Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA SARTHE

AUTORISATIONS D'URBANISME

VADE-MECUM A L'USAGE DES MAIRES

ET

DES AGENTS CHARGES DE L'INSTRUCTION

Direction départementale des territoires SUA – ADS

Juin 2015

SOMMAIRE

I – Les services instructeurs au 1° juillet 2015

Qui fait quoi en Sarthe ?.....Fiche 1

II – Le rôle de la mairie

Le conseil aux particuliers.....Fiche 2

III – Les différents actes d'urbanisme et leur instruction

Le certificat d'urbanisme.....Fiche 3-1

La déclaration préalable.....Fiche 3-2

Le permis de construire.....Fiche 3-3

Le permis d'aménager.....Fiche 3-4

Le permis de démolir.....Fiche 3-5

IV – Les évolutions des autorisations d'urbanisme

Le permis modificatif.....Fiche 4-1

La prorogation.....Fiche 4-2

Le transfert.....Fiche 4-3

La disparition.....Fiche 4-5

V – Les autorisations d'urbanisme intégrant d'autres procédures

Les ERP (établissements recevant du public).....Fiche 5-1

Le PC valant AEC (autorisation d'exploitation commerciale).....Fiche 5-2

VI – Les formalités postérieures à la décision

Les formalités.....Fiche 6

VII – La taxe d'aménagement (TA) et la redevance d'archéologie préventive (RAP)

La TA.....Fiche 7-1

La RAP.....Fiche 7-2

VIII – Rappels

La loi sur l'architecture.....Fiche 8-1

Définitions essentielles.....Fiche 8-2

LEXIQUE

ABF : .....architecte des bâtiments de France
ADS : .....application du droit des sols
AEC : .....autorisation d'exploitation commerciale
AOS : .....autorisation d'occupation du sol
AR : .....accusé réception
ARS : .....agence régionale de la santé
AVAP : .....aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
CAUE : .....conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
CC : .....carte communale
C.C. : .....code de commerce
C.C.H. : .....code de la construction et de l'habitation
CCDSA : .....commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité
CDAC : .....commission départementale d'aménagement commercial
CDCEA : .....commission départementale de la consommation des espaces agricoles
CDNPF : .....commission départementale de la nature du patrimoine et des sites
CDPENAF : ..commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers
CNAC : .....commission nationale d'aménagement commercial
C.U. : .....code de l'urbanisme
CUa ou b : .....certificat d'urbanisme a ou b
DAACT : .....déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
DENCI : .....déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions
DDFIP : .....direction départementale des finances publiques
DOC : .....déclaration d'ouverture de chantier
DP : .....déclaration préalable
DRAC : .....direction régionale des affaires culturelles
EBC : .....espace boisé classé
ERP : .....établissement recevant du public
MH : .....monument historique
PA : .....permis d'aménager
PAE : .....plan d'aménagement d'ensemble

PC : .....permis de construire
PD : .....permis de démolir
PLAI : .....prêt locatif aidé d'intégration
PLU : .....plan local d'urbanisme
POS : .....plan d'occupation des sols
PPR : .....plan de prévention des risques
PTZ : .....prêt à taux zéro
PUP : .....plan urbain partenarial
PVR : .....participation pour voirie et réseaux
RAP : .....redevance d'archéologie préventive
RNU : .....règlement national d'urbanisme
STAP : .....service territorial d'architecture et du patrimoine
TA : .....taxe d'aménagement
ZAC : .....zone d'aménagement concerté
ZPPAUP : .....zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

I – LES SERVICES INSTRUCTEURS AU 1° JUILLET 2015

QUI FERA QUOI EN SARTHE ?.....FICHE 1

Juin 2015

FICHE N° 1

QUI FERA QUOI EN SARTHE AU 1er JUILLET 2015 ?

Conformément aux dispositions législatives en vigueur (article 134 de la loi ALUR du 24 mars 2014 modifiant l'article L. 422-1 du C.U. relatif à la compétence en instruction et l'article L. 422-8 relatif à la fin de la mise à disposition des services de l'Etat), au 1er juillet 2015 l'instruction des actes d'urbanisme sera effectuée par des structures de collectivités ou avec le concours de la DDT lorsque la commune peut encore en bénéficier (communes RNU ou pouvant encore bénéficier de la MAD).
Aussi au 1er juillet l'état des services instructeurs sera le suivant :

↳ **Instruction des actes d'urbanisme par les services instructeurs des collectivités et communes autonomes** (communes POS/PLU ou cartes communales dont le maire a pris la compétence ADS)
Les services instructeurs sont les suivants :

- **Le Mans Métropole** (14 communes) :
Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, la Chapelle Saint Aubin, Coulaines, le Mans, la Milesse, Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Saint Saturnin, Sargé lès le Mans, Yvré l'Evêque

- **Pays du Mans** (39 communes) :
8 communes de la CDC Portes du Maine : Ballon, Joué l'Abbé, la Guierche, Montbizot, Saint Jean d'Assé, Souligné/Ballon, Souillé, Saint Mars/Ballon
5 communes de la CDC Sud Est pays Manceau : Brette les Pins, Challes, Changé, Parigné l'Evêque, Saint Mars d'Outillé
8 communes de la CDC Orée Bercé Bélinois : Ecommoy, Laigné en Belin, Marigné Laillé, Moncé en Belin, Saint Biez en Belin, Téloché, Saint Gervais en Belin, Saint Ouen en Belin
4 communes de la CDC Rives de Sarthe : La Bazoge, Neuville/Sarthe, Saint Pavace, Sainte Jamme/Sarthe
5 communes de la CDC Pays de Brière et Gesnois : Connérré, Lombron, Fatines, Saint Mars la Brière, Surfonds
9 communes de la CDC Champagne Conlinoise : Conlie, Degré, Domfront en Champagne, la Chapelle Saint Fray, la Quinte, Lavardin, Neuvy en Champagne, Sainte Sabine/Longève, Tennie

- **Huisne Sarthoise** (31 communes)
13 communes de la CDC Huisne Sarthoise : Cherré, La Ferté Bernard, Saint Martin des Monts, le Luart, Duneau, Cherreau, Préval, Cormes, Tuffé, Villaines la Gosnais, la Chapelle Saint Rémy, Boëssé le Sec, Sceaux/Huisne
8 communes de la CDC Brière et Gesnois : Ardenay/Mérize, le Breil/Mérize, Montfort le Gesnois, Sainte Corneille, Savigné l'Evêque, Sillé le Philippe, Soulitré, Torcé en Vallée
5 communes de la CDC Saosnois : Saint Rémy du Val, Saint Cosme en Vairais, Saint Rémy des Monts, Saint Longis, Marollette
1 commune de la CDC du Pays Calaisien / Bessé/Braye
4 communes de la CDC du Val de Braye : Dollon, Lavaré, Vibraye

- **Pays Fléchois** (30 communes)
13 communes de la CDC du pays Fléchois : Arthezé, Bazouges/le Loir, Bouse, Clermont-Créans, Courcelles la Forêt, Cré/Loir, Crosmières, la Chapelle d'Aligné, la Flèche, Ligron, Mareil/Loir, Thorée les Pins, Villaines/Malicorne
9 communes de la CDC du canton de Pontvallain : Cérans-Foulletourte, Château l'Hermitage, la Fontaine Saint Martin, Mansigné, Oizé, Pontvallain, Requeil, Saint Jean de la Motte, Yvré le Polin
8 communes de la CDC Loir et Bercé : Beaumont Pied de Boeuf, Château du Loir, Dissay/Courcillon, Jupilles, Luceau, Montabon, Nogent/Loir, Vouvray/Loir

- **Pays de Sablé/Sarthe** (14 communes)
Asnières/Vègre, Auvers le Hamon, Avoise, Courtillers, Juigné/Sarthe, le Bailleul, Louailles, Notre Dame du Pé, Parcé/Sarthe, Précigné, Sablé/Sarthe, Solesmes, Souvigné/Sarthe, Vion

- **Val de Sarthe** (30 communes)
15 communes de la CDC du Val de Sarthe : Chemiré le Gaudin, Etival lès le Mans, Fercé/Sarthe, Fillé/Sarthe, Guécélard, la Suze/Sarthe, Louplande, Malicorne/Sarthe, Mézeray, Parigné le Polin, Roëzé/Sarthe, Souligné-Flacé, Spay, Saint Jean du Bois, Voivres lès le Mans

15 communes de la CDC de Loué-Brûlon-Noyen : Amné en Champagne, Brains/Gée, Brûlon, Chantenay Villedieu, Chassillé, Chemiré en Charnie, Coulans/Gée, Joué en Charnie, Longnes, Loué, Mareil en Champagne, Noyen/Sarthe, Poillé/Vègre, Saint Denis d'Orques, Saint Ouen en Champagne

- **Saint Calais**
1 seule commune : Saint Calais

- **CU Alençon**
4 communes rattachées à la CUA : Arçonnay, Champfleur, le Chevain, Saint Paterne

- **Mamers**

- **Marolles les Braults**

➧ **<u>Instruction des actes d'urbanisme par la DDT</u>** :

- instruction des actes d'urbanisme pour les communes RNU ou dotées d'une carte communale approuvée avant le 24 mars 2014 (sortie de la loi ALUR) qui n'ont pas pris la compétence ADS et disposent d'une convention avec la DDT

- instruction des permis qui relèvent de la compétence de l'Etat (même lorsque la collectivité a son service instructeur)

- instruction des DP clôtures obligatoires – Art. R. 421-12 du C.U. (secteur sauvegardé, périmètre MH ou ZPPAUP/AVAP, site inscrit, classé ou en instance de classement, secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5-III-2°)

- la liquidation des taxes pour toutes les communes de la Sarthe (au siège de la DDT - Paixhans)

***Nota** : Jusqu'au 31 décembre 2015, l'instruction se fera également dans les unités territoriales du Perche Sarthois et du Nord Sarthe.*
*A compter du 1° **janvier 2016** la **filière ADS sera regroupée au siège de la DDT** – 19 boulevard Paixhans – 72042 le Mans cedex 9*

➧ **<u>Ce que les services instructeurs de la DDT n'assurent pas</u>** :

- l'instruction des certificats d'urbanisme a) pour les communes POS/PLU/CC

- l'instruction des DP clôtures lorsque la collectivité compétente en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par délibération

- le recolement facultatif (exercé par la commune)

II – LE ROLE DE LA MAIRIE

LE CONSEIL AUX PARTICULIERS.....FICHE 2

Juin 2015

FICHE N° 2

FICHE N° 2

LE CONSEIL AUX PARTICULIERS

A chaque projet sa procédure :

- certificat d'urbanisme (d'information) (Cua)
- certificat d'urbanisme (opérationnel) (CUb)
- déclaration préalable (travaux ou division foncière) (DP)
- permis de construire pour une maison individuelle (PC)
- permis de construire autres travaux (bâtiments agricoles, ERP, industries ….) (PC)
- permis d'aménager (PA)
- permis de démolir (PD)

Pour chaque acte, les imprimés de demande peuvent être téléchargés sur le site service-public.fr

La mairie est le guichet unique pour :

- tout renseignement en amont sur la constructibilité et la faisabilité du projet (consultation du PLU/POS, CC), existence des réseaux.....

- dépôt du dossier initial
- dépôt des pièces complémentaires si nécessaire
- envoi de l'autorisation signée
- dépôt éventuel d'un modificatif, d'une demande de transfert
- dépôt de la DOC et de la DAACT pour les permis et déclarations préalables

Dépôt des dossiers *(art. R. 410-2 et R. 423-2 du C.U.)*

Dans tous les cas, le dossier est à déposer en nombre suffisant :

DEMANDE DE FORMALITE	CERFA CORRESPONDANT	NOMBRE D'EXEMPLAIRES	
		Complets	Allégés (*)
Certificat d'urbanisme a	Cerfa n° 13410*01	2 ex	
Certificat d'urbanisme b	Cerfa n° 13410*01	4 ex	
Déclaration préalable	Cerfa 13702*02 ou 13703*03 ou 13404*04	2ex	5
Permis de construire maison individuelle	Cerfa n° 13406*03	4 ex	5
Permis de construire autres travaux	Cerfa n° 13409*03	4 ex	5
Permis d'aménager	Cerfa n° 13409*03	4 ex	5
Permis de démolir	Cerfa n° 13405*03	4 ex	5

(*) Voir liste des pièces à fournir dans le bordereau de dépôt des pièces
Selon la nature du projet, des exemplaires supplémentaires pourront être demandés

↳ Les missions de la mairie dans le premier mois qui suit le dépôt de la demande

→ Au dépôt du dossier

● enregistrer la demande (formulaire d'urbanisme + dossier fiscal) sur le registre de la commune et lui affecter un numéro selon la règle suivante *(art. R. 423-3 du C.U. et A. 423-1 à A. 423-4)* :
Exemple :

PC	072	384	11	T 0034

Les 2 lettres (CU, DP, PC, PA, PD) identifiant le type de demande sont suivies de 13 cases :
- les 3 premières chiffres correspondent au numéro de département (ex : 072)
- les 3 suivants sont destinées au numéro INSEE de la commune (ex : 384)
- les 2 suivants sont affectées à l'année de dépôt du dossier (ex : 11)
- la lettre permet d'identifier le service instructeur (ex : T)
- les 4 derniers chiffres sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte (ex : 0034)

● délivrer un récépissé de dépôt au pétitionnaire *(art. R. 423-3 à R.423-5 du C.U.)*
● tamponner le récépissé
● transmettre en main propre ou par courrier ce récépissé au demandeur

Si le dossier n'est pas complet mais que le pétitionnaire ne souhaite pas le compléter avant de le déposer, l'agent qui reçoit le dossier ne peut pas refuser d'enregistrer le dossier.

