



les outils

L'ABC du P. C.



Petit guide
d'instruction
des permis
de construire

P R E A M B U L E

*Le présent document est un **outil méthodologique** destiné aux nouveaux instructeurs pour faciliter leurs premiers contacts avec l'instruction des permis de construire. Il n'a pas pour ambition de remplacer les guides ou manuels existants.*

*Il doit donc être utilisé non comme un ouvrage spécialisé mais comme une **entrée en matière** et un **aide-mémoire** concernant les notions fondamentales de l'application du droit des sols.*

Mise à jour : 7 février 2018 par la DDTM du Finistère, après relecture et validation par le Réseau ADS Grand Ouest.

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS.....	page 4
LE CHAMP D'APPLICATION.....	page 5
L'EXAMEN DU CARACTÈRE COMPLET DU DOSSIER.....	page 11
LES SURFACES DE PLANCHER ET L'EMPRISE AU SOL.....	page 15
L'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE.....	page 16
LES CONSULTATIONS.....	page 17
LE DÉLAI D'INSTRUCTION.....	page 20
L'EXAMEN TECHNIQUE DU PROJET.....	page 22
LA DÉCISION.....	page 27
LES EFFETS DU PERMIS (taxes et autres contributions).....	page 30
L'ÉVOLUTION DU PERMIS.....	page 34
LA DISPARITION DU PERMIS.....	page 35
LES FORMALITÉS POSTÉRIEURES.....	page 36
LE CONTENTIEUX.....	page 38
SCHÉMA TYPE D'INSTRUCTION.....	page 40
SIGLES COURAMMENT EMPLOYÉS EN URBANISME.....	page 41

GÉNÉRALITÉS

DÉFINITION

Le permis de construire est un **acte administratif** (décision individuelle) pris par **l'autorité administrative compétente** (ÉTAT ou COMMUNE ou EPCI) et par lequel des **travaux emportant occupation du sol** sont autorisés ou refusés en **application des règles d'urbanisme** en vigueur dans le secteur concerné.

Il s'agit d'un acte PREALABLE à tout commencement de travaux, dès lors que ces derniers y sont assujettis.

Sa durée de validité est de 3 ans.

CONDITIONS

Comme tout acte administratif, sa légalité est subordonnée à des **conditions de FORME** (visa, avis, motivation, signature) et de **FOND** (respect des lois, documents d'urbanisme, servitudes) et doit intervenir dans les **DELAIS** prévus par le Code de l'Urbanisme.

OBJET

Le permis de construire n'a pas vocation à contrôler l'application de toutes les règles de droit public mais uniquement :

- LES REGLES D'URBANISME

prévues notamment au **Code de l'Urbanisme et dans les documents locaux de planification** (Plan Local d'Urbanisme - Carte Communale) mais aussi d'autres réglementations (certaines règles d'implantation du règlement sanitaire départemental, art. L 111-3 du code rural...)

- LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE affectant l'utilisation du sol.

Le P.C. a pour objet de contrôler que :

(L.421-6)

L'implantation
La destination
La nature
L'architecture
Les dimensions
L'assainissement
L'aménagement des abords

des constructions ou ouvrages sont :

- conformes aux règles de droit des sols
- compatibles avec une D.U.P.

Le P.C. n'a pas pour objet de contrôler

- **les règles de construction** (sauf règles d'accessibilité et de sécurité incendie pour les établissements recevant du public -E.R.P.)
- **les règles de droit privé** (permis toujours délivré sous réserve du "droit des tiers").

SANCTIONS

Tout acte ne respectant pas les conditions de FORME et de FOND est illégal et donc susceptible d'être annulé par les juridictions administratives : à la demande du pétitionnaire ou d'un tiers lésé (voisin mécontent, association de défense...) ou à la suite d'un déferé préfectoral (contrôle de légalité dans les communes compétentes).

LE CHAMP D'APPLICATION

1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES SOUMISES A FORMALITÉ

Principe : les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles dispensées de toute formalité et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-1)

(hors périmètres protégés)

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	Dispense	DP	PC
L 421-1, L 421-4, R 421-1, R 421-2, R 421-9, R 421-14, R 421-15	Constructions d'une hauteur \leq 12 m	emprise au sol et surface de plancher \leq 5 m ²	emprise au sol ou surface de plancher $>$ 5 m ² et \leq 20 m ²	emprise au sol ou surface de plancher $>$ 20 m ²
	Constructions d'une hauteur $>$ 12 m (hors éolien et solaire au sol)		emprise au sol et surface de plancher \leq 5 m ²	emprise au sol ou surface de plancher $>$ 5 m ²
	Habitations légères de loisirs dans les emplacements autorisés	surface de plancher \leq 35 m ²	surface de plancher $>$ 35 m ²	-
	Lignes électriques		$<$ 63000 volts	\geq 63000 volts
	Piscines non couvertes ou avec couverture fixe ou mobile $<$ 1,80 mètre	bassin \leq 10 m ²	bassin $>$ 10m ² et \leq 100m ²	bassin $>$ 100m ² couverture fixe ou mobile \geq 1,80 m et $>$ 20 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol
	Châssis et serres	hauteur \leq 1,80 mètres	$>$ 1,80 et \leq 4 mètres de haut, et surface \leq 2000m ² de surface de plancher	$>$ 4 mètres ou surface de plancher $>$ 2000 m ²
	Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol	puissance crête $<$ 3 kW et hauteur $<$ 1,80 mètre	puissance crête $<$ 3 kW et hauteur $>$ 1,80 mètre ou puissance crête \geq 3 kW et \leq 250 kW quelle que soit leur hauteur	puissance crête \geq 250 kW quelle que soit leur hauteur
	Éoliennes	mâts $<$ 12 m de hauteur	-	mâts avec une hauteur $<$ à 50 m ou projet avec mât avec hauteur \geq 12 m et puissance totale installée inférieure à 20 MW
	Fosses agricoles	surface \leq 10 m ²	surface $>$ 10 m ² et \leq 100 m ²	surface $>$ 100 m ²
R 421-2	Plates-formes nécessaires à l'activité agricole	X		
	Mobilier urbain	X		
	Caveaux et monuments funéraires dans l'enceinte d'un cimetière	X		
	Terrasses de plain-pied	X		
R 421-3	Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire et les outillages, équipements ou installations techniques directement liées à leur fonctionnement ou au maintien de la sécurité	X		

R 421-2, R 421-9	murs	< 2 mètres	≥ 2 mètres	
R 421-3	murs de soutènement	X		
R 421-4	canalisations, lignes ou câbles souterrains	X		
R 421-5	<u>constructions temporaires compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, limité à 3 mois sauf :</u> - 1 an : Relogement d'urgence des victimes de catastrophe et hébergement d'urgence des personnes migrantes - 1 année scolaire ou durée du chantier : Classes démontables - durée du chantier : Installations de chantier ou pour la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction - 1 an : Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou équipements existants si situé à moins de 300 mètres du chantier - 1 an max : Constructions pour manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive	X		
R 421-8	constructions qui nécessitent le secret pour des motifs de sécurité	X		
R 421-8-1	sur le domaine public maritime immergé les installations de production d'électricité (les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers)	X		
R 421-8-2	auvents, rampes d'accès et terrasses accolés aux HLL et aux RML	dans l'enceinte des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42	en dehors des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42 et si emprise au sol ou surface de plancher > 5 m ² et ≤ 20 m ²	en dehors des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42 et si emprise au sol ou surface de plancher > 20 m ²

Rappel :

Même sans formalité préalable, le projet doit être conforme aux règles de fond (P.L.U., R.N.U. ...) dont le non-respect peut faire l'objet de poursuites pénales (L 421-8) à l'exception des :

- Constructions temporaires (L 421-8 et L 421-5 b)
- Constructions autorisées à titre précaire (L 433-1)

2 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES SOUMIS À FORMALITÉ

Principe : les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 et 16 qui sont soumis à permis de construire et des travaux mentionnés à l'article R.421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-13).

(hors périmètres protégés)

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	DP	PC
L 421-1 et 4, R 421-17	<i>Ne s'applique pas aux travaux d'entretien ou de réparations ordinaires</i>		
1) Travaux sans changement de destination			
R 421-14 et 17	Travaux entraînant un changement d'aspect extérieur	X	
	Création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher	> 5 m ² et ≤ 20 m ²	>20 m ²
	Par exception, en zone urbaine d'un PLU, extensions créant une emprise au sol ou une surface de plancher > 20m ² et ≤ 40 m ²	à condition que : la construction totale soit < 150 m ² (surface), ou que la construction existante dépasse déjà 150 m ² (surface)	Si l'extension a pour effet de porter la surface de plancher totale à plus de 150 m ²
	Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens du L.313-4		X
	Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique identifié par le PLU	X	
	Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique identifié par délibération du conseil municipal	X	
	Transformation de plus de 5 m ² de surface close et couverte en un local constituant de la surface de plancher	X	
R 421-16	Travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques		X

2) Changement de destination

Les changements de destinations sont soumis à PC en application du R 421-14c ou à DP en application du R.421-17b.

En **PLU ancien règlement** référence aux neuf destinations listées à l'ancien article R 123-9 :

- * Habitation
- * Hébergement hôtelier
- * Bureaux
- * Commerce
- * Artisanat
- * Industrie
- * Exploitation agricole ou forestière
- * Entrepôt
- * Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En **PLU nouveau règlement et RNU** référence aux cinq destinations listées à l'article R 151-27 :

- 1° exploitation agricole et forestière
 - 2° habitation
 - 3° commerce et activités de services
 - 4° équipements d'intérêt collectif et services publics
 - 5° autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les destinations de constructions comprennent également des sous-destinations : le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R 151-28

les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal s'ils sont indissociables ou nécessaires à son usage

		PLU nouveau règlement	PLU ancien règlement et POS	Carte communale	RNU
Changement de destination	Avec ⁽¹⁾ travaux	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	PC (en appliquant les 9 anciennes destinations)	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)
	Sans ⁽¹⁾ travaux	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	DP (en appliquant les 9 anciennes destinations)	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)
Changement de sous-destination au sein d'une même destination	Avec ⁽¹⁾ travaux	PC (en appliquant les 20 sous destinations du R.151-28)	- ⁽²⁾	PC (en appliquant les 20 sous destinations du R.151-28)	PC (en appliquant les 20 sous destinations du R.151-28)
	Sans ⁽¹⁾ travaux	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾

(1) travaux = modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment

(2) absence d'autorisation préalable au titre du changement de sous-destination, mais DP ou PC au titre des travaux réalisés

(3) la dispense d'autorisation ne dispense pas du respect de la réglementation d'urbanisme en vigueur

3 - PERMIS DE CONSTRUIRE EN PÉRIMÈTRES PROTÉGÉS

Sont considérés comme des périmètres protégés dans le tableau ci-dessous :

- . 1 : les sites patrimoniaux remarquables,
- . 2 : les abords des monuments historiques,
- . 3 : les sites classés ou en instance de classement (l'instance de classement, mesure d'urgence prise au niveau ministériel, soumet un site aux effets du classement pendant une durée d'un an à compter de la notification de l'instance aux propriétaires des parcelles concernées - art. L. 341-7 code de l'environnement),
- . 4 : les réserves naturelles,
- . 5 : les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-4 du code de l'environnement et les espaces à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L 331-2 du même code.

