



LES AUTORISATIONS D'URBANISME





SOMM- AIRE

1. Le certificat d'urbanisme _____ p.5

- Quels sont les différents types de certificat d'urbanisme ?
- Qui peut en faire la demande ?
- Quels sont les effets du certificat d'urbanisme ?

2. Les autorisations de construire _____ p.6

- Qu'est-ce que la déclaration préalable de travaux ?
- Qu'est-ce que le permis de construire ?
- Quelles sont les opérations ne nécessitant pas d'autorisation ?

3. Les autorisations d'aménager et de démolir _____ p.9

- Qu'est-ce que le permis d'aménager ?
- Qu'est-ce que le permis de démolir ?

4. Les recours en cas de litige lié à une autorisation d'urbanisme _____ p.11

- Qui est fondé à exercer un recours ?
- Quel est le délai pour exercer un recours ?
- Quelle est la juridiction compétente ?

Les autorisations d'urbanisme forment un ensemble de permis délivrés par les autorités compétentes, visant à organiser les travaux de construction, de rénovation et de démolition. Elles jouent un rôle primordial dans la planification et le développement urbain, en assurant le respect des règles locales d'urbanisme et en prévenant les atteintes à l'environnement ou au patrimoine.

Les types d'autorisations varient, incluant le permis de construire, le permis d'aménager ou encore la déclaration préalable. Ces documents sont indispensables pour concilier les projets des particuliers et les orientations d'aménagement du territoire.

Depuis 2007, plusieurs réformes successives ont modifié le régime des autorisations d'urbanisme. La première réforme importante est intervenue le 1er octobre 2007.

Elle a eu pour objet la clarification des situations, la simplification des procédures et la responsabilisation de chaque acteur (autorités administratives compétentes, pétitionnaires, architectes, constructeurs). Pour résoudre l'insécurité juridique liée à la multiplication des autorisations, les anciennes procédures ont été regroupées en trois catégories de permis (construire, démolir et aménager) et une déclaration préalable.

Par la suite diverses réformes législatives ont également impacté le régime d'occupation des sols.

L'objectif de cette note est de faire le point sur les différentes autorisations d'urbanisme et leur régime.

1. Le certificat d'urbanisme

A l'origine, le certificat d'urbanisme était une simple notice délivrée par l'administration qui permettait de renseigner le futur acquéreur sur le caractère constructible ou non de la parcelle. Aujourd'hui le certificat d'urbanisme est un acte administratif à vocation informative.

■ Quels sont les différents types de certificat d'urbanisme ?

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme d'information et le certificat d'urbanisme opérationnel.

a) Le certificat d'urbanisme « d'information »¹

Ce certificat d'urbanisme est un document purement informatif. Il indique seulement la situation du terrain au regard des règles d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété. Il ne se prononce pas sur la constructibilité du terrain. Il mentionne également la liste des taxes et participations applicables au terrain concerné. Enfin, il indique si le bien est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption urbain.

b) Le certificat d'urbanisme opérationnel²

Lorsqu'une personne qui envisage une opération déterminée sur un terrain, veut savoir si celle-ci est réalisable, sa démarche peut donner lieu à la délivrance d'un certificat précis relatif à cette opération. Outre les indications contenues dans ce certificat pré-opérationnel (limitation administrative au droit de propriété, équipements publics existants ou prévus, taxes et participations, droit de préemption), le document précise si l'opération souhaitée peut être réalisée.

■ Qui peut en faire la demande ?

La demande peut être présentée par toute personne, même non-proprétaire, désirant s'informer de la possibilité de réaliser une opération déterminée. Le dossier de demande de certificat d'urbanisme comprend un formulaire type qui précise : l'identité du demandeur, l'identité et l'adresse du propriétaire (sauf si la demande émane d'un tiers), la superficie et les références cadastrales du terrain ainsi que l'objet de la demande. A l'imprimé de demande de

certificat d'information est joint un plan de situation : il permet notamment de connaître les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la zone dans laquelle est situé le terrain. A l'imprimé de demande de certificat opérationnel sont jointes les pièces suivantes : une note descriptive succincte (qui peut comprendre également plans, croquis ou photos) permettant d'apprécier la nature et l'importance de l'opération et un plan du terrain indiquant l'emplacement des constructions existantes. Le dossier de demande est adressé en quatre exemplaires pour un certificat opérationnel, et en deux exemplaires pour un certificat d'information, par lettre recommandée avec avis de réception au maire de la commune du lieu de situation du terrain ou déposé contre décharge à la mairie.

■ Quels sont les effets du certificat d'urbanisme ?

