

GUIDE DE L'

URBANA  
NISME

---

L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME  
ET DES DÉCLARATIONS PRÉALABLES

---



Acteurs de la construction ou particuliers, vous souhaitez obtenir votre autorisation d'urbanisme ou votre déclaration préalable ? Le Guide de l'urbanisme répond à vos interrogations !

Élaboré par le Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France dans le cadre de ses missions d'intérêt public. C'est un outil pour mieux appréhender les différentes étapes de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et des déclarations préalables. Il s'adresse tant aux architectes qu'à la maîtrise d'ouvrage.

Ce guide n'a pas pour objet de se substituer aux dispositions législatives et/ou réglementaires applicables aux autorisations d'urbanisme et aux déclarations préalables.

Cet outil de documentation, à but pédagogique, n'engage pas la responsabilité du CROAIF.

Sauf dispositions contraires, les articles mentionnés sont ceux du Code de l'urbanisme, n'hésitez pas à les consulter.

---

**Le Conseil de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France**

# SOMMAIRE

## 1. L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE LA DÉCLARATION

## 2. MISE EN ŒUVRE DU PERMIS OU DE LA DÉCLARATION

06 Lexique

08 Dépôt de la demande de permis  
ou de la déclaration

09 Enregistrement de la demande  
de permis ou de la déclaration

10 Le récépissé

11 Affichage de la demande  
de permis ou de la déclaration

12 Instruction du dossier

13 Le recours à l'architecte

19 Transmission de la demande  
de permis ou de la déclaration

20 La décision

26 Ouverture du chantier

27 Péremption de la décision

28 Prorogation du permis  
ou de la décision intervenue  
sur la déclaration préalable

# MAIRIE

## 3. LE CONTRÔLE

30 Le récolement

33 Le retrait

34 Le procès-verbal d'infraction

35 Quelques infractions  
aux règles d'urbanisme

36 La prescription  
administrative

## 4. ANNEXES

38 Schéma récapitulatif

40 Constructions nouvelles  
ne nécessitant pas  
d'autorisation d'urbanisme

42 Constructions nouvelles :  
quelle autorisation ?

48 Constructions existantes :  
quelle autorisation ?

54 Travaux, installations  
et aménagements :  
quelle autorisation ?

66 Le permis de démolir

68 Récapitulatif non exhaustif  
des délais d'instruction  
selon la situation

# LEXIQUE

<b>ABF</b>	Architecte des Bâtiments de France	<b>LOI ELAN</b>	Loi n°2018-1021 portant Évolution du logement de l'aménagement et du numérique
<b>AFUL</b>	Association foncière urbaine libre	<b>LRAR</b>	Lettre recommandée avec avis de réception
<b>Art.</b>	Article	<b>PA</b>	Permis d'aménager
<b>CAA</b>	Cour administrative d'appel	<b>PAPE</b>	Projet architectural paysager et environnemental
<b>Cass crim</b>	Cour de Cassation, chambre criminelle	<b>PC</b>	Permis de construire
<b>CE</b>	Conseil d'État	<b>PCMI</b>	Permis de construire de maison individuelle
<b>CERFA</b>	Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs	<b>PD</b>	Permis de démolir
<b>CNOA</b>	Conseil national de l'Ordre des architectes	<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>CROA</b>	Conseils régionaux de l'Ordre des architectes	<b>PSMV</b>	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
<b>DAACT</b>	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux	<b>Rép. Min</b>	Réponse ministérielle
<b>DP</b>	Déclaration préalable	<b>Zone U</b>	Zone urbaine
<b>EPCI</b>	Établissement public de coopération intercommunale		
<b>HLL</b>	Habitation légère de loisirs		
<b>INSEE</b>	Institut national de la statistique et des études économiques		
<b>JO</b>	Journal Officiel		
<b>LOI ALUR</b>	Loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014		

# PARTIE I

---

## L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE LA DÉCLARATION

---

L'instruction « nécessite notamment un service unique de qualité remplissant les conditions de permanence, d'indépendance et de compétence. Ce service a, en particulier, la charge d'assurer l'instruction de l'ensemble des autorisations et actes pris pour le compte de la collectivité compétente, depuis l'examen de la recevabilité de la demande jusqu'à l'établissement du projet de décision ; (...) Pour pallier le désengagement de l'État, certaines communes ont choisi d'inscrire cette instruction à l'échelle communautaire (...) Instruire une demande de permis de construire dûment recevable et dont il a été accusé réception nécessite deux séries de tâches à effectuer parallèlement : l'examen technique de la demande et les consultations auxquelles elle est soumise ». Circulaire du 6 juin 1984 du ministère de l'urbanisme et du logement (non parue au Journal Officiel).

Depuis la décentralisation, les prérogatives des collectivités en matière d'urbanisme ont été progressivement transférées (délivrance des autorisations d'urbanisme, instruction de ces demandes...). Ainsi, l'instruction s'est adaptée aux diverses réformes législatives survenues ces trois dernières décennies.

Certaines ont impacté directement l'organisation des administrations telles la loi ALUR qui étend la fin de la mise à disposition gratuite des services déconcentrés de l'État, ou l'ordonnance du 23 octobre 2015 qui modifie le code des relations entre le public et l'administration, en posant le principe que chacun doit pouvoir saisir l'administration par voie électronique.

Pour répondre à cette volonté du Gouvernement, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est venue modifier l'article L. 423-3 du code de l'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les communes doivent désormais être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation sous forme dématérialisée. En outre, les communes de plus de 3500 habitants sont tenues de pouvoir procéder à une instruction dématérialisée des demandes d'autorisation d'urbanisme.

# DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE LA DÉCLARATION

## 1. Qui peut procéder au dépôt<sup>1</sup> ?

- > Le/les **propriétaire(s)** du/des terrain(s), leur **mandataire**, une/plusieurs personne(s) attestant être **autorisé(e)s par eux** à exécuter les travaux.
- > **En cas d'indivision**, un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire.
- > Une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.



La demande de PC ou de DP comporte l'attestation du ou des demandeurs ou du ou des déclarants qui remplissent les conditions pour déposer la demande de PC ou de déclaration.

## 2. Comment déposer<sup>2</sup> ?

Les demandes sont adressées **par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposées à la mairie** de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

La demande de permis ou la déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- > pour les déclarations préalables en deux exemplaires ;
- > pour les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir en quatre exemplaires.

Des exemplaires supplémentaires doivent être fournis dans les conditions prévues à l'article **R. 423-2**.

## 3. Quelles sont les pièces composant le dossier de permis de construire<sup>3</sup> ?

La demande de permis de construire comprend notamment :

- > les informations mentionnées aux articles **R. 431-5 à R. 431-12** ;
- > les pièces complémentaires mentionnées aux articles **R. 431-13 à R. 431-33-1** ;
- > les informations prévues aux articles **R. 431-34 et R. 431-34-1**.

### À titre d'exemple il s'agit :

- > du plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, article **R. 431-7** ;
- > du plan de masse des constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions, article **R. 431-9** ;
- > du plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain, article **R. 431-10 alinéa b**.



**Le plan de situation et le plan de masse doivent préciser l'échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.**

1. Article R. 423-1.

2. Articles R. 423-1 ; R. 423-2.

3. Articles R. 431-4 et suivants.

# ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE LA DÉCLARATION

## 1. Comment définir le numéro d'enregistrement<sup>4</sup>?

Le maire affecte un **numéro d'enregistrement de treize chiffres**.

Celui-ci est **précédé de deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande** et en délivre un récépissé.

Les deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande sont :

- > **DP** pour les déclarations préalables ;
- > **PC** pour les demandes de permis de construire ;
- > **PA** pour les demandes de permis d'aménager ;
- > **PD** pour les demandes de permis de démolir.

Le numéro d'enregistrement doit respecter **la structure suivante** :

- > le numéro de code géographique INSEE du département (trois caractères) ;
- > le numéro de code géographique INSEE de la commune (trois caractères) ;
- > les deux derniers chiffres du millésime de l'année de dépôt de la demande (deux caractères) ;
- > le numéro de dossier composé de cinq caractères ; le premier (de ces cinq caractères) est réservé au service instructeur, les quatre autres caractères sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol.



