urbanisée et que la dimension du projet n'a pas pour effet d'étendre les parties urbanisées. Si toutes ces conditions ne sont pas respectées, les services de l'État, qui instruisent les autorisations de construire dans les communes soumises au RNU, sont fondés à proposer un refus d'autorisation, le préfet tranchant en dernier lieu en cas de désaccord de la commune. La commune a aussi la possibilité d'élaborer une carte communale, document simple à mettre en œuvre et peu coûteux qui permet de dégager plus de

possibilités de construire que dans le cas de l'application du seul RNU. Dans les communes dotées d'un PLU, les commissions départementales de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), dénommées commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, sont effectivement amenées à intervenir. Ce sont des acteurs importants de l'urbanisme en zones rurales. Leurs compétences ont été plusieurs fois modifiées depuis leur création en 2010, notamment en ce qui concerne leur avis qui peut être un avis conforme. Leur composition a été modifiée récemment par la loi n° [2022-217](#) du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale afin d'y améliorer la représentativité des élus. Les élus concernés par un projet pourront, de droit, être auditionnés par la CDPENAF s'ils en font la demande. Sur les vingt-sept cas de consultation de la CDPENAF, seuls trois, circonscrits aux cas ayant le plus d'impact sur les zones concernées, donnent lieu à un avis conforme pour les autorisations de construire. D'après les études réalisées par le Ministère de l'agriculture, les trois quarts des avis de la CDPENAF sont des avis favorables. L'examen d'un projet en CDPENAF contribue à l'amélioration des projets en veillant à accompagner élus et porteurs de projets. Cet accompagnement a souvent lieu avant l'examen et permet de proposer des améliorations du projet et ainsi d'éviter des refus brutaux ou des contentieux ultérieurs, chronophages et coûteux pour les communes. L'objectif étant toujours l'obtention d'une autorisation juridiquement robuste et respectueuse des zones agricoles et naturelles. L'équilibre actuel et les différentes marges de manœuvre disponibles apparaissent ainsi satisfaisantes. Il est désormais important que les services de l'Etat et les commissions poursuivent l'accompagnement des porteurs de projet, en particulier dans les zones rurales pour mobiliser l'ensemble des possibilités offertes par la réglementation actuelle.

Expérimentation de l'interface Géoportail de l'urbanisme @CTES

Modalités de l'expérimentation

Objet de l'expérimentation

Afin de faciliter les procédures relatives aux documents d'urbanisme, un rapprochement des applications @CTES, relative au contrôle de légalité, et Géoportail de l'urbanisme est en cours. L'objectif est de créer une continuité entre la publication du document d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme et sa transmission aux services de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

Les services déconcentrés de l'Etat de six départements, représentés par des agents en DDT et en préfecture dès lors qu'ils exercent le contrôle de légalité, participent à l'expérimentation : l'Eure, le Bas-Rhin, l'Aveyron, la Vendée, la Drôme et l'Oise.

Une phase d'expérimentation, en partenariat avec six départements expérimentateurs, a débuté en juin et se poursuivra jusqu'à la fin de l'année dans la perspective d'étendre ce dispositif à l'ensemble du territoire national en 2023.

L'expérimentation s'effectue à droit constant. Seul le canal traditionnel, papier ou par @CTES via un opérateur de télétransmission, aura un effet juridique pendant l'expérimentation. Le canal expérimentateur, utilisant l'interface GPU-@CTES pour la télétransmission, sera effectué en doublon et permettra d'apprécier la complétude, la qualité des pièces versées ainsi que le délai des procédures.

La préemption exercée à l'occasion de la levée par le preneur de l'option stipulée au contrat d'un bail à construction transmet à l'autorité qui préempte la qualité de bailleur

Il résulte des articles [L. 210-1](#), [L. 213-1](#) et [L. 213-2](#) du code de l'urbanisme que la circonstance qu'une parcelle est grevée d'un bail à construction, qui ne figure pas au nombre des exemptions prévues à l'article [L. 213-1](#) du code de l'urbanisme, ne fait pas, par elle-même, obstacle à l'exercice du droit de préemption lorsqu'elle fait l'objet d'une aliénation soumise au droit de préemption en vertu de cet article.

