

G R O U P E



Réunion téléphonique

Les autorisations d'urbanisme : un éclairage sur les grands principes

Compte rendu de la réunion téléphonique du 12 juillet 2018

La réunion est organisée et animée par Territoires Conseils avec le concours d'Isabelle Farges, consultante en développement territorial. Elle est présentée par Charles Vogin, juriste associé du service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils.

La présentation s'appuie sur un diaporama annexé au présent compte rendu.

LISTE DES PARTICIPANTS

Structure	Nom des structures	Département
Commune	Salindres	30
Commune	Reuilly	36
Commune	Parné-sur-Roc	53
Commune	Saint-Bauzille-de-Putois	34
Communauté de communes	des Quatre Vallées	45
Communauté de communes	des Campagnes de L'Artois	62
Communauté de communes	Inter-Caux Vexin	76
Association loi 1901 ou assimilé	Association Des Maires De L'Isère	38
Société d'économie mixte locale	Sem IDF	92

PRÉSENTATION

CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIÉ DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TÉLÉPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Nous souhaitons apporter aujourd'hui un éclairage sur les grands principes encadrant les quatre principales autorisations d'urbanisme : le permis de construire, la déclaration préalable, le permis d'aménager et le permis de démolir. Nous n'étudierons pas le certificat d'urbanisme car il a déjà fait l'objet d'une réunion téléphonique précédente.

Les constructions nouvelles : quel type d'autorisation ?

En premier lieu, il faut définir si le futur bâti nécessite soit une déclaration préalable, soit tombe sous le sceau d'un permis de construire ou, cas éventuellement possible, ne requiert aucune autorisation d'urbanisme.

Les articles R. 421-2 et suivants du code de l'urbanisme permettent de déterminer les démarches à effectuer.

- **Absence d'autorisation d'urbanisme**

Ne font l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme, hormis les cas de protections particulières comme les monuments historiques : les monuments funéraires, le mobilier urbain, les murs de soutènement... De même, la création d'une piscine, dont le bassin est inférieur à 10 mètres carrés, ou une construction temporaire, ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, des critères cumulatifs permettent à certaines constructions nouvelles de ne pas être soumises à autorisation d'urbanisme. Les conditions cumulatives sont les suivantes :

- Une hauteur de construction au-dessus du sol, inférieure ou égale à 12 mètres carrés.
- Une emprise au sol, inférieure ou égale à cinq mètres carrés.
- Une surface de plancher, inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Ainsi, la construction d'un cabanon de deux mètres carrés, au fond de son jardin, n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme. Toutefois, respecter un document d'urbanisme existant demeure obligatoire. Ainsi, un particulier ne pourra pas bâtir une construction de quatre mètres carrés en béton dans une zone naturelle.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus (**article R420-1 du code de l'urbanisme**). La surface de plancher, quant à elle, est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert après déduction de certains éléments tels que les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres, ou une cave qui serait uniquement desservie par les parties communes d'une copropriété (**article R111-22 du code de l'urbanisme**). Par exemple, une maison dispose d'une emprise au sol de 80 mètres carrés. Or, si celle-ci dispose d'un étage de 80 mètres carrés également, sa surface totale de plancher est égale à 160 mètres carrés. En effet, il existe deux niveaux de plancher de 80 mètres carrés chacun.

- **La déclaration préalable (DP)**

La déclaration préalable est notamment nécessaire pour les constructions nouvelles comprises entre cinq mètres carrés et vingt mètres carrés ou encore pour la construction d'une piscine, dont le bassin est inférieur ou égal à 100 mètres carrés, non couverte ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre.

- **Le permis de construire (PC)**

Le code de l'urbanisme indique que toute construction non soumise à déclaration préalable et qui n'est pas listée parmi celles ne nécessitant aucune autorisation d'urbanisme, est automatiquement soumise à un permis de construire.

Ces indications s'appliquent aux constructions nouvelles. Cela est différent pour les travaux effectués sur les constructions existantes et les changements de destination.

Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination

Une déclaration préalable est obligatoire dans le cas de travaux touchant à la modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment : un changement de crépis, le changement d'une porte de garage en porte-fenêtre... De même, tous les changements de destination d'un lieu sont soumis, *a minima*, à déclaration préalable : un commerce transformé en habitation, un entrepôt réaménagé pour y établir un commerce.

En outre, les extensions de constructions existantes inférieures à 20 mètres carrés sont soumises à déclaration préalable. Dans les zones urbaines des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ce seuil est porté à 40 mètres carrés. Ainsi, une maison située sur une zone urbaine inscrite dans le PLU et demandant une extension de 35 mètres carrés, n'est pas soumise à un permis de construire.

Toutefois, cette extension comprise entre 20 mètres carrés et 40 mètres carrés ne doit pas faire dépasser le seuil de 150 mètres carrés à la construction finale. En effet, ce seuil déclenche le recours à l'architecte (et donc au permis de construire).

A contrario, seront donc soumis à un permis de construire, les créations de surfaces de plancher supérieures à 20 mètres carrés, ou à 40 mètres carrés dans les zones urbaines.

Par ailleurs, les modifications des structures porteuses, ou de la façade d'un bâtiment, accompagnées d'un changement de destination, engendrent l'obligation de déposer un permis de construire. Cela paraît logique, au regard de la nature importante des modifications effectuées sur le bâtiment.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Les principaux aménagements concernés par cette catégorie sont les lotissements. En effet, la création d'un lotissement n'implique pas, en premier lieu, des travaux mais la division d'un terrain sur lequel sera construit, par la suite, des maisons. Dans ce cas, la division est soumise à permis d'aménager ou à déclaration préalable.

En effet, selon le code de l'urbanisme, les lotissements comprenant la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs sont automatiquement soumis à permis d'aménager. Un lotissement est la division d'un terrain en plusieurs parcelles destinées à être bâties.

De fait, deux grands types de lotissements existent. Le premier est une surface sur laquelle un promoteur, ou la commune, veut créer un nombre plus ou moins important de maisons. Ce type de

lotissement disposera, généralement, de voies, de réseaux, de parcs, d'espaces verts, communs. Ce lotissement sera donc soumis à permis d'aménager. Le deuxième type de lotissement est lié à la division d'un terrain en plusieurs parcelles mais sans création d'espaces communs, de voies communes, etc. Dans ce cas, la division est soumise à déclaration préalable.

COMMUNE SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS

Qu'en est-il au sujet du permis de construire valant division parcellaire ?

CHARLES VOGIN

Le permis de construire valant division parcellaire est un cas particulier. Il permet de « cumuler » la division de terrain et la construction d'un bâti.

L'article R 431-24 du code de l'urbanisme précise ainsi : « *Le permis valant division permet de construire, seul ou à plusieurs, des bâtiments sur une ou plusieurs unités foncières et de diviser le terrain par une seule et même décision administrative* ». De fait, une décision administrative vaudra, à la fois, pour la division du terrain et pour la permission de construction sur ces terrains. Et ce, contrairement aux terrains divisés dans le cadre d'une procédure de lotissement.

COMMUNE REUILLY

La déclaration préalable est-elle obligatoire en amont du bornage et de la division parcellaire ?

CHARLES VOGIN

La division de terrain doit être autorisée par la collectivité afin de permettre le bornage. Un géomètre expert effectue le bornage conformément à la déclaration préalable permettant la division de terrain. Quelle est votre expérience à ce sujet ?

COMMUNE REUILLY

Dans le cas d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et d'une demande de Certificat d'Urbanisme (CU) sur un terrain divisé, je n'ai jamais obtenu la demande de déclaration préalable.

CHARLES VOGIN

Il ne faut pas confondre : toutes les divisions de terrain ne sont pas des lotissements. Par exemple, un propriétaire de 1 000 mètres carrés de terrain donne à son voisin contigu 200 mètres carrés, lesquels seront rattachés à son terrain. Dans ce cas, différent d'un lotissement, seul un bornage effectué par un géomètre suffit.