En cas de modification ou de transfert d'un permis ou d'une déclaration préalable en cours de validité, il sera affecté un numéro d'enregistrement composé du numéro du permis de la demande initiale, auquel on ajoute un numéro composé de la lettre "M" en cas de modification ou de la lettre "T" en cas de transfert.

Ce numéro sera suivi de deux chiffres, pour une numérotation en continu des demandes successives, d'une part, des modifications et, d'autre part, des transferts.



Le permis de construire modificatif est possible si la construction concernée par les travaux n'est pas achevée et si les modifications n'apportent pas un bouleversement tel qu'il modifierait la nature du projet (*CE, 26 juil. 2022, n°437765*).

4. Articles R. 423-3 ; A. 423-1 ; A. 423-2 ; A. 423-3 et A. 423-4.

# LE RÉCÉPISSÉ

## 1. Quels sont les éléments à faire figurer dans le récépissé<sup>5</sup> ?

Le récépissé précise :

- **le numéro d'enregistrement et la date à laquelle un permis tacite doit intervenir**, en application du premier alinéa de l'article **L.424-2**, ou, dans le cas d'une déclaration préalable, **la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris** ;
- que l'autorité compétente peut, dans **le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier** :

1. notifier au demandeur que le dossier est incomplet ;
2. notifier au demandeur un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas prévus aux articles **R. 423-24 à R. 423-33** ;
3. que le demandeur **sera informé dans le délai d'un mois si son projet se trouve dans une des situations énumérées aux articles R. 424-2 et R. 424-3**, où un permis tacite ne peut pas être acquis ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France.



L'absence de récépissé ne fait pas obstacle au déclenchement du délai d'instruction qui court à compter de la réception du pli de la demande par l'autorité compétente, en l'absence d'une notification de dossier incomplet dans le délai d'un mois à compter du dépôt). (Cass. Crim., 9 sept. 2014, n°13-85.985-1-3)



Si l'autorité compétente notifie à la réception du dossier le délai d'instruction de droit commun alors que la demande entre dans le champ d'application de l'article R. 423-28, elle dispose d'un délai d'un mois pour notifier au pétitionnaire le délai d'instruction modifié. Passée cette échéance, et même si le délai d'instruction de droit commun n'est pas lui-même parvenu à expiration, elle ne peut plus légalement modifier le délai d'instruction. Dans ce cas, le silence de l'autorité compétente au terme du délai indiqué dans le récépissé fait naître un permis tacite. (CAA Lyon, 1<sup>er</sup> ch., 2 oct. 2012, n°12LY00334)

**Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes**

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire. Le délai d'instruction de votre dossier est de **DEUX MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficiez d'un permis tacite.

- Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires à la vote propre ou à la consultation d'autres services ;
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
  - soit pour vous indiquer que votre projet correspond à un site où un permis tacite n'est pas possible.
- Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplace le présent récépissé.
- Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de deux mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de deux mois, vous pouvez commencer les travaux après avoir :
- déposé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration "CPDPA n° 13407" à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française - <http://www.service-public.fr>) ;
- affiché sur le terrain ce document sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
- affiché sur le terrain pendant trois mois de chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française - <http://www.service-public.fr>, dans son site dans la rubrique des maîtres de maison.

• Attention : le permis n'est délivré qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa régularité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'acheteur du terrain est tenu de nous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Certaines travaux ne peuvent pas être construits dès la délivrance du permis et doivent être réalisés, c'est le cas notamment des travaux réalisés dans un site classé. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet respecte par tous ces cas.

Il récipit par la mairie

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° \_\_\_\_\_

deposée à la mairie le : \_\_\_\_\_

par : \_\_\_\_\_

Les règles d'un permis tacite<sup>6</sup> s'appliquent dès la réception de l'administration deux mois après cette date. Les travaux pourront alors être réalisés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie :

Le maire ou le préfet en délivre un exemplaire sur simple demande.

**Délai et voies de recours :** Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un permis décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 400-2 du code de l'urbanisme).

L'acheteur du terrain est tenu, à peine d'irrégularité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 400-3 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et règlements d'urbanisme, il vérifie aussi si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Tous les personnes s'inscrivant légalement par la reconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé pour avoir valeur des droits en saisissant les tribunaux civils, relatives à un permis de construire respectent les règles d'urbanisme.

Source : service-public.fr

5. Articles R. 423-4 ; R. 423-5.

# AFFICHAGE DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE LA DÉCLARATION

## 1. Délais et contenu<sup>6</sup>

**Quinze jours après le dépôt** de la demande de permis ou de la déclaration **et pendant toute la durée d'instruction**, un avis de dépôt de la demande ou de la déclaration qui précise les caractéristiques essentielles du projet est affiché en mairie ou par voie électronique sur le site de la commune par le maire, dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme<sup>7</sup>.

Le code de l'urbanisme ne précise pas les modalités pratiques de cet affichage.

Il a pu être considéré que cet affichage en mairie doit avoir lieu à l'emplacement réservé pour la publicité des actes administratifs. Il a, par exemple, été jugé que cet affichage ne pouvait être réalisé dans le bureau du chef des services administratifs de la mairie, même ouvert au public. (CE 25 octobre 1967, n° 67637)

Toutefois, il ne doit pas être nécessairement réalisé sur le bâtiment de la mairie pour être valable.

L'affichage du permis de construire sur un **bâtiment distinct de celui de la mairie** est régulier dès lors que **cette modalité d'affichage était nécessairement connue du public et l'emplacement librement accessible**. (CE 19 novembre 2004, n° 264337).



L'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.



Cet affichage peut être extérieur ou intérieur, du moment qu'il a lieu sur un emplacement habituellement réservé à cet usage.

6. Article R. 423-6.

7. Aucun arrêté n'a, à ce jour, été publié.

# INSTRUCTION DU DOSSIER

## 1. Vérification de la complétude du dossier<sup>8</sup>

Après délivrance du récépissé, le service instructeur doit s'assurer que le dossier est complet.

**Chaque pièce doit être tamponnée avec la date du jour du dépôt.**

### Que faire en cas de dossier incomplet ?

Si une ou plusieurs pièces viennent à manquer, il en sera réclamé la communication dans **le délai d'un mois à compter de la réception du dossier ou de son dépôt** à la mairie.

**Le pétitionnaire a trois mois suivant la date de notification** de la liste des pièces manquantes pour fournir ces pièces. S'il ne les fournit pas dans ce délai, sa demande fait l'objet d'une décision tacite de rejet ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration.

Si dans le délai d'un mois mentionné à l'article **R. 423-38**, une nouvelle demande apparaît nécessaire, elle se substitue à la première et dresse de façon exhaustive la liste des pièces manquantes et fait courir le délai mentionné à l'article **R. 423-39 a)**.



Il ne peut être uniquement demandé que les pièces mentionnées par le code<sup>9</sup>.

Le délai d'instruction ne peut pas être interrompu ni modifié par une demande de pièces complémentaires illégale. Une décision de non-opposition à déclaration préalable ou un permis tacite naîtrait alors à l'expiration du délai d'instruction prévu initialement, indépendamment de la demande de pièces non exigées par le code de l'urbanisme. (CE, 9 décembre 2022, n°454521)

## 2. Modalités d'instruction

La demande d'autorisation est instruite selon la réglementation en vigueur à la date de sa délivrance. (CE, 29 juillet 1998, n°176156)

Il est possible de solliciter auprès de la mairie l'octroi d'un certificat d'urbanisme. Ce dernier va venir **geler pendant 18 mois les règles applicables sur le terrain** concerné par le projet<sup>10</sup>. Si une demande d'autorisation est déposée dans ce délai, alors l'autorisation d'urbanisme sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat.

8. Articles R. 423-38 et R. 423-39.

9. Article R. 431-4.

10. Article L.410-1.

# LE RECOURS À L'ARCHITECTE

## 1. Obligations et dérogations

En application de *l'article 3 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977* sur l'architecture, la personne qui souhaite réaliser des travaux soumis à permis de construire doit recourir à un architecte pour établir le projet architectural. Cette obligation n'exclut pas de faire appel à un architecte pour des missions plus étendues.

Il existe des dérogations applicables aux personnes physiques, aux exploitations agricoles et depuis la *loi CAP (loi n°2016-925 du 7 juillet 2016)* relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, aux coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
- une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article *R. 420-1* n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- des serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article *R. 420-1* n'excèdent pas deux mille mètres carrés.