Le premier effet du certificat est de renseigner le demandeur sur le « statut juridique » du terrain. De plus, le certificat d'urbanisme, qu'il soit de simple information ou opérationnel permet de figer le droit pendant 18 mois³. Autrement dit, le certificat protège son titulaire contre les changements de règles, « gelant » le droit pendant 18 mois, ce qui signifie que le pétitionnaire d'un permis de construire qui a obtenu un certificat ne peut pas se voir opposer un changement de réglementation (par exemple, dispositions figurant au règlement du PLU), s'il dépose une demande d'autorisation ou une déclaration préalable dans ce délai.

FOCUS Les servitudes d'utilité publique doivent toutes être énoncées. En revanche, le certificat n'a pas à énoncer les éventuelles servitudes de droit privé grevant le terrain, l'administration n'ayant pas à les connaître, en vertu du principe selon lequel « un permis est délivré sous réserve des droits des tiers ».



Il existe 2 types de certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme d'information et le certificat d'urbanisme opérationnel.

¹Art L. 410-1 al. 1 du code de l'urbanisme
² Art.L 410-1 al. 2 du code de l'urbanisme
³art. L. 410-1 du code de l'urbanisme

2. Les autorisations de construire

■ Qu'est-ce que la déclaration préalable de travaux ?

Avant de réaliser des petits travaux ou des modifications sur une construction existante, le maître d'ouvrage doit obtenir une autorisation en déposant une déclaration préalable de travaux.

La déclaration préalable est obligatoire pour réaliser les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire. Il peut s'agir de création de surfaces, d'aménagements intérieurs et/ou extérieurs ou encore de changements de destination du bien.

a) Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles précédées d'une déclaration préalable sont celles dont la nature ou la faible importance ne justifie pas qu'elles soient soumises à permis de construire⁴.

Entrent notamment dans cette catégorie, à condition qu'elles soient situées en dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement : - les constructions de petite taille dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres, une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² (chalet de jardin, garage) ; - les constructions dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 m mais dont l'emprise au sol et la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m² ; - les murs dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m et les piscines dont la surface du bassin est inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ; - l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² ; - les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m et dont la surface au sol est inférieure à 2 000 m².

b) Les travaux sur les constructions existantes

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes, et les changements de destination des constructions existantes⁵.

Il s'agit des travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment existant⁶ : le percement d'une nouvelle fenêtre, le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade, les travaux d'isolation extérieure.

Doivent être déclarés les travaux entraînant la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher comprise entre 5 m² et 20 m² sachant que ce seuil peut être porté à 40 m² pour les constructions situées en zone U d'un PLU ou constructible d'une carte communale.

Les travaux de ravalement nécessitent une déclaration préalable s'ils se situent : dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique, dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux. Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

■ Qu'est-ce que le permis de construire ?

Le maître d'ouvrage qui souhaite construire un bâtiment ou effectuer des travaux sur une construction existante doit obtenir un permis de construire délivré par la mairie.

a) Les constructions nouvelles

Pour les constructions neuves, la législation pose le principe selon lequel le permis de construire est la règle⁷. Néanmoins, elle admet une liste de travaux pour lesquels une simple déclaration préalable suffit.

⁴ art. R. 421-9 à 12

⁵ article R. 421-17

⁶ CE, 30 avr. 2014, Sté SFR

⁷ art. L. 421-1 du CU

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions dispensées de toute formalité⁸, et de celles devant faire l'objet d'une déclaration préalable⁹.

b) Les travaux sur les constructions existantes

Pour les constructions existantes, la législation pose le principe d'une dispense d'autorisation, à l'exception de certains travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire¹⁰.

Une liste est fixée précisant les cas où le permis de construire est exigé¹¹.

Il s'agit : - des travaux qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines d'un PLU. Toutefois, entre 20 m² et 40 m², un permis de construire sera également exigé lorsque les travaux ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m², impliquant le recours obligatoire à un architecte ;

- des travaux qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² dans les autres parties du territoire ; - des travaux qui modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment, si ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination ; - des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.

Quelle est la procédure pour l'obtention d'une autorisation de construire ?

a) L'auteur de la demande

Le pétitionnaire d'un permis ou l'auteur d'une déclaration préalable peut être : - le propriétaire d'un terrain ; le propriétaire de plusieurs terrains ; les propriétaires de plusieurs terrains (permis à plusieurs) ; - le ou les mandataire(s) du (ou des) propriétaire(s) du (ou des) terrain(s), ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées(s) par le (ou les) propriétaire(s) du (ou des) terrain(s) ; - l'un des co-indivisaires si le terrain d'assiette est en indivision ; - une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique (État, collectivités territoriales, établissements publics, concessionnaires de services publics...).

b) Le contenu et l'instruction de la demande

1- La demande préalable

La demande est effectuée sur un formulaire officiel comprenant un « bordereau de dépôt des pièces jointes » qui indique la liste complète de tous les documents que le service de l'urbanisme peut demander pour instruire le projet.