Article du code de l'urbanisme	Nature des travaux	Dispense	DP	PC
Constructions nouvelles				
R421-3 et 10	Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire et les outillages, équipements ou installations techniques directement liées à leur fonctionnement ou au maintien de la sécurité	3,4,5	1,2	-
R421-2, 9 et 11	Constructions nouvelles avec une hauteur \leq 12 mètres, une emprise au sol et une surface de plancher \leq 5 m ²	4,5 ?	1, 2, 3 4, 5 ?	-
	Constructions nouvelles avec une hauteur \leq 12 mètres, une emprise au sol et une surface de plancher $>$ 5 m ² et \leq 20 m ²	-	1, 2, 3, 4, 5	-
	Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW	4,5 si hauteur $<$ 1,80 m ?	1, 2, 3 4, 5 si hauteur $>$ 1,80 m ?	
	Murs (hors clôtures et soutènement)	4, 5 si $<$ 2m ?	1, 2, 3, quelle que soit leur hauteur 4, 5 si \geq 2m ?	
R421-3 et 11	Murs de soutènement	3, 4, 5 ?	1,2 3, 4, 5 ?	
R421-2, 9 et 11	Habitations légères de loisirs implantées dans des terrains aménagés	4, 5 si \leq 35 m ²	1, 2, 3 quelle que soit leur surface de plancher 4, 5 si $>$ 35m ²	
R421-2 et 11	Eoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle $<$ 12 mètres	4,5	1, 2, 3	
R421-9 et 11	Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension $<$ 63000 volts	-	1, 2, 3, 4, 5	
R421-2, 9 et 11	Piscines dont le bassin a une superficie $>$ 10 m ² et \leq 100 m ² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol $<$ 1,80 m	-	1, 2, 3, 4, 5	

R421-2 et 11	Châssis et serres dont la hauteur $\leq 1,80$ m	4,5	1, 2, 3 si ≤ 2000 m ²	1, 2, 3 si > 2000 m ²
R421-9 et 11	Châssis et serres dont la hauteur $> 1,80$ m et < 4 mètres	-	1, 2, 3, 4, 5 si ≤ 2000 m ²	1, 2, 3, 4, 5 si > 2000 m ²
R421-2 et 11	Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière	4,5	1, 2, 3	
	Terrasses de plain-pied	4,5	1, 2, 3	
	Plates-formes nécessaires à l'activité agricole	4,5	1, 2, 3	
R421-2	Fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie ≤ 10 m ²	4,5		1, 2, 3
R421-9 et 11	Fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie > 10 m ² et ≤ 100 m ²		1, 2, 3, 4, 5	
R421-25	Installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art	5	1, 2, 3, 4	
Travaux sur constructions existantes				
R421-17	Travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan	PSMV		

L'EXAMEN PRÉALABLE DE LA DEMANDE

Le dossier doit être déposé en 4 exemplaires (R.423-2)

Un exemplaire supplémentaire du dossier doit toutefois être fourni par le demandeur lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Deux exemplaires supplémentaires du dossier doivent par ailleurs être fournis par le demandeur, pour les projets situés dans le cœur d'un parc national.

Guichet unique : LA MAIRIE

LE MAIRE DOIT :

- attribuer un numéro d'enregistrement (R 423-3)
 - délivrer le récépissé du dépôt de la demande (R 423-3 à R 423-5)
 - procéder à l'affichage de l'avis de dépôt (R 423-6)
 - transmettre le dossier aux services préfectoraux (R 423-7 : *décisions délivrées au nom la commune*)
- Un exemplaire supplémentaire doit être transmis par le Maire au Préfet, dès lors que le projet est situé en site classé ou dans une réserve naturelle (R.423-12)
- transmettre, le cas échéant, un exemplaire du dossier à l'A.B.F. (R.423-10 et R.423-11) ou au préfet (R.423-12 – site classé et réserve naturelle) ou deux exemplaires au directeur de l'établissement public du parc national (R.423-13), dans les 8 jours

1-Le dossier est-il complet ?

(articles R 423-38 à R 423-49)

TRAITEMENT DES DOSSIERS INCOMPLETS

- L'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois ^(*) pour demander au pétitionnaire, en une seule fois et de manière exhaustive, les pièces manquantes (voir R.423-40 pour un 2^{ème} courrier annulant le précédent)

Si des pièces manquantes sont réclamées **après ce délai**, cela n'a pas de conséquence sur l'application du délai d'instruction de droit commun qui ne peut plus être modifié et qui continue à courir.

« Les pièces complémentaires prévues aux articles R431-13 à R431-33-1 sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs » (R.431-33-2).

- Le pétitionnaire dispose d'un **délai de trois mois** pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai naît une **décision tacite de rejet**.

- **Le délai d'instruction** court à compter de la date de réception des pièces manquantes **en mairie**.

- Ces principes sont rappelés au pétitionnaire dans la lettre de demande de pièces manquantes.

- **Le nouveau délai** doit être notifié **dans le mois** qui suit le dépôt de la demande en mairie.

- **La majoration du délai** doit être motivée dans tous les cas et indiquer, quand le permis ne peut être tacite, que l'échéance du délai d'instruction vaudra **refus tacite**.

^{*)} En recommandé avec avis de réception postal (critère de la date de première présentation du courrier au pétitionnaire) ou par courrier électronique si le pétitionnaire l'a accepté dans sa demande (dès que le dispositif sera techniquement au point). Dans un délai de 8 jours le pétitionnaire est réputé avoir reçu la notification.

2 - Composition de base du dossier

Pièces à fournir	PC maison individuelle	Autres PC	Articles du code
Un plan de situation PC(MI) 1	X	X	R 431-7a
Un plan de masse côté en 3 dimensions PC(MI) 2	X	X	R 431-9
Un plan en coupe du terrain et de la construction PC(MI) 3	X	X	R 431-10b
Une notice d'insertion PC(MI) 4	X	X	R 431-8
Les plans des façades et toitures PC(MI) 5	X	X	R 431-10a
Un document graphique d'insertion PC(MI) 6	X (sauf si situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager)		R 431-10c
2 photographies PC(MI) 7-8			R 431-10d

3 - Pièces complémentaires exigibles en fonction de la localisation ou de la nature du projet de construction

Opération restauration immobilière Travaux intérieurs d'un immeuble inscrit	PC 9	Document graphique de l'état initial et de l'état futur	R 431-11
Opération restauration immobilière, sur MH inscrit, en SPR ou abords MH, coeur de parc national	PC 10-1 - PCMI 21	Notice indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux	R 431-14 et R 431-14-1
Domaine public ou en surplomb du domaine public	PC 10 - PCMI 20	Accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public	R 431-13
Coeur de parc national	PC 10-2 PCMI 21-1	Dossier permettant de fournir les renseignements nécessaires à la consultation de l'autorité gestionnaire du parc	R 431-14-1
Étude d'impact	PC11	Étude d'impact ou décision de dispense	R 431-16 a
Etude d'impact actualisée	PC 11-1	Étude d'impact actualisée avec avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements	R 431-16 b
Site Natura 2000	PC 11-2 - PCMI 12-1	Dossier d'évaluation des incidences ou étude d'impact en tenant lieu	R 431-16 c
Assainissement non collectif	PC 11-3 PCMI 12-2	Attestation de conformité	R 431-16 d
Respect des règles parasismiques et paracycloniques	PC 12 – PCMI 13	Attestation d'un contrôleur technique	R 431-16 e
Plan de prévention des risques	PC13 - PCMI 14	Attestation que les études ont été réalisées et que le projet en tient compte	R 431-16 f
Opérations soumises à agrément	PC 14	Copie de l'agrément	R 431-16 g
Zone littorale : espace remarquable	PC 15	Notice précisant l'activité économique exercée	R 431-16 h
Étude de sécurité publique	PC 16	Étude de sécurité	R.431-16 i
Réglementation thermique	PC 16-1 PCMI 14-1	Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation + étude de faisabilité	R 431-16 j
Canalisation de transport	PC 16-2	Analyse de compatibilité avec la canalisation	R 431-16 k
Lieu sécurisé pour les véhicules de transport de fonds	PC 16-3	Récépissé de transmission du dossier à la commission départementale de sécurité des transports de fonds	R 431-16 l
Concertation	PC 16-4	Bilan de la concertation et document conclusif	R 431-16 m

Terrain ayant accueilli une installation classée	PC 16-5	Attestation garantissant que les mesures de gestion de la pollution ont été mises en oeuvre	R 431-16 n
Secteur d'information sur les sols	PC 16-6	Attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols	R 431-16 o
Emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application d'un PLU	PC 17	Tableau indiquant la surface de plancher des logements créés	R 431-16-1
Secteur délimité par le PLU fixant une proportion de logements d'une taille minimale	PC 17-1	Tableau indiquant la proportion de logements de la taille imposée	R 431-16-2
Immeuble collectif dans une commune carencée	PC 17-2	Tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part correspondant à des logements locatifs sociaux	R 431-16-3
Dépassement de COS (POS) ou majoration du volume constructible (PLU) si construction de logements sociaux	PC 18 à PC 21	Informations complémentaires	R 431-17 a à d
Dépassement de COS (POS) ou des règles de gabarit (PLU) si exemplarité énergétique ou environnementale	PC 22 et 23 PCMI 15 et 16	Attestation de l'exemplarité énergétique ou environnementale ou énergie positive Engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable	R 431-18 et R 431-18-1
Défrichement	PC 24 - PCMI 17	Courrier du préfet attestant que la demande d'autorisation de défricher est complète ou faisant connaître au demandeur si le défrichement est soumis ou non à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains, ou si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique	R 431-19
Installation classée	PC 25	Justificatif du dépôt de la demande au titre des installations classées	R 431-20
Démolition	PC 26 - PCMI 18 PC 27 - PCMI 19	Justificatif du dépôt de la demande de permis de démolir Les pièces à joindre à la demande de PC	R 431-21 a R 431-21 b
Lotissement	PC 28 - PCMI 9 PC 29 - PCMI 10 PC 29-1	Certificat indiquant la surface constructible attribuée au lot Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot Attestation de l'accord du lotisseur en cas de subdivision de lot	R 442-11 R 431-22-1 a R 431-22-1 b
Zone d'aménagement concerté	PC 30 - PCMI 11 PC 31- PCMI 12	Copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain Convention fixant la participation au coût des équipements de la zone	R 431-23 a R 431-23 b
Opération d'intérêt national	PC 31-1	Attestation de prise en charge des travaux	R 431-23-1
Projet urbain partenarial	PC 31-2 PCMI 26	Extrait de la convention de PUP	R 431-23-2
Permis groupé (division avant l'achèvement de l'ensemble du projet)	PC 32 PC 33	Plan de division du terrain + le cas échéant le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires	R 431-24
Redevance bureaux	PC 33-1	Formulaire de déclaration de la redevance	R 431-25-2
Aires de stationnement	PC 34 - PCMI 22 PC35 - PCMI 23	Plan de situation du terrain sur lequel sont réalisées les aires de stationnement et plan des constructions et aménagements correspondants OU Promesse synallagmatique de concession ou acquisition	R 431-26 a R 431-26
Projet soumis CDAC Surface de vente entre 300 et 1000 m ² dans une commune de moins 20000 habitants	PC 36	Notice précisant la nature du commerce et la surface de vente	R 423-27-1
Autorisation d'exploitation commerciale	PC 43	Dossier d'autorisation	R 431-33-1

Salle de spectacle cinématographique	PC 37	Attestation du préfet	R 431-28
Immeuble de grande hauteur (I.G.H.)	PC38	Récépissé dépôt en préfecture de la demande d'autorisation CCH	R 431-29
Établissement recevant du public (E.R.P)	PC 39 PC 40	Dossier spécifique permettant de vérifier les règles d'accessibilité Dossier spécifique permettant de vérifier les règles de sécurité	R 431 30 a R 431 30 b
Dérogation aux règles du PLU pour améliorer l'accessibilité d'un logement existant	PC 40-1 PCMI 23-1	Note précisant la nature des travaux, justifiant qu'ils sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement	R 431-31
Dérogation aux règles constructives pour surélévation	PC 40-2 PCMI 23-2	Demande de dérogation	R 431-31-1
Dérogation aux règles constructives en zones tendues ou si intérêt public	PC 40-3 PCMI 23-3	Note précisant la nature des dérogations demandées	R 431-31-2
Servitude de cours communes	PC 41 - PCMI 24	Copie du contrat ou de la décision judiciaire	R431-32
Transfert de COS	PC 42- PCMI 25	Copie du contrat ayant procédé au transfert	R.431-33
Plans intérieurs des logements collectifs		Possibilité pour le maire d'exiger les plans intérieurs dans les demandes d'autorisation d'urbanisme pour la construction de logements collectifs (ne peut pas faire l'objet d'un incomplet)	L.423-1 CU

Les pièces complémentaires prévues aux articles R431-13 à R431-33-1 sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs» (R431-33-2).