COMMUNE REUILLY

Le terrain en question est divisé en deux parties dont chacune est vendue à une personne différente.

CHARLES VOGIN

Si les personnes ont l'intention de construire un bâti sur ce terrain, il est, en effet, nécessaire d'obtenir une autorisation d'urbanisme. Au contraire, si le terrain n'est pas constructible, il ne recevra pas de bâti et donc ne rentre pas dans la définition du lotissement.

Le permis d'aménager ne concerne pas seulement le cas des lotissements. Le code de l'urbanisme répertorie la liste des opérations concernées, comme l'aménagement de terrains de loisirs motorisés ou de terrains de golfs supérieurs à 25 hectares. Cas plus fréquent, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant d'accueillir plus de 20 personnes ou plus de six hébergements (tentes, caravanes...), est soumis à un permis d'aménager.

A contrario, seront soumis à déclaration préalable, les autres lotissements (ne comprenant pas de voies, d'espaces communs...), les terrains de camping n'entrant pas dans le cas précité, les aires de

stationnement ouvertes au public comprises entre 10 et 49 places et l'installation d'une caravane plus de trois mois par an sur un terrain.

Le permis de démolir

Plus rare, le permis de démolir est nécessaire dans les communes l'ayant institué. En effet, les communes peuvent volontairement instituer le permis de démolir sur leur territoire par délibération, indépendante du PLU, sans effectuer une enquête publique préalable.

En outre, un bâti soumis à une protection particulière, tel un site classé ou un monument historique, est soumis au permis de démolir.

Enfin, un bâtiment menaçant ruine, ou insalubre, est considéré comme un cas d'urgence n'étant alors pas soumis au permis de démolir.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

Notez que la plupart des règles suivantes sont communes à tous les types d'autorisations d'urbanisme.

- **La qualité du demandeur (article R423-1 du code de l'urbanisme)**

Le code de l'urbanisme délimite strictement l'identité de celui qui peut déposer une autorisation d'urbanisme sur un terrain. En effet, les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir, et les déclarations préalables doivent être adressées par recommandé avec accusé de réception, ou déposées en mairie :

- En cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire.
- En cas d'expropriation, par la personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation.
- Pour les autres cas, par le ou les propriétaires du, ou des, terrains, leur mandataire ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux.

Une réponse ministérielle (RM AN n°106043 du 20 septembre 2011) précise que « la possibilité, pour une personne non propriétaire d'un terrain, de déposer une demande de permis de construire sur celui-ci est prévue par l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme. Les dispositions de cet article encadrent cette faculté en imposant que le propriétaire ait donné son accord ou un mandat au demandeur du permis de construire. C'est ainsi notamment que le futur acquéreur d'un terrain peut, dans le cadre d'une promesse de vente et alors qu'il n'est donc pas encore propriétaire, déposer une demande de permis de construire, l'obtention de l'autorisation de construire étant alors une condition suspensive de la vente. ».

En outre, le propriétaire d'un terrain peut autoriser un tiers à déposer un permis de construire sur son terrain.

Jusqu'à très récemment, si une commune souhaitait déposer une autorisation d'urbanisme, cela relevait exclusivement de la compétence générale du conseil municipal. En effet, le conseil municipal devait prendre une délibération autorisant le maire à déposer cette autorisation d'urbanisme. Or, **l'article L. 2122-22 du CGCT** permet aujourd'hui au conseil municipal de déléguer le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme au maire, dans les limites fixées par l'assemblée délibérante. Par exemple, une assemblée délibérante peut autoriser seulement le maire à déposer les déclarations préalables et les permis de démolir et non les permis de construire et d'aménager.