**Les personnes morales** qui désirent entreprendre des travaux soumis à permis de construire **doivent recourir à un architecte.**

## 2. Travaux sur construction existante

En cas de travaux sur une construction existante, conduisant au dépassement de l'un des plafonds fixés par l'article *R. 431-2*, le recours à l'architecte est obligatoire. Dans le cadre des constructions à usage autre qu'agricole, le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher dépasse les 150m<sup>2</sup>.

De même, s'agissant d'une construction qui n'était pas soumise initialement à l'obligation de recours à l'architecte (exemple construction de 160m<sup>2</sup>, alors que le seuil était fixé à 170m<sup>2</sup> avant le décret du 17 décembre 2016) mais qui en raison des travaux dépasse l'un des seuils mentionnés par l'article *R. 431-2*, le recours à l'architecte est obligatoire.



Lorsque les travaux portent sur un bâtiment dont la surface de plancher (ou selon le cas l'emprise au sol) **est supérieure ou devient supérieure** audit seuil, le recours à l'architecte est obligatoire **quelle que soit la nature des travaux justifiant le dépôt d'un permis de construire** (surélévation, extension, changement de destination avec modification des structures porteuses...). *Rép.Min, AN, 9 août 2005, page 7745*

### 3. Élaboration du PAPE dans le cadre d'un permis d'aménager concernant un lotissement<sup>11</sup>

Pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à 2 500m<sup>2</sup>, en cas de demande de permis d'aménager, la personne qui désire entreprendre des travaux doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental. Depuis la *loi n°2016-925 du 7 juillet 2016* relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le PAPE.

La *loi n°2018-1021* du 23 novembre 2018 dite ELAN introduit la possibilité de faire appel aux compétences d'un paysagiste concepteur pour l'établissement de ce projet.

### 4. Élaboration du projet architectural par un architecte : attention à la signature de complaisance



Le projet architectural, mentionné ci-dessus, définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. (*art. 3 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture*)

La loi ELAN est venue renforcer le dispositif de contrôle à l'égard des signatures de complaisance et prévoit que le Conseil régional de l'Ordre des architectes examine notamment les demandes de suspicion de signature de complaisance adressées par les services instructeurs.

La signature de complaisance s'entend comme la signature d'un architecte n'ayant pas établi le projet architectural, faisant l'objet de la demande de permis. C'est bien l'architecte qui élabore le projet architectural ! (*art. 5 du code de déontologie des architectes*)

Une signature de complaisance avérée, est de nature à caractériser la fraude, ce qui aura pour conséquence de vicier la légalité de l'arrêt de permis, justifiant le retrait de l'autorisation d'urbanisme.

Il est admis que ce retrait, qui relève d'un pouvoir discrétionnaire de l'administration, ne peut être enfermé dans un délai raisonnable au nom de la sécurité juridique. (*CE, 16 août 2018, n° 412663*)

L'intérêt à agir des CROA et du CNOA contre des permis de construire est reconnu au regard de *l'article 26 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture*. (CE, arrêt du 26 juillet 2018, n° 418298)

Le CERFA doit faire apparaître le nom de l'architecte ayant réalisé le projet. Le CERFA peut également être complété par une société d'architecture ; la personne habilitée à signer le CERFA devant être définie dans les statuts de la société.



Lorsque différents architectes interviennent en phase conception du projet, leurs noms et tampons respectifs doivent apparaître sur les plans du permis<sup>12</sup>.

## 5. Dématérialisation et permis de construire

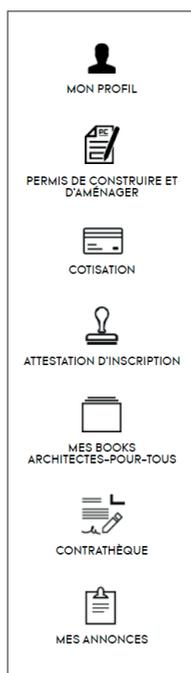
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et la mise en place effective de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme, les formulaires CERFA de demande d'autorisation ont été modifiés, supprimant ainsi la signature et le cachet de l'architecte ou de la société d'architecture ayant établi le projet architectural.

Cette suppression connaît toutefois une temporisation.

À partir de leur espace personnel, les architectes obtiennent un « *numéro de récépissé* »

de déclaration à l'Ordre des architectes » unique, généré automatiquement à chaque déclaration de permis de construire ou d'aménager et des éventuels modificatifs correspondants. Ce numéro devra être indiqué dans le CERFA correspondant au permis de construire ou d'aménager déclaré.

Cette formalité permet également de répondre à l'obligation de déclaration des projets de construction à l'Ordre<sup>13</sup>.



Les déclarations de permis sont à effectuer depuis l'espace personnel des architectes, dans la rubrique « *Permis de construire et d'aménager* ».

Une fois le permis de construire déclaré sur l'espace personnel, l'architecte recevra un récépissé de déclaration comprenant un numéro unique assorti d'un QR Code.<sup>14</sup>

Source : [architectes.org/user](https://architectes.org/user)

12. Article 15 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977.

13. Article 14-3 du décret n°77-481 du 28 décembre 1977.

14. Article 88 du règlement intérieur de l'Ordre des architectes.



## RECEPISSE DE DECLARATION PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro unique de récépissé de déclaration :



La société [REDACTED], inscrite au tableau de l'Ordre, a déclaré avoir établi le permis de construire pour l'opération située :



La demande de permis de construire est établie pour le compte de [REDACTED]

La date prévisionnelle du dépôt de la demande de permis de construire est le [REDACTED]

Permis déclaré à l'Ordre le [REDACTED]

Récépissé de permis de construire édité par le Conseil national de l'ordre des architectes le [REDACTED]

Ce document vaut récépissé de déclaration conformément aux dispositions de l'article 14-3 du décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977.

## 4 Caractéristiques du projet

### 4.1 Architecte

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est **obligatoire**. Toutefois, vous pouvez vous en dispenser si vous êtes un particulier et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction qui ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- l'extension d'une construction existante soumise à permis de construire si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Si vous avez recours à un architecte<sup>[3]</sup>, vous devez compléter les rubriques ci-dessous :**

Nom de l'architecte : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_  
Localité : \_\_\_\_\_

[3] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

[4] Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

3 / 19

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_  
N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes : \_\_\_\_\_  
Conseil Régional de : \_\_\_\_\_  
Téléphone : \_\_\_\_\_ ou Télécopie : \_\_\_\_\_ ou  
Adresse électronique : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte (ou un agréé en architecture), veuillez cocher la case ci-dessous<sup>[4]</sup> :

Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

Source : [service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637](http://service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637)



Le numéro à indiquer est bien le numéro unique de récépissé de déclaration, et non le numéro d'inscription de l'architecte à l'Ordre.

Les services instructeurs disposent désormais d'une plateforme, mise en place par le Conseil national de l'Ordre des architectes, leur permettant de vérifier la véracité du numéro de récépissé.

The screenshot shows a web interface for verifying a permit receipt. At the top left is the logo for 'ORDRE DES ARCHITECTES' with a stylized 'A' icon. To the right, the text reads 'PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMÉNAGER' and 'Vérification de l'authenticité d'un numéro de récépissé'. Below this is a section titled 'Vérification d'un récépissé de permis d'aménager ou de construire' with the instruction 'Merci d'indiquer le numéro de déclaration pour valider les données :'. There is a text input field for the 'Numéro de déclaration' and a green button labeled 'Vérification du récépissé'. Below the form, there is explanatory text: 'Le Conseil national propose un service digital, à destination des services instructeurs, permettant de vérifier l'authenticité du numéro de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes figurant sur les CERFA de demandes de permis de construire et d'aménager.' It lists two methods: 'Renseigner le numéro unique de déclaration à l'Ordre dans le moteur de recherche' and 'Scanner le QR Code qui figure sur le récépissé de déclaration à l'Ordre'. A note (NB) states: 'Ce service numérique connecté au tableau de l'Ordre, vous informe en temps réel sur la situation administrative des architectes. Seuls les architectes habilités à la maîtrise d'œuvre et à jour de leurs obligations d'assurance peuvent accéder au module de déclaration des permis.' A final note says: 'Si vous ne retrouvez pas la déclaration correspondante au projet soumis à l'instruction, merci de prendre contact avec le conseil régional de l'Ordre dans lequel est inscrit l'architecte.'

