



BANQUE des
TERRITOIRES



Les autorisations d'urbanisme

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires

Sommaire

01 Introduction

02 Construction nouvelle :
quel type d'autorisation ?

03 Travaux sur constructions
existantes et changement
de destination

04 Travaux, installations et
aménagement affectant
l'utilisation du sol

05 Le permis de démolir

06 La délivrance de
l'autorisation d'urbanisme

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

01

Introduction



Introduction

- *Les autorisations d'urbanisme permettent de contrôler la conformité de travaux, d'aménagements... aux règles d'urbanisme, que celles-ci relèvent de la réglementation nationale (code de l'urbanisme par exemple) ou bien de documents locaux (PLU).*
- *Il existe différents types d'autorisation possible selon la nature des travaux, de l'aménagement ou même en fonction du lieu de ces derniers.*
- *Thème de cette réunion téléphonique : analyser les grands principes encadrant les quatre principales autorisations d'urbanisme que sont le permis de construire, la déclaration préalable, le permis d'aménager et le permis de démolir.*

02

**Construction nouvelle : quel type
d'autorisation ?**

Construction nouvelle : déterminer quelle autorisation est nécessaire

- ✓ *Plusieurs possibilités : aucune autorisation, déclaration préalable ou permis de construire.*
- ✓ *Aucune autorisation nécessaire (sauf protection particulière type monument historique) : articles R421-2 et suivants du code de l'urbanisme : par exemple : monument funéraire dans un cimetière, mobilier urbain, mur de soutènement, piscine avec bassin inférieur à 10m², constructions temporaires... 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 5m² (projection verticale du volume de la construction tous débords et surplomb inclus (R420-1 CU)) ET*
 - *une surface de plancher inférieure ou égale à 5m² (somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert après déduction : inférieur à 1m80, cave si desservie que par une partie commune... (R111-22 CU))*
 - *Exemple : une maison dispose d'une emprise au sol de 80 mètres carrés. Si celle-ci dispose d'un étage de 80 mètres carrés également, sa surface totale de plancher est égale à 160 mètres carrés. Il existe deux niveaux de plancher de 80 mètres carrés chacun.*

Construction nouvelle : déterminer quelle autorisation est nécessaire

- ✓ *DP : notamment les constructions nouvelles entre 5m² et 20m², les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres, les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés (R421-9 CU)*

- ✓ *PC : toutes les autres constructions*

03

**Travaux sur constructions
existantes et changement de
destination**



Travaux sur constructions existantes et changement de destination

- ✓ *DP : modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (crépis, fenêtre...), changement de destination, extension jusqu'à 20m² (40m² en zone urbaine des PLU sauf si l'extension est comprise en 20 et 40m² et que cela fait dépasser le seuil de 150m²)*
- ✓ *PC : création d'une surface de plancher supérieure à 20m² (sauf exception ci-dessus), modification des structures porteuses ou façade d'un bâtiment accompagné d'un changement de destination (habitation, commerce, services publics, exploitation agricole... R151-27 CU)*

04

**Travaux, installations et
aménagement affectant l'utilisation
du sol**



Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

- ✓ *Cette catégorie concerne principalement les lotissements.*
- ✓ *Permis d'aménager : lotissement comprenant la création d'espaces, d'équipements communs ou de voies communes, ainsi que ceux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, terrain de loisirs motorisés, création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, golf supérieur à 25 hectares...*
- ✓ *Déclaration préalable : autres lotissements, les aires de stationnement ouvertes au public de dix à quarante-neuf unités, autres terrains mis à dispo de campeurs, installation d'une caravane plus de 3 mois par an...*

05

Le permis de démolir



Le permis de démolir

- ✓ *Nécessaire dans les communes l'ayant institué (par une simple délibération : cette délibération est indépendante du PLU et n'a pas à être précédée d'une enquête publique ; CAA Douai 11DA00690 du 16 mai 2012) et quand le bien relève d'une protection particulière (situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (C. patrim., art. L. 631-1) ; dans les abords des monuments historiques (C. patrim., art. L. 621-30) ou inscrit au titre des monuments historiques ; situé dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière (C. urb., art. L. 313-4) ;*
- ✓ *Certains cas de dispense notamment pour les bâtiments menaçant ruine ou insalubre, les démolitions prévues par un plan d'alignement ou encore celles intéressant la défense nationale...*

06

**La délivrance de l'autorisation
d'urbanisme**



La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ *La qualité du demandeur :*

- *R423-1 CU : Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées :*

Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;

RM AN n°106043 du 20 sept 2011 : 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.

Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs coindivisaires ou leur mandataire ;

Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ *La qualité du demandeur :*

- *Si l'autorisation est déposée par la commune : compétence générale du conseil municipal mais délégation possible au maire : L2122-22 CGCT : 27° De procéder, dans les limites fixées par le conseil municipal, au dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme relatives à la démolition, à la transformation ou à l'édification des biens municipaux ;*

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ *Le délai d'instruction*

- *Le délai part dès la réception du dossier complet (la collectivité a un mois pour notifier des pièces manquantes)*
- *DP : 1 mois*
- *PC : 2 mois pour les maisons individuelles, 3 mois pour les autres demandes*
- *PA : 3 mois*
- *Permis de démolir : 2 mois*
- *Majoration du délai dans certains cas : abords des monuments historiques (1 mois), projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale (2 mois)...*

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ Le recours à l'architecte

- *DP : jamais de recours obligatoire à un architecte*
- *PC : règle de base : recours à l'architecte obligatoire : exceptions : R431-2 code urbanisme : « 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 :*

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés »

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.