● **Tamponner chaque pièce du dossier de la date de dépôt <u>y compris les pièces complémentaires</u> lorsqu'il y a eu demande de complétude**

→ Au cours de la première semaine

● Vérifier si les travaux se trouvent dans le périmètre de protection d'un monument historique, dans un site classé ou inscrit ou dans une Zone de protection du patrimoine architectural , urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP).
Si c'est le cas, cocher sur le formulaire de demande, la case « envoi d'un dossier complet à l'Architecte des Bâtiments de France » et envoyer, dans les 7 jours qui suivent le dépôt du dossier en mairie, un dossier complet à l'adresse suivante *(art. R. 423-10 à R. 423-11 du C.U.)* :

Service Territorial de l'Architecture
et du Patrimoine (STAP) de la Sarthe
19 boulevard Paixhans
72042 le Mans cedex

MONUMENT HISTORIQUE

● Consulter les gestionnaires de réseau (eau potable, ERDF, assainissement, voirie communale ou intercommunale)
● Transmettre les dossiers au service instructeur de la mairie dans les 5 jours qui suivent le dépôt du dossier en mairie accompagné des copies des bordereaux de consultation des gestionnaires de réseaux
● Transmettre un dossier à la Préfecture lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune *(art. R. 423-7 du C.U.)*

→ Avant la fin de la deuxième semaine

● Procéder à l'affichage en mairie, de l'avis de dépôt du dossier pour les DP et PC. Affichage à maintenir durant toute la durée de l'instruction *(art. R. 423-6 du C.U.)*.

→ Avant la fin de la troisième semaine (pour toutes les communes)

C'est le moment d'envoyer au service instructeur toutes les informations relatives au dossier, qui sont nécessaires à l'instruction

● avis des gestionnaires de réseau
● avertir le service instructeur lorsqu'une participation (PVR*, PAE* ou PUP*) doit être mise à la charge du pétitionnaire et lui envoyer la délibération du conseil municipal toutes les fois que c'est nécessaire
Si le service instructeur n'a pas connaissance de ces informations, il ne pourra pas prescrire cette participation dans l'arrêté et elle ne pourra pas être liquidée par le percepteur
● signaler la présence de bâtiments ou d'installations situés à proximité du projet et susceptibles de générer des nuisances ou d'entraîner des risques (bâtiment abritant des animaux, hangar de stockage de paille situé à proximité d'habitations, bâtiment industriel ou artisanal bruyant ou polluant, installation de restauration...)

Dans les communes compétentes au nom de l'Etat (ex : commune RNU), le Maire émet son avis dans les délais suivants :
● 15 jours pour les DP
● 15 jours pour les certificats d'urbanisme de simple information a) *(R.410-6)*
● 30 jours pour les certificats d'urbanisme opérationnels b) *(R.410-6)*
● 30 jours pour les permis de construire, de démolir et d'aménager
A défaut, cet avis sera réputé favorable.

Dans ces communes, l'avis du maire doit être sans équivoque : favorable, défavorable ou favorable avec prescriptions.
Dans le cas où l'avis est défavorable ou favorable avec prescriptions, il doit être motivé.

→ Avant la fin du premier mois

Le Maire adresse en recommandé avec accusé de réception, après les avoir signés, les courriers de demande de pièces complémentaires et/ou de majoration de délai proposés par le service instructeur.

Ainsi, dans toutes les communes à l'issue du premier mois qui suit le dépôt de son dossier en mairie, le demandeur connaît le délai définitif de traitement de son dossier et sait si celui-ci est complet ou non.

* PVR : participation pour voirie et réseaux
* PAE : plan d'aménagement d'ensemble
* PUP : projet urbain partenarial

III – LES DIFFERENTS ACTES D'URBANISME ET LEUR INSTRUCTION

LE CERTIFICAT D'URBANISME.....FICHE 3-1

LA DECLARATION PREALABLE.....FICHE 3-2

LE PERMIS DE CONSTRUIRE.....FICHE 3-3

LE PERMIS D'AMENAGER.....FICHE 3-4

LE PERMIS DE DEMOLIR.....FICHE 3-5

LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

↳ le Cua de simple information (*Imprimé Cerfa n° 13410*01)*

Objectifs *(L. 410-1)*	Informe le pétitionnaire des : - règles d'urbanisme en vigueur - servitudes d'urbanisme et droits de préemption urbain affectant le terrain - le régime des taxes et participations applicables au terrain
Qui instruit ?	Commune POS/PLU : la commune Commune RNU : la DDT (l'acte est signé par le Maire au nom de l'Etat) Dans ce cas, la mairie date, numérote la demande et la transmet dans un délai de 5 jours à la DDT pour instruction
Nombre de dossiers à fournir	2 exemplaires complets
Pièces à joindre *(Art. R. 410.1)*	- plan de situation permettant de localiser le terrain
Consultations *(Art. R. 410-10)*	Néant
Délai d'instruction *(Art. R. 410-9)*	1 mois Au delà, le CUa est tacite.
Délai de validité *(Art. L. 410-1 et R. 410-17)*	18 mois à compter de sa délivrance ou date de tacicité ; prorogeable 12 mois plusieurs fois
Droits acquis *(Art. L. 410-1)*	Stabilisation des droits acquis pour toute demande déposée dans le délai de validité du CU (limitation administrative + taxes et participations)

Nota : Aucune demande de pièces complémentaires ne peut être faite dans le cadre de l'instruction d'un CU a ou b.
Il est donc important que le pétitionnaire remplisse correctement sa demande :
- nom, adresses (domicile, travaux)
- références cadastrales
- destination de la construction projetée (CUb)

Si plusieurs terrains sont concernés par la demande, le pétitionnaire devra fournir une demande de CU par terrain.

➥ **le CUb dit opérationnel** (*Imprimé Cerfa n° 13410*01)*

Objectifs *(Art. L. 410-1)*	Informe le pétitionnaire de(s) : - règles d'urbanisme en vigueur - servitudes d'urbanisme affectant le terrain - taxes et participations applicables au terrain - **la faisabilité du projet envisagé** - l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (eau potable, assainissement, électricité, voirie communale ou départementale) Si le terrain n'est pas desservi par les réseaux au moment du dépôt de la demande, mais le deviendra dans les mois à venir, le maire doit indiquer dans quel délai.
Qui instruit ?	Commune POS/PLU : centre instructeur de la collectivité Commune RNU : la DDT (l'acte est signé par le Maire au nom de l'Etat) Dans ce cas, la mairie date toutes les pièces, numérote la demande et la transmet dans un délai de 5 jours à la DDT pour instruction
Nombre de dossiers à fournir	4 exemplaires complets
Pièces à joindre *(Art. R. 410-1)*	- un plan de situation du terrain permettant de le localiser - une notice descriptive succinte (opération projetée) - le plan du terrain s'il existe des bâtiments sur le terrain
Consultations *(Art. R. 410-10)*	Gestionnaires de réseaux
Délai d'instruction *(Art. R. 410-10)*	2 mois Un CUb tacite équivaut aux informations données dans le cadre d'un CUa et n'informe pas sur la faisabilité d'un projet défini.
Délai de validité *(Art. L. 410-1 et R. 410-17)*	18 mois à compter de sa délivrance ou date de tacicité ; prorogeable12 mois plusieurs fois si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
Droits acquis *(Art. L. 410-1)*	Stabilisation des droits acquis pour toute demande déposée dans le délai de validité du CU (limitation administrative + taxes et participations + faisabilité de l'opération)

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande
- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA
- affecte un numéro à la demande
- **date toutes les pièces**
- délivre au demandeur le récépissé de dépôt
- consulte les différents gestionnaires de réseaux dans le cadre d'un CUb (ERDF, eau, assainissement, voirie communale ou intercommunale)
- adresse dans les 5 jours le dossier à son service instructeur, avec copie des bordereaux de consultation des gestionnaires de réseaux

LA DECLARATION PREALABLE (DP)

Il existe 3 types de déclaration préalable :

Référence de l'imprimé Cerfa	Types de travaux ou aménagements
Cerfa n° 13702*02	- lotissements - divisions foncières } non soumis à permis d'aménager *(Art. R. 421-23 a)*
Cerfa n° 13703*03	Réalisation de construction et travaux **non soumis à permis de construire** portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes tels que : - extension - véranda - abri de jardin - garage - modification de l'aspect extérieur - ravalement de façade modifiant l'aspect extérieur - édification d'une clôture - ….... *(Art. R. 421-1 et suivants)*
Cerfa n° 13404*03	Réalisation de travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions tels que : - camping (maxi accueil 20 personnes ou 6 installations) - aire de stationnement, - aire d'accueil des gens du voyage - construction, modification de construction ou changement de destination non soumis à permis de construire - coupe et abattage d'arbres - …..... *(Art. R. 421-23)*

La déclaration préalable portant sur l'extension d'une construction ou la construction d'une annexe (cerfa 13703*03) est exigée lorsque :

- les travaux créent entre 5 m² et 20 m² * de surface de plancher ou d'emprise au sol
- les travaux changent la destination d'un bâtiment (ex : transformation d'un local commercial en local d'habitation) lorsque les travaux ne portent pas sur la structure porteuse ou la façade du bâtiment

* Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² dans le cadre de l'extension d'une construction existante, située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols.

Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un **permis de construire est exigé** si, après réalisation, la surface de plancher ou l'emprise au sol totale de la construction **dépasse 170 m²** *(se reporter à la fiche « Surface de plancher »).*

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DDT si compétence Etat
Nombre de dossiers à fournir *(Art. R. 423-2 a du C.U.)*	2 dossiers complets + 5 dossiers allégés *
Constitution du dossier *(Art. R. 431-35 à R. 431-37 du C.U.)*	- l'imprimé de déclaration préalable - les pièces nécessaires à l'instruction de la déclaration parmi celles listées à l'article R. 431-35 et suivants du code de l'urbanisme (ces pièces figurent sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » de l'imprimé de déclaration préalable) **- Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de DP**
Délai d'instruction *(Art. R. 423-23 du C.U.)*	1 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées Le délai d'instruction peut faire l'objet d'une **prolongation de délai** si le projet nécessite la consultation d'autres services (ex : Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP), Etablissement recevant du public (ERP)....)
La décision ** *(Art. R. 424-1 à R. 424-4 du C.U.)*	- non-opposition à la DP : aucun arrêté délivré, décision tacite - décision négative : arrêté d'opposition - décision avec prescription : arrêté avec prescription
Durée de validité *(Art. R. 424-18 du C.U.)*	La DP est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans les 2 ans qui suivent la date de la décision (arrêté ou tacite) et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année
Prorogation du délai de validité *(Art. R. 424-21 du C.U.)*	1 an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité

* Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés si le projet est situé dans un secteur protégé (MH, parc national, site protégé, réserve naturelle....).

** Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article 4 de la loi n° 321 du 12 avril 2000 : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (conseil d'Etat du 29 juin 2005, Monsieur Lusignet – n° 276808).

La décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de la décision. Passé ce délai, la décision de non-opposition ne peut être retirée que sur demande expresse de son bénéficiaire *(Art. L. 424-5 du C.U.)*.

Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration préalable.

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande

- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA et joint le **dossier fiscal**

- affecte un numéro de dossier

- **date toutes les pièces du dossier y compris les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu fourniture de compléments**

- délivre au demandeur le récépissé de dépôt

- consulte le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) si nécessaire et les gestionnaires de réseaux

- adresse dans les 5 jours le dossier et l'avis du maire à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation

- envoie un dossier complet et les pièces complémentaires le cas échéant, à la Préfecture à l'adresse suivante :

Préfecture de la Sarthe
DIRCOL – BUP
Place Aristide Briand
72041 le Mans cedex 9

- notifie par affichage en mairie de la déclaration préalable dans les 15 jours qui suivent le dépôt

- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction

- notifie la décision d'opposition ou de non-opposition avec prescriptions au demandeur par LR + AR ou voie électronique

- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture

- transmet le dossier fiscal + la décision à la DDT, chargée de la liquidation des taxes en s'assurant que le numéro SIRET est bien mentionné et que le dossier fiscal est en cohérence avec la déclaration préalable à l'adresse suivante :

DDT
SUA – ADS – Pôle fiscalité
19 boulevard Paixhans – CS 1013
72042 Le Mans cedex 9

INSTRUCTION TYPE D'UNE DECLARATION PREALABLE (DP)

Le maire :
réceptionne la déclaration préalable, numérote la DP et **date chaque pièce du dossier** *(Art. R. 423-3 et 4)*

Délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (**délai d'instruction** de base **1 mois à compter du jour où le dossier est complet**)

Même si des pièces sont manquantes au dossier (plan de masse, plan de situation), la demande doit être enregistrée

Le maire procède à la consultation :
-du service départemental d'architecture et du patrimoine (STAP) dans la semaine qui suit le dépôt *(Art. R. 423-11)* *
- des gestionnaires de réseau

Si les travaux se trouvent dans un périmètre de protection au titre des monuments historiques ou des sites

Le maire :
transmet dans les 5 jours le dossier au service instructeur copie du (des) bordereau(x) de consultation
procède à l'**affichage** de la demande dans les **15 jours** qui suivent le dépôt de la déclaration ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction de la déclaration *(Art. R.423-6)*

Un exemplaire de la déclaration est également adressé au Préfet dans le cadre du contrôle de la légalité *(Art. R. 423-7)*

Le service instructeur :
enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction,
mentionne les consultations de services et analyse la demande

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction si le projet est situé en périmètre MH

Le service instructeur doit dans le 1er mois qui suit la réception du dossier en mairie :

- consulter si besoin le gestionnaire de voirie Conseil Départemental (lorsque le projet borde une route départementale)
- procéder à une demande de pièces si le dossier est incomplet
- majorer les délais si consultation de services spécifiques

il est impératif que ces consultations soient réalisées le plus rapidement possible
un seul courrier signé du maire est adressé au demandeur pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièces

Dès réception des avis (gestionnaire, ABF etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision

La décision (*) est transmise à la mairie dans le délai d'instruction
aucun arrêté n'a à être préparé si décision favorable ou sans prescription

(*) si décision négative
ou
(*) si décision avec prescription

Le Maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision (prénom+nom+qualité)

La décision d'opposition ou assortie de prescriptions est adressée en lettre recommandée avec AR au demandeur ou par échange électronique si le demandeur a donné son accord *(Art. R. 424-10)*

En cas de non-opposition tacite à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants-droit *(Art. R. 424-13)*.