Source : [permis.architectes.org/verification-recepisse/](https://permis.architectes.org/verification-recepisse/)

## 6. La réduction des délais d'instruction

L'article **L.423-1** introduit la possibilité pour l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de réduire les délais d'instruction des demandes de permis de construire, lorsque le projet architectural faisant l'objet de la demande a été établi par un architecte.

# TRANSMISSION DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE LA DÉCLARATION<sup>15</sup>

La procédure diffère en fonction de l'autorité compétente pour délivrer le permis ou se prononcer sur un projet.

## 1. Autorité compétente

**Lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune**, ce dernier transmet un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable au préfet dans la semaine qui suit le dépôt.

**Lorsque l'autorité compétente est le président de l'EPCI**, le maire, dans la semaine qui suit le dépôt, transmet un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable au préfet, en conserve un exemplaire et transmet les autres exemplaires au président de cet établissement.<sup>16</sup>

## 2. Le déferé préfectoral

Le déferé préfectoral est un contrôle a posteriori des actes pris par les collectivités territoriales.

En matière d'urbanisme, les déclarations préalables et demandes de permis de construire doivent obligatoirement être transmises au représentant de l'État dans le délai d'une semaine à compter de leur dépôt.<sup>17</sup>

Dans le cas d'une décision tacite de non-opposition, ou d'un permis tacite, la commune est réputée avoir satisfait à l'obligation de transmission lors du transfert de la déclaration au préfet.



« Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'État ».

(art. L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales)

Le délai pendant lequel le préfet peut déférer le permis, court à compter de la date à laquelle il a pu avoir connaissance de l'autorisation accordée. Rappelons que, le délai ne peut courir qu'à compter de la date à laquelle l'entier dossier de permis de construire a été transmis au préfet. Dans l'hypothèse d'une modification du dossier, le délai du déferé court à compter de la date de cette transmission.

15. Articles L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, R. 423-7 ; R. 423-8 et R. 423-10 et suivants.

16. Cas visés aux articles R. 423-10 et suivants : un exemplaire du dossier est transmis aux autorités compétentes.

17. Article R. 423-7 .

# LA DÉCISION

## 1. Nature de la décision<sup>18</sup>

En l'absence d'une décision dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :

- décision de non-opposition à la déclaration préalable ;
- permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.



Par exception le défaut de notification d'une décision expresse ou de non-opposition dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet<sup>19</sup> par exemple lorsque le projet porte sur **un immeuble au titre des monuments historiques** ou est soumis à enquête publique.

## 2. Contenu de la décision : la motivation

La décision doit être motivée dans les situations suivantes :

- en cas de rejet de la demande ;
- si la décision est assortie de prescriptions ;
- s'il s'agit d'un sursis à statuer ;
- lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée.

La décision doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition.



Il a été considéré qu'une décision était insuffisamment motivée dès lors que le maire s'était borné à indiquer que le projet « *par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur* », est « *de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants* » (art. R. 111-21 du code de l'urbanisme et article UE11 du règlement du PLU) sans préciser les éléments de fait sur lesquels il s'est appuyé pour porter une telle appréciation<sup>20</sup>.

## 3. Les contributions<sup>21</sup>

Lorsque la décision met à la charge du bénéficiaire du permis une ou plusieurs des contributions mentionnées à l'article L. 332-28, elle doit en fixer le montant.

En cas de permis tacite ou de décision de non-opposition à une déclaration préalable, le maire fixe par arrêté, les participations exigibles du bénéficiaire de l'autorisation de la déclaration. (art. R. 424-8)



En l'absence de mention des montants des contributions, elles ne pourront être exigées. (CAA Marseille, 21 septembre 2006, n° 04MA00709)

18. Articles R. 424-1 ; R. 424-2.

19. Art. R. 424-3.

20. Cour administrative d'appel, Lyon, 1<sup>re</sup> chambre, 4 décembre 2018 - n° 17LY04082.

21. Article R. 424-7.

## 4. Le sursis<sup>22</sup>

Le sursis à statuer, qui doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089), ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans.

La décision d'urbanisme indique la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application de l'article L. 424-1, confirmer sa demande.

En l'absence d'une telle indication, **aucun délai n'est opposable au demandeur.**

## 5. Notification de la décision<sup>23</sup>

La décision est notifiée par **lettre recommandée avec accusé de réception** ou par échange électronique au sens de l'article R. 423-48.

En l'absence de participation, de prescription, la décision peut être notifiée par pli simple.

Lorsque la décision est prise par le président de l'EPCL, une copie est adressée au maire de la commune.

**Le demandeur est informé de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet (R. 424-12)** dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Lorsque la décision accorde le permis, elle précise les conditions dans lesquelles elle devient exécutoire. (art. R. 424-11)



En cas d'échange électronique, la date de notification reconnue est celle correspondant à la consultation du courrier électronique par le demandeur ou, à défaut, celle intervenant 8 jours après l'envoi.

## 6. Notification des décisions tacites<sup>24</sup>

En cas de décisions tacites, **un certificat est délivré sur simple demande.**

**En cas de permis tacite, ce certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet** dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## 7. Affichage de la décision<sup>25</sup>

### Sur le terrain :

La mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être :

- > **affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur**, par les **soins de son bénéficiaire** ;
- > **dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable**

22. Articles L.424-1 et R. 424-9.

23. Article R. 424-10.

24. Article R. 424-13.

25. Article R. 424-15.

est acquis et **pendant toute la durée du chantier**.

Cet affichage mentionne l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article **R. 600-1**, de notifier **tout recours administratif ou tout recours contentieux** à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition.



L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

L'affichage est effectué conformément aux articles **A. 424-15 et suivants**.

#### À titre indicatif :

- l'affichage s'effectue sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres ;
- les renseignements demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier ;
- le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ;
- le panneau comprend la mention suivante : « Droit de recours » : « *Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau* » (**art. R. 600-2 du code de l'urbanisme**).



L'omission d'une information considérée comme substantielle est de nature à entraîner l'irrégularité de l'affichage, ce qui aurait pour conséquence d'affecter le déclenchement du délai de recours. (*CE, 28 novembre 2000, n°198565*)

#### À la mairie

**Dans les huit jours qui suivent** la délivrance du permis (même tacite) ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, **un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois**.

Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'arrêté est intégralement affiché.

**Cette formalité est mentionnée au registre** prévu à l'article **R. 2122-7** du code général des collectivités territoriales.



Dans le cadre d'une réponse ministérielle, il a pu être rappelé que « *l'absence d'affichage en mairie n'a pas d'incidence ni sur la légalité de la décision ni sur le délai du recours contentieux des tiers. Dans ce dernier cas, seul l'affichage sur le terrain est pris en considération* ». Réponse du Ministère de la cohésion des territoires publiée dans le JO Sénat du 20/09/2018 - page 4785.

## 8. Les recours

### Les recours contre un refus de l'Administration

Le pétitionnaire qui s'est vu octroyer un refus de permis de construire ou une opposition à sa déclaration préalable peut contester cette décision dans les deux mois qui suivent la notification de ce refus, par le biais d'un recours gracieux devant l'autorité compétente ou par un recours contentieux.

Dans le cas où un recours gracieux aurait été diligenté, le délai de recours contentieux ne commence à courir qu'à compter de la décision rendue suite au recours gracieux<sup>26</sup>.

### Les recours contre un refus de l'ABF

En cas de refus de permis de construire ou d'opposition à une déclaration préalable fondé sur un avis défavorable de l'ABF, le pétitionnaire peut saisir le préfet de région par courrier recommandé avec accusé de réception<sup>27</sup> dans le délai de deux mois suivants la notification du refus.

Le préfet dispose d'un délai de deux mois pour confirmer ou infirmer la décision.

Si le préfet conteste l'avis rendu par l'ABF, l'Administration dispose d'un délai d'un mois pour statuer sur l'autorisation d'urbanisme.

### Le recours des tiers

Il est possible pour toute personne disposant d'un intérêt à agir (ex : généralement le voisin immédiat du projet) de contester la validité d'une autorisation d'urbanisme par le biais du recours gracieux et/ou du recours contentieux.

