



Les outils

L'ABC de la D.P.

PETT GUIDE D'INSTRUCTION DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Ce document n'a pas fait l'objet d'une validation par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du Ministère.

P R E A M B U L E

*Le présent document est un **outil méthodologique** destiné aux nouveaux instructeurs pour faciliter leurs premiers contacts avec l'instruction des déclarations préalables. Il n'a pas pour ambition de remplacer les guides ou manuels existants.*

*Il doit donc être utilisé non comme un ouvrage spécialisé mais comme une **entrée en matière** et un **aide-mémoire** concernant les notions fondamentales de l'application du droit des sols.*

Mise à jour faite par la DDTM du Finistère en décembre 2022, relecture et validation du réseau ADS Grand Ouest

SOMMAIRE

CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	4
TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	6
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS SOUMIS À FORMALITÉ PRÉALABLE.....	8
DÉCLARATION PRÉALABLE EN PÉRIMETRES PROTÉGÉS.....	9
COMPOSITION DU DOSSIER.....	11
DÉLAI D'INSTRUCTION et CONSULTATIONS.....	13
AUTORITÉS COMPÉTENTES.....	15
EXAMEN TECHNIQUE DU PROJET.....	16
DÉCISION.....	17
FORMALITÉS POSTÉRIEURES.....	18
DÉCISIONS ULTÉRIEURES.....	20
TAXES ET PARTICIPATIONS.....	21
DIFFÉRENCES ENTRE LE PERMIS ET LA DÉCLARATION.....	22
SIGLES COURAMMENT EMPLOYÉS.....	23

CONSTRUCTIONS NOUVELLES
SOUMISES À FORMALITÉ PRÉALABLE (hors périmètres protégés)

Principe : les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles dispensées de toute formalité et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-1)

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	Dispense	DP	PC
L 421-1, L 421-4, R 421-1, R 421-2, R 421-9, R 421-14, R 421-15	Constructions d'une hauteur ≤ 12 m	emprise au sol (ES) et surface de plancher (SP) ≤ 5 m ²	ES ou SP > 5 m ² ; ES et SP ≤ 20 m ²	ES ou SP > 20 m ²
	Constructions d'une hauteur > 12 m (hors éolien, solaire au sol et antennes-relais de radiotéléphonie mobile)		emprise au sol et surface de plancher ≤ 5 m ²	emprise au sol ou surface de plancher > 5 m ²
	Habitations légères de loisirs dans les emplacements autorisés	surface de plancher ≤ 35 m ²	surface de plancher > 35 m ²	-
	Lignes électriques	cas du R425-29-1	< 63000 volts	≥ 63000 volts
	Piscines non couvertes ou avec couverture fixe ou mobile < 1,80 mètre pour mémoire, si couverture > 1,80m : droit commun des constructions	bassin ≤ 10 m ²	bassin > 10m ² et ≤ 100m ²	bassin > 100m ²
	Châssis et serres	hauteur ≤ 1,80 mètres	> 1,80 et ≤ 4 mètres de haut, et surface ≤ 2000m ² de surface de plancher	> 4 mètres ou surface de plancher > 2000 m ²
	Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol	puissance crête < 3 kW et hauteur < 1,80 mètre	puissance crête < 3 kW et hauteur > 1,80 mètre ou puissance crête ≥ 3 kW et < 1MW quelle que soit leur hauteur	puissance crête ≥ 1MW quelle que soit leur hauteur
	Éoliennes	mâts < 12 m de hauteur ou projets soumis à autorisation environnementale (R.425-29-2)	-	mâts avec une hauteur < à 50 m ou projet avec mât avec hauteur ≥ 12 m et puissance totale installée inférieure à 20 MW
	Fosses agricoles	surface ≤ 10 m ²	surface > 10 m ² et ≤ 100 m ²	surface > 100 m ²
Antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche et locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement		antenne quelle que soit la hauteur, emprise au sol ou surface de plancher des locaux ou installations ≤ 20 m ²	antenne quelle que soit la hauteur emprise au sol ou surface de plancher des locaux ou installations > 20 m ²	
R 421-2	Plates-formes nécessaires à l'activité agricole	X		
	Mobilier urbain	X		
	Caveaux et monuments funéraires dans l'enceinte d'un cimetière	X		
	Terrasses de plain-pied	X		
	Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime,	X		