Copie de cette décision est adressée au service instructeur

La décision doit être notifiée dans le délai légal d'instruction

Une notification hors délai engendre une décision tacite

LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Le permis de construire est un acte administratif (décision individuelle) pris par l'autorité admnistrative compétente (Etat ou Commune ou EPCI) par lequel des travaux emportant occupation du sol sont autorisés ou refusés en application des règles en vigueur sur le terrain concerné.
Il s'agit d'un acte **PREALABLE** à tout commencement de travaux, dès lors que ces derniers y sont assujettis *(R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16)*

Référence des imprimés	Types de travaux ou aménagements
Cerfa n° 13406*03	Maison individuelle et/ou ses annexes
Cerfa n° 13409*03	Les autres constructions : - logement collectif - exploitation agricole - établissement recevant du public

Le recours à un architecte (Art. R. 431-1) pour réaliser le projet architectural d'un PC est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m².

Quels objectifs ? *Art. L. 421-6 du C.U.*	Contrôle : - la conformité aux dispositions législatives et réglementaires applicables au terrain - l'implantation - la destination - la nature de la construction - l'architecture - les dimensions - l'assainissement - l'aménagement des abords - la compatibilité avec une déclaration d'utilité publique
Quels sont les travaux soumis à permis de construire ? *Art. R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16 du C.U.*	Sont **notamment** soumis à PC : - les constructions nouvelles à l'exception de celles qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable - les travaux qui ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² (portée à 40 m² en zone urbaine couverte par un PLU pour les extensions des constructions existantes) - les travaux qui ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou entrepôt) *(Art. R. 123-9)* - les travaux qui portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé

Le permis de construire n'a pas vocation à contrôler l'application de toutes les règles de droit public mais uniquement :
- les règles d'urbanisme prévues dans le code de l'urbanisme et dans les documents locaux de planification (PLU, POS, Cartes communales) mais aussi d'autres réglementations telles que certaines règles d'implantation du règlement sanitaire départemental ou du code rural.
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol
Entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un PC est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m².

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DDT si compétence Etat
Nombre de dossiers à fournir *(Art. R. 423-2 b du C.U.)*	4 dossiers complets + 5 dossiers allégés *
Constitution du dossier *(Art. R. 431-5 à R. 431-33-2 du C.U.)*	- le formulaire adapté à la nature des travaux - les pièces nécessaires à l'instruction du permis de construire parmi celles listées aux articles R. 431-5 à R.431-33-2 du code de l'urbanisme (ces pièces figurent sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis de construire). - **Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de demande de PC**
Délai d'instruction *(Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)*	- 2 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées pour une maison individuelle et/ou ses annexes - 3 mois pour les autres constructions Le délai d'instruction peut faire l'objet d'une prolongation de délai si le projet nécessite la consultation d'autres services (ex : Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP), Etablissement recevant du public (ERP)....)
La décision ** *(Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)*	- sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions - arrêté de refus
Péremption *(Art. 424-17 du C.U.)*	Le PC est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 2*** ans qui suivent la date de la décision (arrêté ou tacite) et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année
Prorogation du délai de validité *(Art. R. 424-21 à R. 424-23 du C.U.)*	1 an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

* Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés si le projet est situé dans un secteur protégé (MH, parc national, site protégé, réserve naturelle....).

** Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article 4 de la loi n° 321 du 12 avril 2000 : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (conseil d'Etat du 29 juin 2005, Monsieur Lusignet – n° 276808).
*** Par décret du 29/12/2014, le délai de validité initial des permis de construire a été porté à 3 ans ; cette prolongation s'applique de plein droit à toutes les autorisations quelle que soit la

destination du projet, à condition qu'elles soient en cours de validité au 30/12/2014 ou qu'elles interviennent au plus tard le 31/12/2015.
Au delà, c'est le délai prévu à l'article R. 424-17 qui s'appliquera de nouveau.

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande

- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA et **joint le dossier fiscal**

- affecte un numéro de dossier

- **date toutes les pièces du dossier y compris les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu fourniture de compléments**

- délivre au demandeur le récépissé de dépôt

- consulte le STAP si nécessaire et les gestionnaires de réseaux

- adresse dans les 5 jours le dossier à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation et l'avis du maire

- envoie un dossier complet et les pièces complémentaires le cas échéant, à la Préfecture pour le contrôle de légalité à l'adresse suivante :

Préfecture de la Sarthe
DIRCOL – BUP
Place Aristide Briand
72041 le Mans cedex 9

- notifie par affichage en mairie de la demande de PC dans les 15 jours qui suivent le dépôt

- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction

- notifie la décision de permis de construire ou de refus du permis de construire par lettre recommandée avec AR, par voie électronique ou remise en main propre par la mairie contre décharge

- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture

- transmet le dossier fiscal + la décision à la DDT en s'assurant que le numéro SIRET est bien mentionné et que le dossier fiscal est en cohérence avec la demande de permis de construire, à l'adresse suivante :

DDT
SUA – ADS – Pôle fiscalité
19 boulevard Paixhans – CS 1013
72042 Le Mans cedex 9

INSTRUCTION TYPE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Le maire :
réceptionne la demande de permis de construire, le numérote et **date chaque pièce du dossier** *(Art. R. 423-3 et 4)*

délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (délai d'instruction de base 2 ou 3 mois à compter du jour où le dosseir est complet)

Même si des pièces sont manquantes au dossier la demande doit être enregistrée

Le maire consulte :

le service territorial d'architecture et du patrimoine (STAP* – *Art. R. 423-11*)
les gestionnaires de réseaux (ERDF, EAU POTABLE, VOIRIE, ASSAINISSEMENT)

***** Si les travaux se trouvent dans un périmètre de protection au titre des MH ou des sites

Le maire :
transmet le dossier au service instructeur et lui adresse copie des bordereaux de consultation **dans les 5 jours**
procède à l'**affichage** de la demande dans les **15 jours** qui suivent le dépôt de la demande ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction du permis de construire *(Art. R. 423-6)* .

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction **si projet dans périmètre ABF**

Le service instructeur :
enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction,
mentionne les consultations de services qui seront nécessaires et analyse la demande

Dans le 1er mois le service instructeur :

procède aux consultations des autres services nécessaires à l'instruction du PC

procède à une demande de pièces si le dossier est incomplet

majore le délai d'instruction si consultation de services spécifiques (STAP)

Il est impératif que les consultations soient réalisées le plus rapidement possible

Si des pièces sont demandées au-delà du premier mois, le délai d'instruction continue à courir

Un seul courrier est adressé au demandeur par le maire pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièces

Le délai d'instruction ne commence à courir que lorsque la demande de permis de construire est complète

Dès réception des avis (gestionnaire, STAP etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision d'autorisation d'urbanisme, délivrée sous réserve du droit des tiers

La proposition d'arrêté est transmise au maire dans le délai d'instruction par le service instructeur

Art. R. 424-1 à R. 424-15

Le maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision.
La décision est adressée en lettre recommandée + AR au demandeur ou par voie électronique si le demandeur a donné son accord

En l'absence de réponse à l'issue du délai d'instruction le bénéficiaire peut se prévaloir d'un permis tacite sauf cas énumérés aux articles R. 424-2 et R. 424-3 du C.U.

Copie de cette décision est adressée au service instructeur et affichée en mairie dans les 8 jours suivant la décision et pendant 2 mois

La décision est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers qui disposent d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage du PC sur le terrain pour contester la décision.

LE DELAI D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Articles R. 423-23 à R. 423-37-1 du C.U.

Nature du projet ou des travaux	*Délai de base*	*Consultation obligatoire* *Dérogation au PLU* *Secteur sauvegardé non approuvé*	*Consultation d'une commission départementale ou régionale* *Dérogation au L 111-3 du code rural*	*Recours contre avis ABF*	*Autorisation défrichement* *Majoration par le préfet*	*Recours contre le refus de la CDAC*	*Délai maximum*
Maisons individuelles	2 MOIS	+ 1 mois	+2 mois sauf consultation CDPENAF +1 mois				4 MOIS
Autres projets	3 MOIS						5 MOIS
* Projet relatif à un monument historique inscrit ou à un immeuble adossé à monument historique classé * Projet situé dans le champ de visibilité d'un monument historique	6 MOIS			+ 2 mois			8 MOIS
* Projet situé en AVAP	3 OU 4 MOIS			+ 1 mois			4 OU 5 MOIS
* Établissement recevant du public * Immeuble de grande hauteur	6 MOIS						6 MOIS
Projet soumis à autorisation de défrichement – Enquête publique	9 MOIS				+ 3 mois		1 AN
Projet soumis à autorisation de défrichement – reconnaissance	7 MOIS						10 MOIS
Projet soumis à autorisation de défrichement – autres cas	3 MOIS						6 MOIS
Projet soumis à autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial	6 MOIS (ERP)					+ 2 ou 5 mois à compter du recours	8 À 11 MOIS
Travaux dans le cœur d'un parc national – avec autorisation spéciale	5 MOIS						5 MOIS
Travaux dans le cœur d'un parc national – sans autorisation spéciale	6 MOIS						6 MOIS
Projet soumis à consultation d'une commission nationale ou de l'assemblée de Corse	6 MOIS						6 MOIS
Travaux soumis à autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites	1 AN						1 AN
Projet évoqué par ministre chargé des sites ou de la nature,	1 AN						1 AN
Projet évoqué par ministre monuments historiques	6 MOIS						6 MOIS
Projet soumis à enquête publique	2 MOIS à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport d'enquête						

Le courrier indiquant le délai d'instruction est préparé par le service instructeur et notifié par le Maire en même temps que la demande de pièces si le dossier est incomplet.

A RETENIR :

- Le délai de base par défaut est indiqué dans le récépissé de dépôt du dossier ; il peut être majoré selon la nature du projet ou des services consultés.

- Le nouveau délai doit être notifié dans le mois qui suit le dépôt de la demande en mairie ; à défaut, il ne peut plus être majoré.

- La majoration de délai doit être motivée et indiquer, quand l'autorisation ne peut être tacite, que l'échéance du délai d'instruction vaudra rejet tacite.

- Un même projet peut être concerné par plusieurs majorations de délai. Il convient alors de retenir le délai le plus long.

LES CONSULTATIONS NECESSAIRES EN COURS D'INSTRUCTION

Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire consulte, au nom de l'autorité compétente pour statuer, les personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet de construction.
Il recueille les accords, avis ou décisions prévus par les lois et réglements, en vigueur *(Art. R. 423-50 à R. 423-56-1).*

↳ OBJECTIFS :

- veiller aux préoccupations auxquelles le projet peut porter atteinte par sa nature et/ou sa localisation
- émettre des suggestions et points de vue
- évoquer les dispositions de législations différentes de nature à justifier des prescriptions ou un refus de permis

↳ LES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES :

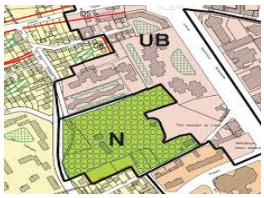
Consultations **obligatoires** donnant un **avis conforme**	L'autorisation d'occupation du sol ne peut être délivré que si l'autorité consultée a donné son accord, tacite ou exprès
Consultations **obligatoires** donnant un **avis simple**	Son absence entache la décision d'illégalité pour vice de procédure. L'autorité chargée de statuer n'est pas tenue de suivre l'avis émis

↳ LES CONSULTATIONS FACULTATIVES :

Les consultations seront adaptées à la nature du projet et de ses enjeux.
Elles dépendent de l'initiative du service chargé de l'instruction de la demande d'AOS, et des accords passés avec les autres services.

Nature des projets pouvant justifier ces consultations :

- projet pouvant porter atteinte à un espace boisé classé (EBC) (DDT)
- présence de bâtiments générateurs de nuisances (agence régionale de la santé ARS)
- constructions dans les zones agricoles des PLU
- risques divers hors plan de prévention des risques (PPR)
- qualité architecturale (CAUE, architecte conseil)
…...etc



Effets sur la décision :

- les avis émis ne lient pas l'autorité chargée de prendre la décision ; ils ne doivent pas figurer dans l'arrêté car ce sont de simples aides à la décision
- constituent un éclairage pour motiver éventuellement un refus d'autorisation d'urbanisme ou imposer des prescriptions, ou encore fournir des renseignements ou informations utiles à la réalisation du projet.

L'autorité décisionnaire s'approprie les observations émises par le service consulté pour les retranscrire s'il y a lieu dans la décision.