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, sous peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par LRAR.



Il est conseillé d'attendre que le permis soit purgé de tout recours pour commencer les travaux. Dans le cadre de son devoir de conseil, l'architecte doit informer la maîtrise d'ouvrage des risques attenants à une exécution des travaux pendant le délai de recours.

26. Article L.411-2 du code des relations entre le public et l'administration.

27. Article R. 424-14.



# PARTIE 2

---

## MISE EN ŒUVRE DU PERMIS OU DE LA DÉCLARATION

---

La notification de l'autorisation fait courir plusieurs délais dont celui de la péremption de la décision.

Il convient pour la maîtrise d'ouvrage de faire preuve de vigilance car il a été maintes fois rappelé que l'envoi de la déclaration d'ouverture de chantier ne fait pas obstacle à la péremption du permis. (CE, 5 octobre 1988, n°72619)

Rappelons que la péremption n'a pas à être constatée par l'autorité compétente ; il revient donc au bénéficiaire de l'autorisation d'anticiper, en l'absence de commencement des travaux, la demande de prorogation.

Il revient au juge d'apprécier souverainement le commencement d'exécution des travaux.

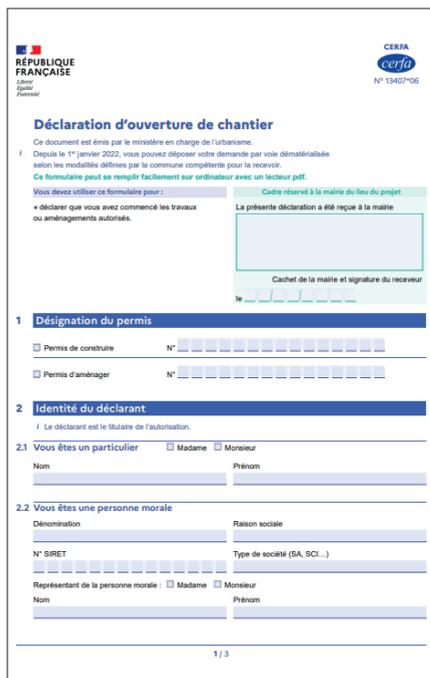
Le décret *n° 2016-6 du 5 janvier 2016* relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée, est venu allonger la durée de validité des autorisations d'urbanisme et des décisions de non-opposition à déclaration préalable.

Le délai de validité initial est fixé désormais à trois ans au lieu de deux, et pourra être prorogé d'un an deux fois.

# OUVERTURE DU CHANTIER<sup>28</sup>

**En début de chantier**, le bénéficiaire du permis adresse au maire de la commune **trois exemplaires** de la déclaration d'ouverture de chantier.

Dès réception de la déclaration, le maire en conserve un exemplaire et en transmet un à l'autorité qui a délivré le permis. Un exemplaire est adressé au préfet en vue de l'établissement des statistiques.



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Le Maire  
Président

**CERFA**  
N° 13402\*06

### Déclaration d'ouverture de chantier

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire pour :   Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

• déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.   La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur

le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

#### 1 Désignation du permis

Permis de construire N° \_\_\_\_\_

Permis d'aménager N° \_\_\_\_\_

#### 2 Identité du déclarant

Le déclarant est le titulaire de l'autorisation.

##### 2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

##### 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination _____	Raison sociale _____
N° SIRET _____	Type de société (SA, SCL...) _____

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

1 / 3

Source : [service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976](http://service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976)

# PÉREMPTION DE LA DÉCISION

## 1. Délai de validité de l'autorisation d'urbanisme<sup>29</sup>

L'autorisation d'urbanisme est périmée **si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification** mentionnée à l'article *R. 424-10* ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Passé ce délai, l'autorisation est caduque **si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.**



Lorsqu'il statue en matière de péremption, le juge ne prend pas uniquement en compte la déclaration d'ouverture de chantier, il contrôle la réalité du commencement des travaux. (*CE, 9 févr. 1977, n°00114 ; CE, 5 oct. 1988, n°72619*)

Les autorisations d'urbanisme concernées sont :

- > le permis de construire ;
- > le permis d'aménager ;
- > le permis de démolir ;
- > la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

## 2. Cas spécifiques<sup>30</sup>

La déclaration préalable est caduque si les opérations suivantes n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article *R. 424-10* ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

- > Changement de destination.
- > Division de terrain.
- > En l'absence de travaux, l'installation d'une caravane en application de l'article *R. 421-23 d*.
- > Une mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article *R. 421-19*.



En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article *L. 480-13*, le délai de validité prévu à l'article *R. 424-17* est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Il en va de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

29. Article R. 424-17.

30. Article R. 424-18.

# PROROGATION DU PERMIS OU DE LA DÉCISION INTERVENUE SUR LA DÉCLARATION PRÉALABLE

## 1. Conditions de prorogation<sup>31</sup>

Le permis ou la décision de non-opposition peut être prorogé **deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire, sous réserve** que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.



Pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables définies à l'article *L. 211-2 du code de l'énergie*, la demande de prorogation mentionnée au premier alinéa peut être présentée, tous les ans, dans la limite de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation, le cas échéant après prorogation de l'enquête publique en application de l'article *R. 123-24 du code de l'environnement*.

## 2. Modalités du dépôt de la demande<sup>32</sup>

La demande de prorogation est **établie en deux exemplaires** et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie **deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité**.

## 3. Absence de réponse à la demande de prorogation<sup>33</sup>

En l'absence d'une notification de décision dans les deux mois suivant sa demande dans les conditions de l'article *R. 424-23*, **la prorogation est acquise et prend effet au terme de la validité de la décision initiale**.

31. Article R. 424-21.

32. Article R. 424-22.

33. Article R. 424-23.

# PARTIE 3

---

## LE CONTRÔLE

---

En premier lieu basé sur une présomption de conformité, le dépôt de la DAACT acte de la conformité des travaux une fois ces derniers achevés.

Ce dépôt qui marque l'achèvement des travaux, permet à l'autorité compétente d'opérer un contrôle de la régularité des travaux à l'autorisation délivrée ou la décision de non-opposition obtenue.

Qu'il soit facultatif ou obligatoire, ce contrôle ne fait pas obstacle au constat d'infraction conformément aux articles [L. 480-1](#) et suivants du code de l'urbanisme, ni à l'introduction d'un éventuel recours à l'encontre du permis ou de la DP obtenu.

# LE RÉCOLEMENT

## 1. Signature et formalités d'envoi de la DAACT<sup>34</sup>

La DAACT est signée par :

- le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ;
- ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où il a dirigé les travaux.

Elle est adressée :

- par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- ou déposée contre décharge ;
- ou adressée par échange électronique.

### À noter

Lorsque le demandeur accepte de recevoir les réponses de l'autorité compétente par échange électronique, la déclaration précise l'adresse électronique à laquelle le courrier de l'autorité compétente peut être envoyé dans les conditions définies par l'article *R. 423-48*.

Lorsque la déclaration a été adressée par échange électronique, le déclarant est réputé accepté de recevoir le courrier de l'autorité compétente dans les mêmes conditions.

## 2. Précisions à faire figurer<sup>35</sup>

La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux.

Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise.

Dans certains cas, la DAACT doit être accompagnée d'une ou plusieurs attestations (accessibilité, thermique, acoustique, parasismique...)<sup>36</sup>.

*L'article R. 122-30 du code de la construction et de l'habitation* prévoit que l'attestation relative au respect des règles d'accessibilité peut être délivrée par un architecte. En revanche, il précise que ce ne peut être celui qui "a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire".

## 3. Délais de contestation<sup>37</sup>

L'autorité compétente peut contester la conformité des travaux dans les **trois mois** à compter de la déclaration d'achèvement.

Ce délai est porté à **cinq mois** lorsqu'un récolement est obligatoire en application de l'article *R. 462-7*.

34. Article R. 462-1.

35. Article R. 462-2.

36. Articles R. 462-3 et suivants.

37. Article R. 462-6.

#### 4. Obligations de récolement<sup>38</sup>

Le récolement est obligatoire dans les cas visés à l'article *R. 462-7*.