LA SURFACE DE PLANCHER ET L'EMPRISE AU SOL

(L 111-14, R 111-22, R 420-1)

DÉFINITIONS

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Voir également la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.

FINALITÉS (la surface de plancher est déclarée par le demandeur sous sa responsabilité)

1- APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME :

- **Mesurer l'importance d'une construction** et déterminer les besoins qui y sont liés (par exemple places de stationnement)
- **Calculer la densité d'une construction** ou d'une opération sur un terrain par l'intermédiaire du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) : Le COS n'est plus opposable en PLU depuis la loi ALUR (JO du 26/03/2014). Il le reste dans les POS.
- **Déterminer :**
 - Le régime applicable à certaines constructions : permis de construire ou déclaration préalable
 - Le recours obligatoire à un architecte
 - L'obligation d'étude d'impact et d'enquête publique

2- ÉTABLISSEMENT DE L'ASSIETTE DES TAXES D'URBANISME ET DE CERTAINES PARTICIPATIONS

L'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE

La loi du 3 janvier 1977 a créé une obligation de recours à un architecte ⁽¹⁾
pour l'établissement des projets de permis de construire
(L 431-1, R 431-1 à 3)

La loi sur l'architecture ne s'applique pas aux :

- **constructions existantes** quand le projet ne comporte aucune modification de l'aspect extérieur
- **serres de production** dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m²

La loi sur l'architecture s'applique aux :

- **personnes morales** :
Toutes demandes de P.C. présentées par des personnes morales, à l'exception des exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol est ≤ 800 m²
- **personnes physiques** (compris les indivisions et les consorts) :
 - Dans tous les cas si le pétitionnaire construit pour autrui
 - Dans certains cas si le pétitionnaire construit pour lui-même :
 - * Constructions à usage non agricole dont la surface de plancher > 150 m²
 - * Constructions à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol est > 800 m²

Recours architecte pour les personnes construisant ou modifiant pour elles-mêmes depuis le 1^{er} mars 2017

		En droit commun	En zone U des POS/ PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150 m ²		PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m ²	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension, est > 150 m ²	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte	
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol	PC avec architecte	
Extension sur une construction existante supérieure 150 m² de surface de plancher			
Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 20 m ²		Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²		PC avec architecte	Déclaration préalable
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol		PC avec architecte	

Nota : l'absence de recours à l'architecte lorsqu'il est obligatoire conduit à prononcer un refus

(1) Architecte, agréé en architecture ou titulaire du récépissé de 1977 et inscrit à ce titre sur l'annexe de l'annuaire de l'Ordre.

LES CONSULTATIONS

Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire consulte, au nom de l'autorité compétente pour statuer, les personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet de construction.

Il recueille les accords, avis ou décisions prévus par les lois et règlements en vigueur (R 423-50).

OBJECTIFS

Veiller au respect des préoccupations auxquelles le projet peut porter atteinte par :

- sa nature
- sa localisation

Permettre à des autorités administratives diverses de :

- faire part de leur point de vue,
- émettre des suggestions,
- évoquer les dispositions de législations différentes de nature à justifier des prescriptions ou un refus de permis de construire.

EFFETS

La consultation peut être :

- **Obligatoire avec accord** (ex « avis conforme »):
l'autorisation du service consulté est requise.
- **Obligatoire avec avis simple**
Pas d'obligation juridique de suivre l'avis.
- **Non prévue par le Code:**
l'avis est toujours simple

I- LES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES :

1) Les consultations obligatoires donnant lieu à un avis conforme :

Le permis de construire ne peut être délivré que si l'autorité consultée a donné son accord, tacite ou exprès.

2) Les consultations obligatoires donnant lieu à un avis simple :

Formalité substantielle pour la délivrance du permis. Son absence entache la décision d'illégalité pour vice de procédure. Mais l'autorité chargée de statuer n'est pas tenue de suivre l'avis du service ou autorité consulté.

Par exemple : toutes les servitudes d'utilité publique ne donnant pas lieu à autorisation, dérogation à la règle de réciprocité...

3) Les consultations des services habilités à demander des participations financières en tant que de besoin (R 423-52)

II - LES CONSULTATIONS non prévues :

Opportunité des consultations facultatives :

Elles dépendent de l'initiative du service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire, et des accords passés avec les autres services

Nature des problèmes justifiant ces consultations :

- projet pouvant porter atteinte à un EBC (DDT),
- présence de bâtiments générateurs de nuisances (ARS),
- constructions dans les zones agricoles des PLU,
- risques divers hors PPR,
- qualité des projets (architecte conseil ou CAUE)

...etc.

Effets des avis sur la décision :

- les avis émis ne lient pas l'autorité chargée de prendre la décision, et n'ont pas à figurer dans l'arrêté
- éclairage donné pour motiver éventuellement un refus de permis ou pour fonder des prescriptions, ou encore pour fournir des renseignements ou informations utiles à la réalisation du projet.

Ces avis ne doivent pas être visés dans l'arrêté car ce sont de simples aides à la décision.

CONSULTATIONS OBLIGATOIRES :

OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	DÉLAI D'INSTRUCTION	PERMIS TACITE ?
PERIMETRE D'ABORDS R 425-1	A.B.F.	2 mois (R 423-67)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI sauf avis défavorable de l'ABF ou assorti de prescriptions (R 424-3)
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE R 425-2				
SITE INSCRIT R 425-30	A.B.F.	2 mois (R 423-67 a)	Droit commun + 1 mois (R423-24)	OUI sauf si évocation du ministre (R 424-2b) Les travaux ne peuvent débiter avant 4 mois à/c du dépôt du dossier (R 425-30)
IMMEUBLE INSCRIT R 425-16	Préfet de Région	3 mois (R 423-66)	5 mois (R 423-28 a)	NON (R 424-2 c)
RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF (SPR ou abords)		2 mois (R 423-68)	Prolongation exceptionnelle 2 mois (R 423-35)	NON (R 424-3)
SITE CLASSÉ OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT R 425-17	accord exprès ministre après avis de la CDNPS	2 mois pour l'avis ABF (R 423-67b), 4 mois pour la CDNPS, 6 mois pour le ministre (R 341-13 CE)	8 mois (R 423-31c)	NON (R 424-2 a)
OBSTACLE A NAVIGATION AÉRIENNE R 425-9	Ministres chargé de l'aviation civile et de la Défense	2 mois (R 423-63)	10 mois si travaux soumis à autorisation ICPE (R 423-31a)	
PROXIMITÉ OUVRAGE MILITAIRE R 425-7			5 mois si travaux non soumis à autorisation ICPE (R 423-31b)	
POLYGONE D'ISOLEMENT R 425-8	Ministre chargé de la Défense	2 mois (annexe décret 2014-1285)	10 mois si travaux soumis à autorisation ICPE (R 423-31a)	
			5 mois si travaux non soumis à autorisation ICPE (R 423-31b)	
TRAVAUX DANS UNE RESERVE NATURELLE R 425-4	Ministre chargé de la Défense	4 mois (annexe décret 2014-1285 et R 5111-7 du code de la défense)	10 mois si travaux soumis à autorisation ICPE (R 423-31a)	
TRAVAUX AU COEUR D'UN PARC NATIONAL R 425-5 R 425-6	Préfet - ministre conseil régional Assemblée de Corse	4 mois (R 423-59)	5 mois (R 423-27)	NON si autorisation ministérielle (R 424-2b)
OUVRAGE DE PRODUCTION EN CORSE R 423-56	Préfet ou CA de l'EP du parc ou Directeur du parc	4 mois (R 423-61-1)	5 mois (R 423-26)	NON (R 424-2 f)
LE LONG DE LA LOIRE OU DE SES AFFLUENTS (R 425-10), EN ZONE D'INONDATION DU RHIN (R 425-11), DANS UN PSS VALANT PPR (R 425-21), EN ZONE DE SERVITUDE CANAUX D'IRRIGATION (R 425-12)	Assemblée de Corse	1 mois (R 423-59)	5 mois (R 423-27b)	NON (R 424-2 e)
ZONE DES 100m A PROXIMITÉ D'UN CIMETIERE TRANSFÉRÉ R 425-13	Préfet	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI
ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (Accessibilité-incendie) R 425-15	Maire (si celui-ci n'est pas l'autorité compétente)	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R423-24)	OUI
IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR R 425-14	C.C.D.S.A.	2 mois (R 111-19-23 et 25 du CCH) 4 mois pour le Préfet (R 423-70)	5 mois (R423-28 b)	
AUTORISATION CDAC L 425-4, R 425- 15-1	Préfet	4 mois (R 423-71)		
PROJET EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE DANS COMMUNES SANS P.L.U. – R 425-20	C.D.A.C.	2 mois (L 752-14 CC)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	NON (R.424-2h)
SITES ARCHEOLOGIQUES R 425-31 (art. R 523-4 du code du patrimoine)	Chambre d'agriculture C.D.O.A.	2 mois (R 423-64)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	OUI
PROJET DE NATURE À PORTER ATTEINTE À UNE ZONE A.O.C.	D.R.A.C.	21 jours ou 2 mois (si étude d'impact) (R 423-69)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	
CREATION OU MODIFICATION D'UN ACCES - R 423-53	Ministre de l'agriculture	3 mois (R 423-65)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	
PARTIE DE LA COMMUNE NON COUVERTE PAR UN PLU	Service gestionnaire de la voie		Droit commun	
PÉRIMÈTRE DE SURSIS À STATUER NON CRÉÉ PAR LA COMMUNE	Préfet (L 422-5)			

OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	DÉLAI D'INSTRUCTION	PERMIS TACITE ?
DÉROGATION À LA RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ L.111-3 CODE RURAL	Chambre d'agriculture	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	OUI
DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU - RECONSTRUCTION APRÈS CATASTROPHE NATURELLE (L 152-4 1°) - TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ HANDICAPÉ (L 152-4 3°) - RESTAURATION OU RECONSTRUCTION DE MH (L 152-4 2°)	Préfet ou Maire	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI
			Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI
			5 mois (R 423-28 a)	NON (R 424-2 c)
DÉROGATION POUR UNE SURÉLEVATION D'IMMEUBLE (L 152-6)	Préfet	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	OUI
ATTEINTE SITE NATURA 2000 R 423-37-1	Commission Européenne	Pas de délai (R 423-37-1)	Délai suspendu (R 423-37-1)	NON
ETUDE D'IMPACT R 423-55	Autorité environnementale	2 ou 3 mois (R 423-69-1)	-	OUI
CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LES BÂTIMENTS DÉSIGNÉS DANS LES ZONES NATURELLES DES PLU ⁽¹⁾ L151-11	CDNPS	2 mois (R423-60)	Droit commun + 2 mois (R 423-25)	OUI
CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LES BÂTIMENTS DÉSIGNÉS DANS LES ZONES AGRICOLES DES PLU ⁽¹⁾ L151-11	CDPENAF	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI
PROJET HORS PARTIE URBANISÉE (PU) L 111-5 ⁽²⁾ - construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du L 111-4 - projets mentionnés aux 2° et 3° du L 111-4 s'ils ont pour conséquence une réduction des surfaces agricoles	CDPENAF	1 mois (R111-20)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	OUI

⁽¹⁾ Il n'y a pas de consultation pour les extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N des PLU. Aucune consultation n'est exigible en POS.