En outre, une collectivité en tant qu'administration ne dispose pas du devoir de contrôler la qualité du bénéficiaire. Toutefois, la vigilance sur ce point demeure importante. Par exemple, si vous doutez qu'une personne ait donné l'autorisation à une autre de construire sur son terrain, la commune se doit de vérifier l'exactitude des informations.

COMMUNE REUILLY

En l'absence de doute, l'autorisation expresse n'est donc pas requise.

CHARLES VOGIN

En effet, mais je vous invite toutefois à la demander.

L'article du code de l'urbanisme précise que l'autorisation d'urbanisme peut être demandée par le mandataire d'un propriétaire ou par une personne attestant être autorisée eux.

Si toutefois un doute subsiste, la commune peut contacter le propriétaire ou demander au pétitionnaire un document signé par le propriétaire lui ayant autorisé le dépôt de l'autorisation.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme (suite)

• Le délai d'instruction

Le délai d'instruction débute à partir de la date de réception d'un dossier complet. Une collectivité dispose d'un délai d'un mois pour demander au pétitionnaire les informations manquantes à un dossier.

- Pour une déclaration préalable, le délai d'instruction est d'un mois.
- Concernant le permis de construire, le délai est de deux mois pour les demandes de construction de maisons individuelles. Pour tous les autres cas, le délai d'instruction est de trois mois.
- Pour le permis d'aménager ce délai d'instruction est de trois mois.
- Le permis de démolir implique, quant à lui, un délai d'instruction de deux mois.

Ce sont des délais de droit commun. Il existe des cas de majoration de ces délais, citons seulement deux exemples. Pour les monuments historiques, le délai est majoré d'un mois. Pour un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, la majoration accordée sera de deux mois.

• Le recours à l'architecte

Une déclaration préalable ne nécessite jamais de recours à un architecte. Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que tout dépôt d'un permis de construire requiert un architecte. Toutefois, s'applique une exception codifiée à **l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme**. Ainsi : « *ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, ou les exploitations agricoles, qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes, une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 mètres carrés* ». Ainsi, les personnes physiques construisant pour eux une maison de par exemple 110 mètres carrés ne seront pas obligées de recourir à un architecte. Quant aux constructions d'exploitations agricoles, celles-ci sont exemptées de recourir à un architecte, si ni la surface de plancher ni l'emprise au sol n'excède 800 mètres carrés.

Concernant les maisons, seule la surface de plancher est prise en compte. Par exemple, une maison de 60 mètres carrés d'emprise au sol, disposant d'un étage de 60 mètres carrés, présente une surface de plancher de 120 mètres carrés. De fait, la surface totale n'implique donc pas de faire appel à un architecte. Au contraire, une maison de 80 mètres carrés d'emprise au sol disposant d'un étage de 80

mètres carrés, et donc d'une surface de plancher totale de 160 mètres carrés, impliquera un permis de construire et le recours à l'architecte.

Notez que les cas précités s'appliquent aux constructions nouvelles. L'article poursuit en indiquant que « *les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant, soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article* ».

Par exemple, si une maison de 130 mètres carrés est agrandie de 30 mètres carrés, le seuil de 150 mètres carrés est dépassé, quelles que soient les dimensions de la surface de plancher ou d'emprise au sol. Le recours à l'architecte sera donc nécessaire.

La nécessité de recourir à un architecte doit être appréciée au cas par cas par la collectivité. La question peut être complexe pour un administré.

Notez par ailleurs que le seuil a changé récemment, il est passé de 170 mètres carrés à 150 mètres carrés.

Enfin, concernant le permis d'aménager, le recours à l'architecte est obligatoire pour les lotissements supérieurs à 2 500 mètres carrés.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

L'autorité habilitée à instruire le dossier dépend de la personne délivrant les permis ou la déclaration préalable. Pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, le permis est délivré par le maire au nom de la commune, sauf rares exceptions : installations nucléaires, ouvrages de distribution d'énergie... Par ailleurs, **l'article R. 423-15 du code de l'urbanisme** permet de déléguer l'instruction des autorisations d'urbanisme à une autre collectivité, à un groupement de collectivités ou à un syndicat mixte.

