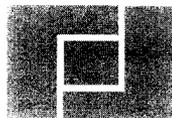
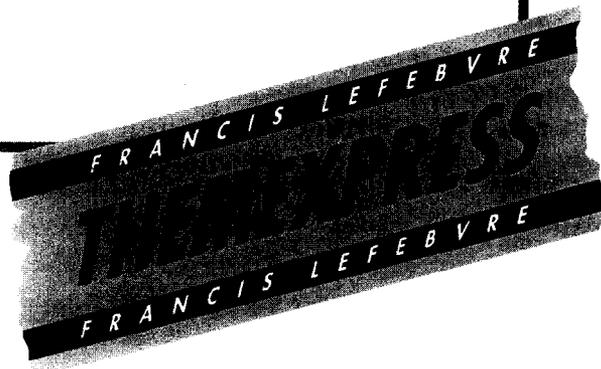


Réforme
du permis
de construire
et des autorisations
d'urbanisme



ÉDITIONS
FRANCIS
LEFEBVRE



Mode d'emploi

Différents modes d'accès à l'information recherchée vous sont proposés.

Chaque « Thèmexpress » contient une synthèse suivie, selon le type de sujet traité, d'une à trois parties.

Partie I : Synthèse

Faisant la synthèse du sujet traité, cette partie renvoie aux textes et/ou à la jurisprudence régissant la matière. Ces sources sont reproduites dans les parties II / III. Les numéros en gras fléchés dans le corps du texte de la synthèse correspondent aux numéros de paragraphes où sont reproduits les décisions et/ou les textes analysés. Les numéros entre parenthèses correspondent à des renvois à d'autres parties de la synthèse.

Partie II : Textes

Cette partie fournit une sélection des textes législatifs et réglementaires applicables, et, s'il y a lieu, des textes d'autre nature (réponses ministérielles, instructions...).

Partie III : Jurisprudence

Il s'agit de la sélection des décisions analysées dans la partie « Synthèse », en pratique les plus caractéristiques.

Partie IV : Modèles

Lorsque le sujet s'y prête, des modèles de rédaction d'actes sont proposés.

Ces parties sont accompagnées de 2 tables rendant encore plus accessible le dossier :

- la **table des matières** (classée en tête) : elle propose un plan détaillé du dossier ;
- la **table chronologique de jurisprudence** (en fin de dossier) : elle propose un classement chronologique des décisions reproduites. Il est fait renvoi au paragraphe de reproduction de la décision, de même qu'au paragraphe de la synthèse où cette décision est analysée.

Une **fiche bibliographique** complète le dossier le cas échéant.

Le dossier est consultable dans la présente version papier, mais également accessible sur l'internet www.eff.fr, dans le cadre de votre abonnement.

Table des matières

LES CHIFFRES RENVOIENT AUX NUMÉROS DE PARAGRAPHES

Synthèse

Entrée en vigueur des dispositions nouvelles	2	Communes bénéficiant du transfert de compétence	57
Présentation	3	Exception : opérations continuant de relever de la compétence de l'Etat.....	58
I. – Les principales innovations.....	4	Cas où l'avis conforme du préfet est requis	60
Inspiration de la réforme	4	Caractère définitif du transfert de compétence	61
Champs respectifs des permis et de la déclaration préalable.....	5	Délégation de la compétence communale à un Epci	62
Procédure unique d'instruction des demandes.....	8	Utilisation des services de l'Etat	64
Délais d'instruction prévisibles et contraignants	11	Remplacement du maire par un autre membre du conseil municipal.....	65
Articulation entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations prévues par d'autres législations	16	2. Compétence de l'Etat	66
Contrôle des travaux.....	17	C. Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations préalables	70
Certificat d'urbanisme	18	1. Dépôt des demandes et des déclarations	71
Sécurité juridique des titulaires d'autorisations.....	19	Personnes habilitées à présenter la demande ou la déclaration.....	71
Clarifications de l'état du droit.....	22	Nombre d'exemplaires	72
II. – Certificats d'urbanisme	23	Destinataires	73
Dualité des certificats d'urbanisme	24	Récépissé	74
Validité	27	Affichage de la demande ou de la déclaration.....	75
Effets juridiques	28	Transmission de la demande ou de la déclaration.....	76
Autorité compétente	32	2. Services chargés de l'instruction	77
Présentation de la demande.....	33	3. Délais d'instruction	79
Instruction	34	Point de départ du délai	80
Décision expresse	39	Délai d'instruction de droit commun	83
Décision tacite	43	Modification du délai de droit commun	84
Prorogation	46	Prolongation exceptionnelle du délai notifié	87
III. – Règles communes aux constructions, aménagements et démolitions	50	4. Notifications adressées au demandeur au cours de l'instruction	88
A. Permis, déclaration préalable et dispense de formalités	52	Demandes de complément de dossier	88
Principes gouvernant la délimitation des procédures.....	53	Indication d'une modification du délai d'instruction	92
Conditions de fond de la réalisation des opérations	54	Conditions d'envoi des notifications	97
B. Autorité administrative compétente	56		
1. Compétence de la commune	57		

IV. – Les constructions	181	2. Demandes de permis de construire	205
A. Champs d'application du permis de construire, de la déclaration préalable et de la dispense de formalités	182	a. <i>Projet architectural</i>	205
1. Constructions nouvelles	183	Obligation de recourir à un architecte.....	205
a. <i>Principe : exigence d'un permis de construire</i>	183	Contenu du projet architectural.....	206
b. <i>Première exception : constructions nouvelles dispensées de toute formalité</i>	184	b. <i>Dossier de demande</i>	211
Constructions diverses situées en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés.....	184	Éléments normalement requis.....	211
Murs de soutènement et infrastructures situés en dehors des secteurs sauvegardés, canalisations et lignes souterraines.....	185	Pièces complémentaires exigées dans certains cas	213
Constructions temporaires	186	Informations demandées à des fins statistiques.....	217
Constructions exigeant le secret pour des raisons de sécurité	191	3. Constructions saisonnières et permis précaires.....	218
c. <i>Deuxième exception : constructions nouvelles soumises à déclaration préalable</i>	192	a. <i>Constructions saisonnières</i>	218
Constructions diverses situées en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés.....	192	b. <i>Permis précaires</i>	219
Infrastructures situées dans les secteurs sauvegardés	193	Champ d'application et procédure de délivrance	220
Constructions situées dans les secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles et parcs nationaux	194	Enlèvement de la construction et remise en état du terrain	221
Clôtures	195	Absence de compensation financière.....	223
2. Travaux sur des constructions existantes	196	V. – Les aménagements, installations et travaux affectant l'utilisation du sol	226
Principe.....	196	A. Champs d'application du permis d'aménager, de la déclaration préalable et de la dispense de formalités.....	227
Exception : travaux soumis à permis de construire.....	197	1. Travaux, installations et aménagements soumis au permis d'aménager.....	228
Exception : travaux soumis à déclaration préalable	200	Dispositions générales.....	228
3. Changements de destination	201	Dispositions propres aux secteurs protégés.....	230
B. Modalités des demandes et des déclarations	202	2. Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable	233
1. Déclarations préalables.....	203	Dispositions générales.....	233
		Dispositions propres aux secteurs protégés.....	234
		B. Modalités des demandes et déclarations : règles communes	236
		1. Demandes de permis d'aménager.....	237
		Demande portant à la fois sur un aménagement et sur une démolition ou une construction.....	237

Dossier de demande	239	3. Terrains de camping situés dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible	281
Eléments complémentaires exigés quand le projet comporte la réalisation de constructions	243	VI. – Démolitions.....	284
2. Déclarations préalables	246	A. Champ d'application du permis de démolir	285
C. Règles particulières aux lotissements	248	Principe	286
1. Définition du lotissement	248	Exceptions	287
2. Régime applicable : permis d'aménager ou déclaration préalable	251	Permis de construire ou d'aménagement autorisant une démolition.....	288
3. Contenu de la demande de permis d'aménager portant sur un lotissement	254	B. Demande de permis de démolir	289
4. Commercialisation des lots.....	256	C. Mise en œuvre du permis de démolir	292
Publicité	256	VII. – La sécurisation des autorisations d'urbanisme et des constructions existantes	294
Promesses de vente	257	A. Recours des tiers	295
Vente ou location des lots	260	1. Recours des associations	295
5. Délivrance des permis de construire sur les lots	264	2. Exercice dans le temps des recours des tiers.....	297
Date de délivrance des permis de construire	264	Point de départ du délai de recours des tiers.....	298
Cristallisation des dispositions d'urbanisme applicables à la date de l'autorisation	265	Irrecevabilité des recours présentés plus d'un an après l'achèvement des travaux.....	301
Répartition de la surface constructible entre les lots	266	3. Notification des recours	303
6. Evolution des règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement	268	4. Annulation partielle des autorisations	305
Modification des règles du lotissement.....	269	B. Action en démolition et action en dommages-intérêts contre le constructeur	306
Caducité des règles du lotissement.....	270	1. Action des tiers lésés	306
Caducité des lotissements approuvés avant le 30 juin 1986.....	272	Action en démolition.....	308
D. Règles particulières aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique	274	Action indemnitaire	310
1. Régime applicable : permis ou déclaration	274	Dispositions transitoires	311
2. Permis d'aménager	276	2. Action en démolition du préfet ayant obtenu l'annulation du permis de construire	312
Dossier de demande de permis	277	C. Régularisation des constructions achevées depuis plus de 10 ans.....	313
Prescriptions du permis	278		
Mise en œuvre du permis	279		
Contrôle du respect des prescriptions	280		

Textes

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005.....	316
Décret 2006-1220 du 4 octobre 2006.....	317

Décret 2007-18 du 5 janvier 2007.....	318
Code de commerce	319
Code de l'environnement	320
Code forestier.....	321
Code général des collectivités territoriales.....	322
Code de l'urbanisme	323

Synthèse

1 L'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a jeté les bases d'une réforme d'envergure du régime des autorisations d'urbanisme.

Ce texte, qui a profondément remanié le livre IV du Code de l'urbanisme et modifié de nombreuses autres dispositions, est intervenu dans le cadre d'une habilitation résultant de l'article 20 de la loi 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit. Cet article autorisait le Gouvernement à prendre par ordonnance les mesures nécessaires pour redéfinir le champ d'application et simplifier les règles de délivrance des déclarations et autorisations d'utiliser le sol, regrouper les procédures de délivrance des actes et redéfinir les procédures de contrôle de la conformité des travaux.

L'ordonnance a été validée par la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui a par ailleurs introduit dans le Code de l'urbanisme plusieurs dispositions nouvelles destinées à accroître la sécurité juridique des titulaires d'autorisations.

Le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 a ensuite modifié la partie réglementaire du Code de l'urbanisme et de plusieurs autres Codes afin de déterminer les modalités d'application des dispositions issues de l'ordonnance. Ce décret constitue l'essentiel du volet réglementaire de la réforme. Il a fait l'objet de plusieurs retouches.

Enfin, l'arrêté du 6 juin 2007 (JO 21 p. 10655) met à jour la partie « arrêtés » du Code et fixe les modèles de formulaires, de bordereaux de dépôt de pièces jointes et de récépissé des diverses autorisations. Ces différents formulaires ont été modifiés par un arrêté du 11 septembre 2007 (JO 13 p. 15169) qui a complété la partie « arrêtés » du Code sur le contenu des décisions et ajouté les dispositions relatives à la déconcentration des compétences pour les taxes d'urbanisme (C. urb. art. A 332-2 à A 332-7 > 323).

Le décret 2007-817 du 11 mai 2007 a fixé le régime des opérations de restauration immobilière et apporté certaines retouches aux dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme issue du décret du 5 janvier 2007. Le décret 2007-1327 du 11 septembre 2007 précise l'application de dispositions insérées dans le Code de la construction et de l'habitation relatives notamment au contrôle des immeubles de grande hauteur et des immeubles recevant du public, à l'accessibilité des immeubles aux handicapés, au respect des normes de sécurité

Entrée en vigueur des dispositions nouvelles

2 Dans sa rédaction initiale, l'article 41 de l'ordonnance du 8 décembre 2005 prévoyait que ce texte entrerait en vigueur « à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} juillet 2007 ».

L'article 26 du décret du 5 janvier 2007 a d'abord fixé au 1^{er} juillet 2007 l'entrée en vigueur de l'ordonnance et du décret lui-même.

Mais l'article 41 de l'ordonnance du 8 décembre 2005 a ensuite été modifié par l'article 72 de la loi 2007-209 du 19 février 2007 relative la fonction publique territoriale > 316, pour prévoir que l'ordonnance entrerait en vigueur « à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} octobre 2007 ». Le Parlement a été sensible aux recommandations de l'Association des maires de France qui avait appelé son attention sur les difficultés prévisibles des services instructeurs.

Le décret 2007-817 du 11 mai 2007 a ensuite modifié l'article 26 du décret du 5 janvier 2007 pour prévoir une entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007. L'arrêté du 6 juin 2007 entrera également en vigueur le 1^{er} octobre 2007 (Arrêté du 6 juin 2007 art. 3).

L'article 26 modifié précise que les demandes de permis de construire et d'autorisations déposées avant le 1^{er} octobre 2007 demeureront soumises aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur dépôt. Par ailleurs, les dispositions relatives au contrôle de la conformité des travaux (166) sont applicables aux constructions achevées à compter du 1^{er} octobre 2007. Enfin, les dispositions de procédure issues du décret du 5 janvier 2007 (C. urb. art. R 600-1 à R 600-3) s'appliquent aux actions introduites à compter du 1^{er} octobre 2007 (Décret 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 26 > 318).

Dans les **secteurs sauvegardés** la réforme est partiellement en vigueur depuis le **1^{er} avril 2007** (Décret 2007-452 du 25 mars 2007 art. 2). Dans ces secteurs, les travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles sont soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV du Code de l'urbanisme, après accord de l'architecte des Bâtiments de France (C. urb. art. L 313-2). Pour l'application de ces dispositions, les nouveaux articles L 421-1, L 421-4 et R 421-1 à R 421-17 du Code de l'urbanisme délimitant les domaines respectifs du permis de construire et de la déclaration préalable sont en vigueur. Pour le reste, et jusqu'à l'entrée en vigueur complète de la réforme, les dispositions antérieures s'appliquent, étant précisé que les déclarations préalables sont instruites comme les déclarations de travaux.

Présentation

3 Ce dossier Thémexpress est consacré au cœur de la réforme, à savoir le nouveau régime des autorisations d'urbanisme.

Le contenu du dossier coïncide, pour l'essentiel, avec celui du nouveau livre IV du Code de l'urbanisme, intitulé « Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ». Les dispositions nouvelles intéressant le contentieux des autorisations, qui figurent au livre VI, sont également abordées. En revanche, les dispositions insérées au livre I du Code de l'urbanisme (nouvelle rédaction du Règlement national d'urbanisme, notamment les règles nouvelles concernant l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et le camping) ou dans d'autres Codes (notamment le Code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur) ne sont pas traitées.

Les principales innovations sont d'abord présentées de manière synthétique (4).

Le nouvel état du droit fait ensuite l'objet d'un exposé systématique qui suit les subdivisions du nouveau livre IV. Sont successivement abordés :

- les certificats d'urbanisme (23) ;
- les dispositions communes aux permis de construire, d'aménager et de démolir et aux déclarations préalables : champs d'application respectifs, autorité administrative compétente pour statuer, dépôt et instruction des demandes et déclarations, décisions, articulation entre l'autorisation d'urbanisme et les autorisations requises par d'autres législations, contrôle de la conformité des travaux (50) ;
- les dispositions particulières aux constructions : opérations soumises à permis de construire, à déclaration préalable ou dispensées de formalité ; demandes de permis et déclarations ; constructions saisonnières et permis précaires (181) ;
- les dispositions particulières aux aménagements : opérations soumises à permis d'aménager, à déclaration préalable ou dispensées de formalités ; demandes de permis et déclarations ; lotissements ; terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique (226) ;
- les dispositions particulières aux démolitions (284) ;
- les mesures prises pour sécuriser les autorisations et les constructions existantes (294).

I. – LES PRINCIPALES INNOVATIONS

Inspiration de la réforme

4 La réforme a été préparée par une concertation approfondie. Un **groupe de travail** présidé par M. Philippe Pelletier s'est notamment penché sur la question de l'**insécurité juridique** en matière d'autorisations d'urbanisme. Il a mis en évidence la complexité d'un droit résultant d'ajouts successifs au Code de l'urbanisme et l'incertitude dans laquelle elle plongeait les administrés. Le groupe a souligné l'impossibilité de prévoir le délai d'instruction des demandes et les risques excessifs que les recours des tiers faisaient peser sur les autorisations.

Dans son rapport intitulé « Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme », rendu public en janvier 2005, le groupe a formulé 34 **recommandations**, dont la plupart ont été reprises. Les principales portaient sur la clarification des champs respectifs du permis de construire et de la déclaration de travaux, l'encadrement des pouvoirs des services instructeurs, une meilleure articulation entre le régime prévu par le Code de l'urbanisme et ceux résultant d'autres législations, enfin un renforcement de la sécurité des autorisations au regard tant des possibilités de retrait ouvertes à l'administration que des recours des tiers.

Champs respectifs des permis et de la déclaration préalable

- 5** Conformément aux prévisions de la loi d'habilitation, les auteurs de la réforme se sont d'abord attachés à « redéfinir le champ d'application des déclarations et autorisations d'utiliser le sol ».
- Dans l'état antérieur du droit, 11 régimes d'autorisation coexistaient avec 5 régimes déclaratifs. Désormais, il n'existe plus que 4 régimes : le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir et la déclaration préalable. Les seules autorisations spécifiques conservées sont celles qui concernent les remontrées mécaniques et les aménagements de domaine skiable.
- 6** Pour déterminer les champs d'application respectifs de ces régimes, il convient de distinguer trois **catégories d'opérations** : celles qui sont soumises à permis, celles qui sont soumises à déclaration préalable et celles qui peuvent être réalisées sans formalité. La technique employée consiste à énumérer limitativement les opérations entrant dans deux de ces catégories et à prévoir que toutes les autres relèvent de la troisième.
- S'agissant des **constructions neuves**, le Code énumère les opérations soumises à déclaration et celles qui sont dispensées de formalités. Les autres constructions neuves sont soumises au permis de construire.
- S'agissant des travaux sur des **constructions existantes** et des **aménagements**, le Code énumère les opérations soumises à permis (selon le cas, de construire ou d'aménager) et celles qui sont soumises à déclaration. Les autres opérations sont dispensées de toute formalité.
- S'agissant des **démolitions**, la logique est quelque peu différente. Le Code rend obligatoire l'obtention d'un permis de démolir dans certains secteurs et pour certaines constructions. Il permet par ailleurs aux communes d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie de leur territoire. Si une démolition n'est pas soumise au permis de démolir au regard soit des dispositions du Code, soit d'une délibération du conseil municipal, elle peut être menée à bien sans formalité.
- 7** Un des mérites de la réforme est de mettre fin au système complexe qui prévalait antérieurement en ce qui concerne les constructions. On sait que ce système distinguait les travaux exclus du champ d'application du permis de construire et ceux qui étaient inclus dans ce champ mais étaient néanmoins exemptés de permis et soumis à un régime déclaratif en raison de leur faible importance. Il est vrai que le nouveau système comporte également une part de complexité, puisqu'il distingue les constructions neuves pour lesquelles le permis est la règle et la déclaration ou la dispense de formalités l'exception, et les travaux sur les constructions existantes, pour lesquelles la dispense de formalités est la règle et le permis ou la déclaration l'exception.

Procédure unique d'instruction des demandes

- 8** Le Gouvernement était ensuite habilité à « regrouper les procédures de délivrance » et à « simplifier les règles de délivrance ».
- 9** Un premier aspect du **regroupement** des procédures est la dispense de demander un permis de démolir si la démolition doit intervenir dans le cadre d'une opération soumise au permis de construire ou d'aménager (ce permis autorisera la démolition), et la dispense de demander un permis de construire pour des travaux de construction réalisés de manière accessoire dans le cadre d'une opération soumise au permis d'aménager (ce permis autorisera la construction par l'aménageur).
- 10** Mais pour atteindre l'objectif de regroupement et de **simplification**, les auteurs de l'ordonnance se sont surtout attachés à définir une procédure unique valant aussi bien pour les trois permis que pour les déclarations préalables. Des règles communes ont été posées en ce qui concerne notamment le dépôt des demandes et déclarations, le délai d'instruction et les conséquences de son dépassement, les avis à recueillir. Chaque catégorie de permis fait néanmoins l'objet de règles particulières, qui complètent les règles communes pour préciser, en particulier, le contenu des dossiers.

Délais d'instruction prévisibles et contraignants

- 11** Un effort important a été réalisé afin d'enfermer l'instruction dans un délai prévisible. Par le passé, le délai d'instruction ne courait qu'à compter de la notification par l'administration du caractère complet du dossier. Si cette notification n'était pas effectuée, l'intéressé pouvait mettre l'autorité compétente en demeure d'instruire la demande mais cette procédure était mal connue et rarement mise en œuvre. Par ailleurs, le Code ne définissait pas avec une précision suffisante le contenu du dossier, ce qui permettait à l'administration de procéder à son gré à des demandes de pièces complémentaires.
- Désormais, les pièces à produire sont définies limitativement et l'administration dispose seulement d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande ou de la déclaration pour réclamer des pièces manquantes.

Le **point de départ du délai** d'instruction est la date de dépôt du dossier si un complément n'a pas été demandé dans le délai. Dans le cas contraire, c'est la date à laquelle le pétitionnaire produit les documents manquants. Toutefois, si une enquête publique est requise, le délai ne court qu'à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire-enquêteur.

- 12** S'agissant de la **durée du délai** d'instruction, les auteurs de la réforme ont défini une durée de droit commun (1 mois pour les déclarations, 2 mois pour les permis de construire des maisons individuelles et les permis de démolir, 3 mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager). Ce délai peut être majoré dans certains cas, en raison des consultations auxquelles il faut procéder. Toutefois le demandeur, qui est informé de la durée du délai de droit commun lors du dépôt de sa demande, doit être informé dans le mois qui suit d'une éventuelle majoration. A défaut d'une telle information (et réserve faite de certaines prolongations dont la nécessité ne peut être connue dans le délai d'un mois), c'est le délai de droit commun qui s'appliquera.
- 13** Afin de permettre le respect du délai d'instruction, les **consultations** ont été enfermées dans des délais contraignants. Si une autorité ou un service ne se prononce pas dans le délai imparti sur une demande d'avis ou d'accord, elle est normalement réputée avoir émis un avis favorable ou donné son accord. Il n'en va autrement que dans des hypothèses limitées. En revanche, si un avis ou un accord ou refus d'accord fait l'objet d'un recours hiérarchique, le silence de l'autorité supérieure vaut rejet du recours.
- 14** Si l'**administration** ne se prononce pas sur une demande de permis dans le délai porté à la connaissance de l'intéressé, son **silence** fait normalement naître un permis tacite. Des exceptions subsistent mais elles sont plus limitées que par le passé. Par ailleurs, le silence gardé sur une déclaration fait toujours naître, au terme du délai d'instruction, une décision tacite de non-opposition.
- 15** On relèvera qu'il est désormais possible de recevoir par **courrier électronique** les courriers de l'administration relatifs à l'instruction du dossier et la décision elle-même. Le demandeur doit indiquer initialement qu'il accepte ce mode de notification.

Articulation entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations prévues par d'autres législations

- 16** Une même opération peut exiger une autorisation d'urbanisme et une autorisation ou un accord prévu par une autre législation. Les auteurs de la réforme se sont efforcés de mieux définir l'articulation entre ces procédures différentes.
- A cette fin, ils ont distingué **quatre hypothèses**. L'autorisation d'urbanisme (permis ou décision de non-opposition à une déclaration préalable) peut tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation. La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à un accord prévu par une autre législation. Une autorisation prévue par une autre législation peut dispenser de permis ou de déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Enfin, la délivrance d'un permis ou la réalisation des travaux peut être différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation.

Contrôle des travaux

- 17** Les auteurs de l'ordonnance étaient également habilités à « redéfinir les procédures de contrôle de la conformité des travaux ».
- Ils l'ont fait en supprimant le **certificat de conformité**. Désormais, lorsqu'il dépose la **déclaration d'achèvement des travaux**, le constructeur doit attester qu'ils ont été réalisés conformément au permis ou à la déclaration. L'autorité compétente dispose alors d'un délai (de 3 ou 5 mois) pour procéder au récolement des travaux ; dans certains cas, elle est tenue d'y procéder. En cas de non-conformité, il lui appartient d'enjoindre à l'intéressé de mettre l'ouvrage en conformité (ou de déposer une demande de permis ou une déclaration modificatifs). Si la conformité n'a pas été contestée dans le délai, l'administration doit délivrer un certificat de non contestation.

Certificat d'urbanisme

- 18** Par le passé, le certificat d'urbanisme garantissait à son titulaire, pour une durée d'un an, le maintien des dispositions d'urbanisme qu'il mentionnait. Désormais, il garantit pendant 18 mois le maintien des dispositions existant date du certificat, qu'elles y soient ou non mentionnées. Cette modification, qui clarifie les choses en mettant fin aux incertitudes relatives aux dispositions mentionnées à tort, a permis d'instituer un certificat d'urbanisme tacite, acquis au terme du délai d'instruction (un mois pour les certificats de simple information, 2 mois pour les certificats pré-opérationnels).

Sécurité juridique des titulaires d'autorisations

- 19** Dans le cadre de la réforme, plusieurs mesures ont été prises afin de renforcer la sécurité des titulaires d'autorisations.

La computation du délai de **péremption** est plus favorable que par le passé. C'est seulement une fois expiré le délai de 2 ans qu'une interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la péremption. Si l'engagement des travaux est subordonné à l'obtention d'une autorisation au titre d'une autre législation, le délai ne courra qu'à compter de la date à laquelle cette autorisation aura été délivrée. Enfin, en cas de recours, le délai est suspendu jusqu'à l'intervention d'une décision de justice irrévocable.

Le **retrait** d'un permis pour illégalité n'est possible que dans les 3 mois de sa délivrance. Cette règle vaut aussi bien pour les permis tacites que pour les permis exprès, leur régime ayant été unifié de ce point de vue. Quant aux décisions de non-opposition à une déclaration, elles ne peuvent jamais être retirées.

Enfin, le régime des **recours des tiers** a été révisé dans un sens restrictif. L'affichage en mairie n'est plus une condition du déclenchement du délai, qui court désormais du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain. Et tout recours cesse d'être recevable un an après la date d'achèvement des travaux (qui est réputé, sauf preuve contraire, être celle du dépôt de la déclaration d'achèvement).

- 20** A ces dispositions réglementaires résultant du décret du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 se sont ajoutées des dispositions issues de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Désormais, le **recours d'une association** contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol n'est recevable que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. Il s'agit d'éviter les recours abusifs suivis de désistements monnayés.

Par ailleurs, la possibilité pour le juge administratif de prononcer l'**annulation partielle** d'un permis de construire lorsqu'il constate que seule une partie du projet est contraire aux règles d'urbanisme a été consacrée par des dispositions expresses.

- 21** La loi du 13 juillet 2006 a également donné suite à deux propositions du rapport Pelletier visant à sécuriser les **constructions existantes**.

D'une part, l'action exercée devant le juge judiciaire lorsqu'une construction édifée conformément à un permis de construire contrevient aux règles d'urbanisme a été encadrée par des dispositions restrictives. Le délai de prescription a été ramené de 5 ans à 2 ans. Par ailleurs, l'**action en démolition** a été distinguée de l'action tendant au versement de dommages et intérêts. La première ne peut désormais être exercée que si le permis a été annulé par le juge administratif. Elle est ouverte au préfet lorsqu'il a obtenu l'annulation du permis de construire dans le cadre du contrôle de légalité.

D'autre part, la règle a été posée que lorsqu'une **construction est achevée depuis plus de 10 ans**, le refus de permis de construire ou de déclaration de **travaux** ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Des exceptions sont prévues, notamment pour les constructions édifiées sans permis.

Clarifications de l'état du droit

- 22** L'organisation du Code de l'urbanisme a été revue. Le livre IV a été entièrement réécrit. De nombreuses dispositions ont été transférées afin de mieux respecter l'unité de chaque livre.

Le **règlement national d'urbanisme**, qui figure au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'urbanisme, a été refondu. La section IV, relative à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping, remanie profondément cette matière.

Enfin, plusieurs questions incertaines ont été éclaircies.

Ainsi, la notion de **changement de destination** fait maintenant l'objet d'une définition rigoureuse (au sens du Code, le changement de destination consiste dans le passage de l'une à l'autre de 9 destinations limitativement énumérées).

De même, les **opérations de construction s'accompagnant d'une division de propriété** sont clairement distinguées des lotissements. Les premières doivent faire l'objet d'un permis de construire autorisant la division du terrain d'assiette, les secondes d'un permis d'aménager.

II. – CERTIFICATS D'URBANISME

- 23** Dans sa nouvelle rédaction, l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme > **323** continue de distinguer le certificat d'urbanisme qui se borne à indiquer le régime juridique auquel le terrain est soumis (certificat d'urbanisme ordinaire ou d'information générale) et celui qui précise en outre si un projet déterminé, mentionné dans la demande, pourra y être réalisé (certificat pré-opérationnel).

Les innovations concernent la **durée de validité** des certificats – elle est portée à 18 mois – et leurs **effets juridiques** – ils cristallisent au bénéfice du pétitionnaire les dispositions en vigueur à la date de leur délivrance, et non plus les dispositions qu'ils mentionnent. Par ailleurs, il est désormais prévu que le silence de l'administration sur une demande de certificat fait naître, au terme du délai légal d'instruction, un **certificat tacite** qui a les effets d'un certificat d'information générale en cristallisant les dispositions applicables à la date à laquelle il est né.

Dualité des certificats d'urbanisme

- 24** Le **certificat d'information générale** (C. urb. art. L 410-1, a > **323**) indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et les taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain faisant l'objet de la demande. Il indique également si le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme (C. urb. art. R 410-15 > **323**). Il précise si le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat et si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis (C. urb. art. A 410-4 > **323**).

En revanche, la mention de l'état des équipements publics existants ou prévus n'est pas requise pour ce type de certificat.

- 25** Le **certificat pré-opérationnel** (C. urb. art. L 410-1, b > **323**) est délivré lorsque le demandeur a fait état d'une opération en précisant sa nature ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés. Le certificat pré-opérationnel comporte les mêmes mentions que le certificat d'information générale mais il indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération déterminée. Il mentionne en outre l'état des équipements publics existants ou prévus (C. urb. art. A 410-5 > **323**).

- 26** Les termes « certificat d'information générale » et « certificat pré-opérationnel » sont des **appellations usuelles** qui ne figurent pas dans l'ordonnance (qui se réfère simplement aux certificats mentionnés « au a » et « au b » de l'article L 410-1). Ces termes ne doivent pas laisser penser que le certificat d'information générale serait dépourvu d'effets juridiques ni même qu'il aurait moins d'effets que le certificat pré-opérationnel (30).

Validité

- 27** La période de **validité initiale** d'un certificat d'urbanisme, quelle que soit sa nature, est désormais de 18 mois. Elle était auparavant d'un an mais pouvait être portée à 18 mois s'agissant des certificats pré-opérationnels.

Comme par le passé, la validité du certificat peut être **prorogée** (46).

Effets juridiques

- 28** Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée pendant la durée de validité d'un certificat, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause (C. urb. art. L 410-1, al. 4 > **323**). Une exception est toutefois prévue pour les dispositions nouvelles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

- 29** La règle ainsi définie diffère de celle qui s'appliquait avant la réforme.

Dans sa **rédaction antérieure** à l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'article L 410-1 prévoyait l'impossibilité de remettre en cause les dispositions mentionnées dans le certificat. La jurisprudence avait toutefois précisé qu'un certificat mentionnant à tort des dispositions qui n'étaient pas en vigueur à la date de sa délivrance – ou bien encore des dispositions entachées d'illégalité et par suite inapplicables – ne conférait pas à son titulaire un droit à l'application de ces dispositions (CE 4 novembre 1994, n^{os} 102929 et 103109, SCI Le Parc de Vaugien : BJDU 6/94 p. 30 concl. C. Maugué ; CE 11 février 2004 n^o 212855, Sté France Travaux : BPIM 4/04 inf. 199).

La **nouvelle rédaction** clarifie les choses en prévoyant la cristallisation des dispositions réellement applicables au terrain à la date à laquelle le certificat a été délivré – que ces dispositions y aient ou non été mentionnées. Le titulaire d'un certificat d'urbanisme n'a donc pas la certitude qu'il se verra appliquer les dispositions indiquées dans le certificat. Une erreur éventuelle de l'auteur de ce document serait toutefois de nature à engager la responsabilité de l'administration.

30 Il faut souligner qu'aucune distinction n'est faite entre les **effets juridiques des deux catégories de certificats**.

Il n'est pas nécessaire d'avoir mentionné une opération dans la demande de certificat pour bénéficier de la cristallisation des dispositions applicables lors de sa délivrance. Inversement, le pétitionnaire qui a fait état d'une opération et qui obtient un certificat indiquant qu'elle peut être réalisée n'acquiert pas un droit à obtenir un permis de construire : il peut seulement prétendre à ce que sa demande de permis soit examinée au regard des dispositions applicables à la date du certificat d'urbanisme.

L'autorité compétente pour délivrer le permis n'est pas non plus liée par les mentions d'un certificat pré-opérationnel relatives à l'état des équipements publics existants ou prévus. Cette autorité doit tenir compte des équipements existant à la date à laquelle elle statue (CE 13 décembre 1996 n° 119548, Luccisano : BPIM 2/97 inf. 97).

Contrairement à ce que son appellation usuelle pourrait suggérer, le certificat « d'information générale » n'est donc pas dépourvu d'effets juridiques. Et un certificat pré-opérationnel positif n'a pas plus d'effets qu'un certificat d'information générale en ce qui concerne la possibilité d'obtenir une autorisation d'urbanisme. En droit, ces deux types de certificats ont exactement la même portée : ils cristallisent le régime juridique applicable au terrain à la date de leur délivrance. Les certificats pré-opérationnels contiennent en outre une information relative à la possibilité de réaliser une opération déterminée. Mais il s'agit bien là d'une simple information donnée au pétitionnaire, et non d'un engagement de l'administration créant un droit à son profit.

On relèvera qu'il avait été envisagé dans le cadre de la réforme de créer un troisième type de certificat d'urbanisme, valant accord définitif de l'administration sur un projet défini dans ses grandes lignes. Mais un tel dispositif soulevait des difficultés sérieuses au regard du droit des tiers intéressés d'exercer un recours effectif. Il n'a donc pas été retenu dans le cadre de l'ordonnance du 8 décembre 2005.

31 Le titulaire d'un **certificat pré-opérationnel positif délivré par erreur** qui n'est pas autorisé à mener à bien l'opération qu'il envisageait et qui subit de ce fait un préjudice a cependant la faculté d'exercer un recours indemnitaire contre la personne publique au nom de laquelle le certificat a été établi.

L'intéressé devra démontrer que les préjudices dont il demande réparation sont directement imputables à l'indication qui lui a été donnée à tort. On relèvera à cet égard que le certificat pré-opérationnel prend parti sur la possibilité de réaliser l'opération au regard exclusivement de la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, de leur destination et des modalités de desserte par les équipements publics (C. urb. art. R 410-13 > **323**). Par suite, le titulaire d'un certificat positif qui se verrait opposer un refus de permis motivé par d'autres caractéristiques de son projet, telles que la hauteur excessive de la construction envisagée, ne pourrait pas soutenir qu'il a subi un préjudice imputable à la délivrance du certificat.

Autorité compétente

32 L'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme est celle qui est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable (56).

Dans les **communes** qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un **document d'urbanisme** en tenant lieu, le certificat est donc délivré par le maire agissant au nom de la commune. Il en va de même dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale, si le conseil municipal a décidé un transfert de compétence. Dans tous les cas, la commune peut déléguer sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale : les certificats sont alors délivrés par le président de l'Epci.

Dans les **autres communes**, le certificat est délivré au nom de l'Etat. L'autorité compétente est normalement le maire. Toutefois, le préfet est compétent dans les cas mentionnés à l'article R 422-2 (67).

Présentation de la demande

33 Le **dossier** de demande de certificat d'urbanisme doit être adressé au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé. Il doit être établi en 2 exemplaires pour le certificat d'information générale, en 4 exemplaires pour le certificat pré-opérationnel. Le formulaire de demande (Cerfa 13410*01) à utiliser dès le 1^{er} octobre 2007 peut être obtenu auprès des mairies, des DDE et sur le site internet du ministère chargé de l'urbanisme (C. urb. art. A 410-1 > **323**).

Le demandeur doit indiquer – outre son identité et l'objet de sa demande – la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain. Il doit fournir un plan de situation permettant de localiser le terrain dans la commune. Ce plan doit préciser son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord (C. urb. art. A 410-2 > **323**).

Quand la demande porte sur la délivrance d'un **certificat pré-opérationnel**, le dossier doit comprendre en outre une note descriptive succincte de l'opération envisagée. Si elle comporte la construction de bâtiments, la destination de ceux-ci et leur localisation approximative dans l'unité foncière doivent être indiquées. Dans le cas où des constructions existent déjà sur le terrain, un plan doit faire apparaître leur emplacement.