⁽²⁾ L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ne sont pas soumis à l'avis de la CDPENAF. La délibération mentionnée au 4° du L.111-4 est soumise pour avis conforme à la CDPENAF. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

LE DÉLAI D'INSTRUCTION

(articles R 423-23 à R 423-37)

Le délai de base est par défaut indiqué dans le récépissé de dépôt du dossier.

Ce délai de base peut être majoré selon la nature du projet ou des services consultés.

Le nouveau délai doit être notifié dans le mois qui suit le dépôt de la demande en mairie, à défaut le délai ne peut plus être majoré.

La majoration du délai doit être motivée dans tous les cas et indiquer, quand le permis ne peut être tacite, que l'échéance du délai d'instruction vaudra refus tacite.

Le délai d'instruction de droit commun peut être majoré (+ x mois) ou modifié (porté à x mois). En cas de modification du délai, les majorations de délai ne sont pas applicables (R 423-33) :

Délai de droit commun	R 423-23	2 mois pour les PC maison individuelles 3 mois pour les autres PC
Majoration d'un mois	R 423-24	<ul style="list-style-type: none">- Lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme ;- Lorsque la décision nécessite une dérogation en application des 1° et 3° des articles L 152-4 et L 152-6 ;- Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques ;- Lorsque le projet doit être soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;- Lorsque le projet est soumis à participation du public hors procédures particulières en application de l'article L 123-19-2 du code de l'environnement.
Majoration de deux mois	R 423-25, R 423-25-1	<ul style="list-style-type: none">- Lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale ;- Lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre chargé de l'agriculture (AOC) ;- Lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation à la règle de réciprocité du L 111-3 du code rural ;- Lorsque le demandeur a joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation pour la surélévation d'un immeuble (L 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation) ;- Lorsque le permis porte sur un projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce ;- Lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique en application de l'article L.123-19 du code de l'environnement ;- Lorsqu'il y a lieu de consulter la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.
Délai d'instruction porté à 3 mois	R 423-29	<ul style="list-style-type: none">- Lorsque le projet est soumis à autorisation de défrichement et que le défrichement n'est ni soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains, ni soumis à enquête publique.
Délai d'instruction porté à 5 mois	R 423-26, R 423-27, R 423-28, R 423-29, R 423-31	<ul style="list-style-type: none">- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération ou dans le coeur d'un parc national délimité ;- Lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ;- Lorsqu'il y a lieu de consulter l'assemblée de Corse en application de l'article R 423-56 ;- Lorsqu'il y a lieu de consulter le préfet, dans les conditions prévues par l'article R 332-24 du code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'État ;- Lorsqu'un permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;- Lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du 2° de l'article L 152-4 du code de l'urbanisme ;- Lorsque le projet porte sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public ou à un immeuble de grande hauteur ;- Lorsque le projet est soumis à autorisation de défrichement et que le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains ;- lorsque le projet porte sur des travaux soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre chargé de l'aviation civile, sauf si le projet est soumis à l'autorisation prévue à l' article L. 512-1 du code de l'environnement.
Délai d'instruction porté à 7 mois	R 423-29	<ul style="list-style-type: none">- Lorsque le projet est soumis à autorisation de défrichement et que le défrichement fait l'objet d'une enquête publique.
Délai d'instruction porté à 8 mois	R 423-31	<ul style="list-style-type: none">- Lorsque le projet porte sur des travaux soumis à l'accord du ministre chargé des sites.
Délai d'instruction porté à 10 mois	R 423-31	<ul style="list-style-type: none">- Lorsque le projet porte sur des travaux soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre chargé de l'aviation civile et soumis à l'autorisation prévue à l' article L. 512-1 du code de l'environnement.
Cas particulier	R 423-32 R 423-32-1	<p>enquête publique : dans le cas prévu où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique (hors défrichement), le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;</p> <p>mise en compatibilité : Dans le cas prévu à l'article R 423-21, le délai d'instruction de la demande de permis de construire est d'un mois à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité de l'un des documents mentionnés au I et au I bis de l'article L 300-6-1 est exécutoire</p>

Le permis de construire peut faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle du délai d'instruction, qui peut intervenir et être notifiée au-delà du délai du premier mois.

2 mois	R 423-35 R 423-36-1	<p>- Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à l'accord de l'ABF, le délai d'instruction est prolongé de deux mois lorsque les travaux portent sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques et que l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours en cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France.</p> <p>- Lorsqu'en application de l'article L 752-4 du code de commerce, la délivrance du permis est subordonnée à un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial, le délai d'instruction est prolongé de deux mois.</p>
3 mois	R 423-34	<p>- Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de défrichement en application du code forestier, le délai d'instruction est prolongé de trois mois quand le préfet a décidé, en application du R 312-1 du même code, de prolonger de trois mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement.</p>
5 mois	R 423-36 R 423-36-1	<p>- Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission départementale compétente, le délai d'instruction est prolongé de cinq mois à compter du recours si un recours a été déposé devant la Commission nationale d'aménagement commercial dans le délai d'instruction ;</p> <p>- Lorsqu'en application du I ou du V de l'article L 752-17 du code de commerce, la délivrance du permis est subordonnée à un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial, le délai d'instruction est prolongé de cinq mois.</p>
8 mois	R 423-37	<p>- Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection de la nature, le délai d'instruction est porté à huit mois.</p>
Suspension du délai	R 423-37-1 R 423-37-2	<p>Lorsque la Commission européenne est saisie dans les conditions prévues par le R 414-25 du code de l'environnement, le délai d'instruction de la demande ou de la déclaration est suspendu jusqu'à la date de réception de cet avis par l'autorité compétente ;</p> <p>- Lorsque l'autorité compétente pour autoriser le projet impose au maître d'ouvrage l'organisation d'une concertation préalable en application du II de l'article L 121-17, le délai d'instruction est suspendu jusqu'à la date de publication du bilan de cette concertation.</p>

EXAMEN TECHNIQUE DU PROJET

Cet examen doit permettre à l'instructeur de répondre aux questions suivantes :

- le terrain est-il constructible ?
- le terrain est-il équipé ?
- le projet respecte-t-il les règles d'urbanisme ?
- le projet porte-t-il atteinte à d'autres intérêts publics ?

1 - CAS GÉNÉRAL

Règles applicables dans toutes les communes

- Dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- Les servitudes d'utilité publique
- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) : R 111-2, R 111-4, R 111-20 à 27
- Dispositions relatives à l'application de l'article L 111-6 à 10 du code de l'urbanisme (Loi Barnier), L.111-15 (reconstruction), L.111-11 à 13 (desserte en réseaux)

Règles spécifiques aux communes non dotées d'un P.L.U. opposable

- article L 111-3 à 5 sauf carte communale
- tous les articles du R.N.U. : articles R 111-2 à R 111-30
- les dispositions de la carte communale avec application du R.N.U. (L 161-4)

Règles spécifiques aux communes dotées d'un P.L.U. opposable:

- le règlement du P.L.U. *articles 1 à 14*
- les documents graphiques du P.L.U.

Chaque zone d'un P.L.U. est régie par un règlement dont chaque article a un objet bien précis et identique quelle que soit la zone concernée.

Exemple : les articles U10 précisent les règles de hauteur de constructions à respecter en zone U

Parmi l'ensemble de ces règles, on distingue les **règles "impératives"** qui fixent des obligations précises et quantifiées : exemple : *l'article R 111-17* (ou *l'article 7* des P.L.U.) qui impose une règle de distance par rapport aux limites séparatives ...

... et les **règles «permissives»** qui laissent à l'auteur de la décision une marge d'appréciation pour leur application : exemple : *l'article R 111-27* qui permet de refuser un permis de construire pour un projet de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dérogations au titre de la performance environnementale et des énergies renouvelables (articles L 111-16 à 18 – R 111-23 et 24), les règles d'aspect des PLU et POS (art 11), des PAZ, et des règlements de lotissement ne s'appliquent pas :

- aux matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions (bois, végétaux...) en façade ou en toiture
- aux pompes à chaleur et aux brise-soleils
- aux portes, portes-fenêtres et volets isolants^(*)
- pour les besoins des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : équipements de récupération des eaux de pluie - systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables^(*)

Cette dérogation n'est pas applicable en zone protégée au titre du patrimoine ou du paysage.

(*) définis par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

2 - CAS PARTICULIERS

Outre les articles du R.N.U. ou du P.L.U., d'autres réglementations sont à prendre en compte

DOCUMENTS D'URBANISME AUTRES QUE LE P.L.U.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.): Document d'urbanisme établi sur tout ou partie d'un site patrimonial remarquable : sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme (L 313-1).

CONSTRUCTIONS COMPRISES DANS LES LOTISSEMENTS

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (L 442-1)

La décision s'accompagne en général de l'obligation pour le lotisseur de réaliser certains travaux préalablement à la vente des lots.

La délivrance des permis de construire est conditionnée par le *dépôt de la DAACT ou une attestation de desserte du lot délivrée par le lotisseur*. Le permis de construire (lorsqu'il ne porte pas sur une maison individuelle) peut également être accordé dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve de ne pas être mis en œuvre avant que les équipements desservant le lot ne soient achevés (R 442-18).

Le lotissement peut comporter un règlement destiné à compléter la réglementation d'urbanisme déjà applicable sur la commune (R.N.U. - P.L.U. - Carte Communale). En cas de divergence entre ces règles, il doit être fait application de la règle la plus contraignante.

Toutefois, pendant un délai de 5 ans à compter de la DAACT ou de la date de non opposition à la déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles plus contraignantes intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (L 442-14).

Dans les communes dotées d'un P.L.U. ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (la carte communale n'en tient pas lieu), l'autorisation de lotir et le règlement qui l'accompagne deviennent caducs à l'issue d'une période de 10 ans.