Les autorisations sont délivrées par le maire, au nom de l'État, pour les communes dépourvues d'un document d'urbanisme. De fait, le permis sera instruit par la Direction Départementale des Territoires (DDT), ou par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

L'instruction s'effectue ensuite en vertu des règles d'urbanismes inscrites dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et/ou dans un document d'urbanisme, ainsi qu'en tenant compte des règles relatives à la sécurité et la salubrité publiques. En outre, d'autres règles liées par exemple à la voirie sont également prises en considération. L'instruction s'effectue donc à l'exclusion des règles de droit privé. **L'article A. 424-8 du code de l'urbanisme** dispose qu' « *un permis est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme* ».

En effet, il n'est pas rare qu'un administré veuille porter plainte contre la commune en raison d'une perte d'ensoleillement ou d'une problématique liée à une servitude de vue, dues à la construction d'un voisin. Or, la commune n'est pas tenue de vérifier ces règles là. Elle ne fait donc pas d'erreur dans l'instruction de son autorisation d'urbanisme en la délivrant.

Enfin, le maire – ou le président de l'EPCI dans le cas d'une délégation – délivre l'autorisation d'urbanisme. Or, il est possible qu'il soit intéressé, pour lui-même ou pour un membre de sa famille, par l'autorisation. Dans ce cas, le code de l'urbanisme dispose que « *si le maire ou le président de l'EPCI est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal ou l'organisme délibérant de l'établissement*

public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision » (**article L422-7 du code de l'urbanisme**). Notez que si le premier adjoint détient une délégation lui permettant de délivrer les autorisations d'urbanisme, et que le maire est intéressé par la demande d'autorisation, le code de l'urbanisme donne tout de même à l'assemblée délibérante le pouvoir de désigner un autre membre (la délégation de l'adjoint ne pourra être mise en œuvre).

La prudence est de mise sur ces cas car il peut entraîner l'annulation de l'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, si la délivrance de l'autorisation s'effectue au nom de l'État, elle demeure de la compétence du maire. Mais s'il existe une contradiction entre les avis du maire et de la DDTM, la compétence revient au Préfet qui tranchera.

Enfin, la décision est expresse si elle est rendue dans le délai d'instruction. À défaut, une décision d'acception tacite s'applique si la collectivité n'a pas donné suite à la demande. Aucun document n'est nécessaire dans ce cas. Notez que l'autorisation tacite n'existe pas lorsque cela porte sur les monuments historiques par exemple. Dans ce cas, en l'absence de décision émise par la collectivité durant le délai d'instruction, l'autorisation d'urbanisme n'est pas octroyée.

- **Le sursis à statuer**

Le sursis à statuer permet à la collectivité de reporter sa décision, pendant deux années maximum, concernant l'autorisation d'urbanisme. Le cas le plus courant, prévu par le code de l'urbanisme, est la décision de surseoir à statuer « *lorsque la demande serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD* ». Ainsi, une collectivité envisageant de créer un document d'urbanisme, ou de modifier l'existant, peut utiliser le sursis à statuer. Grâce à cette disposition, la collectivité peut reporter sa décision en attendant l'adoption du nouveau document d'urbanisme.

- **L'obligation d'affichage**

La collectivité doit obligatoirement afficher l'autorisation d'urbanisme, en mairie, dans les huit jours et durant deux mois, après la date de délivrance d'autorisation. L'administré, quant à lui, répond à une obligation d'affichage sur son terrain pendant toute la durée des travaux. L'absence d'affichage n'a pas d'incidence sur la légalité de l'autorisation d'urbanisme (juste sur le point de départ du délai de recours).

- **La déclaration d'ouverture de chantier**

Au démarrage des travaux, le propriétaire effectue une déclaration d'ouverture de chantier, prévue seulement dans le cas d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

- **Le permis modificatif**

Le permis modificatif est seulement autorisé pour les permis de construire et d'aménager. Il ne s'applique ni à la déclaration préalable, ni au permis de démolir.