Dans la semaine qui suit la réception du dossier, le maire doit procéder aux **transmissions** nécessaires à son instruction (C. urb. art. R 410-3 > **323** renvoyant aux art. R 423-7 à R 423-13).

Instruction

34 Le **délai** d'instruction est fixé à un mois pour le certificat d'information générale et à deux mois pour le certificat pré-opérationnel (C. urb. art. R 410-9 > **323** et R 410-10 > **323**).

35 Quand la **décision** doit être **prise au nom de la commune**, l'instruction est effectuée au nom et sous l'autorité du maire ou du président de l'établissement public.

Les actes d'instruction peuvent être confiés par le maire aux services de la commune, à ceux d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités, à une agence départementale créée en application de l'article L 5511-1 du Code général des collectivités territoriales, ou encore aux services de l'Etat si la commune compte moins de 10000 habitants.

36 Quand la **décision** doit être **prise au nom d'un Epci**, l'instruction est effectuée au nom et sous l'autorité du président de cet établissement.

Le président peut confier les actes d'instruction aux services indiqués ci-dessus, le recours aux services de l'Etat étant possible si l'établissement couvre moins de 20000 habitants.

Le maire doit faire parvenir son avis au président de l'établissement dans un délai qui court à compter du dépôt de la demande et est fixé à 15 jours pour le certificat d'information générale et à un mois pour le certificat pré-opérationnel. Passé ce délai, il est réputé n'avoir à formuler aucune observation.

37 Quand la **décision** doit être **prise au nom de l'Etat**, l'instruction est effectuée par la direction départementale de l'équipement.

Le maire – ou le cas échéant le président de l'Epci auquel elle a délégué sa compétence en matière d'autorisations d'urbanisme – doit faire parvenir son avis au directeur départemental de l'équipement dans le délai de 15 jours pour le certificat d'information générale et dans le délai d'un mois pour le certificat pré-opérationnel. Passé ce délai, le maire ou le président de l'Epci est réputé n'avoir à formuler aucune observation.

38 S'agissant des certificats pré-opérationnels, l'autorité compétente doit procéder à des **consultations** et recueillir d'autres **avis**. Les autorités consultées doivent répondre dans le mois qui suit leur saisine. Si elles ne se prononcent pas dans ce délai, leur avis est réputé favorable (C. urb. art. R 410-10 > **323**).

Les consultations requises sont les suivantes :

- consultation des autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les **contributions d'urbanisme** prévues au 2° de l'article L 332-6-1 (participation pour raccordement à l'égout, participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement, participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, participation pour voirie et réseaux, cessions gratuites de terrains) ou à l'article L 332-9 (participation exigible dans les secteurs de la commune concernés par un programme d'aménagement d'ensemble) (C. urb. art. R 423-52 > **323**) ;

- lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un **accès à une voie publique** dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme, consultation de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie (sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie) (C. urb. art. R 423-53 > **323**) ;

- lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les **réseaux publics** de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, consultation des collectivités, établissements et services gestionnaires de ces réseaux (C. urb. art. L 111-4 > **323**).

Décision expresse

- 39** Le certificat d'urbanisme est notifié au demandeur par l'administration. La **notification** peut être effectuée par courrier électronique si le demandeur a indiqué qu'il acceptait cette modalité (C. urb. art. R 410-16 > **323** renvoyant à l'article R 423-48 > **323**). Le maire reçoit copie des certificats délivrés au nom d'un Epci (C. urb. art. R 410-20 > **323**).
- 40** Le **certificat** indique les conditions dans lesquelles il devient **exécutoire** (C. urb. art. R 410-18 > **323**). Lorsqu'il émane du maire ou du président d'un Epci, le demandeur doit être informé de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis à l'autorité préfectorale (C. urb. art. R 410-19 > **323**). Cette transmission est une condition pour que le certificat devienne exécutoire (voir CGCT art. L 2131-1 > **322**) ; elle fait par ailleurs courir le délai de 2 mois dont le préfet dispose pour déférer l'acte devant le tribunal administratif au titre du contrôle de légalité.
- 41** Les **certificats pré-opérationnels positifs** – c'est-à-dire ceux qui indiquent que l'opération envisagée par le demandeur peut être réalisée sur le terrain – ne prennent parti qu'au regard de la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, de leur destination et de la desserte par les équipements publics existants ou prévus (C. urb. art. R 410-13 > **323**).
- 42** Les **certificats pré-opérationnels négatifs** doivent être motivés : l'autorité qui les délivre doit préciser pour quelles raisons le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération. Le certificat doit indiquer les voies et délais de recours (C. urb. art. A 410-5 > **323**). Une motivation est également requise si le certificat est assorti de prescriptions (C. urb. art. R 410-14 > **323**).

Décision tacite

- 43** A défaut de notification dans le **déla**i d'un mois (pour les certificats d'information générale) ou de 2 mois (pour les certificats pré-opérationnels), le pétitionnaire obtient un certificat d'urbanisme tacite (C. urb. art. R 410-12 > **323**). Cette règle qui n'existait pas dans l'état du droit antérieur à l'ordonnance du 8 décembre 2005 constitue une innovation importante.
- 44** Que la demande ait porté sur la délivrance d'un certificat d'information générale ou d'un certificat pré-opérationnel, le certificat d'urbanisme tacite a uniquement les **effets** prévus au 4^e alinéa de l'article L 410-1 : il cristallise le régime juridique qui était applicable au terrain à la date où il est né (c'est-à-dire à la date d'expiration du délai légal d'instruction de la demande). Si le pétitionnaire dépose dans les 18 mois une demande d'autorisation ou une déclaration préalable, l'administration ne pourra pas lui opposer des dispositions intervenues entre-temps (à moins qu'elles n'aient pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique). Cela vaut pour les dispositions d'urbanisme, pour le régime des taxes et participations d'urbanisme et pour les limitations administratives au droit de propriété.
- 45** Dans le cas où l'administration était saisie d'une demande de certificat pré-opérationnel, son silence n'emporte donc aucune prise de position sur le point de savoir si le **projet envisagé** par le pétitionnaire peut être réalisé sur le terrain. Par suite, s'il n'obtient pas le permis nécessaire à la réalisation de l'opération, l'intéressé ne saurait prétendre avoir subi un préjudice imputable à la délivrance du certificat tacite. Un recours indemnitaire serait voué à l'échec.

Prorogation

- 46** Les **demandes** de prorogation doivent être présentées 2 mois au moins avant l'expiration de la période de validité en cours (C. urb. art. R 410-17 > **323**). La demande est formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger. Elle doit être adressée au maire de la commune où le terrain est situé.
- 47** Les **conditions** de la prorogation sont les mêmes qu'avant la réforme. La prorogation n'est possible que 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 depuis la délivrance du certificat d'urbanisme (C. urb. art. R 410-17 > **323**). Elle est accordée par périodes d'une année, le nombre des prorogations successives n'étant pas limité.
- 48** Le Code ne précise pas si le **silence gardé sur une demande de prorogation** fait naître une décision favorable. On pourrait en déduire qu'il faut appliquer la règle de droit commun selon laquelle le silence de l'administration sur une demande fait naître une décision implicite de rejet au terme d'un délai de 2 mois (Loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations art. 21). Cependant, on pourrait également soutenir que la demande de prorogation doit être assimilée à la demande initiale, ce qui impliquerait la naissance d'une décision tacite de prorogation au terme d'un délai

d'instruction d'un mois pour les certificats d'information générale et de 2 mois pour les certificats pré-opérationnels. La jurisprudence devra prendre parti pour l'une ou l'autre de ces deux approches.

49 Il y a également place pour une interrogation sur la **portée d'une décision de prorogation**.

En première analyse, elle prolonge dans le temps l'effet cristallisateur du certificat initial. Par suite, le pétitionnaire qui dépose une demande de permis ou souscrit une déclaration avant l'expiration de la période de prorogation devrait pouvoir prétendre au bénéfice des dispositions en vigueur à la date à laquelle le certificat initial lui avait été délivré.

Un doute est toutefois permis dans le cas où ces dispositions – prescriptions d'urbanisme, servitudes administratives de tous ordres, régime des taxes et participations d'urbanisme – ont été modifiées entre la date de délivrance initiale et la date de la prorogation. Dans une pareille situation, l'autorité compétente doit refuser la prorogation. Si elle l'accorde illégalement, sa décision crée-t-elle pour l'intéressé un droit à obtenir le bénéfice de dispositions qui n'étaient plus applicables à la date de la prorogation ? Sur ce point également, il faudra attendre une prise de position jurisprudentielle.

III. – RÈGLES COMMUNES AUX CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS ET DÉMOLITIONS

50 Afin d'atteindre les objectifs de regroupement des procédures et de simplification des règles de délivrance des autorisations, les auteurs de la réforme ont distingué **trois catégories d'opérations**, les constructions, les aménagements, installations et travaux affectant l'utilisation du sol (qui comprennent les lotissements et divers types d'installations et travaux) et les démolitions. Ils ont ensuite défini un **corps de règles communes** aux trois catégories.

Ces règles concernent d'abord les **champs d'application** respectifs des permis (de construire, d'aménager et de démolir), des déclarations préalables et de la dispense de formalités, l'**autorité compétente** pour examiner les demandes de permis et les déclarations, l'**instruction** de ces demandes et déclarations, les **décisions** prises et l'articulation entre l'autorisation d'urbanisme et les **autorisations éventuellement requises par d'autres législations**. Toutes ces questions sont traitées au livre IV, titre II du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, des règles communes relatives au **contrôle de la conformité des travaux** au permis ou à la déclaration figurent au titre VI du même livre.

Les règles communes sont complétées par des **règles particulières à chaque catégorie d'opérations**, qui portent essentiellement sur le contenu du dossier à joindre aux demandes et déclarations. Ces règles particulières sont traitées aux titres III (constructions), IV (aménagements) et V (démolition).

51 La présente partie est consacrée aux règles communes. Elle correspond donc aux titres II et VI du livre IV. Toutefois, la question des champs d'application respectifs du permis, de la déclaration et de la dispense de formalités – que le Code traite exhaustivement au titre II – n'est abordée ici que dans ses grandes lignes. La délimitation exacte des procédures est traitée dans le détail dans les parties suivantes, consacrées respectivement aux constructions, aux aménagements et aux démolitions. En effet, les règles permettant de déterminer si une opération peut être réalisée librement ou exige une déclaration préalable ou l'obtention d'un permis différent pour les trois catégories d'opérations.

A. Permis, déclaration préalable et dispense de formalités

52 Les travaux peuvent être soit dispensés de toute formalité, soit soumis à une déclaration préalable, soit soumis à l'obtention d'un permis (permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir).

L'intention initiale des auteurs de la réforme était, pour tous les types de travaux, d'énumérer ceux qui seraient soumis à déclaration préalable ou à permis, les autres opérations étant dispensées de toute formalité. Cette logique a été appliquée en ce qui concerne les travaux sur les constructions existantes, les aména-

gements et les démolitions. En revanche, pour les constructions nouvelles, la logique a été inversée : l'obtention d'un permis de construire est la règle sous réserve d'exceptions limitativement énumérées.

Principes gouvernant la délimitation des procédures

53 Les principes sont posés par les articles L 421-1 à L 421-5 du Code de l'urbanisme.

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**. Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont soumis au permis de construire s'ils figurent sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat (C. urb. art. L 421-1).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager** s'ils figurent sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat (C. urb. art. L 421-2).

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de démolir** dans deux cas : si la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou si elle est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (C. urb. art. L 421-3).

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une **déclaration préalable**. Ce décret précise les cas dans lesquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable (C. urb. art. L 421-4).

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux articles précédents, sont **dispensés de toute formalité** au titre du Code de l'urbanisme en raison de leur très faible importance, de leur caractère temporaire, du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ou du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation (C. urb. art. L 421-5).

Conditions de fond de la réalisation des opérations

54 Trois autres articles précisent les règles de fond que l'administration doit faire respecter lorsqu'elle se prononce sur une demande de permis ou sur une déclaration préalable, et que les administrés doivent respecter d'eux-mêmes lorsqu'ils réalisent des travaux dispensés de toute formalité (C. urb. art. L 421-6, L 421-7 et L 421-8).

Les constructions, aménagements, installations et travaux doivent être **conformes aux 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 et n'être pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Si ces conditions ne sont pas remplies, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé (C. urb. art. L 421-6, al. 1 > **323**). Dans le cas où l'opération fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation ou imposer des prescriptions (C. urb. art. L 426-7 > **323**). Et dans le cas où elle n'est soumise ni à permis, ni à déclaration, l'administré est néanmoins tenu de s'abstenir de la réaliser (C. urb. art. L 421-8 > **323**).

Quant au permis de démolir, il peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (C. urb. art. L 421-6, al. 2 > **323**).

55 L'**obligation de respecter les règles d'urbanisme** est expressément **écartée** par l'article L 421-8 s'agissant des constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés et par l'article L 433-1 pour les constructions bénéficiant d'un permis précaire (219).

B. Autorité administrative compétente

56 Les règles de compétence en matière d'autorisations d'urbanisme ont été unifiées dans le cadre de la réforme. Un même régime s'applique désormais pour la délivrance des permis de construire, d'aménager et de démolir et pour l'opposition aux déclarations préalables. Ce régime vaut également pour la délivrance des certificats d'urbanisme (32).

Comme par le passé, il faut distinguer la question de la collectivité compétente et celle de l'autorité administrative compétente pour statuer au nom de cette collectivité. Quand la décision relève de la compétence

de la commune, elle est prise par le maire. Quand elle relève de la compétence de l'Etat, elle appartient soit au maire (c'est la règle générale), soit au préfet (pour certaines opérations limitativement énumérées). Enfin, une commune peut déléguer sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale ; c'est alors le président de cet établissement qui statue.

1. Compétence de la commune

Communes bénéficiant du transfert de compétence

- 57** Les communes dotées d'un **plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (c'est-à-dire d'un **plan d'occupation des sols** approuvé antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000), sont compétentes en matière de permis de construire, d'aménager et de démolir et de déclarations préalables (C. urb. art. L 422-1, a > **323**).

Il en va de même des communes dotées d'une **carte communale**, si le conseil municipal a décidé d'un transfert de compétence.

Dans l'ensemble de ces communes, la décision (de délivrer ou de refuser le permis, de s'opposer à un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable) sera donc prise par le maire au nom de la commune, sous réserve d'une éventuelle délégation à un Epci (62).

Exception : opérations continuant de relever de la compétence de l'Etat

- 58** Dans les communes bénéficiant du transfert de compétence, les **projets suivants** continuent de relever de la compétence de l'Etat (C. urb. art. L 422-2 > **323**) :
- Travaux, constructions et installations réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;
 - Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie et ouvrages utilisant des matières radioactives (un décret en Conseil d'Etat doit déterminer la nature et l'importance de ces ouvrages) ;
 - Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national ;
 - Opérations ayant fait l'objet d'une convention prise sur le fondement de l'article L 302-9-1 du CCH, pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral prévu à cet article (carence d'une commune dans la réalisation de logements sociaux) ;
 - Logements construits par des sociétés de construction dont l'Etat détient la majorité du capital.

- 59** Les **décisions** concernant ces opérations sont prises par le maire agissant comme agent de l'Etat, sauf dans les cas limitativement énumérés où la compétence de l'Etat est exercée par le préfet (67).

Quand la décision appartient au préfet, celui-ci doit recueillir l'avis du maire (ou celle du président de l'établissement public de coopération intercommunale auquel la commune a délégué sa compétence) (C. urb. art. L 422-2, dern. al. > **323**)

Cas où l'avis conforme du préfet est requis

- 60** Dans certaines hypothèses, la compétence communale, sans être remise en cause dans son principe, est assortie de l'obligation de recueillir l'avis conforme (c'est-à-dire l'accord) du préfet.

C'est d'abord le cas si le projet est situé sur une partie du territoire communal qui n'est pas couverte par le PLU ou le POS, ou par la carte communale (C. urb. art. L 422-5 > **323**).

C'est également le cas si le projet est situé dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L 111-7 du Code (sursis à statuer) peuvent être appliquées, dès lors du moins que ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.

L'avis conforme du préfet est également requis si le PLU, le POS ou la carte communale a fait l'objet d'une annulation ou d'une déclaration d'illégalité par le juge administratif, ou a été abrogé, sans que cela ait eu pour effet de faire revivre un document d'urbanisme antérieur (C. urb. art. L 422-6 > **323**). La règle ne s'applique qu'aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées postérieurement à l'annulation, à la déclaration d'illégalité ou à l'abrogation.

Caractère définitif du transfert de compétence

- 61** Lorsque le transfert de compétence à la commune a eu lieu (par suite de l'élaboration d'un POS ou d'un PLU, ou du vote du conseil municipal dans les communes dotées d'une carte communale), il est définitif.

Les demandes de permis et déclarations sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence en vigueur à la date de leur dépôt (C. urb. art. L 422-1, dern. al. > **323**).

Délégation de la compétence communale à un Epci

- 62** Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer sa compétence. Les **décisions** sont alors prises par le président de l'établissement public au nom de cet établissement (C. urb. art. L 422-3 > **323**).

La délégation doit porter sur l'ensemble des **autorisations** et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol (C. urb. art. R 422-3 > **323**).

La délégation de compétence doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque **renouvellement du conseil municipal** ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public. Si la confirmation n'intervient pas dans les 6 mois du renouvellement ou de l'élection, la commune retrouve sa compétence à compter de cette date (C. urb. art. R 422-4 > **323**).

- 63** Lorsqu'une délégation a été consentie à un Epci, le **maire** doit émettre un **avis** sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration préalable.

L'obligation de recueillir l'avis conforme du **préfet** dans les cas indiqués ci-dessus (60) s'impose également lorsque la commune a délégué sa compétence à un Epci.

Le maire doit recevoir **copie des décisions** prises par le président d'un Epci auquel la commune a délégué sa compétence en matière d'urbanisme (C. urb. art. R 424-10, dern. al. > **323**).

Utilisation des services de l'Etat

- 64** Les communes de moins de 10000 habitants (et les Epci groupant des communes dont la population totale est inférieure à 20000 habitants) peuvent disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique des demandes de permis ou des déclarations préalables (C. urb. art. L 422-8 > **323**). Cette **mise à disposition** est **de droit** pour toutes les demandes et déclarations dont le maire ou le président de l'Epci estime qu'elles le justifient. Les services et les personnels de l'Etat agissent en concertation avec le maire ou le président de l'établissement public, qui leur adresse toutes instructions nécessaires.

Les communes et Epci qui dépassent les seuils de 10000 et 20000 habitants peuvent également obtenir de l'Etat, à titre gratuit, une **assistance juridique et technique ponctuelle**, qui ne peut toutefois concerner que l'instruction des demandes de permis.

Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'Epci compétent décide de confier aux services de l'Etat l'instruction de tout ou partie des déclarations préalables ou des demandes de permis, une **convention** précise les conditions et délais de transmission et d'instruction des dossiers, les obligations réciproques des parties en matière de classement, d'archivage des dossiers et d'établissement des statistiques (C. urb. art. R 422-5 > **323**).

Remplacement du maire par un autre membre du conseil municipal

- 65** Si le **maire** (ou le président de l'Epci) est **intéressé** au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'établissement public) désigne un autre de ses membres pour prendre la décision (C. urb. art. L 422-7 > **323**).

2. Compétence de l'Etat

- 66** Dans les **communes** autres que celles qui bénéficient du transfert de compétence, la décision est prise au nom de l'Etat (C. urb. art. L 422-1, b > **323**). Il en va de même dans les communes bénéficiant du transfert de compétence, pour certaines opérations (58).
- 67** L'**autorité compétente** est normalement le maire, pris comme agent de l'Etat (C. urb. art. R 422-1 > **323**). Toutefois, le préfet est compétent dans un certain nombre de cas, limitativement énumérés (C. urb. art. R 422-2 > **323**). Ces cas étaient au nombre de 15 avant la réforme ; ils ont été ramenés à 5.
- Projets réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, de la collectivité de Corse, du département, de leurs établissements publics ou de leurs concessionnaires, ainsi que pour le compte d'un Etat étranger ou d'une organisation internationale ;
 - Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie lorsque cette énergie n'est pas destinée, principalement, à une utilisation directe par le demandeur ;
 - Installations nucléaires de base ;
 - Travaux 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 ;
 - Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction (normalement la DDE).
- 68** Le **préfet** peut **déléguer sa signature** au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction ou à ses subordonnés, sauf en cas de désaccord entre ce dernier et le maire (C. urb. art. R 422-2, dern. al. > **323**)
- 69** La **détermination de l'assiette et la liquidation des impositions** dont la délivrance du permis ou la non-opposition à une déclaration préalable constitue le fait générateur relèvent de la compétence de l'Etat et sont normalement assumées par le directeur départemental de l'équipement. Toutefois, l'autorité compétente pour prendre la décision, lorsqu'elle ne relève pas de l'Etat, peut demander au préfet de lui confier cette mission, qu'elle exercera au nom de l'Etat (C. urb. art. R 332-36 > **323**).
- Lorsqu'il n'est pas fait application de cette faculté, le préfet communique le dossier qui lui a été transmis dans les conditions par le maire au DDE, dans les délais permettant à celui-ci de déterminer l'assiette et de liquider les impositions (C. urb. art. R 332-37 > **323**).

C. Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations préalables

- 70** Pour l'essentiel, l'instruction des demandes de permis de construire, des permis d'aménager, des permis de démolir et des déclarations préalables obéit aux mêmes règles. Seule la composition des dossiers diffère selon les catégories d'opérations (ces règles spéciales seront abordées plus loin).
- La procédure unique instituée dans le cadre de la réforme renforce la sécurité juridique des administrés en ce qui concerne surtout les délais d'instruction, qui deviennent plus contraignants et font l'objet d'une information précise.

1. Dépôt des demandes et des déclarations

Personnes habilitées à présenter la demande ou la déclaration

- 71** Les demandes et déclarations peuvent être présentées par les **personnes suivantes** (C. urb. art. R 423-1 > **323**) :
- le ou les propriétaires du ou des terrains, leurs mandataires ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
 - en cas d'indivision, un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
 - une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Là où l'ancien article R 421-1-1 mentionnait une personne « justifiant d'un titre l'habitant à construire sur le terrain », les **dispositions nouvelles** mentionnent une personne attestant être autorisée par le propriétaire ou son mandataire à exécuter les travaux.

Cette formulation renforce la règle selon laquelle l'administration n'a pas normalement à effectuer des vérifications relatives à la qualité du pétitionnaire (théorie jurisprudentielle dite du « propriétaire apparent »). D'ailleurs, les dispositions relatives au contenu des déclarations et demandes prévoient seulement que l'intéressé atteste remplir les conditions pour déposer une déclaration ou demander un permis (207 et 216).

Nombre d'exemplaires

- 72** Les déclarations doivent être établies en 2 exemplaires, les demandes de permis en 4 exemplaires.

Des exemplaires supplémentaires doivent être produits dans certaines hypothèses : un exemplaire si les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou à l'avis ou à l'accord de l'ABF, deux si le projet est situé dans le cœur d'un parc national (C. urb. art. R 423-2 > **323**). Des exemplaires supplémentaires de certaines pièces peuvent être exigés dans des cas prévus par arrêté (C. urb. art. A 431-9 > **323** et A 441-9 > **323**).

Destinataires

- 73** Comme par le passé, la demande ou la déclaration doit être **adressée** par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie de la commune dans laquelle les travaux doivent être exécutés. Elle peut également y être **déposée** (C. urb. art. R 423-1 > **323**).

Récépissé

- 74** Le maire affecte la demande ou la déclaration d'un numéro d'enregistrement dans les conditions prévues par arrêté (C. urb. art. A 423-1 s. > **323**). Il doit ensuite délivrer un récépissé de cette demande ou de cette déclaration (C. urb. art. R 423-3 > **323**). Ce document est plus complet que par le passé. Il comporte des **indications** données à titre provisoire et qui pourront être rectifiées dans le délai d'un mois. A défaut de **rectification** dans ce délai, ces indications lieront l'administration.

Le récépissé indique le numéro d'enregistrement. Il mentionne la date à laquelle le silence gardé par l'administration fera naître un permis tacite ou celle à laquelle les travaux pourront être entrepris en l'absence d'opposition à la déclaration (C. urb. art. R 423-4 > **323**). Cette date est déterminée en fonction du délai d'instruction de droit commun, sans qu'il y ait lieu de vérifier à ce stade si c'est ce délai ou un délai dérogatoire qui trouve à s'appliquer (83). Le récépissé précise que, dans le délai d'un mois, l'autorité compétente peut notifier au demandeur que le dossier est incomplet, lui notifier un délai d'instruction différent de celui qui lui a été indiqué initialement (88 et 92) ou l'informer qu'il se trouve dans une situation où un permis tacite ne peut pas être acquis (ou ne peut l'être qu'en l'absence d'opposition ou de prescriptions de l'ABF) (127) (C. urb. art. R 423-5 > **323**).

Affichage de la demande ou de la déclaration

- 75** Au plus tard 15 jours après le dépôt de la demande ou de la déclaration, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis ou de déclaration préalable, qui précise les caractéristiques essentielles du projet. L'affichage doit être maintenu pendant la durée de l'instruction (C. urb. art. R 423-6 > **323**).

Transmission de la demande ou de la déclaration

- 76** Dans la semaine qui suit le dépôt, le maire procède à des transmissions d'exemplaires de la demande ou de la déclaration. Ces transmissions diffèrent selon l'autorité compétente pour statuer et les caractéristiques du projet (C. urb. art. R 423-7 à R 423-13 > **323**).

Les **destinataires** sont le préfet (dans tous les cas), le président de l'Epci (si la commune a délégué sa compétence), le service départemental de l'architecture et du patrimoine (si le projet concerne un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé), l'architecte des bâtiments de France (si son avis est requis), le directeur de l'établissement public gérant un parc national (si le projet est situé dans le cœur d'un tel parc).

2. Services chargés de l'instruction

- 77** Quand la **décision** doit être prise au nom de la commune ou d'un Epci, l'instruction est faite sous l'autorité du maire ou du président de l'Epci (C. urb. art. R 423-14 > **323** et R 423-15 > **323**).
Les actes d'instruction peuvent être confiés aux services de la commune, à ceux d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités, à une agence départementale créée en application de l'article L 5511-1 du CGCT, ou encore aux services de l'Etat si la commune compte moins de 10000 habitants ou si l'EPCI couvre une population inférieure à 20000 habitants (64).
- 78** Quand la **décision** doit être prise au nom de l'Etat, l'instruction est normalement effectuée par la direction départementale de l'équipement. Toutefois, pour les déclarations préalables portant uniquement sur une coupe ou un abattage d'arbres, elle incombe à la direction départementale de l'agriculture et de la forêt (C. urb. art. R 423-16 > **323**).

3. Délais d'instruction

- 79** La question des délais d'instruction a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la réforme. L'objectif poursuivi a été de les porter clairement à la connaissance des intéressés et de les rendre plus impératifs.
La méthode retenue a consisté à définir un **délai d'instruction de droit commun** qui est porté à la connaissance des personnes déposant une demande de permis ou une déclaration par le récépissé qui leur est délivré avant tout examen du contenu de leur dossier (74).
Dans certains cas, en fonction des caractéristiques du projet, ce n'est pas ce délai qui s'appliquera mais un **délai majoré**. L'intéressé devra être informé dans le mois suivant le dépôt de sa demande ou de sa déclaration que le délai qui lui a été indiqué initialement est modifié. Si cette formalité est omise ou effectuée tardivement, il bénéficiera du délai de droit commun.
Un mois jour pour jour après avoir saisi l'administration, l'intéressé connaîtra donc le délai légal d'instruction de son dossier. C'est seulement à titre exceptionnel, pour prendre en compte des obligations de procédure qui ne pouvaient être connues dans le mois suivant le dépôt de la demande, que ce **délai** pourra être **prolongé**.

Point de départ du délai

- 80** Le point de départ du délai est la réception en mairie d'un **dossier complet** (C. urb. art. R 423-19 > **323**).
Pour l'application des dispositions relatives au délai d'instruction, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le mois qui suit son dépôt, invité le demandeur ou le déclarant à le compléter en lui indiquant la liste des pièces manquantes (C. urb. art. R 423-22 > **323**). Cette **demande de complément de dossier** est régie par des dispositions précises (88).
- 81** Quand le permis ne peut être délivré qu'après **enquête publique**, ce n'est pas le dépôt de la demande qui fait courir le délai d'instruction mais la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête (C. urb. art. R 423-20 > **323**).
- 82** De même, si la demande porte sur un projet soumis à **enquête publique** au titre des dispositions relatives à l'**urbanisme commercial**, le délai d'instruction court de la réception par le préfet du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête (C. urb. art. R 423-21 > **323**).

Délai d'instruction de droit commun

- 83** Le délai d'instruction de droit commun est le suivant (C. urb. art. R 423-23 > **323**) :
- un mois pour les **déclarations préalables** ;
 - 2 mois pour les **permis de démolir** ;
 - 3 mois pour les **permis d'aménager**.
- Pour les **permis de construire**, le délai de droit commun dépend de la nature du projet :
- 2 mois pour une maison individuelle ou ses annexes (la définition de la maison individuelle est celle de l'article L 231-1 du CCH : un immeuble à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation comportant au maximum 2 logements destinés au même maître de l'ouvrage) ;
 - 3 mois pour les autres projets

Modification du délai de droit commun

- 84** Dans certaines situations, le délai de droit commun peut être écarté au profit d'un délai majoré ou au contraire faire l'objet d'une majoration. Ces modifications de délai doivent être notifiées au demandeur dans le mois de l'enregistrement du dossier. Le régime des délais majorés est assez complexe. La plupart ne concernent que les demandes de permis mais certains valent aussi pour les déclarations. Il faut par ailleurs être attentif à la manière dont les différentes hypothèses se combinent.
- 85** Des **délais majorés** allant jusqu'à un an sont prévus dans les cas suivants :
- a. Permis pour un projet situé dans le cœur d'un **parc national** délimité ou dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération : 5 mois si les travaux prévus figurent sur la liste des travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale arrêtée par le décret de création du parc ; 6 mois dans le cas contraire (C. urb. art. R 423-26 > **323**) ;
 - b. Permis exigeant la consultation d'une **commission nationale** ou celle de l'**assemblée de Corse** : 6 mois (C. urb. art. R 423-27 > **323**) ;
 - c. Permis de construire, d'aménager ou de démolir portant sur un immeuble inscrit au titre des **monuments historiques** ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, a > **323**) ;
 - d. Permis de construire ou d'aménager portant sur un projet situé dans le **périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits** au titre des monuments historiques ou dans un **secteur sauvegardé** dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, b > **323**) ;
 - e. Permis de construire portant sur des travaux relatifs à un **établissement recevant du public** et soumis à l'autorisation prévue à l'article L 111-8 du CCH : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, c > **323**) ;
 - f. Permis de construire portant sur des travaux relatifs à un **immeuble de grande hauteur** et soumis à l'autorisation prévue à l'article L 122-1 du CCH : 6 mois (C. urb. art. R 423-28, d > **323**) ;
 - g. Permis devant être précédé d'une **autorisation de défrichement** : 9 mois lorsque le défrichement est soumis à enquête publique, 7 mois dans le cas contraire (C. urb. art. R 423-29 > **323**) ;
 - h. Permis subordonné à une **autorisation d'exploitation commerciale** ou à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique : 7 mois (C. urb. art. R 423-30 > **323**) ;
 - i. Permis relatif à des travaux subordonnés à une **autorisation du ministre** de la défense ou du ministre chargé des sites : un an (C. urb. art. R 423-31 > **323**) ;
 - j. Permis ou déclaration relatif à un projet, autre qu'un défrichement, ne pouvant être délivré qu'après **enquête publique** : 2 mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (C. urb. art. R 423-32 > **323**).
- 86** Si le projet n'entre dans aucune des hypothèses qui viennent d'être énumérées, le **délai d'instruction** est susceptible de faire l'objet de l'une ou l'autre des deux **majorations** suivantes (C. urb. art. R 423-33 > **323**) :
- a. Permis ou déclaration relatif à un projet soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'**autres législations** ou réglementations que le Code de l'urbanisme ou situé dans un **secteur sauvegardé** dont le périmètre a été délimité : un mois (C. urb. art. R 423-24 > **323**) ;
 - b. Permis soumis à la consultation d'une **commission départementale ou régionale** ou exigeant que soit instruite une dérogation à la **distance** réglementaire d'éloignement entre les **habitations** et les **bâtiments agricoles** : 2 mois (C. urb. art. R 423-25 > **323**).
- Ces deux majorations ne sont pas cumulables entre elles (selon toute apparence, si un projet entre simultanément dans les deux hypothèses, le délai peut être majoré de 2 mois).

Prolongation exceptionnelle du délai notifié

- 87** Le délai indiqué au demandeur ou au déclarant ne peut normalement pas être modifié une fois expiré le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier. Toutefois, des exceptions sont prévues afin de prendre en compte des obligations de procédure qui ne peuvent être connues avant l'expiration de ce délai. Les prolongations ainsi prévues s'ajoutent en principe au délai indiqué dans le délai d'un mois, qui peut être soit le délai de droit commun mentionné par le récépissé, soit un délai spécial dont l'intéressé a été informé par la suite.
- a. Permis subordonné à une autorisation de **défrichement** : le délai d'instruction est prolongé de 3 mois quand le préfet a décidé de prolonger de 3 mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement (C. urb. art. R 423-34 > **323**).

- b. Permis subordonné à l'accord de l'**architecte des Bâtiments de France** : le délai d'instruction est prolongé de 3 mois quand le maire ou l'autorité compétente pour délivrer le permis a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'ABF (C. urb. art. R 423-35 > **323**).
- c. Permis subordonné à une **autorisation d'exploitation commerciale** ou à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique : le délai d'instruction est prolongé de 4 mois quand la décision de la commission départementale compétente fait l'objet d'un recours (C. urb. art. R 423-36 > **323**).
- d. Lorsque le projet fait l'objet d'une **évocation par le ministre** chargé des sites, par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction est porté à un an et remplace le délai précédemment notifié (C. urb. art. R 423-37 > **323**).

4. Notifications adressées au demandeur au cours de l'instruction

Demandes de complément de dossier

- 88** Lorsque le dossier ne comprend pas toutes les pièces exigées par le Code de l'urbanisme, l'autorité compétente doit, dans le mois qui suit la réception du dossier, adresser au demandeur ou au déclarant une **liste des pièces manquantes** (C. urb. art. R 423-38 > **323**).
- L'envoi doit être effectué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf si le demandeur a indiqué qu'il acceptait les notifications par courrier électronique (97).
- 89** Le **courrier** doit préciser (C. urb. art. R 423-39 > **323**) :
- que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans les 3 mois de sa réception,
 - qu'à défaut de production dans ce délai de l'ensemble des pièces manquantes, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration,
 - que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.
- 90** La liste des pièces manquantes doit être exhaustive. Si l'administration s'aperçoit qu'elle a omis, dans une demande de complément de dossier, de réclamer certaines pièces manquantes au dossier, elle peut adresser à l'intéressé une **seconde demande**, à condition toutefois que le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier ne soit pas expiré.
- Dans ce cas, la nouvelle demande se substitue à la première ; elle doit récapituler de façon exhaustive les pièces manquantes. Le délai de production de ces pièces court de la réception de la nouvelle demande (C. urb. art. R 423-40 > **323**).
- 91** Si la **demande** de production de pièces manquantes est notifiée à l'intéressé **plus d'un mois après la réception du dossier** par l'administration, elle n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction (C. urb. art. R 423-41 > **323**).
- Compte tenu de ces dispositions, il paraît clair que, pour déterminer si la demande de complément de dossier a été effectuée en temps utile, il faut tenir compte de la date à laquelle elle a été reçue par l'intéressé (date de notification) et non de la date à laquelle elle a été envoyée par l'administration.

Indication d'une modification du délai d'instruction

- 92** Lorsqu'un **délai d'instruction majoré** est applicable, l'autorité compétente doit, dans le mois suivant le dépôt du dossier, adresser à l'intéressé un **courrier** comportant les **indications** suivantes (C. urb. art. R 423-42 > **323**) :
- le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de départ ;
 - les motifs de la modification de délai ;
 - lorsque le projet entre dans les cas où un permis tacite est exclu (125), le fait qu'à l'issue du délai d'instruction le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus tacite.
- Si cette notification n'est pas effectuée en temps utile, c'est le délai de droit commun qui s'appliquera (C. urb. art. R 423-43, al. 1 > **323**).

On relèvera que la rédaction initiale de l'article R 423-42, issue du décret du 5 janvier 2007, prévoyait que le délai d'un mois imparti à l'administration pour notifier une majoration du délai d'instruction courait à compter du dépôt « du dossier complet ». L'article a été modifié par le décret du 11 mai 2007 et mentionne

désormais un délai d'un mois à compter du dépôt « du dossier ». Cette indication est conforme à celle qui figure à l'article R 423-18 (délai d'un mois suivant « le dépôt de la demande »). Il n'y donc plus d'ambiguïté : le dépôt d'un dossier même incomplet fait courir le délai pour notifier un délai d'instruction majoré et ce délai est aussi celui dans lequel les pièces manquantes devront être demandées.

- 93** Le cas échéant, le courrier relatif à l'application d'un délai majoré doit signaler que le délai d'instruction est **susceptible** de faire en outre l'objet d'une **prolongation exceptionnelle** après l'expiration du délai d'un mois à compter du dépôt du dossier (C. urb. art. R 423-45 > **323**).

