

L'ABC du P. C.



Petit guide
d'instruction
des permis de
construire

P R E A M B U L E

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

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

Sa mise à jour résulte de la mise en œuvre de la réforme ADS au 1^{er} octobre 2007.

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS.....	page 4
LE CHAMP D'APPLICATION.....	page 5
L'EXAMEN du caractère complet du dossier.....	page 8
LES SURFACES HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE.....	page 10
L'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE.....	page 11
LE DÉLAI D'INSTRUCTION.....	page 12
LES CONSULTATIONS.....	page 13
L'EXAMEN TECHNIQUE DU PROJET.....	page 15
LA DÉCISION.....	page 19
LES EFFETS DU PERMIS (taxes et autres contributions).....	page 23
L'ÉVOLUTION DU PERMIS.....	page 27
LA DISPARITION DU PERMIS.....	page 28
LES FORMALITÉS POSTÉRIEURES.....	page 29
LE CONTENTIEUX.....	page 31
SCHÉMA TYPE D'INSTRUCTION.....	page 33
SIGLES COURAMMENT EMPLOYÉS EN URBANISME.....	page 34

GÉNÉRALITÉS

DÉFINITION

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

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

Sa durée de validité est de 2 ans

CONDITIONS

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

OBJET

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

- LES REGLES D'URBANISME

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

- LES SERVITUDES D'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 déferé préfectoral (contrôle de légalité dans les communes compétentes). Pour le retrait, cf. page 28)

LE CHAMP D'APPLICATION

LES 4 CRITÈRES DU CHAMP D'APPLICATION

- constructions nouvelles
- changement de destination
- modification d'aspect extérieur
- création de surface de plancher

1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES SOUMISES A FORMALITÉ

Principe : toujours PC sauf.....

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	
L 421-1 - L 421-4 R 421-1 - R 421-9	Permis de construire	Déclaration préalable
	Constructions > 20 m ² SHOB	Constructions avec SHOB >2m ² et ≤ 20 m ² Constructions autres qu'éoliennes si H>12m et SHOB de 0 à 2 m ²
	<u>Piscines non couvertes ou avec couverture fixe ou mobile < 1,80 mètre :</u>	
	si bassin > 100m ²	si bassin > 10m ² et ≤ 100m ²
	<u>Ligne électrique :</u>	
	≥ 63000 volts	< 63000 volts
	Permis de construire : Eoliennes dont hauteur de mât et de nacelle au-dessus du sol ≥ 12 mètres Piscines couvertes avec couverture fixe ou mobile ≥ 1,80 mètre de hauteur	
	Déclaration préalable : - Châssis et serres H> 1,80 et < ou = 4 mètre de haut, et surface < ou = 2000m ² - Habitations légères de loisirs sur terrain autorisé > 35m ² de SHON - Murs ≥ 2 mètres	
R 421-10	En secteur sauvegardé : ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale	
R 421-11	- En secteur sauvegardé, sites classés, réserve naturelle, cœur de parc national : * Murs, quelle que soit leur hauteur * Constructions de 0 à 20 m ² de SHOB quelle que soit la hauteur	
R 421-12	- Clôtures dans secteur délimité par un PLU ou par DCM, site inscrit ou classé, abords de monument historique et ZPPAUP	

2 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES SOUMIS À FORMALITÉ

Principe : pas d'autorisation, sauf.....

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux									
L 421-1 - L 421-4 R 421-13	<i>Ne s'applique pas aux travaux d'entretien ou de réparations ordinaires</i>									
R 421-14 - R 421-17	<p>1) Travaux sans changement de destination</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Permis de construire</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Déclaration préalable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> - Modification de volume et percement ou agrandissement d'ouverture sur mur de façade - Création de SHOB >20 m² </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> - Ravalements et travaux entraînant un changement d'aspect extérieur - Création de SHOB ≤ 20 m² et > 2 m² - Travaux transformant plus de 10m² de SHOB en SHON - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié par la commune </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>En secteur sauvegardé :</u></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> - Immeuble protégé ou identifié par un PSMV approuvé : Modification des structures porteuses ou de la répartition des volume </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> - PSMV non approuvé ou mis en révision : Travaux intérieurs des immeubles </td> </tr> </tbody> </table>		Permis de construire	Déclaration préalable	<ul style="list-style-type: none"> - Modification de volume et percement ou agrandissement d'ouverture sur mur de façade - Création de SHOB >20 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Ravalements et travaux entraînant un changement d'aspect extérieur - Création de SHOB ≤ 20 m² et > 2 m² - Travaux transformant plus de 10m² de SHOB en SHON - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié par la commune 	<u>En secteur sauvegardé :</u>		<ul style="list-style-type: none"> - Immeuble protégé ou identifié par un PSMV approuvé : Modification des structures porteuses ou de la répartition des volume 	<ul style="list-style-type: none"> - PSMV non approuvé ou mis en révision : Travaux intérieurs des immeubles
Permis de construire	Déclaration préalable									
<ul style="list-style-type: none"> - Modification de volume et percement ou agrandissement d'ouverture sur mur de façade - Création de SHOB >20 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Ravalements et travaux entraînant un changement d'aspect extérieur - Création de SHOB ≤ 20 m² et > 2 m² - Travaux transformant plus de 10m² de SHOB en SHON - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié par la commune 									
<u>En secteur sauvegardé :</u>										
<ul style="list-style-type: none"> - Immeuble protégé ou identifié par un PSMV approuvé : Modification des structures porteuses ou de la répartition des volume 	<ul style="list-style-type: none"> - PSMV non approuvé ou mis en révision : Travaux intérieurs des immeubles 									
	<p>2) Travaux avec changement de destination</p> <ul style="list-style-type: none"> - Référence aux destinations listées à l'article R 123-9 : <ul style="list-style-type: none"> * Habitation * Hébergement hôtelier * Bureaux * Commerce * Artisanat * Industrie * Exploitation agricole ou forestière * Entrepôt * Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Permis de construire</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Déclaration préalable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment</td> <td style="text-align: center;">Autres travaux ou pas de travaux</td> </tr> </tbody> </table>		Permis de construire	Déclaration préalable	Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment	Autres travaux ou pas de travaux				
Permis de construire	Déclaration préalable									
Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment	Autres travaux ou pas de travaux									
R 421-16	3) Travaux sur immeuble inscrit : Permis de construire									

3 - TRAVAUX DISPENSÉS DE TOUTE FORMALITÉ AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME (Ni permis, ni déclaration préalable)