À titre d'exemple, il s'agit des « travaux soumis aux dispositions des articles *R. 122-1* à *R. 146-35* du code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur, soit aux dispositions des articles *R. 123-1* à *R. 143-47* du code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public ; dans ce cas, il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sauf lorsqu'il s'agit d'établissements recevant du public de 5<sup>e</sup> catégorie ne disposant pas de locaux d'hébergement ».

#### 5. Information du bénéficiaire Article *R. 462-8*

Avant tout récolement, l'autorité compétente en informe le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

##### À noter

Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions mentionnées à l'article *L. 421-6*.

#### 6. Travaux non conformes à l'autorisation Article *R. 462-9*

En cas de non-conformité des travaux, une mise en demeure est adressée à la maîtrise d'ouvrage lui enjoignant de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

La mise en demeure prend la forme d'une LRAR ou peut être adressée par échange électronique dans les cas prévus à l'article *R. 423-48*. Elle rappelle les sanctions encourues.

##### À noter

Le Conseil d'État écarte la possibilité pour l'autorité compétente qui n'aurait pas procédé au récolement dans les délais prescrits, d'exiger du propriétaire un permis de régularisation ou une déclaration préalable portant sur les éléments qui ne sont pas conformes à l'occasion de nouveaux travaux.

(CE, 26 novembre 2018, n°411991)

38. Article *R. 462-7*.

## 7. Délivrance de l'attestation Article R. 462-10

En l'absence de décision prise dans le délai imparti pour procéder au contrôle de la conformité, **une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine**, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête.

En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, **cette attestation est fournie par le préfet.**

### À noter

Ce contrôle facultatif ou obligatoire n'enlève en rien la responsabilité individuelle du bénéficiaire de l'autorisation sur le plan pénal.

Tant que le délai propre à l'action pénale n'est pas prescrit, l'autorité de police, parfois différente de l'autorité compétente en urbanisme, pourra toujours constater l'infraction pénale en dressant un procès-verbal.

*(Rép.Min. Assemblée nationale du 29 juin 2010, Question écrite n° 54790).*

# LE RETRAIT<sup>39</sup>

## 1. Un régime spécifique

En cas d'illégalité, un retrait est possible dans les trois mois suivant la date de la décision dans les cas suivants :

- une décision de non-opposition à une déclaration préalable ;
- un permis de construire tacite ou explicite ;
- un permis d'aménager tacite ou explicite ;
- un permis de démolir tacite ou explicite.

Au-delà des trois mois le retrait sera possible sur demande expresse du bénéficiaire. Le retrait entraîne la disparition rétroactive du permis qui est censé n'avoir jamais existé.

En cas de fraude le retrait est possible sans condition de délai.



Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. « *Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme* ». *Article A. 424-8.*

Il est également possible d'introduire un recours administratif voire, quand ce dernier n'est pas obligatoire, un recours contentieux<sup>40</sup> en vue de l'annulation de la décision litigieuse.

39. Article L.424-5.

40. Le tribunal administratif doit être saisi dans un délai de deux mois à compter de l'affichage du permis ou de la déclaration préalable sur le terrain. En l'absence d'affichage, l'autorisation peut être contestée pendant six mois à partir de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement au sens de l'article R. 600-3.

# LE PROCÈS-VERBAL D'INFRACTION<sup>41</sup>

## 1. La connaissance d'une infraction

Lorsque l'autorité administrative compétente pour délivrer les autorisations (maire ou président de l'EPCI) a connaissance d'une infraction prévue aux articles **L.480-4** et **L. 610-1**, elle est tenue de dresser un procès-verbal.

La copie du procès-verbal constatant l'infraction est transmise sans délai au ministère public.

## 2. Personnes compétentes pour constater l'infraction

Les infractions sont constatées par :

- > tous les officiers ou agents de police judiciaire ;
- > tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés et assermentés à cet effet ;
- > par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent.



L'assermentation permet d'habiliter un agent afin que ce dernier puisse constater et verbaliser une infraction.

Avant la prestation de serment, l'agent est commissionné par le maire ou agréé par le procureur de la République.

## 3. Le constat d'infraction<sup>42</sup>

Les procès-verbaux font foi jusqu'à preuve du contraire.

« *Tout procès-verbal ou rapport n'a de valeur probante que s'il est régulier en la forme, si son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions et a rapporté sur une matière de sa compétence ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement.* »

Le procès-verbal obéit à certaines formalités substantielles (il doit indiquer notamment la qualité et l'identité de l'agent verbalisateur, l'heure, la date, le lieu du constat, être signé par l'agent qui a constaté les faits...).

41. Article L. 480-1.

42. Article 429 du code de procédure pénale.

# QUELQUES INFRACTIONS AUX RÈGLES D'URBANISME



Absence d'autorisation ou méconnaissance des prescriptions imposées dans l'autorisation d'urbanisme.

*L. 480-4*



Quiconque aura fait obstacle à l'exercice du droit de visite sera puni d'une amende de 3 750 euros. Un emprisonnement de un mois pourra être prononcé.

*L. 480-12*



Le fait de vendre ou louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un PA ou une DP est puni d'une amende de 15 000 euros.

*L. 480-4-1*



En cas d'infraction aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations mentionnées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des plans locaux d'urbanisme.

*L. 610-1*



En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes visées à l'article L.480-4 al.2 encourent une amende de 75 000 euros et une peine de trois mois d'emprisonnement.

*L. 480-3*

## 1. Le principe : une prescription décennale

Le pétitionnaire ne peut se voir opposer un refus à une demande de permis ou une décision d'opposition à déclaration préalable, fondé sur l'irrégularité d'une construction initiale, achevée depuis plus de dix ans.

## 2. Les exceptions à la prescription décennale

La prescription administrative ne s'applique pas :

- lorsque la construction a été réalisée **sans permis de construire** ;
- lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article [L. 480-13](#) ;
- lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles [L. 331-1 et suivants](#) du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles [L. 341-2 et suivants](#) du même code ;
- lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article [L. 562-1](#) du code de l'environnement.



Cette prescription est opposable aux travaux réalisés sans déclaration préalable. (CE, 3 février 2017, n°373898)

