



((( TERRITOIRES CONSEILS

Collection  
Réunions téléphoniques

# LES AUTORISATIONS D'URBANISME : UN ÉCLAIRAGE SUR LES GRANDS PRINCIPES

GROUPE



I.	Construction nouvelle : quel type d'autorisation ?.....	3
II.	Travaux sur constructions existantes et changement de destination...	4
III.	Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol...	5
IV.	Permis de démolir.....	6
V.	Délivrance de l'autorisation d'urbanisme.....	7
VI.	Les suites de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.....	11

- Aucune autorisation nécessaire (sauf protection particulière) : articles R421-2 et suivants du code de l'urbanisme : par exemple : monument funéraire dans un cimetière, mur de soutènement... et notamment les constructions ayant :
  - ❖ une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres ET
  - ❖ une emprise au sol inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup> ET
  - ❖ une surface de plancher inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>
  
- DP : notamment les constructions nouvelles entre 5m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup>
  
- PC : toutes les autres constructions

- DP : modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, changement de destination, extension d'un bâtiment jusqu'à 20m<sup>2</sup> (ou 40m<sup>2</sup> en zone urbaine des PLU sauf si cette extension est comprise entre 20m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup> et que cette création conduit le bâtiment à dépasser 150m<sup>2</sup>)
- PC : création de surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> (sauf exception ci-dessus), modification des structures porteuses ou façade d'un bâtiment accompagné d'un changement de destination

- Permis d'aménager : lotissements comprenant la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, golfs de plus de 25 hectares, terrains de loisirs motorisés...
- DP : autres lotissements, aires de stationnement ouvertes au public entre 10 et 49 places...

- Nécessaire dans les communes l'ayant institué ou en cas de protection particulière
  
- Dispenses pour certains bâtiments : édifice menaçant ruine...

- Qualité du demandeur : généralement par le propriétaire ou un mandataire
  
- Délai d'instruction :
  - ❖ DP : 1 mois
  - ❖ PC : 2 mois pour les maisons individuelles  
3 mois pour les autres demandes
  - ❖ PA : 3 mois
  - ❖ permis de démolir : 2 mois
  
- Recours à l'architecte :
  - ❖ PC : obligatoire sauf exception comme les constructions à usage autre qu'agricole pour une personne physique dont la surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup>
  - ❖ DP : jamais de recours à l'architecte
  - ❖ PA : lotissements supérieurs à 2500m<sup>2</sup>

- Autorité habilitée à instruire :
  - ❖ Pour les communes dotées d'un document d'urbanisme : instruit et délivré par le maire au nom de la commune
  - ❖ Pour les communes dépourvues d'un document d'urbanisme : instruit par la DDT/DDTM et délivré par le maire au nom de l'Etat (compétence du préfet en cas d'avis contradictoires entre maire/DDTM)
  
- Légalité du projet : uniquement règles d'urbanisme ou en lien (voirie par exemple) : délivré sous réserve du droit des tiers

- Sursis à statuer : maximum 2 ans
- Affichage du PC en mairie et sur le terrain
- Déclaration d'ouverture de chantier : uniquement pour les PC et les PA
- Permis modificatif : pour des modifications limitées

- Péremption de l'autorisation d'urbanisme :
  - ❖ PC, PA, permis de démolir et DP avec travaux :
    - 3 ans pour commencer les travaux
    - aucune interruption de travaux supérieure à 1 an
  - ❖ DP pour changement de destination ou division de terrain : délai de 3 ans les réaliser

- Transfert des autorisations : 3 conditions :
  - ❖ validité de l'autorisation initiale
  - ❖ accord entre le titulaire et le bénéficiaire
  - ❖ la personne bénéficiant du transfert doit être habilitée à présenter l'autorisation d'urbanisme
  
- ❖ Retrait de l'autorisation possible sous conditions
  
- ❖ Contrôle des travaux par la collectivité :
  - droit de visite
  - déclaration d'achèvement de travaux
  - contrôle de la conformité des travaux

- Reconstruction à l'identique : 3 conditions :
  - ❖ bâtiment régulièrement édifié
  - ❖ démolé depuis moins de 10 ans
  - ❖ pas de disposition contraire

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](http://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.