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux
L 421-1 – L 421-4 L 421-5 - R 421-1	
R 421-2(1)	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions inférieures à ≤ 2 m² de SHOB et < 12 mètres de hauteur au-dessus du sol - Eoliennes dont hauteur de mât et de nacelle au-dessus du sol < 12 mètres - Habitations légères de loisirs sur terrain aménagé ≤ 35m² de SHON - Piscines non couvertes dont bassin ≤ 10m² - Châssis et serres h $\leq 1,8$m. de haut, quelle que soit la surface - Caveaux et monuments funéraires dans les cimetières - Murs < 2 mètres au-dessus du sol - Mobilier urbain - clôtures agricoles ou forestières- - clôtures hors zones R.421-12
R 421-3(1)	<ul style="list-style-type: none"> - Murs de soutènement - Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale
R 421-4	<ul style="list-style-type: none"> - Canalisations, lignes ou câbles souterrains
R 421-5 à R 421-7	<p>Constructions temporaires compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, limité à 3 mois <u>sauf</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 jours : Constructions situées en site classé, en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité et en périmètre protégé par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent. - 1 an : Relogement d'urgence des victimes de catastrophe - 1 année scolaire : Classes démontables - Pendant toute la durée du chantier : Installations de chantier ou pour la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction - 1 an : Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou équipements existants si situé à moins de 300 mètres du chantier (3 mois en site classé, en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité et en périmètre protégé par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent) - 1 an : Constructions pour manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive (3 mois en site classé et en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité)
R 421-8	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions nécessitant le secret pour des motifs de sécurité

(1) sauf sites classés et secteurs sauvegardés

Rappel : la dispense n'exonère pas les projets du respect des règles de fond(PLU, RNU, etc...)

L'EXAMEN PRÉALABLE DE LA DEMANDE

Le dossier doit être déposé en 4 exemplaires
Guichet unique : LA MAIRIE

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 ? (articles R 423-38 à R 423-49)

TRAITEMENT DES DOSSIERS INCOMPLETS

- L'autorité compétente dispose d'un **déla**i d'un mois ^(*) pour demander au pétitionnaire, en une seule fois et de manière exhaustive, les pièces manquantes (voir R.423-40 pour un 2^{ème} courrier annulant le précédent)
- Si des pièces manquantes sont réclamées **après ce délai**, cela n'a pas de conséquence sur l'application du délai d'instruction qui ne peut plus être suspendu.

- Le pétitionnaire dispose d'un **déla**i de trois mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, naît une **décision tacite de rejet** (enregistrée comme telle automatiquement par ADS2007).
- Le **déla**i 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 **déla**i, 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**.

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

2 - Composition de base du dossier

(1) certaines pièces sont à fournir en 5ex

Pièces à fournir	PC maison individuelle	Autres PC	Articles du code
Un plan de situation	X	X	R 431-7a
Un plan de masse côté en 3 dimensions	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 permis d'aménager)		R 431-10c
2 photographies			R 431-10d

(1).R.423-2 : un exemplaire supplémentaire à réclamer au titre des sites classés (pour transmission directe à Préfet), pour l'ABF s'il est concerné, ainsi qu'en cas d'autorisation du Ministre de la Défense-2ex supplémentaires en cas de parc national

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

	PC maison individuelle	Autres PC	Articles du code
Démolition	Justificatif du dépôt de la demande de permis de démolir		R 431-21
Défrichement	Courrier du préfet attestant que la demande d'autorisation de défricher est complète		R 431-19
Respect des règles parasismiques et paracycloniques	Attestation d'un contrôleur technique		R 431-16b
Monument historique ou travaux sur construction existante située en périmètre protégé	Notice d'insertion de l'article R431-8 complété par les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux		R 431-14
Etablissement recevant du public (accessibilité et sécurité incendie)		Plans et documents permettant aux commissions de donner leur avis	R 431-29 R. 421-30
Dérogation au CCH dans un ERP		Demande	R 431-31
Etude d'impact		Etude d'impact ou notice	R 431-16a
Installation classée		Justificatif de dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration au titre des installations classées	R 431-20
CDEC ou création d'une salle de spectacle cinématographique		Attestation du préfet que le dossier de demande est complet	R 431-27 et R 431-28
Domaine public ou en surplomb du domaine public	Accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public		R 431-13
Plan de prévention des risques	Attestation que les études ont été faites		R 431-16c
Emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application d'un document d'urbanisme	Tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés		R 431-16-1
Dépassement de COS si construction de logements sociaux	Informations complémentaires		R 431-17
Dépassement de COS si performance énergétique	Attestation des critères de performance		R 431-18
Lotissement	Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot		R 431-22a
	Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot si l'ensemble des équipements du lotissement n'est pas achevé.		R 431-22b
Permis groupé (division avant l'achèvement de l'ensemble du projet)		Plan de division du terrain + le cas échéant le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires	R 431-24
ZAC	Cahier des charges, qui fixant les prescriptions imposées la réalisation de la zone		R431-23b
	Convention fixant la participation au coût des équipements de la zone		
Aires de stationnement	Le plan de situation du terrain des aires de stationnement réalisées ailleurs que sur le terrain du projet et plan des constructions et aménagements correspondants OU La promesse synallagmatique de concession ou acquisition		R 431-26
Servitude de cours communes	Contrat ou décision judiciaire		R 431-32
Transfert de COS	Contrat ayant procédé au transfert		R.431-33
Gestion du COS dans le temps	Indication SHON et date de division		R431-15
Projet en zone littorale L.146-6	Notice justifiant le respect des critères du R.146-2		R.431-16-e)
Dépassement de PLD	Valeur du terrain		R.431-25
Etude de sécurité publique	Joindre l'étude		R.431-16-f)

LES SURFACES HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

(L 112-1, R 112-1, R 112-2)

DÉFINITIONS

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

La S.H.O.B. est égale :

- **A la somme** des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façade («hors oeuvre») et au niveau supérieur du plancher
- **Y compris :**
 - combles et sous-sols, aménageables ou non
 - balcons, loggias
 - toitures-terrasses, même inaccessibles
- **Non compris les éléments ne constituant pas de la surface de plancher (circ.12.11.99) :**
 - terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée
 - saillies à caractère décoratif (acrotères,...)
 - vides ne constituant pas de surface de plancher (trémies d'escalier ou d'ascenseur, rampes d'accès...)

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

La S.H.O.N. est égale à la S.H.O.B. après déduction de :

- Surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture < 1,80m)
- Surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée (cf. circulaire du 27 juillet 1999)
- Surfaces des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, à caractère commercial ou non.
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (*décret du 26/12/2000*)
- Surface égale à 5 % de la S.H.O.N. affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux)
- Déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles d'habitation, dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène
- Déduction de 5 m² pour les logements individuels ou collectifs respectant les règles d'accessibilité aux personnes handicapées

FINALITES (la SHON est déclarée par le demandeur sous sa responsabilité)

1- APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME :

- **Mesurer l'importance d'une construction** et déterminer les besoins qui y sont liés (par exemple places de stationnement)
- **Calculer la densité d'une construction** ou d'une opération sur un terrain par l'intermédiaire du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.):
- **Déterminer :**
 - Le régime applicable à certaines constructions : permis de construire ou déclaration de travaux
 - Le recours obligatoire à un architecte
 - L'obligation d'étude d'impact et d'enquête publique.

