

# Champ d'application des **autorisations d'urbanisme** et contenu des dossiers de demandes de **permis de construire** : Épisode 1

Les deux dernières années ont été riches en réformes : les notions de SHOB et de SHON ont été remplacées par les notions de surface de plancher et d'emprise au sol dont il faut tenir compte pour déterminer les autorisations d'urbanisme applicables à l'opération projetée ; certaines extensions en zone urbaine de PLU ont été dispensées de permis de construire, et enfin, très récemment un décret n° 2014-253 du 27 février 2014 est venu apporter un certain nombre de corrections au régime des autorisations d'urbanisme.

Nous vous présentons ici les dispositions relatives au champ d'application du permis de construire, de la déclaration préalable ou des opérations dispensées de toute formalité, en distinguant le droit commun des secteurs protégés (1<sup>re</sup> partie). Nous précisons également le champ d'application du permis de démolir (2<sup>e</sup> partie) et enfin, le contenu de la demande de permis de construire, en détaillant, selon la particularité du projet, la liste des pièces complémentaires à joindre (3<sup>e</sup> partie).

Les prochains Cahiers seront consacrés au champ d'application et au contenu de la demande de permis d'aménager. Suivront la présentation des règles relatives au formalisme du dépôt de la demande, de l'instruction et de la délivrance du permis. Enfin, nous traiterons également du contentieux du permis de construire.

Lydia DI MARTINO et Gwénaëlle MASSONNET CRENO  
Juristes au Conseil national

## 1<sup>re</sup> partie - Permis de construire, déclaration préalable ou pas de formalité ?

### Principes généraux à respecter

- Le permis de construire 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 (article L. 421-6 du code de l'urbanisme)
- Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire (article L. 421-1 du code de l'urbanisme)
- Les travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable ou ne nécessitant aucune formalité doivent également être conformes aux dispositions relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, etc.

### Présentation synthétique

#### 1. En cas de constructions nouvelles

	Constructions nouvelles	En droit commun		En secteur protégé *	
		Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m	Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m
	Une emprise au sol <b>et</b> une surface de plancher ≤ 5 m <sup>2</sup>	Dispense (article R.421-2 a)	Déclaration préalable (article R.421-9 c)		
> 5 m <sup>2</sup>	Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher > 5 m <sup>2</sup> <b>et</b> Une emprise au sol ≤ 20 m <sup>2</sup> <b>et</b> Une surface de plancher ≤ 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable (article R.421-9 a)	Permis de construire (article R.421-1)	Déclaration préalable (article R.421-11 a)	Permis de construire (article R.421-1)
> 20 m <sup>2</sup>	Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher > 20 m <sup>2</sup>	Permis de construire (article R.421-1)			

\* Secteur protégé : secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national, etc.

## 2. En cas d'extensions sur existants (hors secteurs protégés)

Extension	En droit commun	En Zone U des POS/PLU (ou PSMV)	
		Extension ayant pour effet de porter la surface de plancher <b>ou</b> l'emprise au sol totale au-delà de 170 m <sup>2</sup>	Extension <u>n'ayant pas pour effet</u> de porter la surface de plancher <b>ou</b> l'emprise au sol totale au-delà de 170 m <sup>2</sup>
Une emprise au sol <b>et</b> une surface de plancher $\leq 5$ m <sup>2</sup>	Dispense (article R.421-13) sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment existant [article R.421-17 a)]		
<b>&gt;5 m<sup>2</sup></b> Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>&gt; 5 m<sup>2</sup></b> <b>et</b> Une emprise au sol $\leq 20$ m <sup>2</sup> <b>et</b> Une surface de plancher $\leq 20$ m <sup>2</sup>	Déclaration préalable [article R.421-17 f)]		
<b>&gt;20 m<sup>2</sup></b> Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>&gt; 20 m<sup>2</sup></b> <b>et</b> Une emprise au sol $\leq 40$ m <sup>2</sup> <b>et</b> Une surface de plancher $\leq 40$ m <sup>2</sup>	Permis de construire [article R.421-14 a)]	Déclaration préalable [article R.421-17 f)]	
<b>&gt;40 m<sup>2</sup></b> Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>&gt; 40 m<sup>2</sup></b>	Permis de construire [article R.421-14 b)]		

## Les différentes autorisations hors secteurs protégés

1. Constructions nouvelles		
Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
<i>Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16</i>	<i>Art. L.421-4 et R.421-9 à R. 421-13 et R.421-17</i>	<i>Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol <b>&gt; 20 m<sup>2</sup></b> quelle que soit la hauteur</li> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> <li>- une emprise au sol ou une surface de plancher <b>&gt; 5 m<sup>2</sup> et <math>\leq 20</math> m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <math>\leq 12</math> m</li> <li>- une emprise au sol ou une surface de plancher <b>&gt; 5 m<sup>2</sup> et <math>\leq 20</math> m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> <li>- une emprise au sol <math>\leq 5</math> m<sup>2</sup></li> <li>- une surface de plancher <math>\leq 5</math> m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <math>\leq 12</math> m</li> <li>- une emprise au sol <math>\leq 5</math> m<sup>2</sup></li> <li>- une surface de plancher <math>\leq 5</math> m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <math>\leq 12</math> m</li> </ul> <b>et</b> une emprise au sol <b>&gt; 20 m<sup>2</sup></b> </li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> </ul> <b>et</b> une emprise au sol <b>&gt; 5 m<sup>2</sup></b> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <math>\leq 12</math> m</li> </ul> <b>et</b> une emprise au sol <b>&gt; 5 m<sup>2</sup> et <math>\leq 20</math> m<sup>2</sup></b> </li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> </ul> <b>et</b> une emprise au sol <b>&lt; 5 m<sup>2</sup></b> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <math>\leq 12</math> m</li> </ul> <b>et</b> une emprise au sol <math>\leq 5</math> m<sup>2</sup> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension <math>\geq 63\,000</math> volts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension <b>&lt; 63\,000 volts</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur <b>&gt; 4 m</b></li> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur est <b>&gt; 1,80 m</b> et dont la surface au sol sur une même unité foncière <b>&gt; 2\,000 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur est <b>&gt; 1,80 m et <math>\leq 4</math> m</b> et dont la surface au sol sur une même unité foncière <b><math>\leq 2\,000</math> m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres d'une hauteur <math>\leq 1,80</math> m</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éoliennes terrestres d'une hauteur <math>\geq 12</math> m (mât + nacelle)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éoliennes terrestres d'une hauteur <b>&lt; 12 m</b> (mât + nacelle)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est <b>&gt; 250 kW, quelle que soit leur hauteur</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête <b>&lt; 3 kW</b> et dont la hauteur maximum <b>&gt; 1,80 m</b></li> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est comprise entre <b>3 kW</b> et <b>250 kW, quelle que soit leur hauteur</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête <b>&lt; 3 kW</b> et dont la hauteur maximum <b>≤ 1,80 m</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs d'une hauteur <b>≥ 2 m</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs d'une hauteur <b>&lt; 2 m</b> <i>(sauf les murs qui constituent des clôtures expressément soumises à déclaration préalable)</i></li> <li>Les murs de soutènement</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière <i>(sauf lorsque le PLU les soumet à déclaration préalable)</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines couvertes dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <b>&gt; 1,80 m</b>, quelle que soit la superficie du bassin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines dont le bassin a une superficie <b>≤ 100 m<sup>2</sup></b>, non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <b>&lt; 1,80 m</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines dont le bassin a une superficie <b>≤ 10 m<sup>2</sup></b>, non couvertes ou dont la couverture a une hauteur <b>&lt; 1,80 m</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations légères de loisirs dont la SHON <b>&gt; 35 m<sup>2</sup></b> et qui sont implantées dans : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet</li> <li>- dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas</li> <li>- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme</li> <li>- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme (art. R. 111-32-1° à 4°)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations légères de loisirs d'une surface de plancher <b>≤ 35 m<sup>2</sup></b> et implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme (art. R.111-32-1° à 4°)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière</li> <li>Le mobilier urbain</li> <li>Les terrasses de plain-pied</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les plateformes nécessaires à l'activité agricole</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin est <b>&gt; 100 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin est <b>&gt; 10 m<sup>2</sup> et ≤ 100 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin <b>≤ 10 m<sup>2</sup></b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.</li> <li>Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.</li> </ul>

## 2. Travaux sur existants

Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16	Art. L.421-4 et R.421-9 à R.421-13 et R.421-17	Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1
Dans toutes les zones sauf les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <b>&gt; 20 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <b>&gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <b>&lt; 5 m<sup>2</sup></b>, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>

Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 40 m<sup>2</sup></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> qui ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> s'ils n'ont pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	
Autres travaux sur existants		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destinations <b>accompagnés</b> de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades</li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destination d'un bâtiment existant <b>sans travaux</b></li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux d'entretien et de réparation ordinaire, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière</li> </ul> <p><b>NB :</b> Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant</li> <li>Les modifications de volume du bâtiment et le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les modifications de volume du bâtiment <b>sans modification de l'aspect extérieur</b> (par exemple aménagement d'un étage existant)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La transformation de + 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux de ravalement</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La modification ou la suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifié dans le PLU ou le document en tenant lieu</li> <li>- à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique</li> </ul> </li> </ul>	

## Les autorisations d'urbanisme dans les secteurs protégés

1. Les immeubles ou parties d'immeubles inscrits au titre des monuments historiques		
Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16	Art. L.421-4 et R.421-9 à R.421-13 et R.421-17	Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les travaux (constructions nouvelles, travaux sur existants, etc.)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires</li> </ul>

2. Dans les secteurs sauvegardés		
Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16	Art. L.421-4 et R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 à R.421-23	Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1

