



# **FORMATION SECRETAIRES DE MAIRIE REMPLACANTES**

**ANNEE 2013**

SUPPORT FORMATION :

**LES PERMIS DE CONSTRUIRE**

*Nathalie BOUVET*

# LES DOSSIERS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- FORMATION CNFPT
- Secrétaires de mairie
- 27 et 28 mai 2013

- LE CHAMP D'APPLICATION DES ADS
- LE CERTIFICAT D'URBANISME
- LA DECLARATION PREALABLE
- LES DELAIS D'INSTRUCTION
- LES PIECES NECESSAIRES A L'INSTRUCTION
- LA PROCEDURE D'INSTRUCTION
- LA SURFACE DE PLANCHER
- LA DECISION – LA REDACTION D'UN ARRETE
- LES TAXES ET PARTICIPATIONS – LA SURFACE TAXABLE
- LES SUITES DU DOSSIER - CONTENTIEUX

# *LE PERMIS DE CONSTRUIRE*

- **I. GENERALITES**

# LES GRANDES REFORMES DE L'URBANISME

- LA REFORME D'OCTOBRE 2007
- LA REFORME DE JANVIER ET MARS  
2012

# Clarifier le code en précisant le champ d'application des autorisations

## Objectif :

- Trois activités sont contrôlées :
  - La construction
  - L'aménagement
  - La démolition
- Une définition claire de ce qui est soumis à permis de construire, d'aménager ou de démolir, à déclaration préalable ou réalisable sans formalité au titre de l'urbanisme.

- ❖ Les travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme ne sont pas pour autant dispensés de respecter les règles d'urbanisme
  
- ❖ Deux exceptions prévues par la réforme :
  - Les permis précaires (L. 433-2 et svts et R. 433-1)
  - Les constructions temporaires (R. 421-5)

# **Clarifier le code en précisant le champ d'application des autorisations**

- NB : Les constructions saisonnières  
(L. 432-1)

# Clarifier le code

## Regrouper les autorisations d'urbanisme

### 11 régimes d'autorisations :

1. Le permis de construire
2. Le permis de démolir,
3. L'autorisation pour les installations et travaux divers
4. L'autorisation d'aménager un terrain de camping
5. L'autorisation de stationnement de caravanes
6. L'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisir
7. L'autorisation de coupe et abattage d'arbres
8. L'autorisation de lotir
9. L'autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés
10. L'autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière
11. L'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski

### 5 régimes de déclarations :

1. La déclaration de travaux
2. La déclaration de clôture
3. La déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir
4. La Déclaration en cas de division de terrain non destinés à l'implantation des bâtiments
5. La déclaration de camping de moins de 6 tentes



### 3 régimes d'autorisations :

1. permis de construire
2. permis d'aménager
3. permis de démolir

### 1 régime de déclaration :

une déclaration préalable

# Le regroupement des demandes de permis

- ❖ Lorsqu'un projet prévoit à la fois des démolitions, des aménagements et des constructions, le demandeur peut choisir de demander un seul permis:
  - Le permis d'aménager peut autoriser les démolitions et les constructions
  - Le permis de construire peut autoriser les démolitions

# Unifier les procédures d'instruction, de contrôle

- Une procédure unique d'instruction : fin des différentes procédures d'instruction.
- Meilleure sécurité juridique en évitant les erreurs de procédure.

# LE PERMIS DE CONSTRUIRE

## DÉFINITION :

Le permis de construire est un **acte administratif** (décision individuelle) pris par **l'autorité administrative compétente** (ETAT, COMMUNE ou EPCI – art. L. 422-1, L. 422-2 et suivants du code de l'urbanisme) 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 2 ans. Il peut être prorogé d'un an.**

**NB : Le décret du 19 décembre 2008 avait porté à 3 ans la durée de validité des décisions d'urbanisme en cours de validité à la date de ce décret ainsi que celles prises jusqu'au 31.12.2010.**