Le demandeur doit fournir les pièces suivantes : un plan de situation du terrain pour tous les projets ; un plan de masse si le demandeur crée une construction ou s'il modifie le volume d'une construction existante ; un plan en coupe s'il modifie le profil du terrain ; un plan des façades et des toitures si il les modifie.

D'autres pièces peuvent être demandées en fonction de la nature du projet.

Il existe plusieurs formulaires de déclaration préalable selon le type de travaux pour lequel l'autorisation est demandée.

La décision est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique ou un procédé électronique équivalent.

Elle peut prendre plusieurs formes : une autorisation ou absence de réponse, une autorisation avec prescriptions, un refus ou un sursis à statuer.

Le demandeur doit afficher l'autorisation d'urbanisme sur le terrain dès la notification ou dès que le délai d'instruction du dossier est terminé.

Il doit rester en place pendant toute la durée du chantier.

2- Le permis de construire

Comme pour la déclaration préalable, le demandeur peut remplir le dossier de permis de construire par voie dématérialisée ou sur un formulaire papier.

Le formulaire de permis de construire varie selon que les travaux réalisés portent sur une maison individuelle ou sur un autre type de construction.

Le formulaire comprend un « bordereau de dépôt des pièces jointes » qui précise la liste complète de tous les documents que le service de l'urbanisme peut demander.

⁸ art. R. 421-2 à 8-2 du CU

⁹ art. R. 421-9 à 12 du CU

¹⁰ art. R. 421-13 du CU

¹¹ (CU : R. 421-14 du CU

Pour tous les projets le demandeur doit fournir : un plan de situation ,un plan de masse ;un plan en coupe ;une notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations) ;un plan des façades et des toitures ;un document graphique pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages ;une photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche ;une photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain.

D'autres documents peuvent être demandés en fonction de la nature du projet.

Si la surface de plancher de la construction est supérieure à 150 m², le demandeur doit faire établir les plans par un architecte.

Le recours à l'architecte peut être également obligatoire pour un agrandissement.

Pour une maison individuelle, le délai d'instruction est de 2 mois à partir de la date de dépôt du dossier complet en mairie.

Pour les autres projets, le délai est de 3 mois.

La décision est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique ou un procédé électronique équivalent.

Le demandeur peut recevoir une décision d'autorisation, de refus, de sursis à statuer ou ne pas recevoir de réponse.

Une fois le permis de construire accepté, son affichage sur le terrain est obligatoire.

L'affichage doit rester en place pendant toute la durée du chantier et être visible de l'extérieur.

Une fois les travaux terminés, le demandeur doit déclarer leur achèvement et leur conformité, à la mairie.

FOCUS Le permis de construire est valide trois ans. Il est périmé si le demandeur n'a pas commencé les travaux dans les trois ans ou si, passé ce délai, il les interrompt plus d'un an. Le délai de validité peut être prolongé deux fois pour une période d'un an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

3. Les autorisations d'aménager et de démolir

■ Qu'est-ce que le permis d'aménager ?

Le permis d'aménager permet de rassembler sous une appellation générique toute une série d'autorisations d'urbanisme : autorisation de lotir, installations et travaux divers, aménagements de parcs résidentiels de loisirs et des terrains de camping.

a) Les projets nécessitant un permis d'aménager

En principe, aucune formalité n'est requise mais le Code de l'urbanisme¹² prévoit expressément des exceptions et soumet certaines opérations à l'obtention d'un permis d'aménager : les lotissements avec création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ; les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ; la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, ; la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ; le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ; les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ; l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares ; l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares ; l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public, de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes ou

de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités ; d'affouillements (creusage) et d'exhaussements du sol (surélévation) dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ; l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de 2 résidences mobiles ; l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m² et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il existe par ailleurs des dispositions propres au secteur protégé, regroupant le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles, ou encore les espaces sensibles du littoral.

b) Contenu et instruction du dossier :

La demande de permis d'aménager est établie sur un formulaire que le demandeur dépose à la mairie. Elle doit être accompagnée d'un ensemble de pièces récapitulées dans un bordereau.

Elle doit comporter l'attestation du ou des demandeurs permettant de vérifier qu'ils remplissent les conditions nécessaires¹³, pour déposer une demande de permis.