CONSULTATIONS OBLIGATOIRES : Avis conforme ou accord sauf cas signalé par un *

OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	DÉLAI D'INSTRUCTION	PERMIS TACITE ?
PERIMETRE DE PROTECTION D'UN ÉDIFICE CLASSÉ OU INSCRIT R 425-1	**A.B.F.**	**PD : 2 mois** **PC,PA : 4 mois** (R 423-67,R 423-67-1)	**PD : Droit commun + 1mois** (R 423-24) **PC, PA : 6 mois** (R 423-28 b)	**PC et PA : OUI** sauf avis défavorable de l'ABF ou assorti de prescriptions (R 424-3)
A.V.A.P. (Z.P.P.A.U.P.) R 425 2		**1 mois** (R 423-59)	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	
SECTEUR SAUVEGARDÉ R 423 54		**2 mois** (R 423-67)	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	
SITE INSCRIT R 425-18 - R 425-30	**A.B.F. (*)**	**2 mois** (R 423-67 Les travaux ne peuvent débuter avant 4 mois à/c du dépôt du dossier (R 425-30)	**Droit commun + 1 mois** (R423-24)	**PC et PA : OUI** sauf si évocation du ministre (R 424-2b) **PD : rejet implicite** (R 423-67-2)
IMMEUBLE INSCRIT OU IMMEUBLE ADOSSÉ A UN IMMEUBLE CLASSÉ R 425-16	**Préfet de Région**	**4 mois** (R 423-66)	**6 mois** (R 423-28 a)	**NON** (R 424-2 c)
RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF		**2 mois** **AVAP 1 mois** (R 423-68)	**Droit commun + 2 mois** **AVAP 1 mois** (R 423-35)	OUI
SITE CLASSÉ OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT R 425-17	**accord exprès ministre après avis de la CDNPS**	**2 mois pour l'avis ABF** (R 423-67)	**1an** (R 423-31)	**NON** (R 424-2 a)
OBSTACLE A NAVIGATION AÉRIENNE - R425-9	**Ministres chargé de l'aviation civile et de la Défense**	**2 mois** (R 423-63)	**1 an** (R 423-31)	
PROXIMITÉ OUVRAGE MILITAIRE - R 425-7 *POLYGONE D'ISOLEMENT R 425-8*	**Ministre chargé de la Défense**	**1 mois** (R 423-59)		
TRAVAUX DANS UNE RESERVE NATURELLE R 425-4	**Préfet - ministre conseil régional Assemblée de Corse**	**1 mois** **(R 423-59)**	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	**OUI**
TRAVAUX AU COEUR D'UN PARC NATIONAL R 425-5 R 425-6	**Préfet ou Directeur du Parc**	**3 ou 5 mois** **(R 423-62)**	**5 ou 6 mois** (R 423-26)	**NON** (R 424-2 f)
OUVRAGE DE PRODUCTION EN CORSE R 423-56	**Assemblée de Corse**	**1 mois** (R 423-59)	**6 mois** (R 423-27)	**NON** (R 424-2 e)
ZONE INONDATION DU RHIN, DE LA LOIRE, D'UN PSS VALANT PPR R 425-10 - 11- 21 *SERVITUDE CANAUX D'IRRIGATION R 425-12*	**Préfet**	**1 mois** (R 423-59)	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	**OUI**
ZONE DES 100m A PROXIMITÉ D'UN CIMETIERE TRANSFÉRÉ R 425-13	**Maire (si celui-ci n'est pas l'autorité compétente)**	**1 mois** (R 423-59)	**Droit commun + 1 mois** (R423-24)	
ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (Accessibilité-incendie) R 425-15	**C.C.D.S.A.**	**2 mois** **R 111-19-23 et 25 du CCH** si dérogation accessibilité le préfet dispose de 1 ou 3 mois pour donner son avis (R 111-23 ou 24 du CCH)	**6 mois** (R423-28 c et d)	
IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR – R 425-14	**Préfet**	**5 mois** (R 423-71)		
PROJET EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE DANS COMMUNES SANS P.L.U. – R 425-20	**Chambre d'agriculture**	**2 mois** (R 423-64)	**Droit commun + 2 mois** (R 423-25)	
				OUI
SITES ARCHEOLOGIQUES R 425-31 PA ≥ 3 ha (art. R 523-4 du code du patrimoine)	**D.R.A.C.**	**1 ou 2 mois** **(si étude d'impact)** (R 423-69)	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	
PROJET DE NATURE À PORTER ATTEINTE À UNE ZONE A.O.C.	**Ministre de l'agriculture**	**3 mois** (R 423-65)	**Droit commun + 2 mois** **(R 423-25)**	
CREATION OU MODIFICATION D'UN ACCES - R 423-53	**Service gestionnaire de la voie (*)**[1]		**Droit commun**	
PARTIE DE LA COMMUNE NON COUVERTE PAR UN PLU	**Préfet** (L 422-5)			
PÉRIMÈTRE DE SURSIS À STATUER NON CRÉÉ PAR LA COMMUNE				
DÉROGATION À LA RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ L.111-3 CODE RURAL	**Chambre d'agriculture (*)**	**1 mois** (R 423-59)	**Droit commun + 2 mois** (R 423-25)	**OUI**
DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU L 123-5	**Préfet ou Maire**	**1 mois** (R 423-59)	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	**OUI**

(Suite du tableau page suivante)

ATTEINTE SITE NATURA 2000 R 423-37-1	**Commission Européenne**	Pas de délai (R 423-37-1)	Délai suspendu (R 423-37-1	**NON**
ETUDE D'IMPACT R 423-55	**Autorité environnementale (*)**	2 ou 3 mois (R 423-69-1)		**OUI**
AUTORISATIONS DE TRAVAUX DANS LES ZONES NATURELLES	**CDNPS**	2 mois (R*423-60)	**Droit commun**	**Oui**
CHANGEMENT DE DESTINATION ET LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX DANS LES ZONES AGRICOLES	**CDPENAF**	**1 mois**	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	**Oui**
PROJET HORS P.A.U. L 111-1-2 2°)	**CDPENAF**	**1 mois**	**Droit commun + 1 mois** (R 423-24)	**OUI**

– Communes avec PLU ou POS

Document d'urbanisme	Projet	Commission consultée	Délai de réponse	Majoration du délai
Communes dotées d'un PLU (hors STECAL)	**Zone A** (article L 123-1-5 II 6°) : les bâtiments désignés par le règlement faisant l'objet : - d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compremet pas la l'activité agricole ou la qualité paysagère du site	CDPENAF : **avis conforme**	1 mois - réputé favorable en l'absence de réponse dans le délai à compter de la saisine de la CDPENAF	1 mois (article R 423-24)
Communes dotées d'un PLU (hors STECAL)	**Zone N** (article L 123-1-5 II 6°) : les bâtiments désignés par le règlement , faisant l'objet : - d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.	CDNPS : **avis conforme**	2 mois - réputé favorable en l'absence de réponse dans le délai à compter de la saisine de la CDNPS Pas d'accord du préfet requis	2 mois (article R 423-25a)
Communes dotées d'un POS	**Zone NC et ND**	Aucune consultation		Pas de majoration du délai

LA COMPETENCE POUR SIGNER LES ACTES D'URBANISME

QUELLES SONT LES COMMUNES COMPETENTES ?

Les communes compétentes sont :

- les communes dotées d'un POS/PLU
Les actes d'urbanisme sont, sauf exception, signés par le Maire au nom de la commune comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

- les communes dotées d'une carte communale approuvée après le 26 mars 2014 (date de parution de la loi ALUR), dans les mêmes conditions que les communes disposant d'un POS ou d'un PLU.
En revanche, les communes dont la carte communale a été approuvée avant la parution de la loi ALUR, ne deviendront compétentes en ADS qu'à partir du 1er janvier 2017.

QUAND LE PREFET SIGNE-T-IL LES AUTORISATIONS D'URBANISME?

Le Préfet signe les autorisations d'urbanisme lorsque les projets sont réalisés pour le compte de l'Etat et pour certains ouvrages de production et de distribution d'énergie.

Depuis la parution du décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant sur diverses mesures d'application de la loi ALUR, le Préfet est également compétent pour :
- les constructions à usage de logement situées dans les secteurs arrêtés par le Préfet en application du 2° alinea de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat (communes carencées en logements locatifs sociaux).
- les ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques

Ces 2 nouvelles compétences figurent à l'article R. 422-2 f) et g) du code de l'urbanisme

Qui est compétent pour signer les actes des communes soumises au RNU ou dont la carte communale a été approuvée avant le 26 mars 2014 (loi ALUR) ?

Dans ces communes, le maire signe les actes au nom de l'Etat sauf lorsqu'il y a avis divergent entre le maire et le service instructeur des actes, auquel cas, c'est le Préfet qui signe.

(Voir tableau détaillé en page suivante)

TABLEAU DES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'ACTES D'URBANISME

PROJET	SIGNATAIRE (Communes compétentes)	SIGNATAIRE (Communes non-compétentes)
Projet de « droit commun » L.422-1	**Maire** au nom de la commune L.422-1 a	**Maire** au nom de l'État R.422-1
Travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires L.422-2 a et R.422-2 a	**Préfet** après avis du Maire R.422-2 a	**Préfet** R.422-2 a
Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie : L.422-2 b et R.422-2 b 1) énergie produite totalement ou principalement revendue 2) énergie produite principalement destinée à une utilisation directe du demandeur (moins de la moitié de l'énergie revendue)	 1) **Préfet** après avis du Maire R.422-2 b 2) **Maire** au nom de l'État R.422-1	 1) **Préfet** R.422-2 b 2) **Maire** au nom de l'État R.422-1
Installations nucléaires de base L.422-2 b et R.422-2 c	**Préfet** après avis du Maire R.422-2 c	**Préfet** R.422-2 c
Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national L.422-2 c	**Maire** au nom de l'État R.422-1	**Maire** au nom de l'État R.422-1
Opérations ayant fait l'objet d'une convention de réalisation de logements sociaux à la suite du constat de carence de la commune, sur le fondement de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral prononçant la carence de la commune L.422-2 d	**Maire** au nom de l'État R.422-1	**Maire** au nom de l'État R.422-1
Logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital L.422-2 e	**Maire** au nom de l'État R.422-1	**Maire** au nom de l'État R.422-1
Travaux qui sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou en cas d'évocation par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés R.422-2 d	**Maire** au nom de la commune L.422-1 a	**Préfet** R.422-2 d
Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'État instructeur	**Préfet** * R.422-2 e	**Préfet** R.422-2 e

** Projets relevant de la compétence du Maire au nom de l'État à l'exclusion des projets relevant de la compétence du Maire au nom de la commune.*

LE PERMIS D'AMENAGER (PA)

Le permis d'aménager est un acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain.
Toutefois, certains travaux ne sont pas soumis à permis d'aménager :

PROJET

	SANS voies, ni espaces, ni équipements communs internes (= sans travaux)	AVEC voies et/ou espaces et/ou équipements communs internes
Droit commun	DP	PA
En site protégé *	PA	

**** Site classé au secteur sauvegardé dont le périmètre est délimité***

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les travaux suivants (*Art. R. 421-19*) :
a) : les lotissements
- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement (équipements pris en compte = équipements à la charge du lotisseur)
- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
j) 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 ;
k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
l) l'aménagement de terrains bâtis ou non destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux destinés aux gens du voyage permettant l'installation de plus de 2 résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
m) l'aménagement de terrains bâtis ou non pour permettre l'installation d'au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m² et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DDT si compétence Etat
Référence de l'imprimé	Cerfa n° 13409*03
Nombre de dossiers à fournir * *(Art. R. 423-2b, A. 441-9 et A. 441-10 du C.U.)*	4 exemplaires complets + 5 dossiers allégés
Constitution du dossier *(Art. R.441-1 à R. 441-8)*	Formulaire + les pièces nécessaires à l'instruction du permis d'aménager (cette liste est limitativement énumérée sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis d'aménager). **Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de demande de PA**
Délai d'instruction *(Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)*	3 mois à partir du jour où le dossier est complet Le délai d'instruction peut faire l'objet d'une prolongation de délai si le projet nécessite la consultation d'autres services (ex : STAP, ERP....)
La décision ** *(Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)*	- sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions - arrêté de refus
Péremption *(Art. 424-17 du C.U.)*	Le PA est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 2 ans qui suivent la date de la décision et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année ***
Prorogation du délai de validité *(Art. R ; 424-21 à R. 424-23 du C.U.)*	1 an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité

* Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés si le projet est situé dans un secteur protégé (MH, parc national, site protégé, réserve naturelle....).

** Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article 4 de la loi n° 321 du 12 avril 2000 : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (conseil d'Etat du 29 juin 2005, Monsieur Lusignet – n° 276808).

*** Par décret du 29/12/2014, le délai de validité initial des permis a été porté à 3 ans ; cette prolongation s'applique de plein droit à toutes les autorisations quelle que soit la destination du projet, à condition qu'elles soient en cours de validité au 30/12/2014 ou qu'elles interviennent au plus tard le 31/12/2015.
Au delà, c'est le délai prévu à l'article R. 424-17 qui s'appliquera de nouveau.

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande

- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA et joint le **dossier fiscal**

- affecte un numéro de dossier

- **date toutes les pièces du dossier y compris les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu demande de compléments**

- délivre au demandeur le récépissé de dépôt

- consulte le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) si nécessaire et les gestionnaires de réseaux

- adresse dans les 5 jours le dossier à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation et l'avis du maire

- envoie un dossier complet et les pièces complémentaires si nécessaire, à la Préfecture pour le contrôle de légalité à l'adresse suivante :

Préfecture de la Sarthe
DIRCOL – BUP
Place Aristide Briand
72041 le Mans cedex 9

- notifie par affichage en mairie de la demande de PA dans les 15 jours qui suivent le dépôt

- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction

- notifie la décision de permis de construire ou de refus du permis de construire

- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture

- transmet le dossier fiscal + la décision à la DDT en s'assurant que le numéro SIRET est bien mentionné et que le dossier fiscal est en cohérence avec la demande de permis d'aménager :

DDT de la Sarthe
SUA – ADS – Pôle Fiscalité
19 boulevard Paixhans
CS 1013
72042 le Mans cedex 9

INSTRUCTION TYPE D'UN PERMIS D'AMENAGER

Le maire :
réceptionne la demande de permis d'aménager, la numérote et **date chaque pièce du dossier** *(Art. R. 423-3 et 4)*

délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (délai d'instruction de base 3 mois à compter du jour où le dossier est complet)

Même si des pièces sont manquantes au dossier la demande doit être enregistrée

Le maire procède à la consultation :

-du service territorial d'architecture et du patrimoine (STAP* – *Art. R. 423-11*)
-des gestionnaires de réseaux (ERDF, EAU POTABLE, VOIRIE, ASSAINISSEMENT)

***** Si les travaux se trouvent dans un périmètre de protection au titre des MH ou des sites

Le maire :
dans les 5 jours transmet le dossier au service instructeur avec copie des bordereaux de consultation
procède à l'affichage de la demande dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction du permis d'aménager *(Art. R. 423-6)* .

