

## NOUVELLES RÈGLES TEMPORAIRES DE PEREMPTION OU DE PROROGATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

### Les nouvelles règles de péremption des permis de construire

Dans le cadre du **plan de relance de l'économie** et pour notamment faire face aux difficultés de commercialisation rencontrées par les promoteurs immobiliers, un décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 prolonge le délai de péremption des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31 décembre 2010, les travaux devant être commencés dans les trois ans (et non plus deux ans) de la délivrance de l'autorisation. Il s'agit de la date de début de travaux, puisque après ce délai de péremption, les travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an.

Toutefois, il convient de préciser que si les travaux sont commencés dans ce nouveau délai de trois ans, ils peuvent être interrompus plus d'un an. Ce n'est qu'après le délai de péremption que les travaux ne peuvent être



interrompus plus d'un an.

La notion de commencement des travaux résulte de circonstances de fait, à savoir la mise en œuvre du permis, matérialisée par la réalisation de travaux immobiliers conformes à ses prescriptions.

Il peut s'agir de travaux préparatoires : Exemple d'éléments de mise en œuvre du permis : la réalisation de sondages, terrassements, clôtures, démolitions, fondations s'ils présentent une importance suffisante.

Ce texte s'applique tant aux autorisations en cours de validité au 20 décembre 2008 qu'à celles qui seront délivrées. Il n'y a aucune difficulté concernant les permis de construire.

En revanche, pour les autres autorisations, des difficultés peuvent se rencontrer en raison de l'absence de coordinations des anciens et nouveaux textes applicables depuis le 1er octobre 2007.

**Exemple :** pour un permis délivré en avril 2009, les travaux qui devaient avoir débuté au plus tard en avril 2011 (article R 424-17 du Code de l'urbanisme), devront être commencés au plus tard en avril 2012.

### Les nouvelles règles de prorogation des permis de construire

Ce même texte permet aux pétitionnaires qui avaient obtenu, avant l'intervention du

décret, une prorogation du permis de construire, de bénéficier d'un délai de prorogation de deux ans et non pas un an. Il importe cependant d'observer que contrairement à la péremption sur laquelle le changement des règles d'urbanisme n'a aucun effet, la prorogation du délai de validité implique l'absence d'adoption de nouvelles règles d'urbanisme s'opposant au projet autorisé.

### Cumul de la péremption et de la prorogation

Le nouveau délai de péremption résultant du décret n'interdit pas de disposer, sous les conditions fixées par le Code de l'urbanisme, d'une prorogation,

**Exemple :** le permis obtenu en avril 2007 pourra, si les règles n'ont pas changé (prescriptions d'urbanismes et servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet) être prorogé d'une année, c'est à dire jusqu'en 2011. De plus, la demande de prorogation devra être établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandée ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (art R 424-22 du code de l'urbanisme).

*Philippe WUTHRICH, notaire*

Lettre éditée par les  
Notaires de l'Isère  
de la Drôme et  
des Hautes-Alpes

à consulter sur  
[www.cr-grenoble.notaires.fr](http://www.cr-grenoble.notaires.fr)  
VISIONS COMMUNES

Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble - 10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

**Directeur de la publication :** M. le Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

**Comité de rédaction :** Jean-Baptiste GROUSSON, Marie DUVERNEUIL, Michèle DELHOMME MATHON, Didier LECLERCQ, Aymar de GESTAS DE L'ESPEROUX, Philippe LINTANFF, Christian NOVEL, Philippe PANOSSIAN, Emmanuelle PASTEUR, Thomas PLOTTIN, Marie-Thérèse PRUNIER, Véronique SAUQUET, Jean-Michel SORREL, Sébastien THEVENET, Philippe WUTHRICH.  
Photos : Phovoir, Photodisk, Concept et Visuel  
Maquette et édition : Concept et Visuel

# FUTURS ÉPOUX

Les chambres des notaires de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes ont lancé l'action « **futurs époux** ».

Cette opération vise à sensibiliser les couples sur les questions familiales et patrimoniales relatives à leur prochaine union, et à s'interroger sur d'éventuelles dispositions, en les invitant à rencontrer un notaire.

Des dépliants ont été adressés à l'ensemble des communes pour être insérés dans le dossier de mariage que les couples viennent retirer auprès du service Etat Civil.



**Pour recevoir des dépliants supplémentaires :**

Contact : [c.levet@notaires.fr](mailto:c.levet@notaires.fr)

Conseil régional des notaires  
Service communication - 10 rue  
Jean moulin, 38180 SEYSSINS.