# PARTIE 4

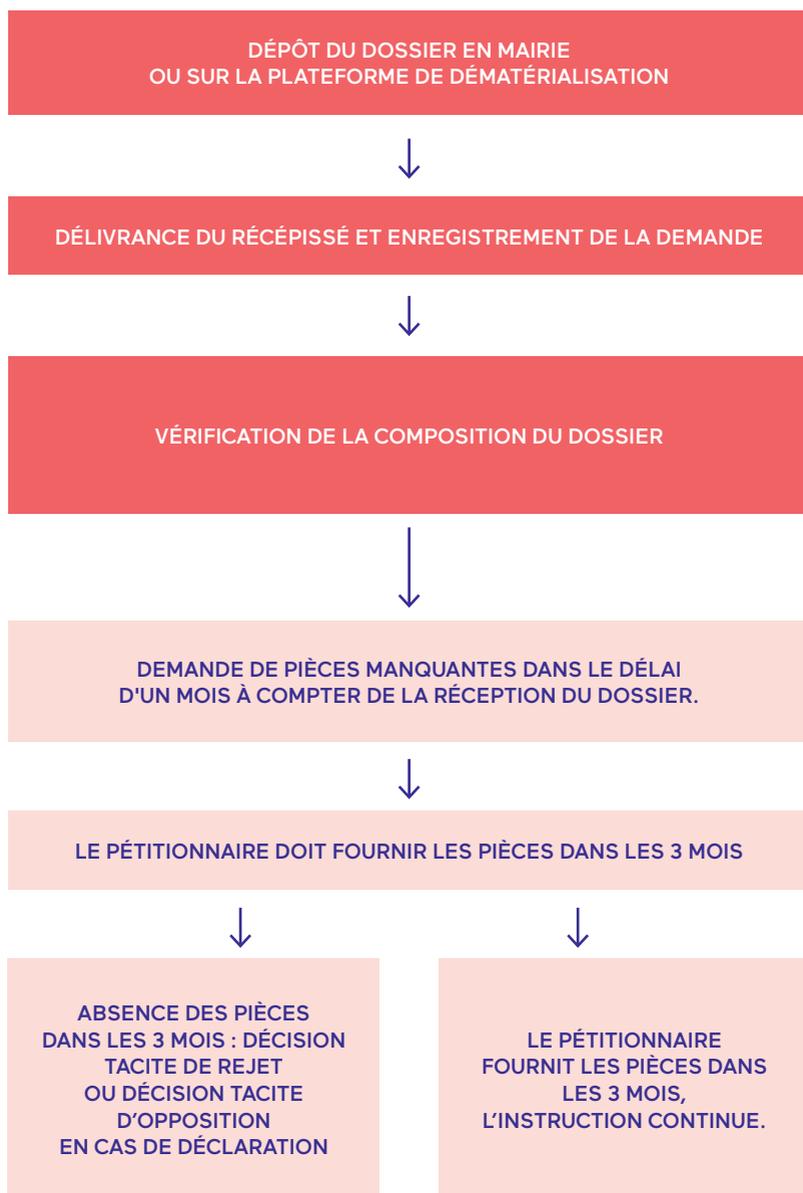
---

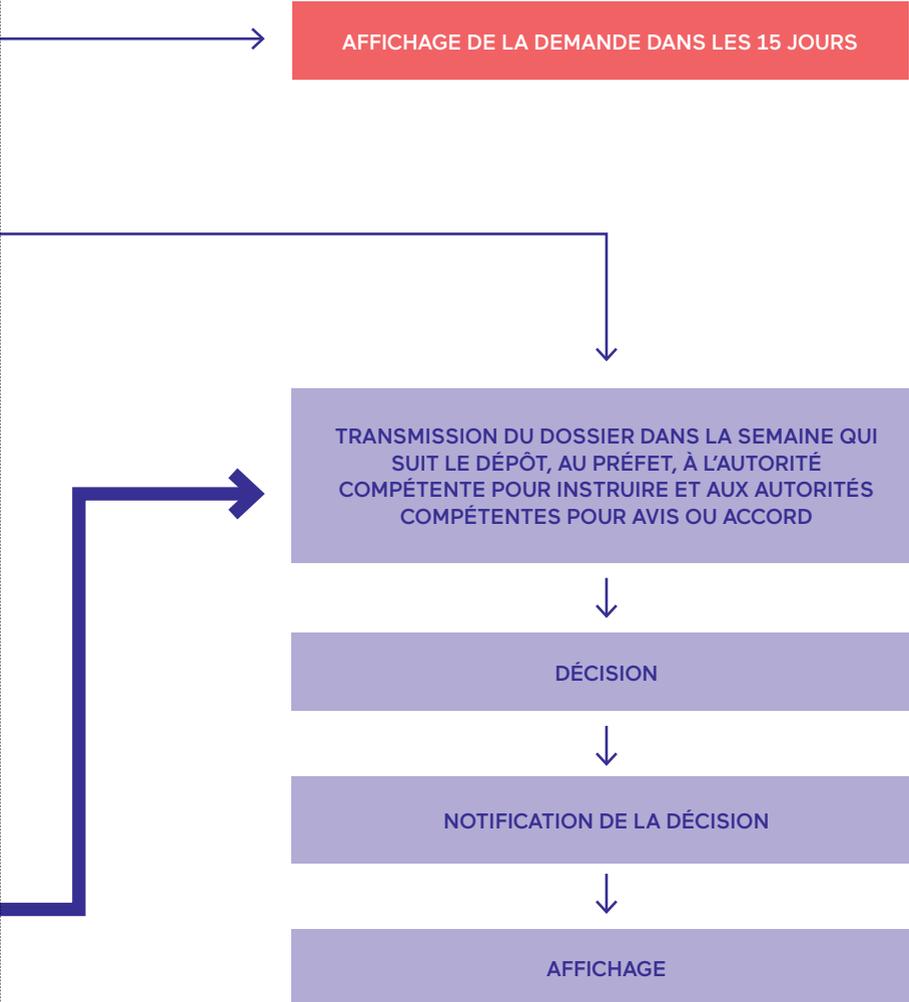
## ANNEXES

---

# ANNEXE I

## SCHÉMA RÉCAPITULATIF





# ANNEXE II - CONSTRUCTIONS NOUVELLES NE NÉCESSITANT PAS D'AUTORISATION D'URBANISME

Les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois sont dispensées de toute formalité (permis ou déclaration préalable), en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées.

	DISPENSE EN RAISON DE LA FAIBLE DURÉE DE LA CONSTRUCTION OU DE SON CARACTÈRE TEMPORAIRE
CETTE DURÉE EST PORTÉE À :	
1 AN	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique.</li><li>&gt; À l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile.</li></ul>
UNE ANNÉE SCOLAIRE OU LA DURÉE DE CHANTIER DES TRAVAUX	Les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil.
LA DURÉE DU CHANTIER	Constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier.
LA DURÉE D'UNE MANIFESTATION CULTURELLE COMMERCIALE, TOURISTIQUE OU SPORTIVE, DANS LA LIMITE D'UN AN	Constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation. À l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

### À noter

Aux termes de l'article R.421-7, *"Dans les sites classés ou en instance de classement, le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c) du même article est limitée à trois mois"*.

### Dispense en raison du secret pour des motifs de sécurité R. 421-8 et suivants

Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale.

Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la Marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense.

Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la Police et de la Gendarmerie nationales.

Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Les constructions situées sur une propriété immobilière de l'État, soit au sein d'établissements, d'installations ou d'ouvrages désignés par l'autorité administrative en application de l'article L. 1332-1 du code de la défense, soit destinées elles-mêmes à être désignées par cette autorité, et réalisées pour le compte des services mentionnés à l'article R. 811-1 du code de la sécurité intérieure relevant du ministre de la défense.

# ANNEXE III - CONSTRUCTIONS NOUVELLES : QUELLE AUTORISATION ?

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### DISPENSE R. 421-2

Au regard  
de la surface  
de plancher/  
emprise au sol

Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres **ET** une emprise au sol inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup> **ET** une surface de plancher inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>.

Habitation  
légère de loisirs

#### **Implantées**

- > dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- > dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- > dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- > dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

**et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35m<sup>2</sup>.**

Les piscines

Si le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>.

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-9

- > **Soit** l'emprise au sol, **soit** la surface de plancher est supérieure à 5m<sup>2</sup> **ET** avec une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12m, **ET** une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> **ET** une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.
- > Les constructions ayant une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12m ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup> et une surface de plancher inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup> (ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol).

Implantées dans dans les conditions du R. 111-32 et dont la surface de plancher est supérieure à 35m<sup>2</sup>.

Si le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol < à 1.80m.

### PERMIS DE CONSTRUIRE R. 421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- > des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- > des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

# ANNEXE III - CONSTRUCTIONS NOUVELLES : QUELLE AUTORISATION ?

	CONSTRUCTIONS NOUVELLES
	DISPENSE R. 421-2
Châssis et serres	Si la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1.80m.
Les éoliennes	Les éoliennes terrestres, la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est < 12 m ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est < à 3KW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser 1,80m.
Hauteur des constructions les murs	Si la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12.
En raison de la nature de la construction	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.</li><li>&gt; Le mobilier urbain.</li><li>&gt; Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.</li><li>&gt; Les terrasses de plain-pied.</li><li>&gt; Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole.</li><li>&gt; Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.</li><li>&gt; Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>.</li></ul>

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### DECLARATION PREALABLE R. 421-9

Châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80m et 4m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

Si la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres.

- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est < à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un 1,80m ainsi que ceux dont la puissance crête est > ou = à 3 kW et < ou = à 250 KW quelle que soit leur hauteur.
- Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.
- Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

### PERMIS DE CONSTRUIRE R. 421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

# ANNEXE III - CONSTRUCTIONS NOUVELLES : QUELLE AUTORISATION ?

## CAS PARTICULIER DES CLÔTURES SOUMISES À DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-12

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine.

---

Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

---

Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

---

Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

---



# ANNEXE IV – CONSTRUCTIONS EXISTANTES : QUELLE AUTORISATION ?

## TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DISPENSE

Changement  
de destination

Ravalement

Ravalement.  
Dans les conditions de l'article R. 421-17-1.

Modification  
de l'aspect extérieur  
du bâtiment

## TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-17 ET R. 421-17-1

Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27.