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction **si projet dans périmètre de monuments historiques**

Le service instructeur :

- enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction,
- mentionne les consultations de services et analyse la demande

Dans le 1er mois le service instructeur :
procède aux consultations des autres services nécessaires à l'instruction du PA
procède à une demande de pièces si le dossier est incomplet

majore le délai d'instruction si consultation de services spécifiques (STAP)

Il est impératif que les consultations soient réalisées le plus rapidement possible

Si des pièces sont demandées au-delà du premier mois, le délai d'instruction continue à courir

Un seul courrier est adressé au demandeur pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièce

Le délai d'instruction ne commence à courir que lorsque la demande de permis d'aménager est complète

Dès réception des avis (gestionnaire, STAP etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision d'autorisation d'urbanisme, délivrée sous réserve du droit des tiers

La proposition d'arrêté est transmise au maire dans le délai d'instruction par le service instructeur

Art. R. 424-1 à R. 424-15

Le maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision.
La décision est adressée en lettre recommandée + AR au demandeur ou par voie électronique si le demandeur a donné son accord.

En l'absence de réponse à l'issue du délai d'instruction le bénéficiaire peut se prévaloir d'un permis tacite sauf cas énumérés aux articles R. 424-2 et R. 424-3 du C.U.

Copie de cette décision est adressée au service instructeur et affichée en mairie dans les 8 jours suivant la décision et pendant 2 mois

La décision est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers qui disposent d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage du PA sur le terrain pour contester la décision

LA DELIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LES LOTISSEMENTS

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L 442-1).
Un lotissement peut être autorisé par déclaration préalable valant division ou PA en fonction de l'existence ou non d'équipements communs.
La décision s'accompagne en général de l'obligation pour le lotisseur de réaliser certains travaux préalablement à la vente des lots.

La délivrance des permis de construire est conditionnée par le *dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du lotissement ou une attestation de desserte du lot délivrée par le lotiss*eur. Le permis de construire (lorsqu'il ne porte pas sur une maison individuelle) peut également être accordé dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve de ne pas être mis en œuvre avant que les équipements desservant le lot ne soient achevés (R.442-18).

Le lotissement peut comporter un règlement destiné à compléter la réglementation d'urbanisme déjà applicable sur la commune (R.N.U. - P.L.U. - Carte Communale). En cas de divergence entre ces règles, il doit être fait application de la règle la plus contraignante.

Toutefois, pendant un délai de 5 ans à compter de la DAACT du PA ou de la date de non opposition à la déclaration préalable valant division, le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles plus contraignantes intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir *(L 442-14).*

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu » (art. L. 442-9 du C.U.).

LE PERMIS DE DEMOLIR (PD)

Le permis de démolir est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de démolition respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Un permis de démolir est notamment exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée se trouve dans l'un des cas suivants :

- située dans une commune qui a institué le permis de démolir par délibération du conseil municipal ou dans une zone de PLU lorsque la collectivité l'a explicitement indiqué dans le règlement,
- située dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- située dans un site classé ou inscrit, inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DDT si compétence Etat
Référence de l'imprimé	Cerfa n° 13405*03
Nombre de dossiers à fournir *(Art. R. 423-2)*	4 exemplaires complets
Constitution du dossier *(Art. R. 451-1 à R. 451-6)*	Formulaire + les pièces nécessaires à l'instruction du permis de démolir (cette liste est limitativement énumérée sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis de démolir).
Délai de base d'instruction *(Art. R. 423-23 à R. 423-37 a)*	2 mois à partir du jour où le dossier est complet
La décision *(Art. R. 424-1 à R. 424-14)*	- sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions - arrêté de refus
le permis de démolir devient exécutoire : a) En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet ; b) En cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis. *(Art. R. 452-1 et L. 424-9)*	
Péremption *(Art. R. 424-17)*	Le PD est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 2 ans qui suivent la date de la décision et/ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année
Prorogation du délai de validité *(Art. R. 424-21 à R. 424-23)*	1 an. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité

À noter : lorsque les démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis de construire ou de permis d'aménager permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

Le rôle de la mairie :

- réceptionne la demande

- affecte un numéro de dossier

- **date toutes les pièces du dossier ainsi que les pièces complémentaires lorsqu'il y a eu demande de compléments**

- délivre au demandeur le récépissé de dépôt

- vérifie que le demandeur a bien complété l'imprimé CERFA

- consulte le STAP et autres services si besoin

- adresse dans les 5 jours le dossier complet à son service instructeur avec copie des bordereaux de consultation et l'avis du maire

- envoie un dossier et les pièces complémentaires le cas échéant, à la Préfecture pour le contrôle de légalité à l'adresse suivante :

Préfecture de la Sarthe
DIRCOL – BUP
Place Aristide Briand
72041 le Mans cedex 9

- notifie par affichage en mairie de la demande de PD dans les 15 jours qui suivent le dépôt

- notifie au demandeur le courrier de demande de pièces et/ou le délai d'instruction

- notifie au pétitionnaire la décision de permis de démolir ou de refus du permis de démolir

- envoie copie de la décision signée au service instructeur et à la préfecture (même adresse que ci-dessus)

INSTRUCTION TYPE D'UN PERMIS DE DEMOLIR

Le maire :
réceptionne la demande de permis de démolir, le numérote et **date chaque pièce du dossier** *(Art. R. 423-3 et 4)*

délivre le récépissé de dépôt correspondant à l'imprimé CERFA (délai d'instruction de base 2 mois à compter du jour où le dossier est complet)

Même si des pièces sont manquantes au dossier la demande doit être enregistrée

Le maire consulte :

le service territorial d'architecture et du patrimoine (STAP* – *Art. R. 423-11*)

***** Si les travaux se trouvent dans un périmètre de protection au titre des MH ou des sites

Le maire :
transmet **dans les 5 jours** le dossier au service instructeur et lui adresse copie du bordereau de consultation
procède à l'affichage de la demande dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande ; celle-ci reste affichée durant toute la durée de l'instruction du permis de démolir.

Ne pas oublier
C'est le service instructeur qui prépare la majoration du délai d'instruction **si projet dans périmètre de monuments historiques**

Le service instructeur :
enregistre le dossier dans son logiciel d'instruction,
mentionne les consultations de services qui seront nécessaires et analyse la demande

Dans le 1er mois le service instructeur :

- procède à une demande de pièces si le dossier est incomplet

- majore le délai d'instruction si consultation de services spécifiques (STAP..)

Si des pièces sont demandées au-delà du premier mois, le délai d'instruction continue à courir

Un seul courrier est adressé au demandeur pour lui notifier à la fois la majoration des délais et la demande de pièce

Le délai d'instruction ne commence à courir que lorsque la demande de permis de démolir est complète

Dès réception des avis (STAP, etc..) l'instructeur prépare au vu de leurs avis et de l'analyse du dossier, le projet de décision d'autorisation d'urbanisme, délivrée sous réserve du droit des tiers

La proposition d'arrêté est transmise au maire dans le délai d'instruction par le service instructeur

Art. R. 424-1 à R. 424-15

Le maire ou son adjoint ayant compétence signe et date la décision.
La décision est adressée en lettre recommandée + AR au demandeur ou par voie électronique si le demandeur a donné son accord.

En l'absence de réponse à l'issue du délai d'instruction le bénéficiaire peut se prévaloir d'un permis tacite sauf cas énumérés aux articles R. 424-2 et R. 424-3 du C.U.

Copie de cette décision est adressée au service instructeur et affichée en mairie dans les 8 jours suivant la décision et pendant 2 mois

La décision est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers qui disposent d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage du PD sur le terrain pour contester la décision

IV – LES EVOLUTIONS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

LE PERMIS MODIFICATIF.....FICHE 4-1

LA PROROGATION.....FICHE 4-2

LE TRANSFERT.....FICHE 4-3

LA DISPARITION.....FICHE 4-4

LE PERMIS MODIFICATIF

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications **mineures** à celui-ci qui concernent :

⟶ l'aspect extérieur du bâtiment (changement sur une façade...)

⟶ la réduction ou augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure

⟶ le changement de destination d'une partie des locaux

On parle alors de **permis modificatif**.

Lorsque ces **modifications** sont plus **importantes** (par exemple lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), **un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.**

La demande de permis modificatif peut être déposée à tout moment, dès lors que la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) n'a pas été déposée par le pétitionnaire.

Toutefois, dans le cadre d'une procédure de mise en conformité, après dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, un PC modificatif peut être exigé à la demande de l'administration.

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DDT si compétence Etat
Formulaire	Cerfa n° 13411*03
Nombre de dossiers à fournir *(Art. R. 423-2 b du C.U.)*	4 dossiers complets + 5 dossiers allégés
Constitution du dossier *(Art. R. 431-5 à R. 431-33-2 du C.U.)*	- le formulaire adapté à la nature des travaux - les pièces nécessaires à l'instruction du permis modificatif parmi celles listées aux articles R. 431-5 à R.431-33-2 du code de l'urbanisme (ces pièces figurent sur le « bordereau de dépôt des pièces jointes » annexé à l'imprimé de demande de permis de construire). **- Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de demande de PC**
Délai de base d'instruction *(Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)*	- 2 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées pour une maison individuelle et/ou ses annexes - 3 mois pour les autres constructions et les PA Comme pour un permis, le délai d'instruction peut être modifié si des consultations sont nécessaires.
La décision *(Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)*	- sursis à statuer - accord ou décision tacite - arrêté d'autorisation avec prescriptions - arrêté de refus
Péremption *(Art. 424-17 du C.U.)*	Le permis modificatif n'emporte pas retrait du permis initial dont le délai de validité reste inchangé

Nota : Le rôle du maire et l'instruction des permis modificatifs sont identiques à celle des permis initiaux. Toutefois, ***elle ne porte que sur les points faisant l'objet du permis modificatif*** *; elle ne revient pas sur les* ***droits acquis*** *par le permis en cours de validité.*

Zoom sur lotissements *: Les modifications sont soumises à des règles spécifiques (art. L. 442-10 du C.U.)*

PROROGATION DU DELAI DE VALIDITE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

(R. 424-21 à 23)

Qui instruit ?	La collectivité ou son service instructeur, si compétence commune La DDT si compétence Etat
Comment faire la demande ?	Courrier en 2 exemplaires adressé en mairie par le titulaire du permis 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité du permis initial
Conditions	- permis, DP - les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet ne doivent pas avoir évolué défavorablement à son égard. Si tel est le cas l'autorisation d'urbanisme ne peut pas être prorogée
Délai d'instruction	2 mois
La décision *(Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)*	- accord ou décision tacite - refus La décision doit viser expressément : - la demande de permis initial - l'autorisation faisant l'objet de la prorogation - la demande de prorogation
Date d'effet	Au terme de la validité de la décision initiale
Durée de la prorogation	1 an une seule fois pour les PC, PA , PD et DP

Par décret du 29/12/2014, le délai de **validité** initial des permis de construire a été **porté à 3 ans**. Cette prolongation s'applique de plein droit à toutes les autorisations quelle que soit la destination du projet, à condition qu'elles soient en cours de validité au 30/12/2014 ou qu'elles interviennent au plus tard le 31/12/2015.
Au delà de cette date, c'est le délai de 2 ans prévu à l'article R. 424-17 qui s'appliquera de nouveau.

Date de l'autorisation notifiée ou tacitement acquise	Validité de plein droit	Prorogation acquise suite à demande	Validité
Date J antérieure au 31/12/2015	J + 3 ans	1 an	J + 4 ans

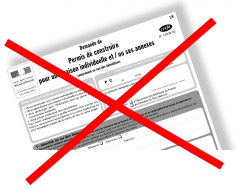
LE TRANSFERT D'UN PERMIS

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

Qui instruit ?	L'autorité compétente qui a délivré le permis initial
Formulaire	Cerfa n° 13412*03
Nombre de dossiers à fournir *(Art. R. 423-2 b du C.U.)*	4 exemplaires
Condition du transfert	- Permis en cours de validité
Constitution du dossier	- le formulaire adapté + l'accord de l'ancien et du futur titulaire du permis
Délai de base d'instruction *(Art. R. 423-23 à R. 423-37 du C.U.)*	- 2 mois à compter de la date de dépôt ou de la date de complétude si des pièces complémentaires ont été demandées pour une maison individuelle et/ou ses annexes - 3 mois pour les autres constructions et les permis d'aménager (PA)
Cas d'opposition les plus fréquents	- permis frappé de péremption - permis de construire commerciaux soumis à CDAC - permis transféré d'une personne physique à une personne morale (absence de recours à l'architecte) - transfert d'un permis de construire pour un bâtiment agricole à un non agriculteur
La décision *(Art. R. 424-1 à R. 424-14 du C.U.)*	- accord ou décision tacite - arrêté de refus

Lors d'un transfert de permis, les effets en matière de participations et prescriptions sont transférés. Pour les taxes, le transfert fait l'objet d'une information à la direction départementale des finances publiques (DDFIP).

Les transferts partiels sont autorisés (exemple : PC groupé accordé pour 15 logements ; transfert possible du PC pour seulement 8 logement)



FICHE N° 4-4

LA DISPARITION DU PERMIS

L'annulation contentieuse du permis

L'annulation par le Tribunal Administratif d'une décision relative à un permis de construire ne rend pas le demandeur titulaire d'un permis tacite.

L'autorité administrative reste saisie du dossier.
Elle doit donc procéder, le cas échéant, à une nouvelle instruction sans que le pétitionnaire ait besoin de confirmer sa demande et statuer dans un délai raisonnable.

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

Le retrait du permis *(L 424-5)***: peut être demandé** à tout moment par le bénéficiaire.

En dehors de ce cas, le permis de construire, en tant que décision administrative créatrice de droits peut, **lorsqu'il est entaché d'illégalité,** être retiré à la demande de l'administration, dans le **délai de 3 mois à compter de :**
- la date de signature d'une décision expresse
- la date à compter de laquelle naît une décision tacite

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

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

L'arrêté prononce le retrait du permis de construire initial.