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

L'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE

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

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

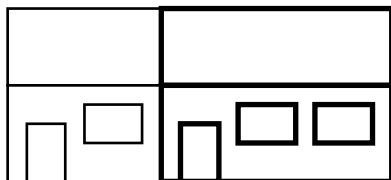
- **constructions existantes** quand le projet ne comporte aucune modification de l'aspect extérieur
- **serres de production** dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la S.H.O.B. n'excède pas 2 000 m²

La loi sur l'architecture s'applique aux:

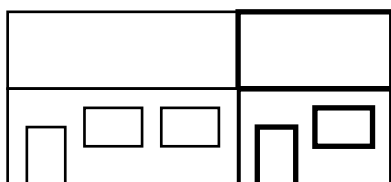
- **personnes morales:**
Toutes demandes de P.C. présentées par des personnes morales, y compris les GAEC, excepté les EARL à associé unique
- **personnes physiques** (compris EARL à associé unique) :
 - Dans tous les cas si le pétitionnaire construit pour autrui
 - Dans certains cas si le pétitionnaire construit pour lui-même :
 - * Constructions à usage non agricole dont la S.H.O.N. est > 170 m²
 - * Constructions à usage agricole dont la S.H.O.B. est > 800 m²

Extension de constructions existantes :

Recours obligatoire à l'architecte :

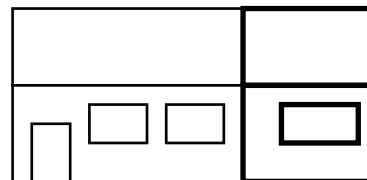


S.H.O.N. existante + S.H.O.N. créée > 170 m² (2)
(Conseil d'Etat – 30 mai 2007 – n° 292741)

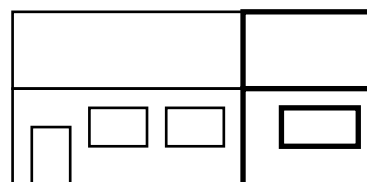


S.H.O.N. existante > 170 m² (2) quelle que soit la S.H.O.B. ou la S.H.O.N. créée (sauf cas D.P.)

Pas de recours obligatoire à l'architecte :



S.H.O.N. existante > 170 m²
S.H.O.B. créée ≤ 20 m²
Déclaration préalable non soumise à la loi architecture



S.H.O.N. existante < 170 m² + S.H.O.B. créée > 20m²
quelle que soit la S.H.O.B. créée, elle ne porte pas la S.H.O.N. existante au-delà du seuil de 170 m²

- (1) Architecte, agréé en architecture ou titulaire du récépissé de 1977 et inscrit à ce titre sur l'annexe de l'annuaire de l'Ordre. (pas de vérification à ce titre)
(2) ou 800 m² de S.H.O.B. pour les constructions à usage agricole ou conchylicole.

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

LE DÉLAI 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.

Nature du projet ou des travaux		Délai	Consultation obligatoire au titre d'une autre législation	Consultation d'une commission départementale ou régionale	Recours contre avis ABF	Autorisation défrichement Majoration par le préfet	Recours contre avis CDEC	Délai maximum
Maisons individuelles		2 MOIS	+ 1 mois	+ 2 mois				4 MOIS
Autres projets		3 MOIS						5 MOIS
* Projet relatif à un monument historique inscrit ou à un immeuble adossé à monument historique classé		6 MOIS				+ 3 mois		9 MOIS
* Projet situé dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un secteur sauvegardé dont le PSMV n'est pas approuvé								
* Etablissement recevant du public								10 MOIS
* Immeuble de grande hauteur								
Projet soumis à autorisation de défrichement	sans enquête publique	7 MOIS				+ 3 mois		1 AN
	avec enquête publique	9 MOIS						
Projet soumis à autorisation de la commission départementale d'équipement commercial		7 MOIS				+ 4 mois		11 MOIS
Travaux dans le cœur d'un parc national	avec autorisation spéciale	5 MOIS						5 MOIS
	sans autorisation spéciale	6 MOIS						6 MOIS
Projet soumis à consultation d'une commission nationale ou de l'assemblée de Corse		6 MOIS						6 MOIS
Travaux soumis à autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites		1 AN						1 AN
Projet évoqué par ministres chargés de la nature, monuments historiques ou sites		1 AN						1 AN
Projet soumis à enquête publique (*)		2 MOIS à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport d'enquête						

NB : Un même projet peut être concerné par plusieurs des cas de figure cités ci-dessus. Il convient alors de retenir le délai de base le plus long.

(*) *Concerne notamment :*

* Dans communes non dotées d'un PLU : Permis créant plus de 5000 m² de SHOB nouvelle ou création de plus 200 nouveaux emplacements dans terrains de camping

* Immeubles à usage d'habitation ou de bureau d'une hauteur ≥ 50 m

* Création d'une SHON nouvelle à usage de commerce > 10 000 m²

* Eoliennes dont la hauteur du mât > 50 mètres

LES CONSULTATIONS

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

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

OBJECTIFS

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

- sa nature
- sa localisation

Permettre à des autorités administratives diverses de :

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

EFFETS

La consultation peut être :

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

I- LES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES :

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

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

- 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)

II - LES CONSULTATIONS non prévues :

Opportunité des consultations facultatives :

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

Nature des problèmes justifiant ces consultations

- projet pouvant porter atteinte à un EBC(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.

CONSULTATIONS OBLIGATOIRES : accord sauf cas signalé par un(*)

OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	DÉLAI D'INSTRUCTION	PERMIS TACITE ?
PERIMETRE DE PROTECTION D'UN ÉDIFICE CLASSÉ OU INSCRIT R 425-1	A.B.F.	PD : 2 mois PC,PA : 4 mois (R 423-67)	PD : Droit commun + 1 mois (R 423-24) PC, PA : 6 mois (R 423-28 b)	PC et PA : OUI sauf avis défavorable de l'ABF ou assorti de prescriptions (R 424-3)
Z.P.P.A.U.P. R 425 2		Tous permis : 2 mois (R 423-67)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	
SECTEUR SAUVEGARDE R 423 54		PD : 2 mois PC,PA : 4 mois si PSMV non approuvé (R 423-67)	Droit commun + 1 mois (R 423-24) PC,PA : 6 mois si PSMV non approuvé (R 423-28 b)	
SITE INSCRIT R 425-18 - R 425-30	A.B.F. (*)	2 mois (R 423-67) Les travaux ne peuvent débuter avant 4 mois à/c du dépôt du dossier (R 425-30)	Droit commun + 1 mois (R423-24)	PD en site inscrit : NON (R 425-18)
IMMEUBLE INSCRIT OU IMMEUBLE ADOSSÉ A UN IMMEUBLE CLASSÉ R 425-16	Préfet de Région	4 mois (R 423-66)	6 mois (R 423-28 a)	NON (R 424-2 c)
RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF		3 mois (R 423-68)	Droit commun + 3 mois (R 423-35)	NON (R 424-3)
SITE CLASSÉ OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT R 425-17	accord exprès ministre après avis de la CDNPS	2 mois pour l'avis ABF (R 423-67)	1an (R 423-31)	NON (R 424-2 a)
OBSTACLE A NAVIGATION AÉRIENNE - R425-9	Ministres chargé de l'aviation civile et de la Défense	2 mois (R 423-63)	1 an (R 423-31)	
PROXIMITÉ OUVRAGE MILITAIRE - R 425-7 POLYgone D'ISOLEMENT R 425-8	Ministre chargé de la Défense	1 mois (R.423-59)		
ZONE DES 100m A PROXIMITÉ D'UN CIMETIERE TRANSFÉRÉ R 425-13	Maire	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R423-24)	OUI
TERRAIN DE CAMPING - R 423-55	C.D.A.T.(*)	2 mois (R 423-60)	Droit commun +2 mois (R 423-25)	
ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (Accessibilité-incendie) R 425-15	C.C.D.S.A.	2 mois dérogation Préfet 3 mois (R 423-60)	6 mois (R423-28 c et d)	
IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR – R 425-14	Préfet	5 mois (R 423-71)		
SITES ARCHEOLOGIQUES R 425-31	D.R.A.C.	1 ou 2 mois (R 423-69)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)	
TRAVAUX AU COEUR D'UN PARC NATIONAL	Préfet ou Directeur du Parc	3 ou 5 mois (R 423-62)		
PROJET EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE DANS COMMUNES SANS P.L.U. – R 425-20	Chambre d'agriculture C.D.O.A.	2 mois (R 423-64)		
PROJET DE NATURE À PORTER ATTEINTE À UNE ZONE A.O.C.	Ministre de l'agriculture	3 mois (R 423-65)		
CREATION OU MODIFICATION D'UN ACCES - R 423-53	Service gestionnaire de la voie (*)	Droit commun	Droit commun	
PARTIE DE LA COMMUNE NON COUVERTE PAR UN PLU	Préfet (L 422-5) « avis conforme »			
PÉRIMÈTRE DE SURSIS À STATUER NON CRÉÉ PAR LA COMMUNE				
DÉROGATION À LA RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ- L.111-3 CODE RURAL	Chambre d'agriculture(*)	1 mois	+ 2 mois	
CESSION GRATUITE-R.424-7	Services fiscaux	1 mois	Droit commun	oui

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)

2 - 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

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 R.123-10-1.

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.

LE TERRAIN EST-IL CONSTRUCTIBLE?			
OBJET DES ARTICLES	COMMUNES AVEC P.L.U. OPPOSABLE OU CARTE COMMUNALE	COMMUNES SANS P.L.U. OPPOSABLE	OBSERVATIONS
<p>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES (1)</p> <p>-----</p> <p>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS SPECIALES</p> <p>-----</p> <p>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DE SOL INTERDITES</p>	<p>Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol sont en général régies par les articles 1 et 2 des P.L.U.</p>	<p>Code de l'Urbanisme : Article L 111-1-2</p> <p>En dehors des parties actuellement urbanisées (P.A.U.) des communes, seules sont autorisées :</p> <p>1) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.</p> <p>2) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt général.</p> <p>3) Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.</p> <p>4) Toutefois les constructions ou installations autres que celles ci-dessus énumérées peuvent être autorisées sur demande motivée du Conseil municipal, justifiée par l'intérêt de la commune, sous réserve de ne pas porte atteinte à d'autres intérêts publics (voir page ci-contre).</p>	<p>La première tâche de l'instructeur consiste à localiser le projet et à vérifier que le secteur de la commune où est situé le terrain a vocation à recevoir le type de construction demandé.</p> <p>Le terrain peut être couvert en partie par un E.B.C. (Espace Boisé Classé) ou faire l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p><i>(N.B. : Dans les communes sans P.L.U. opposable mais dotées d'une carte communale, la constructibilité est déterminée par le zonage de ce document).</i></p> <p>Le terrain peut également être inconstructible s'il est situé à moins de 75 ou 100 m des axes routiers importants en application de l'article L 111-1-4 (article 52 de la loi Barnier).</p> <p><i>Enfin, certaines servitudes d'utilité publique peuvent réduire la constructibilité du terrain (exemple : plans de prévention des risques)</i></p>
<p>TERRAINS EXPOSÉS A UN RISQUE OU A DES NUISANCES GRAVES (BRUIT, INONDATION, EROSION, ÉBOULEMENT, AFFAISSEMENT...)</p>	<p>R.N.U. : R 111-2</p>	<p>R.N.U. : R 111-2 - R 111-3</p>	<p>Concernes aussi bien les riverains de la construction projetée que les utilisateurs de celui-ci.</p>

(1) : la reconstruction après sinistre et la restauration de bâtiments délabrés sont régies par l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

LE TERRAIN EST-IL ÉQUIPÉ? (voir aussi l'article L 111-4)			
<p>ACCES ET VOIRIE</p>	<p>P.L.U. : Article 3 R.N.U. : R 111-2</p>	<p>R.N.U. : R 111-5</p>	<p>Le terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage. La voie de desserte et l'accès doivent présenter des caractéristiques (largeur, structure...) suffisantes pour répondre aux besoins du projet et aux impératifs de sécurité.</p>
<p>DESSERTE EN EAU</p>	<p>P.L.U. : Article 4</p>	<p>R.N.U. : R 111-8 - R 111-9 R 111-10 - R 111-11</p>	<p>Si le terrain est desservi par un réseau collectif, la construction devra s'y raccorder. A défaut, une alimentation autonome (ex : puits) pourra être acceptée sous certaines conditions respectant la salubrité publique (pollution, potabilité...).</p>
<p>DESSERTE EN ASSAINISSEMENT</p>	<p>P.L.U. : Article 4</p>	<p>R.N.U. : R 111-8 - R 111-10 R 111-11 - R 111-12</p>	<p>Si le terrain est desservi par un réseau collectif, la construction devra s'y raccorder. A défaut, un assainissement autonome pourra être admis si les caractéristiques du terrain et la nature du sous-sol le permettent.</p>