Toutefois, lorsque la préemption est exercée à l'occasion de la levée, par le preneur, de l'option stipulée au contrat

Les secteurs déjà urbanisés au sens et pour l'application de la loi Littoral se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Pour déterminer si le terrain d'assiette d'un projet s'inscrit dans un tel secteur le juge administratif doit faire application de ces critères pour distinguer les secteurs déjà urbanisés des espaces d'urbanisation diffuse et commet une erreur de droit s'il se limite à considérer que le terrain d'assiette s'inscrit dans un « compartiment » ne présentant pas une densité significative de constructions pour juger qu'il n'est pas situé dans un secteur déjà urbanisé.

D'une part, constituent des agglomérations ou des villages où l'extension de l'urbanisation est possible, au sens et pour l'application du premier alinéa de l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme, les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

D'autre part, le deuxième alinéa de l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° [2018-1021](#) du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ouvre la possibilité, dans les autres secteurs urbanisés qui sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et délimités par le plan local d'urbanisme (PLU), de densifier l'urbanisation à l'exclusion de toute extension du périmètre bâti et sous réserve que ce dernier ne soit pas significativement modifié ce, à seule fin de permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics.

d'un bail à construction lui permettant d'accepter la promesse de vente consentie par le bailleur sur les parcelles données à bail, elle a pour effet de transmettre à l'autorité qui préempte ces parcelles la qualité de bailleur et, ce faisant, les obligations attachées à cette qualité, parmi lesquelles celle d'exécuter la promesse de vente.

Une telle opération ne peut permettre de satisfaire à la nécessité, résultant de l'article [L. 210-1](#) du code de l'urbanisme, pour la préemption, d'être exercée en vue d'une action ou opération d'aménagement ou de la constitution d'une réserve foncière pour la réalisation d'une telle action ou opération (*CE, 19 avril 2022, n° [442150](#)*).

En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les espaces d'urbanisation diffuse éloignés de ces agglomérations et villages.

Les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Le régime transitoire fixé au III de l'[article 42](#) de la loi ELAN autorisait, par anticipation, jusqu'au 31 décembre 2021 et sous réserve de l'accord de l'Etat, les constructions qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti dans les secteurs déjà urbanisés non encore identifiés par le SCoT ou non délimités par le PLU.

Commet ainsi une erreur de droit le tribunal administratif qui, sans faire application de ces critères pour distinguer les secteurs déjà urbanisés des espaces d'urbanisation diffuse, se limite à considérer que le terrain d'assiette du projet s'inscrit dans un " compartiment " ne présentant pas une densité significative de constructions pour juger qu'il n'est pas situé dans un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme.

Le respect du principe de continuité posé par l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme s'apprécie en resituant le terrain d'assiette du projet dans l'ensemble de son environnement, sans s'en tenir aux constructions situées sur les seules parcelles limitrophes de ce terrain (*CE, 22 avril 2022, n° [450229](#)*).

La suppression temporaire de l'appel pour les recours introduits contre certaines autorisations d'urbanisme en zone tendue (art. R. 811-1-1 du code de justice administrative) s'étend aux recours contre les retraits de ces autorisations et contre les refus de retrait mais non aux recours contre les certificats de conformité.

L'article [R. 811-1-1](#) du code de justice administrative (CJA), qui a pour objectif, dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est particulièrement vive, de réduire le délai de traitement des recours pouvant retarder la réalisation d'opérations de construction de logements ayant bénéficié d'un droit à construire, doit être regardé comme concernant non seulement les recours dirigés contre des autorisations de construire,

Le juge administratif exerce un contrôle restreint sur le non-exercice, par l'autorité administrative, de la faculté d'accorder ou d'imposer une dérogation à une règle générale d'un PLU.

Lorsque l'autorité administrative compétente, se prononçant sur une demande d'autorisation d'urbanisme, ne fait pas usage d'une faculté qui lui est ouverte par le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) de faire application d'une règle particulière, dérogeant à une règle

L'administration a l'obligation de faire procéder d'office à tous les travaux nécessaires à l'exécution d'une décision du juge pénal ordonnant mise en conformité, démolition ou réaffectation des lieux ou ouvrages concernés.