Avant de procéder au retrait*, l'autorité compétente doit informer le bénéficiaire du permis. C'est* ***la procédure contradictoire*** *prévue par l'article 24 de la loi du 12 avril 2000.*

Après le retrait du *permis de construire, l'autorité administrative* ***demeure saisie*** *de la demande initiale et doit reprendre une décision après éventuellement une nouvelle procédure d'instruction.*

Le droit de construire donné au titulaire d'un permis n'est pas éternel.
La décision peut également être annulée par une décision du tribunal administratif ou de l'autorité compétente.
Les travaux ne pourront alors être entrepris qu'après obtention d'une nouvelle autorisation.

La péremption du permis *(R 424-17 et suivants)*

Le titulaire d'un permis doit **entreprendre les travaux correspondants** dans le délai de **deux ans**, à compter de la notification qui lui en a été faite, faute de quoi le permis est périmé [1]**.**

Le permis de construire est également périmé si, passé le délai de 2 ans, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à **une année.**

Le délai de péremption peut être interrompu en cas de fait de l'administration (exercice à tort du pouvoir de retrait du P.C ou d'interruption des travaux).

Le délai de péremption est suspendu en cas de recours devant le juge administratif ou le juge civil (L 480-13) jusqu'au prononcé d'une décision de justice irrévocable.

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

Nota : Par décret du 29/12/2014*, le délai de* ***validité*** *initial des permis de construire a été* ***porté à 3 ans****. Cette prolongation s'applique de plein droit à toutes les autorisations quelle que soit la destination du projet, à condition qu'elles soient en cours de validité au 30/12/2014 ou qu'elles interviennent au plus tard le 31/12/2015.*

Au delà de cette date, c'est le délai de 2 ans prévu à l'article R. 424-17 qui s'appliquera de nouveau.

V – LES AUTORISATIONS D'URBANISME INTEGRANT D'AUTRES PROCEDURES

LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP).....FICHE 5-1

LE PC VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC).....FICHE 5-2

LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Qu'est qu'un Établissement Recevant du Public (ERP) ?

Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tous ou sur invitation payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel (*R.123-2 du code de la construction et de l'habitation*).

« Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation de bâtiments en application de l'article L.123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions » *(L.425-3 du code de l'urbanisme)*.

Instruction d'une demande d'autorisation ERP

3 CAS DE FIGURE :

1 - Les travaux ne font l'objet d'aucune formalité d'urbanisme

La demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP est **transmise directement par la mairie à** :
- la sous-commission sécurité - incendie
- la sous-commission d'accessibilité

Avis des sous-commissions (2 mois à compter de la réception du dossier)
Transmis directement par les 2 instances **au Maire**

Le Maire :

- **AUTORISE** l'ERP
si **les deux sous-commissions sont favorables** et
mentionne le cas échéant les prescriptions qui conditionnent l'autorisation

- **REFUSE** l'ERP
si **une des sous-commissions est défavorable**

La mairie **notifie directement la décision sur l'ERP au pétitionnaire** dans les 5 mois

2 - Les travaux font l'objet d'une formalité d'urbanisme (déclaration préalable)

Le demandeur transmet à la mairie la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP
et
la déclaration préalable

La Mairie

Transmet la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP aux deux sous-commissions Sécurité Incendie et Accessibilité	Transmet la demande de déclaration préalable dans les 5 jours à son service instructeur
Avis des sous-commissions (2 mois à compter de la réception du dossier) qu'elles transmettent **directement au Maire**	Le service instructeur instruit la déclaration préalable dans le délai d'un mois (si dossier complet)
Le Maire : - **AUTORISE** l'ERP si **les deux sous-commissions sont favorables** et mentionne le cas échéant les prescriptions qui conditionnent l'autorisation - **REFUSE** l'ERP si **une des sous-commissions est défavorable**	Si la décision est favorable = aucun arrêté ne sera préparé = **autorisation tacite** Si la déclaration préalable est défavorable, le service instructeur de la DDT proposera au maire une opposition à la DP qui sera notifiée par le maire au demandeur .
La mairie **notifie directement la décision sur l'ERP au pétitionnaire** dans les 5 mois	

L'instruction ERP et l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sont distinctes

Une autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) peut être accordée alors que la déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme peut faire l'objet d'une opposition

3 - Le projet ERP fait l'objet d'une formalité d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager)

La demande de permis est accompagnée d'une demande d'autorisation ERP en 4 exemplaires (*Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique), au titre du CCH, pour des travaux destinés à créer, aménager ou modifier un ERP.

La demande de Permis portant sur un ERP doit comprendre 2 dossiers et un formulaire spécifique ERP (téléchargeable sur service-public.fr) accompagnés de(s) :

→ un dossier d'accessibilité en trois exemplaires *(R. 431-30 du code de l'urbanisme*) PC 39
Ce dossier comporte les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et 19 du code de la construction et de l'habitation.

→ un dossier sécurité en 3 exemplaires *(R. 431-30 du code de l'urbanisme*). PC 40
Ce dossier comporte les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation.

→ les pièces PC 39 et 40 font partie de la demande de permis
La demande de permis + le dossier spécifique cité ci dessus, sont numérotés, datés et transmis par la Mairie au service instructeur (la DDT ou la collectivité).

LE PERMIS	AUTORISATION ERP
Le délai d'instruction du permis est **de 6 mois** à compter de la réception du dossier (*R.423-28 c du code de l'urbanisme)*	Le délai d'instruction de l'autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation est **de 4 mois** à compter du dépôt du dossier complet *(R. 111-19-22 du code de la construction ou de l'habitation)*

Le demandeur transmet à la mairie le dossier complet (permis et dossier ERP)

La mairie adresse dans les 5 jours le dossier au service instructeur

INSTRUCTION :

Le service instructeur procède (dans le 1er mois) à l'analyse du dossier

Le dossier est complet	le dossier est incomplet
Le service instructeur consulte les deux sous-commissions Accessibilité et Securité-Incendie **dans le même temps** Prépare le courrier pour informer le demandeur que son projet nécessite la consultation de services et qu'en conséquence le délai d'instruction est majoré. Ce courrier est adressé au maire pour signature et notification en lettre recommandée avec AR au demandeur dans le 1er mois.	Le service instructeur prépare le courrier de demande de pièces et indique également que le dossier nécessite la consultation de services et qu'en conséquence le délai d'instruction est majoré dès réception du complément de pièces. Ce courrier est adressé pour signature au Maire. Le Maire signe le courrier et le notifie au demandeur par LR + AR dans le 1er mois Le demandeur disposera d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier.

Dans le délai de deux mois, **les deux sous commissions adressent leurs avis au service instructeur et à la Mairie**	
- si **les 2 sous-commissions sont favorables,** le Maire notifie son **ACCORD sur l'ERP au Service de l'urbanisme instructeur**	- si **une sous-commission est défavorable,** le Maire **REFUSE l'ERP et transmet directement au demandeur (délai 4 mois)** + copie au Service de l'urbanisme instructeur *(Art. R. 111-19-23 du code de la construction)*
Le Service d'urbanisme instructeur propose au Maire **l'autorisation d'urbanisme** (PC ou PA) qui vaut **autorisation d'ERP** en visant l'accord pris par le maire	Le Service d'urbanisme instructeur propose au Maire **un REFUS du PC ou du PA** **en visant le refus ERP pris par le maire**
Le maire **signe la décision d'urbanisme** et la **notifie au pétitionnaire** dans les 6 mois	

Cas particulier **non géré** par le service instructeur de la DDT

Lorsque l'aménagement intérieur n'est pas connu, le demandeur devra, après obtention du PC, déposer une autorisation de travaux.
Les deux sous-commissions seront consultées (cela ne concernera que l'aménagement intérieur) puisque l'aménagement extérieur a été analysé avec le permis de construire.

Au vu des décisions des deux sous-commissions, le Maire prépare son autorisation ERP et se charge de le notifier au demandeur.

LE RÉCOLEMENT ET L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) relative à un projet ERP doit être accompagnée d'une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité.

Pour ces projets, le récolement est obligatoire

LES PC VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC)

RAPPEL : LES PROJETS SOUMIS A AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

Consultation **obligatoire de la CDAC** (*art. L. 752-1 du Code de commerce (C.C.)*)	- projets > à 1000 m² de surface de vente - extension d'un magasin déjà > à 1000 m² ou devant dépasser le seuil des 1000 m² lors de la réalisation du projet - changement de secteur d'activité d'un commerce > 2000 m² ou 1000 m² si l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire *(R.752-2 du code de commerce)* - création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article *L.752-3 du C.C.)* dont la surface de vente totale est > à 1000 m² - extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1000 m² ou devant le dépasser après la réalisation du projet - réouverture au public, sur le même emplacement d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente > 1000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans - création ou extension d'un drive sauf s'il est intégré à un magasin de détail et que la surface créée n'excède pas 20 m²
Consultation **facultative de la CDAC** dans les communes < 20000 habitants (si commune ou EPCI compétent en matière d'urbanisme) (*art. L. 752-4 du C.C.*)	- équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1000 m²

Nota : pour les pépiniéristes et les horticulteurs, la surface de vente à prendre en compte est celle consacrée à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation.

Projets dispensés d'AEC : pas de consultation de la CDAC (art. L. 752-2 du C.C.)	- commerces en gros à destination unique des professionnels - restaurants et hotels - regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2500 m² ou 1000m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire - pharmacies et commerces de véhicules automobiles ou motocycles et installations de distribution de carburants - halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non installés sur le domaine public et décidés par le conseil municipal - magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre ville d'une surface maxi de 2500 m²

L'AEC est un sous dossier du PC ; la mairie guichet unique pour le dépôt du dossier et le maire l'interlocuteur unique.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE :

1) Autorisation dans le cadre d'une consultation obligatoire

Dépôt du dossier en 6 exemplaires dont 1 dématérialisé à la mairie [art. R. 423-2 du Code de l'Urbanisme (C.U.)]

Le **maire** garde 1 exemplaire de la demande et **transmet** :
- **2 dossiers complets** au secrétariat de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)* dont l'exemplaire dématérialisé dans un **délai de 7 jours francs** suivant le dépôt (art. R. 423-13-2 du C.U.) + copie du récépissé de dépôt du dossier de PC
- le **reste des dossiers** à son **service instructeur** ADS

Le **secrétariat de la CDAC** vérifie la complétude du dossier et dispose de **15 jours** pour faire part au maire (art. R.752-10 du C.U.) :
- de la complétude du dossier AEC
ou
- des pièces manquantes à réclamer au pétitionnaire
A défaut de courrier, le dossier est réputé complet

Le service instructeur ADS vérifie la complétude au regard du permis de construire et attend que le maire lui fasse part du caractère complet ou incomplet du dossier AEC pour poursuivre la procédure.

Si le dossier PC + AEC est complet, le service instructeur ADS notifie le délai d'instruction au pétitionnaire.

Le délai légal est majoré de 2 mois et porté à 5 mois hors délais liés à la qualité ERP (art. R. 423-25 du C.U.)

* Secrétariat de la CDAC en Sarthe : sous-préfecture de la Flèche

Si le dossier PC et/ou AEC est incomplet :

Le service instructeur ADS de la collectivité territoriale fait une demande de pièces au pétitionnaire dans le délai de complétude (1 mois) **incluant les pièces manquantes** liées à l'**autorisation d'exploitation commerciale ET** au **permis de construire et lui notifie le délai d'instruction porté à 5 mois (cf. supra)**.
Le pétitionnaire dispose d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier et **déposer les pièces demandées à la mairie.**

Dès réception des pièces complémentaires concernant l'AEC, le maire dispose d'un délai de 3 jours (*art. R. 752-10 du C.C.*) pour les transmettre au secrétariat de la CDAC qui vérifie que les pièces fournies sont conformes à la demande.
Le secrétariat de la CDAC informe le maire de la complétude du dossier AEC.

Les pièces complémentaires à la demande de permis de construire + AEC sont transmises par la mairie au service instructeur en ADS. **Si les pièces** fournies sont **conformes** à la demande, le **délai d'instruction démarre.**

Dès que le dossier AEC est complet, le secrétariat de la CDAC fait connaître au demandeur la date, le numéro de sa demande d'AEC et la date avant laquelle l'avis de la commission doit lui être notifiée.
La CDAC dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer à compter de sa saisine (*art. L. 752-14 du C.C.*).
Passé ce délai, son avis est réputé favorable.
Dans les 10 jours suivant la réunion de la CDAC, l'**avis de la commission** est notifié par le Préfet (*art. R. 752-19 du C.C.*) :
- au demandeur
- et à l'autorité compétente en urbanisme si le projet nécessite un PC

Le délai légal d'instruction de la demande de PC valant AEC est majoré de 2 mois et porté à 5 mois, hors délais liés à la qualité ERP (*art. R. 423-25 du C.U.*).
Le service instructeur procède aux autres consultations nécessaires à l'instruction du PC.
A réception de l'avis de la CDAC, il convient d'**attendre que le délai de recours d'un mois devant la CNAC (*art. L. 752-17 du C.C.*) soit apuré avant de statuer sur le PC ; en l'absence d'un tel recours le PC valant AEC peut être délivré.**

Avis négatif de la CDAC => l'autorité compétente doit proposer un refus de PC valant AEC
Avis positif de la CDAC => l'autorité compétente accorde le PC valant AEC si rien n'empêche sa délivrance pour d'autres motifs

PERMIS TACITE (*Art. R. 424-1 et R. 424-2 du C.U.)*:

- Pour les **permis de construire valant AEC de compétence Maire au nom de la commune**, le silence de l'autorité compétente vaut rejet en cas d'avis défavorable de la CDAC ou de la Commission nationale d'aménagement commerciale (CNAC).
A contrario, on peut en déduire que le silence de l'autorité compétente vaut PC et AEC en cas d'avis favorable de la CDAC ou de la CNAC

Recours contre la décision de la CDAC :

Dans le délai d'un mois à compter de sa notification au demandeur, la décision de la CDAC peut faire l'objet d'un recours devant la CNAC par le demandeur, le préfet ou un membre de la CDAC ou tout professionnel dont l'activité est susceptible d'être affectée par le projet (*art. L. 752-17 et R. 752.30 du C.C.*).
La CNAC informe l'autorité compétente en matière de permis de construire dans les 7 jours suivant le dépôt du recours (*art. R. 752-32 du C.C.*).
Le **délai d'instruction du PC est alors prolongé de 5 mois** (*art. R. 423-36 du C.U.*).
La CNAC dispose de 4 mois pour se prononcer à compter de sa saisine (*art. L. 752-17 et R. 752-34 du C.C.*) ; son silence vaut confirmation de l'avis de la CDAC.
Dans le délai d'un mois suivant la réunion de la CNAC ou de la date de la confirmation tacite, l'avis est notifié au requérant, au demandeur (s'il est autre que le requérant), au Préfet et à l'autorité compétente en matière de permis de construire.
L'autorité compétente doit transmettre l'avis rendu par la CNAC à son service instructeur afin que ce dernier statue sur la demande de PC valant AEC.