1°- Constructions nouvelles		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> quelle que soit la hauteur</li> <li>Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur &gt; 12 m</li> <li>- une emprise au sol ou une surface de plancher ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> <li>- une emprise au sol ≤ 20 m<sup>2</sup></li> <li>- une surface de plancher ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants : - une hauteur <math>\leq 12</math> m et une emprise au sol <math>&gt; 20</math> m<sup>2</sup></li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants : - une hauteur <math>&gt; 12</math> m et une emprise au sol <math>&gt; 5</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants : - une hauteur <math>\leq 12</math> m et une emprise au sol <math>&gt; 5</math> m<sup>2</sup> et <math>\leq 20</math> m<sup>2</sup></li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants : - une hauteur <math>&gt; 12</math> m et une emprise au sol <math>&lt; 5</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants : - une hauteur <math>\leq 12</math> m et une emprise au sol <math>\leq 5</math> m<sup>2</sup></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension quel que soit leur voltage</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur <math>&gt; 1,80</math> m, quelle que la surface au sol sur une même unité foncière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres d'une hauteur <math>\leq 1,80</math> m</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éoliennes terrestres d'une hauteur <math>\geq 12</math> m (mât + nacelle)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éoliennes terrestres d'une hauteur <math>&lt; 12</math> m (mât + nacelle)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est <math>&gt; 3</math> kW, quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête <math>&lt; 3</math> kW quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les murs quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les murs de soutènement</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les piscines couvertes dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <math>&gt; 1,80</math> m, quelle que soit la superficie du bassin</li> <li>▪ Les piscines dont le bassin a une superficie <math>\leq 100</math> m<sup>2</sup>, non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <math>&lt; 1,80</math> m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les piscines dont le bassin a une superficie <math>\leq 10</math> m<sup>2</sup>, non couvertes ou dont la couverture a une hauteur <math>&lt; 1,80</math> m</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les habitations légères de loisirs dont la SHON <math>&gt; 35</math> m<sup>2</sup> et qui sont implantées dans : - dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet - dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas - dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme - dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme. (art. R. 111-32-1° à 4°)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les habitations légères de loisirs d'une surface de plancher <math>\leq 35</math> m<sup>2</sup> et implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme (art. R.111-32-1° à 4°)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le mobilier urbain</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les terrasses de plain-pied</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les plateformes nécessaires à l'activité agricole</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin est <math>&gt; 100</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin est <math>&gt; 10</math> m<sup>2</sup> et <math>\leq 100</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin <math>\leq 10</math> m<sup>2</sup></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne, lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne (secteur sauvegardé dont le périmètre n'a pas été délimité)</li> </ul>
<b>2. Travaux sur existants</b>		
<b>Dans toutes les zones sauf les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &lt; 5 m<sup>2</sup>, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
<b>Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 40 m<sup>2</sup></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> qui ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> s'ils n'ont pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>Autres travaux sur existants</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destinations accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades</li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> <i>les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination d'un bâtiment existant sans travaux</li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> <i>les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux d'entretien et de réparation ordinaire, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière</li> </ul> <p><b>NB :</b> <i>Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant</li> <li>▪ Les modifications de volume du bâtiment et le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les modifications de volume du bâtiment sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul> <p><i>(par exemple aménagement d'un étage existant)</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La transformation de + 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux de ravalement</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les modifications de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants à l'intérieur d'immeubles ou parties d'immeubles identifiés dans le PSMV approuvé* (sauf les travaux d'entretien et de réparations ordinaires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tous travaux effectués à l'intérieur d'immeubles dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou n'a pas été mis en révision (sauf les travaux d'entretien et de réparations ordinaires)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV (élément de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La modification ou la suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifié dans le PLU ou le document en tenant lieu</li> <li>- à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique</li> </ul> </li> </ul>	

\*PSMV = plan de sauvegarde et de mise en valeur

**3. Dans les sites classés ou en instance de classement**

Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16	Art. L.421-4 et R.421-9 à R. 421-13 et R.421-17	Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1
1. Constructions nouvelles		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> quelle que soit la hauteur</li> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur &gt; 12 m</li> <li>- une emprise au sol ou une surface de plancher ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> <li>- une emprise au sol ≤ 20 m<sup>2</sup></li> <li>- une surface de plancher ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> </ul>                             et une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> </li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur &gt; 12 m</li> </ul>                             et une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> </ul>                             et une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup> </li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur &gt; 12 m</li> </ul>                             et une emprise au sol &lt; 5 m<sup>2</sup> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> </ul>                             et une emprise au sol ≤ 5 m<sup>2</sup> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension ≥ 63 000 volts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension &lt; 63 000 volts</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur &gt; 4 m</li> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur est &gt; 1,80 m et dont la surface au sol sur une même unité foncière &gt; 2 000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur est &gt; 1,80 m et ≤ 4 m et dont la surface au sol sur une même unité foncière ≤ 2 000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres d'une hauteur ≤ 1,80 m</li> </ul>

Maison bio-climatique, Villeneuve Tolosane, 2012,  
Nicolas Eydoux arch. ©architecte



<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes terrestres d'une hauteur <math>\geq 12</math> m (mât + nacelle)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes terrestres d'une hauteur <math>&lt; 12</math> m (mât + nacelle)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est <math>&gt; 3</math> kW, quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête <math>&lt; 3</math> kW quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs de soutènement</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines couvertes dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <math>&gt; 1,80</math> m, quelle que soit la superficie du bassin</li> <li>Les piscines dont le bassin a une superficie <math>\leq 100</math> m<sup>2</sup>, non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <math>&lt; 1,80</math> m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines dont le bassin a une superficie <math>\leq 10</math> m<sup>2</sup>, non couvertes ou dont la couverture a une hauteur <math>&lt; 1,80</math> m</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme (art. R.111-32-1° à 4°), quelle que soit leur surface de plancher</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le mobilier urbain</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terrasses de plain-pied</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les plateformes nécessaires à l'activité agricole</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin est <math>&gt; 100</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin est <math>&gt; 10</math> m<sup>2</sup> et <math>\leq 100</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont la superficie du bassin <math>\leq 10</math> m<sup>2</sup></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.</li> </ul>

## 2. Travaux sur existants

Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
<p>Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16</p>	<p>Art. L.421-4 et R.421-9 à R. 421-13 et R.421-17</p>	<p>Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1</p>
<p>Dans toutes les zones sauf les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <math>&gt; 20</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <math>&gt; 5</math> m<sup>2</sup> et <math>\leq 20</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <math>&lt; 5</math> m<sup>2</sup>, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
<p>Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <math>&gt; 40</math> m<sup>2</sup></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <math>&gt; 20</math> m<sup>2</sup> et <math>\leq 40</math> m<sup>2</sup> qui ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol <math>&gt; 5</math> m<sup>2</sup> et <math>\leq 40</math> m<sup>2</sup> s'ils n'ont pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	

Autres travaux sur existants

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destinations <b>accompagnés</b> de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades</li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> <i>les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destination d'un bâtiment existant <b>sans travaux</b></li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> <i>les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux d'entretien et de réparation ordinaire, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière</li> </ul> <p><b>NB :</b> <i>Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant</li> <li>Les modifications de volume du bâtiment et le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les modifications de volume du bâtiment sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul> <p><i>(par exemple aménagement d'un étage existant)</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La transformation de <b>+ 5 m<sup>2</sup></b> de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux de ravalement</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La modification ou la suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifié dans le PLU ou le document en tenant lieu</li> <li>- à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique</li> </ul> </li> </ul>	



Rénovation de l'église  
 Saint-Pierre, Curvale, 2012,  
 Ar-Quo Architectes  
 © Lucille Lossy

**4. Dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, dans un site inscrit, dans un secteur délimité par le PLU**

Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16	Art. L.421-4 et R.421-9 à R. 421-13 et R.421-17	Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1
1. Constructions nouvelles		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol <b>&gt; 20 m<sup>2</sup></b> quelle que soit la hauteur</li> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> <li>- une emprise au sol ou une surface de plancher <b>&gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>≤ 12 m</b></li> <li>- une emprise au sol ou une surface de plancher <b>&gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> <li>- une emprise au sol <b>≤ 5 m<sup>2</sup></b></li> <li>- une surface de plancher <b>≤ 5 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>≤ 12 m</b></li> <li>- une emprise au sol <b>≤ 5 m<sup>2</sup></b></li> <li>- une surface de plancher <b>≤ 5 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>≤ 12 m</b></li> </ul> <b>et une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup></b> </li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> </ul> <b>et une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup></b> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>≤ 12 m</b></li> </ul> <b>et une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></b> </li> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>&gt; 12 m</b></li> </ul> <b>et une emprise au sol &lt; 5 m<sup>2</sup></b> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur <b>≤ 12 m</b></li> </ul> <b>et une emprise au sol ≤ 5 m<sup>2</sup></b> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension <b>≥ 63 000 volts</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension <b>&lt; 63 000 volts</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur <b>&gt; 4 m</b></li> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur est <b>&gt; 1,80 m</b> et dont la surface au sol sur une même unité foncière <b>&gt; 2000 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres dont la hauteur est <b>&gt; 1,80 m</b> et <b>≤ 4 m</b> et dont la surface au sol sur une même unité foncière <b>≤ 2000 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis et serres d'une hauteur <b>≤ 1,80 m</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éoliennes terrestres d'une hauteur <b>≥ 12 m</b> (mât + nacelle)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éoliennes terrestres d'une hauteur <b>&lt; 12 m</b> (mât + nacelle)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est <b>&gt; 250 kW, quelle que soit leur hauteur</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête <b>&lt; 3 kW</b> et dont la hauteur maximum <b>&gt; 1,80 m</b></li> <li>▪ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est comprise entre <b>3 kW</b> et <b>250 kW, quelle que soit leur hauteur</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête <b>&lt; 3 kW</b> et dont la hauteur maximum <b>≤ 1,80 m</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les murs d'une hauteur <b>≥ 2 m</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les murs d'une hauteur <b>&lt; 2 m</b> <i>(sauf les murs qui constituent des clôtures expressément soumises à déclaration préalable)</i></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les murs de soutènement</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les piscines couvertes dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <b>&gt; 1,80 m</b>, quelle que soit la superficie du bassin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les piscines dont le bassin a une superficie <b>≤ 100 m<sup>2</sup></b>, non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <b>&lt; 1,80 m</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les piscines dont le bassin a une superficie <b>≤ 10 m<sup>2</sup></b>, non couvertes ou dont la couverture a une hauteur <b>&lt; 1,80 m</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations légères de loisirs dont la SHON &gt; 35 m<sup>2</sup> et qui sont implantées dans :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet</li> <li>- dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas</li> <li>- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme</li> <li>- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme (art. R. 111-32-1° à 4°)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations légères de loisirs d'une surface de plancher ≤ 35 m<sup>2</sup> et implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme (art. R.111-32-1° à 4°)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le mobilier urbain</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terrasses de plain-pied</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les plateformes nécessaires à l'activité agricole</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.</li> </ul>

## 2. Travaux sur existants

### Dans toutes les zones sauf les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &lt; 5 m<sup>2</sup>, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 40 m<sup>2</sup></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> qui ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> s'ils n'ont pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	

### Autres travaux sur existants

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destinations accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades</li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destination d'un bâtiment existant <b>sans travaux</b></li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB :</b> les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux d'entretien et de réparation ordinaire, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière</li> </ul> <p><b>NB :</b> Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant</li> <li>Les modifications de volume du bâtiment et le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les modifications de volume du bâtiment <b>sans modification de l'aspect extérieur</b> (par exemple aménagement d'un étage existant)</li> </ul>



Réaménagement et extension du bâtiment communal, Bertre, 2012, Atelier ATP (B. Van Den Bulcke arch., J. Classe, paysagiste) © Arnaud Mansat

	<ul style="list-style-type: none"> <li>La transformation de + 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux de ravalement</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les modifications de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants à l'intérieur d'immeubles ou parties d'immeubles identifiés dans le PSMV approuvé* (sauf les travaux d'entretien et de réparations ordinaires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous travaux effectués à l'intérieur d'immeubles dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou n'a pas été mis en révision (sauf les travaux d'entretien et de réparations ordinaires)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV (élément de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La modification ou la suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifié dans le PLU ou le document en tenant lieu</li> <li>- à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique</li> </ul> </li> </ul>	

\*PSMV = plan de sauvegarde et de mise en valeur

**5. Dans les réserves naturelles, les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national, les espaces à l'intérieur du cœur des parcs nationaux**

Permis de construire	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art L.421-1 et L.421-6 et R.421-1, R.421-14 à R.421-16	Art. L.421-4 et R.421-9 à R.421-13 et R.421-17	Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1