- **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 du PC :**

**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. L111-3 du code rural...)
- **LES SERVITUDES D'UTILITE 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 déféré préfectoral (contrôle de légalité dans les communes compétentes).**

- **Le permis peut également faire l'objet d'un retrait (art. L. 424-5) :**
- *« La décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait.*
- *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire ».*

- **II. CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

- **LES 4 CRITÈRES DU CHAMP D'APPLICATION :**

- ⇒ **Les constructions nouvelles**

- ⇒ **Le changement de destination**

- ⇒ **La modification d'aspect extérieur**

- ⇒ **La création de surface de plancher**

# TRAVAUX DISPENSES DE TOUTE FORMALITE

- NI PERMIS, NI DECLARATION PREALABLE
- Cf. tableau
- NB : la dispense n'exonère pas les projets du respect des règles de fond (PLU, RNU, etc...)

- Circulaire du 3 février 2012 relative au calcul de la surface de plancher des constructions
- Ses incidences sur le champ d'application du permis de construire
- Voir tableau « constructions nouvelles et travaux sur constructions existantes »

# *LE PERMIS DE CONSTRUIRE*

- **III. L'EXAMEN PREALABLE DE LA DEMANDE**

# Schéma type de la procédure d'instruction

- Cf. doc. Joint.

# Le Guichet unique : la mairie

- **Le dossier doit être déposé en 4 exemplaires.**

## La Mairie DOIT :

- délivrer le récépissé du dépôt de la demande
- attribuer un numéro d'enregistrement
- procéder à l'affichage de l'avis de dépôt
- transmettre le dossier aux services préfectoraux  
(*décisions délivrées au nom la commune*)
- transmettre le dossier à l'A.B.F. dans les 8 jours  
(*Le cas échéant si périmètre concerné*)(1)

# 1. Le dossier est-il complet ? (art. R. 423-38 à R. 423-49)

- **LE 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 2ème 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 qui ne peut plus être suspendu.

- 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 de l'ensemble des pièces manquantes **en mairie**.
- Ces principes sont rappelés au pétitionnaire dans la lettre de demande de pièces manquantes.

- Rappel : En cas de majoration de **délai** , elle doit être notifiée **dans le mois de la réception du dossier** en mairie, dans le même courrier que la demande de pièces.
- **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**.

## 2. La composition de base du dossier

- *Certaines pièces sont à fournir en 5 exemplaires.*

Pièces à fournir	PC MI	Autres PC	Articles
Un plan de situation	X	X	R. 431-7a
Un plan de masse côté en 3d	X	X	R. 431-9
Un plan en coupe du terrain et de la construction	X	X	R. 431-10b
Une notice d'insertion	X	X	R. 431-8
Les plans des façades et toitures	X	X	R. 431-10b
Un document graphique d'insertion	X sauf si situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un PA	X sauf si situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un PA	R. 431-10c
Deux photographies	X sauf si situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un PA	X sauf si situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un PA	R. 431-10d

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

- Cf. formulaires de demande

# SURFACE DE PLANCHER et SURFACE TAXABLE

## FINALITES :

*La Surface de plancher ET la surface taxable sont déclarées 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.):
- **Déterminer :**
  - Le régime applicable à certaines constructions : permis de construire ou déclaration de travaux
  - Le recours obligatoire à un architecte, avec, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, l'obligation de vérifier également l'emprise au sol des constructions
  - L'obligation d'étude d'impact et d'enquête publique.

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

# Circulaire du 03 février 2012

- Relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions

# L'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE

**La loi du 3 janvier 1977 a créé une obligation de recours à un architecte pour l'établissement des projets de permis de construire (Art. L 431-2).**

**La réforme de la surface de plancher entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2012 a modifié la dérogation au recours obligatoire à l'architecte pour certaines constructions non agricoles.**

**Le décret n 2012-677 du 7 mai 2012, entré en vigueur le 8 mai dernier, modifie l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil. Désormais, seule l'emprise au sol des constructions prise en compte est celle « constitutive de surface de plancher ». Sont donc exclues du calcul les surfaces de garages, auvents par exemple.**

# Article R. 431-2 du code Urbanisme

- Conformément à l'article [1er du décret n 77-190 du 3 mars 1977](#), ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :
- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de [l'article R. 420-1](#), de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix 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 ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.
- La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article [L. 111-7](#) de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.
- 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.