Les modifications, nécessairement limitées, ne peuvent pas remettre en cause l'économie générale du projet. Dans ce cas, il faudrait demander un nouveau permis. Par exemple, dans un cas de majoration des droits à construire s'élevant à 4 %, le juge a autorisé le dépôt d'un permis modificatif. Au contraire,

dans le cas d'un déplacement de bâtiment de plus de 15 mètres par rapport aux plans initiaux, engageant ainsi un nouveau projet, le juge a estimé qu'un nouveau permis était nécessaire. Également, un administré a souhaité augmenter de la moitié la surface de son bâtiment, en y ajoutant un rehaussement. Cette modification a été jugée relevant d'un nouveau projet et nécessitant, de fait, un nouveau permis.

- **La péremption de l'autorisation d'urbanisme**

« *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans, à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même, si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année* ». (**Article R. 424-17 du code de l'urbanisme**).

Après l'obtention du permis, la loi donne trois ans à l'administré pour débiter les travaux. Cependant, si par exemple il cesse les travaux cinq années plus tard pendant une durée supérieure à un an, le permis sera considéré comme périmé. L'administré devra donc déposer une nouvelle autorisation afin de pouvoir reprendre les travaux.

Les mêmes délais s'appliquent à la déclaration préalable relative à une opération comportant des travaux. Pour les déclarations préalables portant sur un changement de destination ou une division de terrain, dont les travaux sont absents, seul le délai de trois ans sera appliqué.

Les suites de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme

- **Le transfert des autorisations d'urbanisme**

Le formulaire CERFA 13412*06 correspondant au transfert des autorisations d'urbanisme est seulement prévu pour le permis d'aménager et de construire. À l'origine, le transfert du permis de construire et d'aménager, est une création jurisprudentielle. Le juge a précisé les conditions du transfert. Sachez toutefois que le transfert n'est pas interdit pour la déclaration préalable et le permis de démolir, si et seulement si, les trois conditions suivantes sont respectées :

- L'autorisation d'urbanisme ne doit pas être périmée. Si par exemple les travaux n'ont pas débuté cinq années après l'obtention du permis, il sera donc impossible de le transférer. Une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée.
- L'obtention d'un accord écrit entre le titulaire et le futur bénéficiaire.
- La personne bénéficiant du permis doit être habilitée à présenter l'autorisation d'urbanisme. En effet, potentiellement une personne bénéficiant d'un transfert de permis de construire n'est pas forcément habilitée à présenter l'autorisation. Par exemple, le dépôt d'un PC par une personne physique pour une surface de plancher n'excédant pas 150 mètres carrés ne requiert d'architecte. Par la suite, le pétitionnaire souhaite transférer le permis à une entreprise, laquelle est une personne morale. Or l'entreprise a besoin d'un architecte pour déposer un permis. Donc le transfert ne pourra se faire. Ces situations peuvent exister. Il faut donc être très vigilant à la personne bénéficiant du transfert de permis de construire.

- **Le retrait de l'autorisation**

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme dispose que « *la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.* ». La collectivité peut être intéressée par le retrait de l'autorisation.

En effet, si la collectivité outrepassé le délai d'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il lui est accordé trois mois pour retirer la décision, à compter de la date de l'autorisation tacite. Toutefois, si la décision tacite est légale, la collectivité ne possède aucun droit pour la retirer.

COMMUNE REUILLY

Le transfert des autorisations concerne-t-il uniquement les permis de construire et les déclarations préalables ?

CHARLES VOGIN

Le CERFA existe seulement pour le permis d'aménager et le permis de construire. Cependant, le juge a estimé que le transfert est également envisageable pour la déclaration préalable et le permis de démolir. Il serait absurde d'autoriser un transfert pour un permis d'aménager ou un permis de construire, démarche administrative lourde, et non pour une déclaration préalable. Le transfert est donc possible pour toutes les autorisations d'urbanisme.