**1. Constructions nouvelles**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> quelle que soit la hauteur</li> <li>Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur &gt; 12 m</li> <li>- une emprise au sol ou une surface de plancher ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> <li>- une emprise au sol ≤ 20 m<sup>2</sup></li> <li>- une surface de plancher ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> <li>et une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur &gt; 12 m</li> <li>et une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> <li>et une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur &gt; 12 m</li> <li>et une emprise au sol &lt; 5 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type répondant aux critères cumulatifs suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur ≤ 12 m</li> <li>et une emprise au sol ≤ 5 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension <math>\geq 63\ 000</math> volts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension <math>&lt; 63\ 000</math> volts</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les châssis et serres dont la hauteur <math>&gt; 4</math> m</li> <li>Les châssis et serres dont la hauteur est <math>&gt; 1,80</math> m et dont la surface au sol sur une même unité foncière <math>&gt; 2\ 000</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les châssis et serres dont la hauteur est <math>&gt; 1,80</math> m et <math>\leq 4</math> m et dont la surface au sol sur une même unité foncière <math>\leq 2\ 000</math> m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les châssis et serres d'une hauteur <math>\leq 1,80</math> m</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes terrestres d'une hauteur <math>\geq 12</math> m (mât + nacelle)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes terrestres d'une hauteur <math>&lt; 12</math> m (mât + nacelle)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est <math>&gt; 3</math> kW, quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête <math>&lt; 3</math> kW quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs quelle que soit leur hauteur</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs de soutènement</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière <i>(sauf lorsque le PLU les soumet à déclaration préalable)</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines couvertes dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <math>&gt; 1,80</math> m, quelle que soit la superficie du bassin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines dont le bassin a une superficie <math>\leq 100</math> m<sup>2</sup>, non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur <math>&lt; 1,80</math> m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les piscines dont le bassin a une superficie <math>\leq 10</math> m<sup>2</sup>, non couvertes ou dont la couverture a une hauteur <math>&lt; 1,80</math> m</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations légères de loisirs dont la SHON <math>&gt; 35</math> m<sup>2</sup> et qui sont implantées dans : <ul style="list-style-type: none"> <li><i>dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet</i></li> <li><i>dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas</i></li> <li><i>dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme</i></li> <li><i>dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme (art. R. 111-32-1° à 4°)</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les habitations légères de loisirs d'une surface de plancher <math>\leq 35</math> m<sup>2</sup> et implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme (art. R.111-32-1° à 4°)</li> </ul>



Réaménagement du centre-ville et création d'un pôle multimodal, Saint-Juéry, 2013, Dessin de ville arch. © architecte

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le mobilier urbain</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terrasses de plain-pied</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les plateformes nécessaires à l'activité agricole</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.</li> </ul>

## 2. Travaux sur existants

### Dans toutes les zones sauf les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &lt; 5 m<sup>2</sup>, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 40 m<sup>2</sup></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 20 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> qui ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol &gt; 5 m<sup>2</sup> et ≤ 40 m<sup>2</sup> s'ils n'ont pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction à + de 170 m<sup>2</sup></li> </ul>	

### Autres travaux sur existants

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destinations <b>accompagnés</b> de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades</li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB</b> : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destination d'un bâtiment existant <b>sans travaux</b></li> </ul> <p>Liste des destinations (article R.123-9 du code de l'urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.</p> <p><b>NB</b> : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux d'entretien et de réparation ordinaire, sans modification de l'aspect extérieur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière</li> </ul> <p><b>NB</b> : Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant</li> <li>Les modifications de volume du bâtiment et le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les modifications de volume du bâtiment <b>sans modification de l'aspect extérieur</b></li> </ul> <p>(par exemple aménagement d'un étage existant)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La transformation de + 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux de ravalement</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les modifications de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants à l'intérieur d'immeubles ou parties d'immeubles identifiés dans le PSMV approuvé* (sauf les travaux d'entretien et de réparations ordinaires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous travaux effectués à l'intérieur d'immeubles dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou n'a pas été mis en révision (sauf les travaux d'entretien et de réparations ordinaires)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV (élément de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La modification ou la suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : <ul style="list-style-type: none"> <li>identifié dans le PLU ou le document en tenant lieu</li> <li>à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique</li> </ul> </li> </ul>	

\*PSMV = plan de sauvegarde et de mise en valeur

# Cas particuliers des opérations dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme

## 1. Les constructions, aménagements, installations et travaux (tous secteurs, protégés ou non)

*Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1*

### Constructions, aménagements, installations et travaux nécessitant le secret pour des raisons de sûreté

- Les constructions, travaux et démolitions couverts par le secret de la défense nationale
- Les constructions et travaux situés à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps
- Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales
- Les constructions et travaux situés à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires

### Constructions, aménagements, installations et travaux implantés en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer

Les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

## 2. Les constructions à caractère temporaire

### Hors secteurs protégés

*Art. L.421-5 et R.421-2 à R.421-8-1*

#### Pendant la durée du chantier :

- ♦ les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux
- ♦ les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction

Pendant la durée de la manifestation et dans la limite de **1 an** les constructions ou installations temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive

#### Pendant une durée < 1 an :

- ♦ les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique
- ♦ les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil (année scolaire)
- ♦ les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier

Pendant une durée < 3 mois pour toutes les autres constructions à caractère temporaire

A l'issue de cette durée le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial

### Dans les secteurs sauvegardés et dans les sites classés ou en instance de classement (art. R.421-6 et R.421-7)

#### Pendant la durée du chantier :

- ♦ les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux
- ♦ les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction

Pendant la durée de la manifestation et dans la limite de **3 mois** les constructions ou installations temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive

#### Pendant une durée < 1 an :

- ♦ les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique
- ♦ les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil (année scolaire)

#### Pendant une durée < 3 mois :

- ♦ les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier

Pendant une durée < 15 jours pour toutes les autres constructions à caractère temporaire

A l'issue de cette durée le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

### Dans les secteurs délimités par un PLU ou par une décision du conseil municipal (art. R.421-7)

#### Pendant la durée du chantier :

- ♦ les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux
- ♦ les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction

Pendant la durée de la manifestation et dans la limite de **1 an** les constructions ou installations temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive

#### Pendant une durée < 1 an :

- les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique
- les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil (année scolaire)

#### Pendant une durée < 3 mois :

- les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier

Pendant une durée < 15 jours pour toutes les autres constructions à caractère temporaire

A l'issue de cette durée le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

**Dans les autres secteurs protégés : site inscrit, champ de visibilité d'un monument historique, ZPPAUP, réserves naturelles et parc national**

**Pendant la durée du chantier :**

- les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux
- les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction

**Pendant la durée de la manifestation et dans la limite de 1 an** les constructions ou installations temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive

**Pendant une durée < 1 an :**

- les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique
- les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil (année scolaire)
- les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier

**Pendant une durée < 3 mois** pour toutes les autres constructions à caractère temporaire

A l'issue de cette durée le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

**3. Les opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de permis de construire ou de déclaration préalable**

*Art. L.421-5 et R.425-23 à R.425-29*

- Travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques (autorisation au titre du code du patrimoine - nécessite néanmoins l'accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire)
- Ouvrages ou installations de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets (autorisation au titre du code minier ou du code de l'environnement)
- Affouillements ou exhaussements du sol (autorisation au titre du code minier ou du code de l'environnement ou du code général de la propriété des personnes publiques ou au titre des installations nucléaires)
- Dispositifs de publicité et enseignes ou pré-enseignes (autorisation au titre du code de l'environnement)

## 2e partie - Le permis de démolir

<b>Permis de démolir</b>	<b>Pas de formalité</b>
<i>Art. L. 421-3 et L.421-6 et R.421-26 à 29</i>	<i>Art. L. 421-3 et R.421-29</i>
<p><i>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'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.</i></p> <p><b>Hors secteurs protégés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction dans les communes qui ont décidé d'instituer le permis de démolir</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs protégés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tous travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie une construction <b>située</b> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- en secteur sauvegardé,</li> <li>- dans un périmètre de restauration immobilière,</li> <li>- dans le champ de visibilité d'un monument historique,</li> <li>- dans une ZPPAUP,</li> <li>- dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,</li> <li>- dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement</li> </ul>                             Ou lorsque la construction est inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques                         </li> <li>▪ Tous travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie une construction identifiée comme devant être protégée :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le PLU ou le document en tenant lieu</li> <li>- à défaut de PLU, par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Tous secteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale</li> <li>▪ Les démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre</li> <li>▪ Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive</li> <li>▪ Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignements</li> <li>▪ Les démolitions de lignes électriques et de canalisations</li> </ul>

Le formulaire de permis de démolir (Cerfa n° 13405) doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

## 3e partie - Contenu du dossier de demande de permis de construire

La demande de permis de construire est établie selon les formulaires CERFA obligatoires.

■ Formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes comprenant ou non des démolitions : **CERFA n° 13406**  
[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa\\_13406.do](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13406.do)

■ Formulaire de demande de permis d'aménager (comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions) ou de demande de permis de construire (comprenant ou non des démolitions) : **CERFA n° 13409**  
[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa\\_13409.do](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13409.do)

■ Formulaire de demande d'autorisation de construire, d'aménager un immeuble de grande hauteur (IGH) : **CERFA n° 13825**  
[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa\\_13825.do](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13825.do)

La demande de permis de construire comprend (article R.431-4 du code de l'urbanisme)

■ Des informations générales et des plans exigibles quelle que soit l'opération

■ Des pièces complémentaires exigibles en fonction de la localisation ou de la nature du projet

- ▶ Localisation : par exemple projet portant sur une dépendance du domaine public, notice d'impact pour les bâtiments situés en secteur protégé, projets en zone de sismicité ou en zone de prévention des risques naturels et technologiques ou encore projets situés dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver)
- ▶ Nature du projet : installations classées, réglementation RT 2012, immeuble de grande hauteur, accessibilité, etc.

■ Des informations destinées à l'établissement de statistiques :

- ▶ 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.

**Attention :** Les pièces à joindre sont limitativement énumérées par les articles R.431-4 et suivants du code de l'urbanisme. Les services instructeurs ne peuvent pas réclamer la production de documents qui n'y figurent pas.

### Le contenu minimal du dossier de demande de permis de construire

#### Les renseignements fournis par le demandeur (article R.431-5 du code de l'urbanisme)

La demande de permis de construire précise :

- ▶ l'identité du ou des demandeurs
- ▶ l'identité de l'architecte auteur du projet, le cas échéant
- ▶ la localisation et la superficie du ou des terrains
- ▶ la nature des travaux
- ▶ la destination des constructions, par référence aux différentes destinations définies à l'article R.123-9
- ▶ la surface de plancher des constructions projetées
- ▶ la puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé

- ▶ les éléments nécessaires au calcul des impositions.
- ▶ l'attestation du demandeur précisant qu'il est habilité à présenter la demande de permis.

**Attention :** depuis le 1er mars 2012, le formulaire de demande de PC comprend, en annexe, un volet obligatoire consacré à la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (qui va permettre le calcul des différentes taxes pouvant être dues par le pétitionnaire). L'absence de ce volet peut constituer un motif d'incomplétude du dossier et faire l'objet de demande de pièces manquantes.

La demande précise également que le demandeur et l'architecte ont connaissance de l'existence des règles générales de construction prévues par le CCH et lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité et de l'obligation de les respecter (article R. 431-2)

**Attention :** sauf pour les ERP, le respect des règles d'accessibilité n'est pas vérifié dans le cadre de l'instruction de la demande de PC.