LE TERRAIN EST-IL CONSTRUCTIBLE?			
OBJET DES ARTICLES	COMMUNES AVEC P.L.U. OPPOSABLE OU CARTE COMMUNALE	COMMUNES SANS P.L.U. NI CARTE COMMUNALE OPPOSABLE Article L111-3, 4 et 5	OBSERVATIONS
<p>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES</p> <p>-----</p> <p>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS SPECIALES</p> <p>-----</p> <p>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DE SOL INTERDITES</p>	<p>Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol sont en général régies par les articles 1 et 2 des P.L.U.</p> <p>La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. (L 161-4)</p>	<p>En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.</p> <p>Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :</p> <p>1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;</p> <p>2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;</p> <p>3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;</p> <p>4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.</p> <p>La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L. 111-4 et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.</p>	<p>La première tâche de l'instructeur consiste à localiser le projet et à vérifier que le secteur de la commune où est situé le terrain a vocation à recevoir le type de construction demandé.</p> <p>Le terrain peut être couvert en partie par un E.B.C. (Espace Boisé Classé) ou faire l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p><i>(N.B. : Dans les communes sans P.L.U. opposable mais dotées d'une carte communale, la constructibilité est déterminée par le zonage de ce document).</i></p> <p>Le terrain peut également être inconstructible s'il est situé à moins de 75 ou 100 m des axes routiers importants en application de l'article L 111-6 à 10 (loi Barnier).</p> <p>Enfin, certaines servitudes d'utilité publique peuvent réduire la constructibilité du terrain (exemple : plans de prévention des risques)</p>
<p>TERRAINS EXPOSÉS A UN RISQUE OU A DES NUISANCES GRAVES (BRUIT, INONDATION, EROSION, ÉBOULEMENT, AFFAISSEMENT...)</p>	<p>R.N.U. : R 111-2</p>	<p>R.N.U. : R 111-2 - R 111-3</p>	<p>Concerne aussi bien les riverains de la construction projetée que les utilisateurs de celui-ci.</p>

LE TERRAIN EST-IL ÉQUIPÉ? (voir aussi l'article L 111-11 à 13)

OBJET DES ARTICLES	COMMUNES AVEC P.L.U.	COMMUNES SANS P.L.U. OPPOSABLE (RNU OU CARTE COMMUNALE)	OBSERVATIONS
ACCES ET VOIRIE	P.L.U. : Article 3 R.N.U. : R 111-2	R.N.U. : R 111-5 – R 111-6	Le terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage. La voie de desserte et l'accès doivent présenter des caractéristiques (largeur, structure...) suffisantes pour répondre aux besoins du projet et aux impératifs de sécurité.
DESSERTE EN EAU	P.L.U. : Article 4	R.N.U. : R 111-8 - R 111-9 R 111-10 - R 111-11	Si le terrain est desservi par un réseau collectif, la construction devra s'y raccorder. A défaut, une alimentation autonome (ex : puits) pourra être acceptée sous certaines conditions respectant la salubrité publique (pollution, potabilité...).
DESSERTE EN ASSAINISSEMENT	P.L.U. : Article 4	R.N.U. : R 111-12	Si le terrain est desservi par un réseau collectif, la construction devra s'y raccorder. A défaut, un assainissement autonome pourra être admis si les caractéristiques du terrain et la nature du sous-sol le permettent et si le PLU l'autorise.

LE PROJET EST-IL CONFORME AUX REGLES D'URBANISME ?

OBJET DES ARTICLES	COMMUNES AVEC P.L.U.	COMMUNES SANS P.L.U. OPPOSABLE (RNU OU CARTE COMMUNALE)	OBSERVATIONS
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	P.L.U. : Article 6	R.N.U. : R 111-16 – R 111-19 + L.111-6 à 10	Distance minimale par rapport à l'alignement ou l'axe des voies. <i>NB : l'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.</i>
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	P.L.U. : Article 7	R.N.U. : R 111-17 – R 111-18 - R 111-19	Distance minimale à respecter par rapport aux limites des terrains contigus appartenant aux propriétaires voisins.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	P.L.U. : Article 8	R.N.U. : R 111-15 - R 111-19	Distance minimale à respecter entre les constructions édifiées sur un même terrain.
EMPRISE AU SOL	P.L.U. : Article 9	NÉANT (sauf campings et PRL cf A.111-7 et 8)	Surface maximale qui sur un terrain peut être couverte par une construction.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	P.L.U. : Article 10	R.N.U. : R 111-16 - R 111-17 R 111-18 - R 111-19 – R 111-28	La hauteur du projet s'apprécie par rapport au terrain naturel avant travaux.
ASPECT EXTÉRIEUR	P.L.U. : Article 11 R.N.U. : R 111-27	R.N.U. : R 111-27 - R 111-29 R 111-30	La construction doit s'intégrer dans son environnement et ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lequel elle s'implante.
STATIONNEMENT DES VÉHICULES	P.L.U. : Article 12	R.N.U. : R 111-25	Aires de stationnement nécessitées par les besoins du projet. Leur emplacement doit être indiqué sur le plan de masse.
ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	P.L.U. : Article 13	R.N.U. : R 111-7	Plantations et espaces verts à conserver ou à créer

NB : En lotissement ou permis groupés et à moins que le P.L.U. n'en dispose autrement, les règles du P.L.U. s'appliquent à la globalité du terrain d'assiette du projet, sans tenir compte des futures divisions (article R 151-21)

EN P.O.S ⁽¹⁾

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	P.O.S Article 5	Néant	Précise si le terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale en cas d'assainissement individuel ou pour des raisons de paysage ou d'urbanisme.
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	P.O.S : Article 14	Néant	Le C.O.S. détermine le nombre maximum de m ² de surface de plancher pouvant être construit sur un terrain ex : pour un COS de 0.5 sur un terrain de 1000 m ² , il pourra être construit : 1000 m ² x 0.5 = 500 m ² de surface de plancher

(1) La superficie minimale et le COS ne sont plus opposables en PLU depuis la loi ALUR (JO du 26/03/2014).

LE PROJET PORTE-T-IL ATTEINTE A D'AUTRES INTERETS PUBLICS ?

SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE	R.N.U. : R 111-2	R.N.U. : R 111-2 - R 111-3	Le projet ne doit pas comporter de risques de nuisances graves pour son environnement ou y être exposé (ex : une activité polluante à proximité d'une zone d'habitat).
PROTECTION DES SITES ET VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES	R.N.U. : R 111-4	R.N.U. : R 111-4	Le projet ne doit pas compromettre la conservation d'un site archéologique.
PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE L'ENVIRONNEMENT	R.N.U. : R 111-26	R.N.U. : R 111-26	Le projet doit respecter les espaces naturels et l'environnement en général.
SURCROIT DE DÉPENSES PUBLIQUES	Néant	R.N.U. : R 111-13	Le projet ne doit pas nécessiter des dépenses en équipements publics ou en fonctionnement de services publics hors de proportions avec les ressources de la commune.

LA DÉCISION

1 - LES AUTORITÉS COMPÉTENTES POUR STATUER

PROJETS	SIGNATAIRE : COMMUNES COMPÉTENTES	SIGNATAIRE : COMMUNES NON-COMPÉTENTES
Projet de droit commun L. 422-1	Maire au nom de la commune L. 422-1-a	Maire au nom de l'État (sauf avis divergent **) R. 422-1
- Travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers - ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics - et concessionnaires L. 422-2a et R. 422-2a	Préfet après avis du Maire R. 422-2a	Préfet R. 422-2a
Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie : 1. énergie produite totalement ou principalement revendue 2. énergie produite principalement destinée à une utilisation directe du demandeur (moins de la moitié de l'énergie revendue) L. 422-2-b et R. 422-2-b*	1) Préfet après avis du Maire R. 422-2-b 2) Maire au nom de la commune R. 422-1	1) Préfet R. 422-2-b 2) Maire au nom de l'État ** R. 422-1
Installations nucléaires de base L. 422-2-b et R. 422-2-c	Préfet après avis du Maire R. 422-2-c	Préfet R. 422-2-c
Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national L. 422-2-c	Maire au nom de l'État ** R. 422-1	Maire au nom de l'État ** R. 422-1
Opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet en application du deuxième alinéa de l'article L. 3029-1 du code de la construction et de l'habitation et appartenant aux catégories de constructions ou d'aménagements listés dans l'arrêté pris en application du même article L. 3029-1, et les opérations ayant fait l'objet, pendant la durée d'application de cet arrêté, d'une convention prise sur le fondement du sixième alinéa dudit article L. 3029-1 ; (communes ne satisfaisant pas à leurs obligations en matière de réalisation de logements sociaux) L. 422-2-d	Préfet après avis du Maire (R. 423-72) R. 422-2-g	Préfet R. 422-2-g
Logements, locaux d'hébergement et résidences hôtelières à vocation sociale construits ou exploités par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient au moins 1/3 du capital L. 422-2-e L. 422-2-e	Maire au nom de l'État ** R. 422-1	Maire au nom de l'État ** R. 422-1
Travaux qui sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou en cas d'évocation par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés R. 422-2-d	Maire au nom de la commune (L. 422-1-a)	Préfet R. 422-2-d
Pour les ouvrages, constructions ou installations mentionnés l'article L. 2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques (Loire et ses affluents) L. 422-2-f et R. 422-2-f	Préfet après avis du Maire (R. 423-72) R. 422-2-f	Préfet R. 422-2-f
Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'État instructeur ** R. 422-2-e	Préfet ** R. 422-2-e	Préfet R. 422-2-e

* La pose ou l'intégration de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant ou sur une extension, ne modifie pas l'usage principal dudit bâtiment.

Dès lors, ce bâtiment ne peut pas être qualifié d'ouvrage de production d'énergie. Les règles de droit commun en matière de détermination de l'autorité compétente s'appliquent.

** Projets relevant de la compétence du Maire au nom de l'État, faisant l'objet d'un avis divergent : compétence exclusive du Préfet

2 - LA NATURE DE LA DÉCISION

Décision expresse : elle est prise dans tous les cas sous la forme d'un arrêté

Décision tacite : c'est celle qui résulte du silence de l'autorité au-delà du délai dans lequel elle devait statuer. Elle produit les mêmes effets qu'une décision expresse. Le récépissé de dépôt du dossier ou la lettre de majoration du délai d'instruction valent dans ce cas permis de construire et les travaux peuvent être entrepris conformément au projet déposé.

Toutefois, la décision tacite équivaut à un refus dans les cas suivants

(R 424-2 du Code de l'urbanisme) :

- Travaux soumis à autorisation du ministre de la défense ou à autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles
- En cas d'évocation par le ministre chargé des sites ou de la protection des réserves naturelles
- Travaux sur un immeuble inscrit aux MH
- Constructions soumises à enquête publique en application des articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement
- En cas de consultation de l'Assemblée de Corse
- Projet dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national
- En cas d'avis défavorable de la Commission Départementale D'aménagement Commercial
- Permis de démolir en site inscrit
- Refus de dérogation au titre de l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation

Rappel : Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article L 212-1 du code des relations entre le public et l'administration : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (Conseil d'État, 29 juin 2005 ; Monsieur Lusignet, n°276808)

3 - LE SENS DE LA DECISION

Selon les résultats de l'étude technique du projet et des avis recueillis en cours d'instruction, 3 types de décision sont possibles:

- Arrêté **accordant** le permis de construire (avec ou sans prescriptions)
- Arrêté de **refus** de permis de construire
- Arrêté de **Sursis à statuer** : L 424-1. Ni accord, ni refus. Décision finale dans un délai maximum de 2 ans sur confirmation de sa demande par le pétitionnaire.

Les différents cas dans lesquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sont :

- travaux publics faisant l'objet d'une D.U.P. (L 424-1 1°)
- travaux de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un P.L.U. en cours d'élaboration ou de révision (L 153-11), une opération d'aménagement dans le périmètre d'une OIN (L102-13), l'exécution de travaux publics pris en considération (L424-1 2°), la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération (L 424-1 3°)
- travaux incompatibles avec une Z.A.C. en cours d'élaboration (L 311-2)
- travaux modifiant l'état des lieux ou l'aspect des espaces situés dans le cœur d'un futur parc national (L. 331-6 du code de l'environnement)

4 - LA RÉDACTION DE L'ARRÊTÉ

A - Le cadre de présentation de la demande

Après désignation de l'autorité compétente, chaque rubrique doit être correctement remplie et sans omission.