**En principe, le camping est librement pratiqué hors de l'emprise des routes et voies publiques . Ainsi donc, tout propriétaire peut implanter un terrain de camping et/ou de caravanning sur sa propriété et sous certaines restrictions et conditions.**

## LES RESTRICTIONS

Des restrictions à cette pratique peuvent être édictées en vertu des règles nationales ou locales :

D'un point de vue légal et en application de l'article R 111-42 du Code de l'urbanisme, sont interdits sauf dérogation, la création de terrains de camping :

- Sur les rivages de la mer et des sites inscrits,
- Dans les sites classés,
- Dans les secteurs sauvegardés, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre délimité et dans les ZPPAUP
- Dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation.

D'un point de vue local, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut être interdite dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

C'est notamment le cas dans les bois, forêts et parcs classés par un PLU comme espaces boisés à conserver. Toutefois, un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation de caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne doit pas être supérieure à 15 jours. Cet arrêté précise les emplacements affectés à cet usage (article R 111-39 du Code de l'urbanisme).

L'interdiction d'installer un camping peut également résulter d'un arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique, notamment en cas d'atteinte à la salubrité, la sécurité, ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières (article R 111-43 du Code de l'urbanisme).

Ces interdictions locales (règles du PLU ou arrêté municipal) ne sont opposables que si elles sont portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions.

Il est toutefois précisé que même dans les zones où l'installation est interdite, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ainsi que sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes, aires de stationnements ouvertes au public et dépôts de véhicules ayant fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

Ainsi, en dehors des zones d'interdiction et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, l'installation de caravanes est libre.

# L'INSTALLATION DE CAMPING



## LES FORMALITES

L'ouverture d'un terrain de camping (création ou agrandissement) y compris un terrain de camping à la ferme ainsi que la création d'un terrain accueillant des habitations légères de loisirs (HLL) doit respecter les formalités suivantes.

Une déclaration préalable doit être déposée en mairie dans les cas suivants :

- Aménagement ou mise à disposition des campeurs, d'un terrain, de façon habituelle, accueillant moins de 20 personnes ou moins de 6 tentes et/ou caravanes.
- Installation d'une caravane en dehors des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs autorisés, ne constituant pas la résidence permanente de l'utilisateur pour une durée de plus de 3 mois par an.

Un permis d'aménager doit être obtenu dans les cas suivants :

- Création ou agrandissement d'un terrain permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes, ou résidences mobiles de loisirs.
- Réaménagement d'un terrain de camping existant si le nombre des emplacements est augmenté de plus de 10% et des travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement.

Il fixe le nombre maximum d'emplacements et le nombre de ceux qui sont réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes, et aux résidences mobiles de loisirs. Le permis délimite également les emplacements des habitations légères de loisirs (HLL).

Le permis qui autorise l'aménagement d'un camping en vue d'une exploitation saisonnière fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain.

Dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique, des prescriptions peuvent être définies à tout moment pour assurer la sécurité des occupants des terrains de camping.

Dans le cadre de l'instruction des autorisations, l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et celui de la commission départementale de l'action touristique sont également requis. Toutes les prescriptions imposées dans le cadre de la réalisation des travaux pour assurer l'information, l'alerte et l'évacuation des occupants doivent être compatibles avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

L'exploitation du camping ne peut être entreprise qu'après réalisation des formalités suivantes :

- Le bénéficiaire doit adresser à la mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité (Cerfa 13408\*01) suite à l'autorisation obtenue. Si l'autorité compétente conteste la conformité des travaux en adressant une mise en demeure au bénéficiaire, ce dernier est tenu d'interrompre l'exploitation jusqu'à l'obtention d'un permis modificatif ou mise en conformité des travaux.
- Obtention de la part du Préfet d'un arrêté de classement qui détermine le cas échéant le mode d'exploitation autorisé.

Cette demande de classement est adressée au Préfet du Département, seul compétent pour délivrer l'arrêté.

Un rapport de visite est établi par la Préfecture dans les 3 mois du dépôt de la demande après avis de la commission départementale de l'action touristique. A défaut, l'accord tacite est obtenu dans la catégorie demandée.

Le préfet est tenu de refuser de prendre l'arrêté de classement si le demandeur n'a pas obtenu l'autorisation d'aménager le terrain (permis d'aménager ou déclaration préalable).

Les terrains, une fois aménagés, peuvent faire l'objet d'inspections même inopinées par les personnes suivantes :

- Personne habilitée à exercer le droit de visite et de communication lors des travaux.
- Fonctionnaires et agents assermentés désignés par le ministre chargé du tourisme,
- Membres de la commission départementale de l'action touristique.

Le maire peut, après avis de la commission départementale de l'action touristique, mettre en demeure le propriétaire ou l'exploitant de procéder aux aménagements ou aux réparations nécessaires.

En cas de refus ou de silence du propriétaire ou de l'exploitant pendant un mois à compter de la réception de la mise en demeure, le préfet et non le maire peut ordonner la fermeture temporaire du terrain et l'évacuation des emplacements.