#### Un plan de situation

Il permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune et précise son échelle et son orientation par rapport au nord. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes (article R.431-7).

Les points et les angles des prises de vue des 2 photos à joindre au dossier de permis de construire sont reportés sur le plan de situation.

#### Le projet architectural

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 (article L.431-2)

Le projet architectural comprend :

- ▶ Une notice d'impact
- ▶ Des plans : plan de masse, plan des façades et toitures, plan de coupe
- ▶ Des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux avoisinants et aux paysages.
- ▶ Deux photographies, les seules prises de vues exigibles sont des photos prises depuis des espaces ouverts au public (rue, route, place, belvédère, jardin public...)

#### La notice d'impact doit préciser (article R.431-8)

- ▶ L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants
- ▶ 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 :
  - L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
  - 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
  - Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer
  - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.



**Quand le projet est situé en secteur protégé**, la notice d'impact doit être complétée pour préciser les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (article R.431-14)

Sont concernés :

- ▶ Les opérations de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme. Ce sont des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles
- ▶ Les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé
- ▶ Les travaux sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- ▶ Les travaux projetés dans un cœur de parc national.

**Attention :** La notice d'impact n'est pas demandée lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

### Le plan de masse (article R.431-9)

Il est coté dans les trois dimensions, précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Il 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.
- ▶ 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, 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 côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Les points et les angles des prises de vue des 2 photos à joindre au dossier de permis de construire sont reportés sur le plan de masse.

**Attention :** Le plan de masse n'est pas demandé lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

### Le plan des façades et toitures (article R.431-10-a)

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.

### Le plan en coupe (article R.431-10-b)

Il précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain. Lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.

L'indication du terrain naturel doit réglementairement être celle à la date de dépôt de la demande.

Figurent sur ces coupes, de façon schématique la manière dont l'aménagement des espaces extérieurs prend en compte le relief existant (terrasses, aires de stationnement, voies de dessertes...)

**Attention :** Les plans de façades et toitures et les plans de coupe ne sont pas demandés lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

### Les documents graphiques (article R.431-10-c)

Ils permettent 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.

**Deux documents graphiques sont nécessaires** (circulaire n° 94-54 du 30 juin 1994)

- Un document qui rend compte de la situation prévue à l'achèvement des travaux.
  - Un document qui montre la situation attendue après développement des plantations.
- Chacun des documents doit indiquer l'impact visuel de la construction elle-même et de l'ensemble de ses éléments d'accompagnement (voies d'accès, terrasses, clôtures, aires de stationnement, etc.)

**Un troisième document graphique, faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux est nécessaire lorsque :**

- ▶ le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière

- ▶ concerne des travaux 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 (modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants ou portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager)

**Attention :** Les documents graphiques ne sont pas demandés :

- Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs
- Lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager

**Deux documents photographiques (article R.431-10-d)**

Ils permettent 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 (photos du paysage lointain) et le plan de masse (photos du paysage proche).

**Selon la circulaire n° 94-54 du 30 juin 1994 :**

- ▶ La photographie relative au paysage proche doit être prise au droit du terrain d'implantation du projet de construction depuis la voie de desserte. Elle permet d'apprécier le relief, l'existence ou non de plantation, l'occupation des parcelles contiguës. Dans le cas de grands terrains desservis par plusieurs accès, plusieurs angles de vue sont nécessaires.
- ▶ La photographie relative au paysage lointain : la localisation du point de vue dépend du contexte d'implantation du projet : zone urbaine ou naturelle, zone accidentée ou plaine.

**Attention :** Les documents photographiques ne sont pas demandés lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs



Reconstruction du Collège Joseph Rey, Cadours, 2012, Patrick Arotcharen arch., Stéphane Daigny arch. ass. © Odessa (Polo Garat)

**Récapitulatif des pièces à joindre à toute demande de permis de construire**

Nature du projet	Plan de situation	Projet Architectural						Documents graphiques (état initial et état futur)
		Notice	Plan de masse	Plan des façades et toitures	Plan en coupe	Document graphique	Photos	
Toute demande de permis de construire	X	X	X	X	X	X	X	
Travaux intérieurs	X							
Travaux intérieurs (immeubles inscrits ou en secteur sauvegardé)	X	X						X
Travaux intérieurs et extérieurs (secteurs sauvegardés)	X	X	X	X	X	X	X	X
Travaux de restauration immobilière	X	X	X	X	X	X	X	X

**Les pièces complémentaires**

**Projets en zones parasismiques et paracycloniques - attestation du contrôleur technique**

La demande de permis construire comprend un document établi par un contrôleur technique, 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 (article R. 431-16-d du code de l'urbanisme)

Les opérations suivantes sont concernées :

- ▶ Dans les zones de sismicité 4 ou 5, les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau du sol ;

- ▶ Dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5, les bâtiments appartenant aux catégories d'importance III et IV de l'article R.563-3 du code de l'environnement et les établissements de santé.

Les bâtiments de catégorie d'importance III sont ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;

Les bâtiments de catégorie d'importance IV sont ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Pour permettre au contrôleur technique de fonder ses conclusions, le pétitionnaire doit lui fournir les documents suivants :

- ▶ Le projet de construction tel qu'il est prévu à la date du dépôt du PC

- ▶ Les éléments géotechniques faisant apparaître la classe de sol et le site sismique
- ▶ Les informations permettant le classement de l'ouvrage en catégorie au sens de la réglementation sismique applicable
- ▶ Une notice explicative sur le cheminement des charges verticales et horizontales et sur le principe de fondations et de soutènement.

### Projets en zone de prévention des risques naturels et technologiques - attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé

Une construction peut être subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, en application :

- ▶ D'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- ▶ D'un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- ▶ D'un plan de prévention des risques technologiques approuvé.

Dans ce cas, la demande de permis de construire comprend une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant que l'étude préalable imposée par le PPR a été réalisée et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

### Projets situés dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver d'une commune du littoral - notice précisant l'activité économique

La demande de permis de construire comprend 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 du code de l'urbanisme.

Sont concernés :

- ▶ Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ▶ Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés-salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- ▶ À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

### Projets situés dans un cœur de parc national

#### Dossier complémentaire

Le dossier de demande de permis de construire doit être complété par les pièces suivantes (article R. 331-19-II du code de l'environnement) :

- « Les éléments permettant d'apprécier les conséquences de l'opération sur l'espace protégé et son environnement lorsque les travaux ne sont pas soumis à étude d'impact.
- Un plan des espaces nécessaires à la réalisation du projet, précisant leurs surfaces, et des abords du projet, précisant l'affectation des terrains avoisinants et, s'il y a lieu, des constructions avoisinantes ainsi que l'emplacement des canaux, plans d'eau et cours d'eau, dans un rayon de 100 mètres du projet, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000.
- Les modalités d'accès des personnes au chantier et d'approvisionnement de celui-ci en matériels et matériaux depuis les limites du cœur du parc national, assorties, le cas échéant, d'une demande d'autorisation spéciale de circulation motorisée ou de survol motorisé lorsque celle-ci est requise par le décret de création du parc national.
- Le cas échéant, les moyens mis en œuvre pour la gestion des déchets issus des travaux.

- Le cas échéant, la présentation des conditions de fonctionnement de l'ouvrage réalisé. »

### Constructions réalisées sur un terrain inclus dans un lotissement Certificats produits par le lotisseur

La demande de permis de construire comprend, lorsque la répartition de la surface de plancher maximale a été effectuée par le lotisseur :

- ▶ Le certificat produit par le lotisseur à l'attributaire, indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.
- ▶ Le certificat produit par le lotisseur à l'attributaire indiquant la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité, lorsque le versement pour sous-densité est institué dans le secteur concerné.

### Respect de la réglementation thermique - attestation de prise en compte de la RT2012 et attestation de réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie

Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions relatives à la RT2012, la demande de permis de construire comprend :

- Un document établi par le maître d'ouvrage attestant qu'il a pris en compte, ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, la réglementation thermique définie à l'article R. 111-20, et en particulier :
  - ▶ La prescription concernant le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage
  - ▶ Les prescriptions sur les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment

- Pour les projets concernés, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie (article R. 111-20-2)

Cette étude mentionne notamment :

- ▶ Le système prévu par le maître d'ouvrage à l'issue de l'étude de faisabilité en le justifiant
- ▶ La valeur de la consommation en kilowattheure d'énergie primaire pour le système prévu
- ▶ Le coût annuel d'exploitation du système prévu.

Jusqu'au 31 décembre 2013, cette obligation ne concernait que les bâtiments neufs de plus de 1,000 m<sup>2</sup>. Depuis le 1er janvier 2014, le décret n° 2013-979 du 30 octobre 2013 a **abaissé à 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher le seuil à partir duquel cette étude doit être réalisée.

Cette étude est donc obligatoire sauf dans les cas suivants :

- ▶ Bâtiments dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- ▶ Maisons individuelles ou accolées, compte tenu de l'obligation de recours aux énergies renouvelables au titre de l'application de la RT 2012 (article 16 de l'arrêté du 26 octobre 2010),
- ▶ Extensions de bâtiments existants.

### Établissements recevant du public - dossier « accessibilité et sécurité »

La demande de permis de construire est accompagnée des documents suivants fournis en 3 exemplaires :

- Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du CCH
- Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité (article R.123-22 du CCH)

Ces dossiers sont établis en utilisant le formulaire CERFA 14570 « dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique »

[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=annexe&cerfaFormulaire=88065\\*03](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=annexe&cerfaFormulaire=88065*03)

Ce formulaire doit être joint à la demande de permis de construire (formulaire CERFA 13409) au titre des pièces PC 39 et PC 40.

## Établissement recevant du public - respect des règles d'accessibilité

Les pièces complémentaires à joindre sont les suivantes :

- Un plan coté en trois dimensions précisant les cheminements extérieurs ainsi que les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs de l'établissement et entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments constituant l'établissement
- Un plan coté en trois dimensions précisant les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement et, s'il y a lieu, les locaux sanitaires destinés au public.

Lorsque les travaux concernent des ERP existants de 5e catégorie, des ERP créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales ou des installations existantes ouvertes au public, le plan précise également la délimitation de la partie de bâtiment accessible aux personnes handicapées [article R.111.19-8-III-a)]

- Une notice expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité aux personnes handicapées, en ce qui concerne :
  - ▶ Les dimensions des locaux et les caractéristiques des équipements techniques et des dispositifs de commande utilisables par le public qui sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction
  - ▶ La nature et la couleur des matériaux et revêtements de sols, murs et plafonds
  - ▶ Le traitement acoustique des espaces
  - ▶ Le dispositif d'éclairage des parties communes.