Il appartient au maire ou au fonctionnaire compétent, de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers, sous la réserve mentionnée au deuxième alinéa de l'article [L. 480-9](#), de faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de cette décision de justice, sauf si des motifs tenant à la sauvegarde de l'ordre ou

de démolir ou d'aménager, mais également, lorsque ces autorisations ont été accordées puis retirées, les recours dirigés contre ces retraits.

Il en va de même des recours dirigés contre les refus de retraits.

Ces dispositions ne sont en revanche pas applicables aux recours dirigés contre les certificats de conformité des travaux à l'autorisation délivrée (CE, 26 avril 2022, n° [452695](#)).

générale de ce règlement, il incombe au juge de l'excès de pouvoir, saisi d'un moyen en ce sens de s'assurer que le refus de l'autorité administrative de faire usage de cette faculté, n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation (CE, 12 mai 2022, n° [453502](#)).

de la sécurité publics justifient un refus. L'obligation à laquelle est tenue l'autorité compétente de faire procéder aux travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice prend effet à l'expiration du délai fixé par le juge pénal, indépendamment du prononcé éventuel d'une astreinte par le juge ou de sa liquidation par l'Etat. (CE, 5 avril 2022, n° [447631](#)).

Dans le cadre d'un permis de construire valant démolition, il appartient à l'administration d'apprécier l'impact sur le site, non de la seule démolition de la construction existante mais de son remplacement par la construction autorisée.

Les articles [R. 111-1](#) et [R. 111-27](#) du code de l'urbanisme ont pour objet de régir, non les démolitions, mais les constructions, le cas échéant s'accompagnant des démolitions nécessaires.

Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient à l'autorité administrative compétente d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte

tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Pour apprécier la légalité du permis de construire délivré, il est exclu de procéder, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux visés par l'article [R. 111-27](#) du code de l'urbanisme et le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune le cas échéant.

Il n'en va pas différemment lorsqu'il a été fait usage de l'article [L. 451-1](#) du code de l'urbanisme permettant que la demande de permis de construire porte à la fois sur la construction et sur la démolition d'une construction existante, lorsque cette démolition est nécessaire à cette opération.

Dans un tel cas, il appartient à l'administration d'apprécier l'impact, sur le site, non de la seule démolition de la construction existante mais de son remplacement par la construction autorisée (*CE, 12 mai 2022, n° [453959](#)*).

En l'absence de mention particulière dans le règlement d'un PLU de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la règle générale prescrivant une distance minimale d'implantation doit être respectée.

L'article 7 du règlement d'une zone d'un plan local d'urbanisme (PLU) régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit, sous le titre « généralités », que « les débordements de toiture, jusqu'à 1 mètre, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs » et, sous le titre « implantation », que « les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m sans pouvoir être inférieur à

H/2 ».

Il en résulte, en l'absence de mention particulière du règlement du PLU, que, à l'exception des débordements de toiture inférieurs ou égaux à un mètre, tout point de la façade, y compris au niveau de balcons en saillie, doit respecter une distance minimale par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit ou, dans le cas d'un mur pignon, au sommet de ce dernier, avec un minimum de quatre mètres (*CE, 25 mai 2022, n° [455127](#)*).



Le transfert des taxes d'urbanisme des services du MTECT vers la DGFIP sera opérationnel dès le 1er septembre 2022

L'ordonnance n°[2022-883](#) relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive, publiée le 15 juin au Journal officiel, définit les contours du transfert des taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement et part

logement de la redevance d'archéologie préventive) vers la direction générale des finances publiques (DGFIP). A compter du 1er septembre 2022, les services des directions départementales des finances publiques, déjà compétents pour le recouvrement des taxes d'urbanisme, seront également compétents pour leur liquidation.