# Les délais d'instruction

- **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 de la réception du dossier complet 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.**

- Tableau : les délais d'instruction

# LES CONSULTATIONS DE SERVICES EXTERIEURS

- **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*).**

## Article R\*423-50

Créé par [Décret n 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

« L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur ».

# Objectifs des consultations

- **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 des consultations

*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

# Les consultations obligatoires

- **1) Les consultations obligatoires donnant lieu a accord :**

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 a 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(e).

- règle de réciprocité : dérogation,
- toutes les servitudes d'utilité publique ne donnant pas lieu à autorisation
- avis des services fiscaux sur la valeur foncière(PLD, cession gratuite)

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

## Article R\*423-52

Créé par [Décret n 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

« L'autorité compétente consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions prévues au 2 de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9 ».

# 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(DDAF),
- présence de bâtiments générateurs de nuisances(DDASS),
- constructions dans les zones agricoles des P.L.U.,
- 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.**

# 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'utilités publique
- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) :  
*R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21*
- Dispositions relatives à l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier ), L.111-3 (reconstruction après sinistre), L.111-4 (desserte en réseaux)

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

- article *L 111-1-2 (constructibilité limitée)* sauf si carte communale approuvée
- tous les articles du R.N.U. : articles *R 111-2 à R 111-24*
- les dispositions de la carte communale avec application du R.N.U. (L 124-1)

## **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 111-18* (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 111-21* 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.(sauf ZPPAUP et PSMV)

# 1. Cas Particuliers

- **Outre les articles du R.N.U. ou du P.L.U., d'autres réglementations sont à prendre en compte le cas échéant :**

# **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 applicable dans les **secteurs sauvegardés**.

Les secteurs sauvegardés sont des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère historique, esthétique ou de la qualité architecturale des immeubles situés à l'intérieur.

## **L'article R.111-21 NE S'Y APPLIQUE PAS**

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

# **CONSTRUCTIONS COMPRISES DANS LES LOTISSEMENTS**

**Le lotissement vise à autoriser le découpage d'une propriété en vue de la construction dans un délai de 10 ans ; 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(non contestée) ou une attestation de desserte du lot délivrée par le lotisseur*. 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.

Pour l'application des règles lot par lot, voir l'article R.123-10-1 (Créé par [Décret n 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 3 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#))

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

**Toutefois, pendant un délai de 5 ans à compter de la DAACT, 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 (L 442-9) sauf cas particulier de demande de maintien des règles du lotissement par une majorité qualifiée des propriétaires.**

# La prise en compte d'autres réglementations

- Code de la construction et de l'habitation : ERP qui doit satisfaire aux règles d'accessibilité et de sécurité
- Code de la construction et de l'habitation : réglementation parasismique entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011.
- La réglementation thermique :

**Loi n 2010-788 du 12 juillet 2010 article 1er**

**Décret n 2011-544 du 18 mai 2011**

**Arrêté du 11 octobre 2011**

- **Attestation de prise en compte de la réglementation thermique à fournir au dépôt des permis de construire et avec la DAACT**
- **Pour les bâtiments de +1000 m<sup>2</sup>, document attestant de la réalisation d'une étude de faisabilité sur les approvisionnements en énergie, le système prévu à l'issue de l'étude de faisabilité ainsi que la valeur de la consommation en kilowattheure d'énergie primaire pour le système prévu et le coût annuel d'exploitation du système prévu.**
- **Etablie par : architecte, diagnostiqueur, bureau de contrôle, organisme de certification**

# Entrée en vigueur du dispositif :

- 28 octobre 2011 : demandes de PC portant sur les bâtiments de bureaux, enseignement, établissement d'accueil de la petite enfance, bâtiments à usage d'habitation en ANRU
- 1er janvier 2013 : toute demande de PC portant sur les bâtiments à usage d'habitation
- Concerne les bâtiments neufs ou partie nouvelle de bâtiment existant.