Si la réalisation des travaux nécessite un permis d'aménager, la décision de fermeture temporaire ne peut intervenir que si la demande du permis d'aménager n'a pas été déposée dans les 6 mois de la mise en demeure ou si, déposée dans ce délai, elle a été rejetée.

**Emmanuelle PASTEUR, notaire**

# CESSION DE LICENCE IV et RACHAT DE DÉBIT DE BOISSONS PAR UNE COMMUNE



**Dans les petites communes rurales, il peut être déterminant de conserver la possibilité d'exploiter un café qui reste un lieu de convivialité, un centre attractif permettant de nouer des relations, de rapprocher des individus et parfois d'organiser des réunions nécessaires au bon déroulement de la vie sociale des habitants d'une commune, comme par exemple la réunion occasionnelle d'associations.**

A cette occasion, le lieu d'exploitation de la licence de 4<sup>ème</sup> catégorie peut apparaître comme tout désigné pour remplir cette fonction. En effet, il est pourvu de tables, chaises, et le débitant de boissons peut servir des boissons diverses et variées pour maintenir les individus dans son établissement et donc dans la commune. Malheureusement avec l'exode rural, ces débits de boissons se ferment petit à petit et ne sont plus rouverts, les licences de 4<sup>ème</sup> catégorie se périmant par la non exploitation pendant une durée de trois ans.

Afin de maintenir en état d'exploitation cette licence IV, condition nécessaire pour la réouverture d'un café, la commune peut racheter cette licence dans le souci de maintenir des lieux de convivialité à travers l'exploitation d'un café. Ce souci est d'ailleurs pris en compte par la législation des débits de boissons sous l'article L.3332-11 du Code de la santé publique.

Mais quelles sont les conditions d'une telle procédure ?

## Conditions de forme particulières au transfert des licences de débits de boissons

Comme nous venons de le préciser, la licence IV peut être remise en cause si celle-ci est périmée (non exploitation pendant plus de 3 ans), si elle se trouve dans une zone protégée, ou encore si une fermeture judiciaire a été ordonnée. C'est ainsi que certains contrôles doivent être opérés notamment par la Direction Générale des Douanes et Droits Indirects, ou encore par le représentant de l'Etat dans le Département (concernant les zones protégées telles les édifices de culte, cimetières, établissements de santé, établissements d'instruction et formation, établissements pénitentiaires, terrains de sports, casernes, entreprises publiques de transport, etc ...).

Exception à ce principe d'interdiction : les Communes de moins de 2.000 habitants lorsque les nécessités touristiques ou d'animation locale le justifient. Dans ce cas de figure, le Préfet peut autoriser le maintien ou l'installation de débits de boissons dans les zones faisant l'objet des dispositions des articles L.3335-1 et suivant du Code de la santé publique.

Afin de permettre une exploitation régulière du débit de boisson, une déclaration de mutation doit donc être effectuée par le futur exploitant préalablement à la cession et une autre postérieurement à la cession (déclaration en mairie dans les 15 jours précédant la cession, dont une copie est adressée au Préfet et une autre copie au Procureur de la République. Le récépissé de déclaration permettant quant à lui au futur exploitant de signer le registre des déclarations au bureau des Douanes (DGDDI) avant de commencer toute exploitation)

## Condition de fond particulière au transfert des licences de débits de boissons

A l'instar des conditions de forme préalables à toutes cessions de licence de débits de boissons, une nouvelle condition de fond (outre la nationalité, la capacité civile et la moralité) est aujourd'hui nécessaire : le suivi d'une formation. En effet le régime du permis d'exploitation ne peut être délivré qu'à l'issue d'une formation obligatoire du futur exploitant (article 23-I de la loi n°2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances). Cette formation de 3 jours doit lui permettre d'appréhender l'ensemble de la législation applicable à sa future profession (la formation débouchant sur la délivrance d'un permis d'exploitation d'une validité de 10 ans).

Mais cette obligation s'applique-t-elle également à ces petites communes qui ne peuvent, de fait, pas faire suivre une formation préalable à l'un de leurs agents pour un café qui ne va être ouvert que pendant quelques heures, une fois tous les 3 ans, afin d'éviter la péremption de la licence.

Cette question a été traitée par le Ministre de l'Intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales le 13 avril dernier : le rachat d'une licence et de son exploitation à titre occasionnel pour éviter sa péremption, n'exonère pas le gérant communal des obligations de droit commun, notamment celles liées à la formation devant, dans tous les cas, permettre de prévenir les dérives liées à l'abus d'alcool, d'assurer la protection des mineurs et de respecter la législation sur les stupéfiants.

**Sébastien THEVENET, notaire**