Elle doit comprendre un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ainsi qu'un projet d'aménagement qui comprend les pièces mentionnées aux articles R. 441-3 et R. 441-4 du Code de l'urbanisme.

Le délai de réponse est généralement de 3 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

La mairie doit avertir le demandeur dans le mois qui suit la date du dépôt du dossier de permis si le délai d'instruction est plus long. C'est le cas pour : le projet situé

¹³article R 423-1 du CU

dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques (4 mois) ;le projet soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (4mois) ;le projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale (5 mois) ;le projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national ou dans le cœur d'un parc national délimité (5 mois).



Le permis d'aménager permet de rassembler sous une appellation générique toute une série d'autorisations d'urbanisme

■ Qu'est-ce que le permis de démolir ?

Le permis de démolir est une autorisation administrative obligatoire pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

a) Les projets nécessitant un permis de démolir

Un permis de démolir est exigé avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un des secteurs suivants : une commune où le conseil municipal a instauré ce permis ; un périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques ; un périmètre d'une opération de restauration immobilière ; un site inscrit ou site classé ou en instance de classement.

À la différence du permis de construire ou du permis d'aménager, pour qu'une démolition soit ordonnée, il faut que la construction réalisée soit située dans l'une des zones visées par l'art. L. 480-13 du code de l'urbanisme et considérée comme nécessitant une protection particulière. Le permis de démolir est essentiellement destiné à empêcher la démolition de bâtiments protégés au titre du patrimoine urbain ou architectural. L'exigence d'un tel permis est donc ciblée vers une protection d'enjeux environnementaux, architecturaux ou paysagers. Sur le reste du territoire, les conseils municipaux sont libres d'instituer un permis de démolir sur tout ou partie

du territoire communal. Lorsque le permis de construire peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction, il tient alors lieu de permis de démolir. Certaines démolitions restent toutefois dispensées de toute formalité¹⁴.

b) Contenu de la demande de démolir

Un dossier de permis de démolir est différent s'il s'agit d'un projet de démolition sans reconstruction ou d'un projet de démolition avec reconstruction. Dans le deuxième cas, la demande de démolition se fait dans la demande de permis de construire ou d'aménager ou de déclaration préalable de travaux.

Outre les informations relevant du régime commun (identité du ou des demandeurs, attestation du pétitionnaire), la demande doit également comprendre : - un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; - un plan de masse des constructions à démolir ; - un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux avoisinants ; - la date approximative de la construction faisant l'objet de la démolition ; - en cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain ; - si la démolition porte sur une installation, un ouvrage, des travaux soumis à autorisation unique, si les travaux portent atteinte aux intérêts protégés.

De nouveaux éléments doivent être fournis pour les démolitions dans les espaces protégés suivants : les démolitions de bâtiments adossés à un immeuble classé au titre des monuments historiques ; les démolitions projetées dans un cœur de parc national ; les démolitions de travaux sur un site Natura 2000;les démolitions portant sur des antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ou sur des opérations mentionnées au second alinéa de l'article L. 522- 1 du Code de la construction et de l'habitation.

¹⁴ art. R. 421-29 code de l'urbanisme

4. Les recours en cas de litige lié à une autorisation d'urbanisme

■ Qui est fondé à introduire un recours ?

Le demandeur peut contester la décision qui ne lui donne pas satisfaction.

Par ailleurs tout tiers ayant un intérêt à agir est recevable à former un recours. Selon la jurisprudence l'intérêt doit être légitime et raisonnable, personnel à l'individu ou au groupement qui forme le recours, ne doit pas être nécessairement direct et actuel.

■ Quel est le délai de recours ?

Le recours gracieux est introduit auprès de l'autorité compétente qui a pris la décision (maire, président d'EPCI, préfet).

Pour le demandeur, le recours doit être formulé dans le délai de deux mois à dater du jour de la notification de la décision.

Pour le tiers, le délai de recours est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain¹⁵. Une fois le délai échu, le requérant est forclos. Le délai peut être prorogé en cas de recours administratif préalable. En l'absence d'affichage, le recours est irrecevable au-delà du délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

■ Quelle est la juridiction compétente ?

En cas de rejet du recours gracieux, le demandeur ou le tiers disposent d'un délai de 2 mois pour effectuer un recours devant le tribunal administratif du lieu de situation de l'immeuble.

FOCUS
Le demandeur peut aussi demander des dommages et intérêts devant le juge administratif en cas de refus illégal du permis de construire. Il s'agit d'un recours en indemnisation. Mais il doit prouver que cette décision illégale lui a causé un préjudice certain et direct.

¹⁵ art R. 600-2 du CU



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique - Décembre 2024