1. En quoi consistent les taxes d'urbanisme ?

La taxe d'aménagement est perçue sur les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, les installations et aménagements de toute nature soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. La taxe d'aménagement est conçue comme un instrument de politique d'aménagement pour les collectivités territoriales qui en perçoivent le produit. Les communes et intercommunalités l'utilisent pour financer les équipements publics et les aménagements induits par le développement de l'urbanisation ; les conseils départementaux l'emploient pour développer la politique des espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement pour leur mission de conseil concourant à la préservation de la qualité architecturale et des paysages ; le conseil régional d'Ile-de-France l'affecte à la réalisation des équipements collectifs, principalement des infrastructures de transport, rendus nécessaires par l'urbanisation.

La redevance d'archéologie préventive finance les diagnostics d'archéologie préventive en vue de détecter, conserver ou sauvegarder des éléments du patrimoine archéologique. Dans sa composante logement, la redevance d'archéologie préventive est due par les personnes qui projettent d'exécuter des travaux qui affectent le sous-sol et qui sont soumis à autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable.

La taxe d'aménagement génère un produit annuel de 1,7 milliard d'euros, dont 1,1 milliard d'euros pour les communes, 624 millions d'euros pour les départements et de 54 millions d'euros pour la région Ile-de-France.

La liquidation de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive relève jusqu'au 31 août des services du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. A compter du 1er septembre, ce sont les services de la DGFIP qui en seront chargés.

2. La gouvernance du transfert

Dès septembre 2020, une gouvernance interministérielle s'est mise en place pour mener à bien l'opération. Elle se décline de la façon suivante :

- un comité de pilotage réunissant les services de la DGFIP, le secrétariat général du ministère de l'écologie et la DHUP ;
- trois groupes de travail thématiques dédiés aux

sujets normatifs, informatiques et de ressources humaines qui rendent compte de l'avancement de leurs réflexions au comité de pilotage ;

- un groupe de travail composé de représentants de directeurs de DDT(M).

Depuis juin 2021, l'avancement des travaux est partagé avec les organisations syndicales des deux ministères.

3. Les objectifs du transfert

Le Premier ministre, par la [circulaire du 12 juin 2019 relative à l'organisation territoriale de l'État](#), a engagé le Gouvernement dans une démarche de simplification et de clarification des compétences au sein de l'État

se traduisant par diverses mesures, dont le transfert de la liquidation de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive des directions départementales des territoires

et de la mer (DDT(M)), directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) et unités départementales (UD) vers la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) qui en assure déjà aujourd'hui le recouvrement.

L'[article 155](#) de la loi n° [2020-1721](#) de finances pour 2021 du 29 décembre 2020 a posé le cadre juridique de ce transfert, dont les modalités sont précisées par l'ordonnance n° [2022-883](#) du 14 juin 2022 relative au transfert à la DGFIP de la gestion des taxes d'urbanisme, qui organise la reprise des dispositions fiscales du code de l'urbanisme et de certaines dispositions fiscales du code du patrimoine dans le code général des impôts (CGI) et le livre des procédures fiscales (LPF).

Le transfert des taxes d'urbanisme, qui n'entraîne aucune modification de ressources pour les collectivités territoriales, a vocation à renforcer la fiabilité du processus de déclaration, et de calcul des taxes d'urbanisme.

La date du transfert effectif a été fixée par arbitrage interministériel au 1er septembre 2022 ; toute demande d'autorisation d'urbanisme initiale déposée à compter de cette date relèvera de la compétence de la DGFIP, et les demandes antérieures resteront gérées par les DDT(M), DEAL ou unité départementale (UD) pour l'Île-de-France. La date ainsi fixée sera par ailleurs prochainement confirmée par décret.

Le transfert des taxes d'urbanisme est porteur d'une simplification du processus pour les usagers comme

pour les collectivités territoriales. Ce transfert est en effet l'occasion de procéder à la dématérialisation des déclarations des éléments nécessaires au calcul des taxes d'urbanisme et de faire converger le processus de liquidation des taxes avec les processus de gestion des démarches déclaratives foncières qui font eux-mêmes l'objet d'une modernisation majeure dans le cadre du service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », accessible depuis le site www.impots.gouv.fr.