LE PROJET EST-IL CONFORME AUX REGLES D'URBANISME ?			
OBJET DES ARTICLES	COMMUNES AVEC P.L.U. OPPOSABLE OU CARTE COMMUNALE	COMMUNES SANS P.L.U. OPPOSABLE	OBSERVATIONS
CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	P.L.U. : Article 5	Néant	Précise si le terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale en cas d'assainissement individuel ou pour des raisons de paysage ou d'urbanisme.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	P.L.U. : Article 6	R.N.U. : R 111-17 - R 111-20 + L.111-4	Distance minimale par rapport à l'alignement ou l'axe des voies. <i>NB : l'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.</i>
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	P.L.U. : Article 7	R.N.U. : R 111-18 - R 111-19 R 111-20	Distance minimale à respecter par rapport aux limites des terrains contigus appartenant aux propriétaires voisins.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	P.L.U. : Article 8	R.N.U. : R 111-16 - R 111-20	Distance minimale à respecter entre les constructions édifiées sur une même terrain.
EMPRISE AU SOL	P.L.U. : Article 9	NÉANT (sauf campings et PRL cf A.111-7 et 8	Surface maximale qui sur un terrain peut être couverte par une construction. L'emprise au sol est schématiquement la projection sur le sol d'un bâtiment
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	P.L.U. : Article 10	R.N.U. : R 111-17 - R 111-18 R 111-19 - R 111-20 - R 111-22	La hauteur du projet s'apprécie par rapport au terrain naturel avant travaux.
ASPECT EXTÉRIEUR	P.L.U. : Article 11 R.N.U. : R 111-21	R.N.U. : R 111-21 - R 111-23 R 111-24	La construction doit s'intégrer dans son environnement et ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lequel elle s'implante.
STATIONNEMENT DES VÉHICULES	P.L.U. : Article 12	R.N.U. : R 111-4 +L.123-1-2 et 1-3	Aires de stationnement nécessitées par les besoins du projet. Leur emplacement doit être indiqué sur le plan de masse.
ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	P.L.U. : Article 13	R.N.U. : R 111-7- R 111-24	Plantations et espaces verts à conserver ou à créer
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	P.L.U. : Article 14	NÉANT	Le C.O.S. détermine le nombre maximum de m ² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) pouvant être construit sur un terrain ex : pour un COS de 0.5 sur un terrain de 1000 m ² , il pourra être construit : 1000 m ² x 0.5 = 500 m ² de S.H.O.N.

LE PROJET PORTE-T-IL ATTEINTE A D'AUTRES INTERETS PUBLICS ?			
SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE	R.N.U. : R 111-2	R.N.U. : R 111-2 - R 111-3	Le projet ne doit pas comporter de risques de nuisances graves pour son environnement ou y être exposé (ex : une activité polluante à proximité d'une zone d'habitat).
PROTECTION DES SITES ET VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES	R.N.U. : R 111-4	R.N.U. : R 111-4	Loi du 17 janvier 2001 Décret du 3 juin 2004
PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE L'ENVIRONNEMENT	R.N.U. : R 111-15	R.N.U. : R 111-14- R 111-15	Le projet doit respecter les espaces naturels, agricoles et l'environnement en général.
SURCROIT DE DÉPENSES PUBLIQUES	Néant	R.N.U. : R 111-13	Le projet ne doit pas nécessiter des dépenses en équipements publics ou en fonctionnement de services publics hors de proportions avec les ressources de la commune.

Rappel : pour l'application des règles lot par lot en lotissement ou en permis groupé, voir R.123-10-1.

LA DÉCISION

1 - LES AUTORITÉS COMPÉTENTES POUR STATUER

DANS LES COMMUNES COMPÉTENTES

(L 422-1)

La décision est prise par le maire au nom de la Commune ?

sauf

♣ans les cas suivants où elle est prise par Préfet au nom de l'Etat(1):

- **Constructions réalisées pour le compte de l'Etat**, de la Région, du Département, de la collectivité de Corse, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales
- **Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie** non destinée à une utilisation directe par le demandeur (R422-2)
- **Installations nucléaires** de base (R 422-2)

♣ans les cas suivants où elle est prise par le maire au nom de l'ETAT

- **Travaux, constructions et installations à l'intérieur des périmètres d'intérêt national** (L 121-2)
- **Logements sociaux faisant l'objet d'une convention au titre d'un P.L.H.** (L 302-9-1 du C.C.H.)
- **Logements construits par des sociétés de construction dont l'ETAT détient la majorité du capital** (L.422-2)

DANS LES COMMUNES AVEC P.L.U. APPROUVÉ 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 P.C, le Conseil municipal délègue un de ses membres pour délivrer le P.C.(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

(1)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 cœur 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 assorti de prescriptions (*)
- Travaux sur MH inscrits ou immeuble adossé à MH classé
- évocation 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 à 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 cœur d'un futur parc national (L. 331-6 du code de l'environnement)

4 - LA RÉDACTION DE L'ARRÊTÉ

A - Le cadre de présentation de la demande

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

B - Les visas

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

C - La motivation

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

Les «Considérant» constituent l'exposé des motifs de la décision et justifient son sens. Ils doivent permettre à celui qui lit la décision de connaître à la fois la règle de droit utilisée et son application concrète au cas considéré (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 COMMENCÉS, LE TITULAIRE DU PERMIS DOIT :

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

LES TAXES ET AUTRES CONTRIBUTIONS

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

A CARACTERE FISCAL

(impôt sans contrepartie)

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

- **T.L.E.** (art. 1585.A du C.G.I.) non cumulable avec PAE
- **T.D./C.A.U.E.** (art. 1599.B du C.G.I.)
- **T.D./E.N.S.** (L 142-2)
- **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** (article L 524-1 et suivants du Code du patrimoine)

A CARACTERE NON FISCAL

(contrepartie financière ou en travaux)

- **P.A.E.** (participation en programme d'aménagement d'ensemble (L 332-9)
- **Raccordement à l'égout** (L 332-6-1 .2°a)
- **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.

1 - TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT ET AUTRES TAXES D'URBANISME (Caractère fiscal)

	TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT L 332-6 du Code de l'Urbanisme Code Général des Impôts	TAXE DEPARTEMENTALE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES (L 142-1 et suivants - R 142-1)
CHAMP GÉOGRAPHIQUE	<u>Exigible :</u> - De plein droit dans les communes de 10 000 habitants et plus, sauf renonciation par délibération - Par délibération dans les autres communes	- Instituée par délibération du Conseil général - S'applique à l'ensemble des communes ou aux seules communes en périmètres sensibles"
BÉNÉFICIAIRE	La Commune	Le Département
FAIT GÉNÉRATEUR	Le permis de construire exprès ou tacite ou le procès-verbal constatant une infraction à la législation sur le permis de construire ou la déclaration de travaux s'il y a création de SHON.	Idem T.L.E.
TAUX OU COEFFICIENT	Variable selon les communes mais uniforme sur tout le territoire communal Fixé par délibération du Conseil municipal. Peut varier de 1 à 5% Peut être différent selon les catégories de valeur forfaitaire au m ² (<i>délibération du Conseil municipal</i>)	Uniforme sur tout le département Fixé par délibération du Conseil général. Peut varier de 0 à 2% Peut être différent selon les catégories de valeur forfaitaire au m ² (<i>voir délibération</i>)
EXONERATIONS DE PLEIN DROIT	A - Constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique et non productives de revenus (<i>art. 317bis du C.G.I.</i>) B - Reconstructions de bâtiments sinistrés (ou sous certaines conditions (<i>art. 1585D du C.G.I.</i>) C - Aménagements prescrits par un PPRN ou un PPRT D - Constructions édifiées dans les Z.A.C. lorsque le coût d'un minimum d'équipements est mis à la charge des constructeurs (<i>art. 317quater du C.G.I.</i>) E - Constructions réalisées dans les lo- tisements autorisés avant la loi du 29 janvier 1993 lorsqu'il y a eu participation forfaitaire (<i>art. 1585C du C.G.I.</i>) F - Constructions édifiées dans les P.A.E. (<i>article 1585C du C.G.I.</i>)	- Les cas A, B et C d'exonération de la T.L.E. ainsi que : - Bâtiments à usage agricole ou forestier lié aux exploitations - Bâtiments édifiés par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leur bien exproprié - Immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
EXONERATIONS FACULTATIVES (Délibération du bénéficiaire)	A - Locaux d'habitation à usage social édifiés par les organismes d'H.L.M. ou par les S.E.M. définies par la loi 83-597 du 07/07/1983 B - Bâtiments édifiés par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leur bien exproprié C - Garages à usage commercial D - Bâtiments à usage agricole créateurs de S.H.O.N	- Le cas A d'exonération facultative de la T.L.E. - Locaux artisanaux (communes < 2 000 habitants)
MODE DE CALCUL	S.H.O.N. x valeur forfaitaire au m ² x taux (<i>L'article 1585 D du C.G.I. définit 9 catégories de valeur forfaitaire au m² correspondants à la destination des locaux</i>)	
CONDITIONS DE PAIEMENT	<u>Cas général :</u> versements en deux fractions égales : - 1 ^{er} : 18 mois après la délivrance du P.C. - 2 ^e : 36 mois après la délivrance du P.C. <u>Exceptions :</u> 1 fraction unique payable à 18 mois si montant ≤ 305 € (2 000F) pas de recouvrement jusqu'à 80 F (12€)	Idem T.L.E.

	TAXE DÉPARTEMENTALE POUR LES CONSEILS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT Code général des impôts (art. 1599 B)	VERSEMENT POUR DÉPASSEMENT DU PLAFOND LEGAL DE DENSITÉ L 112-1 à 6 - L 333-1 à 16 & R 333-1 à 13
CHAMP GÉOGRAPHIQUE	Exigibilité : - Instituée par délibération du Conseil général - S'applique à toutes les communes du département	Les communes qui l'ont instauré avant le 31 décembre 1999 et qui n'ont pas instauré la P.V.R.
BÉNÉFICIAIRE	Le Département	75% : la commune 25% : le département (100%: la commune si logement social - article L 333-3)
FAIT GÉNÉRATEUR	Idem T.L.E.	Idem T.L.E. (procédures spéciales pour les infractions)
TAUX OU COEFFICIENT	Uniforme sur tout le département Fixé par délibération du Conseil général, peut varier de 0 à 0,3% Aucune distinction de catégorie de bâtiment	Variable selon les communes Limite légale du P.L.D. : ne peut être <1 (L 112-1 du Code)
EXONERATIONS DE PLEIN DROIT	- Les cas A et B d'exonération de la T.L.E.	Les immeubles édifiés par l'Etat, les régions, les départements ou les communes, ainsi que ceux édifiés par les établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus (L 112-2)
EXONERATIONS FACULTATIVES (Délibération du bénéficiaire)	Aucune exonération possible	Immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation
MODE DE CALCUL	Idem T.L.E.	Surface de terrain manquante x valeur forfaitaire au m ² (R 333-1) (calcul spécial dans les Z.A.C.)
CONDITIONS DE PAIEMENT	Cas général : Un seul versement à 18 mois Exception : Idem T.L.E.	Idem T.L.E. Idem T.L.E.

2 - PARTICIPATIONS AUX DÉPENSES D'ÉQUIPEMENTS

PUBLICS (Caractère non fiscal)

PARTICIPATION POUR RACCORDEMENT A L'ÉGOUT

Articles L 1331-7 du Code de la santé publique; L 332-6-1 2°a) du Code de l'urbanisme

- Uniquement applicable aux constructions édifiées postérieurement à la mise en service de l'égout
- Nécessite une délibération spécifique de l'autorité compétente (en général le Conseil municipal)
- Représentative de l'économie du dispositif d'assainissement individuel réalisée
- Plafonnée à 80 % du coût du dispositif d'assainissement individuel
- A ne pas confondre avec le remboursement à la commune de la partie publique des branchements (Art. L 1331-2 du Code de la santé publique)

PARTICIPATION SPÉCIFIQUE POUR LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS

L 332-6-1 2° c); L 332-8

- Concerne les équipements publics, y compris ceux des services publics administratifs (voirie par exemple)
- Caractère exceptionnel et nécessaire de tels équipements.
- Intéresse exclusivement les installations à caractère industriel agricole, commercial ou artisanal, à l'exclusion de l'habitation.

PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RÉSEAUX

L 332.6.1.2 °d)

- Nécessite une délibération de principe et une délibération spécifique à chaque voie (délibération du Conseil Municipal ou de l'E.P.C.I. compétent.)
- **Peut concerner :**
 - la création d'une voie
 - l'aménagement d'une voie existante
 - la création ou l'adaptation des réseaux
- Participation à la charge des propriétaires riverains de la voie créée ou aménagée.

CESSION GRATUITE DE TERRAINS

L 332-6-1 2°e); R 332-15; R 332-16

- Participation plafonnée à un maximum de 10% du terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire
- Intéresse uniquement les voies publiques (chemins ruraux exclus notamment)
- Est indépendante des conditions de desserte de réseaux

PARTICIPATION POUR NON RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L 332-6-1 2 b); L 123-1-2; R 332-17 à R 332-24

- Nécessite qu'un P.L.U. soit approuvé et qu'il fixe des normes en la matière
- Participation alternative, en cas soit d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement imposées par le document d'urbanisme sur le terrain d'assiette du projet ou dans l'environnement immédiat, soit d'impossibilité d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou en cours de réalisation ou d'acquiescer des places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation

3 - ÉQUIPEMENTS PROPRES A L'OPÉRATION

L 332-6 3°; L 332-15; L 332-16

Inclut les équipements strictement liés à l'opération, (pour l'essentiel réseaux intérieurs) et les raccordements aux réseaux publics existant au droit du terrain, par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou sous les voies publiques (< 100 mètres).