Cette notice est complétée, selon les cas, par les informations suivantes :

**1°**- Lorsque les travaux concernent des établissements et installations recevant du public assis, des établissements disposant de locaux d'hébergement ouverts au public, des établissements et installations comportant des douches, des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage et des établissements et installations comportant des caisses de paiement disposées en batterie (article R.111-19-3 du CCH)

La notice précise les engagements du constructeur sur :

- ▶ Les emplacements accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation recevant du public assis
- ▶ Le nombre et les caractéristiques des chambres, salles d'eau et cabinets d'aisance accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement disposant de locaux d'hébergement destinés au public
- ▶ Le nombre et les caractéristiques des cabines et douches accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage ou des douches
- ▶ Le nombre de caisses aménagées pour être accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des caisses de paiement disposées en batterie

**2°**- Lorsque les travaux concernent les établissements pénitentiaires, les établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense, les centres de rétention administrative et les locaux de garde à vue, les chapiteaux, les tentes et structures, gonflables ou non, les hôtels-restaurants d'altitude et les refuges de montagne et les établissements flottants (articles R. 111-19-5 et R. 111-19-12 du CCH) La notice indique comment le projet satisfait aux règles particulières fixées par les arrêtés prévus par ces articles.

**3°**- Lorsque les travaux concernent des ERP de 5e catégorie, des ERP créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales, ou des installations existantes ouvertes au public [article R. 111-19-8-III-a) du CCH], la notice, s'il y a lieu, les mesures de substitution ponctuelles prises pour donner accès aux personnes handicapées

**4°**- S'il est recouru à des conditions particulières d'application des règles

d'accessibilité conformément au I de l'article R. 111-19-11, la notice justifie ce recours

**5°**- Si les travaux sont relatifs à une enceinte sportive, un établissement de plein air ou un établissement conçu en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore, elle indique comment le projet satisfait aux caractéristiques prescrites par arrêté.

**6°**- Dans le cas où une dérogation aux règles d'accessibilité est demandée, la notice indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels s'appliquent ces dérogations et les justifications de chaque demande. Si l'établissement remplit une mission de service public, elle indique en outre les mesures de substitution proposées.

### Textes principaux à consulter

- ▶ L'arrêté du 1er août 2006 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du CCH relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création
- ▶ L'arrêté du 21 mars 2007 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du CCH, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public
- ▶ L'arrêté du 4 octobre 2010 fixe les règles d'accessibilité dans les établissements pénitentiaires lors de leur construction
- ▶ Circulaire interministérielle n° 2007-53 DGUHC du 30 novembre 2007 relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et annexes I à VIII  
[http://www.sitesecurite.com/Txt\\_ERP\\_HAB/C2007\\_11\\_30.pdf](http://www.sitesecurite.com/Txt_ERP_HAB/C2007_11_30.pdf)
- ▶ Circulaire du 20 avril 2009 relative à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs existants, et des établissements recevant du public et installations ouvertes au public existants et annexes 9 et 10, modifiant la circulaire interministérielle DGUHC n° 2007-53 du 30 novembre 2007  
<http://www.acceo.eu/pdf/reglementation/134-fr-FR.pdf>

### Établissement recevant du public - Respect de règles de sécurité

Le dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité comprend :

- ▶ Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs.
- ▶ Un ou plusieurs plans indiquant les largeurs de passages affectés à la circulation du public (dégagements, escaliers, sorties) et la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau de la construction en tenant compte des différents types de situation de handicap ainsi que les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés.

Les plans à fournir sont les suivants (arrêté du 25 juin 1980 modifié par arrêté du 18 novembre 2011) :

- ▶ Plan de situation, plan de masse et de façades faisant ressortir les conditions d'accessibilité des engins de secours et plus particulièrement les largeurs de voies et les emplacements des baies d'intervention pour les pompiers et la présence de tout bâtiment occupé par des tiers
- ▶ Des plans de coupe et des plans de niveaux ainsi qu'éventuellement ceux des planchers intermédiaires aménagés dans la hauteur comprise entre deux niveaux ou entre le dernier plancher et la toiture du bâtiment
- ▶ Lorsqu'une dérogation au règlement de sécurité incendie est sollicitée, une fiche indiquant pour chaque point de la demande les règles auxquelles il est demandé de déroger (référence des articles et du libellé du point de la règle concernée), les éléments du projet auxquels elles s'appliquent (localisation sur les plans) et la justification de la demande (motivation et mesures compensatoires proposées).

## Établissements recevant du public - étude de sécurité publique

Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences (article L.111-3-1 du code de l'urbanisme).

Sont soumis à l'étude de sécurité publique :

- Dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants
  - ▶ L'opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 70 000 m<sup>2</sup>
  - ▶ La création d'un ERP de 1re ou de 2e catégorie ainsi que les travaux et aménagements soumis à permis de construire exécutés sur un ERP existant de 1re ou de 2e catégorie ayant pour effet soit d'augmenter de plus de 10 % l'emprise au sol, soit de modifier les accès sur la voie publique. Sont également concernés les établissements d'enseignement du second degré de 3e catégorie.
  - ▶ L'opération de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure ou égale à 70 000 m<sup>2</sup>.
- En dehors des agglomérations de plus de 100 000 habitants
  - ▶ La création d'un établissement d'enseignement du second degré de 1re, 2e ou 3e catégorie
  - ▶ La création d'une gare ferroviaire, routière ou maritime de 1re ou 2e catégorie ainsi que les travaux soumis à permis de construire exécutés sur une gare existante de même catégorie et ayant pour effet soit d'augmenter de plus de 10 % l'emprise au sol, soit de modifier les accès sur la voie publique.

- Sur l'ensemble du territoire national
  - ▶ La réalisation d'une opération d'aménagement ou la création d'un ERP, situés à l'intérieur d'un périmètre délimité par arrêté préfectoral
  - ▶ Les projets de rénovation urbaine comportant la démolition d'au moins 500 logements déterminés par arrêté préfectoral.

**L'étude de sécurité publique doit être jointe à la demande de permis de construire.** Elle comprend :

- Un diagnostic précisant le contexte social et urbain et l'interaction entre le projet et son environnement immédiat
 

Si l'opération concerne un ERP existant, ce diagnostic ne porte que sur l'interaction entre le projet et son environnement immédiat.
- L'analyse du projet au regard des risques de sécurité publique pesant sur l'opération
  - Les mesures proposées, en ce qui concerne, notamment, l'aménagement des voies et espaces publics et, lorsque le projet porte sur une construction, l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions et l'assainissement de cette construction et l'aménagement de ses abords, pour :
    - ▶ Prévenir et réduire les risques de sécurité publique mis en évidence dans le diagnostic ;
    - ▶ Faciliter les missions des services de police, de gendarmerie et de secours.

L'étude se prononce sur l'opportunité d'installer ou non un système de vidéo protection.

Si une étude de sécurité publique a été réalisée depuis moins de quatre ans pour le même établissement, elle est jointe au dossier de demande de permis de construire et la nouvelle étude ne porte alors que sur la partie de l'établissement donnant lieu à modification de plus de 10 % de l'emprise au sol ou modifiant les accès sur la voie publique.



Château d'eau, Eauze, 2011, Jean-Marie Bardin et Marc Julla arch. © Nicole Boubée Dupont



### Surélévation des bâtiments en zone tendue - demande de dérogation adressée au préfet

Dans les zones tendues, le préfet peut accorder des dérogations aux règles du code de la construction et de l'habitation, pour [les projets de surélévation d'immeubles](#).

#### Définition des zones tendues (article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme)

■ Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

**Pour connaître** la liste des communes, consulter [le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#) relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

■ Les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret

**Pour connaître** la liste des communes, consulter le [décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013](#) déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du CCH et la liste des communes mentionnées au 7e alinéa du même article.

#### Dispositions auxquelles le préfet peut accorder des dérogations

Elles concernent :

- ▶ l'isolation acoustique
- ▶ les brancards
- ▶ les ascenseurs

- ▶ l'aération
- ▶ la protection des personnes contre l'incendie
- ▶ les lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique
- ▶ l'accessibilité (L. 111-7 et suivant)
- ▶ la réglementation thermique.

Ces dérogations peuvent être accordées, lorsque les caractéristiques techniques, les matériaux en place du bâtiment à surélever, la structure du bâtiment existant ou sa configuration ne permet pas de satisfaire ou d'atteindre les objectifs poursuivis (lorsque, par exemple, la cage d'escalier est trop étroite pour y installer un ascenseur au regard de la réglementation actuelle)

#### La demande de dérogation doit être jointe au permis de construire

Elle comporte, outre la précision des règles auxquelles il est demandé de déroger, les raisons invoquées au soutien de la demande de la dérogation et, s'il y a lieu, les mesures compensatoires proposées, telles que des aménagements ou des mesures techniques ou d'exploitation. En outre, le pétitionnaire justifie dans quelle mesure le projet sera de nature, au regard des objectifs poursuivis par la réglementation en cause, à atteindre le meilleur niveau de performance possible, que ce soit par sa conception ou par la mise en œuvre de matériaux et équipements performants.

#### Opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> - tableau indiquant la part des logements locatifs sociaux parmi les logements familiaux

Dans les communes en état de carence au regard de leur objectif de réalisation de logements locatifs sociaux (définies par arrêté préfectoral), au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Le préfet peut, sur demande motivée de la commune, déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

En l'absence de dérogation préfectorale, le dossier de demande de permis de construire doit être complété par un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (article R.431-16-3 du code de l'urbanisme créé par le décret 2014-253 du 27 février 2014).

Catégories de logements locatifs sociaux concernés (article L. 302-5 du CCH)

1° - « Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2;

2° - Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources;

3° - Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais;

4° - Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant

de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret. »

### Projets soumis à étude d'impact - étude d'impact

La demande de permis de construire comprend l'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement, ou la décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact.

L'article R122-2 du code de l'environnement précise les travaux, ouvrages ou aménagements qui sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau.

### Contenu de l'étude d'impact

L'étude d'impact comprend au minimum (article L.122-3 du code de l'environnement)

- ▶ Une description du projet,
- ▶ Une analyse de l'état initial de la zone susceptible d'être affectée et de son environnement,
- ▶ L'étude des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus,
- ▶ Les mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine
- ▶ Une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement ou la santé humaine.

L'étude d'impact expose également une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine.

L'article R.122-5 du code de l'environnement définit le contenu précis de cette étude.

CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, d'ouvrages et de travaux	PROJETS soumis à étude d'impact	PROJETS soumis à la procédure de « cas par cas »
Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.	Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher $\geq$ à 40 000 m <sup>2</sup>	Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher $\geq$ 10 000 m <sup>2</sup> et < 40 000 m <sup>2</sup>
Travaux ou constructions soumis à permis de construire, situés, à la date du dépôt de la demande, sur le territoire d'une commune dotée ni d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ni d'une carte communale.	Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher $\geq$ à 40 000 m <sup>2</sup>	Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher $\geq$ 3 000 m <sup>2</sup> et < 40 000 m <sup>2</sup>
Construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs.	Équipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 5 000 personnes.	Équipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes et moins de 5 000 personnes.

### En savoir plus

- ▶ Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables – Urbanisme  
<http://www.extranet.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/>  
Sur ce site, vous trouverez toutes les fiches pratiques, nouveaux formulaires, notices explicatives concernant la réforme des autorisations d'urbanisme. Le code de l'urbanisme y est également consultable.
- ▶ Les nouveaux formulaires sont également disponibles sur [www.architectes.org](http://www.architectes.org) dans la rubrique « exercer la profession », « outils et documents ».

# Le contentieux relatif au permis de construire

Dans un souci de simplification, la réforme de 2007 accorde une place importante aux « déclarations » du pétitionnaire, en faisant reposer sur l'engagement de ce dernier le respect des réglementations par la fourniture d'attestations. Ce système déclaratif attribue au pétitionnaire et surtout à l'architecte, lorsqu'il est appelé à intervenir, un rôle important et qui sera accru pour ce dernier, suivant que la mission de maîtrise d'œuvre est complète ou se limite au permis de construire.

Il s'agit d'un transfert de responsabilité de l'administration vers l'architecte.

Michel KLEIN

Directeur du service des sinistres à la MAF

Après cinq années, force est de constater que, contrairement à nos craintes, cette réforme a eu un impact limité sur la responsabilité des architectes.

Ainsi, à titre d'exemple, en créant la déclaration d'achèvement et de conformité (mettant ainsi un terme au certificat de conformité), les nouvelles dispositions ont déplacé les responsabilités puisque c'est désormais le déclarant qui atteste de la conformité des travaux (à comparer avec les anciennes dispositions aux termes desquelles la conformité était délivrée par la mairie). Cette déclaration doit être établie et signée par l'architecte lorsqu'il bénéficie d'une mission complète ou qu'il est en charge de la maîtrise d'œuvre d'exécution. Cette nouvelle tâche n'a cependant pas généré de sinistres significatifs, ce qui s'explique certainement par le fait que les architectes qui s'en acquittent viennent attester de travaux dont ils ont assuré le suivi d'exécution.

Aussi, le contentieux relatif au permis de construire reste important mais n'est globalement pas très différent de celui connu avant la réforme de 2007.

Nous ferons, dans un premier temps, un panorama des risques liés principalement à la non-obtention du permis de construire (1), puis dans un second temps, nous verrons que la délivrance d'un permis n'exonère pas l'architecte de sa responsabilité lorsque le projet est irréalisable (2), et enfin, nous illustrerons le contentieux relatif au non-respect du permis de construire (3).

## Le permis de construire non obtenu ou le projet abandonné du fait d'erreurs imputées à l'architecte dans la réalisation de sa mission

Une décision rendue récemment par la Cour de Cassation, le 25 septembre 2012, vient rappeler que l'architecte est tenu de par ses obligations professionnelles de connaître les règles objectives, civiles et administratives de la construction. À cette fin, il est susceptible de voir sa responsabilité professionnelle engagée lorsqu'il n'obtient pas de permis de construire du fait de la méconnaissance de ces règles (numéro pourvoi 11-11.936).

En l'espèce, « les deux demandes de permis de construire déposées pour le compte des époux X. par M. Y..., architecte, [avaient] fait l'objet, pour la première, d'un retrait du permis de construire en raison du non-respect du plan d'occupation des sols et du caractère incomplet de la demande, et, pour la seconde, d'un rejet faute de respect du code de l'urbanisme en matière de protection incendie ». La Cour considère « qu'en méconnaissant ainsi des règles qu'il était tenu de connaître par ses obligations professionnelles, M. Y... avait commis des fautes qui engageaient sa responsabilité contractuelle, et retenu qu'elles étaient à l'origine des dommages subis par les époux X., la cour d'appel a pu en déduire qu'il devait leur verser des sommes correspondant notamment aux honoraires qu'il avait reçus et à l'augmentation du coût de construction de leur villa pour les indemniser intégralement de leurs préjudices ».

Le règlement des honoraires de l'architecte cristallise fréquemment ce contentieux. En effet, le maître de l'ouvrage refuse souvent de régler tout ou partie des honoraires du maître d'œuvre, considérant qu'à défaut d'obtention du permis de construire les honoraires ne sont pas dus.

Un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Lorient, en date du 15 mai 2013, permet d'apprécier le raisonnement des magistrats sur ce point. Le permis de construire avait été refusé au motif d'une part que la hauteur à l'égout de toiture prévu pour l'extension excédait d'environ 0,30 m celle fixée par le règlement de la zone UB du plan d'occupation des sols et d'autre part, que le projet prévoyait une casquette en acier galvanisé, constituant une toiture-terrace interdite par ledit plan. Les magistrats ont considéré que ces deux erreurs étaient suffisamment graves pour prononcer la résolution du contrat de maître d'œuvre à l'encontre de l'architecte et condamner ce dernier à restituer une partie de ces honoraires.

Le même raisonnement est retenu par la Cour d'appel de Douai, le 30 mai 2013. L'architecte prépare deux dossiers pour déposer un permis de construire qui n'aboutira pas. Il engage alors une action en recouvrement du solde de ses honoraires et, en réponse, le maître de l'ouvrage sollicite sa condamnation à la restitution de l'intégralité des honoraires versés. La Cour d'appel retient la faute du maître d'œuvre en considérant qu'il « était en effet de [son devoir], non seulement d'informer sa cliente sur le fait que le projet conçu enfreignait les règles de l'urbanisme, mais aussi dans l'hypothèse où, comme il le prétend, ces contraventions découlaient des exigences de l'association, de l'alerter sur les risques encourus de manière à ce qu'elle puisse opérer son choix en toute connaissance de cause ». En conséquence, la Cour a confirmé la condamnation de l'architecte à restituer l'intégralité des honoraires perçus, considérant que ceux-ci étaient la « contrepartie d'investigations destinées à concevoir un projet architectural qui n'a pas pu être mis en œuvre par suite du refus du permis de construire ». Au travers de ces quelques exemples, nous venons d'aborder la problématique relative au contentieux du permis de construire refusé. Toutefois, l'obtention du permis ne dédouane pas le maître d'œuvre de sa responsabilité (2).

## Le permis de construire obtenu n'exonère pas l'architecte si le projet est irréalisable, compte tenu notamment de son devoir d'information juridique

### Il se doit de connaître la réglementation et les contraintes administratives.

Ainsi, il doit s'assurer que le projet envisagé respecte les prescriptions et les contraintes administratives. L'architecte voit sa responsabilité engagée pour un dossier de demande de permis de construire ne respectant pas le plan d'occupation des sols ou pour un projet non-conforme aux exigences de sécurité incendie.

### Il doit également vérifier les limites du terrain sans se fier aux dispositions du plan cadastral ; il doit examiner le plan d'occupation des sols ainsi que les titres de propriété et le cahier des charges d'un lotissement.



Accueil temporaire, Figeac, 2013, [De l'errance à la trace] Architectures © 11h45

Un couple confie à un architecte une mission de maîtrise d'œuvre limitée à l'obtention d'un permis de construire sur un terrain leur appartenant, d'une maison d'habitation. Le permis ayant été obtenu, les travaux ont commencé et les voisins immédiats ont fait connaître que la construction en cours de réalisation serait susceptible de porter atteinte à la vue dont ils disposent sur leur terrain. Les travaux sont néanmoins poursuivis. Les voisins assignent alors les maîtres d'ouvrage afin d'obtenir la mise en conformité de la construction avec la servitude de vue alléguée.

Bien qu'il ait accepté une mission limitée à l'obtention du permis de construire, les juges ont mis à la charge de l'architecte des obligations consistant à apprécier les conséquences de la construction sur le voisinage. Son projet doit être réalisable, en conformité avec les règlements en vigueur et adapté aux contraintes du terrain et aux servitudes de vue. Il ne doit pas porter atteinte aux droits des voisins. (Cass., 3<sup>e</sup> civ 15 déc. 2004 – numéro pourvoi 03-17.070)

Voici un autre exemple : une mission de permis de construire pour l'édification d'une maison est confiée à un architecte et, l'exécution, après obtention du permis de construire, est confiée à un entrepreneur. Le projet s'est avéré techniquement irréalisable et la demande de permis modificatif déposée par l'architecte a été refusée. Le maître d'ouvrage a été mis en demeure de cesser les travaux exécutés conformément aux plans de la demande de permis modificatif. Le maître d'ouvrage a assigné en indemnisation de divers préjudices l'architecte, et la MAF. L'arrêt de la Cour de cassation a été rendu au visa de l'art. 1147 du Code civil.

« L'architecte, chargé de la conception d'un projet et de l'établissement des plans du permis de construire, tenu d'un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage notamment quant aux risques de poursuite de la construction avant l'obtention du permis modificatif, doit concevoir un projet réalisable, respectant les règles d'urbanisme ». (Cass. Civ., 3<sup>e</sup> 9 juill. 2013 – numéro pourvoi 12-15.545 et 12-21.336).

Toutefois, et fort heureusement, la jurisprudence pose des limites au devoir de conseil juridique de l'architecte.

À cet égard, il est intéressant de citer un arrêt du 14 mai 2013 (Cass. Civ, 3<sup>e</sup>, numéro pourvoi 12-17454), qui vient relativiser les obligations de

l'architecte lorsque son maître de l'ouvrage est un professionnel averti, en l'occurrence, un promoteur :

« Attendu qu'ayant relevé que c'était à la suite du choix fait par la SCI pour des raisons qui lui étaient propres et qui ne tenaient pas à l'architecte que le projet initial avait été abandonné et que bénéficiant du premier permis il lui appartenait, en sa qualité de promoteur averti et informé de la durée de validité du permis, de s'assurer que le retard n'avait pas d'incidence sur la validité du permis et d'éventuellement prendre des dispositions, qui ne relevaient pas du pouvoir de l'architecte, pour éviter la péremption du permis avant le 12 février 2004, la cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que c'était à tort que la SCI invoquait un manquement de l'architecte à son devoir de conseil, a légalement justifié sa décision ».

Il est temps maintenant de mettre l'accent sur l'essentiel du contentieux en matière d'urbanisme, qui est relatif au non-respect du permis de construire.

## Le non-respect du permis de construire

### Il s'agit d'infractions liées aux limites fixées par le permis de construire.

Soit le maître d'ouvrage sait pertinemment que la modification qu'il demande à son architecte n'est pas autorisée par les règles d'urbanisme et c'est pourquoi ladite modification intervient en cours de chantier avec l'espoir que l'infraction passera inaperçue.

Soit cette modification est possible, mais le fait d'obtenir un permis modificatif avant de la réaliser perturbe le chantier et le maître d'ouvrage subit directement les conséquences financières d'un retard. Le maître d'ouvrage fait donc pression sur son architecte dans le but de maîtriser son préjudice financier.

### Prenons plusieurs exemples pour illustrer ces propos

Le cas de travaux non conformes au POS et non régularisables par un permis de construire modificatif.

Il s'agissait d'un bâtiment à usage de bureaux et c'est à la demande du maître d'ouvrage que les hauteurs des fenêtres ont été modifiées. La remise en

conformité a été nécessaire et seul l'architecte a dû en assumer le coût malgré la pression du maître d'ouvrage sur l'architecte à l'origine de l'infraction.

### Un changement de conception pour des raisons esthétiques

L'architecte s'est affranchi des autorisations données par le permis de construire en faisant réaliser une toiture tuile plutôt qu'une toiture bac acier sans modifier la pente ce qui a favorisé des infiltrations. La toiture a dû être refaite à la charge de l'architecte pour un montant de 90 000,00 .

### Une hauteur de surélévation de la toiture, qui a fait l'objet d'un PC initial, a été modifiée en cours de chantier

La demande de PC modificatif a été refusée une fois la toiture achevée. C'est le maître d'ouvrage qui a demandé au maître d'œuvre de réaliser un bâtiment surélevé de 1,30 m plutôt que de 0,70 m et ce dernier aurait dû surseoir à cette volonté en attendant l'obtention du PC modificatif. En l'espèce, le chantier aurait certes pris du retard mais du fait du maître d'ouvrage et il n'y aurait pas eu de démolitions d'ouvrage à envisager.

### Des travaux de démolition totale non autorisés lors de l'aménagement d'un loft et d'un local commercial avec mission complète pour l'architecte, en contravention avec le PC qui prévoyait un aménagement

En cours de chantier, le maître d'ouvrage a reçu un arrêté ordonnant l'interruption immédiate des travaux. Le projet était désormais impossible, compte tenu des dispositions du PLU de la Ville qui rendaient un changement de destination du bâtiment possible, mais pas une reconstruction totale.

### La responsabilité de l'architecte titulaire d'une mission limitée au permis de construire ne peut être recherchée par un maître de l'ouvrage ayant délibérément choisi de ne pas respecter les prescriptions du permis de construire

En l'espèce, l'architecte avait une mission limitée à l'établissement des plans nécessaires à la demande du permis de construire et les travaux avaient été confiés à un artisan. Le permis était parfaitement valable mais les travaux effectués n'étaient pas conformes.

Le maître de l'ouvrage recherchait la responsabilité de l'architecte du fait de l'impossibilité de reconstruire la maison en raison du refus de permis de construire modificatif.

Celle-ci n'est pas retenue, la Cour de cassation affirmant que le devoir de conseil de l'architecte ne l'obligeait pas à rappeler au maître de l'ouvrage l'obligation de respecter ces prescriptions qui s'imposaient à lui en vertu de la loi (Cass. 3e civ 14 janvier 2009 – numéro pourvoi 07-20.245).

## En conclusion

La réforme du permis de construire et des autres autorisations a modernisé le droit de l'urbanisme par sa simplification. Pour remédier aux incertitudes de l'administration, on a reporté le risque sur d'autres interlocuteurs, notamment les architectes et les notaires. Concomitamment, le législateur a constaté une hausse du contentieux, notamment liée aux actions des tiers. Afin d'inverser cette tendance, une ordonnance du 18 juillet 2013 est venue encadrer davantage les recours des tiers.

Jusqu'à cette ordonnance, les juges avaient une appréciation libérale de l'intérêt à agir des tiers « voisins » d'un projet de construction. Il leur incombera désormais de rapporter la preuve que la construction ou les travaux sont « de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien » détenu ou occupé « régulièrement », ou pour lequel il bénéficie, « d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat ». Par ailleurs, c'est la situation du requérant, à la date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation d'urbanisme qui permettra de juger de la validité de son intérêt à agir.

Ce dispositif octroie également de nouveaux pouvoirs au juge.

Ainsi aux termes de l'article L600-5 du code de l'urbanisme, il est fait état que « Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation ».

Et l'article L600-5-1 complète comme suit les pouvoirs du juge : « Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation ».

Ce texte comporte des avancées majeures qui pourraient permettre à terme de restreindre le contentieux de l'urbanisme, mais également de faciliter les solutions amiables et la durée de ce contentieux. ■



Trois unités d'hospitalisation psychiatrique adulte sur le site de Capou, Montauban, 2013, Atelier A4 arch., Laurens & Loustau arch. ass. © Kevin Dolmaire

# Chronique du Collège National des Experts Architectes Français

## Permis de construire et trouble anormal de voisinage

Michel JEMMING

Architecte – Expert près la Cour d'Appel de Colmar  
Président du CNEAF

L'obtention du permis de construire ne protège pas l'architecte des recours des voisins

### Les faits

Un confrère obtient le permis de construire pour la construction d'un entrepôt de vieillissement et d'expédition de vin, avec des bureaux, d'une surface d'environ 6 000 m<sup>2</sup> et d'un coût de 3 millions d'euros. Les règles d'urbanisme sont respectées, la construction s'insère dans l'environnement paysager, et le projet est réalisé. Mais les deux propriétaires riverains se plaignent de pertes de vue et d'ensoleillement ainsi que de la gêne occasionnée par le passage de camions, et assignent leur voisin et l'architecte. Celui-ci est en effet considéré par la jurisprudence comme un « voisin occasionnel » et peut être mis en cause directement.

Les riverains arguent d'un préjudice pour « trouble anormal de voisinage ». Le magistrat qui est saisi doit alors se prononcer sur la *réalité* du trouble, et sur son caractère *anormal*.

### L'expertise

Un expert judiciaire est désigné par le Tribunal. En l'occurrence, il n'est pas architecte, il est spécialiste en environnement, en acoustique... et il conclut à la réalité de l'effet de masque, de la perte de vue, des pertes d'ensoleillement très conséquentes, et de la gêne occasionnée par le passage incessant de camions. Selon lui, si l'aspect paysager a été étudié côté chemin départemental, rien n'a été *pensé* du côté des voisins, et aucune autre solution que la démolition n'est possible pour remédier aux troubles qu'ils subissent !

Son rapport rassemble des éléments probants et le Tribunal ordonne la démolition en condamnant l'architecte à garantir le maître d'ouvrage. Il estime le bâtiment impropre à sa destination, ce qui entraîne la mise en œuvre de la garantie décennale, et retient contre l'architecte :

le défaut de conseil vis-à-vis du maître de l'ouvrage au moment de la phase d'élaboration du projet

une faute de conception pour n'avoir pas pris en compte la présence des voisins et n'avoir pas traité l'implantation et les caractéristiques du bâtiment pour atténuer ses impacts négatifs pour eux. Il retient la relation de cause à effet entre les troubles et une mauvaise exécution de la mission de l'architecte.

C'est la Cour de Cassation qui, sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de

voisinage, a posé comme principe que le respect des dispositions légales et réglementaires ne dédouane pas les intervenants à l'acte de construire de leur responsabilité.

Sont qualifiés ainsi les désordres générés par les travaux (affaissements, fissures) mais aussi, une fois la construction terminée, les troubles résultant des incidences de la construction quant au bruit, à la vue, ou même l'esthétique. Si l'implantation de la construction entraîne une perte d'ensoleillement, ce qui, avec les nouvelles règles RT 2012, prend de plus en plus d'importance, cela peut être considéré comme un préjudice.

Sur la base des éléments dont il dispose, et notamment du rapport d'expertise dont le rôle est déterminant, le Juge est souverain pour ordonner une indemnisation, ou la réalisation d'aménagements compensatoires, ou des travaux modificatifs.

Dans l'exemple cité, décision tout à fait exceptionnelle, il a, en première instance, ordonné la démolition. L'architecte et son assureur ont fait appel ce qui engage tout le monde dans des procédures longues, coûteuses, et à l'issue incertaine. Les voisins ont accepté de négocier, et, comme souvent dans ce type de litige, de retirer leur plainte en échange d'une indemnité conséquente.

### En conclusion

Il faut retenir de cet exemple l'importance du rôle de conseil de l'architecte.

Il doit respecter le programme du maître de l'ouvrage, ses objectifs financiers, veiller au respect des dispositions légales et réglementaires, concevoir un projet qui appréhende les contraintes du site... *et ne pas oublier les voisins !*

En cas de litige, pour avoir une chance de s'exonérer de sa responsabilité ou au moins la minimiser, l'architecte doit pouvoir montrer, textes et dessins à l'appui, que les impacts négatifs du projet pour les voisins ont été étudiés, et qu'il a cherché à les éviter ou à les atténuer par une conception adéquate.

Il doit formaliser ses réflexions en précisant bien les motifs de recours possibles des voisins, et les communiquer au maître d'ouvrage par écrit de manière à ce que celui-ci puisse prendre les décisions et engager le projet en toute connaissance de cause. Il doit garder trace de ces échanges.

Cela est d'autant plus important quand le maître

de l'ouvrage, pour des raisons le plus souvent économiques, impose à l'architecte des choix qui, du point de vue des égards dus aux voisins, ne sont pas les meilleurs. ■

## Formations du CNEAF

Le CNEAF, organisme de formation agréé, propose des journées de formation à l'expertise (formation initiale et perfectionnement), des Tables Rondes Nationales Techniques et Juridiques (TRNTJ) et un congrès annuel sur un thème d'actualité, répondant parfaitement à la nouvelle obligation de formation permanente des architectes et des experts. Elle est ouverte également aux collaborateurs des architectes à titre pédagogique, ainsi qu'aux divers acteurs du domaine bâti. *Ces journées de formation sont validées par une attestation de présence.*

### Prochaines formations à l'expertise

#### ■ Formation initiale à l'expertise judiciaire

Paris : 3-4 juin

2e session 18-19 novembre 2014

#### ■ Perfectionnement à la pratique de l'expertise

Grenoble: 10 avril - Paris: 17 juin 2014

#### ■ Les investigations techniques en expertise judiciaire

Grenoble: 11 avril

Paris : 20 novembre 2014

#### ■ Formation à l'expertise administrative

Paris: 18 juin

### Tables rondes nationales techniques et juridiques à Paris

#### ■ Prévention incendie en isolation extérieure

jeudi 5 juin 2014

#### ■ La dématérialisation des expertises judiciaires

jeudi 25 septembre 2014

### Congrès national à Lille

#### ■ Vieillesse du bâti, vétusté, obsolescence

9 et 10 octobre 2014

Renseignements et inscriptions

Tel. 01 40 59 41 96

Email : [cneaf.experts@gmail.com](mailto:cneaf.experts@gmail.com)

# Les règles urbaines après la loi **ALUR**

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a été votée le 20 février après de rudes débats au Parlement. Elle réforme en profondeur plusieurs aspects de la politique du logement, modifie les règles régissant les copropriétés et renforce la lutte contre l'habitat insalubre. Enfin, dans son quatrième titre, elle traite de la modernisation des règles d'urbanisme et de la transition écologique des territoires. Ce texte aura des conséquences importantes sur l'aménagement du territoire, sur la fabrication et l'application de la règle urbaine par les architectes.

Catherine JACQUOT

Présidente du Conseil national

Les architectes se sont largement investis dans les débats parlementaires en proposant un certain nombre d'amendements et ont été, en première et deuxième lecture auditionnés par Audrey Linkenheld, rapporteure du projet de loi à l'Assemblée nationale.

Le projet de loi affirme et propose des mesures juridiques et financières pour l'accès au logement pour tous. La loi ne nous semble toutefois pas apporter des moyens convaincants pour mettre en œuvre un objectif clairement annoncé et essentiel concernant la construction de 500 000 logements par an dont 150 000 sociaux.

En revanche sur le plan de l'aménagement urbain, la loi votée contient des dispositions que l'Ordre des architectes considère comme des avancées vers un aménagement urbain de qualité, préservant les terres naturelles, incitant à la construction sur des sites déjà urbanisés et à la reconstruction de la ville sur elle-même.

Dans le domaine de l'urbanisme, une des mesures phares de la loi est le transfert automatique de la compétence du Plan Local d'Urbanisme à l'intercommunalité, bien qu'une minorité de 25% de villes représentant au moins 20% de la population pourra s'y opposer. Le passage de la compétence urbanisme à l'intercommunalité est un progrès pour la conception de cadre bâti, à condition que le PLUI ne soit pas simplement l'addition de médiocres PLU et que la mutualisation des moyens, des intérêts et des objectifs soutienne un véritable projet urbain.

On peut imaginer que les politiques du logement et des transports notamment, n'étant plus enfermées dans les limites communales, pourront se déployer de façon plus équitable sur le territoire. Malgré le grand nombre de demandeurs de logements et l'insuffisance de l'offre, les maires, sous la pression des électeurs, avaient parfois des difficultés à mettre en œuvre les programmes de logements et à introduire dans les PLU les règles permettant de densifier les constructions sur le territoire communal.

Les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et les superficies minimales de terrains constructibles sont supprimés. Une densification harmonieuse et soucieuse du contexte sera favorisée, puisque la suppression de ces règles permettra de construire sur de petites parcelles en supprimant les dents creuses. Les formes des constructions ne seront plus le résultat d'un calcul appliqué uniformément en fonction de la surface du terrain mais selon des règles de gabarit et d'emprise au sol. Il s'agit d'un pas vers un urbanisme en trois dimensions qui prenne en compte les bâtiments voisins.

La subdivision des lots dans les lotissements est facilitée, donnant une possibilité d'évolution – encore trop faible à notre avis –, de ces procédures d'urbanisme qui figent dans leurs formes et leurs fonctions d'origine de grands ensembles bâtis.

Le texte de loi comprend de nombreuses autres mesures, comme l'introduction dans les PLU « d'un coefficient de biotope », la facilitation du recyclage des sols des zones industrielles, la réduction de l'obligation de stationnement, la reconnaissance de l'habitat participatif. Autant de

mesures qui ne produiront pas moins de règles mais qui en déplacent l'objet par rapport à la législation précédente. Elles sont plus souples en milieu urbain, et au contraire plus coercitives sur l'ouverture à l'urbanisation et sur l'implantation des zones commerciales, dans le but de préserver les terres agricoles et naturelles et de modérer l'utilisation de l'automobile.

Le « malthusianisme » des terres urbanisables préserve les terres naturelles et agricoles qui sont en quelque sorte « patrimonialisées ». C'est en soi une mesure que nous approuvons, mais renouveler les villes et les villages sur eux-mêmes est une tâche plus complexe que d'étaler un habitat pavillonnaire sur des terres agricoles. Pour aménager et construire un habitat durable, des moyens importants en compétences devront être mis en place auprès des intercommunalités.

Un urbanisme moderne, comme le veut la loi, est un urbanisme de projets où les études sont développées en trois dimensions avec maquettes et représentations visuelles explicites qui sont la condition d'un dialogue participatif et citoyen.

Nous demandons qu'une ingénierie urbaine publique et privée de qualité, animée par les architectes et les paysagistes, soit mise en place et encouragée, au service des élus et du public, pour garantir un urbanisme de qualité dans l'intérêt de tous.

Après avoir fourni une première contribution, nous avons fait la demande au ministère pour être associés de façon active au travail qui sera fait sur les contenus des PLUI, et notamment sur les règles qui encadreront la densité, les caractéristiques architecturales, etc.

Nous sommes prêts pour notre part, à accompagner dans les territoires, la mise en œuvre de cette loi et de ses textes d'application attendus avant l'été. ■



# L'aspect extérieur des constructions : l'article 11

Les architectes connaissent bien les articles 11 des PLU qui traitent de l'aspect extérieur des constructions. Souvent vécu par les architectes comme un outil de censure à la création architecturale, les élus affirment l'utiliser dans un souci de protection des sites et des paysages.

François ROUANET

Vice-président du Conseil national

L'article 11 des plans locaux d'urbanisme permet aux communes de traiter de l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement des abords. Il est fondé sur les dispositions de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui stipule :

*Le règlement (du PLU) peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : « 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au "H" de l'article R 123-11. »*

Il convient de noter que cet article R-123-9 dit « peut comprendre » et donc ne rend pas obligatoire l'adoption de prescriptions concernant l'aspect des constructions. Elle est donc laissée à la libre l'initiative des communes

Par ailleurs, alors que les communes généralisent les prescriptions à toutes les zones des PLU, l'article "H" de l'article R-123-11 précise que ces prescriptions doivent s'appliquer à des éléments d'architecture ou de paysage « à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique... ».

Nous comprenons donc que ces dispositions impliquent de la part des communes :

- une définition préalable des zones à protéger qui doivent présenter des qualités justifiant la prescription
- une qualité particulière des sites qui doivent présenter un réel intérêt architectural ou paysager
- la délimitation de site homogène, une construction ne pouvant s'harmoniser qu'à un environnement qui présente une identité particulière.

Détournés de ses attendus réglementaires, les articles 11 oscillent bien souvent entre des prescriptions très générales de type « les constructions ne devront pas porter atteinte au site » ou « les constructions devront

s'intégrer harmonieusement au site et s'adapter au terrain », et des prescriptions précises qui veulent imposer dans le détail la dimension des ouvertures, les pentes de toiture, la qualité et l'aspect des matériaux, la couleur des éléments de façade, la couleur des tuiles quand ils n'interdisent pas purement et simplement les toitures-terrasses.

Nous savons que la rédaction des « article 11 » des PLU et leurs interprétations ont des conséquences prégnantes sur la création architecturale et ont souvent pour effet de banaliser l'architecture.

L'usage de l'article 11 par les communes et leurs interprétations par les services instructeurs constituent de véritables prescriptions architecturales qui obèrent les conditions de la création architecturale et permettent dans certains cas l'imposition d'un style officiel, allant à l'encontre même de l'esprit de la loi du 3 janvier 1977 qui précise que « la création architecturale est d'intérêt public ».

Ils portent également de fait atteinte à la notion d'auteur contenue dans le code de la propriété intellectuelle. En effet, une œuvre pour être considérée comme telle, doit être originale et porter l'empreinte de la personnalité de son auteur.

Force est de constater que l'application de ces restrictions n'a rien empêché et que des centaines de milliers de constructions sans qualité ont été autorisées dans nombre de lotissements ou d'entrées de villes, abîmant définitivement sites et paysages.

Pour réconcilier élus et citoyens avec la création architecturale au quotidien, il conviendrait sans doute de quitter le champ de la contrainte pour entrer dans celui d'un dialogue dynamique et inventif sur les usages et les formes au service de projets urbains qui prennent en compte l'identité des territoires. ■

Crèche Virginia Woolf, Toulouse, 2012, Projet 310 architectes (C.Balas, P. Pettenati)  
« D'une Ville à l'autre... » (Pierre Roca d'Huyteza arch.ass.)  
© Pierre-Marie Soupault



# Contenu minimum obligatoire du règlement du PLU

Le plan local d'urbanisme constitue au niveau communal ou intercommunal la pièce maîtresse de planification urbaine qui régit les conditions d'utilisation des sols.

Le contenu du PLU est conditionné par les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-1 du code de l'urbanisme. Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU » 1, le PLU remplace le POS. L'article R. 123-9 définit la structure des PLU qui peut comprendre tout ou partie des seize articles prévus dont seulement deux sont obligatoires.

Gwénaëlle MASSONNET CRÉNO  
Juriste au Conseil national

## Structure du règlement du PLU – L'article R.123-9

- 1° - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
- 2° - Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- 3° - Accès et voirie
- 4° - Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- 5° - Caractéristique des terrains
- 6° - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7° - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8° - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9° - Emprise au sol
- 10° - Hauteur maximale des constructions
- 11° - Aspect extérieur
- 12° - Stationnement
- 13° - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- 14° - Coefficient d'occupation des sols ou COS ; il ne peut être fixé qu'en zones U ou AU, et en zone N uniquement lorsque le transfert de COS est possible
- 15° - Performances énergétiques et environnementales
- 16° - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### Deux articles seulement sont obligatoires

► Les 6° et 7° concernant **les règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives** : cette obligation se déduit de la lecture de l'article L. 123-1-5 et de la lecture a contrario de l'article R. 123-9 qui précise que si elles ne sont pas rédigées dans le règlement, elles doivent obligatoirement être prévues dans les documents graphiques.

### Un troisième article est obligatoire en zones naturelles ou forestières

► Dans les secteurs des zones naturelles et forestières ou des constructions peuvent être autorisées, le 10° concernant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### Toutes les autres mesures sont facultatives.

#### Définition des limites séparatives

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre propriétés constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

Lorsque deux propriétés sont situées en bordure d'une même voie, la limite entre les deux doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie, même si elle est constituée de plusieurs segments de droite

faisant angle entre eux. Une parcelle peut ainsi ne comporter que des limites séparatives aboutissant à des voies. Dans ce cas, les distances d'implantation par rapport aux limites de fond de propriété ne sont pas applicables (CE, 30 septembre 2011, n° 336249).

### Les règles d'implantation et les exceptions qu'elles prévoient doivent être suffisamment précises

► Le juge censure en effet les articles de règlement de PLU qui, sans fixer de règles précises, se bornent à évoquer des objectifs généraux à atteindre : bonne insertion dans le paysage environnant (article 6), absence d'atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain (article 7), respect du milieu naturel et insertion harmonieuse dans le site (CE, 18 juin 2010, n°326708).

► Concernant les exceptions aux règles d'implantation des constructions, le Conseil d'État exige qu'elles soient également encadrées eu égard à leur portée, même s'il fait une application très souple de ce principe.

Ainsi, il considère comme suffisamment précises les dispositions qui permettent de déroger à la règle du retrait « pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire du voisin et, pour permettre l'amélioration des constructions existantes (CE, 30 septembre 2011, n°339619) ;

En revanche, le fait de ne pas définir précisément l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas une cause d'illégalité du règlement, aucune disposition législative ou réglementaire ne rendant ces mentions obligatoires (CE, 18 juin 2010, n°326708).

### Inapplication des règles d'alignement des façades aux constructions de second rang

Le Conseil d'État a également précisé que les dispositions d'un article UA6 d'un règlement de PLU imposant l'édification des constructions à l'alignement des voies publiques ou privées ou éventuellement en retrait de 5 mètres s'appliquent aux constructions sur rue mais pas aux constructions de second rang. En l'espèce, elle s'appliquait uniquement au garage édifié à l'alignement de la voie publique et non à la construction à usage d'habitation située à l'arrière (CE, 21 juillet 2009, n° 310234).

### Inapplication des règles de retrait aux constructions en sous-sol

Dans une décision assez ancienne, mais transposable au PLU, le Conseil d'État a précisé que les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions entièrement réalisées en sous-sol, en l'absence de dispositions particulières du POS pour ce type de construction. En l'espèce, le règlement du POS imposait une distance de 5 mètres entre la construction et la limite de propriété. Le Conseil d'État a estimé que ces dispositions, dont l'objet est lié à des préoccupations d'hygiène, d'urbanisme et de protection de voisinage, ne s'appliquaient pas à la partie souterraine d'un bâtiment qui ne dépasse pas le niveau du sol naturel (CE, 11 février 2002, n° 221350).

## Réglementation applicable

### Article L. 123-1

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...) ».

### Article L. 123-1-5

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

À ce titre, le règlement peut :

- 1° - Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° - Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° - (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° - Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° - Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° - Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis - Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° - Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° - Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° - Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° - Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° - Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

Square Maimat, Muret, 2013,  
PPA architectes (J.M. Puig, G. Pujol,  
C. Séguier, O. Companyo)  
© Philippe Ruault



- 13° - Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
  - ▶ dans les zones urbaines et à urbaniser ;
  - ▶ dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- 13° bis - Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;
- 14° - Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

- 15° - Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- 16° - Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

### Article R. 123-9 du code de l'urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° - Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° - La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° - L'emprise au sol des constructions ;
- 10° - La hauteur maximale des constructions ;
- 11° - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à

assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11 ;

- 12° - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxièmes à quatrièmes alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.\* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale** qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

**Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale** qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

- a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux
- b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article 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.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.