B - Les visas

- de la demande
- des documents d'urbanisme applicables (P.L.U., Z.A.C., lotissements) et des servitudes d'utilité publique.
- des textes législatifs et réglementaires (seront visés tous les textes intéressant directement la décision et ceux-là seulement)
- des avis recueillis en cours d'instruction (s'il y a lieu) seront visés tous les avis recueillis auprès de services ou autorités autres que celui ou celle qui délivre le permis et en précisant leur sens, si ces consultations sont prévues par le code
- des éléments déterminants pour la décision : actes ou formalités administratives antérieurs ou parallèles au permis de construire.

C - La motivation

La décision doit être motivée si elle comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions, s'il s'agit d'un sursis à statuer ou si elle autorise une dérogation ou une adaptation mineure (R 424-5).

Les «Considérant» constituent l'exposé des motifs de la décision et justifient son sens. Ils doivent permettre à celui qui lit la décision de connaître à la fois la règle de droit utilisée et son application concrète au cas considéré.

La rédaction du «Considérant» ne peut se limiter à la simple paraphrase d'une disposition d'urbanisme non respectée.

Il doit être fait état dans l'arrêté de tous les motifs qui justifient la décision (L 424-3) afin que soient évitées des décisions défavorables successives fondées sur des motifs différents. L'énoncé des motifs de refus, s'il y en a plusieurs, doit être hiérarchisé.

L'insuffisance ou l'inexactitude de la motivation des décisions peut être une cause d'annulation par la juridiction administrative.

D - Le dispositif de l'arrêté

Il indique si le permis est accordé ou refusé ou s'il est sursis à statuer sur la demande.

En cas de décision positive, y figurent si nécessaire des prescriptions relatives au projet ainsi qu'aux participations générées par le permis. **Le bénéficiaire a obligation d'exécuter ces prescriptions.**

Les prescriptions émises :

- ne doivent entraîner que des modifications sur des points précis et limités sous peine d'illégalité
- doivent être claires afin que leur bonne exécution soit vérifiable
- ne doivent être basées que sur des considérations prévues par le code et les documents d'urbanisme et doivent être expressément motivées.

Les prescriptions imposant des participations apparaîtront dans un article spécifique, en général à la fin de l'arrêté. Par contre, les taxes n'ont pas à figurer dans l'arrêté.

LES EFFETS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire ne constitue nullement une obligation d'entreprendre l'ouvrage dont la réalisation est autorisée.

UNE FOIS LES TRAVAUX COMMENCÉS, LE TITULAIRE DU PERMIS DOIT :

- mener à bien l'ouvrage entrepris, conformément au projet sur la base duquel le permis a été délivré.
- respecter les prescriptions dont ce permis serait assorti, sauf à obtenir un permis modificatif.
- satisfaire aux obligations et contributions dont le permis de construire est le fait générateur.

LES TAXES ET AUTRES CONTRIBUTIONS

L'autorisation peut être le fait générateur de différentes contributions :

A CARACTERE FISCAL

(impôt sans contrepartie)

(n'ont pas à figurer en prescription des arrêtés)

- **Taxe d'Aménagement (TA)** (L 331-1) *non cumulable avec le PUP pendant l'exonération*
- **Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)** (L 524-1 du Code du patrimoine)
- **Versement pour Sous Densité (VSD)** (L331-36)
- **Redevance bureaux en région Ile de France** (L 520-1 et suivants)

A CARACTERE NON FISCAL

(contrepartie financière ou en travaux)

- **Équipement public exceptionnel (PEPE)** (L 332-8)
- **Participation pour voirie et réseaux (PVR)**** (L 332-11-1 ancien)
- **Projet d'aménagement d'ensemble (PAE) *** (L332-9 ancien)
- **Projet urbain partenarial (PUP)** (L 332-11-3)

Le PUP n'a pas le PC pour fait générateur.

* *Supprimé depuis le 1^{er} mars 2012 sauf PAE en cours avant cette date*

** *Supprimé au 1^{er} janvier 2015 sauf PVR spécifique instaurée avant cette date*

- Les équipements propres (L 332-15 du Code de l'urbanisme)

Ils concourent au financement des équipements internes à l'opération, y compris :

- les branchements sur les réseaux publics
- les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité situés à moins de 100 mètres avec l'accord du demandeur et du gestionnaire du réseau.

En cas de permis tacite, l'autorité compétente dispose d'un délai de 2 mois pour fixer les participations exigibles du pétitionnaire (L 424-6 du Code de l'urbanisme)

	TAXE D'AMÉNAGEMENT COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE	TAXE D'AMÉNAGEMENT DÉPARTEMENTALE ET RÉGIONALE (IDF)	REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE
CHAMP GÉOGRAPHIQUE	<u>Exigible :</u> - De plein droit dans les communes dotées d'un PLU et dans les communautés urbaines et métropoles sauf renonciation par délibération - Par délibération dans les autres communes	- Instituée par délibération du Conseil départemental ou régional - S'applique à l'ensemble des communes du département ou de la région	- Instituée par l'article L 524-2 du code du patrimoine - S'applique à l'ensemble des communes
BÉNÉFICIAIRE	La Commune ou EPCI	Le Département ou la région Ile de France	Reversement au budget général de l'État qui subventionne les services agréés pour la réalisation de diagnostics archéologiques
FAIT GÉNÉRATEUR	Le permis de construire exprès ou tacite ou le procès-verbal constatant une infraction à la législation sur le permis de construire ou la déclaration préalable	Idem	idem
TAUX	Variable selon les communes Peut varier de 1 à 5% jusqu'à 20% dans certains secteurs par DCM motivée	Pour le département, le taux ne peut excéder 2,5 % et est uniforme sur tout le département Pour la région, le taux ne peut excéder 1 % et peut être différent selon les départements	0,4 % article L 524-7 du code du patrimoine
EXONERATIONS DE PLEIN DROIT (L331-7)	1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique 2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) 3° Certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres 4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN) 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) 6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP) 7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions 8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ainsi que la reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions 9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m ²	idem sauf 4° ,5° et 6°	idem sauf 4° ,5° et 6°
EXONERATIONS FACULTATIVES	Totalement ou partiellement sur : 1° Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI 2° 50% de la surface excédant 100 m ² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) 3° Les locaux à usage industriel ou artisanal 4° Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m ² 5° Les immeubles classés ou inscrits 6° Les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux mentionnés au 1° et ne bénéficiant pas de l'exonération totale 7° Les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles 8° Les abris de jardin, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable 9° les maisons de santé	idem	NÉANT
MODE DE CALCUL	assiette x valeur x taux (Les articles L 331-10 à L331-13 définissent la base d'imposition)	idem	idem
CONDITIONS DE PAIEMENT	<u>Cas général :</u> versements en deux fractions égales : - 1 ^{re} : 12 mois après la délivrance du P.C. - 2 ^e : 24 mois après la délivrance du P.C. <u>Exceptions :</u> 1 fraction unique payable à 12 mois si montant <= 1500 €	idem	Le montant total est dû 12 mois à compter du fait générateur

	VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ	VERSEMENT POUR DÉPASSEMENT DU PLAFOND LEGAL DE DENSITÉ * L 112-1 à 6 - L 333-1 à 16 & R 333-1 à 13
CHAMP GÉOGRAPHIQUE	Les communes qui l'ont instauré par DCM	Les communes qui l'ont instauré avant le 31 décembre 1999 et qui n'ont pas instauré la P.V.R.
BÉNÉFICIAIRE	La commune ou l'EPCI	75% : la commune 25% : le département (100%: la commune si logement social - article L 333-3)
FAIT GÉNÉRATEUR	Idem TA.	Idem TA. (procédures spéciales pour les infractions)
TAUX OU COEFFICIENT	La DCM fixe un seuil minimal de densité(SMD) en deçà duquel un VSD est dû par le pétitionnaire	Variable selon les communes Limite légale du P.L.D. : ne peut être < 1 (article L 112-1)
EXONERATIONS DE PLEIN DROIT	Idem TA	Les immeubles édifiés par l'État, les régions, les départements ou les communes, ainsi que ceux édifiés par les établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus (L 112-2)
EXONERATIONS FACULTATIVES (Délibération du bénéficiaire)	Idem TA	Immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation
MODE DE CALCUL	$(\text{Valeur terrain} / 2) \times S \text{ résultant SMD} - S \text{ construite} / S$ Plafonné à 25 % de la valeur du terrain	Surface de terrain manquante x valeur forfaitaire au m ² (R 333-1) (calcul spécial dans les Z.A.C.)
CONDITIONS DE PAIEMENT	idem TA	idem TA

* Le VD / PLD a été supprimé au 31 décembre 2014

2 - PARTICIPATIONS AUX DÉPENSES D'ÉQUIPEMENTS

PUBLICS (Caractère non fiscal)

<p>PARTICIPATION SPÉCIFIQUE POUR LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS <i>L 332-6-1 2° c); L 332-8</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Concerne les équipements publics, y compris ceux des services publics administratifs (voirie par exemple)• Caractère exceptionnel et nécessaire de tels équipements.• Intéresse exclusivement les installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal, à l'exclusion de l'habitation.	<p>PROJET URBAIN PARTENARIAL - L 332-11-3 ; L 332-11-4</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Dans les zones urbaines ou à urbaniser des communes dotées d'un P.L.U.◆ Par convention avec la commune ou l'E.P.C.I. compétent◆ Peut concerner tout type d'équipement public◆ Ne peut excéder la fraction du coût des équipements répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention <p>Dans l'hypothèse où des équipements publics desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le PUP, qui seront utilisés dans le cadre de futures opérations privées, autres que celles visées dans le PUP initial, la collectivité a la possibilité de prévoir, par arrêté, la récupération, auprès des futurs signataires, de la partie du financement des équipements qui va au-delà des besoins des habitants de la première opération. Cet arrêté fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite le périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics.</p>
--	--

Participations supprimées mais encore exigibles dans certaines conditions (L 332-6)

<p>PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RÉSEAUX L 332.6.1.2 °d) ancien</p> <p><i>Il n'est plus possible pour les communes d'instaurer la PVR ni de prendre une délibération spécifique. Les PVR spécifiques existantes au 1/1/2015 continuent de produire leur effet jusqu'à leur extinction.</i></p>	<p>PARTICIPATION DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE</p> <p><i>Le PAE est supprimé depuis le 1^{er} mars 2012. Il n'est plus possible de l'instaurer mais les PAE encore en cours restent exigibles jusqu'à leur extinction.</i></p>
--	---

Rappel : en cas de décision tacite, il est possible, dans les deux mois à compter de son obtention, de fixer les participations exigibles (article L 424-6).

3 - ÉQUIPEMENTS PROPRES A L'OPÉRATION

L 332-6 3°, L 332-15, L 332-16

<p>Inclut les équipements strictement liés à l'opération (pour l'essentiel réseaux intérieurs) et les raccordements aux réseaux publics existant au droit du terrain, par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou sous les voies publiques (< 100 mètres).</p> <ul style="list-style-type: none">• Prise en charge de principe par le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur des équipements propres de l'opération, y compris raccordements «privés» au réseau public voisin.• Peut concerner une "extension" du réseau d'eau ou d'électricité sur un linéaire n'excédant pas 100 mètres et un dimensionnement strictement limité au seul projet objet de l'autorisation d'urbanisme.
--

L'ÉVOLUTION DU PERMIS

Le bénéficiaire du permis de construire peut demander à l'administration de faire évoluer la décision qui lui a été notifiée dans les 3 cas suivants:

Le permis modificatif - imprimé CERFA n°13411

Le permis de construire modificatif ne se conçoit que dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé ; dans le cas contraire, un nouveau permis doit être sollicité.

Il n'est admis que lorsque l'autorisation est accordée et en cours de validité.

La délivrance d'un permis modificatif n'emporte pas retrait du permis initial dont le délai de validité reste inchangé.