# LA DECISION :

# 1. LES AUTORITES COMPETENTES

# POUR STATUER

## Article L.422-1

Modifié par l'[Ordonnance n 2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

*« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :*

*a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ; lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, ce transfert est définitif ;*

*b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes.*

*Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi que les déclarations préalables sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt ».*

- **DANS LES COMMUNES COMPETENTES :**

La décision est prise par le maire au nom de la Commune (L.422-1) sauf dans les cas suivants, où, par exception aux dispositions du a de l'article [L. 422-1](#), l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur :

*a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales, de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires ;*

*b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;*

*c) Les travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article [L. 121-2](#) ;*

*d) Les opérations ayant fait l'objet d'une convention prise sur le fondement de l'article [L. 302-9-1](#) du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral prévu au même article ;*

*e) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital.*

*Lorsque la décision est prise par le préfet, celui-ci recueille l'avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.*

- **DANS LES COMMUNES AVEC P.L.U. APPROUVE OU CARTE COMMUNALE avec transfert de compétence :**

- Le maire peut déléguer son pouvoir à un membre du conseil Municipal
- Si le maire est intéressé à la délivrance du Permis, le Conseil municipal délègue un de ses membres pour délivrer le permis (L.422-7)

- **DANS LES COMMUNES SANS P.L.U. OU AVEC CARTE COMMUNALE SANS TRANSFERT (R.422-2), la décision est prise par le maire au nom de l'Etat** (sauf compétence du préfet au nom de l'Etat dans les 3 premiers cas visés ci-dessus) et sous le pouvoir hiérarchique du préfet.

***EXCEPTIONS* : La décision est prise par le préfet(1) dans les cas suivants :**

- Divergence d'avis entre le Maire et la D.D.E.
- Travaux soumis à autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites
- En cas d'évocation du dossier par le ministre chargé de la protection de la nature, des monuments historiques et des espaces protégés

**(NB : Le préfet peut déléguer sa signature au D.D.E. qui peut subdéléguer en tout ou partie à ses collaborateurs (sauf en cas de désaccord maire/DDE))**

# **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) :
  - Construction **dont le PC** est soumis à enquête publique en application du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 (enquête «type Bouchardeau» :rubriques 21 ,22 ,23 ,40 )
  - En cas de consultation de l'Assemblée de Corse
  - Projet ayant vocation à être classé dans le coeur d'un futur parc national
  - Travaux soumis à autorisation du ministre de la défense ou à autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles
  - Projet en périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit, Z.P.P.A.U.P. ou secteur sauvegardé si l'architecte des bâtiments de France a formulé un avis défavorable ou favorable mais assorti de prescriptions (\*)
  - Travaux sur Monuments Historiques (MH) inscrits ou immeuble adossé à MH classé
  - Evocation par le Ministre des sites ou des MH

(\*)*Dans ce cas l'A.B.F. adresse copie de son avis au demandeur en lui rappelant qu'il ne peut-être bénéficiaire d'un permis tacite.(en recommandé avec AR)(R.424-3)*

# **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 111-7* et suivants. 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 a statuer sont :

- travaux publics faisant l'objet d'une D.U.P. ou d'une prise en considération par la collectivité (*L 111-9, L 111-10*)
- travaux de nature compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un P.L.U. en cours d'élaboration ou de révision (*L 123-6*)
- travaux incompatibles avec une Z.A.C. ou un P.S.M.V., en cours d'élaboration (*L 311-2, L 313- 2*)
- travaux modifiant l'état des lieux ou l'aspect des espaces situés dans le coeur 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 (considérant de droit + considérant de fait).
- 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** 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 COMMENCES, 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**

Impôts sans contrepartie qui n'ont pas à figurer en prescription des arrêtés.