L'exigibilité des taxes d'urbanisme sera calée sur la date d'achèvement des opérations de construction ou d'aménagement au sens fiscal. La déclaration de la taxe d'aménagement s'effectuera dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'[article 1406 du code général des impôts](#) (CGI), soit dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux. Les obligations déclaratives fiscales en matière foncière et de taxes d'urbanisme s'appuieront sur un parcours usager unique, qui accompagnera l'utilisateur via des questions s'adaptant à la situation du pétitionnaire.

Les services fonciers de la DGFIP évalueront ainsi les locaux pour leur imposition aux impôts directs locaux et, parallèlement, liquideront les taxes d'urbanisme à partir d'une procédure déclarative unifiée. Les modalités de dépôt des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (Daact) ne sont pas modifiées, elles restent déposées auprès des services d'urbanisme des mairies.

4. Un nouveau système d'acomptes pour les grands projets et une évolution du calendrier d'adoption des délibérations des collectivités locales sont mis en place

4.1 Le report de l'exigibilité des taxes à l'achèvement de la construction n'emportera aucun décalage de trésorerie pour les collectivités locales

Pour les projets de faible ampleur, l'achèvement intervient majoritairement en moins de 24 mois, ce qui constitue le délai d'émission du second titre de perception dans le système actuel. Ainsi, il a été estimé que près des trois quarts des montants dus au titre des taxes d'urbanisme seraient recouverts plus rapidement dans le futur système. L'optimisation des modalités de liquidation des taxes, incluant la création d'un référentiel des délibérations des collectivités locales et permettant l'automatisation du calcul des taxes d'urbanisme, va en effet autoriser une liquidation des dossiers plus rapide qu'aujourd'hui.

Pour les grands projets (ceux de superficie supérieure à 5 000 m²) dont la construction peut s'étaler sur plusieurs années, l'impact en termes de trésorerie est neutralisé

par la mise en place d'un système d'acomptes. Deux acomptes, égaux à 50 % et 35 % des montants de la taxe prévisionnelle, sont ainsi instaurés, dus respectivement 9 mois puis 18 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, qui permettront un bénéfice des taxes en faveur des collectivités sans attendre l'achèvement. Entre l'accélération des recouvrements des taxes d'urbanisme pour les « petits » et les « moyens » projets (près des ¾ des montants recouverts) et la mise en œuvre du système d'acomptes pour les très grands projets (près du ¼ des montants recouverts), l'impact en trésorerie pour les collectivités locales du décalage de l'exigibilité est ainsi neutralisé.

4.2 Le calendrier d'adoption des délibérations des collectivités en matière de taxe d'aménagement évolue

Pour l'année 2022, l'ordonnance prévoit que les délibérations des collectivités en matière de taxe

d'aménagement peuvent être adoptées jusqu'au 1er octobre 2022 pour être applicables à compter de 2023 (alors que ces délibérations devaient être adoptées avant le 30 novembre pour une entrée en vigueur à compter de l'année suivante antérieurement). Pour les collectivités qui souhaiteraient délibérer en matière de taxe d'aménagement en 2022, il convient donc d'anticiper l'adoption de ces délibérations pour tenir compte des

nouveaux délais prévus.

A noter qu'après 2022 et pour les années ultérieures, les délibérations des collectivités en matière de taxe d'aménagement devront être prises avant le 1er juillet de l'année pour être applicables à compter de l'année suivante.

5. Les conséquences du transfert des taxes d'urbanismes en matière de personnel

Les services fonciers de la DGFIP sont prêts à accueillir 290 personnes pour effectuer la liquidation des taxes d'urbanisme et pour travailler également à la liquidation et au recouvrement de la taxe foncière sur un système d'information nouveau : Gérer mes biens immobiliers.

Si le transfert de la compétence en matière des taxes d'urbanisme est fixé au 1er septembre 2022, le transfert de personnel est réparti sur trois années : 1er septembre 2022 : 16 agents, 2023 : 159 agents et 2024 : 115 agents.

Les agents de catégories B et C des DDT(M) / DEAL, informés dès 2020 du transfert de personnel, ont été invités à se positionner pour la campagne de recrutement de 2022 (clôturée aujourd'hui et qui est composée de 16 chargés de mission préfigureurs) et de 2023 (campagne achevée). Les DDFIP ont organisé des journées portes ouvertes pour les agents des DDT(M) afin de leur présenter l'administration fiscale locale et les perspectives en matière de taxation.