La prorogation du délai de validité

(R 424-21 à R 424-23)

Le permis de construire (valable 3 ans) peut être prorogé deux fois pour un an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Par exception, le permis pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable peut être prorogé jusqu'à 10 ans (R 424-21).

La demande de prorogation doit être formulée par lettre en 2 exemplaires et adressée en Mairie, par le bénéficiaire du permis **deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité dudit permis.**

La prorogation est acquise si aucune décision n'est adressée au demandeur dans les 2 mois suivant la réception de la demande.

La décision est un arrêté pris par l'autorité compétente pour accorder le permis. Elle vise expressément la demande de permis de construire et l'autorisation faisant l'objet de la prorogation. Elle vise également la demande de prorogation.

La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Le transfert du permis de construire - imprimé CERFA n°13412

Lorsque la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une ou plusieurs autres personnes, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle instruction, mais simplement de transférer le permis précédemment accordé.

Conditions du transfert :

- permis en cours de validité
- demande de transfert avec formulaire par le titulaire du permis et le futur bénéficiaire
- qualités requises pour demander un P.C.(R 423-1)

Cas d'opposition les plus fréquents :

- permis de construire frappé de péremption.
- transfert du permis de construire d'une personne physique à une personne morale (absence de recours à l'architecte)
- transfert d'un permis de construire pour un bâtiment agricole à un non agriculteur

L'arrêté de transfert doit être pris par l'autorité qui a délivré le permis initial. Il y a transfert des effets en matière de participations et prescriptions. Pour les taxes le transfert fait l'objet d'une information à la T.G.

Les transferts partiels sont désormais autorisés

LA DISPARITION DU PERMIS

Le droit de construire donné au titulaire d'un permis n'est pas éternel.

La décision peut également être annulée par une décision de l'autorité compétente ou du tribunal administratif.

Les travaux ne pourront plus alors être entrepris sans une nouvelle autorisation.

La péremption du permis (R 424-17 et suivants)

Le titulaire d'un permis doit **entreprendre les travaux correspondants** dans le délai de **trois ans**, à compter de la notification qui lui en a été faite, faute de quoi le permis est périmé ⁽¹⁾.

Le permis de construire est également périmé si, passé le délai de 3 ans, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à **une année**.

Le délai de péremption peut être interrompu en cas de fait de l'administration (exercice à tort du pouvoir de retrait du P.C ou d'interruption des travaux).

Le délai de péremption est suspendu en cas de recours devant le juge administratif ou le juge civil (R 424-19) jusqu'au prononcé d'une décision de justice irrévocable.

(1) le délai de 3 ans ne court qu'à compter de la date où les travaux peuvent commencer en cas de différé de travaux (R424-20)

L'annulation contentieuse du permis

L'annulation par le Tribunal Administratif d'une décision relative à un permis de construire ne rend pas le demandeur titulaire d'un permis tacite.

L'autorité administrative reste saisie du dossier.

Elle doit donc procéder, le cas échéant, à une nouvelle instruction sans que le pétitionnaire ait besoin de confirmer sa demande et statuer dans un délai raisonnable.

Toutefois, il ne peut plus être formé de requête en annulation d'un permis (ou d'une décision de non-opposition à une déclaration) à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux, selon la date indiquée dans la D.A.A.C.T., sauf preuve contraire.

(R 600-3)

NB : en cas d'annulation d'un refus, le demandeur peut bénéficier, sous conditions, des règles applicables au moment du refus (L.600-2)

Le retrait du permis (L 424-5) (en dehors du cas où le retrait est demandé par le bénéficiaire)

Le permis de construire, en tant que décision administrative créatrice de droits peut, **lorsqu'il est entaché d'illégalité**, être retiré dans le **délai de 3 mois à compter de :**

- la date de signature d'une décision expresse
- la date à compter de laquelle naît une décision tacite

L'arrêté de retrait est pris par l'autorité ayant délivré le permis initial.

Il vise expressément la demande de permis de construire faisant l'objet du retrait et l'arrêté qui a accordé le permis de construire. Les considérants exposent les motifs d'illégalité.

Le dispositif de l'arrêté prononce le retrait du permis de construire initial.

Avant de procéder au retrait, l'autorité compétente doit informer le bénéficiaire du permis. C'est la procédure contradictoire prévue par l'article L121-1 du code des relations entre le public et l'administration. Après avoir retiré un permis de construire, l'autorité administrative demeure saisie de la demande initiale et doit reprendre une décision après éventuellement une nouvelle procédure d'instruction.

LES FORMALITÉS POSTÉRIEURES

1 - LA PUBLICITÉ DE LA DÉCISION (R 424-15)

POURQUOI ?

La décision de permis de construire et le dossier doivent être connus du public et consultables par lui

Le délai de recours contentieux des tiers commence à courir à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain
(R 600-2)

COMMENT ?

L'affichage sur le terrain :

- De manière visible de l'extérieur
- Dès la notification de l'autorisation
- Pendant toute la durée du chantier (Idem en cas de permis de construire tacite)

L'affichage en mairie :

- Dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire.
- Pendant deux mois.

La consultation du dossier en mairie :

Dès lors qu'il a été délivré, le dossier de permis de construire peut être consulté sans limite dans le temps par toute personne intéressée (L 311-1 du code des relations entre le public et l'administration)

Les pièces consultables sont :

- la demande complète de permis de construire : formulaire de demande, pièces jointes, plan de situation, plan de masse et plans des façades,
- les avis recueillis au cours de l'instruction,
- l'arrêté accordant le permis de construire.

L'affichage sur le terrain se fait grâce à un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres (A 424-15).

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante : « Droit de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du code de l'urbanisme). »

2 - L'ÉXÉCUTION ET LE CONTRÔLE DES TRAVAUX

La déclaration d'ouverture de chantier (D.O.C.) R 424-16

A adresser en mairie en 3 exemplaires

Elle est destinée aux statistiques

La D.O.C. n'est pas une preuve du commencement effectif des travaux. C'est une simple présomption.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.)

R 462-1 et suivants

A adresser en mairie par recommandé avec avis de réception, signée par le demandeur, l'architecte ou l'agréé en architecture ayant dirigé les travaux.

La D.A.A.C.T. est complétée le cas échéant par :

- l'attestation relative au respect des règles d'accessibilité (sauf logement réalisé pour soi-même)
- l'attestation sur la prise en compte des règles parasismiques et paracycloniques (après 1er mai 2011)
- l'attestation sur la prise en compte de la réglementation thermique (après 28 octobre 2011)
- l'attestation sur la prise en compte de la réglementation acoustique (après 1er janvier 2013)

La D.A.A.C.T. déclare l'achèvement des travaux et atteste de leur conformité à l'autorisation. Elle est fournie sous l'entière responsabilité du déclarant.

LE CONTRÔLE DES TRAVAUX

(R 462-6 et suivants)

La visite de contrôle ou récolement

Le récolement a pour but de vérifier que la déclaration est sincère et les travaux réalisés conformes au permis de construire. Il permet aussi de s'assurer du respect des prescriptions du permis.

Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (articles L 421-6 et R 462-8).

Le récolement est obligatoire dans les cas suivants :

- Pour les travaux concernant un monument historique inscrit ou situés dans un site patrimonial remarquable ou un site classé, en liaison avec l'A.B.F.
- Pour les travaux concernant les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public, en liaison avec les services d'incendie et de secours
- Pour les travaux réalisés à l'intérieur d'une réserve naturelle ou du cœur d'un parc national
- Dans les secteurs couverts par un plan de prévention des risques

Les conditions de contrôle

***L'administration a 3 mois pour contester la DAACT du demandeur
(5 mois en cas de récolement obligatoire)***

Travaux conformes au permis de construire:

Pas de décision mais attestation possible de non contestation après récolement ou au terme du délai de 3 ou 5 mois.

Travaux non conformes au permis de construire : Notification au demandeur d'une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité

Travaux non contrôlés : Attestation de non contestation sur simple demande (En cas de silence de l'autorité compétente, cette attestation est établie par le préfet.)

LE CONTENTIEUX

LE CONTENTIEUX PÉNAL

Lorsqu'un usager ne respecte pas les règles d'urbanisme (constructions sans autorisation, travaux non conformes au permis de construire, etc.), **il doit être poursuivi** (L 480-1).

1) L'infraction doit faire l'objet d'un procès-verbal dressé par le maire ou un agent assermenté et commissionné à cet effet (DDT(M), police municipale, gendarme, etc).

Le procès-verbal est ensuite transmis au PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE qui, s'il décide d'y donner suite, fera passer l'affaire devant le tribunal (correctionnel dans la plupart des cas).

Les sanctions peuvent être :

- l'amende
- la condamnation à la démolition
- la remise en état des lieux.

2) Interruption des travaux

Le maire (ou par substitution le préfet) peut, dès qu'un procès-verbal a été dressé, prendre un **arrêté interruptif de travaux (AIT)** lorsqu'un chantier méconnaît les règles d'urbanisme (L 480-2). L'AIT doit impérativement être précédé de la **procédure contradictoire** prévue par l'article L 121-1 du code des relations entre le public et l'administration.

Le procès-verbal et l'arrêté d'interruption sont transmis au procureur de la République.

3) Prescription

Une infraction ne peut être poursuivie au pénal si elle a été commise depuis plus de 6 ans (article 8 du code de procédure pénale), sauf stationnement de caravanes ayant conservé leurs moyens de mobilité, l'infraction étant continue dans le temps.

LE CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

Le Tribunal Administratif, la Cour Administrative d'Appel ou le Conseil d'État peuvent annuler un acte administratif illégal qui a fait l'objet d'un recours :

- refus attaqué par le pétitionnaire mécontent
- décision attaquée par un voisin ou une association de défense ou déferée par le préfet dans le cadre du contrôle de légalité, etc ⁽¹⁾. Toutefois pour les particuliers, le projet doit affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'ils détiennent ou occupent régulièrement

Tant que le tribunal n'a pas statué, les travaux autorisés par l'acte attaqué peuvent être mis en œuvre, sauf si une **SUSPENSION** a été ordonnée par ce même tribunal dans le cadre d'une procédure de référé.

La contestation devant le juge d'un permis suspend son délai de validité dans l'attente d'une décision de justice définitive.

Aucune action en vue de l'annulation d'un permis n'est plus recevable à l'expiration d'un **délai d'un an** à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement (article R 600-3).

Un acte annulé est censé n'avoir jamais existé.

⁽¹⁾ *Le délai de recours des tiers pour contester un permis (ou une non-opposition à une déclaration) est de 2 mois à partir de l'affichage sur le terrain.*

LE CONTENTIEUX CIVIL (article L 480-13)

Si un permis est reconnu illégal, un tiers, lésé par les travaux effectués en application de ce permis, peut demander au juge civil :

- **la démolition de la construction**, dans les 2 ans à compter de la décision définitive (ne pouvant plus être contestée en appel ou cassation) du juge administratif annulant le permis de construire, sous réserve que la construction soit située dans l'une des zones listées au L 480-13.
- **des dommages et intérêts**, dans les 2 ans à compter de l'achèvement des travaux, si le juge administratif a annulé le permis de construire ou l'a déclaré illégal.