Effet du recours :

↳ « accord » de la CNAC => accorder le PC s'il respecte par ailleurs les dispositions d'urbanisme en cours de validité sur le territoire de la commune

↳ « refus » de la CNAC => refuser le PC

Délai de validité de l'AEC :

3 ans pour les projets < 6000 m²
5 ans pour les projets > 6000 m²

} À compter de la date à laquelle le PC est devenu **définitif** * (*art. R.752-20 du C.C.)*

*** Pour mémoire** :

Un PC devient **définitif** dès que tous les recours sont épuisés (recours des tiers + contrôle de légalité) ou à la fin d'une procédure contentieuse

Exemple : PC signé le 5/03/2015
notifié le 7/03/2015
affiché le 10/03/2015

} Recours des tiers = 2 mois à compter de la date d'affichage, soit jusqu'au 10/05
Recours contrôle de légalité = , 3 mois à compter de la date de la décision, soit jusqu'au 5/06/2015
→ PC définitif au 6/06/2013
→ AEC valable jusqu'au 6/06/2015 ou 6/06/2018

(art. A. 424-8 du C.U.)

L'accord de la CDAC n'est ni cessible, ni transmissible sauf si l'autorisation est sollicitée par un promoteur qui procède à la vente en l'état futur d'achèvement et si la demande en fait mention *(art. L. 752-15 du C.C.)*.

Le permis de construire valant AEC n'est ni cessible, ni transmissible *(art. L. 425-4 du C.U.)***.**

Si en cours de travaux, un changement de bénéficiaire (hors vente en l'état futur d'achèvement) intervient (ex : vente avant dépôt de la DAACT), un nouveau PC valant AEC devra être sollicité.

Modificatif

Lorsque le projet, du fait du bénéficiaire du permis, subit une modification concernant la nature de la surface de vente ou une modification ayant une incidence sur l'appréciation d'un des critères décisionnels pour les demandes d'autorisations d'exploitation commerciale énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce (développement durable, aménagement du territoire, protection des consommateurs etc....), une nouvelle demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale devra être déposée.

Dans le cadre d'un permis modificatif, la CDAC ne devra être consultée que si la modification envisagée est de nature à impacter la surface de vente ou l'appréciation du projet au regard de l'un des critères décisionnels énoncés à l'article L. 752-6 du C.C. et pris en considération pour l'avis rendu sur l'AEC.

2) Autorisation dans les communes de moins de 20 000 habitants

Dans les communes < 20 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en urbanisme ou le Président du SCOT, lorsqu'il est saisi d'une demande de PC pour un équipement commercial, peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI de saisir la CDAC sur **délibération motivée** et sous 3 conditions (art.L. 752-4) :

- la surface de vente du projet est comprise entre 300 et 1000 m²
- la réalisation du projet nécessite un permis de construire
- le maire ou le président de l'EPCI est compétent pour délivrer le PC

La demande de permis de construire doit être accompagnée d'une notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente, en application de l'article R. 431-27-1 du C.C.

La demande de PC ne bénéficie **pas d'une majoration de délai liée au caractère commercial** du projet.
La demande d'avis, la délibération motivée et le dossier sont transmis par l'autorité compétente sans délai à la CDAC.
Le secrétariat de la CDAC fait connaître au demandeur du PC la date et le numéro d'enregistrement et le délai imparti à la CDAC pour statuer.

La CDAC dispose d'un **délai d'un mois pour se prononcer**. En l'absence de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable (art. L. 752-4 du C.C.).

Avis favorable ou réputé favorable de la CDAC = le PC peut être délivré (l'avis favorable de la CDAC ne peut pas faire l'objet d'un recours).

Avis défavorable de la CDAC = le PC ne peut pas être délivré et il convient d'attendre que le délai de recours devant la CNAC soit purgé avant de le refuser.

Un recours devant la CNAC prolonge le délai d'instruction du PC de 2 mois (art. R. 423-36-1 du C.U.).

La CNAC dispose d'un mois pour répondre(art.L. 752-4 du C.C.). Son silence vaut confirmation de l'avis de la CDAC.
Si la CNAC répond favorablement, le permis de construire peut être délivré.

Le silence de la CNAC vaut confirmation de l'avis de la CDAC (art. L. 752-4 du C.C.) et à défaut de décision expresse dans le délai d'instruction, le pétitionnaire ne peut se prévaloir d'une autorisation tacite (art. R. 424-2 du C.U.).

.

VI – LES FORMALITES POSTERIEURES A LA DECISION

LES FORMALITES POSTERIEURES.....FICHE 6

LES FORMALITES POSTERIEURES A LA DECISION

(permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable)

<table>
<tr><td rowspan="2">Affichage de la décision

Pourquoi ?:
- permet à tout citoyen d'en avoir connaissance et de consulter le dossier

- le délai de recours contentieux des tiers commence à courir à compter du premier jour d'affichage sur le terrain et pendant 2 mois

(Art. R. 424-15 et R. 600-2)</td><td>Par le Maire

Où ?en mairie

Quand ? : dans les 8 jours suivant la délivrance expresse ou tacite du permis

Durée : pendant 2 mois</td></tr>
<tr><td>Par le pétitionnaire :

Où ? : sur le terrain

Quand ? : dès la notification de l'autorisation

Durée : pendant toute la durée du chantier</td></tr>
<tr><td colspan="2">La décision doit être transmise sans délai à la Préfecture au contrôle de légalité :
Préfecture de la Sarthe
DIRCOL – BUP
Place Aristide Briand
72041 le Mans cedex 9</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dès qu'un permis est délivré, le dossier peut être consulté sans limite de temps par toute personne intéressée.
Seules les pièces suivantes peuvent être consultées : formulaire de demande, pièces jointes, plan de situation, plan de masse et plans des façades, avis recueillis au cours de l'instruction, arrêté accordant le permis.</td></tr>
<tr><td>D.O.C.
(déclaration d'ouverture du chantier)

(Art. R. 424-16)</td><td>Le pétitionnaire doit l'adresser à la mairie en 3 exemplaires dès le début des travaux</td></tr>
<tr><td>D.A.A.C.T.
(déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux)

(Art. R. 462-1 et suivants)</td><td>Elle doit être adressée par le pétitionnaire à la mairie par pli recommandé avec A.R.
Elle doit être signée par le demandeur, l'architecte ou l'agréé en architecture ayant dirigé les travaux.
Pièces complémentaires le cas échéant :
- attestation relative au respect des règles d'accessibilité (sauf logement réalisé pour soi-même)
- attestation de prise en compte des règles parasismiques et parcycloniques
- attestation de prise en compte de la réglementation thermique
- attestation de prise en compte de la réglementation acoustique</td></tr>
</table>

VISITE DE RECOLEMENT	
Quand ? **Pourquoi** ?	Après le dépôt de la DAACT : - pour vérifier que les travaux réalisés sont conformes au permis ou à la déclaration préalable - pour s'assurer que les prescriptions mentionnées dans l'arrêté de permis ou de non-opposition à la DP ont été respectées. (Si la DAACT n'est pas faite, il convient de relancer le bénéficiaire du permis.)
Le recolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (Art. L. 421-6).	
Dans quels cas est il obligatoire ?	- travaux concernant un monument historique inscrit ou situés dans un secteur sauvegardé ou un site classé en liaison avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) - travaux concernant les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public (ERP) en lien avec les services d'incendie et de secours. - travaux réalisés à l'intérieur d'une réserve naturelle ou du cœur d'un parc national. - dans les secteurs couverts par un plan de prévention des risques
Par qui ?	L'autorité compétente pour délivrer le permis
Délai de récolement *Art. R. 462-6 à R. 462-10 du C.U.*	3 mois à compter de son dépôt en mairie 5 mois en cas de recolement obligatoire
Travaux conformes au Permis ou à la DP	- pas de décision mais une attestation possible de non contestation après le recolement
Travaux non conformes	- notification au demandeur d'une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité
Travaux non contrôlés	- attestation de non contestation sur simple demande (en cas de silence de l'autorité compétente, cette attestation est établie par le préfet)

VII – LES TAXES D'URBANISME

LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA).....FICHE 7-1

LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (RAP).....FICHE 7-2

Juin 2015

FICHE N° 7

LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA)

<table>
<tr><td>Entrée en vigueur</td><td colspan="3">1er mars 2012</td></tr>
<tr><td>Objectifs</td><td colspan="3">Financement des équipements publics des communes (part communale) et financement du Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE) et des Espaces naturels sensibles (ENS) (part départementale)</td></tr>
<tr><td>Mode d'instauration

Article L. 331-2 du code de l'urbanisme</td><td colspan="2">Instauration de plein droit :

- communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols</td><td>Instauration facultative :

- par délibération du conseil municipal dans les autres communes</td></tr>
<tr><td>La délibération

Article L. 331-14 à L. 331- 17 du C.U.</td><td>Délibération instituant ou renonçant à la TA :

- durée minimale de validité = 3 ans

- si pas de date de validité dans la délibération => reconduction tacite d'année en année après les 3 ans mini

- si date de validité sur la délibération => pas de reconduction tacite après cette date => la collectivité doit re-délibérer</td><td>Délibération fixant le taux :

- durée de validité = 1 an

- reconduction de plein droit si pas de changement de taux</td><td>Délibération fixant les exonérations facultatives :

- pas de durée de validité par principe

- nouvelle délibération nécessaire chaque fois que la collectivité souhaite modifier les exonérations</td></tr>
<tr><td colspan="4">Les délibérations doivent être prises avant le 30 novembre de l'année en cours pour une application au 1er janvier de l'année suivante et transmise aux services de l'Etat (DDT) au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées (Art. L. 331-5 du code de l'urbanisme)</td></tr>
<tr><td>Faits générateurs de la TA
Art. L. 331-6 du code de l'urbanisme</td><td colspan="3">- la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP)
- l'obtention tacite de l'autorisation d'urbanisme
- un procès verbal d'infraction (absence d'autorisation ou surface taxable déclarée inexacte)</td></tr>
<tr><td>Décomposition de l'imposition
Articles L. 331-14 à L. 331-17 du C.U.</td><td colspan="3">- part communale : taux de 1 à 5 %

- part départementale : taux de 1 à 2,5 %
La délibération du conseil départemental instaure la taxe sur tout le territoire</td></tr>
<tr><td colspan="4">⚠ Pour financer un équipement public important et nécessaire, le taux peut varier de 5 à 20 %, dans ce cas la délibération devra être motivée et entrainera la suppression de toutes les autres participations existantes sur le territoire communal.</td></tr>
<tr><td>Surface fiscale</td><td colspan="3">Somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est > 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment auxquelles on retire les vides et trémies</td></tr>
<tr><td>Mode de calcul</td><td colspan="3">(Assiette) x (valeur annuelle) x (taux)
(Voir exemple fiche 7-2 page 3)</td></tr>
</table>

Abattement *Art. L. 331-12 du code de l'urbanisme*	50 % pour : - les 100 premiers m² des résidences principales - sociétés HLM - constructions abritant des activités économiques
Exonérations de **plein droit** de la part communale et départementale *Art. L. 331-7 à L. 331-8 du code de l'urbanisme*	- les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques (PPR) - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans telle que mentionnée à l'article L. 111-3 - construction dont la surface est < 5 m² - construction qui ne génère pas de surface taxable
Exonérations de plein droit de la part communale uniquement *Art. L. 331-7 du code de l'urbanisme*	- construction et aménagement réalisés dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) jusqu'à la suppression de celle-ci par délibération du conseil municipal - construction et aménagement réalisés dans le cadre d'un plan urbain partenarial (PUP) (délai maximum de 10 ans d'exonération fixé dans la convention PUP) - construction et aménagement réalisés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (aucune en Sarthe) - projet inclus dans un plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
Exonérations facultatives *(Art. L. 331-9 et R. 331-4)*	- jusqu'à 100 % des logements sociaux hors PLAI - jusqu'à 50 % de la surface au delà des 100 premiers m² des habitations principales financées par un prêt taux zéro + (PTZ +) - jusqu'à 100 % des locaux industriels et artisanaux - jusqu'à 100 % des commerces de détail dont la surface de vente est < 400 m² - jusqu'à 100 % des immeubles classés ou inscrits - jusqu'à 100 % du stationnement intérieur des logements sociaux hors PLAI - jusqu'à 100 % du stationnement intérieur des locaux à usage autre qu'habitation individuelle - jusqu'à 100 % des abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable ***Rappel** : poulaillers, chenils clos, couverts en dur et fermés par un grillage sont taxables.*
Nota :Les exonérations mises en œuvre par le conseil municipal ou le conseil départemental sont déterminées pour chaque part et s'appliquent de façon uniforme sur toute la commune ou EPCI qui aurait la compétence TA.	
Recouvrement *Art. L. 331-24 du code de l'urbanisme*	Assuré par la direction générale des finances publiques (DGFIP) du lieu de résidence du pétitionnaire 1 échéance si montant < 1500 € ⇨ 1 an après la décision d'urbanisme 2 échéances si montant > 1500 € } 1ère échéance 1 an après la décision 2ème échéance 2 ans après la décision
Versement aux collectivités *Art. L. 331-33 du code de l'urbanisme*	La taxe est reversée aux collectivités pour les montants recouvrés nets de frais de gestion (3%)
Recours	En cas de contestation ou d'information complémentaire, contacter la DDT – pôle fiscalité

LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (RAP)

Objectifs *Art. L. 524-2 du code du patrimoine*	Financer la recherche d'archéologie préventive, détecter, conserver ou sauvegarder des éléments du patrimoine archéologique
Où s'applique t'elle ?	Sur tout le territoire
Taux de la redevance *Art. L. 524-7 du code du patrimoine*	0,40 %
Fait générateur *L. 524-4 du code du patrimoine et L. 331-7 du code de l'urbanisme*	- la décision explicite de PC, PA, DP ou - une décision tacicite d'un PC, PA ou DP } Si sous-sol affecté sur profondeur > 50 cm
Mode de calcul	Identique à celui de la TA
Exonérations de plein droit *Art. L. 524-3 du code du patrimoine*	Les mêmes que pour la TA *Il n'y a pas d'exonérations facultatives pour la RAP*
Exclusions principales de la RAP *Art. L. 524-3 du code du patrimoine*	Les travaux n'affectant pas le sous-sol : - constructions sans fondations ni terrassements tels que l'implantation d'habitations légères de loisirs, de modules préfabriqués, de chapiteaux - travaux de rénovation, de surélévation de bâtiments existants - aménagements légers, sans terrassement préalable, destinés à créer des places de stationnement (ex : mise en œuvre d'un revêtement stabilisé sur le sol) - panneaux photovoltaïques posés au sol - emplacements de tentes, de caravanes ou résidences mobiles de loisirs - emplacements pour les habitations légères de loisirs ⚠ *Si une partie du projet remplit les conditions pour être assujetti à la RAP, alors le projet est taxable dans sa totalité*
Recouvrement *Art. L. 524-8 du code du patrimoine*	Mêmes modalités que pour la TA
Reversement *Art. L. 524-11 du code du patrimoine*	Reversement par le comptable public à : - établissement public national à caractère administratif qui réalise les diagnostics d'archéologie préventive (INRAP) après prélèvement de la redevance qui alimente le fonds national pour l'archéologie préventive (mini 30%) et frais de gestion (3 %)

Le rôle de la mairie (TA et RAP) :

1) **Au dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol**, la mairie s'assure que :

- le dossier fiscal daté et signé la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (DENCI) est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme

- la DENCI est conforme à la demande d'autorisation d'urbanisme

- la surface fiscale créée est déclarée

- dans le cas d'une extension, la surface fiscale **existante** est déclarée

2) **Après la décision**, la mairie doit transmettre à la DDT à l'adresse suivante :

DDT
SUA – ADS – Pôle Fiscalité
19 boulevard Paixhans
CS 1013
72042 le Mans cedex 9

- la demande d'autorisation d'urbanisme

- l'arrêté d'autorisation

- la DENCI accompagnée des informations suivantes :

- le certificat d'urbanisme applicable,

- la référence du secteur de la taxe d'aménagement (déterminé en application de l'article L. 331-14), dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement,

- la référence pour le secteur du seuil minimal de densité déterminé en application de l'article L.331-36, dans lequel se situe le projet de construction,

En complément, la collectivité doit informer la DDT, le cas échéant, de l'existence d'un PAE, d'un PUP ou d'une ZAC.

EXEMPLE DE CALCUL DE TA ET RAP

Pour une habitation de 160 m² (dont 40 m² de garage) de surface de plancher fiscale avec :
- un taux communal de TA à 3 %
- un taux départemental de TA à 1,5 % (caue + ens)
- un taux de RAP à 0,4 %

Précision : pour 2015 la valeur annuelle par m² de S fiscale est de 705 €

Sachant que les 100 premiers m² subissent un abattement de 50 %, on obtient :

Pour les 100 premiers m²		
TA part communale	Valeur annuelle x 0,5 x Taux TA communale x 100 m²	1057, 50 €
Soit	705 € x 0,5 x 0,03 x 100 m²	
TA part départementale	Valeur annuelle x 0,5 x Taux TA départementale x 100 m²	528,75 €
Soit	705 € x 0,5 x 0,015 x 100 m²	
RAP	Valeur annuelle x 0,5 x Taux RAP x 100 m²	141 €
Soit	705 € x 0,5 x 0,004 x 100 m²	
TOTAL pour les 100 premiers m²		**1727,25 €**

Pour les 60 m² restants		
TA part communale	Valeur annuelle x Taux TA communale x 60 m²	1269 €
Soit	705 € x 0,03 x 60 m²	
TA part départementale	Valeur annuelle x Taux TA départementale 60m²	634,50 €
Soit	705 € x 0,015 x 60 m²	
RAP	Valeur annuelle x Taux RAP x 60 m²	169,20 €
Soit	705 € x 0,004 x 60 m²	
TOTAL pour les 60 m² restants		**2072,70 €**

TOTAL A PAYER = 3799 €

VIII - RAPPELS

LA LOI SUR L'ARCHITECTURE.....FICHE 8-1

DEFINITIONS ESSENTIELLES.....FICHE 8-2

FICHE N° 8-1

L'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ARCHITECTURE

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

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

- **constructions existantes** quand le projet ne comporte aucune modification de l'aspect extérieur

- **serres de production** dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m²

La loi sur l'architecture s'applique aux:

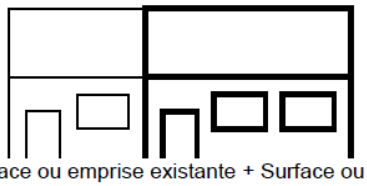
- **personnes morales:**
  Toute demande de P.C. présenté par des personnes morales, y compris les GAEC et EURL même à vocation agricole, excepté les EARL à associé unique

- **personnes physiques** (compris les indivisions, les consorts et les EARL à associé unique) :

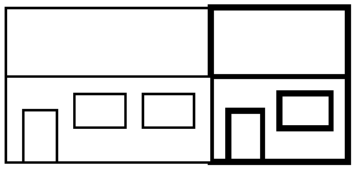
  - Dans tous les cas si le pétitionnaire construit pour autrui
  - Dans certains cas si le pétitionnaire construit pour lui-même :
    * Constructions à usage non agricole dont la surface de plancher ou l'emprise au sol > 170 m2
    * Constructions à usage agricole dont la surface de plancher ou d'emprise au sol est > 800 m²
    * Serres de production dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est > 2000 m²

Extension de constructions existantes :

Recours obligatoire à l'architecte :

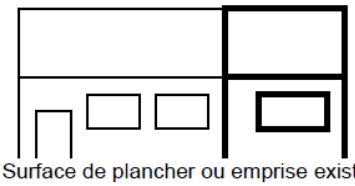


Surface ou emprise existante + Surface ou emprise créée > 170 m² (2) *(article R 431-2)*

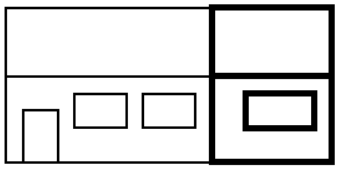


Surface ou emprise existante > 170 m² (2) quelle que soit la surface ou l'emprise créée (sauf cas D.P.)

Pas de recours à l'architecte :



Surface de plancher ou emprise existante > 170 m²
Surface de plancher ou emprise créée ≤ 20 m² ou 40m² en zone urbaine pour les extensions
Déclaration préalable non soumise à la loi architecture



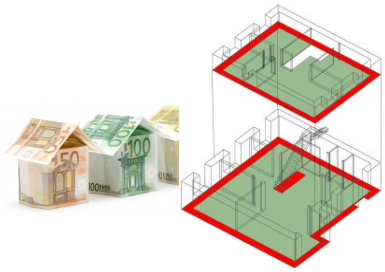
Surface ou emprise existante + Surface ou emprise créée < 170 m²

Rappel : pour l'application de la loi sur l'architecture, seule l'emprise au sol des parties de constructions constitutives de surface de plancher est prise en compte pour les constructions autre qu'agricole (R. 431-2a)
Par exemple pour les maisons de plain-pied, la partie garage n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol.

Nota : - l'absence de recours à l'architecte lorsqu'il est obligatoire conduit à **prononcer un refus**.
- (1) Architecte agréé en architecture ou titulaire du récépissé de 1977 et inscrit à ce titre sur l'annexe de l'annuaire de l'ordre des architectes
- (2) ou 800 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole ou conchylicole

DEFINITIONS A RETENIR POUR TRAITER LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- **la surface de plancher**
- **l'emprise au sol**
- **la surface fiscale**



La surface de plancher « urbanisme » est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

FINALITES

- **mesurer l'importance d'une construction** et déterminer les besoins qui y sont liés (en stationnement par exemple)

- **calculer la densité d'une construction ou d'une opération** sur un terrain

- **déterminer le régime applicable à certaines constructions** : permis de construire ou déclaration préalable

- **déterminer si le recours à l'architecte** est obligatoire ou non

- **déterminer** si le projet est soumis à **étude d'impact** ou **enquête publique**

A noter **:** la surface de plancher est déclarée par le demandeur sous son entière responsabilité

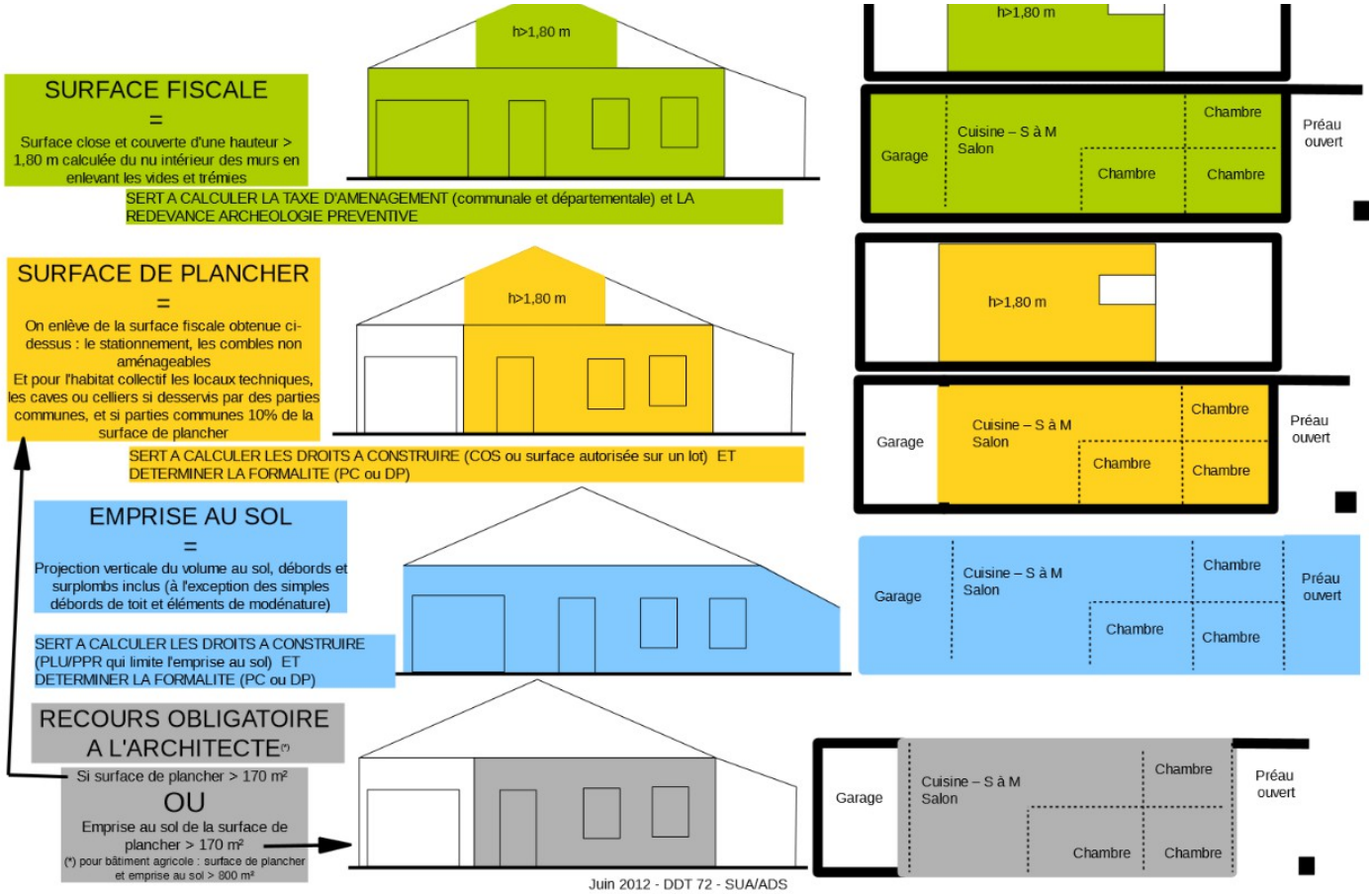
Juin 2015

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En complément de la surface de plancher, l'emprise au sol permet de :

- déterminer le régime applicable à certaines constructions

- **déterminer** si le projet est soumis à **architecte ou non**

La surface fiscale est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades desquelles sont déduits les vides et trémies et les surfaces de plancher ayant une hauteur inférieure à 1,80 m.

- **base de calcul** à la taxe d'aménagement (TA), la redevance d'archéologie préventive (RAP)