COMMUNE REUILLY

Les personnes morales doivent-elles recourir à un architecte, quelle que soit la superficie du bien concerné ?

CHARLES VOGIN

Tous les permis de construire sont soumis à un architecte, sauf exceptions vues précédemment. De fait, les communes ou les EPCI, personnes morales, sont dans l'obligation de recourir à un architecte, seulement dans le cadre d'un permis de construire. Au contraire, une personne morale – collectivité ou entreprise – déposant une déclaration préalable n'a pas de nécessité à recourir à l'architecte.

Les suites de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (suite)

- **Le contrôle des travaux par la collectivité**

Au bénéfice des collectivités s'applique le droit de visite, prévu par *l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme*. Il permet de visiter les travaux pendant leur durée et dans les trois ans suivant leur achèvement. La déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité (DACT) s'applique uniquement à la déclaration préalable, aux permis d'aménager et de construire. Elle n'existe pas pour le permis de démolir.

Avant une réforme en 2007, un administré déposait sa déclaration d'achèvement des travaux pour obtenir un certificat de conformité, délivré par la collectivité après contrôle. Depuis 2007, le certificat de conformité a été supprimé. Aujourd'hui la DACT vaut conformité des travaux. En effet, si la collectivité n'a pas contesté la conformité des travaux dans un délai de trois mois après leur achèvement, ceux-ci sont réputés, de fait, conformes. Toutefois, le délai peut être étendu à une période de cinq mois, en cas de récolement obligatoire, c'est-à-dire dans le cas d'un contrôle obligatoire tel que pour les sites classés, les monuments historiques.

En outre, à la demande de l'administré, la collectivité doit lui délivrer une attestation d'absence de contestation de la conformité des travaux. Ce document peut être demandé par le notaire en cas de vente afin de prouver à l'acheteur la conformité des travaux.

Les reconstructions à l'identique

Le code de l'urbanisme (*article L111-15*) précise que « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Trois conditions cumulatives doivent donc être respectées :

- Le bâtiment doit être régulièrement édifié (ce qui exclut les constructions sans autorisation d'urbanisme).
- Le bâtiment doit être démoli depuis moins de dix ans.
- L'absence de dispositions contraires.

Le document d'urbanisme peut interdire expressément la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans une zone naturelle par exemple. Le Plan de Prévention des Risques Naturels et Prévisibles (PPRNP) peut lui signaler l'interdiction de reconstruction sur des zones inondables.

L'administré doit cependant tout de même déposer une autorisation d'urbanisme. La notion de reconstruction à l'identique, très stricte, vise à préserver les droits acquis. Ainsi, la reconstruction à l'identique n'autorise pas la reconstruction d'un bâtiment aux dimensions plus grandes que celui qui a été démoli. En effet, une maison de 80 mètres carrés démolie ne bénéficiera pas d'autorisation de reconstruction à l'identique si la surface totale du nouveau bâti mesure 100 mètres carrés. En outre, le juge interdit également la reconstruction à l'identique d'un bâti aux dimensions moindres que celles du bâti démoli.

Les communes présentes à la réunion ont-elles délégué l'instruction des autorisations d'urbanisme aux EPCI ou aux syndicats mixtes ? La question de la délégation de l'instruction des autorisations d'urbanisme s'est en effet posée quand l'État s'est progressivement désengagé de ces problématiques.

COMMUNE REUILLY

Notre commune établit les Certificats d'Urbanisme (CU), lesquels sont ensuite transmis au Syndicat Départemental d'Énergies de l'Indre (SDEI) de la région.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS

L'intercommunalité a mis en place un service instructeur mutualisé dans lequel travaillent deux agents. Toutefois, la compétence demeurant communale, le service de l'intercommunalité instruit et soumet un arrêté à la signature du maire. En effet, parce que le maire connaît bien les enjeux de sa commune et ses habitants, il est préférable qu'il conserve la signature de l'arrêté.