- Prise en charge de principe par le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur des équipements propres de l'opération, y compris raccordements «privés» au réseau public voisin.
- Peut concerner une "extension" du réseau d'eau ou d'électricité sur un linéaire n'excédant pas 100 mètres et un dimensionnement strictement limité au seul projet objet de l'autorisation d'urbanisme.

L'ÉVOLUTION DU PERMIS

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

Le permis modificatif –imprimé CERFA n°13411*01

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

Il n'est admis que lorsque l'autorisation est accordée.(...)

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 à R 424-23)

Le permis de construire (valable 2 ans)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 adressé 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*01

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

Conditions du transfert :

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

Cas d'opposition les plus fréquents :

- permis de construire frappé de péremption.
- permis de construire commerciaux soumis à 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 T.G.

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.

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. (1)

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.

(1) 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)

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)

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

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

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

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

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

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

Avant de procéder au retrait, l'autorité compétente doit informer le bénéficiaire du permis. C'est la procédure contradictoire prévue par l'article 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)

POURQUOI ?

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

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

COMMENT ?

L'affichage sur le terrain :

- De manière visible (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 :

Dès lors qu'il a été délivré, le dossier de permis de construire peut être consulté sans limite dans le temps par toute personne intéressée (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'ÉXÉCUTION ET LE CONTRÔLE DES TRAVAUX

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

A adresser en mairie en 3 exemplaires
Elle est destinée aux statistiques

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

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

R 462-1 et suivants

A adresser en mairie par recommandé avec avis de réception, 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 récolement

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

Le récolement 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 cœur 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

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

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

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

Les sanctions peuvent être :

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

2) Interruption des travaux

Le maire (ou par substitution le préfet) peut, dès qu'un procès-verbal a été dressé, prendre un arrêté d'interruption de travaux lorsqu'un chantier méconnaît les règles d'urbanisme (L 480-2).

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

3) Prescription

Une infraction ne peut être poursuivie au pénal si elle a été commise depuis plus de 3 ans (article 8 du code de procédure pénale), sauf stationnement de caravanes ayant conservé leurs moyens de mobilité, l'infraction étant continue dans le temps.

LE CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

- refus attaqué par le pétitionnaire mécontent
- décision attaquée par un voisin ou une association de défense ou déférée par le préfet dans le cadre du contrôle de légalité, etc ⁽¹⁾.

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

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

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

Un acte annulé est censé n'avoir jamais existé.

(1) le délai de recours des tiers pour contester un permis (ou une non-opposition à une déclaration) est de 2 mois à partir de l'affichage sur le terrain. Toutefois ce recours n'est recevable que si les travaux ne sont pas achevés depuis plus d'un an, selon la date indiquée dans la D.A.A.C.T., sauf preuve contraire (article R 600-3.)

LE CONTENTIEUX CIVIL (article L 480-13)

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

- **la démolition de la construction**, dans les 2 ans à compter de la décision définitive (ne pouvant plus être contestée en appel ou cassation) du juge administratif annulant le permis de construire
- **des dommages et intérêts**, dans les 2 ans à compter de l'achèvement des travaux, si le juge administratif a annulé le permis de construire ou l'a déclaré illégal.

(1)il ne peut plus être formé de requête en annulation d'un permis (ou d'une décision de non-opposition à une déclaration) dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux, selon la date indiquée dans la D.A.A.C.T., sauf preuve contraire(R 600-3)

L'ORGANISATION JURIDICTIONNELLE

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

LE REQUÉRANT

qui peut être

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

attaque en justice

l'administration
(Commune ou État)

par exemple: contestation d'un permis de construire ou d'un P.L.U.

un autre particulier

Conflits entre particuliers : bornage, droit de propriété, plantations, vues...

des particuliers en infraction

par exemple : défaut d'autorisation, non respect des prescriptions ou des règles d'urbanisme

devant les tribunaux

de Juridiction Administrative

de Juridiction Judiciaire

Jugement en 1^{ère} instance

Civile

Pénale

Tribunal d'Instance
(servitudes - litiges ≤ 10 000 €)

Tribunal de Police
(contraventions)

Tribunal Administratif

Tribunal de Grande Instance
(litiges >10 000 €)

Tribunal correctionnel (délits)
(ex. défaut de permis)

Possibilités d'appel du jugement

Cour Administrative d'Appel (sauf DP)

Conseil d'État

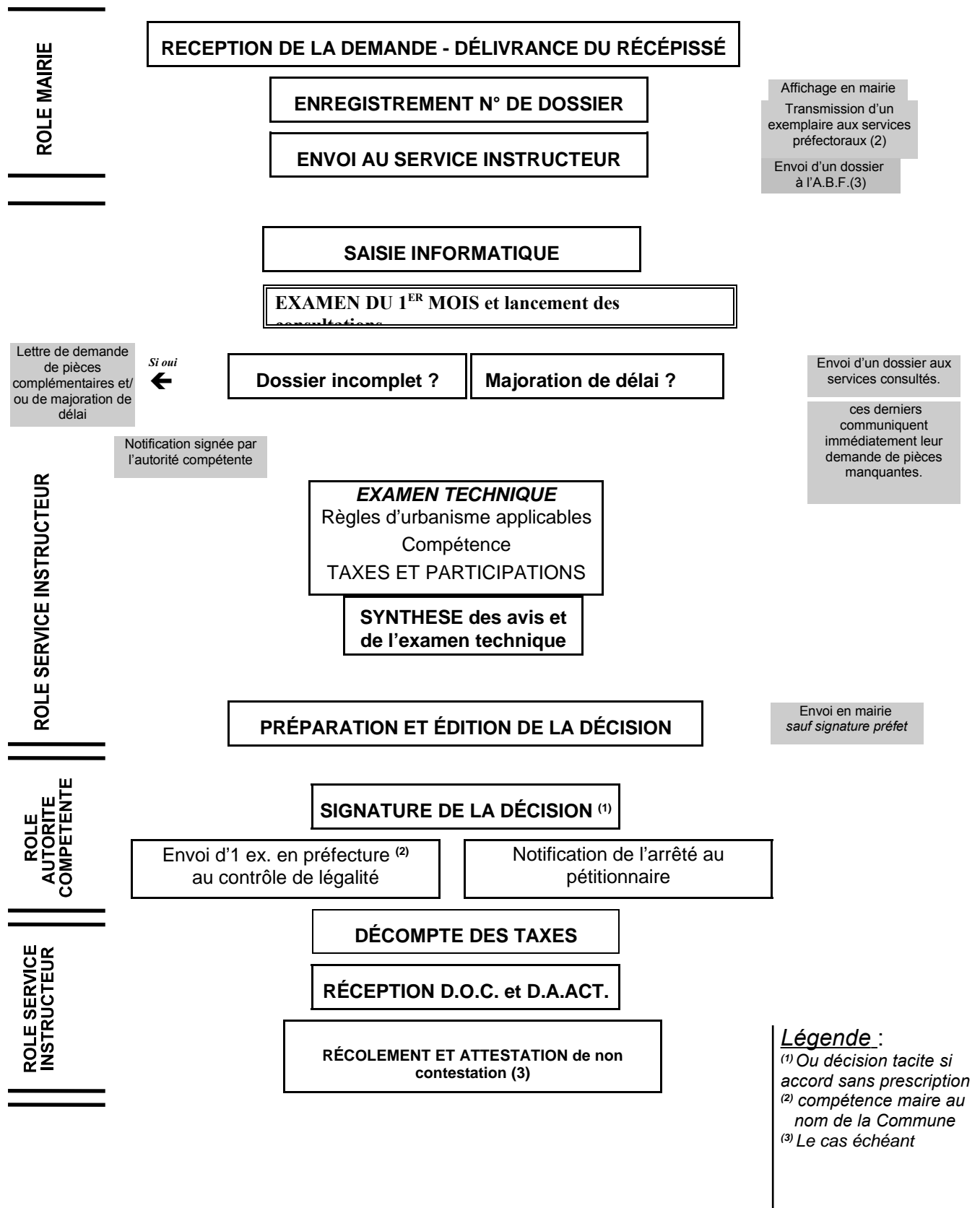
Cour d'Appel

Cassation

Conseil d'Etat

Cour de Cassation

SCHÉMA TYPE D'INSTRUCTION



SIGLES COURAMMENT EMPLOYÉS EN URBANISME

A.B.F.	Architecte des Bâtiments de France
A.D.S.	Application du Droit des Sols
A.F.U.	Association Foncière Urbaine
C.A.	Cour d'Appel
C.A.A.	Cour Administrative d'Appel
C.A.U.E.	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
C.C.D.S.A.	Commission Consultative Départementale de la Sécurité et de l'Accessibilité
C.C.H.	Code de la Construction et de l'Habitation
C.D.H.	Comité Départemental d'Hygiène (ou de l'Habitat)
C.D.E.C	Commission Départementale d'Équipement Commercial
C.E.	Conseil d'État
C.E.S.	Coefficient d'Emprise au Sol
C.G.I.	Code Général des Impôts
C.O.S.	Coefficient d'Occupation des Sols
C.U.	Certificat d'Urbanisme (ou Code de l'Urbanisme)
D.A.A.C.T.	Déclaration d'Achèvement de Travaux
D.D.A.F.	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
D.D.A.S.S.	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
D.D.E.	Direction Départementale de l'Équipement
D.I.R.E.N.	Direction Régionale de l'Environnement
D.O.C.	Déclaration d'Ouverture de Chantier
D.P.U.	Droit de Prémption Urbain
D.R.I.R.E.	Direction des Régionale de l'Industrie et de la Recherche et de l'Environnement
D.S.F.	Direction des Services Fiscaux
D.S.V.	Direction des Services Vétérinaires
D.P.	Déclaration Préalable
D.U.P.	Déclaration d'Utilité Publique
E.B.C.	Espace Boisé Classé
E.P.C.I.	Établissement Public de Coopération Intercommunale
E.R.	Emplacement Réserve
E.R.P.	Établissement Recevant du Public
G.A.E.C.	Groupe Agricole d'Exploitation en Commun
H.L.L.	Habitation Légère de Loisirs
I.G.H.	Immeuble de Grande Hauteur
I.T.D.	Installations et Travaux Divers
J.O.	Journal Officiel
P.A.E.	Programme d'Aménagement d'Ensemble
P.A.U.	Partie Actuellement Urbanisée
P.A.	Permis d'Aménager
P.A.Z.	Plan d'Aménagement de Zone
P.G.A.	Plan Général d'Alignement
P.I.G.	Projet d'Intérêt Général
P.L.D.	Plafond Légal de Densité
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
P.P.R.	Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles
P.R.L.	Plan Résidentiel de Loisirs
P.S.M.V.	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

P.V.R.	Participation Voies et Réseaux
R.N.U.	Règlement National d'Urbanisme
R.S.D.	Règlement Sanitaire Départemental
R.U.	Renseignement d'Urbanisme
S.C.I.	Société Civile Immobilière
S.C.O.T.	Schéma de Cohérence Territoriale
S.D.A.P.	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
S.E.M.	Société d'Économie Mixte
S.H.O.	Surface Hors Œuvre
S.H.O.B.	Surface Hors Œuvre Brute
S.H.O.N.	Surface Hors Œuvre Nette
T.A.	Tribunal Administratif
T.D.C.A.U.E.	Taxe Départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
T.D.E.N.S.	Taxe Départementale d'Espaces Naturels et Sensibles
T.G.I.	Tribunal de Grande Instance
T.I.	Tribunal d'Instance
T.L.E.	Taxe Locale d'Équipement
Trib. Corr.	Tribunal Correctionnel
U.T.N.	Unité Touristique Nouvelle
V.R.D.	Voirie et Réseaux Divers
Z.A.	Zone Artisanale ou (d'Activité)
Z.A.C.	Zone d'Aménagement Concerté
Z.A.D.	Zone d'Aménagement Différé
Z.I.	Zone Industrielle
Z.N.I.E.F.F.	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
Z.P.P.A.U.P.	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
Zone U	Zone Urbanisée ou Urbanisable
Zone AU (ou NA^(*))	Zone Naturelle destinée à l'urbanisation future
Zone NB	Zone Naturelle d'habitat diffus, partiellement équipée
Zone A (ou NC^(*))	Zone de richesses économiques et naturelles (valeur agricole, richesse du sol ou du sous-sol)
Zone N (ou ND^(*))	Zone naturelle à protéger en raison des sites, milieux naturels, des risques et des nuisances

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

**Ce document a été conçu et mis au point
par les membres du Club A.D.S.
Bretagne/Pays de la Loire:**

- D.D.E. Côtes d'Armor
- D.D.E. Finistère
- D.D.E. Ille et Vilaine
- D.D.E. Loire Atlantique
- D.D.E. Maine et Loire
- D.D.E. Mayenne
- D.D.E. Morbihan
- D.D.E. Sarthe
- D.D.E. Vendée

Réalisation du document :

Maquette: D.D.E. Maine et Loire
Couverture: C.I.F.P. de Nantes

Mises à jour :

- D.D.E. Morbihan (Octobre 98)
- D.D.E. Loire-Atlantique (Octobre 2001)
- D.D.E. Morbihan (Juillet 2003 - Loi UH)
- D.D.E. Morbihan (Février 2005)
- **D.D.E. Maine et Loire (Décembre 2007)**