- *PA : recours à l'architecte obligatoire pour les lotissements supérieurs à 2500m² (L441-4 et R441-4-2 CU)*

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ *L'autorité habilitée à instruire l'autorisation d'urbanisme*

- *Cela dépend qui délivre le permis ou la DP :*

pour les communes dotées d'un document d'urbanisme : délivré par le maire au nom de la commune (sauf rares exceptions) : instruction faite sous l'autorité du maire (avec possibilité de délégation en vertu de l'article R423-15 CU)

pour les communes dépourvues d'un document d'urbanisme : délivré par le maire au nom de l'Etat : instruit par la DDT/DDTM

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ La légalité du projet

- *L'autorisation est délivrée uniquement au regard des règles d'urbanisme (RNU, PLU, sécurité et salubrité publique) ou en lien (par exemple ce qui touche à la voirie) : à l'exclusion donc des règles de droit privé (servitude de vue, perte ensoleillement....) :*
- *L'article A424-8 du CU dispose : « Le 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 ».*

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

- ✓ **Si elle est délivrée au nom de la commune** : compétence du maire ou du président de l'EPCI en cas de délégation

L'article L422-7 du code de l'urbanisme précise que « si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision ».

- ✓ **Si elle est délivrée au nom de l'Etat** : compétence du maire mais en cas de d'avis contradictoires entre le maire et la DDTM, la compétence pour trancher revient au préfet.
- ✓ **La forme de la décision** : la décision est expresse si elle est délivrée directement par l'administration. A défaut de réponse, la décision d'acceptation est tacite sauf exception (par exemple si cela porte sur un monument historique)

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ *Le sursis à statuer :*

- *Il consiste en un report de la décision*
- *Le délai maximum est de 2 ans (possible de proroger ce délai si un motif juridique différent du motif initial justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans).*
- *Il existe différentes raisons pour surseoir à statuer.*
- *L'une des plus courantes : « L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient 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 projet d'aménagement et de développement durable. ».*

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ *L'affichage de la décision :*

- *Article R424-15 du code de l'urbanisme : affichage sur le terrain pendant toute la durée du chantier (l'absence d'affichage est sans incidence sur la légalité de l'autorisation) + affichage en mairie dans les 8 jours pendant 2 mois*

✓ *Déclaration d'ouverture de chantier*

- *Obligatoire uniquement pour les PC et PA*

✓ *Modification de l'autorisation*

- *Le cerfa n'est prévu que pour les permis de construire et permis d'aménager (cerfa 13411) : les modifications doivent être limitées et ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet sinon un nouveau permis sera nécessaire : par exemple majoration de 4% de la surface totale.*
- *Nouveau permis pour : déplacement de 15 mètres, augmentation de la moitié de la surface avec rehaussement...*
- *Cependant, rien ne s'oppose à la délivrance d'une déclaration modificative, suivant le même régime que le permis modificatif*

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme

✓ *Durée de validité :*

- *Péremption du PC, du PA et du permis de démolir : article R424-17 du code de l'urbanisme : « Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le 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 (appréciation du juge : par exemple 1 parpaing tous les 6 mois)

- *DP : « Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux »*
- ✓ *Article R424-18 du code de l'urbanisme: « Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le 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. »*

07

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



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

✓ *Transfert des permis ou de la déclaration préalable*

- *Le cerfa n'est prévu que pour le PA et le PC : mais dans les faits cela est possible également pour une DP ou un permis de démolir. 3 conditions doivent être respectées :*
 - *le permis ne doit pas être périmé ;*
 - *ce transfert résulte d'un accord entre le titulaire et le futur bénéficiaire*
 - *la personne bénéficiant du permis doit être habilitée à le présenter*

✓ *Retrait possible de l'autorisation*

- ✓ *Article L424-5 du code de l'urbanisme « 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. ».*

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

✓ *Contrôle des travaux :*

- *droit de visite : article L461-1 CU : possible pendant les travaux et jusqu'à 6 ans après*
- *déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux : article L462-1 du code de l'urbanisme : elle n'est prévue que pour les DP, les PA et les PC. Le régime antérieur était différent.*
- *contrôle de la conformité des travaux : délai de 3 mois (5 mois en cas de récolement obligatoire : monuments historiques, site classé...). En l'absence de contestation, le pétitionnaire peut demander une attestation de l'absence de contestation de la conformité des travaux.*

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

✓ *Reconstruction à l'identique :*

- *Article L111-15 du code de l'urbanisme : « 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 » :*
- *3 conditions donc : le bâtiment doit être régulièrement édifié, il doit être démoli depuis moins de 10 ans et il ne faut pas qu'il y ait de disposition contraire ni dans le document d'urbanisme, ni dans le PPRNP. Le dépôt d'un PC est nécessaire tout de même.*
- *Cette notion est assez stricte.*

Service de renseignement téléphonique juridique et financier

Certaines questions posées par les participants peuvent renvoyer à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie dépassant le cadre de ces webconférences. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez notre service de renseignements téléphoniques * :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet www.banquedesterritoires.fr, espace Territoires Conseils, Service de renseignements juridiques et financiers – rubrique Contact
- Retrouvez également toutes nos ressources dans un dossier spécial « **Nouveaux élus : nos outils** » **sur notre plateforme numérique** : <https://www.banquedesterritoires.fr/municipales-2020> (notes juridiques, visioconférences, questions-réponses....)

** Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service de renseignements est accessible gratuitement à toutes les communes de moins de 10 000 habitants, toutes les communes nouvelles et les intercommunalités sans limite de taille.*

banquedesterritoires.fr



| [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