COMMUNE REUILLY

Pour notre part, le maire signe également l'arrêté.

CHARLES VOGIN

Dans certains cas, le président de l'EPCI peut signer l'arrêté.

INTERVENANTE

Le maire procède-t-il lui-même aux visites des travaux ?

CHARLES VOGIN

Oui, il le peut, puisqu'il délivre l'autorisation d'urbanisme. Selon **l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme**, « le Préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 [à savoir, le maire, l'autorité administrative de l'Etat ou le président de l'EPCI] ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés » disposent du droit de visite des travaux en cours.

COMMUNE REUILLY

Concernant l'affichage du permis de construire en mairie et les affichages d'autorisation d'urbanisme plus généralement, notre commune affiche seulement le récépissé des demandes. Est-ce légal ?

CHARLES VOGIN

Il existe une différence entre l'affichage de la demande et l'affichage de l'arrêté autorisant les travaux. **L'article R. 424-15 du code de l'urbanisme** dispose que « dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la demande préalable, un extrait de la déclaration préalable ou du permis est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois ». La décision de la collectivité relative aux travaux doit donc faire l'objet d'un affichage, pendant deux mois.

COMMUNE REUILLY

Qu'en est-il pour une autorisation tacite de travaux ?

CHARLES VOGIN

L'affichage doit être compris comme une décision de publicité ayant pour but d'informer le public. La collectivité doit afficher un extrait du permis, ou un extrait de la déclaration préalable. Généralement, ce sont les voisins qui attaquent le permis de construire, à la suite de son affichage sur le terrain.

ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ISERE

Pouvez-vous expliquer les autorisations spécifiques liées aux isolations par l'extérieur débordant sur le domaine public ?

CHARLES VOGIN

Les isolations extérieures nécessitent, *a minima*, une déclaration préalable. Pour autant, si ces isolations occupent le domaine public, une autorisation d'occupation du domaine public, même virtuelle, sera nécessaire, attestant l'autorisation de la collectivité. En effet, toute occupation du domaine public, qui est précaire et révocable, est soumise à autorisation expresse de la collectivité (**Articles L2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques**).

ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ISERE

La notion de caractère précaire de l'occupation du domaine public nous interroge alors que l'isolation extérieure est pérenne.

CHARLES VOGIN

Le caractère précaire et révocable s'applique pour définir la nature juridique de la situation. Concrètement, une autorisation expresse est obligatoire pour toute occupation du domaine public. L'absence de ce document est illégale dans ce cas.

ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ISERE

En est-il de même pour l'autorisation d'urbanisme concernant les surplombs des balcons ?

CHARLES VOGIN

Oui, il s'agit d'une occupation du domaine public. Mais virtuelle, ou non virtuelle, une autorisation de la commune est obligatoire pour l'occupation du domaine public. **L'article R. 431-13 du code de l'urbanisme** dispose que : « Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public ».

ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ISERE

Dans ce cas, une autorisation tacite n'est pas préconisée ?

CHARLES VOGIN

L'enjeu est moindre pour des installations de surplombs de balcons. La commune pourra délivrer l'autorisation, à la date de la constatation de la construction.

COMMUNE SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS

Nous aimerions obtenir des informations complémentaires sur le permis valant division parcellaire.

CHARLES VOGIN

Il faut s'en référer au CERFA 13409*06 qui précise : « *si le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet :*

PC32. Le plan de division du terrain

PC33. Le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires ».

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS

Confirmez-vous l'application ultérieure de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme ?

CHARLES VOGIN

Je le confirme. Le **décret n°2016-1491** qui sera modifié d'ici peu prévoira l'application de la dématérialisation pour l'année 2022 (à l'origine pour le 7 novembre 2018). En 2022, toutes les autorisations d'urbanisme devront être dématérialisées.

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de territoires Conseils :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet www.caissedesdepotsdesterritoires.fr en cliquant sur APPUI JURIDIQUE ou TÉLÉPHONE. Vous y trouverez également une rubrique « Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.