6. Les communes doivent se préparer au transfert des taxes d'urbanisme avec l'appui des DDT(M) / DEAL / UD

Les communes seront les actrices principales du transfert des taxes d'urbanisme afin que celui-ci soit réussi et qu'elles reçoivent toute les recettes consécutives aux autorisations d'urbanisme délivrées.

6.1 En alimentant le référentiel des délibérations de taxe d'aménagement

La notification à l'administration fiscale des délibérations prises par les collectivités locales et leurs groupements en matière de taxe d'aménagement s'effectuera désormais via DELTA, une nouvelle application dédiée accessible par le portail internet de la gestion publique. Cette application sera mise en service en septembre-octobre 2022. Elle sera pré-alimentée des délibérations prises antérieurement au 30 novembre 2021. La notification via DELTA portera sur l'ensemble des délibérations de taxe d'aménagement prises avec effet 2023 puis années ultérieures.

6.2 En veillant à une exhaustivité et une qualité des informations véhiculées dans Sitadel, qui constitue le socle de référence en matière de détection des changements

D'ores et déjà, les éléments saisis dans l'application Sitadel constituent la base des détections des changements pour l'administration fiscale, destinataire de ces éléments.

A compter du transfert, la qualité et l'exhaustivité de ces informations deviennent d'autant plus importantes, puisqu'elles vont rythmer la détection de la matière foncière mais aussi des taxes d'urbanisme à émettre. Aussi, il est primordial d'attacher une attention toute particulière à la qualité des travaux de saisie dans Sitadel.

6.3 En participant à l'enquête nationale de collecte des numéros d'enregistrement des dossiers d'autorisation d'urbanisme

Les taxes dues au titre des autorisations d'urbanisme, dont la demande est déposée à compter du 1er septembre 2022 auprès des services instructeurs, seront liquidées par les services fonciers de la DGFIP. Ce transfert des dossiers pour le futur, qui maintient les demandes antérieures sous gestion des DDT(M) / DEAL / UD, nécessite de distinguer les derniers dossiers déposés jusqu'au 31 août 2022 de ceux déposés après. Or, le mois de dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme n'est pas directement mobilisable pour opérer ce tri.

Pour cela, le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, à partir des DDT(M) / DEAL / UD, organise auprès des communes une enquête nationale, en vue de recueillir le dernier numéro d'enregistrement des déclarations préalables, permis de construire et permis d'aménager des dossiers déposés jusqu'au 31 août 2022 (ex : Déclaration préalable P XXXXX 22 B 0089

; Permis de construire C XXXXXX 22 B 0024 ; Permis d'aménager A XXXXXX 22 B 0011). La numérotation en continu, telle que prévue par l'article [A. 423-3](#) du code de l'urbanisme, permettra ainsi d'identifier les dossiers devant être transmis à la DGFIP pour liquidation. En cas de double numérotation pour une même typologie de demande d'autorisation d'urbanisme, les communes devront indiquer le dernier numéro des différentes séries (ex : commune A avec une double numérotation : série 1 – DP XXXXXX 22 A 0050 ; série 2 : DP XXXXXX 22 B 0010).

Les communes soumises au règlement national d'urbanisme tout au long de l'année 2022 seront dispensées de participer à l'enquête. Les derniers numéros d'enregistrement seront alors transmis au MTECT directement par les DDT(M), DEAL et UD, chargées de l'instruction des dossiers via ADS2007.

À partir du 5 septembre et jusqu'au 5 octobre 2022, les communes concernées seront invitées à se rendre sur la plateforme d'enquête en ligne dont l'accès sera précisé par les DDT(M) / DEAL début septembre prochain. Un

service de support sera mis en place afin de répondre aux différentes questions que susciterait l'enquête.

La participation des communes à l'enquête est une condition primordiale pour que la taxation puisse être réalisée de façon optimale et demeure exhaustive. L'absence de réponse à l'enquête dans les délais prévus pourrait entraîner des difficultés de liquidation qui pourraient être dommageables pour les ressources des collectivités.

Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *URBA-Info* :
qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr