

## Thème: Urbanisme

### Les autorisations d'urbanisme

#### I. Les textes de référence

Application du code de l'urbanisme

Certificat d'urbanisme : Articles L410-1 et R410-1 à R410-3

Déclaration préalable : Articles R421-9 à R421-12 / R421-35 à R421-37 / R423-1 et R423-2

Permis de construire : Articles L421-1 à L421-9 / R421-14 à R421-16 / R423-1 et R423-2

Permis d'aménager : Articles R421-19 à R421-22 / R423-17 et R423-18

Lien vers les formulaires CERFA

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

#### II. Les autorisations d'urbanisme et le certificat d'urbanisme

##### Les autorisations d'urbanisme

Le champ d'application des autorisations d'urbanisme est défini en fonction de la nature, de l'importance et de la localisation du projet.

Les nouvelles constructions, les extensions de maisons existantes, les aménagements... sont :

- soit exclus du régime de l'autorisation d'urbanisme ;
- soit soumis à un régime de déclaration : la déclaration préalable ;
- soit soumis à un permis de construire, d'aménager ou de démolir.

Les autorisations d'urbanisme ont pour objet d'encadrer et de contrôler l'urbanisation sur le territoire. Les décisions d'occuper ou d'utiliser le sol sont des actes administratifs pris par l'autorité compétente (État ou commune). Elles prennent la forme d'un arrêté délivré par le maire au nom de l'État ou de la commune. Plus rarement, elles sont délivrées par le préfet au nom de l'État. L'absence de décision à l'issue du délai d'instruction conduit à l'intervention d'une autorisation tacite, sauf dans de rares cas où cette absence de réponse conduit à l'intervention d'une décision de rejet implicite (projets soumis à enquête publique ou à autorisation du ministre chargé des sites ou du ministre de la défense, projets pour lesquels l'ABF a émis un avis défavorable ou un avis favorable avec prescriptions).

Les autorisations d'urbanisme ont pour objet le contrôle des seules règles d'urbanisme : elles ne sanctionnent pas le respect des règles et servitudes de droits privé (privation d'ensoleillement, trouble de voisinage...). Elles sont ainsi délivrées sous réserve du droit des tiers et sur la base des informations déclaratives du demandeur.

- Les règles de compétence

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées :

- par le maire au nom de la commune lorsque celle-ci est dotée d'un document d'urbanisme

opposable aux tiers (plan local d'urbanisme éventuellement intercommunal, carte communale) ;

- par le maire au nom de l'État dans les autres cas (commune ne disposant pas de document d'urbanisme). Dans ces communes soumises au RNU, l'instruction ADS est effectuée par la DDT.

- La mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des actes d'urbanisme

Même si elles sont compétentes, un certain nombre de communes peuvent bénéficier de la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des actes d'urbanisme, en application de l'article L422-8 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

« Lorsque la commune comprend moins de 10 000 habitants et ne fait pas partie d'un établissement public de coopération intercommunale regroupant 10 000 habitants ou plus, ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent regroupe des communes dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public compétent peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'État 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. »

- La procédure et les délais d'instruction

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 (R423-1). Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande et délivre un récépissé de dépôt qui informe le demandeur du délai de droit commun d'instruction de la demande à l'issue duquel une réponse doit intervenir (R423-3 et R423-4).

L'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois pour demander des pièces complémentaires et/ou pour majorer le délai d'instruction de droit commun (R423-5 et R423-38).

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 cette demande (permis ou déclaration préalable) précisant les caractéristiques essentielles du projet (R423-6).

En application de l'article R423-23 du code de l'urbanisme, les délais de droit commun sont :

- un mois pour les déclarations préalables ;
- deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ;
- trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Ce délai commence à courir à compter de la réception en mairie d'un dossier complet (R423-19). Le délai de droit commun peut être majoré en fonction de la nature ou de la localisation du projet (R423-24 à R423-32).

A l'issue de la procédure réglementaire d'instruction, le service instructeur propose un projet d'arrêté à la signature du maire.

- Sens de la décision
- un arrêté d'octroi sans prescriptions
- un arrêté d'octroi avec prescriptions
- un arrêté de sursis à statuer
- un arrêté de refus
- Affichage

**En mairie :**

Dans les huit jours suivant 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, et ceci pendant une durée de deux mois. L'exécution de la formalité d'affichage en mairie fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R2122-7 du code général des collectivités territoriales.

### **Sur le terrain :**

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.

#### • Validité de la décision

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de la décision 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.

#### • Prorogation

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois 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.

Le certificat d'urbanisme : un acte préalable facultatif

Le certificat d'urbanisme (CU) est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné.

Il existe deux types de CU :

- Le certificat d'urbanisme de simple information, dit CUa : il se contente de dire le droit, c'est-à-dire qu'il 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 ;
- Le certificat d'urbanisme opérationnel, dit CUb : il répond en outre à une demande de faisabilité d'une opération et précise l'état des équipements publics existants ou prévus.

#### • Les règles de compétence

Elles sont identiques à celles des autorisations d'urbanisme.

#### • La procédure et le délai d'instruction du CUb

La demande de CUb est déposée en mairie. Le service instructeur vérifie si le terrain, objet de la demande, est constructible ou non, en application des règles d'urbanisme applicable (document d'urbanisme ou à défaut RNU). Le délai d'instruction est de deux mois et commence à courir à compter de la réception en mairie de la demande de CU.

S'il estime que le dossier est incomplet, le service instructeur peut demander des pièces complémentaires, mais cette demande n'aura pas d'incidence sur le délai d'instruction de deux mois qui court à compter de la date du dépôt du dossier en mairie.

L'acte administratif énonce les dispositions d'urbanisme applicables au terrain c'est-à-dire l'ensemble des règles susceptibles d'être appliquées lors d'un dépôt de permis de construire, les servitudes d'utilité publique, la liste des taxes et participations d'urbanisme et se prononce sur la faisabilité de l'opération (projet réalisable ou non).

Cet acte se prononce également sur les conditions de desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus (existence ou non de ces équipements, caractère suffisant ou non de

leur capacité, date de réalisation d'équipements prévus).

Lorsqu'un document d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision, le certificat d'urbanisme mentionne que la future demande de permis de construire ou de déclaration préalable pourrait se voir opposer une décision de sursis à statuer, si l'examen de cette demande conduit à considérer que le projet serait de nature à compromettre la réalisation du futur document.

En cas de certificat d'urbanisme négatif, le projet de décision communiqué par le service instructeur à la signature du maire précise les motifs de la décision négative.

En cas de non-réponse à l'issue du délai de 2 mois, le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme dit « tacite » : ce dernier ne fait que figer les droits. L'autorité compétente reste tenue de se prononcer sur la faisabilité du projet.

- Validité du certificat d'urbanisme

Les droits acquis par le CUb sont cristallisés pendant une durée de 18 mois à compter, soit de la date de la décision explicite, soit de la date d'acquisition d'un certificat d'urbanisme tacite.

- Prorogation

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.

### **III. Les contacts**

Pour toute information, contacter la Direction Départementale des Territoires du Doubs – service Connaissance, Aménagement des Territoires et Urbanisme (CATU) – unité Application du Droit des Sols (ADS) :

ddt-permis-construire@doubs.gouv.fr ou par téléphone 03 39 59 55 87  
ou votre service instructeur.