



LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Autorités compétentes :

- Le maire au nom de la commune dans les communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale (cette compétence est maintenue même si le document d'urbanisme est annulé et le RNU est remis en vigueur)
- Le maire au nom de l'État dans les communes dotées d'une carte communale (sans prise de compétence) ou sans document d'urbanisme
- Le préfet pour certains demandeurs ou certaines opérations et en cas de désaccord entre le maire et la DDT, pour les actes à compétence Etat

Références réglementaires :

- Code de l'urbanisme : articles L421-1, L422-1 et 2 et R422-1 et 2, article R423-1, R431-1 à R431-3, R423-15
- RNU : règlement national d'urbanisme

Un guichet unique en mairie (articles R423-1 et suivants)

La mairie constitue le guichet unique de réception des demandes d'autorisations d'urbanisme. Elles sont adressées par courrier, par voie électronique (selon les modalités fixées par la commune dans ses CGU) ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés. Le récépissé remis par le maire précise les délais d'instruction.

Le maire attribue un numéro d'enregistrement à la demande et procède à l'affichage en mairie de l'avis de dépôt (ou sur le site internet de la commune).

Le maire transmet dans la semaine le dossier au service instructeur.

Le certificat d'urbanisme

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- le CUa, certificat d'urbanisme d'information (qui donne des informations factuelles sur le terrain)
- le CUb, certificat d'urbanisme opérationnel (qui se prononce en plus sur la faisabilité de l'opération)

Les différentes autorisations d'urbanisme

Il existe différents type d'autorisations d'urbanisme selon l'ampleur et la consistance du projet (L421-1 et suivants) : la déclaration préalable (DP), le permis de construire (PC), le permis d'aménager (PA) et le permis de démolir (PD).

Enfin, certains travaux et aménagements de faible ampleur ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

Démarche pour le pétitionnaire

Constitution du dossier :

C'est la nature, l'importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel le projet doit être soumis et le formulaire à utiliser. Les formulaires se trouvent sur le site :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Le recours à l'architecte :

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire sauf exceptions mentionnées ci-dessous :

a) les déclarations préalables

b) lorsque la demande de permis de construire est présentée par une personne physique ou une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréée au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime voulant édifier ou modifier pour elles mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m²
- une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m²
- les serres de production dont la hauteur est inférieure à 4 m et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m²

c) les permis d'aménager sauf pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m² ou prévoyant des constructions (voir b)

La surface de plancher et l'emprise au sol :

La **surface de plancher** de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

L'**emprise au sol** est la projection au sol du bâtiment, en excluant les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture non soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Délais d'instruction et validité de l'autorisation

Les délais d'instruction sont de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire et de permis d'aménager
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir
- 1 mois pour les déclarations préalables

Dans certains cas (monument historique, établissement recevant du public, etc), le délai d'instruction est majoré. Le demandeur en est informé dans le mois qui suit le dépôt de sa demande en mairie.

Validité :

Le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification, ou s'ils sont interrompus pendant plus d'un an.

Les services instructeurs (R423-15 du code de l'urbanisme) :

Lorsque l'acte est de compétence État (maire ou préfet), le service instructeur est obligatoirement la DDT.

NB : pour les communes compétentes, les actes de compétence État concernent principalement les projets déposés par l'État ou pour son compte, les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie (postes de transformation, centrales photovoltaïques au sol, unités de méthanisation,...), ... → article L422-2 du code de l'urbanisme

Lorsque l'acte est à compétence maire au nom de la commune, les services instructeurs peuvent être :

- les services de la commune
- les services d'une autre collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités
- les services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités
- une agence départementale
- un prestataire privé

Le contrôle de légalité

Les autorisations d'urbanisme délivrées par le maire en son nom sont transmises au représentant du préfet dans le département au titre du contrôle de légalité.

Qui contacter ?

- Direction Départementale des Territoires