R 421-3	fluviale, portuaire ou aéroportuaire et les outillages, équipements ou installations techniques directement liées à leur fonctionnement ou au maintien de la sécurité			
R 421-2, R 421-9	murs	< 2 mètres	≥ 2 mètres	
R 421-3	murs de soutènement	X		
R 421-4	canalisations, lignes ou câbles souterrains	X		
R 421-5 *	<u>constructions temporaires compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, limité à 3 mois sauf :</u> - 1 an : Relogement d'urgence des victimes de catastrophe et hébergement d'urgence des personnes migrantes - 1 année scolaire ou durée du chantier : Classes démontables - durée du chantier : Installations de chantier ou pour la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction - 1 an : Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou équipements existants si situé à moins de 300 mètres du chantier - 1 an max : Constructions pour manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive	X		
R 421-8	constructions qui nécessitent le secret pour des motifs de sûreté ou de confidentialité nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale	X		
R 421-8-1	sur le domaine public maritime immergé les installations de production d'électricité (les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers)	X		
R 421-8-2	auvents, rampes d'accès et terrasses accolés aux HLL et aux RML	dans l'enceinte des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42	en dehors des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42 et si emprise au sol ou surface de plancher > 5 m ² et ≤ 20 m ²	en dehors des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42 et si emprise au sol ou surface de plancher > 20 m ²

Rappel : Même sans formalité préalable, le projet doit être conforme aux règles de fond (P.L.U., R.N.U. etc.) dont le non-respect peut faire l'objet de poursuites pénales (L 421-8) à l'exception des constructions temporaires (L 421-8 et L 421-5 b) et des constructions autorisées à titre précaire (L 433-1).

* : Le décret 2021-812 du 24 juin 2021 étend la dispense de formalité à 18 mois pour les constructions à usage :

1° De résidence universitaire, telle que définie à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#) ;

2° De résidence sociale, telle que définie au [troisième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;

3° De centre d'hébergement et de réinsertion sociale, tel que défini à l'[article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

4° De structure d'hébergement d'urgence, telle que mentionnée aux articles [L. 345-2-2](#) et [L. 345-2-3](#) du code de l'action sociale et des familles.

Ces dispositions sont applicables aux constructions dont l'implantation débute jusqu'au 31 décembre 2022.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES SOUMIS À FORMALITÉ PRÉALABLE (hors périmètres protégés)

Principe : les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité (R.421-13, R.421-8 et R.421-8-1) à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 et 16 qui sont soumis à permis de construire et des travaux mentionnés aux articles R.421-17 et R.421-17-1 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires sont généralement dispensés d'autorisation d'urbanisme (R.421-14, R.421-16, R.421-17).

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	DP	PC
1) Travaux sans changement de destination			
R 421-14 et 17	Travaux entraînant un changement d'aspect extérieur	X	
	Création d'une emprise au sol (ES) ou d'une surface de plancher (SP) - cas général	ES ou SP > 5 m ² ; ES et SP ≤ 20 m ² Pour mémoire, si ES et SP < 5m ² : changement d'aspect extérieur	ES ou SP >20 m ²
	Par exception, en zone urbaine d'un PLU, extensions créant une emprise au sol ou une surface de plancher > 20m ² et ≤ 40 m ²	à condition que : la construction totale soit < 150 m ² (SP), ou que la construction existante dépasse déjà 150 m ² (SP)	Si l'extension a pour effet de porter la surface de plancher totale à plus de 150 m ²
	Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens du L.313-4		X
	Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique identifié par le PLU	X	
	Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique identifié par délibération du conseil municipal	X	
	Transformation de plus de 5 m ² de surface close et couverte en un local constituant de la surface de plancher	X	
R 421-16	Travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques		X

2) Changement de destination

Les changements de destinations sont soumis à PC en application du R 421-14c ou à DP en application du R.421-17b.

En PLU ancien règlement référence aux neuf destinations listées à l'ancien article R 123-9 :

- * Habitation
- * Hébergement hôtelier
- * Bureaux
- * Commerce
- * Artisanat
- * Industrie
- * Exploitation agricole ou forestière
- * Entrepôt
- * Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En PLU nouveau règlement et RNU référence aux cinq destinations listées à l'article R 151-27 :

- 1° exploitation agricole et forestière
 - 2° habitation
 - 3° commerce et activités de services
 - 4° équipements d'intérêt collectif et services publics
 - 5° autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les destinations de constructions comprennent également des sous-destinations : le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R 151-28

les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal s'ils sont indissociables ou nécessaires à son usage

Pour les formalités préalables, ce sont les nouvelles dispositions des R.421-14 et 17 qui s'appliquent, indépendamment des documents d'urbanisme opposables (Conseil d'Etat 07/07/2022, n°454789) :

Formalités préalables		PLU nouveau règlement	PLU ancien règlement et POS	Carte communale	RNU
Changement de destination	Avec ⁽¹⁾ travaux	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)
	Sans ⁽¹⁾ travaux	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)
Changement de sous-destination au sein d'une même destination	Avec ⁽¹⁾ travaux	PC (en appliquant les 21 sous destinations du R.151-28)	PC (en appliquant les 21 sous destinations du R.151-28)	PC (en appliquant les 21 sous destinations du R.151-28)	PC (en appliquant les 21 sous destinations du R.151-28)
	Sans ⁽¹⁾ travaux	- (2)	- (2)	- (2)	- (2)

En revanche, pour les règles de fond, les dispositions relatives aux destinations indiquées dans le PLU (9 pour les PLU ancien règlement ou POS, 5 pour les PLU nouveau règlement) restent applicables.

(1) travaux = modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment

(2) la dispense d'autorisation ne dispense pas du respect de la réglementation d'urbanisme en vigueur

**TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS
SOUIS À FORMALITÉ PRÉALABLE
(hors périmètres protégés)**

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	DP	PA
L 421-4 R 421-19 à R 421-23-2	Lotissements	sans réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements communs	si création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement
	Divisions des propriétés foncières à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L 115-3	X	
	Aménagement ou mise à disposition d'un terrain de camping	* jusqu'à 20 personnes ou 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	* > 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
	Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger		X
	Réaménagement ou travaux sur terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs existant	* Réaménagement augmentant de moins de 10% le nombre d'emplacements	* Réaménagement augmentant de plus de 10% le nombre d'emplacements * Travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel
	Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports > 2ha, d'un golf d'une superficie > 25ha		X
	Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes pouvant contenir	de 10 à 49 places	50 places et plus
	Affouillements ou exhaussements de sol	hauteur ou profondeur > 2m et superficie ≥ 100 m ² et < 2 ha	hauteur ou profondeur > 2 mètres et superficie ≥ 2 ha
	Installation de caravane pendant plus de 3 mois consécutifs ou non (hors cas du R 421-23-1)	X	
	Coupe et abattage d'arbres (hors cas du R 421-23-2)	X	
	Travaux modifiant ou supprimant un élément présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23	X	
	Travaux modifiant ou supprimant un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique identifié par délibération du conseil municipal	X	
	Installation d'une résidence mobile pendant plus de trois mois consécutifs constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X	
	Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage permettant l'installation de résidences mobiles	jusqu'à 2 résidences mobiles	plus de 2 résidences mobiles
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de résidences démontables	Plusieurs résidences créant une surface de plancher totale ≤ 40 m ²	Au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale > 40 m ²	

DÉCLARATION PRÉALABLE EN PÉRIMÈTRES PROTÉGÉS

Sont considérés comme des périmètres protégés dans le tableau ci-dessous :

- . 1 : les sites patrimoniaux remarquables,
- . 2 : les abords des monuments historiques,
- . 3 : les sites classés ou en instance de classement (l'instance de classement, mesure d'urgence prise au niveau ministériel, soumet un site aux effets du classement pendant une durée d'un an à compter de la notification de l'instance aux propriétaires des parcelles concernées - art. L. 341-7 code de l'environnement),
- . 4 : les réserves naturelles,
- . 5 : les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R 331-4 du code de l'environnement et les espaces à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L 331-2 du même code,
- . 6 : site inscrit
- . 7 : les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme ou immeubles protégés en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (clôtures et ravalements),
- . 8 : les secteurs déterminés par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (clôtures et ravalements).

Article du code de l'urbanisme	Nature des travaux	Dispense	DP	PC/PA
Constructions nouvelles				
R421-3 et 10	Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire et les outillages, équipements ou installations techniques directement liées à leur fonctionnement ou au maintien de la sécurité (hors R 425-29-3)	3,4,5	1,2	-
R421-2, 9 et 11	Constructions nouvelles avec une hauteur ≤ 12 mètres, une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	4,5 *	1, 2, 3 4, 5 *	-
	Constructions nouvelles avec une hauteur ≤ 12 mètres, une emprise au sol et une surface de plancher > 5 m ² et ≤ 20 m ²	-	1, 2, 3, 4, 5	-
	Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW	4, 5 si hauteur $< 1,80$ m *	1, 2, 3 4, 5 si hauteur $> 1,80$ m *	
	Murs (hors clôtures et soutènement)	4, 5 si < 2 m *	1, 2, 3, quelle que soit leur hauteur 4, 5 si ≥ 2 m *	
	Antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, d'une hauteur ≤ 12 m	4, 5 si < 5 m ² *	1, 2, 3 si ≤ 20 m ² 4, 5 si ≤ 20 m ²	1, 2, 3, 4, 5 si > 20 m ²
	Antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, d'une hauteur > 12 m		4, 5 si > 5 m ² et ≤ 20 m ²	1, 2, 3, 4, 5 si ≤ 5 m ² ou si > 20 m ² 1, 2, 3 si > 5 m ² et ≤ 20 m ²
R421-3 et 11	Murs de soutènement	3, 4, 5 *	1, 2 3, 4, 5 *	
R421-2, 9 et 11	Habitations légères de loisirs implantées dans des terrains aménagés	4, 5 si ≤ 35 m ²	1, 2, 3 quelle que soit leur surface de plancher 4, 5 si > 35 m ²	

R421-2 et 11	Eoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle < 12 mètres	4,5	1, 2, 3	
R421-9 et 11	Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension < 63000 volts	-	1, 2, 3, 4, 5	
R421-2, 9 et 11	Piscines dont le bassin a une superficie ≤ 100 m ² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol < 1,80 m	4,5 si bassin < 10 m ²	1, 2, 3 4, 5 si bassin entre 10 et 100 m ²	
R421-2 et 11	Châssis et serres dont la hauteur ≤ 1,80 m	4,5	1, 2, 3 si ≤ 2000 m ²	1, 2, 3 si > 2000 m ²
R421-9 et 11	Châssis et serres dont la hauteur > 1,80 m et < 4 mètres	-	1, 2, 3, 4, 5 si ≤ 2000 m ²	1, 2, 3, 4, 5 si > 2000m ²
R421-2 et 11	Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière	4,5	1, 2, 3	
	Terrasses de plain-pied	4,5	1, 2, 3	
	Plates-formes nécessaires à l'activité agricole	4,5	1, 2, 3	
R421-2	Fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie ≤ 10 m ²	4,5		1, 2, 3
R421-9 et 11	Fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie > 10 m ² et ≤ 100 m ²		1, 2, 3, 4, 5	
R421-25	Installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art	5	1, 2, 3, 4	Si >12 m de hauteur et > 20 m ²
R.421-12	Clôture	4,5	1, 2, 3, 6, 7, 8	
Travaux sur constructions existantes				
R421-17	Travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan		en PSMV	
R421-17	Travaux modifiant ou supprimant un élément présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23		7	
R421-17	Travaux modifiant ou supprimant un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique identifié par délibération du conseil municipal		8	
R421-17-1	Ravalements		1, 2, 3, 4, 5 (uniquement intérieur des parcs), 6, 7, 8	
Travaux, installations et aménagements				
R421-19 et 23	lotissements sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs		4, 5, 6, 7, 8	1, 2, 3
R421-24	travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant		1,2	
R421-25	installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art		1, 2, 3, 4	
R421-25	modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité		1, 2, 3, 4	

* : incohérence entre différents articles du code de l'urbanisme

COMPOSITION DU DOSSIER **(articles R 431-35 à 37 et articles R 441-9 et R 441-10)**

Pour mémoire, le recours à architecte n'est jamais obligatoire dans le cadre d'une déclaration préalable.

Le dossier joint à la demande ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du titre II (article L.423-1).

1) NOMBRES D'EXEMPLAIRES (ARTICLE R 423-2)

Lorsqu'il est déposé sous format papier, le dossier de déclaration doit être fourni en 2 exemplaires – certaines pièces sont fournies en 3 ou 4 exemplaires.

L'administration ne peut demander d'exemplaire supplémentaire que pour une consultation obligatoire liée à la défense, les sites ou la protection de l'architecture et du patrimoine

2) PIÈCES À JOINDRE DANS TOUS LES CAS

- **L'imprimé de demande**
- **Un plan de situation du terrain** article R 431-36 a) **(DP1)**

3) PIÈCES À JOINDRE EN CAS DE CONSTRUCTION NOUVELLE OU DE TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

- **un plan de masse** coté dans les trois dimensions - R 431-36 b) **(DP2)**
- **un plan coupe** du terrain et de la construction par rapport au profil du terrain - R 431-10 b) **(DP3)**
- **un plan des façades et des toitures** - R 431-10 a) **(DP4)**
- **une représentation de l'aspect extérieur** de la construction si le projet le modifie - R 431-36 c) **(DP5)**
- **Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :**
 - **un document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement - R 431-10 c) **(DP6)**
 - **une photographie** permettant de situer le terrain dans l'environnement proche - R 431-10 d) **(DP7)**
 - **une photographie** permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible ou si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager) - R 431-10 d) **(DP8)**
- **Lorsque le projet nécessite une ou plusieurs dérogations au titre de l'article L 151-29-1, de l'article L 152-5 ou de l'article L 152-6 du code de l'urbanisme :**
 - **une note** précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant pour chacune d'entre elles du respect des objectifs et des conditions fixés à ces articles et aux articles R 152-4 à R 152-9 pour chacune des dérogations demandées - R 431-31-2 **(DP8-1)**

4) PIÈCES À JOINDRE EN CAS DE PROJET D'AMÉNAGEMENT

- **Un plan sommaire des lieux** indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain - R441-10 b) **(DP9)**
- **Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement projeté**, faisant apparaître s'il y a lieu la ou les divisions projetées - R441-10 c) **(DP10)**
- **Si le projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés**
 - **L'attestation** de l'accord du lotisseur - article R 442-21 b) **(DP10-1)**

5) PIÈCES COMPLÉMENTAIRES À JOINDRE SELON LA NATURE OU LA SITUATION DU PROJET

NATURE OU SITUATION DU PROJET	PIÈCE COMPLÉMENTAIRE	ARTICLE
Travaux sur MH inscrit, en SPR, abord MH ou parc national	Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux DP 11	R 431-14, R 431-14-1 et R 441-8-1
Travaux dans un coeur de parc national	Le dossier prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement DP 11-1	R 431-14-1 et R 441-8-1
Projet soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact	L'étude d'impact ou la décision de dispense DP 11-1-1 L'étude d'impact actualisée DP 11-1-2	R 431-16a R 431-16b
Site Natura 2000	Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'article R 414-23 du code de l'environnement DP 11-2	R 431-16 c)
Commune littorale : espace remarquable	Une notice précisant l'activité économique exercée DP 12	R 431-16 h)
Dépassement de COS en cas de POS ou des règles de gabarit en cas de PLU	- Un document attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive DP 12-1 - Un document par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 DP 12-2	R 431-18 R 431-18-1
Dérogation aux règles du PLU pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant	Une note précisant la nature des travaux justifiant qu'ils sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement DP 14	R 431-31
Servitude de cours communes	Une copie du contrat ou de la décision judiciaire DP 15	R 431-32
Transfert de COS	Une copie du contrat ayant procédé au transfert DP 16	R 431-33
Obstacle à la navigation aérienne	Le justificatif de la demande d'autorisation prévue à l'article R 244-1 du code de l'aviation civile DP 16-1	R 431-36 d)
Travaux à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un PSMV	Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment DP 17	R 431-37
Aménagement de terrain pour installer des résidences démontables constituant un habitat permanent	Attestation assurant le respect des règles d'hygiène, de sécurité, de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité DP 18	R 441-10
Projet soumis à la redevance bureaux (en Ile de France)	Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux DP 21	A 520-1
Projet situé dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP)	L'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement DP 22	R 431-23-2
Projet nécessitant un agrément (en Ile de France)	L'agrément prévu à l'article L 510-1 DP 23	R 431-16 g)
Projet dérogeant à certaines règles de construction et mettant en œuvre une solution d'effet équivalent	L'attestation montrant le caractère équivalent des résultats obtenus par les moyens mis en œuvre, ainsi que leur caractère innovant DP 24	Art.5 de l'ordonnance n°2018-937 du 30/10/2018
Projet situé dans une zone réglementée dans le cadre de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant	Le dossier de demande d'autorisation de travaux DP 25	Art. L.111-6-1-3 du CCH et arrêté du 8/12/2016
Projet soumis, au titre du code du tourisme, à une autorisation de location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme	Le document contenant la mention et les éléments prévus au 1) du R 324-1-7 du code du tourisme DP 26	R 425-32

DÉLAI D'INSTRUCTION (articles R 423-23 et R 423-24)
et CONSULTATIONS (articles R 423-50 et R 423-56)

• **DÉLAI DE BASE** (article R 423-23) : 1 MOIS

Au terme de ce délai, l'absence d'opposition vaut décision tacite de non-opposition. La formalisation de l'autorisation sous la forme d'une décision écrite n'est donc pas nécessaire.

• **TRAITEMENT DES DOSSIERS INCOMPLETS** (articles R 423-38 à R 423-48)

- L'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois ^(*) pour demander au pétitionnaire, en une seule fois et de manière exhaustive, les pièces manquantes (voir R.423-40 pour un 2^{ème} courrier annulant le précédent)

Si des pièces manquantes sont réclamées après ce délai ou si les pièces demandées ne portent pas sur des pièces exigibles au titre du code de l'urbanisme, cela n'a pas de conséquence sur l'application du délai d'instruction de droit commun qui ne peut plus être modifié et qui continue à courir.

« Les pièces complémentaires prévues aux articles R.431-13 à R.431-33-1 sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs » (R.431-33-2).

- Le pétitionnaire dispose d'un délai de trois mois pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai naît une décision tacite de rejet.

- Le délai d'instruction court à compter de la date de réception des pièces manquantes en mairie.

Ces principes sont rappelés au pétitionnaire dans la lettre de demande de pièces manquantes.

^{*)} En recommandé avec avis de réception postal (critère de la date de première présentation du courrier au pétitionnaire) ou par courrier électronique si le pétitionnaire l'a accepté dans sa demande (dès que le dispositif sera techniquement au point). Dans un délai de 8 jours le pétitionnaire est réputé avoir reçu la notification.

• **NOTIFICATION du DELAI**

Le récépissé délivré au pétitionnaire lors du dépôt du dossier en mairie l'informe du caractère tacite de la non-opposition à l'issue du délai d'un mois. La notification d'un délai majoré doit donc impérativement être faite **avant l'expiration du délai d'un mois à compter du dépôt de la déclaration**. Faute de quoi le dossier sera réputé complet et le demandeur sera bénéficiaire d'une décision tacite de non-opposition au bout d'un mois.

• **CONSULTATIONS OBLIGATOIRES entraînant une majoration du délai**

Les majorations de délai d'1 mois prévues à l'article R.423-24 et de 2 mois prévues aux articles R.423-25-1 et R.423-27c constituent les principales modifications de délais applicables aux déclarations préalables. Dans certains cas, les délais peuvent cependant être portés à 8 mois (R.423-37) ou suspendus (R.423-37-1 à 3).

Dans le cas du R.423-32, le délai est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire-enquêteur.

Le délai peut également être majoré d'un mois dans les cas où le projet est soumis à participation du public (R.423-24e) et de deux mois lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique (R.423-25 al 8).

OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	DÉLAI D'INSTRUCTION
PERIMETRE D'ABORDS R 425-1	A.B.F.	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE R 425-2			
SITE INSCRIT R 425-30			
SITE CLASSÉ OU EN INSTANCE DE CLASSEMENT R 425-17	avis ABF et accord du Préfet	1 mois pour l'avis ABF (R 423-59), pas de délai pour le Préfet	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
TRAVAUX DANS UNE RESERVE NATURELLE R 425-4	Préfet - ministre conseil régional Assemblée de Corse	45 jours (R 423-61-1)	Délai de droit commun porté à 2 mois (R 423-27) + 1 mois (R.423-24)
TRAVAUX AU COEUR D'UN PARC NATIONAL R 425-5 R 425-6	Préfet ou CA de l'EP du parc ou Directeur du parc	45 jours (R 423-62)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
LE LONG DE LA LOIRE OU DE SES AFFLUENTS (R 425-10), EN ZONE D'INONDATION DU RHIN (R 425-11), DANS UN PSS VALANT PPR (R 425- 21), EN ZONE DE SERVITUDE CANAUX D'IRRIGATION (R 425-12)	DDT/Préfet	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)

ZONE DES 100m A PROXIMITÉ D'UN CIMETIERE TRANSFÉRÉ R 425-13	Maire (si celui-ci n'est pas l'autorité compétente)	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R423-24)
PROJET EN ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE DANS COMMUNES SANS P.L.U. – R 425-20	Chambre d'agriculture C.D.O.A.	2 mois (R 423-64)	Droit commun + 1 mois (R423-24)
SITES ARCHEOLOGIQUES R 425-31 (art. R 523-4 du code du patrimoine)	D.R.A.C.	1 mois (R.523-18 du CP) ou 2 mois (si étude d'impact) (R 423-69)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
PROJET DE NATURE À PORTER ATTEINTE À UNE ZONE A.O.C.	Ministre de l'agriculture	3 mois (R 423-65)	Droit commun + 1 mois (R423-24)
CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LES BÂTIMENTS DÉSIGNÉS DANS LES ZONES NATURELLES DES PLU L151-11	CDNPS	2 mois (R423-60)	Droit commun
CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LES BÂTIMENTS DÉSIGNÉS DANS LES ZONES AGRICOLES DES PLU L151-11	CDPENAF	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
DANS LES ZONES AGRICOLES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA TRANSFORMATION, AU CONDITIONNEMENT ET À LA COMMERCIALISATION DES PRODUITS AGRICOLES, LORSQUE CES ACTIVITÉS CONSTITUENT LE PROLONGEMENT DE L'ACTE DE PRODUCTION L.151-11	CDPENAF	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
PROJET SECTEUR INCONSTRUCTIBLE DE CARTE COMMUNALE L.161-4 : - constructions et installations nécessaires b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole	CDPENAF	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
PROJET HORS PARTIE URBANISÉE (PU) L 111-4 et L.111-5 - construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du L 111-4 - projets mentionnés aux 2° et 3° du L 111-4 (s'ils ont pour conséquence une réduction des surfaces agricoles) et au 2°bis	CDPENAF	1 mois (R111-20)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
PROJETS SOUMIS A LA LOI LITTORAL L.121-10	CDPENAF CDNPS	1 mois (R 423-59)	Droit commun + 1 mois (R 423-24)
DEROGATION au volume constructible ou au gabarit L.151-29-1	CRPA	2 mois (R.423-60)	Droit commun + 2 mois (R 423-25-1)
ATTEINTE SITE NATURA 2000 R 423-37-1	Commission Européenne	Pas de délai (R 423-37-1)	Délai suspendu (R 423-37-1)
CONCERTATION PREALABLE R.423-37-2	Autorité compétente impose l'organisation d'une concertation préalable	Pas de délai	Délai suspendu (R 423-37-2)
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE R.423-37-3	ICPE Enregistrement	Enquête publique	Délai suspendu (R 423-37-3)