Cette indication sera donc requise si le permis est subordonné à une autorisation de défrichement, à l'accord de l'ABF ou à une autorisation d'exploitation commerciale ou de création de salle de spectacle cinématographique, ou si le projet entre dans un cas où une évocation par le ministre chargé des sites, de la protection de la nature ou des monuments historiques et espaces protégés est possible (87).

Lorsque le délai d'instruction **fait l'objet d'une prolongation exceptionnelle**, cette prolongation doit être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction initialement fixé : délai de droit commun mentionné dans le récépissé ou délai majoré notifié dans le mois suivant le dépôt de la demande (C. urb. art. R 423-44 > **323**).

- 94** Lorsque le permis doit être précédé d'une **autorisation de défrichement** et que cette autorisation n'exige pas une enquête publique – cas dans lequel le délai d'instruction majoré est de 7 mois – la notification par le préfet de sa décision de faire procéder à une reconnaissance de la situation des terrains tient lieu de la notification par l'autorité chargée de délivrer le permis (C. urb. art. R 423-43, al. 2 > **323**).

- 95** Lorsque le **projet est évoqué par le ministre** chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques ou des espaces protégés, la lettre notifiant que le délai d'instruction est porté à un an informe en outre le demandeur qu'à l'issue de ce délai le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus et non octroi tacite du permis (C. urb. art. R 423-44 > **323**).

- 96** Une copie des notifications de majoration et prolongation du délai d'instruction doit être adressée au préfet (C. urb. art. R 423-42 > **323** et R 423-44 > **323**).

Conditions d'envoi des notifications

- 97** Les notifications et courriers mentionnés ci-dessus sont normalement adressés par **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception (C. urb. art. R 423-46 > **323**). L'intéressé est réputé en avoir reçu notification à la date de la première présentation du courrier (C. urb. art. R 423-47 > **323**).

Toutefois, lorsque la demande précise que le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente, les notifications peuvent lui être adressées par **courrier électronique** (C. urb. art. R 423-48 > **323**). Dans ce cas, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications à la date à laquelle il les consulte à l'aide de la procédure électronique. Un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. A défaut de consultation à l'issue d'un délai de 8 jours après leur envoi, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les **caractéristiques techniques de la procédure électronique** de transmission, qui doit garantir la fiabilité de l'identification du demandeur et de l'autorité compétente, ainsi que l'intégrité des documents adressés, la sécurité et la confidentialité des échanges. (C. urb. art. R 423-49 > **323**). La notification électronique ne sera possible qu'une fois cet arrêté intervenu.

5. Instruction des dossiers

Consultations

- 98** L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur (C. urb. art. R 423-50 > **323** et R 423-51 > **323**), notamment lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation prévu par une autre législation (148).

L'autorité compétente consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les **contributions d'urbanisme** prévues au 2° de l'article L 332-6-1 (participation pour raccordement à égout, participation pour réalisation de parcs publics de stationnement, participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels, participation pour voirie et réseaux, cessions gratuites de terrains) ou à l'article L 332-9 du Code de l'urbanisme (participation en PAE) (C. urb. art. R 423-52 > **323**).

99 Divers avis ou accords sont prévus, et notamment en cas de :

- projet ayant pour effet la création ou la modification d'un **accès à une voie publique** dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis : avis de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu régleme de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie (C. urb. art. R 423-53 > **323**) ;
- projet situé dans un **secteur sauvegardé** dont le périmètre a été délimité : accord de l'architecte des Bâtiments de France (C. urb. art. R 423-54 > **323**) ;
- projet d'aménagement d'un **terrain de camping** : avis de la commission départementale de l'action touristique (C. urb. art. R 423-55 > **323**) ;
- projet d'implantation en **Corse** d'un **ouvrage de production** utilisant la géothermie, l'énergie solaire, l'énergie éolienne et de la mer, l'énergie tirée de la biomasse, l'énergie tirée de la valorisation et de la récupération des déchets, des réseaux de chaleur, l'énergie hydraulique : transmission d'un exemplaire du dossier au conseil exécutif, en vue de la saisine de l'Assemblée de Corse (C. urb. art. R 423-56 > **323**).

Enquête publique**100** Lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R 123-1 du Code de l'environnement, celle-ci est **organisée** par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat (C. urb. art. R 423-57 > **323**).

Le **commissaire enquêteur** ou la commission d'enquête doivent rendre leur avis dans le mois suivant la clôture de l'enquête. Le demandeur doit être informé dans les 8 jours de la date de réception du rapport et de la substance des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

101 Le fait que le projet a précédemment donné lieu à une enquête publique au titre du Code de l'environnement ou du Code de l'expropriation peut dispenser de mener une **nouvelle enquête** au titre du permis de construire ou d'aménager. Deux conditions doivent toutefois être remplies : il faut que l'avis de mise à l'enquête ait indiqué que celle-ci portait également sur la construction projetée et que le projet n'ait pas subi de modification substantielle après la clôture de l'enquête (C. urb. art. R 423-58 > **323**).**Avis et accords tacites****102** Sauf dispositions contraires, si le service, l'autorité ou la commission saisi d'une demande d'avis n'a pas communiqué sa **réponse** motivée dans le **délai** d'un mois, l'avis est réputé favorable (C. urb. art. R 423-59 > **323**).**103** Le **délai** au terme duquel un avis favorable est acquis est **majoré** dans certains cas :

- a. Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et commission départementale de l'action touristique : 2 mois (C. urb. art. R 423-60 > **323**) ;
- b. Commissions nationales : 3 mois (C. urb. art. R 423-61 > **323**) ;
- c. Ministre chargé de l'aviation civile, ministre de la défense ou leur délégué, consultés sur un projet de construction susceptible de constituer un obstacle à la navigation aérienne : 2 mois (C. urb. art. R 423-63 > **323**) ;
- d. Ministre de l'agriculture consulté sur un projet susceptible de porter atteinte à une aire d'appellation d'origine contrôlée : 3 mois (C. urb. art. R 423-65 > **323**) ;
- e. Préfet de région appelé à donner son accord lorsque la demande de permis porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé : 4 mois (C. urb. art. R 423-66 > **323**) ;
- f. Demande de permis portant sur un établissement recevant du public : 5 mois (C. urb. art. R 423-70 dans sa rédaction issue du décret 2007-1327 du 11 septembre 2007 > **323**).
- g. Demande de permis portant sur un immeuble de grande hauteur : 5 mois (C. urb. art. R 423-71 dans sa rédaction issue du décret 2007-1327 du 11 septembre 2007 > **323**).

104 Pour les projets situés dans le cœur d'un **parc national** délimité ou dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération, le délai imparti au préfet ou au directeur de l'établissement public du parc national est de 3 mois si les travaux prévus figurent sur la liste des travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale arrêtée par le décret de création du parc et de 5 mois dans le cas contraire. Si le préfet ou le directeur n'a pas répondu dans ce délai, l'accord est réputé refusé (C. urb. art. R 423-62 > **323**).

105 Pour les projets situés dans une **zone agricole protégée** sur un terrain non couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, la chambre d'agriculture et la commission départementale d'orientation agricole ont 2 mois pour répondre ; leur silence vaut avis favorable.

En cas d'avis défavorable de l'un ou l'autre de ces organismes, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord du préfet qui doit se prononcer par décision motivée dans le mois suivant la transmission de l'avis défavorable ; son silence vaut refus d'accord (C. urb. art. R 423-64 > **323**).

106 Lorsque le projet est soumis à **étude d'impact** et entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif à l'**archéologie préventive**, le délai à l'issue duquel le préfet de région est réputé avoir renoncé à édicter une prescription de fouille ou demander la modification de la consistance du projet est de 2 mois (C. urb. art. R 423-69 > **323**).

107 Le délai de réponse imparti à l'**architecte des Bâtiments de France**, à l'issue duquel son avis est réputé favorable est, selon les cas, de 2 ou 4 mois (C. urb. art. R 423-67 > **323**) :

- démolition d'une construction située dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou dans une ZPPAUP : 2 mois ;
- permis de construire ou d'aménager dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé ou dans une ZPPAUP : 2 mois ;
- projet situé dans un site inscrit ou classé : 2 mois ;
- permis de construire ou d'aménager dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé : 4 mois.

Dans la rédaction initiale de l'article R 423-67, issue du décret du 5 janvier 2007, mentionnait les projets situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit ; le décret 2007-817 du 11 mai 2007 a remplacé cette notion par celle, plus large, de périmètre de protection (la même modification a été apportée à l'article R 423-28. b qui fixe un délai d'instruction de 6 mois qui s'applique désormais quand le projet est dans le périmètre de protection) (85). Le périmètre de protection est normalement de 500 mètres autour de l'immeuble classé ou inscrit : les immeubles situés dans ce périmètre sont compris dans le champ de visibilité s'ils sont visibles depuis l'immeuble classé ou inscrit ou visibles en même temps que lui (C. patr. art. L 621-30-1).

108 L'**avis de l'ABF** peut faire l'objet d'un **recours devant le préfet de région** (en Corse, devant le préfet de Corse). Le préfet a 3 mois pour se prononcer (sauf si le dossier est évoqué, dans ce délai, par le ministre de la culture) (C. urb. art. R 423-68 > **323**). Son silence vaut rejet du recours.

Le recours peut être exercé immédiatement par le maire ou l'**autorité compétente pour statuer** sur la demande. Le préfet doit être saisi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis par l'autorité concernée. Le préfet doit notifier le recours au demandeur, ainsi qu'au maire s'il n'est pas l'auteur de la saisine. Il se prononce après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites. Son avis se substitue à celui de l'ABF. Il est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis ainsi qu'au demandeur.

Le **demandeur** dispose également d'un recours devant le préfet de région mais il ne peut l'exercer qu'à la suite du rejet de sa demande de permis ou de la décision d'opposition à sa déclaration préalable, fondé sur le refus d'accord de l'ABF. L'intéressé doit saisir le préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 2 mois de la notification de la décision négative. La demande est notifiée par le préfet au maire et à l'autorité compétente en matière de permis. Elle est examinée dans les conditions indiquées ci-dessus : délai de 3 mois, le silence valant rejet ; consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites ; avis se substituant à celui de l'ABF. Si le préfet de région (ou le ministre en cas d'évocation) désavoue l'ABF, le maire ou l'autorité compétente devra, dans le mois suivant la réception de l'avis du préfet, statuer à nouveau sur la demande de permis ou la déclaration préalable.

Instruction des demandes et déclarations relevant de la compétence de l'Etat

109 Lorsque la décision est de la compétence de l'Etat, le **maire** doit adresser un **avis** au chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois suivant le dépôt du dossier à la mairie pour les demande de permis, ou dans les 15 jours pour les déclarations (C. urb. art. R 423-72, al. 1 > **323**).

Lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le **président** de cet **Epci** adresse son avis au chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction dans les mêmes conditions et délais (C. urb. art. R 423-72, al. 2 > **323**).

Ces conditions s'appliquent également à l'avis que le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle et le maire doivent émettre lorsqu'un projet de construction, situé dans le périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle, se trouve dans une zone d'aménagement concerté ou dans un lotissement de plus de 30 logements ou constitue une opération groupée de plus de 30 logements (C. urb. art. R 423-73 > **323**).

110 Le chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction adresse un **projet de décision** au maire (C. urb. art. R 423-74 > **323**).

Dans les cas où c'est le préfet qui est compétent pour statuer au nom de l'Etat sur la demande de permis ou la déclaration (C. urb. art. R 422-2 > **323**), le projet de décision lui est adressé, avec copie au maire et, lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, au président de cet établissement.

D.- Décisions

111 On examinera successivement

- les règles relatives au contenu et à la notification des décisions expresses ;
- celles qui concernent la naissance d'une décision tacite quand l'autorité compétente n'a pas notifié de décision expresse avant l'expiration du délai d'instruction ;
- les règles de retrait des décisions favorables, expresses ou tacites ;
- enfin les conditions dans lesquelles une décision favorable, expresse ou tacite, peut être mise en œuvre par l'intéressé (y compris les règles de péremption et de prorogation).

1. Décisions expresses

Contenu de la décision

112 Dans les cas suivants, l'autorité compétente est tenue de **motiver sa décision**, c'est-à-dire d'indiquer les dispositions légales sur lesquelles elle se fonde et les éléments de fait qui la déterminent (C. urb. art. L 424-3 > **323**, R 424-5 > **323** et R 424-5-1 > **323**) :

- refus de permis ;
- sursis à statuer ;
- opposition à une déclaration préalable ;
- décision favorable assortie de prescriptions ;
- décision favorable accordant une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

113 En cas de **sursis à statuer**, la décision doit indiquer en outre la durée du sursis et le délai dont le demandeur disposera ensuite pour confirmer sa demande ; ce délai est de 2 mois à compter de l'expiration du sursis (C. urb. art. L 111-8 > **323**). En l'absence d'une telle indication, aucun délai ne sera opposable au demandeur (C. urb. art. R 424-9 > **323**). Cette disposition est nouvelle.

114 La **décision accordant un permis** précise les conditions dans lesquelles elle devient exécutoire (C. urb. art. R 424-11 > **323**).

Le cas échéant, la décision doit indiquer que les travaux ne pourront être entrepris qu'une fois accomplies les formalités prévues par une autre législation (C. urb. art. R 424-6 > **323**).

115 Lorsque la décision met des **contributions à la charge du constructeur**, elle doit indiquer le montant de chacune d'elles (C. urb. art. R 424-7 > **323**).

Si elle impose une cession gratuite de terrain ou un apport de terrain, elle précise la superficie du terrain à céder et mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux. Si elle impose la réalisation de travaux, elle précise les caractéristiques des travaux et l'estimation de leur coût.

Les mêmes indications doivent figurer dans la décision qui impose des contributions à la suite d'un permis tacite ou d'une décision tacite de non-opposition à une déclaration préalable (123 et 131).

- 116** Lorsque la décision autorise un projet soumis à **étude d'impact**, elle doit être accompagnée d'un document comportant les informations suivantes (C. urb. art. L 424-4 > **323** ; C. envir. art. L 122-1) :
- teneur de la décision et de ses conditions ;
 - motifs de la décision ;
 - lieux où peuvent être consultées l'étude d'impact ainsi que, le cas échéant, les principales mesures destinées à éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs importants du projet.

Notification de la décision au demandeur ou au déclarant

- 117** La décision expresse prise sur une demande de permis ou à la suite d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur ou au déclarant par **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception postal (C. urb. art. R 424-10 > **323**). Toutefois, lorsque la demande précise que le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente, les notifications peuvent lui être adressées par **courrier électronique** (97)

Une décision accordant un permis sans prévoir de participation ni de prescription peut être notifiée par **lettre simple**.

- 118** Lorsque la décision est prise par le maire ou par le président d'un Epci, le demandeur doit être informé de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué (C. urb. art. R 424-12 et A 424-14 > **323**). Cette information est en effet nécessaire pour déterminer la date à laquelle le permis deviendra exécutoire (135).

2. Décisions tacites

- 119** Si l'administration ne notifie pas une décision avant l'**expiration du délai d'instruction** (délai de droit commun mentionné dans le récépissé de la déclaration ou de la demande ou délai modifié notifié dans le mois suivant le dépôt du dossier), éventuellement prolongé à titre exceptionnel, son silence fait naître une décision tacite. Cette décision est normalement une **décision favorable** à l'intéressé (décision tacite de non-opposition à une déclaration préalable ou permis tacite). Toutefois, dans certains cas limitativement énumérés, le silence de l'administration sur une demande de permis vaut **rejet implicite** de cette demande.

La possibilité d'obtenir un permis tacite n'est pas nouvelle. Toutefois, avant la réforme, cette possibilité résultait uniquement de dispositions réglementaires (C. urb. art. R 421-12 ancien). Elle est désormais prévue par une disposition législative, l'article L 424-2 aux termes duquel : « Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. – Un décret en Conseil d'Etat précise les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis ».

Comme par le passé, la décision tacite naît si le déclarant ou le demandeur n'a pas reçu **notification** d'une décision expresse dans le délai d'instruction. Peu importe qu'une décision expresse ait été signée avant l'expiration de ce délai, si elle est notifiée après. Toutefois, s'agissant des permis tacites, la notification tardive d'un refus exprès s'analyse comme un retrait du permis tacite né à l'expiration du délai d'instruction (134).

a. Déclarations : décisions tacites de non-opposition

- 120** L'article L 424-2 ne mentionne que les permis tacites ; il ne dit rien sur la portée du silence de l'administration sur une déclaration préalable. La lacune est comblée par le a) de l'article R 424-1 > **323** qui prévoit que ce silence fait naître, à l'expiration du délai d'instruction, une décision tacite de non-opposition. Cette règle (qui n'est pas nouvelle) ne connaît pas d'exceptions. Relevons que si une décision expresse de non-opposition ne paraît pas exclue, l'autorité compétente se contentera normalement de garder le silence si elle estime que l'opération peut être réalisée légalement telle qu'elle a été déclarée.

- 121** Le **récépissé de la déclaration** doit indiquer à l'intéressé la date à partir de laquelle, en l'absence de notification d'une décision de non-opposition, il pourra entreprendre les travaux (C. urb. art. R 423-4 > **323**). Cette date – qui est celle de l'expiration du délai d'instruction de droit commun – ne pourra être modifiée que dans le mois suivant l'enregistrement du dossier, s'il apparaît que la déclaration entre dans un cas où un délai majoré est applicable (84).

122 La décision tacite de non-opposition devient exécutoire en principe à la date à laquelle elle a été acquise (138). Elle ne peut faire l'objet d'aucun retrait (133).

L'autorité dont émane une décision tacite de non-opposition à une déclaration préalable est tenue de délivrer un **certificat de non-opposition** à la demande du constructeur ou de ses ayants-droit (C. urb. art. R 424-13 > **323**).

123 L'autorité compétente dispose d'un délai de 2 mois à compter de l'intervention d'une décision tacite de non-opposition pour fixer, par arrêté, les **participations exigibles** du bénéficiaire (C. urb. art. L 424-6 > **323**). La décision doit comporter les mêmes mentions qu'un permis imposant des contributions (115).

b. Permis tacites

124 En cas de demande de permis (de construire, de démolir ou d'aménager), la naissance d'un permis tacite en l'absence de décision expresse notifiée dans le délai d'instruction constitue la règle générale (C. urb. art. L 424-2 > **323** et R 424-1, b > **323**). Cette règle n'est écartée que si la demande entre dans l'une des exceptions prévues aux articles R 424-2 et R 424-3.

Cas dans lesquels un permis tacite ne peut pas naître

125 Dans les cas suivants, le silence de l'administration fait naître non un permis tacite mais une décision implicite de rejet de la demande (C. urb. art. R 424-2 > **323**) :

a. Travaux soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles ;

b. Projet faisant l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés ;

c. Projet portant sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

d. Projet soumis à enquête publique au titre de son incidence sur l'environnement ;

e. Projet soumis à l'avis de l'Assemblée de Corse (99) ;

f. Projet situé dans le cœur d'un parc national délimité ou dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération.

126 Le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut également décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France** et que celui-ci a notifié à l'autorité compétente, dans le délai qui lui était imparti et qui était, selon les cas, de 2 ou 4 mois à compter de la date de sa saisine (107), un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions (C. urb. art. R 424-3 > **323**). L'ABF doit adresser au demandeur une copie de son avis défavorable ou assorti de prescriptions, en l'informant qu'il ne pourra se prévaloir d'un permis tacite (C. urb. art. R 424-4 > **323**).

Le pétitionnaire pourra exercer devant le préfet de région un recours administratif contre le refus d'accord de l'ABF (108). Cette possibilité ne sera toutefois ouverte qu'une fois le permis refusé.

Information préalable sur la possibilité d'obtenir un permis tacite

127 Comme on l'a vu à propos de l'**enregistrement des dossiers** (74), le **récépissé** délivré par l'administration indique au demandeur qu'il sera titulaire d'un permis tacite si aucune décision ne lui est notifiée dans le délai de droit commun, en précisant toutefois que ces indications sont provisoires et peuvent être modifiées dans le délai d'un mois à compter de l'enregistrement.

Si l'examen préliminaire du dossier révèle qu'il rentre dans l'un des cas indiqués ci-dessus, l'intéressé doit être informé dans ce délai d'un mois qu'il n'est pas susceptible d'obtenir un permis tacite (C. urb. art. R 423-5, der. al. > **323**). Si un avis de l'**architecte des Bâtiments de France** est requis, l'autorité compétente doit indiquer qu'un permis tacite ne naîtra à l'issue du délai d'instruction que si l'ABF rend un avis favorable sans l'assortir de prescriptions.

Par ailleurs, le **ministre** chargé des sites ou le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés doit, lorsqu'il évoque une affaire (87), informer le demandeur qu'il ne pourra pas obtenir un permis tacite. L'ABF doit procéder de même s'il rend un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions (126). Ces dispositions assurent l'information du demandeur dans les cas où l'impossibilité d'obtenir un permis tacite résulte d'un événement (l'évocation par le ministre ou l'avis de l'ABF) postérieur à l'expiration du délai d'un mois à compter de l'enregistrement du dossier.

- 128** Que se passera-t-il si l'autorité compétente omet d'**informer le demandeur** qu'il n'est pas susceptible d'obtenir un permis tacite ou si elle l'en informe tardivement, c'est-à-dire plus d'un mois après l'enregistrement du dossier ? Le **silence de l'administration** fera-t-il naître un permis tacite à l'expiration du délai d'instruction, alors même que la demande entre dans une des hypothèses où la naissance d'un permis tacite est normalement exclue ?

Cette question s'est posée sous l'empire des dispositions antérieures à la réforme, qui prévoyaient déjà que le récépissé de la demande devait informer le pétitionnaire, soit qu'il obtiendrait un permis tacite en l'absence de réponse dans le délai d'instruction, soit qu'il se trouvait dans un cas où la naissance d'un permis tacite était exclue (C. urb. art. R 421-12 ancien). Dans une affaire où le maire avait indiqué à tort qu'un permis tacite pourrait naître, le Conseil d'Etat a considéré que cette erreur n'avait pas pu avoir pour conséquence la naissance d'un tel permis (CE 17 novembre 1999 n° 180320, Cts Abounayan : BPIM 2/00 inf. 84). L'**indication erronée** donnée par le maire pouvait seulement engager la responsabilité de l'administration, tenue à la réparation des dommages résultant du fait que le demandeur s'était, de bonne foi, considéré comme autorisé à entreprendre les travaux.

A priori, on peut penser que cette solution demeure valable. En effet, la nouvelle rédaction n'indique pas expressément que les dispositions excluant dans certains cas la naissance d'un permis tacite ne s'appliquent que si le demandeur a été informé de cette impossibilité. Il est vrai que l'information préalable a été sensiblement renforcée dans le cadre de la réforme. Il n'est donc pas impossible que la jurisprudence adopte sous l'empire des nouvelles dispositions une solution différente de celle qu'elle avait retenue avant la réforme.

- 129** Si ce point demeure incertain, il n'y a guère de doute en revanche, sur le fait que l'**information sur le délai d'instruction** lie l'administration. Si le récépissé, mentionnant le délai de droit commun, n'a pas été démenti dans le mois qui suit l'enregistrement du dossier, c'est le délai de droit commun qui s'appliquera. Selon toute apparence, le permis tacite naîtra à l'expiration de ce délai, si le demandeur n'a pas reçu notification d'une décision expresse.

Certificat d'obtention d'un permis tacite

- 130** L'autorité dont émane un permis tacite est tenue d'en délivrer certificat à la demande du constructeur ou de ses ayants-droit (C. urb. art. R 424-13 > **323**).

Détermination des participations d'urbanisme

- 131** L'autorité compétente dispose d'un **déla**i de 2 mois à compter de l'intervention d'un permis tacite pour fixer, par arrêté, les contributions exigibles du bénéficiaire (C. urb. art. L 424-6 > **323**). La décision doit comporter les mêmes mentions qu'un permis qui impose des contributions (115).

Cette possibilité de **compléter la décision tacite par une décision expresse** relative aux contributions constitue une innovation. Avant la réforme, l'autorité qui avait délivré un permis tacite devait le retirer pour pouvoir exiger le versement de contributions.

Notification tardive d'une décision de rejet

- 132** La réforme ne devrait pas conduire à revenir sur la solution jurisprudentielle selon laquelle la notification d'une décision expresse refusant le permis, lorsqu'elle intervient alors qu'un **permis tacite est déjà né**, s'analyse comme un retrait de ce permis (CE ass. 1^{er} juin 1973 n° 85804, Epx Roulin : Lebon p. 390). La légalité de ce retrait s'appréciera au regard de l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme (134).

3. Retrait des décisions favorables

Impossibilité de retirer les décisions de non-opposition

- 133** Une décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait (C. urb. art. L 424-5, al. 1 > **323**). Cette disposition constitue une innovation.

En effet, dans l'état du droit antérieur à la réforme, le retrait d'une décision de non-opposition était possible si cette décision était entachée d'illégalité. Ce retrait devait intervenir, pour les décisions tacites, dans le délai fixé par l'article 23 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration. Le retrait d'une décision tacite de non-opposition pouvait résulter de la notification ultérieure d'une décision d'opposition.

Conditions du retrait des permis exprès et tacites

- 134** L'ordonnance ne prévoit aucune disposition sur ce point. C'est la **loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement** qui complète la réforme (C. urb. art. L 424-5, al. 2 > **323**) : le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou exprès, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de 3 mois suivant la date à laquelle il a été délivré (passé ce délai, le retrait ne peut intervenir que sur demande de l'intéressé).

Avant la réforme, le retrait était également subordonné à l'illégalité du permis mais le délai imparti était différent pour les permis exprès et tacites. Le retrait d'un permis exprès s'effectuait dans les conditions définies par la jurisprudence qui enferme dans un délai de 4 mois le retrait des décisions explicites créatrices de droit (CE ass. 26 octobre 2001 n° 197018, Ternon : Lebon p. 497). Le retrait des permis tacites était quant à lui régi par l'article 23 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration qui distingue le cas des décisions tacites n'ayant pas donné lieu à des mesures d'information des tiers (retrait dans les 2 mois de la naissance de la décision) et celui où de telles mesures avaient été accomplies (retrait dans le délai du recours contentieux) et précise qu'en cas de recours le retrait est possible pendant toute la durée de l'instance.

Les **règles** sont désormais **unifiées** par ses dispositions spéciales intéressant les permis de construire, d'aménager et de démolir : retrait doit s'effectuer dans un délai unique de 3 mois courant de la signature de l'arrêté délivrant un permis exprès ou de la date à laquelle un permis tacite est né. Outre la simplification du droit, cette mesure permet de consolider les permis tacites ; auparavant, la possibilité de les retirer pouvait être rouverte à tout moment par l'exercice par un tiers d'un recours contentieux, que la décision ait ou non donné lieu à des mesures de publicité (Avis CE 12 octobre 2006 n° 292263, Cavallo : BPIM 6/06 inf. 415).

4. Mise en œuvre des décisions favorables

Date à laquelle la décision devient exécutoire

- 135** Lorsqu'un **permis exprès de construire ou d'aménager** a été délivré soit par le maire au nom de la commune, soit par le président d'un Epci, sa notification au demandeur ne suffit pas à le rendre exécutoire. Il faut en outre qu'il ait été transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales (C. urb. art. L 424-7 > **323**).
- On a vu que l'intéressé reçoit les informations nécessaires pour déterminer la date à laquelle il peut faire usage du permis (114).
- 136** Le **permis tacite de construire ou d'aménager** est exécutoire à compter de la date à laquelle il a été acquis (C. urb. art. L 424-8 > **323**).
- 137** Les règles sont différentes pour le **permis de démolir**. Le permis exprès devient exécutoire 15 jours après avoir été notifié au demandeur et, le cas échéant, au préfet. Le permis tacite devient exécutoire 15 jours après la date à laquelle il a été acquis (C. urb. art. L 424-9 > **323** et R 452-1 > **323**).
- 138** La décision de **non-opposition à une déclaration** (qui est normalement une décision tacite) est exécutoire à compter de la date à laquelle elle a été acquise (C. urb. art. L 424-8 > **323**). Toutefois, la décision de non-opposition à une déclaration préalable relative aux coupes et abattages d'arbres n'est exécutoire qu'un mois après la date à laquelle elle a été acquise (C. urb. art. R 130-2 > **323**).

Mesures d'information des tiers

- 139** Dès la date à laquelle il obtient un permis ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le constructeur doit **afficher sur le terrain**, de manière visible de l'extérieur, un panneau mentionnant le permis exprès ou tacite ou la déclaration préalable (C. urb. art. R 424-15 > **323**).
- Les **modalités** de cet affichage sont fixées par l'article A 424-16 du Code de l'urbanisme > **323**. Comme par le passé, le panneau est rectangulaire et de dimensions supérieures à 80 cm (C. urb. art. A 424-15). Il indique : le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Selon la nature du projet le panneau mentionne : pour les constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; pour un lotissement, le nombre maximum de lots ; pour un camping ou un PRL, le nombre total d'emplacements et le nombre d'emplacements réservés aux habitations légères de loisir (HLL) ; pour des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau doit également mentionner l'obligation, prescrite à peine d'irrecevabilité, de **notifier tout recours** administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire (C. urb. art. A 424-17 > **323**). Cette **mention** n'était pas exigée avant la réforme. Son omission devrait avoir pour conséquence qu'un recours n'ayant pas été notifié ne pourra pas être rejeté comme irrecevable.

L'affichage doit être maintenu pendant toute la durée du chantier et les mentions doivent rester lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public (C. urb. art. A 424-18).

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

- 140** Dans les 8 jours de la délivrance d'un permis exprès ou tacite ou d'une décision de non opposition, un extrait du permis ou de la déclaration doit être affiché en **mairie**.

L'**affichage** doit durer 2 mois. Il doit être mentionné au **registre chronologique** des actes de publication et de notification des arrêtés du maire. Les formes de l'affichage sont déterminées par un arrêté ministériel.

- 141** Les mesures d'information des tiers ont pour objet de déclencher le **délai de recours des tiers**. Avant la réforme, ce délai ne courait que si l'affichage avait été réalisé à la fois sur le terrain et en mairie. Désormais, l'affichage sur le terrain suffira à faire courir le délai (298).

Déclaration d'ouverture de chantier

- 142** Lorsqu'il entreprend les travaux, le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'aménager doit adresser au maire, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier.

Le maire conserve un exemplaire et il en adresse un à l'autorité qui a délivré le permis et l'autre au préfet pour la tenue des statistiques (C. urb. art. R 424-16 > **323**). La déclaration est établie conformément au modèle Cerfa 13407*01 (C. urb. art. A 424-5 > **323**).

5. Péremption

Permis

- 143** Le délai de péremption des **permis** de construire, d'aménager ou de démolir est de 2 ans. Il court, pour les permis exprès, de la date de leur notification et, pour les permis tacites, de la date à laquelle ils ont été acquis (C. urb. art. R 424-17, al. 1 > **323**). Toutefois, si le **commencement des travaux** est subordonné à la délivrance d'une autorisation ou à l'accomplissement d'une procédure au titre d'une autre législation, le délai court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent être entrepris en application de cette législation (C. urb. art. R 424-20 > **323**). Du moins, cette date marque le point de départ du délai si elle est postérieure à la notification du permis exprès ou à la naissance du permis tacite.

- 144** La péremption est également acquise lorsque, passé le délai de 2 ans, les **travaux** sont **interrompus** pendant plus d'un an (C. urb. art. R 424-17, al. 2 > **323**).

Les dispositions en vigueur **avant la réforme** prévoyaient que le permis de construire était périmé si les constructions n'avaient pas été entreprises dans le délai de 2 ans à compter de sa notification à son bénéficiaire, ou si les travaux étaient interrompus pendant plus d'un an (C. urb. art. R 421-32 ancien). La jurisprudence avait déduit de ces dispositions qu'une interruption des travaux de plus d'un an entraînait la caducité du permis alors même que le délai de 2 ans à compter de la notification n'était pas expiré (CE 8 novembre 2000 n° 197505, EURL Les maisons traditionnelles : Lebon p. 509).

La **nouvelle rédaction** précise que la péremption du fait d'une interruption du chantier pendant un an ne vaut que passé le délai initial de 2 ans. Elle vise donc nettement à **revenir sur l'interprétation des dispositions antérieures**. Mais la nouvelle rédaction n'est pas d'une parfaite clarté et elle devra elle-même être interprétée. Soit un chantier entrepris immédiatement après la notification du permis et interrompu au 10^e mois. S'il est repris au 23^e mois, donc avant l'expiration du délai de 2 ans à compter de la notification, il est certain que la péremption ne sera pas acquise. S'il est repris au 25^e mois on peut penser qu'il sera regardé comme périmé. Mais une lecture littérale du 2^e alinéa de l'article R 424-17, qui prévoit une péremption si, passé le délai de 2 ans, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an, pourrait conduire à admettre la possibilité de reprendre les travaux jusqu'au 36^e mois inclus.

Déclarations

- 145** Les règles de péremption des permis sont les mêmes pour les **décisions de non-opposition** à des déclarations préalables relatives à des opérations comportant des travaux (C. urb. art. R 424-17, dern. al. > **323**).

Quand la déclaration préalable porte sur un changement de destination ou une division de terrain ne s'accompagnant pas de travaux, la décision de non-opposition devient caduque si l'opération n'a pas lieu dans les deux ans (C. urb. art. R 424-18 > **323**).

Suspension du délai de péremption

- 146** Les dispositions introduites par le décret 2006-958 du 31 juillet 2006 (C. urb. art. R 421-32 ancien), applicables à tous les permis en cours de validité au 2 août 2006, sont étendues aux déclarations préalables. Si le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est attaqué par un tiers devant le tribunal administratif, ou si une action en démolition a été engagée devant le juge civil sur le fondement de l'article L 480-13, le délai de péremption est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision de justice irrévocable (C. urb. art. R 424-19 > **323**).

6. Prorogation

- 147** Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé pour un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles le projet est soumis n'ont pas évolué défavorablement (C. urb. art. R 424-21 > **323**).

Avant la réforme, la prorogation ne concernait que le permis de construire. Son **champ d'application** a été étendu aux permis d'aménager et de démolir et aux décisions de non-opposition.

En revanche, la **condition de fond** de la prorogation n'a pas été modifiée. La jurisprudence l'interprète strictement. Une évolution, postérieure à la délivrance du permis de construire, d'éléments de droit autres que les règles d'urbanisme ou les servitudes administratives, ou de circonstances de fait, ne saurait fonder légalement un refus de prorogation. Ainsi, la prorogation d'un permis ne peut être refusée en raison de l'aggravation de risques de chute de pierres sur les terrains d'assiette des constructions projetées (CE sect. 5 novembre 2003 n° 230535. Cne d'Eze : Lebon p. 457, BPIM 1/04 inf. 7).

La **demande** de prorogation, établie en deux exemplaires, doit être adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie au plus tard 2 mois avant l'expiration du délai de validité (C. urb. art. R 424-22 > **323**).

Comme par le passé, la **prorogation est acquise** si aucune décision n'a été notifiée à l'intéressé dans le délai de 2 mois à compter de la réception de la demande (date de signature de l'avis de réception ou de la décharge d'un dépôt en mairie) (C. urb. art. R 424-23 > **323**).

La **prorogation prend effet** à compter de la date d'expiration du délai de validité initial de la décision (C. urb. art. R 424-23 > **323**). Cette règle est nouvelle : avant la réforme, la date d'effet était celle de la notification de la décision accordant la prorogation où celle à laquelle une décision tacite était née (C. urb. art. R 421-32 ancien).

E.- Articulation entre l'autorisation d'urbanisme et les autorisations requises par d'autres législations

- 148** Dans le cadre de la réforme, le législateur s'est efforcé d'assurer une meilleure articulation entre les règles prévues par le Code de l'urbanisme et les régimes d'autorisation prévus par d'autres législations.

Quatre types d'opérations ont été distingués, selon que :

- le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation (c'est le cas le plus fréquent) (149) ;
- le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est subordonné à un accord prévu par une autre législation ((163) ;
- l'autorisation prévue par une autre législation dispense de permis ou de déclaration préalable (164) ;
- la délivrance d'un permis ou la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation (166)

1. Cas n° 1 : l'autorisation d'urbanisme tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation

- 149** Deux hypothèses sont directement prévues par des dispositions législatives (C. urb. art. L 425-2 > **323** et art. L 425-3 > **323**).

Par ailleurs, l'article L 425-1 prévoit que lorsque des constructions ou travaux sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations, un décret en Conseil d'Etat peut prévoir que le permis d'aménager, de construire ou de démolir tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dès lors du moins que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente (C. urb. art. L 425-1 > **323**). Dans le cadre de cette habilitation, le décret du 5 janvier 2007 a prévu 13 hypothèses où cette possibilité est mise en œuvre. La liste résulte pour l'essentiel de la réécriture de dispositions qui préexistaient à la réforme. Elle permet une clarification sans apporter de modifications majeures par rapport à la situation antérieure.

Immeuble de grande hauteur

- 150** Pour les projets portant sur un immeuble de grande hauteur, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 122-1 du CCH, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité (C. urb. art. L 425-2 > **323** et R 425-14 > **323**).

Etablissement recevant du public

- 151** Si le projet concerne un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 111-8 du CCH, dès lors que l'autorité compétente pour ce type d'établissement a donné son accord (C. urb. art. L 425-3 > **323** et R 425-15). Cette dernière peut imposer, en application de l'article L 123-2 du CCH, des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments. Ces prescriptions sont mentionnées dans le permis de construire.

Monument historique

- 152** Pour les projets situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit faisant l'objet d'un périmètre de protection, le permis (de construire, d'aménager ou de démolir) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 621-31 du Code du patrimoine dès lors que l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord (C. urb. art. R 425-1 > **323**).

Toutefois, en application de l'article L 621-31 du Code du patrimoine, cette règle ne concerne pas les projets portant sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, sur les immeubles inscrits et sur les immeubles adossés aux immeubles classés.

ZPPAUP

- 153** Lorsque le projet est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, le permis (de construire, d'aménager ou de démolir) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 642-3 du Code du patrimoine dès lors que l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région, selon le cas, a donné son accord (C. urb. art. R 425-2 > **323**).

Réserve naturelle

- 154** Pour les projets situés sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle le permis (de construire, d'aménager ou de démolir) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par les articles L 332-6 et L 332-9 du Code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord exprès, selon le cas (C. urb. art. R 425-4 > **323**) :

- du préfet ou du ministre chargé de la protection de la nature lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'Etat ;
- du conseil régional lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle régionale ;
- de l'Assemblée de Corse lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle classée par la collectivité territoriale de Corse.

Parc national

155 Si le projet se situe dans un **espace ayant vocation à être classé** dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération, le permis (de construire, d'aménager ou de démolir) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par l'article L 331-6 du Code de l'environnement dès lors que le préfet a donné son accord (C. urb. art. R 425-5 > **323**).

Si le **projet est situé dans le cœur d'un parc national délimité**, le permis (de construire, d'aménager ou de démolir) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par l'article L 331-4 du Code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord (C. urb. art. R 425-6 > **323**) :

- du directeur de l'établissement public du parc national lorsque le projet est situé en dehors des espaces urbanisés du cœur d'un parc national, délimités par le décret de création ;
- du préfet après consultation du directeur de l'établissement public du parc national lorsque le projet est situé dans les espaces urbanisés du cœur d'un parc national, délimités par le décret de création.

Proximité d'un ouvrage militaire

156 Pour les projets portant sur une construction située à proximité d'un ouvrage militaire, le permis (de construire ou d'aménager) tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 5112-2 du Code de la défense dès lors que le ministre de la défense a donné son accord (C. urb. art. R 425-7 > **323**).

Polygone d'isolement

157 Si le projet porte sur une construction située à l'intérieur d'un polygone d'isolement, le permis (de construire ou d'aménager) tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 5111-6 du Code de la défense dès lors le ministre de la défense a donné son accord (C. urb. art. R 425-8 > **323**).

Obstacle à la navigation aérienne

158 Si le projet concerne une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne, le permis (de construire ou d'aménager) tient lieu de l'autorisation prévue par l'article R 244-1 du Code de l'aviation civile dès lors que le ministre chargé de l'aviation civile et le ministre de la défense ont donné leur accord (C. urb. art. R 425-9 > **323**).

Bassin de la Loire

159 Si le projet concerne une construction située le long de la Loire ou d'un de ses affluents mentionnés à l'article L 2124-16 du Code général de la propriété des personnes publiques, sur un terrain compris entre les digues et la rivière ou sur les digues et levées, ou sur les îles, le permis (de construire ou d'aménager) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'accord prévu à l'article L 2124-18 du CGPPP dès lors que le préfet a donné son accord (C. urb. art. R 425-10 > **323**).

Zone d'inondation du Rhin

160 Lorsque le projet porte sur une construction située dans la zone d'inondation du Rhin, le permis (de construire ou d'aménager) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation prévue à l'article 39 de la loi locale du 2 juillet 1891 dès lors que le préfet a donné son accord (C. urb. art. R 425-11 > **323**).

Canaux d'irrigation

161 Lorsque le projet porte sur une construction, une clôture ou une plantation située dans une zone de servitude de protection des canaux d'irrigation instituée en application de l'article L 152-7 du Code rural, le permis (de construire ou d'aménager) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 152-8 de ce Code dès lors que le préfet a donné son accord (C. urb. art. R 425-12 > **323**).

Proximité d'un cimetière

162 Si le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis (de construire ou d'aménager) ou la décision de non-opposition tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 2223-5 du CGCT dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis (C. urb. art. R 425-13 > **323**).

2. Cas n° 2 : l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à un accord prévu par une autre législation

163 Dans les hypothèses suivantes, une législation autre que celle de l'urbanisme, sans prévoir une autorisation, impose à l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou la déclaration préalable de recueillir l'accord d'une autre autorité.

a. Projet portant sur un immeuble inscrit au titre des **monuments historiques** ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé monument historique : le permis (de construire, d'aménager ou de démolir) ou la décision sur la déclaration préalable doit faire l'objet de l'accord prévu par les articles L 621-27 ou L 621-30 du Code du patrimoine. Cet accord est donné par le préfet de région (C. urb. art. R 425-16 > **323**).

b. Projet situé dans un **site classé ou en instance de classement** : la décision sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement. Cet accord est donné par le préfet, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ; dans les autres cas, il est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (C. urb. art. R 425-17 > **323**)

c. Projet portant sur la **démolition** d'un bâtiment situé dans un **site inscrit** : le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France (C. urb. art. R 425-18 > **323**).

d. Projet situé dans un **parc national** et devant être précédé d'une étude d'impact : le permis de construire ou le permis d'aménager ne peut intervenir qu'avec l'accord de l'établissement public du parc émis après consultation de son conseil scientifique conformément au II de l'article L 331-4 de ce Code. Dans le cas prévu au a de l'article R 425-6 (155), l'accord du directeur de l'établissement public du parc tient lieu de l'accord mentionné (C. urb. art. R 425-19 > **323**).

e. Projet portant sur une construction ou un aménagement qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une **zone agricole protégée** et situé dans un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu : la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'après avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le projet ne peut être autorisé qu'après l'accord motivé du préfet (C. urb. art. R 425-20 > **323**).

f. Projet portant sur une construction située dans un **plan de surfaces submersibles** valant plan de prévention des risques naturels prévisibles : le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de prise sur la déclaration préalable ne peut intervenir si le préfet, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'y oppose. Si le préfet subordonne son accord au respect de prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation des champs d'inondation, la décision doit imposer ces prescriptions (C. urb. art. R 425-21 > **323**).

g. Projet situé dans une **zone de protection** créée, antérieurement à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des **monuments naturels et des sites** : la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (C. urb. art. R 425-22 > **323**).

3. Cas n° 3 : l'autorisation prévue par une autre législation dispense d'autorisation d'urbanisme

164 Symétrique du cas n° 1, celui où l'autorisation (ou la déclaration) prévue par une autre législation dispense d'obtenir un permis (ou de souscrire une déclaration) au titre du Code de l'urbanisme se rencontre d'abord lorsqu'un projet porte sur une construction édifée sur un immeuble classé **monument historique**. L'autorisation prévue à l'article L 621-9, alinéa 1, du Code du patrimoine dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire (C. urb. art. L 425-5 > **323** et R 425-23 > **323**).

165 L'exigence d'un accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ne se retrouve pas dans les 6 autres hypothèses (dont 4 concernent des affouillements ou exhaussements du sol).

a. Projet portant sur un ouvrage ou une installation de **stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets** : l'autorisation prévue à l'article 3-1 du Code minier, aux articles L 515-7, L 541-17 et L 542-7 du

Code de l'environnement ou par le décret 2006-649 du 2 juin 2006 dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire (C. urb. art. R 425-24 > **323**).

b. Projet portant sur un dispositif de **publicité**, une **enseigne** ou une **pré-enseigne** : l'autorisation prévue par les sections 2 et 3 du chapitre I du titre VIII du livre V du Code de l'environnement dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire (C. urb. art. R 425-29 > **323**).

c. **Affouillement ou exhaussement du sol** soumis à déclaration ou à autorisation en application du **Code de l'environnement**, livre V, titre I^{er}, chapitres I et II et titre IV, chapitre I : cette déclaration ou cette autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager (C. urb. art. R 425-25 > **323**).

d. **Affouillement ou exhaussement du sol** soumis à déclaration ou à autorisation en application du **Code minier** : cette déclaration ou cette autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager (C. urb. art. R 425-26 > **323**).

e. **Affouillement ou exhaussement du sol** portant sur un projet d'**installation nucléaire** : l'autorisation prévue par l'article 3 du décret 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager (C. urb. art. R 425-27 > **323**).

f. **Affouillement ou exhaussement du sol** portant sur un projet situé sur le **domaine public** : le permis de stationnement ou l'autorisation d'occupation de ce domaine dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager (C. urb. art. R 425-28 > **323**).

4. Cas n° 4 : la délivrance ou la mise en œuvre de l'autorisation d'urbanisme est différée

166 Diverses législations et réglementations imposent de différer, dans l'attente de l'accomplissement des formalités qu'elles prévoient, soit la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, soit l'engagement des travaux. Ces hypothèses sont reprises aux articles L 425-6 et suivants et R 425-30 et suivants du Code de l'urbanisme.

a. Projet portant sur une opération ou des travaux soumis à **autorisation de défrichement** : l'autorisation doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis (C. urb. art. L 425-6 > **323** ; C. for. art. L 311-5 > **321**).

b. Permis de construire portant sur un projet soumis à une **autorisation d'exploitation commerciale** : le permis ne peut être accordé avant l'expiration du délai de recours relatif à cette autorisation et, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale (C. urb. art. L 425-7 > **323** ; C. com. art. L 720-5 et L 720-10 anciens). Les dispositions du Code de commerce relatives à l'urbanisme commercial ont été réécrites et recodifiées (Ord. 2006-673 du 8 juin 2006). Elles figurent désormais sous les articles L 750-1 et suivants du Code de commerce, mais la règle énoncée reste valable (C. com. art. L 752-18 > **319**).

c. Permis de construire portant sur un projet soumis à une **autorisation de création de salle de spectacle cinématographique** : le permis ne peut être accordé avant l'expiration du délai de recours relatif à cette autorisation et, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale (C. urb. art. L 425-8 > **323** ; Loi 73-1193 du 27 décembre 1973 art. 36-1, I).

d. Projet portant sur des travaux ayant pour objet un **changement d'usage de locaux destinés à l'habitation**, soumis à autorisation préalable en application de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation : les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage (C. urb. art. L 425-9 > **323**).

e. Projet portant sur une **installation classée** soumise à autorisation : les travaux ne peuvent être exécutés avant la clôture de l'enquête publique (C. urb. art. L 425-10 > **323**).

f. Projet portant sur une **installation nucléaire de base** soumise à autorisation de création ou à nouvelle autorisation : les travaux ne peuvent être exécutés avant la clôture de l'enquête publique (C. urb. art. L 425-12 issu de la loi 2006-686 du 13 juin 2006 > **323**).

g. Projet situé dans un **site inscrit** : la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L 341-1 du Code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration. La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France (C. urb. art. R 425-30 > **323**).

h. Projet entrant dans le champ d'application de l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'**archéologie préventive** : le dossier joint à la demande de permis doit comprendre les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret, sur les

prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a prescrit la réalisation d'opérations d'archéologie préventive, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations (C. urb. art. L 425-11 > **323** et R 425-31 > **323**).

F. Contrôle de la conformité des travaux

167 La réforme comporte une **innovation** s'agissant du contrôle de la conformité des travaux.

Auparavant, l'autorité compétente devait, dans les 3 mois de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux, délivrer – ou refuser – un certificat de conformité. En cas d'inertie de sa part, l'intéressé pouvait lui adresser une réquisition. Si une décision expresse n'était pas notifiée au cours du mois suivant, le certificat de conformité était réputé délivré tacitement.

Désormais, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable doit souscrire une déclaration portant à la fois sur l'achèvement des travaux et sur leur conformité. L'administration dispose alors d'un délai pour contester la conformité. Si elle s'en abstient, il lui appartient de délivrer à l'intéressé, sur sa demande, une attestation de non-contestation.

1. Droit de visite et de communication

168 L'administration dispose de **pouvoirs de contrôle** sur les conditions dans lesquelles les travaux sont réalisés (C. urb. art. L 461-1 > **323**).

Ces pouvoirs peuvent être exercés pendant la durée des travaux et jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de leur achèvement.

Ils sont exercés par

- l'autorité préfectorale ;
- l'autorité compétente pour délivrer les permis et statuer sur les déclarations, ou ses délégués ;
- les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés.

Les autorités et agents ainsi habilités peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap.

169 Par rapport aux **dispositions antérieures** à la réforme (C. urb. art. L 460-1 ancien), deux modifications ont été apportées : d'une part, le délai d'exercice du droit de visite et de communication après l'achèvement des travaux a été porté de 2 à 3 ans ; d'autre part, l'indication selon laquelle les visites pouvaient être effectuées « à tout moment » a été supprimée, vraisemblablement en raison d'un doute sur la constitutionnalité de cette disposition.

2. Achèvement des travaux

a. Déclaration d'achèvement et de conformité

170 A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, l'intéressé doit souscrire une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (C. urb. art. L 462-1 > **323**).

La **déclaration** est établie conformément au modèle Cerfa 13408*01 (C. urb. art. A 462-1 > **323**). Elle est **signée** par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où il a dirigé les travaux (et non pas seulement élaboré le projet). Si la décision de non-opposition ou le permis avaient été pris au nom de l'État, le maire transmet la déclaration d'achèvement des travaux au préfet ; il la transmet au président de l'Epci si la décision de non-opposition ou le permis avaient été pris au nom de cet établissement (C. urb. art. R 462-1 > **323**).

171 La **déclaration** est **adressée** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie. Une possibilité de **transmission par courrier électronique** est également prévue. Il faut cependant que la commune soit dotée d'équipements informatiques répondant à des normes fixées par un arrêté du ministre de l'équipement (C. urb. art. R 462-1 > **323** et R 423-49 > **323**).

Quand la déclaration est adressée au maire par pli recommandé ou déposée en mairie, l'administration peut répondre par voie électronique si l'intéressé a indiqué qu'il acceptait ce mode de transmission et mentionné son adresse électronique (C. urb. art. R 462-5 > **323**).

Quand la déclaration a été adressée par courrier électronique, le déclarant est réputé accepter de recevoir le courrier de l'autorité compétente par courrier électronique.

172 Selon les cas, la **déclaration** doit comporter certaines **indications** ou être accompagnée de certains éléments :

a. Elle doit préciser si l'achèvement concerne la **totalité** ou une **tranche des travaux** (C. urb. art. R 462-2, al. 1 > **323**) ;

b. Lorsqu'un aménageur a été autorisé à **différer les travaux de finition des voiries**, la déclaration doit le préciser (C. urb. art. R 462-2, al. 2 > **323**) ;

c. Dans les cas prévus à l'article R 111-19-27 du CCH (travaux soumis aux règles d'**accessibilité aux personnes handicapées**), la déclaration doit être accompagnée de l'attestation que ces règles ont été respectées (C. urb. art. R 462-3 > **323**) ;

d. Pour les constructions visées à l'article R 111-38, 4^o et 5^o du CCH, un **contrôleur technique** doit attester que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des **règles parasismiques et paracycloniques** (C. urb. art. R 462-4 > **323**).

173 La réception en mairie de la déclaration d'achèvement fait courir le **délai ouvert à l'administration pour contester la conformité** des travaux (175). Mais elle est importante à un autre point de vue : elle fait courir le délai d'un an à l'expiration duquel les **recours des tiers** contre le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable cesse d'être recevable (301).

b. Récolement des travaux

174 L'autorité compétente pour délivrer les permis et statuer sur les déclarations a la **faculté** et, dans certains cas, l'obligation de faire procéder à un récolement des travaux. S'il s'avère qu'ils ne sont pas conformes au permis ou à la déclaration préalable, le maître de l'ouvrage sera mis en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (C. urb. art. L 462-2 > **323**).

175 Le récolement ne peut être effectué que dans un certain **délai**, qui court à compter de la date de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement (C. urb. art. R 462-6 > **323**). Ce délai est normalement de 3 mois mais il est porté à 5 mois dans le cas où l'administration a l'obligation de faire procéder à un récolement.

176 Le **récolement** est **obligatoire** dans les cas suivants (C. urb. art. R 462-7 > **323**) :

a. Travaux sur un immeuble inscrit au titre des **monuments historiques**, travaux situés dans un secteur sauvegardé ou dans un site inscrit ou classé (le récolement est alors effectué en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites) ;

b. Travaux soumis aux dispositions relatives aux **immeubles de grande hauteur** ou aux **établissements recevant du public** (dans ce cas il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours) ;

c. Travaux réalisés dans le cœur d'un **parc national** délimité, ou dans espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération, ou dans une réserve naturelle ;

d. Travaux réalisés dans un secteur couvert par un **plan de prévention des risques** naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques établi en application du Code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques miniers établi en application du Code minier. Toutefois, lorsque le plan impose seulement le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude de sol préalable le récolement n'est pas obligatoire.

177 Le **bénéficiaire** du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable doit être **informé** au préalable de l'intention de l'administration de procéder à un récolement (C. urb. art. R 462-8 > **323**).

c. Contestation de la conformité des travaux par l'administration

- 178** La possibilité pour l'administration de contester la conformité des travaux au permis ou à la décision de non-opposition est enfermée dans le **déla**i dont elle dispose pour procéder au récolement. On a vu que ce délai est de 3 ou 5 mois selon que le récolement est facultatif ou obligatoire (175). Une fois ce délai expiré, la contestation n'est plus légalement possible (C. urb. art. L 462-2 > **323**).

Mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité

- 179** Si elle estime que les travaux ne sont pas conformes – et si le délai de contestation n'est pas expiré –, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou pour statuer sur la déclaration préalable adresse une mise en demeure au maître de l'ouvrage. Cette mise en demeure enjoint à l'intéressé de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation qui lui a été accordée.

Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique si l'intéressé a accepté ce mode de transmission. Elle rappelle les sanctions encourues (C. urb. art. R 462-9 > **323**).

Certificat de non-contestation

- 180** Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai imparti pour contester la conformité, l'autorité compétente doit, sur simple requête du bénéficiaire du permis ou de ses ayants-droit, délivrer une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, l'attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit (C. urb. art. R 462-10 > **323**).

IV. – LES CONSTRUCTIONS

- 181** Les développements qui suivent traitent de la distinction entre les opérations de constructions soumises au permis de construire, exigeant une déclaration préalable ou dispensées de formalités (C. urb. art. L et R 421-1 s.) et présentent les règles de procédure spéciale régissant les demandes de permis de construire et les déclarations préalables relatives à des constructions (C. urb. art. L et R 431-1 s.).

A. Champs d'application du permis de construire, de la déclaration préalable et de la dispense de formalités

- 182** La logique adoptée n'est pas la même pour les constructions neuves et pour les travaux sur les constructions existantes.

Pour les constructions neuves, le Code énumère les opérations soumises à déclaration et celles qui sont dispensées de formalités. Les autres constructions neuves sont soumises au permis de construire.

Pour les travaux sur des constructions existantes, le Code énumère les opérations soumises au permis de construire et celles qui sont soumises à déclaration. Les autres opérations sont dispensées de toute formalité.

1. Constructions nouvelles

a. Principe : exigence d'un permis de construire

- 183** Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception de celles qui sont dispensées de toute formalité en vertu des articles R 421-2 à R 421-8 et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu des articles R 421-9 à R 421-12.

b. Première exception : constructions nouvelles dispensées de toute formalité

Constructions diverses situées en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés

- 184** En raison de leur nature ou de leur faible importance, les opérations suivantes sont dispensées de toute formalité sauf si l'opération doit être réalisée dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé (C. urb. art. R 421-2 > **323**).
- a. Constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ;
 - b. Habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à 35 m² ;
 - c. Eoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m ;
 - d. Piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² ;
 - e. Châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m ;
 - f. Murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures soumises à déclaration préalable (195) ;
 - g. Clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R 421-12 (195), ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
 - h. Mobilier urbain ;
 - i. Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Murs de soutènement et infrastructures situés en dehors des secteurs sauvegardés, canalisations et lignes souterraines

- 185** En raison de leur nature, sont dispensés de toute formalité, sauf si l'opération doit être réalisée dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, les murs de soutènement et tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires, etc. (C. urb. art. R 421-3 > **323**). Dans les secteurs sauvegardés, la réalisation d'ouvrages d'infrastructure est soumise à déclaration (193).
- En raison de leur nature, sont dispensés de toute formalité les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains (C. urb. art. R 421-4 > **323**).

Constructions temporaires

- 186** En raison de leur caractère temporaire, sont dispensées de toute formalité les constructions implantées pour une **durée** n'excédant pas 3 mois (C. urb. art. R 421-5, al. 1 > **323**). Le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial lors de l'**enlèvement de la construction**.
- 187** Cette durée est toutefois limitée à 15 jours dans les **sites classés**, dans les **secteurs sauvegardés** dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'Epci compétent en matière de plan local d'urbanisme (C. urb. art. R 421-7 > **323**).
- 188** La durée est portée à un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au **relogement d'urgence** des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique et à une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires (C. urb. art. R 421-5, a et b > **323**).
- 189** Le maintien est possible pendant la durée du **chantier** en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pendant une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de 300 m du chantier (C. urb. art. R 421-5, c > **323**).
- La durée d'un an applicable aux constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants est toutefois limitée à 3 mois dans les sites classés, dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière délimités par

une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'Epci compétent en matière de plan local d'urbanisme (C. urb. art. R 421-7 > **323**).

- 190** En ce qui concerne les constructions ou installations directement liées à une **manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive**, le maintien est possible pendant la durée de cette manifestation dans la limite d'un an (3 mois dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés) (C. urb. art. R 421-5, d > **323** et R 421-6 > **323**).

Constructions exigeant le secret pour des raisons de sécurité

- 191** Parce qu'elles nécessitent le secret pour des raisons de sécurité, sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme les constructions couvertes par le secret de la défense nationale et celles qui sont situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur un liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense. Il en va de même des dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales et des constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires (C. urb. art. R 421-8 > **323**).

Les travaux réalisés sur ces constructions sont également dispensés de toute formalité, alors même qu'ils entreraient dans un cas où les travaux sur les constructions existantes sont normalement soumis soit à un permis de construire, soit à une déclaration (C. urb. art. R 421-13 > **323**).

c. Deuxième exception : constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Constructions diverses situées en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés

- 192** En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions suivantes sont soumises à déclarations à moins qu'elles n'entrent dans les cas de dispense de toute formalité énumérés ci-dessus (C. urb. art. R 421-9 > **323**).
- a. Constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
 - b. Habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R 111-32, dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 35 m² ;
 - c. Constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ;
 - d. Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63000 volts ;
 - e. Murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m ;
 - f. Piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;
 - g. Châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.

Infrastructures situées dans les secteurs sauvegardés

- 193** Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale (voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires, etc.) sont soumis à déclaration (C. urb. art. R 421-10 > **323**). En dehors de ces secteurs, ces ouvrages ne sont soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme (185).

Constructions situées dans les secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles et parcs nationaux

- 194** Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés, les réserves naturelles, à l'intérieur du cœur des parcs nationaux et dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable (C. urb. art. R 421-11 > **323**) :
- Constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors œuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m², quelle que soit leur hauteur ;
 - Murs, quelle que soit leur hauteur.

Clôtures

- 195** Dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'article L 421-4, alinéa 2, disposait que les clôtures étaient soumises à déclaration préalable, sans prévoir d'exceptions. L'alinéa a été modifié par l'article 6 de la loi ENL du 13 juillet 2006 qui a ratifié l'ordonnance. Il habilite désormais le pouvoir réglementaire à préciser les cas dans lesquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Mettant en œuvre cette habilitation, le décret du 5 janvier 2007 a prévu que l'édification d'une clôture serait soumise à déclaration dans les secteurs suivants (C. urb. art. R 421-12 > **323**) :
- Secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, champ de visibilité d'un monument historique, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
 - Site inscrit ou site classé ;
 - Secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique) ;
 - Commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'Epci compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- En dehors de ces secteurs, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (184).

2. Travaux sur des constructions existantes

Principe

- 196** La règle de principe est ici l'absence de formalités, sauf pour les opérations expressément soumises soit à l'obtention d'un permis de construire, soit à une déclaration préalable.

Exception : travaux soumis à permis de construire

- 197** Sauf lorsqu'ils revêtent le caractère de travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux suivants sont soumis à permis de construire (C. urb. art. R 421-14 > **323**) :
- Travaux ayant pour effet la création d'une Shob supérieure à 20 m² ;
 - Travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R 123-9 (201) ;
 - Travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur. Les conditions sont cumulatives : la modification du volume doit s'accompagner du percement ou de l'agrandissement d'une ouverture. Une ouverture réalisée seule relève de la simple déclaration (200) ;
 - Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.
- 198** Dans les **secteurs sauvegardés** dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, l'obligation d'obtenir un permis de construire concerne également les travaux suivants, à moins qu'ils ne présentent le caractère de travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (C. urb. art. R 421-15 > **323**).
- Travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels le plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte des prescriptions spéciales (C. urb. art. L 313-1, III), lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants.

b. Travaux portant sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (C. urb. art. L 123-1, 7°).

- 199** Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des **monuments historiques** sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux dispensés de toute formalité parce qu'ils exigent le secret (191) (C. urb. art. R 421-16 > **323**).

Exception : travaux soumis à déclaration préalable

- 200** Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en vertu des règles indiquées ci-dessus, les travaux suivants exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (C. urb. art. R 421-17 > **323**) :

- travaux de ravalement ;
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- travaux effectués à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision ;
- travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (C. urb. art. L 123-1, 7°) ;
- travaux ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- travaux ayant pour effet la création d'une Shob supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
- travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de Shob en Shon.

3. Changements de destination

- 201** Comme indiqué ci-dessus (197), les changements de destination sont soumis à **permis de construire** s'ils s'accompagnent de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (C. urb. art. R 421-14, b > **323**). Les autres changements de destination sont soumis à **déclaration** (C. urb. art. R 421-17, b > **323**).

Par changement de destination, il faut entendre un passage d'une des destinations mentionnées à l'article R 123-9 à une autre destination mentionnée au même article. L'article R 123-9 prévoit que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En adoptant cette **définition du changement de destination**, les auteurs de la réforme ont clarifié la notion. Auparavant, la jurisprudence avait recherché un critère du changement de destination dans l'incidence sur les règles d'urbanisme applicables (CE 25 juin 1986 n° 49457, min. urbanisme c/ Cne de Digne : Petites affiches 8 octobre 1986 concl. B. Lasserre).

Les **locaux accessoires d'un bâtiment** sont réputés avoir la même destination que le local principal.

B. Modalités des demandes et des déclarations

- 202** Les articles L et R 431 et suivants du Code concernent le contenu des dossiers qui doivent accompagner les déclarations préalables et les demandes de permis sur les constructions. Les auteurs de la réforme se sont attachés à fixer des listes précises et exhaustives afin d'éviter les demandes abusives de pièces complémentaires.

On relèvera que certains éléments importants sont attestés par le déclarant ou le demandeur sous sa propre responsabilité, sans que l'administration soit tenue à une vérification dont dépendrait la légalité de la décision de non-opposition ou du permis. Ainsi, le demandeur atteste qu'il remplit les conditions prévues par

l'article R 423-1 (71) pour déposer une déclaration ou une demande de permis sur le terrain. De même, il indique la surface hors œuvre nette qu'il entend construire et c'est sur cette base que l'autorité compétente vérifiera le respect des règles de densité des constructions et calculera le montant des taxes d'urbanisme.

Un arrêté du 6 juin 2007 fixe les modèles nationaux de demande de permis de construire, de déclaration préalable portant sur un projet de construction, sur des travaux sur des constructions existantes sur un changement de destination d'une construction, de déclaration d'ouverture de chantier, de décision et de déclaration d'achèvement des travaux (C. urb. art. R 434-1).

1. Déclarations préalables

203 Qu'elle porte sur un projet de construction, sur des travaux sur une construction existante ou sur un changement de destination d'une construction, la déclaration préalable est établie sur le formulaire Cerfa 13404*01 disponible dans les mairies, les DDE et sur internet (C. urb. art. A 431-1 > **323** et A 434-1 > **323**),

La déclaration préalable doit contenir les éléments suivants (C. urb. art. R 431-35 > **323**) :

- identité du ou des déclarants
- attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer la déclaration préalable (71) la localisation et la superficie du ou des terrains ;
- nature des travaux ou du changement de destination ;
- le cas échéant, surface hors œuvre nette et la destination des constructions projetées.

204 Le dossier joint à la déclaration comprend (C. urb. art. R 431-36 > **323** et R 431-37 > **323**) :

- a. Un **plan de situation** ;
- b. En cas de création d'une construction ou de modification du volume d'une construction existante, un **plan de masse** coté dans les trois dimensions ;
- c. En cas de **modification de l'aspect extérieur** d'une construction, une représentation de l'aspect extérieur faisant apparaître les modifications projetées ;
- d. Si le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des **monuments historiques**, sur un immeuble adossé à un immeuble classé, sur un immeuble existant situé dans un **secteur sauvegardé**, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou une **ZPPAUP**, les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux ;
- e. Si le projet porte sur une construction dans une **partie, détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain** dont les droits à construire résultant du coefficient d'occupation des sols ont été partiellement utilisés, et que le PLU prévoit qu'il ne peut alors être construit que dans la limite des droits non utilisés (C. urb. art. L 123-1-1), la Shon des bâtiments qui existaient à la date de la division sur les autres terrains issus de celle-ci ;
- f. Si le projet porte sur un aménagement léger destiné à l'exercice d'une activité économique dans un **espace sensible du littoral**, une notice justifiant que cette activité répond aux conditions prévues par l'article R 146-6, d du Code de l'urbanisme ;
- g. Le cas échéant, certains **éléments architecturaux** : plan des façades et toitures ; plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, le traitement des accès et du terrain ; deux photographies permettant de situer le projet dans l'environnement proche et lointain ;
- h. Si le projet, situé dans une commune ayant institué le **plafond légal de densité**, portent sur une construction dont la densité excède ce plafond, l'indication de la valeur du terrain ;
- i. Si le projet porte sur une construction dont la réalisation est subordonnée à l'institution sur les terrains voisins d'une **servitude de cour commune**, les contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes ;
- j. Si le projet porte sur une construction dont la réalisation est subordonnée à un **transfert des possibilités de construction** résultant du coefficient d'occupation des sols (C. urb. art. L 123-4), les contrats ayant procédé à ces transferts ;
- k. Si le projet porte sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un **secteur sauvegardé** dont le plan de sauvegarde n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux ;

I. Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la justification du dépôt de la demande de permis de démolir.

2. Demandes de permis de construire

a. *Projet architectural*

Obligation de recourir à un architecte

205 La réforme n'a pas modifié le **périmètre de l'obligation** de recourir à un architecte. Sur ce point, le Code reprend les articles 3 à 5 de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture (C. urb. art. L 431-1 > **323** et L 431-3 > **323**) et l'article 1 du décret 77-190 du 3 mars 1977 (C. urb. art. R 431-2 > **323**).

En **principe**, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Toutefois, l'obligation de recourir à un architecte ne s'applique pas aux travaux portant exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des **espaces intérieurs** des constructions et des vitrines commerciales ou limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Par ailleurs, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les **personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique** qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m² ;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m².

Le demandeur doit cependant préciser qu'il a connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le Code de la construction (CCH art. L 111-1 s.) et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en application de l'article L 111-7.

Contenu du projet architectural

206 Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords (C. urb. art. L 431-2 > **323**).

207 Le projet architectural comprend d'abord une **notice de présentation** indiquant l'état initial du terrain et de ses abords (constructions, végétation et éléments paysagers existants) ainsi que les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages. Il convient de faire apparaître (C. urb. art. R 431-8 > **323**) :

- l'aménagement du terrain,
- les constructions nouvelles (implantation, organisation, composition et volume),
- les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain,
- les matériaux et couleurs des constructions,
- le traitement des espaces libres (notamment des plantations),
- l'organisation et l'aménagement des accès.

208 Le projet architectural comprend également un **plan de masse**, coté dans les trois dimensions, des constructions à édifier ou à modifier (C. urb. art. R 431-9 > **323**).

En fonction des caractéristiques du projet, le plan de masse fera apparaître les éléments suivants :

- travaux extérieurs aux constructions, plantations maintenues, supprimées ou créées, constructions existantes dont le maintien est prévu ;
- modalités du raccordement aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement ;

- si le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, emplacement et caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

209 Les **autres documents** composant le projet architectural sont les suivants (C. urb. art. R 431-10 > **323**) :

- plan des façades et des toitures (état initial et état futur) ;
- plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain (état initial et état futur) ;
- document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
- photographies permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain

210 Si le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de **restauration immobilière**, sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un **secteur sauvegardé** et modifiant la structure du bâtiment ou la composition des volumes existants, ou sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des **monuments historiques** et ne présentant pas le caractère de travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, un document graphique doit faire apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux. Ce document est seul requis au titre du projet architectural si les travaux concernent exclusivement l'intérieur du bâtiment (C. urb. art. R 431-11 > **323**).

b. Dossier de demande

Éléments normalement requis

211 Le **formulaire** de demande de permis de construire est différent selon la nature du projet. Lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes, le modèle Cerfa 13406*01 doit être utilisé ; dans les autres cas, le modèle Cerfa 13409*01 s'impose (C. urb. art. A 431-4 > **323**). Ces modèles sont disponibles dans les mairies, les DDE et sur internet (C. urb. art. A 434-1 > **323**).

La **demande** de permis de construire doit comporter les éléments suivants (C. urb. art. R 431-5 > **323** et R 431-6 > **323**) :

- identité du ou des demandeurs
- attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer une demande de permis (71) ;
- identité de l'architecte auteur du projet (sauf si l'obligation de recourir à un architecte ne s'applique pas) ;
- localisation et superficie du ou des terrains ;
- nature des travaux ;
- destination des constructions, par référence aux destinations définies à l'article R 123-9 : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif ;
- Shon des constructions projetées, répartie s'il y a lieu selon les différentes destinations, ainsi que leur Shob si le terrain n'est pas couvert par PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- si le terrain comporte déjà des constructions, leur destination et leur Shon ; le demandeur doit en outre préciser si les constructions seront maintenues et si leur destination sera modifiée.

212 Le **dossier** joint à la demande comprend (C. urb. art. R 431-7 > **323**) :

- un plan de situation ;
- le projet architectural dans tous ses éléments : notice, plan de masse et documents joints (206).

Pièces complémentaires exigées dans certains cas

- 213** En fonction de la situation ou de la nature du projet, le dossier doit comprendre des pièces complémentaires énumérées aux articles R 431-13 à R 431-33 du Code de l'urbanisme.
- 214** Certaines de ces pièces sont destinées à permettre de **vérifier l'accomplissement de formalités** exigées par le Code de l'urbanisme ou une autre législation.
- a. Travaux nécessitant la **démolition** de bâtiments soumis au régime du permis de démolir : la demande de permis de construire (comme la demande de permis d'aménager) doit soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir, soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement (C. urb. art. R 431-21 > **323**).
 - b. Travaux nécessitant une autorisation de **défrichement** : copie de la lettre du préfet indiquant que le dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet (C. urb. art. R 431-19 > **323**).
 - c. Travaux portant sur une **installation classée** soumise à autorisation ou à déclaration : justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration (C. urb. art. R 431-20 > **323**).
 - d. Construction portant sur un projet soumis à une **autorisation d'exploitation commerciale** : copie de la lettre adressée par le préfet au demandeur de cette autorisation lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet (C. urb. art. R 431-27 > **323**).
 - e. Travaux portant sur un projet soumis à une autorisation de création de **salle de cinéma** : copie de la lettre adressée du préfet indiquant que le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet (C. urb. art. R 431-28 > **323**).
 - f. Projet soumis à **étude d'impact** par le Code de l'environnement : étude d'impact (C. urb. art. R 431-16, a > **323**).
 - g. Projet portant sur une dépendance du **domaine public** : accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public (C. urb. art. R 431-13 > **323**).
 - h. Projet d'**implantation en Ile-de-France** de locaux servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement : agrément d'implantation (C. urb. art. R 431-16, d > **323**).
 - i. Projet soumis à étude préalable exigée par un **plan de prévention des risques** naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques : attestation de l'architecte ou d'un expert agréé certifiant la réalisation et la prise en compte de l'étude (C. urb. art. R 431-16, c > **323**).
 - j. Constructions visées à l'article R 111-38, 4^o et 5^o du CCH : attestation d'un contrôleur technique relative à l'information du maître de l'ouvrage sur la prise en compte des **règles parasismiques et paracycloniques** (C. urb. art. R 431-16, b > **323**).
 - k. Construction dont la réalisation est subordonnée à un **transfert de coefficient d'occupation des sols** : contrats ayant procédé à ces transferts des possibilités de construire (C. urb. art. R 431-33 > **323**).
 - l. Construction dont la réalisation est subordonnée à l'institution sur les terrains voisins d'une **servitude de cour commune** : contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes (C. urb. art. R 431-32 > **323**).
- 215** D'autres pièces sont exigées afin de permettre à l'autorité compétente de **vérifier la conformité** du projet aux dispositions de fond qui lui sont applicables.
- a. Projet portant sur une opération de **restauration immobilière** ou sur un **immeuble protégé** (immeuble inscrit au titre des monuments historiques, immeuble adossé à un immeuble classé, immeuble existant situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP) : la notice du projet architectural doit indiquer les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (C. urb. art. R 431-14 > **323**).
 - b. Projet portant sur la construction dans une partie, détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les **droits à construire** résultant du coefficient d'occupation des sols ont été **partiellement utilisés** : si le PLU prévoit qu'il ne peut alors être construit que dans la limite des droits non utilisés, le demandeur doit indiquer la **Shon** des bâtiments qui existaient à la date de la division sur les autres terrains issus de celle-ci (C. urb. art. R 431-15 > **323**).
 - c. **Aménagement léger** destiné à l'exercice d'une activité économique dans un espace sensible du **littoral** : notice justifiant que cette activité répond aux conditions prévues par l'article R 146-6, d du Code de l'urbanisme (C. urb. art. R 431-16, e > **323**) ;

d. Projet portant sur des **logements locatifs sociaux en dépassement du COS** : délimitation de la partie des constructions concernée, mention de la surface de plancher hors œuvre nette correspondante, estimation sommaire du coût foncier imputé, et (en métropole) engagement du demandeur de conventionner ces logements (C. urb. art. R 431-17 > **323**).

e. Projet pouvant bénéficier d'un **dépassement du COS** en raison de leurs **performances énergétiques** : attestation du respect des critères de performance énergétique (C. urb. art. R 431-18 > **323**).

f. Travaux portant sur une construction à édifier dans un **lotissement** : attestation de la Shon constructible sur le lot, lorsque c'est le lotisseur qui a réparti la Shon du lotissement ; attestation d'achèvement des équipements desservant le lot, lorsque l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé (C. urb. art. R 431-22 > **323**).

g. Travaux portant sur une construction à édifier dans une **zone d'aménagement concerté** :

- si le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone : copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain indiquant le nombre de mètres carrés de Shon dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ;

- dans le cas contraire (ZAC à maîtrise foncière partielle) : convention de participation au financement de l'équipement de la zone par le constructeur (C. urb. art. R 431-23 > **323**).

h. Travaux portant sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet (**permis de construire valant division**) : plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'Epci compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés (C. urb. art. R 431-24 > **323**).

i. Travaux situés dans une commune ayant institué le **plafond légal de densité** et portant sur une construction dont la densité excède ce plafond : valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée (C. urb. art. R 431-25 > **323**).

j. Constructeur demandant à réaliser tout ou partie des **aires de stationnement** imposées par le plan local d'urbanisme **sur un autre terrain** que le terrain d'assiette : plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et plan des constructions ou aménagements correspondants (C. urb. art. R 431-26 > **323**) ;

k. Constructeur demandant à être tenu quitte de ses obligations en matière de réalisation d'**aires de stationnement** en justifiant de l'obtention d'une **concession** à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'**acquisition** de places dans un parc privé de stationnement : promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis (C. urb. art. R 431-26 > **323**) ;

l. Travaux portant sur un **immeuble de grande hauteur** : récépissé du dépôt en préfecture du dossier de demande d'autorisation prévu par le CCH (C. urb. art. R 431-29 > **323**).

m. Travaux portant sur un **établissement recevant du public** : dossiers comportant les pièces prévues par le CCH et permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité et les règles d'accessibilité aux personnes handicapées (C. urb. art. R 431-30 > **323**).

n. Constructions dans un **emplacement** réservé par le PLU en vue de la réalisation de programmes **logements sociaux** ou dans un secteur dans lequel il fixe une proportion de **logements locatifs** (C. urb. art. L 123-2, b et c) : tableau indiquant la surface de plancher hors œuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction est imposée par le document d'urbanisme (C. urb. art. R 431-16-1 > **323**)

o. Projet soumis à **étude de sécurité publique** : l'étude concernée (C. urb. art. R 431-16, f > **323**).

216 On relèvera que les dispositions de l'article R 431-24 relatives au **permis de construire valant division** du terrain (215) ne reprennent pas la condition prévue par les dispositions antérieures (ancien article R 421-7-1 C. urb.) que les bâtiments soient construits par une seule personne physique ou morale. Le permis de construire valant division du terrain a ainsi été consolidé dans le cadre de la réforme. Les dispositions relatives au permis d'aménager excluent du champ de ce permis les opérations de construction s'accompagnant d'une division du terrain, ces opérations étant distinguées des lotissements (250).

Informations demandées à des fins statistiques

- 217** En vue de la collecte d'informations statistiques, la demande de permis de construire doit comporter les données suivantes (C. urb. art. R 431-34 > **323**) :
- nombre de logements créés ou démolis, répartis en fonction du nombre de pièces, du type de financement et de leur caractère individuel ou collectif ;
 - utilisation principale envisagée pour les logements créés ;
 - type d'hébergement prévu ;
 - catégories de services collectifs et d'entrepôts.

3. Constructions saisonnières et permis précaires

a. Constructions saisonnières

- 218** Lorsqu'une construction est destinée à être périodiquement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation (C. urb. art. L 432-1 > **323**).

Cette formule existait avant la réforme ; elle a seulement été précisée en ce qui concerne la durée de validité du permis. Le permis fixe sa durée de validité, qui ne peut excéder 5 ans. Il peut être renouvelé. Le renouvellement ne donne pas lieu au versement des taxes et participations d'urbanisme.

Si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation, le permis devient immédiatement caduc (C. urb. art. L 432-2 > **323**).

b. Permis précaires

- 219** Avant la réforme, des dispositions éparées prévoyaient la délivrance de permis de construire à titre précaire, notamment dans les emplacements réservés. L'ordonnance du 8 décembre 2005 a étendu le champ d'application du permis précaire et défini un régime unifié (C. urb. art. L 433-1 à L 433-7).

Le décret 2006-1220 du 4 octobre 2006 > **317** a fixé les modalités d'application de ces dispositions législatives et prévu qu'elles s'appliqueraient à compter du **1^{er} novembre 2006**. Les dispositions figurant dans ce décret ont ensuite été reprises par le décret du 5 janvier 2007 qui les a codifiées à l'article R 433-1 du Code de l'urbanisme.

Champ d'application et procédure de délivrance

- 220** Lorsqu'une construction n'est pas dispensée de permis de construire par l'article L 421-5 du Code de l'urbanisme et ne remplit pas les conditions de fond auxquelles l'article L 421-6 subordonne la délivrance d'un permis (conformité des travaux aux dispositions 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, absence d'incompatibilité avec une déclaration d'utilité publique), un permis de construire peut exceptionnellement être délivré à titre précaire (C. urb. art. L 433-1, al. 1 > **323**).

L'ensemble des conditions relatives à la compétence pour délivrer le permis, au dépôt et à l'instruction des demandes et aux décisions expresses et tacites sont applicables à la délivrance des permis précaires (C. urb. art. L 433-1, al. 2 > **323**).

Le permis de construire précaire prescrit l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux (C. urb. art. L 433-2 > **323**).

Enlèvement de la construction et remise en état du terrain

- 221** Le permis peut fixer un **délai** à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée (C. urb. art. L 433-3 > **323**). La fixation d'un délai d'enlèvement est obligatoire dans les cas suivants (C. urb. art. R 433-1 > **323**) :
- le terrain d'assiette n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;
 - le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière, dans un site inscrit ou classé, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP.
- 222** Lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le **périmètre d'une déclaration d'utilité publique**, l'enlèvement doit avoir lieu à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant, même si le permis a fixé un délai d'enlèvement qui n'est pas expiré (C. urb. art. L 433-3, b > **323**).

Absence de compensation financière

- 223** Le bénéficiaire du permis de construire précaire ou son ayant droit doit **enlever la construction** sans pouvoir prétendre à une indemnité. Il doit remettre le terrain en l'état à ses frais (C. urb. art. L 433-3 > **323**).
- Il n'est fait exception à cette règle de non indemnisation que dans une hypothèse : si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si l'administration exige la remise en état avant l'expiration de ce délai, le bénéficiaire du permis peut prétendre à une indemnité proportionnelle au délai restant à courir (C. urb. art. L 433-4 > **323**).
- 224** Si le **terrain d'assiette est acquis par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public**, il n'est pas tenu compte, dans la détermination du prix ou de l'indemnité d'expropriation, de la valeur des constructions édifiées sur le fondement d'un permis précaire. Il n'est pas non plus tenu compte de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation (C. urb. art. L 433-5 > **323**).
- Si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du permis ou son ayant droit avant le transfert de propriété, les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité.
- 225** Les **titulaires de droits réels** ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées à la faveur d'un permis de construire précaire ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état. La même règle s'applique aux titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après la délivrance du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'était engagé à supprimer (C. urb. art. L 433-6 > **323**).
- A peine de nullité, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis de construire précaire doit mentionner ce caractère précaire (C. urb. art. L 433-7 > **323**).

V. – LES AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

- 226** La seconde catégorie d'opérations est beaucoup plus hétéroclite que celles des constructions. Elle regroupe un ensemble d'aménagements (auparavant soumis à l'autorisation de lotir, à l'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs et à l'autorisation d'aménager un terrain de camping.) et d'installations et travaux affectant l'utilisation du sol (auparavant soumis à l'autorisation des installations et travaux divers). C'est en cette matière que l'effort de regroupement effectué dans le cadre de la réforme est le plus sensible.
- Les développements qui suivent traitent d'abord de la distinction entre les opérations soumises au permis d'aménager, celles qui exigent une déclaration préalable et celles qui sont dispensées de formalités. Sont ensuite présentées les règles de procédure spéciale régissant les demandes de permis d'aménager et les déclarations préalables relatives à des aménagements.

A. Champs d'application du permis d'aménager, de la déclaration préalable et de la dispense de formalités

227 La règle est l'absence de formalités, sauf pour les opérations expressément soumises soit à l'obtention d'un permis d'aménager (C. urb. art. R 421-19 à R 421-22), soit à une déclaration préalable (C. urb. art R 421-23 à R 421-25).

1. Travaux, installations et aménagements soumis au permis d'aménager

Dispositions générales

228 Les opérations suivantes sont soumises à permis d'aménager (C. urb. art. R 421-19 > **323**) :

a. **Lotissements** ayant pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité (253) ;

b. **Remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c. Création ou agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d. Création ou agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** (C. urb. art R 111-34, 1^o) ou d'un **village de vacances** classé en hébergement léger (C. tourisme art. L 325-1) ;

e. 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. 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. Aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** ;

h. Aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 ha ;

i. Aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 ha ;

j. Aires de **stationnement** ouvertes au public, dépôts de véhicules et **garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs**, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités ;

k. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

229 On relèvera que les aménagements mentionnés aux points h, i, j et k ci-dessus relevaient auparavant du régime de l'autorisation des installations et travaux divers et étaient comme tels soumis au versement de la **taxe départementale des espaces naturels sensibles**. Ils sont désormais soumis au permis d'aménager, mais ils continueront à donner lieu au versement de la taxe (C. urb. art. R 142-1-1 > **323**). Il en va de même pour deux catégories d'opérations mentionnées ci-après : la création d'un espace public (230) et les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (233).

Dispositions propres aux secteurs protégés

230 Dans les **secteurs sauvegardés** dont le périmètre a été délimité, les **sites classés** et les **réserves naturelles**, un permis d'aménager est en outre requis pour les opérations suivantes (C. urb. art. R 421-20 > **323**).

a. Aménagements mentionnés aux h, i et j ci-dessus 228 (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs) quelle que soit leur importance ;

- b. Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- c. Création d'un espace public.

- 231** Dans les **secteurs sauvegardés** dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent également être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (C. urb. art. R 421-21 > **323**).
- 232** Dans les **espaces remarquables** ou milieux du **littoral** qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L 146-6 du Code de l'urbanisme, les aménagements légers mentionnés aux a, b, c et d de l'article R 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (C. urb. art. R 421-22 > **323**).

2. Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Dispositions générales

- 233** Les travaux, installations et aménagements suivants doivent être précédés d'une déclaration préalable (C. urb. art. R 421-23 > **323**).
- a. **Lotissements** autres que ceux qui sont soumis au permis d'aménager (228) ;
 - b. **Divisions des propriétés foncières** situées à l'intérieur des zones délimitées par le conseil municipal en application de l'article L 111-5-2 du Code de l'urbanisme, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées avant la clôture d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c. Aménagement ou mise à disposition des **campeurs**, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
 - d. Installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une **caravane** autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous, lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (compte tenu de toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non) ;
 - e. **Aires de stationnement** ouvertes au public, dépôts de véhicules et **garages collectifs** de caravanes, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ;
 - f. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
 - g. **Coupes ou abattages d'arbres** dans les cas prévus par l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme ;
 - h. Travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le **PLU** ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un **intérêt patrimonial ou paysager** ;
 - i. Travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un PLU, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une **délibération du conseil municipal**, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un **intérêt patrimonial ou paysager** ;
 - j. Installation d'une **résidence mobile** visée par l'article 1 de la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs ;
 - k. **Aires d'accueil des gens du voyage**.

Dispositions propres aux secteurs protégés

- 234** Dans les **secteurs sauvegardés** dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet, de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable (C. urb. art. R 421-24 > **323**).
- 235** Dans les **secteurs sauvegardés** dont le périmètre a été délimité, les **sites classés** et les **réserves naturelles**, doivent également être précédés d'une déclaration l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces (C. urb. art. R 421-25 > **323**). Une exception est faite pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité.

B. Modalités des demandes et déclarations : règles communes

- 236** Les dispositions régissant les demandes de permis d'aménager et les déclarations préalables relatives à des aménagements sont très proches de celles qui s'appliquent aux demandes de permis de construire et aux déclarations relatives à des constructions (202).

Les règles rappelées ci-après sont celles qui s'appliquent dans tous les cas. Quand une demande de permis d'aménager porte sur un lotissement (254) ou sur un terrain destiné à l'hébergement touristique (277), des pièces complémentaires sont exigées.

L'arrêté du 6 juin 2007 fixe le modèle national des demandes de permis d'aménager, comme celui des déclarations préalables portant sur des projets d'aménagement (C. urb. art. R 444-1).

1. Demandes de permis d'aménager

Demande portant à la fois sur un aménagement et sur une démolition ou une construction

- 237** Si les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où le permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement et sur la démolition (C. urb. art. L 441-1 > **323**). S'il est délivré, le permis d'aménager autorisera la démolition (C. urb. art. L 441-3 > **323**).
- 238** De même, si les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement et sur la construction (C. urb. art. L 441-2, al. 1 > **323**). Dans ce cas, la notice du projet d'aménagement doit comporter un ensemble d'éléments relatifs à la construction (243). Par ailleurs, la demande de permis d'aménager ne peut être instruite que si l'aménageur a fait appel à un architecte, à moins qu'il n'en soit dispensé eu égard à sa qualité et aux caractéristiques du projet (C. urb. art. L 441-2, al. 2 > **323**). S'il est délivré, le permis d'aménager autorisera la construction (C. urb. art. L 441-3 > **323**).

Dossier de demande

- 239** La demande de permis d'aménager peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière (C. urb. art. R 441-1, al. 6 > **323**). La possibilité de réaliser un lotissement partiel, déjà prévue par l'ancien article R 315-4, est donc confirmée.
- 240** La **demande** de permis d'aménager est établie conformément au formulaire Cerfa 13409*01 (C. urb. art. A 441-4 > **323**). Elle doit comporter les éléments suivants (C. urb. art. R 441-1 > **323**) :
- identité du ou des demandeurs ;
 - attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions pour déposer une demande de permis (71) ;
 - localisation et superficie du ou des terrains à aménager ;
 - nature des travaux.
- 241** Le dossier joint doit toujours comprendre un **plan de situation** et un projet d'aménagement (C. urb. art. R 441-2 > **323**).
- Le **projet d'aménagement** se compose d'une notice et de plans. La **notice** précise l'état initial du terrain (en indiquant s'il y a lieu les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants) et les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet (C. urb. art. R 441-3 > **323**) :
- l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - la composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
 - l'organisation et l'aménagement des accès au projet ;
 - le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
 - les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Si le projet porte sur des aménagements extérieurs dans un secteur sauvegardé, la notice du projet d'aménagement doit indiquer les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (C. urb. art. R 441-8 > **323**).

Les **plans du projet d'aménagement** sont au nombre de deux (C. urb. art. R 441-4 > **323**) :

- un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords, faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;
- un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

242 Le cas échéant, le dossier doit être complété par une étude ou une notice d'impact (C. urb. art. R 441-5 > **323**), la copie de l'accusé de réception d'un dossier complet de demande d'autorisation de défrichement (C. urb. art. R 441-7 > **323**)

Enfin, comme pour le permis de construire, si les travaux nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir : la demande de permis d'aménager doit soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir, soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement (C. urb. art. R 431-21 > **323**).

Eléments complémentaires exigés quand le projet comporte la réalisation de constructions

243 Si le projet prévoit la réalisation par l'aménageur de constructions à l'intérieur du périmètre, la **notice du projet d'aménagement** doit indiquer (C. urb. art. R 441-6 > **323**) :

- l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
- le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
- les matériaux et les couleurs des constructions.

244 Le demandeur doit par ailleurs joindre au dossier certains des **documents** qui doivent figurer dans le **projet architectural** accompagnant une demande de permis de construire (C. urb. art. R 441-6 > **323**) :

- plan de masse coté dans les trois dimensions des constructions à édifier, faisant apparaître divers éléments architecturaux (208) ;
- plan des façades et des toitures (état initial et état futur) ;
- plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain (état initial et état futur).
- si le projet porte sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé et modifiant la structure du bâtiment ou la composition des volumes existants, ou sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques et ne présentant pas le caractère de travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux (210).

245 Enfin, le cas échéant, le dossier devra comprendre les pièces complémentaires exigées par les articles R 431-13 à R 431-33 afin de vérifier que le projet de construction répond aux conditions de fond applicables eu égard à la situation ou à la nature des travaux et que les formalités exigées par le Code de l'urbanisme ou une autre législation ont bien été accomplies (213).

2. Déclarations préalables

246 La déclaration relative à un aménagement est établie conformément au formulaire Cerfa 13404*01 (C. urb. art. A 441-1 > **323**). Elle doit comporter les éléments suivants (C. urb. art. R 441-9 > **323**) :

- identité du ou des déclarants ;
- attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions pour déposer une déclaration ou une demande de permis (71) ;
- localisation et superficie du ou des terrains à aménager (la demande peut porter sur une fraction d'unité foncière) ;
- nature des travaux.

247 Le dossier joint doit toujours comprendre (C. urb. art. R 441-10 > **323**) :

- un plan de situation ;
- un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain ;
- un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement faisant apparaître, s'il y a lieu, la ou les divisions projetées.

En fonction de la nature du projet, le dossier doit être complété par :

- la copie de l'accusé de réception d'un dossier complet de demande d'autorisation de défrichement, si cette autorisation est requise par le Code forestier (C. urb. art. R 441-7 > **323**) ;
- si le projet porte sur des aménagements extérieurs dans un secteur sauvegardé, un document indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (C. urb. art. R 441-8 > **323**) ;
- si le projet comporte la réalisation de constructions par l'aménageur, l'ensemble des éléments qui doivent être joints en pareil cas à une demande de permis d'aménager (243).

C. Règles particulières aux lotissements

1. Définition du lotissement

248 En passant de la partie réglementaire à la partie législative du Code de l'urbanisme la définition du lotissement n'a que peu varié. Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (C. urb. art. L 442-1 > **323**).

249 Comme par le passé les dispositions réglementaires précisent que **ne constituent pas des lotissements** les opérations suivantes (C. urb. art. R 442-1 > **323**) :

- a. divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office ;
- b. divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une ZAC ;
- c. divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire valant division du terrain (250) ;
- d. divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;
- e. divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations de remembrement réalisées par une AFU, à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé.

250 Les **modifications** apportées aux dispositions antérieures à la réforme (ancien article R 315-2) ont consisté – en dehors de la suppression de la référence à des procédures, telles que le remembrement-aménagement, qui n'existent plus – à étendre le champ du d. aux immeubles non destinés à l'habitation et à introduire au c. la référence au « permis de construire prévu à l'article R 431-24 ».

Cette dernière référence est importante car elle marque nettement la différence entre les opérations de construction s'accompagnant d'une division du terrain, qui donnent lieu à la délivrance d'un **permis de construire valant division du terrain**, et les lotissements, opérations qui s'analysent comme la création de terrains à bâtir pour lesquels des demandes de permis de construire seront déposées ultérieurement.

Le permis de construire valant division du terrain a été consolidé dans le cadre de la réforme. Les dispositions antérieures en permettaient la délivrance si le projet portait sur la construction de plusieurs bâtiments « par une seule personne physique ou morale » (C. urb. art. R 421-7-1 ancien) ; la jurisprudence en avait déduit que si les bâtiments devaient être construits pour des propriétaires différents, alors même que ceux-ci auraient fait appel à un même entrepreneur, les permis de construire ne pouvaient être accordés qu'après qu'il ait été procédé à une division ou satisfait à la procédure de lotissement (CE 4 mai 1983 n° 33620, Chapel : Lebon p. 175).

Cette condition ne se retrouve pas dans le nouvel état du droit. L'article R 431-24 (216) vise le cas où le projet porte sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit

faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet. Le demandeur doit alors fournir les éléments suivants : un plan de division et, si des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs (à moins que l'ensemble ne soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie d'une convention de transfert dans le domaine de l'Epci ou de la commune). Le permis délivré au vu de ces éléments porte à la fois sur les constructions, les aménagements communs et la division de propriété. Il rend donc inutile la délivrance d'un permis d'aménager.

2. Régime applicable : permis d'aménager ou déclaration préalable

251 Les lotissements ne sont jamais dispensés de toute formalité. Le pouvoir réglementaire a été habilité à déterminer les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager (C. urb. art. L 442-2 > **323**). Les lotissements n'entrant pas dans ces cas doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (C. urb. art. L 442-3 > **323**), dont le contenu ne comporte pas de différence avec la déclaration de droit commun concernant les aménagements (246).

252 Les lotissements soumis au **permis d'aménager** ont été déterminés en fonction des **critères** posés par l'article L 442-2, à savoir le nombre de terrains issus de la division, la création de voies et d'équipements communs et la localisation de l'opération.

Comme on l'a vu (228), l'article R 421-19, a du Code de l'urbanisme exige un permis d'aménager pour les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire, si l'une ou l'autre des conditions suivantes est remplie :

- la réalisation de voies ou espaces communs est prévue ;
- le lotissement est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

253 Pour apprécier le **nombre de terrains issus de la division** d'une propriété foncière, ne doivent pas être pris en considération (C. urb. art. R 442-2 > **323**) :

- les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une DUP ;
- les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans le cadre du droit de délaissement ;
- les cessions gratuites et les apports de terrains imposés à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire ;
- les terrains issus des divisions qui ne constituent pas des lotissements (249).

Les **dispositions antérieures** ne mentionnaient pas ce dernier cas et posaient des conditions plus restrictives dans la première hypothèse : terrains supportant des bâtiments achevés depuis plus de 10 ans et n'étant pas destinés à être démolis dans un délai de moins de 10 ans, ou bâtiments dont la destination n'était pas destinée à être modifiée dans le même délai (C. urb. art. R 315-1 ancien). On relèvera également que la fixation d'un seuil dérogatoire à 4 lots pour partages successoraux et actes assimilés n'a pas été conservée à l'occasion de la réforme.

3. Contenu de la demande de permis d'aménager portant sur un lotissement

254 A la différence de la déclaration préalable (251), la demande de permis d'aménager concernant un lotissement doit comporter, outre les éléments normalement requis (237), plusieurs **indications supplémentaires** :

- le **nombre maximum de lots** (C. urb. art. R 442-3, al. 1 > **323**) ;
- la **surface de plancher hors œuvre nette** maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement (C. urb. art. R 442-3, al. 1 > **323**) ;

- en l'absence de PLU ou de document en tenant lieu, la **surface de plancher hors œuvre brute maximale** dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement (C. urb. art. R 442-3, al. 2 > **323**). Cette disposition ne figurait pas à l'ancien article R 315-4 du Code de l'urbanisme ;
- la répartition prévue entre les **terrains** réservés à des équipements ou des **usages collectifs** et les **terrains** destinés à une **utilisation privative**. Cette indication doit être portée sur le plan faisant apparaître la composition d'ensemble du projet (C. urb. art. R 442-4 > **323**) ;
- le **projet de règlement**, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (C. urb. art. R 442-6, a > **323**) ;
- le cas échéant, l'attestation de la **garantie d'achèvement des travaux** (C. urb. art. R 442-6, b > **323**) ;
- l'**engagement du lotisseur** qui sera constituée une **association syndicale** des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et **équipements communs** (C. urb. art. R 442-7 > **323**), à moins que ces éléments communs ne soient destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou à être transférés à la commune ou à l'Epci (C. urb. art. R 442-8 > **323**). Ces dispositions font clairement apparaître le sort des terrains et équipements communs : ils sont destinés soit à être remis à une association syndicale ou aux acquéreurs pris individuellement, soit à entrer dans le domaine de la commune ou de l'Epci.

Par rapport aux **dispositions antérieures** on soulignera que les **statuts de l'ASL** et le **cahier des charges** ne sont plus joints au dossier de demande même à titre purement informatif. On relèvera également que les documents exigés ne comprennent pas un **plan de division** qui figerait le futur parcellaire mais seulement la répartition entre les parties privatives et les parties communes, le nombre maximal de lots et la surface construite maximale.

255 Par ailleurs, le demandeur doit joindre au dossier un **projet architectural, paysager et environnemental** qui tient lieu du projet d'aménagement normalement requis (C. urb. art. R 442-5 > **323**).

Ce projet architectural comporte, outre les éléments devant figurer dans un projet d'aménagement (241) :

- 2 vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;
- 2 documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain ;
- le programme et les plans des travaux d'équipement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;
- un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

4. Commercialisation des lots

Publicité

256 Dans un but de protection des acquéreurs de lot, le dispositif d'encadrement de la publicité commerciale est repris. Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le permis d'aménager a été ou non délivré ou si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition (C. urb. art. L 442-5 > **323**). La publicité avant délivrance du permis d'aménager est donc autorisée à condition que celle-ci précise que le permis n'a pas encore été délivré.

Toute publicité postérieure à l'intervention du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable doit faire connaître la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie. Elle ne doit comporter aucune indication non conforme aux prescriptions dont la décision a été assortie ou susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots (C. urb. art. L 442-6 > **323**).

Promesses de vente

257 Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la **délivrance du permis** d'aménager (C. urb. art. L 442-4 dans sa rédaction issue de la loi 2007-290 du 5 mars 2007 > **323**). A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison (C. urb. art. L 442-8 dans sa rédaction issue de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 > **323**). La promesse de vente spécifique créée par la loi SRU est ainsi confirmée (C. urb. art. L 316-3 l'ancien).

Dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005, ces articles prévoyaient, pour les lotissements soumis à déclaration préalable, l'application des mêmes règles « à compter de la décision de non-opposition à la déclaration ». Ces dispositions sont ée abrogées. Il n'est donc pas interdit au lotisseur de consentir une promesse de vente avant l'expiration du délai de réponse à une déclaration.

- 258** En contrepartie de l'immobilisation du lot, le promettant peut obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une **indemnité d'immobilisation** dont le montant ne peut pas excéder 5 % du prix de vente (C. urb. art. R 442-12 > **323**). Les fonds déposés sont consignés sur un compte bloqué ; ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ils sont restitués au déposant dans un délai de 3 mois, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées

La promesse de vente ne devient définitive qu'au terme d'un délai de 7 jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter. S'il exerce cette faculté, le dépositaire des fonds versés doit les lui restituer dans les 21 jours qui suivent la date de la **rétractation** (C. urb. art. L 442-8 > **323**).

- 259** Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (C. urb. art. L 442-7 > **323**).

Vente ou location des lots

- 260** Comme par le passé, vente et location des lots sont interdites avant l'exécution des **travaux de lotissement** sauf **garantie d'achèvement** des travaux.

Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur peut autoriser le lotisseur, sur sa demande, à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits (C. urb. art. R 442-13 > **323**). Cette possibilité d'autoriser la vente ou la location anticipée n'est toutefois ouverte que dans deux hypothèses (C. urb. art. R 442-13 > **323** reprenant R 315-3 ancien).

La première est celle où le lotisseur invoque la nécessité de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs et les plantations prescrites. Dans ce cas, le demandeur doit s'engager à terminer les travaux dans les délais fixés par l'arrêté. A moins qu'il soit une collectivité publique, le lotisseur doit également consigner, en compte bloqué, une somme fixée par l'arrêté destinée à couvrir le coût des travaux ou produire une garantie d'achèvement (261). Le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir.

La seconde hypothèse est celle où le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux prescrits par le permis d'aménager. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes habilitées à mettre en œuvre la garantie.

- 261** La **garantie** de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle (C. urb. art. R 442-14 > **323** reprenant R 315-34 ancien). Cette garantie peut prendre deux **formes** :

- une ouverture de crédit par laquelle la caution s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, en stipulant au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;
- une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

- 262** En cas de défaillance du lotisseur, la **garantie** peut être **mise en œuvre** par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune, le président de l'Epci ou le préfet (C. urb. art. R 442-15 > **323** reprenant R 315-35 ancien). La défaillance du lotisseur peut résulter de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou simplement du non-achèvement des travaux dans le délai (C. urb. art. R 442-17 > **323** reprenant R 315-35, al. 2 ancien).

Lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de vente ou de location, soit au plus tard dans le délai fixé par l'autorité compétente, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par l'association syndicale ou l'autorité ayant mis en œuvre la garantie (C. urb. art. R 442-16 > **323** reprenant R 315-35, al. 1 ancien). A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur.

- 263** **Différence avec le droit antérieur**, l'administration n'est plus appelée à délivrer un **certificat d'achèvement** des travaux (C. urb. art. R 315-36 ancien). C'est désormais le lotisseur lui-même qui est appelé à attester, dans sa déclaration d'achèvement des travaux, de leur conformité au permis d'aménager ou à la décision de non-opposition (170).

5. Délivrance des permis de construire sur les lots

Date de délivrance des permis de construire

- 264** Le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé (C. urb. art. R 442-18 > **323**) :
- à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté par le dépôt d'une attestation d'achèvement (170) ;
 - ou à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés, l'acquéreur devant alors joindre à la demande de permis de construire un certificat du lotisseur attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements.

Cristallisation des dispositions d'urbanisme applicables à la date de l'autorisation

- 265** Dans les 5 ans suivant l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement (C. urb. art. L 442-14 > **323**). Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement sont opposables (268). Les règles sont sur ce point inchangées.

Répartition de la surface constructible entre les lots

- 266** Lorsqu'un **coefficient d'occupation des sols** est applicable, la surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir (C. urb. art. R 442-9 > **323**). Cette surface peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du COS à la superficie de chaque lot.

La répartition peut être effectuée soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots (C. urb. art. R 442-10 et A 424-10 > **323**). Si elle est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot ; ce certificat est joint à la demande de permis de construire (C. urb. art. R 442-11 > **323**).

- 267** On peut s'interroger sur l'articulation entre ces dispositions qui prévoient le calcul de la Shon sur la totalité de la surface du lotissement, suivie d'une libre répartition entre les lots, et celles du nouvel article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le **plan local d'urbanisme** sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Pourrait-on concevoir que les dispositions du règlement du PLU relatives au COS viennent contredire la règle posée à l'article R 442-9 ? Dans la mesure où aucune possibilité de dérogation n'est prévue dans cet article, la question paraît appeler une réponse négative.

6. Evolution des règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement

- 268** Sur cette question, la réforme n'apporte pas de modification majeure. Il s'agit pour l'essentiel d'une « renumérotation-réécriture »

Modification des règles du lotissement

- 269** Les règles concernant les différentes modalités de modification des documents d'un lotissement sont reprises pratiquement à l'identique : modification à la majorité qualifiée des colotis (C. urb. art. L 442-10 > **323**), mise en concordance par l'administration des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme approuvé postérieurement (C. urb. art. L 442-11 > **323**), modification sur déclaration d'utilité publique (C. urb. art. L 442-13 > **323**). Toutefois, les dispositions relatives à l'incorporation du règlement de lotissement dans le PLU ne sont pas reprises.

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements sauf lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu (C. urb. art. L 442-12 > **323** et R 442-21 dans sa rédaction issue du décret 2007-327 du 11 septembre 2007 > **323**).

Caducité des règles du lotissement

- 270** L'économie générale du dispositif existant est conservé. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent normalement caduques 10 ans après 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 (C. urb. art. L 442-9 > **323**). Si les colotis s'opposent à la caducité, les règles de ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse, prise après enquête publique, de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager. Les règles de caducité ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins

La caducité ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

- 271** A défaut de demande des colotis en faveur du maintien des règles propres au lotissement, la caducité est automatique. La demande de maintien, prise à la même majorité qu'auparavant, doit être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au maire ou déposée contre décharge à la mairie (C. urb. art. R 442-22 > **323**). Elle doit être transmise à l'autorité compétente pour statuer, si ce n'est pas le maire, et aux autorités intéressées (76). Elle n'est instruite que si la majorité requise est atteinte.

Si l'autorité compétente décide de ne pas rendre caduques les règles propres du lotissement, elle publie, dans le délai de 3 mois à compter de la transmission de la demande aux autorités concernées, un avis informant que les règles propres au lotissement continuent à s'appliquer ; cet avis est affiché à la mairie pendant 2 mois et annexé au PLU (C. urb. art. R 442-23, 1° > **323**).

Si l'autorité décide d'engager la procédure de caducité, une enquête publique est organisée (C. urb. art. R 442-23, 2° > **323**). Le dossier soumis à enquête comprend :

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ;
- l'ensemble des documents approuvés du lotissement ;
- les règles d'urbanisme applicables au secteur couvert par le lotissement.

L'enquête publique préalable à l'approbation, la modification ou la révision du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, peut tenir lieu de l'enquête publique sur la demande de maintien des règles du lotissement. Il faut que le dossier d'enquête ait été complété par les pièces mentionnées indiquées ci-dessus.

Caducité des lotissements approuvés avant le 30 juin 1986

- 272** Comme par le passé, si l'approbation d'un PLU ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur a pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques d'un lotissement autorisé avant le 30 juin 1986, les **colotis** doivent être informés que ces règles cesseront normalement de s'appliquer et de la possibilité qui leur est donnée de demander leur maintien en vigueur. Cette **information** est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant 2 mois à la mairie. Il est désormais prévu qu'elle a lieu au moment de l'enquête publique sur le projet de plan (C. urb. art. R 442-24 > **323** reprenant partiellement l'ancien article R 315-44-1).

273 Quelles sont les conséquences de l'**omission de cette information** ? Cette question avait donné lieu à des prises de position divergentes du Conseil d'Etat qui estimait que le défaut d'affichage en mairie ne faisait pas obstacle à la caducité des règles du lotissement et à l'application du plan d'urbanisme (Avis CE 12 février 1993 n° 138066, Ehrard : Lebon p. 29 ; CE 8 janvier 1997 n° 137493, Chrétien) et de la Cour de cassation qui considérait pour sa part que la caducité des règles du lotissement était subordonnée à l'information des colotis (Cass. 3^e civ. 10 octobre 1990 n° 89-11.730 : Bull. civ. III n° 184).

Le décret du 5 janvier 2007 a réglé le problème pour les lotissements approuvés avant le 30 juin 1986 et pour lesquels les formalités de publicité prévues par l'ancien article R 315-44-1 n'ont pas été effectuées lors de l'approbation d'un POS ou d'un PSMV. Les colotis intéressés ont jusqu'au 1^{er} juillet 2007 pour demander, à la majorité requise, le maintien des règles d'urbanisme spécifiques. A défaut d'une telle demande, ces règles spécifiques cessent de s'appliquer à la même date (C. urb. art. R 442-25 > **323**). Cette disposition est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007 (Décret 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 26, 2 > **318**).

Ces dispositions concernent l'omission de l'information prévue par l'ancien article R 315-44-1, donc le cas où le PLU ou le PSMV a été approuvé avant la réforme. En toute rigueur, on ne peut rien en déduire sur les conséquences qu'aura à l'avenir l'omission de l'information désormais prévue par l'article R 442-24 dans le cadre de l'enquête publique sur les projets de PLU ou de PSMV. On peut néanmoins considérer que le pouvoir réglementaire a pris parti implicitement dans le sens de la jurisprudence de la Cour de cassation, selon laquelle l'absence d'information fait obstacle à la caducité des règles du lotissement.

D. Règles particulières aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique

1. Régime applicable : permis ou déclaration

274 Sont soumis à l'obtention d'un **permis d'aménager** (C. urb. art. L 443-1 > **323** et C. urb. art. R 421-19, c à f > **323**) :

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

275 Est soumis à **déclaration préalable** l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager. Il en va de même de l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile, pour une durée totale excédant 3 mois par an (C. urb. art. R 421-23, c et d > **323**).

Le contenu de cette déclaration ne comporte pas de différence avec la déclaration de droit commun concernant les aménagements (246)

2. Permis d'aménager

276 Les règles analysées ci-après s'appliquent, d'une part, aux terrains de camping et, d'autre part, aux parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux qui sont exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable. Elles ne concernent pas les aires de stationnement créées en application de la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des **gens du voyage** (C. urb. art. R 443-1 > **323**). Toutefois, l'aménagement des terrains dits familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat privé permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable (C. urb. art. L 444-1 > **323**).

Dossier de demande de permis

277 Outre les éléments normalement requis (237), la notice jointe à la demande de permis d'aménager un terrain pour l'hébergement touristique doit préciser les mesures envisagées pour atteindre les objectifs suivants (C. urb. art. R 443-2 > **323**) :

- limiter l'impact visuel des installations ;
- répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère ;
- assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs ;
- organiser les circulations à l'intérieur du terrain.

La demande précise si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée.

Le plan de composition du projet (241) indique, s'il y a lieu, les espaces de regroupement des hébergements mobiles au-dessus de la cote inondable (C. urb. art. R 443-3 > **323**).

Le dossier doit également comporter (C. urb. art. R 443-4 > **323** et R 443-5 > **323**) :

- l'engagement du demandeur d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans sa demande ;
- si la demande est présentée en vue d'une exploitation saisonnière, l'indication de la période d'exploitation ;
- si le projet comporte 200 emplacements ou plus, une étude d'impact et, dans les autres cas, une notice exposant les conditions dans lesquelles le projet satisfait aux préoccupations d'environnement définies par l'article R 122-1 du Code de l'environnement.

Prescriptions du permis

278 Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par arrêtés. Il fixe le nombre maximum d'emplacements.

Pour les terrains de camping, le permis fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs. S'il est prévu d'implanter des habitations légères de loisirs, le permis doit délimiter leurs emplacements (C. urb. art. R 443-6 > **323**).

Le permis qui autorise l'aménagement d'un terrain de camping en vue d'une exploitation saisonnière fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain (C. urb. art. R 443-7 et A 424-13, der. al. > **323**).

Mise en œuvre du permis

279 L'exploitation du terrain de camping ou du parc résidentiel de loisirs ne peut être entreprise qu'après accomplissement des formalités suivantes par le bénéficiaire du permis (C. urb. art. R 443-8 > **323**) :

- avoir adressé à la mairie la **déclaration d'achèvement** (170) ;
- avoir obtenu du préfet, dans les conditions prévues par le Code du tourisme, un **arrêté de classement** qui détermine, le cas échéant, le mode d'exploitation autorisé.

Si l'autorité compétente conteste la conformité des travaux en adressant une mise en demeure au bénéficiaire (179), ce dernier est tenu d'interrompre l'exploitation jusqu'à obtention d'un permis modificatif ou mise en conformité des travaux.

Contrôle du respect des prescriptions

280 Le **contrôle** du respect des prescriptions de **sécurité et d'hygiène** et des prescriptions fixées par l'autorisation, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est renforcé (C. urb. art. R 480-7 > **323**).

Le maire peut, après avis de la commission départementale de l'action touristique, **mettre en demeure** le propriétaire ou l'exploitant de procéder aux aménagements ou aux réparations nécessaires. La mise en demeure, qui doit être motivée, informe les intéressés qu'ils peuvent présenter des observations écrites ou, sur leur demande, des observations orales et qu'ils peuvent se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de leur choix.

En cas de **refus ou de silence du propriétaire** ou de l'exploitant pendant un mois à compter de la réception de la mise en demeure, le préfet peut ordonner la fermeture temporaire du terrain et l'évacuation des emplacements tant que les aménagements ou les réparations nécessaires n'auront pas été effectués. Si les travaux à réaliser nécessitent la délivrance d'un permis d'aménager, la décision de fermeture temporaire ne peut

intervenir que si la demande de permis d'aménager n'a pas été déposée dans les 6 mois de la mise en demeure ou si, déposée dans ce délai, elle a été rejetée.

3. Terrains de camping situés dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible

281 Dans les **zones** soumises à un risque naturel ou technologique prévisible **délimitées** par le préfet, des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation peuvent être définies à tout moment pour assurer la sécurité des occupants des terrains de camping (C. urb. art. L 443-2 > **323**). Ces prescriptions ne concernent pas les aires de stationnement pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage (C. urb. art. R 443-1 > **323**). Les zones à risque délimitées comprennent notamment celles mentionnées à l'article R 125-10 du Code de l'environnement (risque naturel, risque minier, risques d'incendie de forêt, risque sismique, risque d'éruption volcanique, etc.) (C. urb. art. R 443-9 > **323**).

282 Les **prescriptions** sont définies par l'autorité compétente en matière de permis d'aménager après consultation du propriétaire et de l'exploitant. L'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et celui de la commission départementale de l'action touristique sont également requis (C. urb. art. L 443-2 > **323** ; C. urb. art. R 443-10 > **323** ; C. envir. art. R 125-15 > **320**).

Les prescriptions peuvent porter sur la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs permettant d'assurer l'information, l'alerte et l'évacuation des occupants. Elles doivent être compatibles avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles, s'il existe (C. urb. art. L 443-2 > **323**).

L'autorité compétente pour délivrer le permis fixe le délai dans lequel les prescriptions doivent être réalisées.

En cas d'**inexécution**, l'autorité compétente peut, à l'issue du délai imparti, ordonner la fermeture du terrain et l'évacuation des occupants jusqu'à exécution des prescriptions. En cas de carence de l'autorité compétente, le préfet se substitue après mise en demeure restée sans effet (C. urb. art. L 443-3 > **323**).

Ces mesures ne peuvent être ordonnées qu'après **mise en demeure** adressée à l'exploitant. Cette mise en demeure doit informer l'intéressé qu'il peut présenter des observations écrites ou, sur sa demande, orales et se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix (C. urb. art. R 443-11 > **323**).

283 Les terrains aménagés pour le camping et ceux sur lesquels se trouvent des caravanes dont le stationnement a été autorisé ou aurait dû l'être peuvent faire l'objet d'**inspections**, même inopinées, par les personnes suivantes (C. urb. art. R 443-12 > **323**) :

- personnes habilitées à exercer le droit de visite et de communication lors des travaux (168) ;
- fonctionnaires et agents assermentés désignés par le ministre chargé du tourisme et porteurs d'un ordre de mission ou d'une commission ;
- membres de la commission départementale de l'action touristique.

VI. – DÉMOLITIONS

284 Sont étudiés successivement le champ d'application du permis de démolir (285), les règles de procédure spéciale régissant les demandes de permis de démolir (289) et l'exécution de la démolition (292).

A. Champ d'application du permis de démolir

285 Pour les démolitions, la règle de principe est l'absence de formalités, sauf dispositions expresses imposant l'obtention d'un permis de démolir. La technique de la déclaration préalable n'est pas utilisée pour cette catégorie d'opérations.

L'obligation d'obtenir un permis de démolir peut résulter de dispositions figurant dans le Code de l'urbanisme ou d'une décision du conseil municipal. Les auteurs de la réforme ont en effet rendu le permis de démolir obligatoire dans certains cas (C. urb. art. R 421-27 > **323** et R 421-28 > **323**) et ils ont prévu la

possibilité pour les communes d'aller au-delà en instituant le permis de démolir sur tout ou partie de leur territoire (C. urb. art. L 421-3 > **323**).

Cependant, certaines opérations sont expressément dispensées de permis de démolir par l'article R 421-29, même si elles rentrent dans les catégories prévues aux articles R 421-27 et R 421-28 ou sont situées dans un secteur pour lequel le conseil municipal a institué le permis de démolir.

Principe

286 Sont en principe soumis au permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (C. urb. art. R 421-27 > **323** et R 421-28 > **323**) :

- située dans une commune ou une partie de commune où ce permis a été institué par une délibération du conseil municipal ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP ;
- située dans un site inscrit ou classé ;
- identifiée, par le plan local d'urbanisme ou une délibération du conseil municipal (prise après enquête publique), comme constituant un élément à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble (C. urb. art. L 451-2 > **323**).

Exceptions

287 Même si elles entrent dans les cas énumérés ci-dessus, les opérations suivantes sont dispensées de permis de démolir (C. urb. art. R 421-29 > **323**) :

- démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant ruine ou un immeuble insalubre ;
- démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement ;
- démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Permis de construire ou d'aménagement autorisant une démolition

288 Une **innovation** importante a consisté à simplifier la procédure lorsqu'une opération de construction ou d'aménagement comporte des démolitions soumises au permis de démolir.

Il est désormais possible au pétitionnaire de faire porter sa demande de permis de construire ou d'aménager à la fois sur la construction ou l'aménagement et sur la démolition (C. urb. art. L 451-1 > **323**). Dans un tel cas, le permis de construire ou d'aménager vaut permis de démolir.

Avant la réforme, lorsqu'une opération de construction comportait la démolition de bâtiments préexistants, le pétitionnaire devait commencer par demander un permis de démolir. Il lui appartenait de joindre le récépissé de cette demande au dossier accompagnant sa demande de permis de construire. La délivrance du permis de construire était subordonnée à celle du permis de démolir.

B. Demande de permis de démolir

289 Un arrêté du 6 juin 2007 (modifié le 11 septembre 2007) fixe le **modèle** national des demandes de permis de démolir (C. urb. art. R 453-1 > **323**).

La demande est établie conformément au formulaire Cerfa 13405*01 (C. urb. art. A 451-1 > **323**). Elle doit comporter les éléments suivants (C. urb. art. R 451-1 > **323**) :

- l'identité du ou des demandeurs ;
- en cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur ces constructions ;

- la date approximative à laquelle le ou les bâtiments à démolir ont été construits (cette information n'était pas exigée avant la réforme) ;
- l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions pour déposer une demande de permis (71).

290 Le dossier joint à la demande doit comprendre (C. urb. art. R 451-2 > **323**) :

- un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;
- un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments à démolir et leur insertion dans les lieux environnants.

291 Lorsque le bâtiment est inscrit au titre des **monuments historiques**, le dossier joint à la demande comprend en outre (C. urb. art. R 451-3 > **323** issu du décret 2007-817 du 11 mai 2007) :

- une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée bien que l'intérêt de celui-ci du point de vue de l'histoire ou de l'art ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation ;
- des photographies faisant apparaître l'ensemble des façades et toitures du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures ;
- dans le cas d'une démolition partielle, la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées.

Si le bâtiment est adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre (C. urb. art. R 451-4 > **323** issu du décret 2007-817 du 11 mai 2007) :

- des photographies faisant apparaître l'ensemble des parties extérieures ou intérieures du bâtiment adossées à l'immeuble classé ;
- la description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé.

C. Mise en œuvre du permis de démolir

292 Le titulaire d'un **permis** de démolir, exprès ou tacite, ne peut pas procéder immédiatement à la démolition. Le permis ne devient en effet **exécutoire** qu'au terme d'un délai de 15 jours (C. urb. art. L 424-9 > **323** et R 452-1 > **323**).

Cette disposition tient compte du caractère irréversible d'une opération de démolition. Applicable dans tous les cas, elle est surtout utile quand le permis doit être transmis au préfet (c'est-à-dire quand il a été délivré soit par le maire au nom de la commune, soit par le président d'un Epci délégataire de la compétence communale). Les services préfectoraux pourront exercer efficacement le contrôle de légalité.

Pour les **permis exprès**, le délai de 15 jours court à compter de la date à laquelle les deux formalités suivantes ont été accomplies : la notification du permis au demandeur et sa transmission au préfet. Toutefois, si la transmission au préfet n'est pas requise, la notification au demandeur suffit à déclencher le délai.

Pour les **permis tacites**, le délai de 15 jours court de la date à laquelle le permis est acquis (donc de l'expiration du délai, indiqué dans le récépissé de la demande et éventuellement modifié par la suite, dont l'autorité compétente disposait pour se prononcer).

Le demandeur est mis en mesure de déterminer lui-même la date à laquelle il pourra procéder à la démolition. En effet, le permis doit indiquer les conditions dans lesquelles il devient exécutoire (114). Par ailleurs, si l'obligation de transmission du permis au préfet est applicable, la lettre de notification doit préciser la date à laquelle la transmission a été effectuée (118).

293 Lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support d'une **plaque commémorative**, celle-ci est conservée par le maître d'ouvrage durant les travaux de démolition. A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage doit réinstaller la plaque en un lieu visible de la chaussée (C. urb. art. L 451-3 > **323**).

VII. – LA SÉCURISATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

294 Le souci d'accroître la sécurité juridique des bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme a constitué un des motifs de la réforme. La nécessité de prendre des mesures en ce sens avait été soulignée par le rapport du groupe de travail présidé par M. Pelletier (4).

Le décret du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 a édicté deux dispositions importantes afin d'encadrer davantage le recours des tiers contre les autorisations. Mais le législateur a jugé nécessaire d'aller plus loin et a introduit dans la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL) une série de dispositions relatives aux recours des tiers mais aussi au sort des constructions édifiées en méconnaissance des règles d'urbanisme. Cette loi ratifie l'ordonnance du 8 décembre 2005 en y apportant quelques modifications, notamment l'insertion de la disposition qui enferme le retrait pour illégalité des permis de construire, d'aménager et de démolir dans un délai de 3 mois.

S'agissant du contentieux des décisions d'urbanisme, l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme s'était bornée à transférer à l'article L 600-3 du Code de l'urbanisme les dispositions de l'article L 421-9 relatives aux **demandes de suspension des permis de construire**. Ces dispositions prévoient que si la suspension est demandée par l'Etat, la commune ou l'Epci, le requérant peut demander qu'il soit fait application des 3^e et 4^e alinéas de l'article L 2131-6 du CGCT (suspension subordonnée à la seule existence d'un moyen sérieux, suspension de droit pour une durée d'un mois si elle est demandée dans les 10 jours de la réception du permis par l'autorité requérante). S'agissant des autres requérants, le juge des référés doit statuer dans le délai d'un mois sur la demande de suspension. La seule modification apportée à l'article a consisté à mentionner également le permis d'aménager.

A. Recours des tiers

1. Recours des associations

295 La loi ENL du 13 juillet 2006 a introduit dans le Code de l'urbanisme une disposition aux termes de laquelle : « Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le **dépôt des statuts** de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la **demande du pétitionnaire** » (C. urb. art. L 600-1-1).

Cette disposition importante résulte d'un amendement sénatorial suggéré par l'Association des maires de France. Elle vise à faire échec aux **recours abusifs** d'associations créées à l'occasion d'une opération et qui monnaient ensuite leur désistement. Le Gouvernement s'était opposé à son adoption au motif qu'il « limiterait à l'excès le droit de recours contre les décisions d'urbanisme en ne permettant pas aux citoyens confrontés, sur le plan local, à une décision qui lèse leur intérêt et qui leur paraît illégale de se regrouper pour faire valoir leurs droits devant les tribunaux » (M. Azouz Begag devant le Sénat, séance du 6 avril 2006).

La **disposition** est en effet très **restrictive** car le fait qu'une association se crée pour faire échec à une opération déterminée n'établit pas par lui-même qu'elle exerce un recours abusif ni qu'elle entende exercer un chantage au désistement. Par ailleurs, la jurisprudence ne limite pas le droit des associations d'ester en justice aux associations déclarées ; elle admet qu'une association de fait puisse exercer un recours. Cette approche libérale se trouve remise en cause, s'agissant des recours contre les décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol, par l'article L 600-1-1.

296 Corrélativement, les conditions relatives à la qualité pour agir des associations agréées sont modifiées. Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L 141-1 justifie d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec son objet et ses activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elle bénéficie de l'agrément dès lors que cette décision est intervenue après la date de son agrément (C. envir. art. L 142-1). C'est ce dernier membre de phrase qui a été ajouté par la loi du 13 juillet 2006. Désormais, l'association ne sera recevable à agir que si elle a été agréée avant la date de la décision contestée.

2. Exercice dans le temps des recours des tiers

297 Deux innovations importantes intéressant la recevabilité des recours des tiers contre les autorisations d'urbanisme ont été retenues par le décret du 5 janvier 2007. Visant, conformément aux recommandations du rapport Pelletier, à renforcer la sécurité juridique des titulaires d'autorisations, elles concernent toutes deux l'exercice dans le temps des recours (C. urb. art. R 600-2 et R 600-3). Elles valent aussi bien pour les permis (de construire, d'aménager ou de démolir) que pour les décisions de non-opposition à une déclaration préalable. Elles s'appliqueront aux actions introduites à compter du 1^{er} octobre 2007 (Décret 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 26, 3 > **318**). La recevabilité des actions déjà engagées à cette date continuera donc d'être appréciée au regard des dispositions antérieures.

Point de départ du délai de recours des tiers

298 Avant la réforme, le délai de recours contre une autorisation d'urbanisme courait à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : le premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain et le premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage en mairie (C. urb. art. R 490-7 ancien).

Désormais, l'**affichage sur le terrain** suffit pour déclencher le délai de recours contentieux des tiers à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir (C. urb. art. R 600-2 > **323**).

L'**affichage en mairie** n'a pas été supprimé (C. urb. art. R 424-15, al. 3 > **323**) mais l'accomplissement de cette mesure de publicité n'est plus une condition du déclenchement du délai ouvert aux tiers pour déférer l'autorisation devant le tribunal administratif. Une éventuelle négligence du maire n'aura donc pas pour conséquence de maintenir le titulaire de l'autorisation dans l'insécurité juridique. Le titulaire est toujours en mesure de faire courir le délai de recours contre l'autorisation, qu'elle soit expresse ou tacite. Désormais, seul compte l'affichage sur le terrain, le délai courant toujours à compter du premier jour sous réserve que l'affichage ait été maintenu pendant 2 mois.

299 Pour déclencher le délai, l'affichage sur le terrain doit être visible de l'extérieur et comporter diverses **mentions**, notamment celle du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable (139). Le contenu et les formes de l'affichage sont fixés par arrêté (C. urb. art. R 424-15, al. 4 > **323**).

Innovation majeure, l'affichage doit mentionner l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable (C. urb. art. R 424-15, al. 2 > **323** et A 424-17 > **323**). Cette mention n'était pas exigée avant la réforme. Son omission ne devrait pas empêcher le délai de courir mais on peut penser qu'elle aura pour conséquence qu'un recours n'ayant pas été notifié ne pourra pas être rejeté comme irrecevable (303).

300 L'affichage doit être effectué dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier (C. urb. art. R 424-15, al. 1 > **323**). Toutefois, pour que le délai de recours des tiers soit déclenché, il suffit que l'affichage soit effectué (même tardivement) et qu'il soit maintenu pendant une période continue de 2 mois. Si cette condition est remplie, le délai de recours qui est de 2 mois aura couru à compter du premier jour d'affichage.

Irrecevabilité des recours présentés plus d'un an après l'achèvement des travaux

301 La seconde innovation, qui reprend une des principales propositions du rapport Pelletier, tient compte des difficultés que le titulaire de l'autorisation peut éprouver pour apporter la preuve d'un affichage sur le terrain pendant une période continue de 2 mois. Le risque existait donc qu'un recours présenté longtemps après la délivrance du permis et la réalisation des travaux soit regardé comme recevable.

Cette situation n'était pas satisfaisante car à supposer que les voisins du terrain d'assiette n'aient pas eu connaissance du permis par son affichage sur le terrain, ils n'ont normalement pas manqué de se rendre compte que des travaux étaient effectués. Ils ont ainsi été mis à même de s'enquérir du permis qui les avait autorisés.

302 Le remède a consisté à mettre fin aux possibilités de recours un an après l'achèvement des travaux : aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement (C. urb. art. R 600-3 > **323**). Compte tenu de ce texte, le tiers qui agira plus d'un an après le dépôt de la déclara-

ration d'achèvement devra apporter des éléments établissant que cette déclaration a été déposée à une date où, en réalité, les travaux se poursuivaient. Si la preuve est convaincante, le juge devra se prononcer, au vu du dossier, sur la date réelle de l'achèvement pour vérifier si le recours a été présenté dans le délai d'un an.

3. Notification des recours

303 L'auteur d'un recours administratif ou contentieux contre certaines décisions d'urbanisme est tenu de notifier ce recours à l'auteur et au bénéficiaire de l'acte attaqué. La notification doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours. Cette obligation concerne également le préfet lorsqu'il exerce un déferé.

A défaut d'une notification dans le délai, le recours contentieux sera irrecevable et le recours administratif n'interrompra pas le délai de recours.

Les appels et les pourvois en cassation contre les jugements et arrêts concernant des décisions d'urbanisme doivent être notifiés dans les mêmes conditions, également à peine d'irrecevabilité. La jurisprudence a précisé que cette règle ne concerne que les appels et pourvois des tiers qui poursuivent l'annulation de la décision d'urbanisme ; elle ne vaut pas pour l'auteur ou le bénéficiaire de la décision qui cherche à la faire revivre à la suite d'une annulation.

Ces règles ne sont pas nouvelles : elles remontent à la loi du 9 février 1994. La réforme a toutefois modifié le **champ d'application de cette obligation** de notification des recours. Jusqu'à présent étaient concernés les recours exercés « à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent Code ». Sont désormais visés les recours « à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir » (C. urb. art. R 600-1 > **323**). L'obligation de notification ne s'applique donc plus aux recours contre les documents d'urbanisme et les décisions individuelles concernées sont définies plus clairement.

Ces dispositions nouvelles s'appliqueront aux actions introduites à compter du 1^{er} octobre 2007 (Décret 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 26, 3 > **318**). La recevabilité des actions déjà engagées à cette date continuera donc d'être appréciée au regard des dispositions antérieures.

304 Dès lors qu'un recours contentieux doit à peine d'irrecevabilité, être notifié dans les 15 jours au bénéficiaire de l'autorisation, et qu'un recours administratif ne peut interrompre le délai de recours contentieux que s'il a été notifié dans le même délai, il est normalement possible, 2 mois et 15 jours après le début de l'affichage, de considérer que l'**autorisation** est devenue **définitive** en l'absence de notification d'un recours. Il faut cependant ajouter quelques jours pour tenir compte du fait que la notification est réputée accomplie à la date d'envoi et non à la date de réception de la lettre recommandée qui la contient (C. urb. art. R 600-1, dern. al. > **323**). Si l'autorisation est illégale, elle peut encore faire l'objet d'un retrait par l'administration (133).

4. Annulation partielle des autorisations

305 La loi ENL du 13 juillet 2006 permet expressément au juge administratif de n'annuler que partiellement les autorisations d'urbanisme.

Lors des débats parlementaires, il a été fait état de la jurisprudence sur l'**indivisibilité du permis** de construire. En réalité cette règle est surtout opposée au bénéficiaire du permis qui demande qu'il soit annulé en tant seulement qu'il lui impose certaines prescriptions. Ces conclusions sont rejetées comme irrecevables en raison de l'indivisibilité entre le permis et les conditions dont il est assorti (CE 20 novembre 1981 n° 22024, Raginia : Lebon T. p. 859). Seules les **dispositions financières** sont regardées comme divisibles et peuvent donc être attaquées utilement par le bénéficiaire du permis (CE sect. 13 novembre 1981 n° 16504, Plunian : Lebon p. 413). En revanche, la jurisprudence n'excluait pas qu'un permis fasse l'objet, sur le recours d'un tiers, d'une annulation partielle. Par exemple, un permis autorisant la **création de plusieurs bâtiments** pouvait n'être annulé qu'en tant qu'il concernait un bâtiment, si cette partie du projet était seule contraire aux règles d'urbanisme (CE 2 février 1979 n° 5808, Cts Senecal : Lebon p. 40).

Désormais, cette possibilité est consacrée par la loi. Le juge administratif peut annuler partiellement une autorisation d'urbanisme lorsque seule une partie du projet de construction ou d'aménagement objet de l'autorisation est illégale. Dans une telle situation, sur demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif sera délivré tenant compte de la décision juridictionnelle (C. urb. art. L 600-5 > **323**).

Ces dispositions devraient conduire les juridictions à s'interroger davantage que sur le passé sur le périmètre de l'annulation, compte tenu des moyens d'annulation retenus.

B. Action en démolition et action en dommages-intérêts contre le constructeur

1. Action des tiers lésés

- 306** Dans sa rédaction antérieure à la loi ENL du 13 juillet 2006, l'article L 480-13 du Code de l'urbanisme prévoyait que : « Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par 5 ans après l'achèvement des travaux ».

Pour l'application de ces dispositions, la jurisprudence avait considéré que l'**action en responsabilité civile** devait normalement déboucher sur une réparation en nature (mise en conformité ou démolition de la construction). C'est seulement en cas d'impossibilité de procéder à une réparation en nature (ou si la réglementation méconnue avait été modifiée, rendant possible, en cas de démolition, une reconstruction à l'identique) qu'il y avait lieu de recourir à une réparation en espèces (Cass. 3^e civ. 7 juin 1979 : Bull. civ. III n° 124 ; Cass. 3^e civ. 18 février 1981 : Bull. civ. III n° 38 ; Cass. 3^e civ. 30 septembre 1998 n° 1402 : Bull. civ. III n° 185 ; Cass. 3^e civ. 16 mai 1977 : Bull. civ. III n° 212).

Dans tous les cas, si le permis n'avait pas été annulé par le juge administratif, le juge judiciaire devait – dès lors du moins que la contestation lui paraissait sérieuse – surseoir à statuer jusqu'à ce que la juridiction administrative se fût prononcée sur la question, présentant un caractère préjudiciel, de la légalité du permis de construire.

- 307** La nouvelle rédaction de l'article L 480-13 > **323** distingue nettement l'action en démolition et l'action en responsabilité civile, cette dernière tendant à l'octroi de dommages et intérêts. Cette distinction a eu pour objet de permettre de moduler l'exigence d'une décision de la juridiction administrative : une déclaration d'illégalité demeure suffisante pour l'action en dommages et intérêts mais l'action en démolition n'est désormais ouverte qu'à la suite d'une annulation du permis.

Par ailleurs, le délai dans lequel l'action peut être engagée (délai de prescription) a, dans les deux hypothèses, été ramené de 5 ans à 2 ans.

Action en démolition

- 308** Les **conditions de l'action** en démolition sont modifiées. Le propriétaire d'une construction ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de 2 ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative (C. urb. art. L 480-13, a > **323**).

C'est donc seulement si le permis, attaqué dans le délai du recours contentieux, a fait l'objet d'une annulation que la démolition pourra être ordonnée par le juge judiciaire en raison d'une violation des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique. Il faut souligner que ces dispositions ne concernent nullement l'action en démolition d'une construction édifiée en violation du droit de propriété ou d'une servitude de droit privé.

L'exigence d'un jugement annulant le permis implique que le juge judiciaire saisi d'une action en démolition n'aura plus normalement à surseoir à statuer en posant une question préjudicielle.

- 309** Le **délai** de 2 ans dans lequel l'**action** en démolition est enfermé court de la date de la décision devenue définitive de la juridiction administrative. Cette formulation n'est pas d'une parfaite clarté. Apparemment, il faut tenir compte de la date du prononcé de la décision et non de celle de sa notification au tiers qui a attaqué le permis. Mais de quelle décision s'agit-il ? La question se posera, par exemple, si l'annulation a été prononcée par un jugement du tribunal administratif confirmé par un arrêt d'une cour administrative d'appel ayant lui-même fait l'objet d'un pourvoi en cassation rejeté par le Conseil d'Etat. La rédaction retenue semble impliquer que le délai ne courra pas à compter de la date de la décision du Conseil d'Etat

mais à compter de celle de l'arrêt de la cour administrative d'appel qui peut être regardé comme la décision « devenue définitive » ayant prononcé l'annulation. En toute rigueur, on pourrait même considérer que cette décision est celle du tribunal administratif. La jurisprudence devra éclaircir ce point.

Action indemnitaire

- 310** Les **conditions de l'action** indemnitaire sont moins restrictives. Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard 2 ans après l'achèvement des travaux (C. urb. art. L 480-13, b > **323**).

Comme celles qui concernent l'action en démolition, ces dispositions valent dans le cas où la construction a été réalisée conformément à un permis de construire et où l'action est fondée sur la méconnaissance de règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique.

Le fait que le permis n'ait pas été attaqué dans le délai de recours contentieux et n'ait donc pas été annulé ne fait pas obstacle à la condamnation du constructeur à verser des dommages et intérêts aux tiers lésés. Il y a alors lieu à une question préjudicielle, dès lors du moins que la contestation est sérieuse.

Le **délai** de 2 ans court de l'achèvement des travaux. Selon toute apparence, cette date devrait être déterminée en fonction de la date de dépôt de la déclaration des travaux (170), à moins qu'il ne soit établi qu'elle ne coïncide pas avec la date réelle d'achèvement.

Dispositions transitoires

- 311** Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant le 16 juillet 2006, date de publication de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime (C. urb. art. L 480-13, dern. al. > **323**). Pour les travaux achevés avant la loi ENL, la prescription de l'action en démolition ou en dommages-intérêts ne sera donc acquise que 5 ans après l'achèvement. La question de l'application dans le temps des règles de fond (annulation du permis ou simple déclaration d'illégalité) n'a pas été expressément réglée.

2. Action en démolition du préfet ayant obtenu l'annulation du permis de construire

- 312** Par le passé, le préfet qui avait déféré un permis de construire au tribunal administratif dans le cadre du contrôle de légalité et obtenu son annulation ne pouvait pas exercer l'action en démolition, faute d'avoir la qualité de tiers lésé. Le rapport Pelletier proposait de remédier à cette situation.

Le législateur a donné suite à cette recommandation. Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déféré préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'État dans le département peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L 480-13 (C. urb. art. L 600-6 > **323**).

L'action en démolition n'est donc ouverte que si la construction ne peut, eu égard au motif retenu par le tribunal pour annuler le permis, faire l'objet d'une régularisation. Par ailleurs, le préfet devra saisir le juge judiciaire dans le délai de 2 ans suivant « la décision devenue définitive de la juridiction administrative » (309).

C. Régularisation des constructions achevées depuis plus de 10 ans

- 313** Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de 10 ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Cette règle, introduite par la loi ENL du 13 juillet 2006, ne s'applique pas dans les cas suivants (C. urb. art. L 111-12 > **323**) :

- construction de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

- construction visée par une action en démolition engagée dans les conditions prévues par l'article L 480-13 (306) ;
- construction située dans un site classé ou un parc naturel ;
- construction située sur le domaine public ;
- construction réalisée sans permis ;
- construction située dans une zone de danger d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

314 En édictant ces dispositions, le législateur a repris une proposition du rapport Pelletier, qui recommandait d'instituer une sorte de **prescription administrative**, s'ajoutant à la prescription de l'action pénale et à celle de l'action civile. L'idée était que, passé un certain délai, toute construction serait réputée régulière, sous réserve de certaines exceptions. L'objectif était de ne pas paralyser les travaux de modification de ces constructions.

Il faut toutefois souligner que le groupe de travail n'avait pas proposé de faire figurer parmi ces **exceptions** les constructions réalisées sans permis. Il envisageait surtout d'écarter la prescription dans le cas des constructions dangereuses ou ayant donné lieu à une décision de justice ordonnant leur démolition. L'exception pour les constructions réalisées sans permis qui figure dans la loi modifie quelque peu la portée de la mesure. Le groupe de travail avait souligné les inconvénients de la jurisprudence selon laquelle le propriétaire d'une **construction édifiée sans permis** doit, s'il envisage d'y apporter des modifications, déposer une demande de permis portant à la fois sur la partie réalisée irrégulièrement et sur les modifications envisagées (CE 9 mars 1984 n° 41314, Macé : Lebon T. p 775 ; CE 9 juillet 1986 n° 51172, Thalamy : Lebon p. 201). L'article L 111-12 ne s'appliquera pas dans ce cas de figure.

315 Jusqu'à présent, la jurisprudence est fixée en ce sens que lorsqu'une **construction édifiée conformément à un permis de construire** ne respecte pas les règles d'urbanisme (soit que le permis ait méconnu ces règles, soit qu'elles aient évolué depuis sa délivrance), des travaux modificatifs ne peuvent être autorisés – sauf dispositions spéciales du plan local d'urbanisme – que s'ils rendent la construction plus conforme aux dispositions méconnues ou sont étrangers à ces dispositions (CE sect. 27 mai 1988 n° 79530, Sekler : JCP éd. G 1990 II n° 21414, note Maublanc). Cette solution devra être réexaminée à la lumière des dispositions de l'article L 111-12. Il n'est pas évident qu'il implique la possibilité de réaliser sur une construction existante contrevenant aux règles d'urbanisme des travaux qui auraient pour effet d'aggraver cette méconnaissance.

Textes

316 Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005

Art. 41 La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} octobre 2007.

317 Décret 2006-1220 du 4 octobre 2006

Art. 1 L'arrêté accordant un permis de construire délivré à titre précaire en application de l'article L 433-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 susvisée comporte nécessairement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

- ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-1 à L 313-15 du Code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et suivants du Code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le Code du patrimoine ou dans une zone de protection du patri-

moine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine.

Art. 2 L'article 15 de l'ordonnance du 8 décembre 2005 susvisée, en tant qu'il remplace les articles L 423-1 à L 423-5 anciens par les articles L 433-1 à L 433-7 nouveaux du Code de l'urbanisme, et le présent décret entreront en vigueur le premier jour du mois suivant la publication du présent décret au Journal officiel de la République française.

Pour l'application des dispositions de l'article L 433-1 nouveau du Code de l'urbanisme, et jusqu'à la complète entrée en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance du 8 décembre 2005 précitée, le renvoi aux chapitres II à IV du titre II du livre IV nouveaux du Code de l'urbanisme s'entend comme désignant les règles de compétence, de forme et de procédure fixées au chapitre I^{er} du titre II du livre IV anciens du même Code.

318 Décret 2007-18 du 5 janvier 2007

Art. 13 Sont abrogés :

Le chapitre VI du titre I^{er} du livre II du Code de l'urbanisme ;

Les chapitres V et VI du titre I^{er} du livre III du Code de l'urbanisme ;

Le chapitre I^{er}, la section I du chapitre II et le chapitre III du titre III du livre III du Code de l'urbanisme ;

Le titre IX du livre IV du Code de l'urbanisme ;

Les articles R 480-1 et R 480-2 du Code de l'urbanisme ;

Le décret n° 2006-1220 du 4 octobre 2006 relatif aux permis délivrés à titre précaire

Art. 26 L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et le présent décret entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2007 sous réserve des dispositions suivantes :

1. (*abrogé*).

2. L'article R 442-25 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 9, entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

3. Les articles R 600-1 à R 600-3 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de l'article 12, sont

applicables aux actions introduites à compter du 1^{er} octobre 2007.

4. Le I et le II de l'article 16 ainsi que l'article 24 entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2007. Les articles R 111-21 et R 111-21-1 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette date.

Pour l'application du troisième alinéa de l'article R 111-21 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'article 16 du présent décret, l'attestation à produire en complément de l'engagement d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable peut être établie, entre le 1^{er} janvier et le 30 octobre 2007, par un technicien qualifié au lieu d'une personne répondant aux conditions de l'article L 271-6 du même Code.

Les demandes de permis de construire et d'autorisations prévues par le Code de l'urbanisme déposées avant le 1^{er} octobre 2007 demeurent soumises aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur dépôt.

Les dispositions relatives au contrôle de la conformité des travaux prévues par le titre VI du livre IV du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, sont applicables aux constructions achevées à compter du 1^{er} octobre 2007.

319 Code de commerce

Art. L 752-18 Avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision en appel de la commission nationale, le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation entreprise et aucune

nouvelle demande ne peut être déposée pour le même terrain d'assiette auprès de la commission départementale d'équipement commercial.

320 Code de l'environnement

Art. R 125-15 L'autorité compétente mentionnée aux articles L 422-1 à L 422-3 du Code de l'urbanisme fixe pour chaque terrain de camping et de stationnement des caravanes les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains situés dans les zones visées à

l'article R 443-9 du Code de l'urbanisme et le délai dans lequel elles devront être réalisées, après consultation du propriétaire et de l'exploitant et après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et de la commission départementale de l'action touristique.

321 Code forestier

Art. L 311-5 Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre I^{er} du livre V du Code de l'environnement, nécessite également l'obten-

tion de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

322 Code général des collectivités territoriales

Art. L 2131-1 Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature.

Le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de ces actes.

Cette transmission peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans l'arrondissement peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes.

323 Code de l'urbanisme

Art. L 111-4 Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Art. L 111-12 Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente

b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L 480-13 ;

c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L 341-2 et suivants du Code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L 331-1 et suivants du même Code ;

d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

f) Dans les zones visées au 1^o du II de l'article L 562-1 du Code de l'environnement.

Art. L 410-1 Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et

participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L 422-1 du présent Code

Art. L 421-1 Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Art. L 421-2 Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Art. L 421-3 Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Art. L 421-4 Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Art. L 421-5 Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L 421-1 à L 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent Code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Art. L 421-6 Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux 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 et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Art. L 421-7 Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L 421-6 ne sont pas réunies.

Art. L 421-8 A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent Code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L 421-6.

Art. L 422-1 L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ; lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, ce transfert est définitif ;
- b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes.

Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi que les déclarations préalables sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.

Art. L 422-2 Par exception aux dispositions du a de l'article L 422-1, l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur :

- a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;
- b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;
- c) Les travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L 121-2 ;
- d) Les opérations ayant fait l'objet d'une convention prise 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 prévu au même article ;
- e) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital.

Lorsque la décision est prise par le préfet, celui-ci recueille l'avis du maire ou du président de l'établisse-

ment public de coopération intercommunale compétent.

Art. L 422-3 Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer la compétence prévue au a de l'article L 422-1 qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement.

La délégation de compétence doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

Le maire adresse au président de l'établissement public son avis sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration préalable.

Art. L 422-4 L'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis ou sur les déclarations préalables recueille l'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes, notamment dans les cas prévus au chapitre V du titre II du présent livre.

Art. L 422-5 Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé :

- a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L 111-7 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.

Art. L 422-6 En cas d'annulation par voie juridictionnelle ou d'abrogation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation.

Art. L 422-7 Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision.

Art. L 422-8 Lorsque la commune comprend moins de 10000 habitants ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent groupe des communes dont la population totale est inférieure à 20000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public compétent peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique de celles des demandes de permis ou des déclarations préalables qui lui paraissent justifier l'assistance technique de ces services. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions

nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.

En outre, une assistance juridique et technique ponctuelle peut être gratuitement apportée par les services déconcentrés de l'Etat, pour l'instruction des demandes de permis, à toutes les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Art. L 424-2 Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction.

Un décret en Conseil d'Etat précise les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis.

Art. L 424-3 Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée.

Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

Art. L 424-4 Lorsque la décision autorise un projet soumis à étude d'impact, elle est accompagnée d'un document comportant les informations prévues à l'article L 122-1 du Code de l'environnement.

Art. L 424-5 La décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Art. L 424-6 Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Art. L 424-7 Lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le permis est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'un arrêté, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Art. L 424-8 Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.

Art. L 424-9 Par dérogation aux dispositions des articles L 424-7 et L 424-8, la décision de non-opposition à la déclaration prévue à l'article L 130-1 ainsi que le permis de démolir ne sont exécutoires qu'à l'issue d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

Art. L 425-1 Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L 421-1 à L 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le Code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable

tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.

Art. L 425-2 Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 122-1 du Code de la construction et de l'habitation, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Art. L 425-3 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 des 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.

Art. L 425-5 Lorsque le projet porte sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article L 621-9 du Code du patrimoine dispense de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de déclaration préalable dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire.

Art. L 425-6 Conformément à l'article L 311-5 du Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du même Code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Art. L 425-7 Conformément aux articles L 720-5 et L 720-10 du Code de commerce, lorsque le permis de construire porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, le permis ne peut être accordé avant l'expiration du délai de recours relatif à cette autorisation et, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale.

Art. L 425-8 Conformément au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, lorsque le permis de construire porte sur un projet soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique, le permis ne peut être accordé avant l'expiration du délai de recours relatif à cette autorisation et, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale.

Art. L 425-9 Lorsque le projet porte sur des travaux ayant pour objet un changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, soumis à autorisation préalable en application de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à cet article.

Art. L 425-10 Lorsque le projet porte sur une installation soumise à autorisation en vertu de l'article L 512-2 du Code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la clôture de l'enquête publique.

Art. L 425-11 Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

Art. L 425-12 Lorsque le projet porte sur une installation nucléaire de base soumise à une autorisation de création en vertu du I ou à une nouvelle autorisation en vertu du 3° du II de l'article 29 de la loi n° 2006-686 du 13 juin 2006 relative à la transparence et à la sécurité en matière nucléaire, les travaux ne peuvent être exécutés avant la clôture de l'enquête publique préalable à cette autorisation.

Art. L 431-1 Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Art. L 431-2 Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Art. L 431-3 Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L 431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur. Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.

Art. L 432-1 Lorsqu'une construction est destinée à être périodiquement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée.

Un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation.

Art. L 432-2 Le permis de construire devient caduc :

- Si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation ;
- A l'issue d'un délai qu'il fixe et qui ne peut excéder cinq ans.

Les taxes et participations d'urbanisme ne sont pas exigibles si, au terme du délai prévu par le b ci-dessus, le permis est renouvelé.

Art. L 433-1 Une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L 421-5 et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L 421-6 peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Dans ce cas, le permis de construire est soumis à l'ensemble des conditions prévues par les chapitres II à IV du titre II du présent livre.

Art. L 433-2 L'arrêté accordant le permis de construire prescrit l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux.

Il peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. Un décret en Conseil d'Etat précise les secteurs protégés dans lesquels la fixation d'un délai est obligatoire.

Art. L 433-3 Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) A la date fixée par le permis ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

Art. L 433-4 Si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée.

Art. L 433-5 En cas d'acquisition du terrain d'assiette par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions édifiées sur le fondement d'un permis de construire délivré à titre précaire, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du permis ou son ayant droit avant le transfert de propriété.

Art. L 433-6 Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application du présent chapitre ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'est engagé, lors de la demande de permis de construire, à supprimer dans les mêmes conditions.

Art. L 433-7 A peine de nullité, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis délivré à titre précaire en application des dispositions du présent chapitre doit mentionner ce caractère précaire.

Art. L 441-1 Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition.

Art. L 441-2 Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction.

Dans ce cas, la demande de permis d'aménager ne peut être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte lorsque le projet de construction n'entre pas dans le champ des dérogations prévues par l'article L 431-3.

Art. L 441-3 Dans les cas prévus aux articles L 441-1 et L 441-2, le permis d'aménager autorise la réalisation des constructions ou des démolitions.

Art. L 442-1 Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Art. L 442-2 Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Art. L 442-3 Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Art. L 442-4 Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager.

Art. L 442-5 Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le permis a été ou non délivré ou si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition.

Art. L 442-6 Toute publicité postérieure à l'intervention du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable doit faire connaître la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie.

Elle ne doit comporter aucune indication qui ne serait pas conforme aux prescriptions dont la décision a, le cas échéant, été assortie ou qui serait susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots.

Art. L 442-7 Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de

location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

Art. L 442-8 A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués au déposant dans un délai de trois mois, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

Art. L 442-9 Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L 111-5-4.

Art. L 442-10 Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Art. L 442-11 Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. L 442-12 Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L 442-10 et L 442-11 pour l'application de ces articles.

Art. L 442-13 La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents.

Art. L 442-14 Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

Art. L 443-1 La création d'un terrain de camping d'une capacité d'accueil supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat est soumise à permis d'aménager.

Il en est de même de la création d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs.

Art. L 443-2 Dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible définies par l'autorité administrative, la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs permettant d'assurer l'information, l'alerte et l'évacuation des occupants peuvent à tout moment être prescrites par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager les terrains de camping, après consultation du propriétaire et de l'exploitant et après avis de l'autorité administrative, afin de permettre d'assurer la sécurité des occupants de ces terrains. L'autorité compétente fixe le délai dans lequel ces prescriptions doivent être réalisées.

Ces prescriptions doivent être compatibles avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application du chapitre II du titre VI du livre V du Code de l'environnement.

Art. L 443-3 Si, à l'issue du délai imparti, les prescriptions n'ont pas été exécutées, l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager peut ordonner la fermeture du terrain et l'évacuation des occupants jusqu'à exécution des prescriptions.

En cas de carence de l'autorité compétente, le préfet se substitue à elle après mise en demeure restée sans effet.

Art. L 444-1 L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des zones constructibles.

Art. L 451-1 Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

Art. L 451-2 Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Art. L 451-3 Lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support d'une plaque commémorative, celle-ci est conservée par le maître d'ouvrage durant les travaux de démolition.

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage la réinstalle en un lieu visible de la chaussée.

Art. L 461-1 Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L 422-1 à L 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Art. L 462-1 A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.

Art. L 462-2 L'autorité compétente mentionnée aux articles L 422-1 à L 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.

Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux.

Art. L 480-13 Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

a) Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

b) Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime.

Art. L 600-5 Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation.

L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive.

Art. L 600-6 Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'Etat dans le département peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L 480-13.

Art. R 130-2 En application de l'article L 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

Art. R 142-1-1 Sont soumis au versement de la taxe départementale des espaces naturels sensibles, en application du quatorzième alinéa de l'article L 142-2, les aménagements mentionnés aux h, i, j et k de l'article R 421-19, au troisième alinéa de l'article R 421-20 et au f de l'article R 421-23.

Art. R 332-26 La détermination de l'assiette et la liquidation des impositions dont la délivrance du permis ou la non-opposition à une déclaration préalable constitue le fait générateur peuvent être confiées, sur sa demande ou avec son accord, à l'autorité compétente pour prendre la décision, lorsqu'elle est autre que l'Etat, par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme.

Cette autorité est substituée au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, pour exercer cette mission au nom de l'Etat.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise le cas échéant les modalités techniques d'application du présent article.

Art. R 332-27 Lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article R 332-26, le préfet communique le dossier qui lui a été transmis dans les conditions prévues à l'article L 424-7 au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans les délais permettant à celui-ci de déterminer l'assiette et de liquider les impositions dont la délivrance du permis ou la non-opposition à une déclaration préalable constitue le fait générateur.

Le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, reçoit, s'il y a lieu, à sa demande, tous dossiers transmis dans les conditions prévues à l'article L 424-7, lorsqu'il est saisi d'une réclamation relative aux impositions dont la délivrance du permis ou la non-opposition à une déclaration préalable constitue le fait générateur.

Art. R 410-3 Le dossier de la demande de certificat d'urbanisme est adressé au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.

Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Dans les cas prévus au b de l'article L 410-1, les exemplaires du dossier de demande font l'objet des transmissions prévues aux articles R 423-7 à R 423-13.

Art. R 410-9 Dans le cas prévu au a de l'article L 410-1, le délai d'instruction est d'un mois à compter de la réception en mairie de la demande.

Art. R 410-10 Dans le cas prévu au b de l'article L 410-1, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception en mairie de la demande.

L'autorité compétente recueille l'avis des collectivités, établissements publics et services gestionnaires des réseaux mentionnés à l'article L 111-4 ainsi que les avis prévus par les articles R 423-52 et R 423-53.

Ces avis sont réputés favorables s'ils n'ont pas été émis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis.

Art. R 410-12 A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R 410-9 et R 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

Art. R 410-13 Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Art. R 410-14 Dans les cas prévus au b de l'article L 410-1, lorsque la décision indique que le terrain ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, ou lorsqu'elle est assortie de prescriptions, elle doit être motivée.

Art. R 410-16 Le certificat d'urbanisme est notifié au demandeur. Dans le cas précisé à l'article R 423-48, il peut être adressé par courrier électronique.

Art. R 410-17 Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, 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.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3.

Art. R 410-18 Le certificat d'urbanisme précise les conditions dans lesquelles il devient exécutoire.

Art. R 410-19 Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Art. R 410-20 Lorsque le certificat d'urbanisme est délivré au nom d'un établissement public de coopération intercommunale, copie en est adressée au maire de la commune.

Art. R 421-2 Sont dispensés de toute formalité au titre du présent Code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Art. R 421-3 Sont dispensés de toute formalité au titre du présent Code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Art. R 421-4 Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent Code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Art. R 421-5 Sont dispensées de toute formalité au titre du présent Code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;

b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Art. R 421-6 Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée, d'un an, mentionnée au d de l'article R 421-5 est limitée à trois mois.

Art. R 421-7 Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Art. R 421-8 Sont dispensés de toute formalité au titre du présent Code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;

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

c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;

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

Art. R 421-9 En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R 111-32, dont la surface hors œuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Art. R 421-10 Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Art. R 421-11 Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-4 du Code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L 331-2 du même Code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors œuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;

b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Art. R 421-12 Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du Code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 ;

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

Art. R 421-13 Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R 421-14 à R 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;

b) Des travaux mentionnés à l'article R 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R 421-17.

Art. R 421-14 Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;

b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R 123-9 ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

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

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Art. R 421-15 Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Art. R 421-16 Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de répara-

tions ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R 421-8.

Art. R 421-17 Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R 421-14 à R 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

Art. R 421-19 Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

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 réaména-

gement 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.

Art. R 421-20 Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R 421-19, quelle que soit leur importance ;

- 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 portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- la création d'un espace public

Art. R 421-21 Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Art. R 421-22 Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Art. R 421-23 Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

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

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre I^{er} du Code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

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

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) 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 cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n^o 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Art. R 421-24 Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Art. R 421-25 Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Art. R 421-27 Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Art. R 421-28 Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-1 à L 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du Code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Art. R 421-29 Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du Code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Art. R 422-1 Lorsque la décision est prise au nom de l'Etat, elle émane du maire, sauf dans les cas mentionnés à l'article R 422-2 où elle émane du préfet.

Art. R 422-2 Le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable dans les communes visées au b de l'article L 422-1 et dans les cas prévus par l'article L 422-2 dans les hypothèses suivantes :

- a) Pour les projets réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, de la collectivité de Corse, du département, de leurs établissements publics ou de leurs concessionnaires, ainsi que pour le compte d'un Etat étranger ou d'une organisation internationale ;
- b) Pour les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie lorsque cette énergie n'est pas destinée, principalement, à une utilisation directe par le demandeur ;
- c) Pour les installations nucléaires de base ;

d) Pour les 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 ;

e) En cas de désaccord entre le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction mentionné à l'article R 423-16.

Le préfet peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction ou à ses subordonnés, sauf dans le cas prévu au e ci-dessus.

Art. R 422-3 La délégation à un établissement public de coopération intercommunale prévue à l'article L 422-3 porte sur l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Art. R 422-4 Si la confirmation de la délégation mentionnée à l'article L 422-3 n'est pas intervenue dans les six mois qui suivent le renouvellement du conseil municipal ou l'élection du nouveau président de l'établissement public, la commune redevient, à compter de cette date, l'autorité compétente.

Art. R 422-5 Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide, en application de l'article L 422-8, de confier aux services de l'Etat l'instruction de tout ou partie des déclarations préalables ou des demandes de permis, une convention précise les conditions et délais de transmission et d'instruction des dossiers, les obligations réciproques des parties en matière de classement, d'archivage des dossiers et d'établissement des statistiques.

Art. R 423-1 Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
- c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. R 423-2 La demande ou la déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- a) En deux exemplaires pour les déclarations préalables ;
- b) En quatre exemplaires pour les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir.

Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.

Deux exemplaires supplémentaires du dossier doivent être fournis lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L 331-2 du Code de l'environnement.

Les arrêtés prévus par les articles R 434-1, R 444-1 et R 453-1 peuvent prévoir que certaines pièces doivent être en outre fournies en un nombre plus important d'exemplaires.

Art. R 423-3 Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande ou à la déclaration et en délivre un récépissé dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. R 423-4 Le récépissé précise le numéro d'enregistrement et la date à laquelle un permis tacite doit intervenir, en application du premier alinéa de l'article L 424-2, ou, dans le cas d'une déclaration préalable, la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris.

Art. R 423-5 Le récépissé précise également que l'autorité compétente peut, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier :

- a) Notifier au demandeur que le dossier est incomplet ;
- b) Notifier au demandeur un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas prévus aux articles R 423-24 à R 423-33.

Le récépissé indique également que le demandeur sera informé dans le même délai si son projet se trouve dans une des situations énumérées aux articles R 424-2 et R 424-3, où un permis tacite ne peut pas être acquis ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France.

Art. R 423-6 Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande ou de la déclaration et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis ou de déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet, dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. R 423-14 Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, l'instruction est faite au nom et sous l'autorité du maire ou du président de l'établissement public.

Art. R 423-15 Dans le cas prévu à l'article précédent, l'autorité compétente peut charger des actes d'instruction :

- a) Les services de la commune ;
- b) Les services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités ;
- c) Une agence départementale créée en application de l'article L 5511-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- d) Les services de l'Etat, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale remplit les conditions fixées à l'article L 422-8.

Art. R 423-16 Lorsque la décision doit être prise au nom de l'Etat, l'instruction est effectuée :

- a) Par le service de l'Etat dans le département chargé des forêts pour les déclarations préalables portant exclusivement sur une coupe ou abattage d'arbres ;
- b) Par le service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme pour les autres déclarations préalables ou demandes de permis.

Art. R 423-19 Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.

Art. R 423-20 Par dérogation aux dispositions de l'article R 423-19, lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables quand l'enquête publique porte sur un défrichement.

Art. R 423-21 Par dérogation aux dispositions de l'article R 423-19, lorsque la demande porte sur un projet soumis à enquête publique en application de l'article L 752-5 du Code de commerce, le délai d'instruction du dossier complet part du jour de la réception par le préfet du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Art. R 423-22 Pour l'application de la présente section, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les articles R 423-38 et R 423-41.

Art. R 423-23 Le délai d'instruction de droit commun est de :

- a) Un mois pour les déclarations préalables ;
- b) Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du Code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ;
- c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Art. R 423-24 Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R 423-23 est majoré d'un mois lorsque le projet est soumis, dans les conditions mentionnées au chapitre V, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le Code de l'urbanisme ou lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Art. R 423-25 Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R 423-23 est majoré de deux mois lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale. Il en est de même lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du quatrième alinéa de l'article L 111-3 du Code rural

Cette majoration de délai n'est pas cumulable avec celle prévue par l'article R 423-24.

Art. R 423-26 Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-5 du Code de l'environnement ou dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L 331-2 du Code de l'environnement, le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R 423-23 est porté à :

- a) Cinq mois si les travaux prévus figurent sur la liste des travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale prévue par le I de l'article L 331-4 du Code de

l'environnement arrêtée par le décret de création du parc ;

b) Six mois dans le cas contraire

Art. R 423-27 Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R 423-23 est porté à six mois :

a) Lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ;

b) Lorsqu'il y a lieu de consulter l'assemblée de Corse en application de l'article R 423-56

Art. R 423-28 Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R 423-23 est également porté à six mois :

a) Lorsqu'un permis de construire, d'aménager ou de démolir porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

b) Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé.

c) Lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L 111-8 du Code de la construction et de l'habitation ;

d) Lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue à l'article L 122-1 du même Code.

Art. R 423-29 Lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement en application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code forestier, le délai d'instruction de droit commun prévu par le b et le c de l'article R 423-23 est porté à :

a) Sept mois lorsque le défrichement n'est pas soumis à enquête publique ;

b) Neuf mois lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique.

Art. R 423-30 Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R 423-23 est porté à sept mois lorsque le permis est subordonné, en application des articles L 752-1 à L 752-3 du Code de commerce, à une autorisation d'exploitation commerciale ou, en application du I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique.

Art. R 423-31 Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R 423-23 est porté à un an lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites.

Art. R 423-32 Dans le cas prévu à l'article R 423-20 où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, sauf dans le cas prévu par l'article R 423-29 où l'enquête publique porte sur un défrichement, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Art. R 423-33 Les majorations de délai prévues aux articles R 423-24 et R 423-25 ne sont pas applicables aux demandes mentionnées aux articles R 423-26 à R 423-32.

Art. R 423-34 Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de défrichement en application de l'article L 311-5 du Code forestier, le délai d'instruction est prolongé de trois mois quand le préfet a décidé, en application de l'article R 312-1 du même Code, de prolonger de trois mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement.

Art. R 423-35 Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le délai d'instruction est prolongé de trois mois quand le maire ou l'autorité compétente pour délivrer le permis a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, en application du quatrième alinéa de l'article L 313-2 du présent Code, du cinquième alinéa de l'article L 621-31 du Code du patrimoine ou du deuxième alinéa de l'article L 642-3 du Code du patrimoine.

Art. R 423-36 Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application des articles L 752-1 à L 752-3 du Code de commerce, à une autorisation d'exploitation commerciale ou, en application du I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique, le délai d'instruction est prolongé de quatre mois quand la décision de la commission départementale compétente fait l'objet d'un recours.

Art. R 423-37 Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites, par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction est porté à un an.

Art. R 423-38 Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application du présent livre, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R 423-48, un courrier électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

Art. R 423-39 L'envoi prévu à l'article R 423-38 précise :

a) Que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans le délai de trois mois à compter de sa réception ;

b) Qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration ;

c) Que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.

Art. R 423-40 Si dans le délai d'un mois mentionné à l'article R 423-38, une nouvelle demande apparaît nécessaire, elle se substitue à la première et dresse de façon exhaustive la liste des pièces manquantes et fait courir le délai mentionné au a de l'article R 423-39.

Art. R 423-41 Une demande de production de pièce manquante notifiée après la fin du délai d'un mois prévu à l'article R 423-38 n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction définis aux articles R 423-23 à R 423-37 et notifiés dans les conditions prévues par les articles R 423-42 à R 423-49.

Art. R 423-41-1 Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux demandes de pièces manquantes portant sur :

- a) Le dossier prévu par les articles R 111-19-18 et R 111-19-19 du Code de la construction et de l'habitation permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant du public avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;
- b) Le dossier prévu par l'article R 123-22 du même Code permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant du public avec les règles de sécurité ;
- c) Le dossier prévu par l'article R 122-11-3 du même Code permettant de vérifier la conformité du projet d'immeuble de grande hauteur avec les règles de sécurité.

Art. R 423-42 Lorsque le délai d'instruction de droit commun est modifié en application des articles R 423-24 à R 423-33, l'autorité compétente indique au demandeur ou à l'auteur de la déclaration, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie :

- a) Le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de départ ;
- b) Les motifs de la modification de délai ;
- c) Lorsque le projet entre dans les cas prévus à l'article R 424-2, qu'à l'issue du délai, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus tacite du permis.

Copie de cette notification est adressée au préfet.

Art. R 423-43 Les modifications de délai prévues par les articles R 423-24 à R 423-33 ne sont applicables que si les notifications prévues par la présente sous-section ont été faites.

Toutefois, dans le cas prévu au a de l'article R 423-29, la notification par le préfet de sa décision de faire procéder à une reconnaissance de la situation des terrains tient lieu de la notification prévue à l'article R 423-42. Elle doit être adressée dans les conditions définies par la sous-section 3 ci-dessous.

Art. R 423-44 Lorsque le délai d'instruction fait l'objet d'une prolongation exceptionnelle en application des articles R 423-34 à R 423-37, cette prolongation doit être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction initialement fixé en application de l'article R 423-23, le cas échéant majoré en application des articles R 423-24 à R 423-33.

Lorsque le projet est évoqué par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques ou des espaces protégés, la lettre notifiant la prolongation du délai informe en outre le demandeur qu'à l'issue du délai d'un an prévu à l'article R 423-37, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus et non-octroi tacite du permis.

Copie de cette notification est adressée au préfet.

Art. R 423-45 Lorsque le délai d'instruction est susceptible de faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle en application des articles R 423-34 à R 423-37, l'envoi prévu à l'article R 423-42 l'indique explicitement.

Art. R 423-46 Les notifications et courriers prévus par les sous-sections 1 et 2 ci-dessus sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R 423-48, par courrier électronique.

Art. R 423-47 Lorsque les courriers sont adressés au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'intéressé est réputé en avoir reçu notification à la date de la première présentation du courrier.

Art. R 423-48 Lorsque la demande précise que le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente, les notifications peuvent lui être adressées par courrier électronique.

Dans ce cas, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications à la date à laquelle il les consulte à l'aide de la procédure électronique. Un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. A défaut de consultation à l'issue d'un délai de huit jours après leur envoi, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications.

Art. R 423-49 Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les caractéristiques techniques de la procédure électronique de transmission, garantissant la fiabilité de l'identification du demandeur et de l'autorité compétente, ainsi que l'intégrité des documents adressés, la sécurité et la confidentialité des échanges.

Art. R 423-50 L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

Art. R 423-51 Lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation prévu par une autre législation, l'autorité compétente recueille les accords prévus par le chapitre V du présent titre.

Art. R 423-52 L'autorité compétente consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions prévues au 2° de l'article L 332-6-1 ou à l'article L 332-9.

Art. R 423-53 Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu régleme de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie.

Art. R 423-54 Lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, l'autorité compétente recueille l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Art. R 423-55 Lorsque la demande de permis porte sur l'aménagement d'un terrain de camping, l'autorité compétente recueille l'avis de la commission départementale de l'action touristique.

Art. R 423-56 Lorsque la demande porte sur un projet d'implantation en Corse d'un ouvrage de production utilisant la géothermie, l'énergie solaire, l'énergie éolienne et de la mer, l'énergie tirée de la biomasse, l'énergie tirée de la valorisation et de la récupération des déchets, des réseaux de chaleur, l'énergie hydraulique, le service chargé de l'instruction adresse un exemplaire du dossier de la demande au conseil exécutif, en vue de la saisine de l'Assemblée de Corse, conformément au 1^o bis de l'article L 4424-39 du Code général des collectivités territoriales.

Art. R 423-57 Lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R 123-1 du Code de l'environnement, celle-ci est organisée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doivent rendre leur avis dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Dans un délai de huit jours, l'autorité compétente informe le demandeur de la date de réception du rapport et de la substance des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Art. R 423-58 Lorsque le projet a précédemment fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions prévues par les articles R 123-7 à R 123-23 du Code de l'environnement ou par les articles R 11-14-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et que l'avis de mise à l'enquête indiquait que celle-ci portait également sur la construction projetée, il n'y a pas lieu à nouvelle enquête au titre du permis de construire ou d'aménager, sauf si le projet a subi des modifications substantielles après la clôture de l'enquête.

Art. R 423-59 Sous réserve des exceptions prévues aux articles R 423-60 à R 423-71, les services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable.

Art. R 423-60 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel les commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée sont réputées avoir émis un avis favorable est porté à deux mois en ce qui concerne la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et la commission départementale de l'action touristique.

Art. R 423-61 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel les commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée sont réputées avoir émis un avis favorable est porté à trois mois en ce qui concerne les commissions nationales.

Art. R 423-62 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel le préfet ou le directeur de l'établissement public d'un parc national doit se prononcer sur un projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-4 du Code de l'environnement ou dans le cœur d'un parc national délimité en application des articles L 331-1 et L 331-2 du même Code est de :

a) Trois mois si les travaux prévus figurent sur la liste des travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale prévue par le I de l'article L 331-4 du Code de l'environnement arrêtée par le décret de création du parc ;

b) Cinq mois dans le cas contraire.

En cas de silence du préfet ou du directeur de l'établissement public du parc à l'issue de ce délai, leur accord est réputé refusé.

Art. R 423-63 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel le ministre chargé de l'aviation civile, le ministre de la défense ou leur délégué, consultés en application de l'article R 425-9, sont réputés avoir émis un avis favorable est de deux mois.

Art. R 423-64 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel la chambre d'agriculture et la commission départementale d'orientation agricole sont réputées avoir émis un avis favorable sur un projet situé sur un terrain non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu et dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L 112-2 du Code rural est de deux mois.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord du préfet. Dans ce cas le préfet se prononce par décision motivée, dans le délai d'un mois suivant la transmission de l'avis défavorable par l'autorité compétente. Passé ce délai, il est réputé avoir émis un avis défavorable.

Art. R 423-65 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel le ministre chargé de l'agriculture, consulté en application de l'article L 643-4 du Code rural, est réputé avoir émis un avis favorable sur un projet de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation d'origine contrôlée est de trois mois.

Art. R 423-66 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, l'accord du préfet de région, prévu en application des articles L 621-27 ou L 621-30 du Code du patrimoine, est réputé donné s'il n'est pas parvenu à l'autorité compétente dans le délai de quatre mois.

Art. R 423-67 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir émis un avis favorable est de :

a) Deux mois lorsque la demande concerne la démolition d'une construction située dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine :

b) Deux mois lorsque la demande de permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine ;

c) Deux mois lorsque le projet est situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'environnement ;

d) Quatre mois lorsque la demande de permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé.

Art. R 423-68 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, le délai à l'issue duquel le préfet de région doit se prononcer sur un recours de l'autorité compétente contre l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France est de trois mois à compter de sa saisine, sauf si le dossier a été évoqué, dans ce délai, par le ministre chargé de la culture.

En l'absence de décision expresse du préfet de région avant l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent, le recours est réputé rejeté.

Le recours doit être adressé au préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai d'un mois à compter de la réception par l'autorité compétente de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France.

Le préfet de région adresse notification de la demande dont il est saisi au demandeur, ainsi qu'au maire lorsque celui-ci n'est pas l'auteur de la saisine.

Le préfet de région émet après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

L'avis du préfet de région est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis ainsi qu'au demandeur.

Dans la collectivité territoriale de Corse, les attributions conférées par le présent article au préfet de région sont exercées par le préfet de Corse.

Art. R 423-69 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, lorsque le projet est soumis à étude d'impact et entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le délai à l'issue duquel le préfet de région est réputé avoir renoncé à édicter une prescription de fouille ou demander la modification de la consistance du projet est de deux mois.

Art. R 423-70 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, lorsque la demande de permis porte sur un établissement recevant du public, le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir statué, dans les conditions prévues à l'article R 111-19-26 du Code de la construction et de l'habitation, sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L 111-8 du même Code est de cinq mois.

Art. R 423-71 Par exception aux dispositions de l'article R 423-59, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble de grande hauteur, le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir donné son accord sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L 122-1 du Code de la construction et de l'habitation est de cinq mois.

Art. R 423-72 Lorsque la décision est de la compétence de l'Etat, le maire adresse au chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction son avis sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai d'un mois à compter du dépôt à la mairie de la demande de permis ou dans le délai de quinze jours à compter du dépôt à la mairie de la déclaration.

Lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L 422-3, le président de cet établissement adresse son avis au chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction dans les mêmes conditions et délais.

Art. R 423-73 Dans le cas prévu à l'article L 5333-3 du Code général des collectivités territoriales, où le projet de construction, situé dans le périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle, se trouve dans une zone d'aménagement concerté ou dans un lotissement de plus de trente logements ou constitue une opération groupée de plus de trente logements, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle et le maire font chacun connaître leur avis au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction, dans les conditions prévues à l'article précédent.

Art. R 423-74 Le chef du service de l'Etat dans le département chargé de l'instruction adresse un projet de décision au maire ou, dans les cas prévus à l'article R 422-2, au préfet.

Dans les cas prévus à l'article R 422-2, il en adresse copie au maire et, lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L 422-3, au président de cet établissement.

Art. R 424-1 A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :

- a) Décision de non-opposition à la déclaration préalable ;
- b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.

Art. R 424-2 Par exception au b de l'article R 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants :

- a) Lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles ;
- b) Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés ;

c) Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

d) Lorsque le projet est soumis à enquête publique en application des articles R 123-7 à R 123-23 du Code de l'environnement ;

e) Lorsqu'il y a lieu de consulter l'Assemblée de Corse en application de l'article R 423-56 ;

f) Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-4 du Code de l'environnement ou dans le cœur d'un parc national délimité en application de l'article L 331-2 du même Code.

Art. R 424-3 Par exception au b de l'article R 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié, dans le délai mentionné à l'article R 423-67, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions.

Art. R 424-4 Dans le cas prévu à l'article précédent, l'architecte des Bâtiments de France adresse copie de son avis au demandeur et lui fait savoir qu'en conséquence de cet avis il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite.

Art. R 424-5 Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée.

Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée.

Art. R 424-5-1 Lorsque la demande porte sur un projet qui doit faire l'objet d'une étude de sécurité en application de l'article R 111-48, elle est rejetée si l'autorité compétente constate, par arrêté motivé pris après avis de la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, que l'étude remise ne remplit pas les conditions et les objectifs définis par l'article R 111-49.

Art. R 424-6 Lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, la décision en fait expressément la réserve.

Art. R 424-7 Lorsque la décision met à la charge du bénéficiaire du permis une ou plusieurs des contributions mentionnées à l'article L 332-28, elle fixe le montant de chacune d'elles.

Lorsqu'une de ces contributions prend la forme d'une cession gratuite de terrain, en application du e du 2 de l'article L 332-6-1 ou d'apport de terrain en application de l'article L 332-10, la décision précise la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsqu'une de ces contributions prend la forme d'exécution de travaux en application de l'article L 332-10, la décision précise les caractéristiques générales des travaux et l'estimation de leur coût.

Art. R 424-9 En cas de sursis à statuer, la décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L 111-8, confirmer sa demande.

Art. R 424-10 La décision accordant ou refusant le permis ou s'opposant au projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou, dans les cas prévus à l'article R 423-48, par transmission électronique.

Il en est de même de l'arrêté fixant les participations exigibles du bénéficiaire d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Lorsque la décision accorde le permis sans prévoir de participation ni de prescription, elle peut être notifiée par pli non recommandé.

Lorsque la décision est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci en adresse copie au maire de la commune.

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

Art. R 424-12 Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

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

Art. R 424-15 Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

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

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R 2122-7 du Code général des collectivités territoriales.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage.

Art. R 424-16 Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires.

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

Art. R 424-17 Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article R 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

Art. R 424-18 Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article R 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Art. R 424-19 En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L 480-13, le délai de validité prévu à l'article R 424-17 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Art. R 424-20 Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de deux ans mentionné à l'article R 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Art. R 424-21 Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé pour une année, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Art. R 424-22 La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Art. R 424-23 La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Art. R 425-1 Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L 621-30-1 du Code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 621-31 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

En application de l'article L 621-31 du Code du patrimoine, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets portant sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, sur les immeubles inscrits et sur les immeubles adossés aux immeubles classés.

Art. R 425-2 Lorsque le projet est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 642-3 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord, selon les cas prévus par le Code du patrimoine, de l'architecte des Bâtiments de France ou du préfet de région.

Art. R 425-3 *Abrogé par le décret 2007-1327 du 11 septembre 2007.*

Art. R 425-4 Lorsque le projet est situé sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par les articles L 332-6 et L 332-9 du Code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord exprès, selon le cas :

- a) Du préfet ou du ministre chargé de la protection de la nature, dans les conditions prévues par l'article R 332-24 du Code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'Etat ;
- b) Du conseil régional, dans les conditions prévues par l'article R 332-44 du Code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle régionale ;
- c) De l'Assemblée de Corse, dans les conditions prévues par l'article R 332-63 du Code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle classée par la collectivité territoriale de Corse.

Art. R 425-5 Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-4 du Code de l'environnement, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par l'article L 331-6 du même Code dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du préfet.

Art. R 425-6 Lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national délimité en application des articles L 331-1 et L 331-2 du Code de l'environnement, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préa-

lable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par l'article L 331-4 du Code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord :

a) Du directeur de l'établissement public du parc national lorsque le projet est situé en dehors des espaces urbanisés du cœur d'un parc national, délimités par le décret de création ;

b) Du préfet après consultation du directeur de l'établissement public du parc national lorsque le projet est situé dans les espaces urbanisés du cœur d'un parc national, délimités par le décret de création.

Art. R 425-7 Lorsque le projet porte sur une construction située à proximité d'un ouvrage militaire, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 5112-2 du Code de la défense dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du ministre de la défense

Art. R 425-8 Lorsque le projet porte sur une construction située à l'intérieur d'un polygone d'isolement, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 5111-6 du Code de la défense dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du ministre de la défense

Art. R 425-9 Lorsque le projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue par l'article R 244-1 du Code de l'aviation civile dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

Art. R 425-10 Lorsque le projet porte sur une construction située le long de la Loire ou d'un de ses affluents mentionnés à l'article L 2124-16 du Code général de la propriété des personnes publiques, sur un terrain compris entre les digues et la rivière ou sur les digues et levées, ou sur les îles, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'accord prévu à l'article L 2124-18 du même Code dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du préfet.

Art. R 425-11 Lorsque le projet porte sur une construction située dans la zone d'inondation du Rhin, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article 39 de la loi locale du 2 juillet 1891 dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du préfet.

Art. R 425-12 Lorsque le projet porte sur une construction, une clôture ou une plantation située dans une zone de servitude de protection des canaux d'irrigation instituée en application de l'article L 152-7 du Code rural, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L 152-8 de ce Code dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du préfet.

Art. R 425-13 Lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 2223-5 du Code général des collectivités territoriales dès lors que

la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.

Art. R 425-14 Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 122-1 du Code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Art. R 425-15 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 compétente.

Art. R 425-16 Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé monument historique, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable doit faire l'objet de l'accord prévu par les articles L 621-27 ou L 621-30 du Code du patrimoine.

Cet accord est donné par le préfet de région.

Art. R 425-17 Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L 341-7 et L 341-10 du Code de l'environnement :

a) Cet accord est donné par le préfet, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;

b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas.

Art. R 425-18 Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L 341-1 du Code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France.

Art. R 425-19 Lorsque le projet est situé dans un parc national créé en application des articles L 331-1 et L 331-2 du Code de l'environnement et doit être précédé d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du même Code, le permis de construire ou le permis d'aménager ne peut intervenir qu'avec l'accord de l'établissement public du parc émis après consultation de son conseil scientifique conformément au II de l'article L 331-4 de ce Code.

Dans le cas prévu au a de l'article R 425-6, l'accord du directeur de l'établissement public du parc tient lieu de l'accord mentionné à l'alinéa précédent.

Art. R 425-20 Lorsque le projet porte sur une construction ou un aménagement qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée créée en application de l'article L 112-2 du Code rural et situé dans un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'après avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le projet ne peut être autorisé qu'après l'accord motivé du préfet.

Art. R 425-21 Lorsque le projet porte sur une construction située dans un plan de surfaces submersibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L 562-6 du Code de l'environnement, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable ne peut intervenir si le préfet, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'y oppose. Si le préfet subordonne son accord au respect de prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation des champs d'inondation, la décision doit imposer ces prescriptions.

Art. R 425-22 Lorsque le projet est situé dans une zone de protection créée, antérieurement à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

Art. R 425-23 Lorsque le projet porte sur une construction édifée sur un immeuble classé monument historique, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article L 621-9 du Code du patrimoine dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire.

Art. R 425-24 Lorsque le projet porte sur un ouvrage ou une installation de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets, l'autorisation prévue à l'article 3-1 du Code minier, aux articles L 515-7, L 541-17 et L 542-7 du Code de l'environnement ou par le décret n° 2006-649 du 2 juin 2006 dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire.

Art. R 425-25 Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol est soumis à déclaration ou à autorisation en application des chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre V ou du chapitre I^{er} du titre IV du livre V du Code de l'environnement, cette déclaration ou cette autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

Art. R 425-26 Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol est soumis à déclaration ou à autorisation en application du Code minier, cette déclaration ou cette autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

Art. R 425-27 Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol porte sur un projet d'installation nucléaire, l'autorisation prévue par l'article 3 du décret n° 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

Art. R 425-28 Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol porte sur un projet situé sur le domaine public, le permis de stationnement ou l'autorisation d'occupation de ce domaine dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

Art. R 425-29 Lorsque le projet porte sur un dispositif de publicité, une enseigne ou une pré-enseigne, l'autorisation prévue par les sections 2 et 3 du chapitre I^{er} du titre VIII du livre V du Code de l'environnement dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire.

Art. R 425-30 Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L 341-1 du Code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.

La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France.

Art. R 425-31 Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Art. R 431-2 Conformément à l'article 1^{er} du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas cent soixante-dix mètres carrés ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas huit cents mètres carrés ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du Code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L 111-7 de ce Code et de l'obligation de respecter ces règles.

Art. R 431-5 La demande de permis de construire précise :

- L'identité du ou des demandeurs ;
- L'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus à l'article R 431-2 ;

- c) La localisation et la superficie du ou des terrains ;
- d) La nature des travaux ;
- e) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations définies à l'article R 123-9 ;
- f) La surface hors œuvre nette des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations définies à l'article R 123-9, ainsi que leur surface hors œuvre brute lorsque le projet n'est pas situé dans un territoire couvert par plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer une demande de permis.

Art. R 431-6 Lorsque le terrain d'assiette comporte des constructions, la demande précise leur destination, par référence aux différentes destinations définies à l'article R 123-9, leur surface hors œuvre nette et indique si ces constructions sont destinées à être maintenues et si leur destination est modifiée par le projet.

Art. R 431-8 Le projet architectural comprend une notice précisant :

- 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
 - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
 - c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
 - d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;
 - e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
 - f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

Art. R 431-9 Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Art. R 431-10 Le projet architectural comprend également :

- a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
- d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

Art. R 431-11 Lorsque le projet porte sur des travaux :

- a) nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière,
- b) ou mentionnés aux articles R 421-15 et R 421-16 exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, le projet architectural comporte un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs, les pièces mentionnées aux articles R 431-8 à R 431-10 ne sont pas exigées.

Art. R 431-13 Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Art. R 431-14 Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4 ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du Code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine, la notice mentionnée à l'article R 431-8 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Art. R 431-15 Lorsque la règle de contrôle de l'utilisation des droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols prévue par l'article L 123-1-1 est applicable au terrain, la demande indique en outre, s'il y a lieu, la surface hors œuvre nette des bâtiments qui existaient à la date de la division sur les autres terrains issus de celle-ci.

Art. R 431-16 Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

- a) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du Code de l'environnement ;
- b) Dans les cas prévus par les 4^o et 5^o de l'article R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L 111-23 de ce Code, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L 563-1 du Code de l'environnement ;
- c) Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, ou rendu immédiatement opposable en application de l'article L 562-2 du Code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ;
- d) L'agrément prévu à l'article L 510-1, lorsqu'il est exigé ;
- e) Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que cette activité répond aux critères définis par l'article R 146-2, lorsque la demande concerne un projet de construction visé au d de cet article et situé dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver d'une commune littorale ;
- f) L'étude de sécurité publique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R 111-48.

Art. R 431-16-1 Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors œuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. R 431-17 Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions dont une partie, ayant la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction du concours financier de l'Etat, dépasse conformément à l'article L 127-1 la densité résultant du coefficient d'occupation des sols, le dossier de la demande est complété par :

- a) La délimitation de cette partie des constructions ;
- b) La mention de la surface de plancher hors œuvre nette correspondante ;
- c) L'estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé ;
- d) Dans les communes de la métropole, l'engagement du demandeur de conclure la convention prévue au 3^o de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. R 431-18 Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet pouvant bénéficier des dispositions de l'article L 128-1, elle est complétée par le document prévu par l'article R 111-21 du Code de la construction et de l'habitation attestant que le projet respecte les critères de performance énergétique définis par cet article.

Art. R 431-19 Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L 311-1 ou L 312-1 du Code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet.

Art. R 431-20 Lorsque les travaux projetés portent sur une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu des articles L 512-1 et L 512-8 du Code de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration.

Art. R 431-21 Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit :

- a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;
- b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement.

Art. R 431-22 Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement, la demande est accompagnée, s'il y a lieu :

- a) Du certificat prévu par le premier alinéa de l'article R 442-11, quand la surface hors œuvre nette constructible a été répartie par le lotisseur ;
- b) Du certificat prévu par le quatrième alinéa de l'article R 442-18, quand l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé.

Art. R 431-23 Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée :

- a) Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ;
- b) Lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur de la zone, de la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L 311-4.

Art. R 431-24 Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un

plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Art. R 431-25 Lorsque les travaux projetés sont situés dans une commune ayant institué le plafond légal de densité et portent sur une construction dont la densité excède ce plafond, le dossier présenté à l'appui de la demande précise la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée.

Art. R 431-26 Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, la demande comprend en outre :

a) Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants ;

b) Ou la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis.

Art. R 431-27 Lorsque la construction porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale en application des articles L 752-1 à L 752-3 du Code de commerce, la demande est accompagnée de la copie de la lettre adressée par le préfet au demandeur de cette autorisation lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet.

Art. R 431-28 Lorsque les travaux portent sur un projet soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique en application du I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, la demande est accompagnée de la copie de la lettre adressée par le préfet au demandeur de cette autorisation lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet.

Art. R 431-29 Lorsque les travaux projetés portent sur un immeuble de grande hauteur, la demande est accompagnée du récépissé du dépôt en préfecture du dossier prévu par l'article R 122-11-3 du Code de la construction et de l'habitation

Art. R 431-30 Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires :

a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R 111-19-18 et R 111-19-19 du Code de la construction et de l'habitation ;

b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R 123-22 du même Code.

Art. R 431-31 *Abrogé par le décret 2007-1327 du 11 septembre 2007.*

Art. R 431-32 Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes.

Art. R 431-33 Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, en application de l'article L 123-4, à un transfert des possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols, la demande est accompagnée des contrats ayant procédé à ces transferts.

Art. R 431-34 La demande précise également, en vue de la collecte des informations statistiques :

a) Le nombre de logements créés ou démolis, répartis en fonction du nombre de pièces, du type de financement et de leur caractère individuel ou collectif ;

b) L'utilisation principale envisagée pour les logements créés ;

c) Le type d'hébergement prévu ;

d) Les catégories de services collectifs et d'entrepôts.

Art. R 431-35 La déclaration préalable précise :

a) L'identité du ou des déclarants ;

b) La localisation et la superficie du ou des terrains ;

c) La nature des travaux ou du changement de destination ;

d) S'il y a lieu, la surface hors œuvre nette et la destination des constructions projetées.

La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer une déclaration préalable.

Art. R 431-36 Le dossier joint à la déclaration comprend :

a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;

b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;

c) Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci.

Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux articles R 431-14 et R 431-15, au e de l'article R 431-16 et aux articles R 421-21, R 431-10, R 431-25, R 431-32 et R 431-33.

Art. R 431-37 Lorsque la déclaration porte sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, le dossier joint à la déclaration comprend également un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Art. R 433-1 L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-1 à L 313-15 du Code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et suivants du Code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le Code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine.

Art. R 441-1 La demande de permis d'aménager précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs ;
- b) La localisation et la superficie du ou des terrains à aménager ;
- c) La nature des travaux.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer une demande de permis.

La demande peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière.

Art. R 441-2 Sont joints à la demande de permis d'aménager :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet d'aménagement comprenant les pièces mentionnées aux articles R 441-3 et R 441-4.

Art. R 441-3 Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
- c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;
- d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
- e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Art. R 441-4 Le projet d'aménagement comprend également :

1° Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;

2° Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Art. R 441-5 Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre l'étude d'impact ou la notice d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du Code de l'environnement.

Art. R 441-6 Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, la notice prévue par l'article R 441-3 comprend les éléments prévus par les b, c et d du 2° de l'article R 431-8. La demande est complétée par les pièces prévues par l'article R 431-9 et, le cas échéant, les pièces prévues par les a et b de l'article R 431-10 et, s'il y a lieu, les pièces prévues par les articles R 431-11 et R 431-13 à R 431-33.

La demande ne peut alors être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural de ces constructions, lorsque le projet ne bénéficie pas des dérogations prévues à l'article R 431-2.

Art. R 441-7 Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L 311-1 ou L 312-1 du Code forestier, la demande de permis d'aménager est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet.

Art. R 441-8 Lorsque le projet porte sur des aménagements extérieurs dans un secteur sauvegardé, la notice mentionnée à l'article R 441-3 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Art. R 441-9 La déclaration préalable précise :

- a) L'identité du ou des déclarants ;
- b) La localisation et la superficie du ou des terrains ;
- c) La nature des travaux ou la description du projet de division.

La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer une déclaration préalable.

Art. R 441-10 Le dossier joint à la déclaration comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain ;
- c) Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement faisant apparaître, s'il y a lieu, la ou les divisions projetées.

Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux articles R 441-6 à R 441-8.

Art. R 442-1 Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :

- a) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- b) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- c) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 ;
- d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;
- e) Les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a, à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé.

Art. R 442-2 Pour l'application du a de l'article R 421-19, ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) Les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L 230-1 à L 231-6 ;
- e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application du e du 2^o de l'article L 332-6-1 et de l'article L 332-10 ;
- f) Les terrains issus des divisions mentionnées à l'article R 442-1.

Art. R 442-3 La demande précise, outre les informations mentionnées à l'article R 441-1, le nombre maximum de lots et la surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le lotissement n'est pas situé à l'intérieur d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la demande précise également la surface de plancher hors œuvre brute maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Art. R 442-4 Le plan prévu par le 2^o de l'article R 441-4 fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

Art. R 442-5 Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au b de l'article R 441-2.

Il comporte, outre les pièces mentionnées aux articles R 441-2 à R 441-8 :

- a) Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;
- b) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;
- c) Le programme et les plans des travaux d'équipement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;
- d) Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

Art. R 442-6 Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par les pièces suivantes :

- a) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- b) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article R 442-14.

Art. R 442-7 Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Art. R 442-8 Les dispositions de l'article R 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Art. R 442-9 Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

Art. R 442-10 La surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Art. R 442-11 Lorsque la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette maximale est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot.

Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Art. R 442-12 Lorsque le lotisseur demande, en application du troisième alinéa de l'article L 442-8, une indemnité d'immobilisation en contrepartie de l'immobilisation d'un lot prévue par une promesse unilatérale de vente, cette indemnité ne peut excéder 5% du prix de vente.

Art. R 442-13 Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites.

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R 442-14.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R 442-15.

Art. R 442-14 La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions des articles L 515-4 à L 515-12 du Code monétaire et financier. Cette intervention peut prendre la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Art. R 442-15 La garantie prévue à l'article R 442-14 peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet.

Art. R 442-16 Lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus

tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article R 442-13, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires de lots. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur défaillant.

Art. R 442-17 Pour l'application de l'article R 442-16, la défaillance du lotisseur résulte notamment de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté en vertu de l'article R 442-13.

Art. R 442-18 Le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Art. R 442-21 Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L 442-10 et L 442-11 sauf lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu.

Art. R 442-22 La demande de maintien des règles propres aux lotissements, prévue au deuxième alinéa de l'article L 442-9, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire ou déposée contre décharge à la mairie.

L'autorité compétente pour prendre, en application du deuxième alinéa de l'article L 442-9, la décision expresse de suppression des règles propres à un lotissement est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

Art. R 442-23 La demande de maintien des règles propres aux lotissements fait l'objet des transmissions prévues aux articles R 423-7 à R 423-13.

Si la majorité requise est atteinte, l'autorité compétente se prononce dans les conditions suivantes :

1° Lorsqu'elle décide de ne pas rendre caduques les règles propres du lotissement, elle publie, dans le délai de trois mois à compter de la transmission de la demande prévue au premier alinéa, un avis informant que les règles propres au lotissement continuent à s'appliquer.

Cet avis est affiché à la mairie pendant deux mois et annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions définies à l'article L 126-1 ;

2° Lorsqu'elle décide d'engager la procédure prévue par le deuxième alinéa de l'article L 442-9, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R 123-7 à R 123-23 du Code de l'environnement. Le dossier soumis à enquête comprend :

a) La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ;

b) L'ensemble des documents approuvés du lotissement ;

c) Les règles d'urbanisme applicables au secteur couvert par le lotissement.

L'enquête publique préalable à l'approbation, la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, tient lieu de l'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L 442-9, à condition que le dossier d'enquête ait été complété par les pièces mentionnées à l'alinéa précédent.

Art. R 442-24 Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur.

Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

Art. R 442-25 Lorsque les colotis d'un lotissement approuvé antérieurement au 30 juin 1986 n'ont pas bénéficié de l'information prévue par l'article R 315-44-1 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement cessent de s'appliquer à compter du 1^{er} juillet 2007 si les colotis, à la majorité prévue par l'article L 315-3 du même Code, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 8 décembre 2005 précitée, n'ont pas, avant cette date, demandé leur maintien en vigueur.

Art. R 443-1 Les dispositions des sections I et II du présent chapitre sont applicables aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R 111-32, à l'exception, pour ces derniers, de ceux qui sont exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable. Celles de la section III sont applicables aux seuls terrains de camping. Ni les unes ni les autres ne sont applicables aux aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Art. R 443-2 La notice jointe à la demande de permis d'aménager précise, outre les éléments mentionnés à l'article R 441-3, les mesures envisagées pour :

1° Limiter l'impact visuel des installations ;

2° Répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère ;

3° Assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs ;

4° Organiser les circulations à l'intérieur du terrain.

Elle précise en outre si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée.

Art. R 443-3 Le plan de composition du projet mentionné au 2° de l'article R 441-4 indique, s'il y a lieu, les espaces de regroupement des hébergements mobiles au-dessus de la cote inondable.

Art. R 443-4 Le demandeur joint à son dossier l'engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans sa demande. Lorsque la demande est présentée en vue d'une exploitation saisonnière, il y précise en outre la période d'exploitation.

Art. R 443-5 Le dossier de demande comporte également :

a) L'étude d'impact définie à l'article R 122-3 du Code de l'environnement lorsque la demande vise un projet comportant deux cents emplacements ou plus ;

b) Une notice exposant les conditions dans lesquelles le projet satisfait aux préoccupations d'environnement définies par l'article R 122-1 du même Code dans les autres cas.

Art. R 443-6 Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement visées, selon les cas, aux articles R 111-45 ou R 111-46. Il fixe le nombre maximum d'emplacements.

Pour les terrains de camping, il fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs et délimite, lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements.

Art. R 443-7 Le permis peut, le cas échéant, autoriser l'aménagement d'un terrain de camping en vue d'une exploitation saisonnière. Dans ce cas, il fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain.

Art. R 443-8 Le bénéficiaire du permis d'aménager ne peut commencer l'exploitation du terrain de camping ou du parc résidentiel de loisirs qu'après avoir :

a) Adressé à la mairie la déclaration d'achèvement prévue à l'article L 462-1 ;

b) Obtenu du préfet, dans les conditions prévues par le Code du tourisme, un arrêté de classement qui détermine, le cas échéant, le mode d'exploitation autorisé.

Il est tenu d'interrompre l'exploitation jusqu'à obtention d'un permis modificatif ou mise en conformité des travaux lorsque l'autorité compétente lui a adressé une mise en demeure dans les conditions prévues à l'article L 462-2.

Art. R 443-9 Pour l'application de l'article L 443-2, le préfet délimite par arrêté les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible. Ces zones comprennent notamment celles mentionnées à l'article R 125-10 du Code de l'environnement.

Art. R 443-10 Les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation visées à l'article L 443-2 sont déterminées dans les conditions fixées par les articles R 125-15 et suivants du Code de l'environnement.

Art. R 443-11 La fermeture du terrain et l'évacuation des occupants prévues à l'article L 443-3 ne peuvent être ordonnées par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager qu'après mise en demeure adressée à l'exploitant et indiquant à celui-ci qu'il peut présenter des observations écrites ou, sur sa demande, orales et se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix.

Art. R 443-12 Sont habilités à inspecter, même inopinément, les terrains aménagés pour le camping et ceux sur lesquels se trouvent des caravanes dont le stationnement a été autorisé ou aurait dû l'être :

- a) Les personnes visées à l'article L 461-1 ;
- b) Les fonctionnaires et agents assermentés désignés par le ministre chargé du tourisme et porteurs d'un ordre de mission ou d'une commission ;
- c) Les membres de la commission départementale de l'action touristique.

Art. R 451-1 La demande de permis de démolir précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs ;
- b) En cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur cette construction ;
- c) La date approximative à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R 423-1 pour déposer une demande de permis.

Art. R 451-2 Le dossier joint à la demande comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;
- c) Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.

Art. R 451-3 Lorsque le bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre :

- a) Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée bien que l'intérêt de celui-ci du point de vue de l'histoire ou de l'art ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation ;
- b) Les photographies faisant apparaître l'ensemble des façades et toitures du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures ;

c) Dans le cas d'une démolition partielle, la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées.

Art. R 451-4 Lorsque le bâtiment est adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre :

- a) Les photographies faisant apparaître l'ensemble des parties extérieures ou intérieures du bâtiment adossées à l'immeuble classé ;
- b) La description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé.

Art. R 452-1 En application de l'article L 424-9, 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 462-1 La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie. Lorsque la commune est dotée des équipements répondant aux normes fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme prévu à l'article R 423-49, la déclaration peut être adressée par courrier électronique dans les conditions définies par cet article.

Le maire transmet cette déclaration au préfet lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de l'Etat, ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de cet établissement public.

Art. R 462-2 La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux.

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

Art. R 462-3 Dans les cas prévus à l'article R 111-19-27 du Code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à cet article.

Art. R 462-4 Dans les cas prévus par les 4^o et 5^o de l'article R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L 112-19 de ce Code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L 111-23 de ce Code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L 563-1 du Code de l'environnement.

Art. R 462-5 Lorsque le demandeur accepte de recevoir les réponses de l'autorité compétente par courrier électronique, la déclaration précise l'adresse électronique à laquelle le courrier de l'autorité compétente peut être envoyé dans les conditions définies par l'article R 423-48.

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

Art. R 462-6 A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.

Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R 462-7.

Art. R 462-7 Le récolement est obligatoire :

a) Lorsque les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L 621-25 du Code du patrimoine, ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L 313-1 du présent Code ou dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'environnement ; il est alors effectué en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites ;

b) Lorsqu'il s'agit de travaux soumis soit aux dispositions des articles R 122-1 à R 122-29 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur, soit aux dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public ; dans ce cas il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours ;

c) Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés soit à l'intérieur d'un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-4 du Code de l'environnement, soit à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L 331-2 du même Code, soit à l'intérieur d'une réserve naturelle créée en application de l'article L 332-1 du même Code ;

d) Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques établi en application du Code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques miniers établi en application du Code minier. Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le plan de prévention n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci.

Art. R 462-8 Préalablement à tout récolement, l'autorité compétente en informe le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

Art. R 462-9 Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou prendre la décision sur la déclaration préalable met en demeure, dans le délai prévu à l'article R 462-6, le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423-48. Elle rappelle les sanctions encourues.

Art. R 462-10 Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit.

Art. R 480-7 Il est interdit, dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs :

- d'entreposer ou d'ajouter, tant sur les emplacements que sur les parties communes, des objets usagés, des abris de bois, de tôle ou d'autres matériaux ;

- de laisser en état de délabrement les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes ou tout autre véhicule ;

- de ne pas entretenir la végétation.

Si les prescriptions de sécurité et d'hygiène, les prescriptions fixées par l'autorisation, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable ne sont pas respectées, le maire peut, après avis de la commission départementale de l'action touristique, mettre en demeure le propriétaire ou l'exploitant, par décision motivée, de procéder aux aménagements ou aux réparations nécessaires.

La mise en demeure informe les intéressés qu'ils peuvent présenter des observations écrites ou, sur leur demande, des observations orales et qu'ils peuvent se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de leur choix.

En cas de refus ou de silence du propriétaire ou de l'exploitant pendant un délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure, le préfet peut ordonner la fermeture temporaire du terrain et l'évacuation des emplacements tant que les aménagements ou les réparations nécessaires n'auront pas été effectués.

Lorsque les travaux à réaliser nécessitent la délivrance d'un permis d'aménager, la décision de fermeture temporaire ne peut intervenir que si la demande de permis d'aménager n'a pas été déposée dans le délai de six mois à compter de la mise en demeure ou si, déposée dans ce délai, elle a été refusée.

Art. R 600-1 En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette

notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Art. R 600-2 Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R 424-15.

Art. R 600-3 Aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R 462-1.

Art. A 332-2 En application des dispositions de l'article R 332-26, le maire ou le président d'un établissement public de coopération intercommunale peut se voir confier l'établissement de l'assiette et la liquidation de l'ensemble des impositions dont le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable constitue le fait générateur, soit :

- a) La taxe locale d'équipement et la taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement perçue en région d'Ile-de-France ;
- b) La taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- c) La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement ;
- d) Le versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ;
- e) La redevance pour création de locaux à usage de bureaux et de locaux de recherche en région d'Ile-de-France ;
- f) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du Code général des impôts ;
- g) La redevance d'archéologie préventive.

Art. A 332-3 Lorsque le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, compétent en matière d'établissement de l'assiette et de liquidation des impositions précitées, est saisi d'une demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il propose à ces derniers d'exercer cette mission fiscale au nom de l'Etat, il apprécie notamment si les services municipaux ou ceux de l'établissement public de coopération intercommunale compétents comportent une organisation technique suffisante.

L'arrêté portant déconcentration de l'établissement de l'assiette et de la liquidation de ces impositions est signé par le préfet sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme. Il fait l'objet d'une publication dans le recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département. Il est affiché en mairie et est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est transmis au trésorier-payeur général et au président du conseil général.

Art. A 332-4 Les dispositions de l'arrêté préfectoral sont applicables aux permis dont la demande a été déposée en mairie à compter de la date de sa publication et aux décisions de non-opposition à une déclaration préalable déposée à compter de cette date.

Le préfet met fin à ces dispositions, par arrêté pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, soit à l'initiative de celui-ci après avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, soit à la demande du maire ou du président de l'établissement public.

Art. A 332-5 Le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, reste compétent pour :

- a) L'établissement de l'assiette et la liquidation des impositions afférentes aux permis et aux décisions de non-opposition à une déclaration préalable relevant de la compétence de l'Etat en application de l'article L 422-2 ;
- b) Veiller à l'application des lois et règlements dans l'exercice de la mission d'établissement de l'assiette et de liquidation des impositions citées à l'article A 332-2. A ce titre, il lui appartient, le cas échéant, de rectifier toute erreur dans l'établissement de ces impositions et de se substituer au maire en cas de carence de celui-ci. Par ailleurs, il répond aux réclamations relatives à ces impositions lorsqu'il est saisi directement d'un recours hiérarchique ;
- c) L'instruction des demandes de remise gracieuse des amendes fiscales résultant des infractions à la législation sur le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable, sur lesquelles se prononce le ministre chargé de l'urbanisme en vertu des dispositions de l'article L 247 du livre des procédures fiscales ;
- d) La collecte et la transmission de statistiques relatives à ces impositions.

Art. A 332-6 L'arrêté préfectoral comporte obligatoirement :

- a) La liste des impositions dont le permis de construire, le permis d'aménager et la décision de non-opposition à la déclaration préalable constituent le fait générateur et qui sont exigibles sur le territoire de chaque

commune intéressée à la date d'intervention de cet arrêté. Cette liste est modifiée, le cas échéant, par un nouvel arrêté préfectoral ;

b) Les conditions et les délais de transmission des fiches de liquidation, de dégrèvement ou de restitution, qui sont transmises par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au trésorier-payeur général, au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, et au titulaire du permis ou de la décision de non-opposition.

Une fiche modificative est également transmise en cas de modification apportée au permis lorsque cette modification a une incidence sur l'assiette d'une taxe.

Art. A 332-7 Les demandes d'information ainsi que les réclamations sont examinées par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, qui y répond.

Le cas échéant, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent notifie les fiches modificatives nécessaires au trésorier-payeur général, au chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, et au constructeur concerné.

Art. A 410-1 La demande de certificat d'urbanisme prévue à l'article R 410-1 est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13410*01.

Ce modèle peut être obtenu auprès des mairies ou des directions départementales de l'équipement et est accessible sur le site internet du ministère chargé de l'urbanisme.

Art. A 410-2 Le plan de situation joint à la demande précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Art. A 410-3 Le certificat d'urbanisme :

- a) Indique la collectivité au nom de laquelle le certificat est délivré ;
- b) Vise la demande de certificat et précise si la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application du a de l'article L 410-1, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ou sur un certificat d'urbanisme indiquant en outre, en application du b du même article, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération ;
- c) Rappelle les nom et adresse du demandeur, le numéro d'enregistrement et l'adresse du terrain ;
- d) Vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application ;
- e) Vise, s'il y a lieu, les avis recueillis en cours d'instruction et leur sens.

L'arrêté mentionne, en caractères lisibles, le prénom, le nom et la qualité de son signataire

Art. A 410-4 Le certificat d'urbanisme précise :

- a) Les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique applicables au terrain ;
- b) Si le terrain est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme ;
- c) La liste des taxes d'urbanisme exigibles ;
- d) La liste des participations d'urbanisme qui peuvent être prescrites ;
- e) Si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis ;
- f) Si le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat.

Art. A 410-5 Lorsque la demande porte sur un certificat délivré en application du b de l'article L 410-1, le certificat d'urbanisme indique :

- a) Si le terrain peut ou non être utilisé pour la réalisation de l'opération précisée dans la demande ;
 - b) L'état des équipements publics existants ou prévus.
- Lorsqu'il indique que le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération, le certificat précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision et indique les voies et délais de recours.

Art. A 423-1 Le maire affecte aux demandes de permis et aux déclarations préalables un numéro d'enregistrement de treize chiffres, précédé de deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande.

Art. A 423-2 Les deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande sont :

- a) DP pour les déclarations préalables ;
- b) PC pour les demandes de permis de construire ;
- c) PA pour les demandes de permis d'aménager ;
- d) PD pour les demandes de permis de démolir.

Art. A 423-3 La structure du numéro d'enregistrement de treize chiffres est la suivante :

Le numéro de code géographique INSEE du département (trois caractères) ;

Le numéro de code géographique INSEE de la commune (trois caractères) ;

Les deux derniers chiffres du millésime de l'année de dépôt de la demande (deux caractères) ;

Le numéro de dossier composé de cinq caractères ; le premier (de ces cinq caractères) est réservé au service instructeur ; les quatre autres (caractères) sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol.

Art. A 423-4 Le maire affecte aux demandes de modification ou de transfert d'un permis en cours de validité un numéro d'enregistrement composé du numéro du permis dont la modification est demandée, auquel il ajoute un numéro de deux chiffres utilisé pour une numérotation en continu des demandes successives de modifications.

Art. A 424-1 La décision expresse prise sur une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou sur une déclaration préalable prend la forme d'un arrêté.

Il en est de même de la décision prévue par l'article L 424-6 qui fixe les participations exigibles du bénéfi-

ciaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable en cas de permis tacite ou de décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Art. A 424-2 L'arrêté prévu au premier alinéa de l'article A 424-1 :

- a) Indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise ;
- b) Vise la demande de permis ou la déclaration et en rappelle les principales caractéristiques : nom et adresse du demandeur, objet de la demande, numéro d'enregistrement, lieu des travaux ;
- c) Vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application ;
- d) Vise les avis recueillis en cours d'instruction et leur sens.

L'arrêté mentionne, en caractères lisibles, le prénom, le nom et la qualité de son signataire.

Art. A 424-3 L'arrêté indique, selon les cas :

- a) Si le permis est accordé ;
 - b) Si le permis est refusé ou si la déclaration préalable fait l'objet d'une opposition ;
 - c) S'il est sursis à statuer sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable.
- Il indique en outre, s'il y a lieu :
- d) Si la décision est assortie de prescriptions ;
 - e) Si la décision accorde une dérogation ou une adaptation mineure ;
 - f) Si la décision met à la charge du ou des bénéficiaires du permis une ou plusieurs des contributions mentionnées à l'article L 332-28.

Art. A 424-4 Dans les cas prévus aux b à f de l'article A 424-3, l'arrêté précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision et indique les voies et délais de recours.

Art. A 424-5 Lorsque l'arrêté met à la charge du ou des bénéficiaires du permis une ou plusieurs des contributions mentionnées à l'article L 332-28, il précise la nature et le montant ou la valeur estimée de chacune d'elles. Il en est de même, en cas de permis tacite ou de décision de non-opposition à une déclaration préalable, de l'arrêté qui fixe les participations exigibles du ou des bénéficiaires de la décision tacite.

Art. A 424-6 Lorsque l'exécution des travaux est différée, l'arrêté en indique les motifs et précise les délais dans lesquels les travaux pourront commencer.

Art. A 424-7 Lorsqu'il prononce un sursis à statuer, l'arrêté indique la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L 111-8, confirmer sa demande.

Art. A 424-8 Lorsque l'arrêté accorde le permis, il est complété par les informations suivantes :

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

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

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

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

Art. A 424-9 Lorsque le projet porte sur des constructions, l'arrêté indique leur destination et, s'il y a lieu, la surface hors uvre nette créée.

Il rappelle au bénéficiaire du permis l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L 242-1 du Code des assurances.

Art. A 424-10 Lorsque le projet porte sur un lotissement, l'arrêté précise le nombre maximum de lots et la surface de plancher hors uvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement. Il précise, s'il y a lieu, la répartition de cette surface entre les différents lots.

Art. A 424-11 Lorsqu'il autorise le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, l'arrêté fixe, conformément, selon les cas, au a ou au b de l'article R 442-13, les délais dans lesquels les travaux devront être achevés.

Art. A 424-12 Lorsque le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, l'arrêté fixe le nombre maximum d'emplacements.

Art. A 424-13 Lorsque le projet porte sur un terrain de camping, l'arrêté fixe :

- a) Le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs ;

b) Lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leur localisation.

Lorsque le projet porte sur un terrain de camping devant faire l'objet d'une exploitation saisonnière, l'arrêté fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain.

Art. A 424-14 Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, la lettre notifiant l'arrêté informe le ou les demandeurs de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué.

Art. A 424-15 L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Art. A 424-16 Le panneau prévu à l'article A 424-1 (NDLR : A 424-15) indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;

c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.

d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Art. A 424-17 Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

« *Droit de recours :*

« *Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R 600-2 du Code de l'urbanisme).*

« *Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du Code de l'urbanisme).* »

Art. A 424-18 Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Art. A 424-19 La déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R 424-16 est établie conformément au formulaire annexé au présent article, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13407*01.

Art. A 431-1 La déclaration préalable portant sur un projet de construction prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 et R 421-17 est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13404*01.

Art. A 431-2 Le déclarant annexe à la déclaration préalable un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé au formulaire mentionné à l'article A 431-1, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la déclaration.

Art. A 431-3 Le récépissé de déclaration préalable portant sur un projet de construction prévu aux articles R 423-3 à R 423-5 est établi conformément au modèle joint au formulaire mentionné à l'article A 431-1.

Art. A 431-4 La demande de permis de construire prévue aux articles R 421-1 et R 421-14 à R 421-16 est établie conformément aux formulaires annexés au présent titre, enregistrés par la direction générale de la modernisation de l'Etat :

a) Sous le numéro CERFA 13406*01 lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes ;

b) Sous le numéro CERFA 13409*01 lorsque la demande porte sur une construction autre qu'une maison individuelle ou ses annexes.

Art. A 431-5 Le demandeur annexe à la demande de permis de construire un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé aux formulaires mentionnés à l'article A 431-4, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande.

Art. A 431-6 Le récépissé de demande de permis de construire prévu aux articles R 423-3 à R 423-5 est établi conformément au modèle joint aux formulaires mentionnés à l'article A 431-4.

Art. A 431-7 La demande de modification d'un permis de construire en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13411*01.

Art. A 431-8 La demande de transfert d'un permis de construire en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13412*01.

Art. A 431-9 En plus du nombre d'exemplaires de la déclaration préalable et de la demande de permis de construire et du dossier joint défini par l'article R 423-2, le demandeur ou le déclarant doit fournir cinq exemplaires supplémentaires des pièces suivantes :

a) Le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, prévu au a des articles R 431-7 et R 431-36 ;

b) Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, prévu à l'article R 431-9 et au b de l'article R 431-36 ;

c) Le plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain, prévu au b de l'article R 431-10.

Les plans mentionnés aux a et b ci-dessus précisent leur échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Art. A 434-1 Les modèles de formulaires, de bordereaux de dépôt des pièces jointes et de récépissés prévus par les sections I et II du chapitre premier peuvent être obtenus auprès des mairies ou des directions départementales de l'équipement et sont accessibles sur le site internet du ministère chargé de l'urbanisme.

Art. A 441-1 La déclaration préalable portant sur un projet d'aménagement prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13404*01.

Art. A 441-2 Le déclarant annexe à la déclaration préalable un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé au formulaire mentionné à l'article A 441-1, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la déclaration.

Art. A 441-3 Le récépissé de déclaration préalable portant sur un projet d'aménagement prévu aux articles R 423-3 à R 423-5 est établi conformément au modèle joint au formulaire mentionné à l'article A 441-1.

Art. A 441-4 La demande de permis d'aménager prévue aux articles R 421-18 à R 421-22 est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13409*01.

Art. A 441-5 Le demandeur annexe à la demande de permis d'aménager un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé au formulaire mentionné à l'article A 441-4, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande.

Art. A 441-6 Le récépissé de demande de permis d'aménager prévu aux articles R 423-3 à R 423-5 est établi conformément au modèle joint aux formulaires mentionnés à l'article A 441-4.

Art. A 441-7 La demande de modification d'un permis d'aménager en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13411*01.

Art. A 441-8 La demande de transfert d'un permis d'aménager en cours de validité est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13412*01.

Art. A 441-9 En plus du nombre d'exemplaires de la déclaration et de la demande de permis d'aménager et du dossier joint défini par l'article R 423-2, le demandeur ou le déclarant doit fournir cinq exemplaires supplémentaires des pièces suivantes :

a) Le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, prévu au a des articles R 441-2 et R 441-10 ;

b) Le plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet prévu au 2° de l'article R 441-4 ou le croquis et le plan coté en trois dimensions de l'aménagement prévu au c de l'article R 441-10.

Les plans mentionnés aux a et b ci-dessus précisent leur échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Art. A 441-10 Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre à aménager, le demandeur doit en outre fournir cinq exemplaires supplémentaires des pièces mentionnées au b et au c de l'article R 431-8.

Art. A 444-1 Les modèles de formulaires, de bordereaux de dépôt des pièces jointes et de récépissés prévus par les sections I et II du chapitre Ier peuvent être obtenus auprès des mairies ou des directions départementales de l'équipement et sont accessibles sur le site internet du ministère chargé de l'urbanisme.

Art. A 451-1 La demande de permis de démolir prévue aux articles R 421-28 à R 421-28 est établie conformément au formulaire annexé au présent titre, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13405*01.

Art. A 451-2 Le demandeur annexe à la demande de permis de démolir un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé au formulaire mentionné à l'article A 451-1, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande.

Art. A 451-3 Le récépissé de demande de permis de démolir prévu aux articles R 423-3 à R 423-5 est établi conformément au modèle joint au formulaire mentionné à l'article A 451-1.

Art. A 453-4 Les modèles de formulaires, de bordereaux de dépôt des pièces jointes et de récépissés prévus par le présent chapitre peuvent être obtenus auprès des mairies ou des directions départementales de l'équipement et sont accessibles sur le site internet du ministère chargé de l'urbanisme.

Art. A 462-1 La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R 462-1 est établie conformément au formulaire annexé au présent article, enregistré par la direction générale de la modernisation de l'Etat sous le numéro CERFA 13408*01.

Bibliographie

ARTICLES

Collectif, *Autorisations d'urbanisme : la nouvelle donne*, JCP N 6/2007 numéro spécial.

Collectif, *La réforme des autorisations d'urbanisme*, AJDA 5/2007 numéro spécial.

Dorothee Bontoux et Solène Laviee, *Tableau comparatif avant/après le 1^{er} juillet 2007*, JCP N 26/2006 p. 1246.

Charlotte Denizeau, *La simplification et la sécurisation des autorisations d'urbanisme par le décret du 5 janvier 2007*, Droit administratif mars 2007 étude n° 4 p. 5.

Rebecca Ducourau, *Le lotissement soumis à déclaration préalable*, BJDU 2/2007 p. 87.

Bruno Kern et Jean-David Dreyfus, *Réforme des autorisations d'urbanisme : une nouvelle donne entre les services instructeurs et les pétitionnaires*, Le Moniteur 26 janvier 2007 p. 100.

Christine Maugué et Edouard Crépey, *La réforme des autorisations d'urbanisme*, RFDA 3/2007 p. 535.

Laetitia Peironet-Colloc'h et Jean-Philippe Meng, *La réforme des autorisations d'urbanisme : le volet sécurisation par la loi ENL*, Droit & Patrimoine janvier 2007 p. 50.

Sylvain Pérignon, *Le lotissement soumis à déclaration préalable*, Defrénois 10/07 art. 38592 p. 747.

Hugues Périnet-Marquet, *Lotissements, divisions de l'immeuble et opérations complexes après la réforme de 2007*, RDI 3/2007 p. 205.