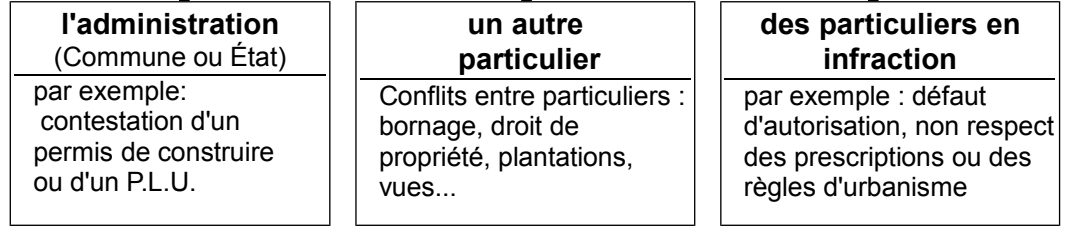
L'ORGANISATION JURIDICTIONNELLE

La France a la particularité d'avoir deux ordres de juridictions

Le requérant
qui peut être

Un particulier
(ou une association) **ou** **L'administration**
(commune ou État)

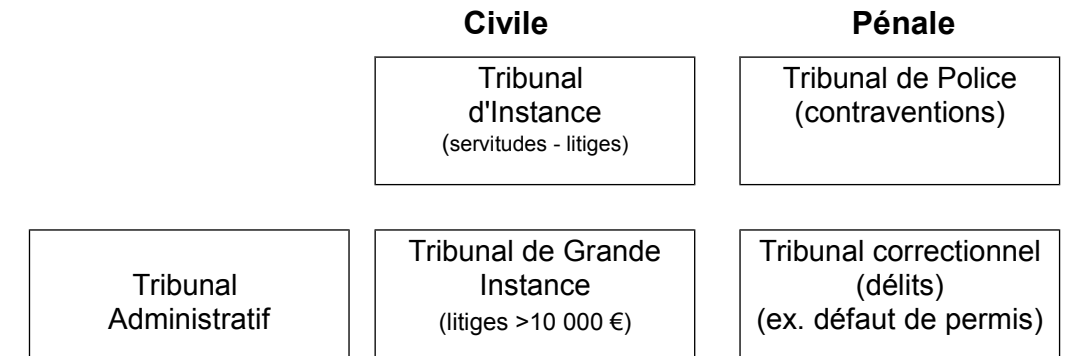
attaque en justice



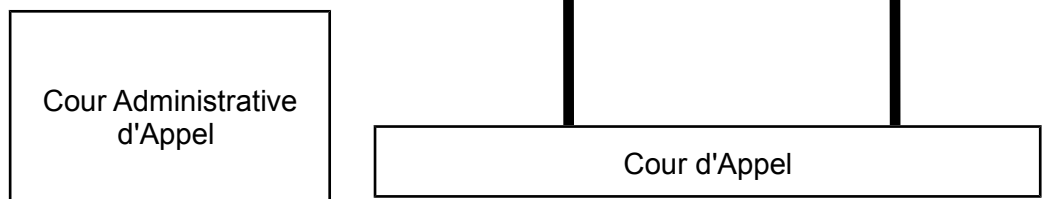
devant les
tribunaux



Jugement
en 1^{ère}
instance



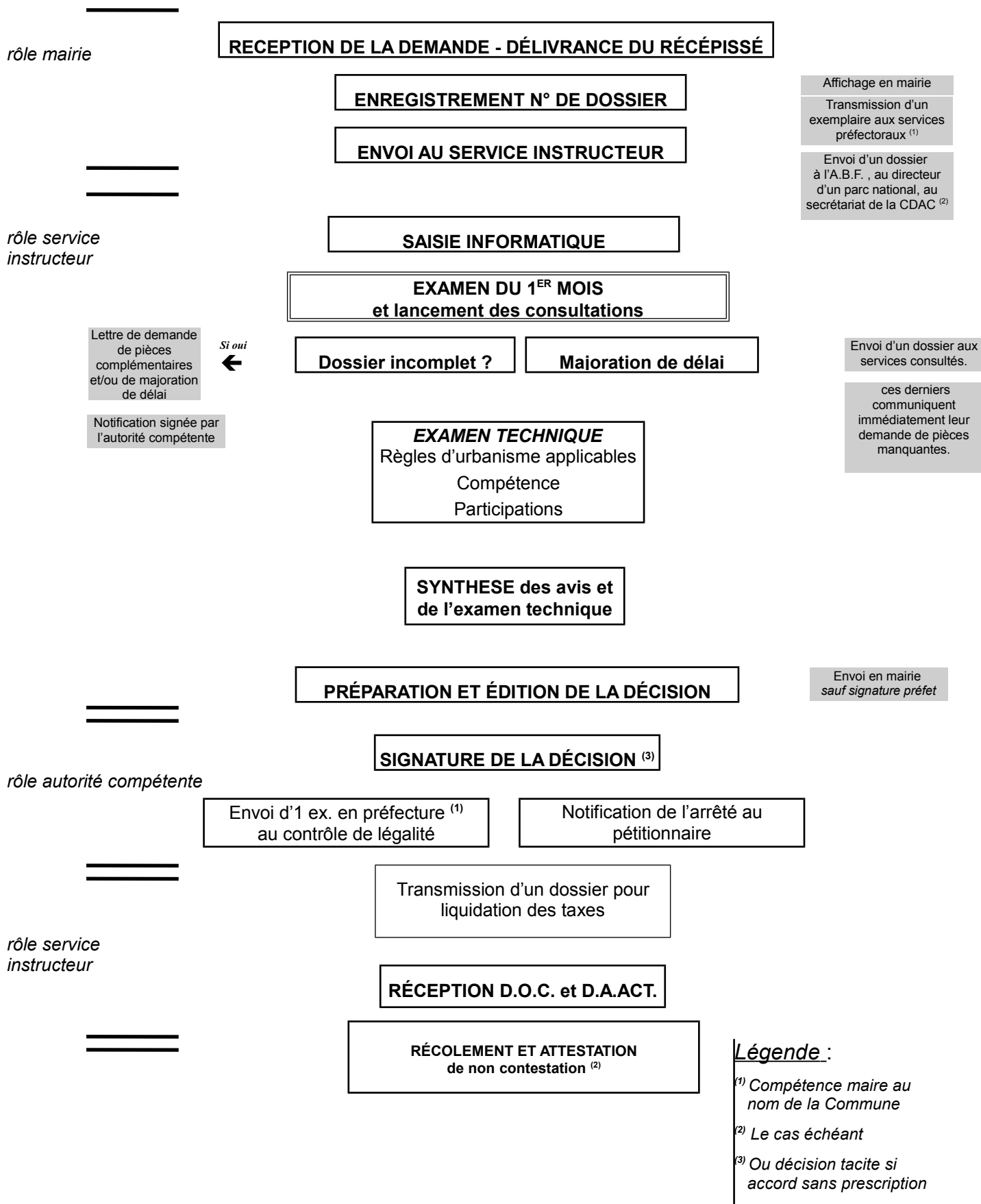
Possibilités
d'appel
du
jugement



Cassation



SCHÉMA TYPE D'INSTRUCTION



SIGLES COURAMMENT EMPLOYÉS EN URBANISME

A.B.F.	Architecte des Bâtiments de France
A.D.S.	Application du Droit des Sols
A.F.U.	Association Foncière Urbaine
A.I.T.	Arrêté Interruptif de Travaux
A.R.S.	Agence Régionale de la Santé
A.V.A.P.	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
C.A.	Cour d'Appel
C.A.A.	Cour Administrative d'Appel
C.A.U.E.	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
C.C.D.S.A.	Commission Consultative Départementale de la Sécurité et de l'Accessibilité
C.C.H.	Code de la Construction et de l'Habitation
C.D.H.	Comité Départemental d'Hygiène (ou de l'Habitat)
C.D.A.C	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
C.E.	Conseil d'État
C.E.S.	Coefficient d'Emprise au Sol
C.G.I.	Code Général des Impôts
C.O.S.	Coefficient d'Occupation des Sols
C.U.	Certificat d'Urbanisme (ou Code de l'Urbanisme)
D.A.A.C.T.	Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
D.D.T.(M.)	Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
D.O.C.	Déclaration d'Ouverture de Chantier
D.P.U.	Droit de Prémption Urbain
D.R.E.A.L.	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
D.S.F.	Direction des Services Fiscaux
D.P.	Déclaration Préalable
D.U.P.	Déclaration d'Utilité Publique
E.B.C.	Espace Boisé Classé
E.P.C.I.	Établissement Public de Coopération Intercommunale
E.R.	Emplacement Réservé
E.R.P.	Établissement Recevant du Public
G.A.E.C.	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
H.L.L.	Habitation Légère de Loisirs
I.G.H.	Immeuble de Grande Hauteur
J.O.	Journal Officiel
O.I.N.	Opération d'Intérêt National
P.A.E.	Programme d'Aménagement d'Ensemble
P.U.	Partie Urbanisée
P.A.	Permis d'Aménager
P.A.Z.	Plan d'Aménagement de Zone
P.G.A.	Plan Général d'Alignement
P.I.G.	Projet d'Intérêt Général
P.L.D.	Plafond Légal de Densité
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
P.O.S.	Plan d'Occupation des Sols
P.P.R.	Plan de Prévention des Risques
P.R.L.	Parc Résidentiel de Loisirs
P.S.M.V.	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
P.U.P.	Projet Urbain Partenarial
P.V.R.	Participation Voies et Réseaux

R.M.L.	R ésidence M obile de L oisirs
R.N.U.	R èglement N ational d' U rbanisme
R.S.D.	R èglement S anitaire D épartemental
R.U.	R enseignement d' U rbanisme
S.C.I.	S ociété C ivile I mmobilière
S.C.O.T.	S chéma de C ohérence T erritoriale
S.T.A.P.	S ervice T erritorial de l' A rchitecture et du P atrimoine
S.E.M.	S ociété d' E conomie M ixte
S.H.O.	S urface H ors Œ uvre
S.P.R.	S ite P atrimonial R emarquable
T.A.	T ribunal A dministratif ou T axe d' A ménagement
T.D.C.A.U.E	T axe D épartementale pour le financement des C onseils d' A rchitecture, d' U rbanisme et de l' E nvironnement
T.D.E.N.S.	T axe D épartementale d' E spaces N aturels et S ensibles
T.G.I.	T ribunal de G rande I nstance
T.I.	T ribunal d' I nstance
T.L.E.	T axe L ocale d' E quipement
Trib. Corr.	T ribunal C orrectionnel
U.T.N.	U nité T ouristique N ouvelle
V.R.D.	V oirie et R éseaux D ivers
Z.A.	Z one A rtisanale ou (d' A ctivité)
Z.A.C.	Z one d' A ménagement C oncerté
Z.A.D.	Z one d' A ménagement D ifféré
Z.I.	Z one I ndustrielle
Z.N.I.E.F.F.	Z one N aturelle d' I ntérêt E cologique F aunistique et F loristique
Z.P.P.A.U.P	Z one de P rotection du P atrimoine A rchitectural U rban et P aysager
Zone U	Z one U rbanisée ou U rbanisable
Zone AU ou NA*	Z one destinée à l'urbanisation future
Zone A ou NC*	Z one de richesses économiques et naturelles (valeur agricole, richesse du sol ou du sous-sol)
Zone N ou ND*	Z one naturelle à protéger en raison des sites, milieux naturels, des risques et des nuisances

(*) Dans les plans d'occupations des sols.

**Ce document a été conçu et mis au point
par les membres du Club A.D.S.
GRAND OUEST**

- D.D.T.M. du Calvados
- D.D.T.M. des Côtes d'Armor
- D.D.T.M. du Finistère
- D.D.T.M. d'Ille et Vilaine
- D.D.T.M. de Loire Atlantique
- D.D.T. de Maine et Loire
- D.D.T.M. de la Manche
- D.D.T. de la Mayenne
- D.D.T.M. du Morbihan
- D.D.T. de l'Orne
- D.D.T. de la Sarthe
- D.D.T.M. de Vendée