- > Site patrimonial remarquable.
- > Abords des monuments historiques.
- > Un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement.
- > Les réserves naturelles.
- > Cœur des parcs nationaux.
- > Un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.
- > Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant.

### PERMIS DE CONSTRUIRE R. 421-14

Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28.

# ANNEXE IV - CONSTRUCTIONS EXISTANTES : QUELLE AUTORISATION ?

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES  
ET CHANGEMENTS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DISPENSE

Éléments protégés  
par un PSMV

Travaux ayant  
pour effets  
de modifier  
ou supprimer  
un élément

## TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-17 ET R. 421-17-1

Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan.

### PERMIS DE CONSTRUIRE R. 421-14

Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Élément identifié par délibération prise après enquête publique comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, commune non couverte par un PLU.

# ANNEXE IV – CONSTRUCTIONS EXISTANTES : QUELLE AUTORISATION ?

## TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DISPENSE

Travaux ayant  
pour effet la création  
d'une emprise au sol  
ou d'une surface  
de plancher

Travaux ayant  
pour effets  
de modifier  
ou supprimer  
un élément

Tous les travaux portant  
sur un immeuble  
ou une partie  
d'immeuble inscrit  
au titre  
des monuments  
historiques

Restauration  
immobilière

## TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENTS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-17 ET R. 421-17-1

Emprise au sol **OU** surface de plancher supérieure à 5m<sup>2</sup> **AVEC** une emprise au sol créée inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> **ET** une surface de plancher créée inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

En zone U du PLU : les 20m<sup>2</sup> sont portés à 40m<sup>2</sup> carrés à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins 20m<sup>2</sup> et d'au plus 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R\*431-2 du présent code.

La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

### PERMIS DE CONSTRUIRE R. 421-14

Emprise au sol ou surface de plancher supérieures à 20m<sup>2</sup>.

En Zone U du PLU : création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20m<sup>2</sup> et d'au plus 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2.

Sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

# ANNEXE V – TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS : QUELLE AUTORISATION ?

## TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-23 ET SUIVANTS

#### Les lotissements

Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19.

#### Remembrement

#### Autres divisions foncières

Dans les zones délimitées par le conseil municipal en application de l'article L. 115-3 à l'exception de celles mentionnées à l'article R. 421-23 b).

#### Création ou agrandissement d'un terrain de camping

L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

## TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

### PERMIS D'AMÉNAGER R. 421-19

- Avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.
- Ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Par une AFUL lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs.

Lorsqu'il permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

### DISPENSE R. 421-18

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

# ANNEXE V – TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS : QUELLE AUTORISATION ?

## TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-23 ET SUIVANTS

Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs

Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant

Sports ou loisirs motorisés

L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux de sports

Golf

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

Dix à quarante-neuf unités.

Affouillement et exhaussement du sol à moins qu'il ne soit nécessaire à un PC

Hauteur ou profondeur excédant 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

## TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

PERMIS D'AMÉNAGER R. 421-19	DISPENSE R. 421-18
<p>Prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.</p>	<p>Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;</li> <li>➤ de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.</li> </ul>
<p>En cas de réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc de loisirs qui a pour objet d'augmenter de 10% le nombre des emplacements.</p>	
<p>Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.</p>	
<p>Lorsque la superficie du parc ou de l'aire de jeux est supérieure à 2ha.</p>	
<p>Superficie supérieure à 25ha.</p>	
<p>Au moins 50 unités.</p>	
<p>Hauteur ou profondeur excédant 2m et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à 2ha.</p>	

# ANNEXE V - TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS : QUELLE AUTORISATION ?

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS  
AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-23 ET SUIVANTS

Autre aménagement dans  
le périmètre des sites  
patrimoniaux remarquables,  
les abords des monuments  
historiques, les sites classés  
ou en instance de classement  
et les réserves naturelles

Dans le périmètre des sites  
patrimoniaux remarquables  
et les abords des monuments  
historiques

Dans les espaces  
remarquables ou milieux  
du littoral qui sont identifiés  
dans un document  
d'urbanisme comme devant  
être préservés en application  
de l'article L. 121-23

**TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS  
AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

**PERMIS D'AMÉNAGER R. 421-19**

L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25ha.

Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

En cas d'affouillement et exhaussement lorsque la hauteur ou profondeur excédant 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

La création d'un espace public.

(R. 421-20)

La création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante.  
(R. 421-21).

Les aménagements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 121-5.

**DISPENSE R. 421-18**

# ANNEXE V – TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS : QUELLE AUTORISATION ?

## TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-23 ET SUIVANTS

Durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile

- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme.
- Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

(sous réserve de l'application du R. 421-23-1)

Arbres

Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1, sous réserve du R421-23-2.

Résidence mobile

L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.

**TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS  
AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

**PERMIS D'AMÉNAGER R. 421-19**

**DISPENSE R. 421-18**

# ANNEXE V – TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS : QUELLE AUTORISATION ?

## TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-23 ET SUIVANTS

Travaux ayant pour effets de modifier ou supprimer un élément

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévus à l'article L. 444-4

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

**TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS  
AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

**PERMIS D'AMÉNAGER R. 421-19**

**DISPENSE R. 421-18**

Destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

# ANNEXE V – TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS : QUELLE AUTORISATION ?

## TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

### DÉCLARATION PRÉALABLE R. 421-23 ET SUIVANTS

Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Travaux modifiant l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques.  
(R. 421-24)

L'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles.  
(R. 421-25)

**TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS  
AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

**PERMIS D'AMÉNAGER R. 421-19**

Permettant l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m<sup>2</sup>, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**DISPENSE R. 421-18**

# ANNEXE VI - LE PERMIS DE DÉMOLIR

## R. 421-26 À R. 421-29

### PERMIS DE DÉMOLIR

Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

---

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine.

---

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques.

---

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4.

---

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique.

---

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

---

## PERMIS DE DÉMOLIR

### **Sont dispensées de permis de démolir :**

- > les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
  - > les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
  - > les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
  - > les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de la voirie routière ;
  - > les démolitions de lignes électriques et de canalisations.
-

# ANNEXE VII - RÉCAPITULATIF NON EXHAUSTIF DES DÉLAIS D'INSTRUCTION SELON LA SITUATION

DÉLAIS D'INSTRUCTION EN MOIS	PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE (PCMI)
Délai de droit commun R. 423-23	2
Immeuble inscrit au titre des monuments historiques R. 423-28 a)	5
Projet situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques R. 423-24 c) R. 425-1	2+1  Si saisine du préfet de région en cas de désaccord avec l'ABF + 2 mois.
Site inscrit R. 423-24 R. 425-30	2+1
Site classé ou en instance de classement R. 425-17 b) R. 423-31 c)	8
Immeuble de grande hauteur R. 423-28 b)	Sans objet
Établissement recevant du public R. 423-28 b)	Sans objet
Projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale R. 423-25 e) R. 425-15-1	Sans objet

PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)	DÉLAIS POUR RENDRE UN AVIS/ACCORD	TYPE D'AVIS
3	Aucun	Aucun
5	Préfet de région 3 mois L. 621-27 du code du patrimoine R. 423-66 et R. 425-16 du code de l'urbanisme.	Accord tacite
3+1  Si saisine du préfet de région en cas de désaccord avec l'ABF + 2 mois.	ABF 2 mois R. 423-67  En cas de désaccord avec l'ABF le délai à l'issue duquel le préfet de région est réputé avoir rejeté le projet de décision transmis par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme est de deux mois. R. 423-68.	Accord tacite
3+1	ABF 2 mois R. 423-67.	Avis favorable
8	Accord est donné par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	Accord
5	Préfet dans les 4 mois R. 423-71.	Accord tacite
5	Préfet dans les 4 mois R. 423-70.	Accord tacite sous réserve de l'article R. 111-19-26 du CCH.
3+2	La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai d'un mois.  En cas d'avis négatif, possibilité de saisir la commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois.  Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.  L. 752-4 et L. 752-17 du code de commerce.	Avis favorable



## CONTACT

### **ORDRE DES ARCHITECTES D'ÎLE-DE-FRANCE**

#### **Service juridique**

148 rue du Faubourg Saint Martin – 75010 Paris

01 53 26 10 60

[juridique@croaif.org](mailto:juridique@croaif.org)

[www.architectes-idf.org](http://www.architectes-idf.org)