**- Taxe d'aménagement communale ou intercommunale à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012**

**- Taxe d'aménagement départementale**

**- V.D./P.L.D. (*L 112-1. et suivants*) pour les P.L.D. instaurés avant le 01/01/2000**

**- La redevance d'archéologie préventive**

## ☞ A CARACTERE NON FISCAL

Contrepartie financière ou en travaux

- **P.A.E.** (participation en programme d'aménagement d'ensemble ( L 332-9)
- **Raccordement a l'égout** (L 332-6-1 .2 a). *Remplacée par la PAC au 1<sup>er</sup> juillet 2012*
- **Aires de stationnement** (L 332-6-1.b et L 123-1-2)
- **Equipement public exceptionnel** (L 332-6-1.c et L 332-8)
- **Participation pour voirie et réseaux** (L 332-6-1 .2 d)
- **Cession gratuite** (L 332-6-1 .2 e)

## **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.

*NB : voir document joint concernant les taxes et participations*

# 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**
- **La prorogation du délai de validité**
- **Le transfert du permis de construire**

- **Le permis modificatif –imprime CERFA n 13411\*02**
- **Le permis de construire modificatif ne se conçoit que dans la mesure ou 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.(...)
- En cours d'instruction une demande de modification s'analyse en un nouveau dépôt de dossier.
- 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 a R 424-23) :
- **Le permis de construire (valable 2 ans – 3 ans depuis le décret du 19 décembre 2008 ) peut une seule fois être prorogé 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.
- **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\*02**
- **Lorsque la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis a 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 frappe de péremption.
  - permis de construire commerciaux soumis a C.D.E.C.
  - 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 Trésorerie Générale.
- **Les transferts partiels sont 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.
- Les trois cas de « disparition » du permis sont les suivants :
  - ☞ La péremption du permis (*R 423-17*),
  - ☞ L'annulation contentieuse du permis,
  - ☞ Le retrait du permis (*L 424-5*)

# La péremption du permis (R 423-17)

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

***Le délai de 2 ans ne court qu'à compter de la date où les travaux peuvent commencer en cas de différé de travaux(R424-20)***

- Le permis de construire est également périmé si, passé le délai de 2 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 (L 480-13) jusqu'au prononcé d'une décision de justice irrévocable.

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

## Article L. 600-2

*« Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire ».*

# 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'arrête 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 24 de la loi du 12 avril 2000. 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 421-39)

- **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 ne commence à courir à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain (R 600-2)**
  
- **L'affichage sur le terrain :**
  - De manière visible (et lisible-A.424-4)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 :**
  - Des lors qu'il a été délivré, le dossier de permis de construire peut être consulté sans limite dans le temps par toute personne intéressée (voir aussi la loi 78-753 du 17 juillet 1978)
  
- **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

## 2 - L'ÉXECUTION ET LE CONTROLE 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, signé par l'architecte ou l'agréé en architecture ayant dirigé les travaux.
  - La D.A.A.C.T. est complétée par l'attestation relative au respect des règles d'accessibilité (sauf logement réalisé pour soi-même) et par l'attestation du contrôleur technique sur la prise en compte des règles parasismiques et paracycloniques.
  - La D.A.A.C.T. déclare l'achèvement des travaux et atteste de leur conformité à l'autorisation.

# LE CONTRÔLE DES TRAVAUX

## *(R 462-6 et suivants )*

- **LA VISITE DE CONTRÔLE OU RECOLEMENT :**
- **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 est obligatoire dans les cas suivants :**
  - Pour les travaux concernant un monument historique inscrit ou situés dans un secteur sauvegardé ou un site inscrit ou 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 coeur d'un parc national.
  - Dans les secteurs couverts par un plan de prévention des risques (dans certains cas)

- **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
- Le contentieux Administratif
- Le contentieux Civil
- Cf. doc. joint