- PROLONGATION EXCEPTIONNELLE DE DELAI**

Lorsque la décision de non opposition est subordonnée à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (SPR ou abords de monument historique) et lorsque l'autorité compétente a saisi le préfet de région d'un recours en cas de désaccord avec l'ABF, le délai d'instruction est prolongé de deux mois (R.423-35).

RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF (SPR ou abords)	Préfet de région	2 mois (R 423-68)	Prolongation exceptionnelle 2 mois (R 423-35)
---	------------------	----------------------	--

AUTORITÉS COMPÉTENTES
(articles L 422-1 à L 422-6 – articles R 422-1 et R 422-2)

TABLEAU DES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'ACTES D'URBANISME

PROJET	SIGNATAIRE (communes compétentes)	SIGNATAIRE (communes NON compétentes)
Projet de « droit commun » L 422-1	Maire au nom de la commune L 422-1 a	Maire au nom de l'État (sauf avis divergent**) - R 422-1
Travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'État étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires (L 422-2 a et R 422-2 a)	Préfet après avis du Maire R 422-2 a	Préfet R 422-2 a
Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie (L 422-2 b et R 422-2 b*) : 1) énergie produite totalement ou principalement revendue 2) énergie produite principalement destinée à une utilisation directe du demandeur (moins de la moitié de l'énergie revendue)	1) Préfet après avis du Maire R 422-2 b 2) Maire au nom de la commune - L 422-1	1) Préfet - R 422-2 b 2) Maire au nom de l'État** R 422-1
Installations nucléaires de base (L 422-2 b et R 422-2 c)	Préfet après avis du Maire R 422-2 c	Préfet R 422-2 c
Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national (L 422-2 c)	Maire au nom de l'État** R 422-1	Maire au nom de l'État** R 422-1
Opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet (article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation) et appartenant aux catégories de constructions ou d'aménagements listées dans l'arrêté pris en application du même article L 302-9-1, et les opérations ayant fait l'objet, pendant la durée d'application de cet arrêté, d'une convention prise sur le fondement du sixième alinéa dudit article L 302-9-1 (communes ne satisfaisant pas à leurs obligations en matière de réalisation de logements sociaux) (L 422-2-d)	Préfet après avis maire (R 423-72) R 422-2 g	Préfet R 422-2 g
Logements, locaux d'hébergement et résidences hôtelières à vocation sociale construits ou exploités par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient au moins 1/3 du capital (L 422-2 e)	Maire au nom de l'État** R 422-1	Maire au nom de l'État** R 422-1
Travaux qui sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou en cas d'évocation par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés (R 422-2 d)	Maire au nom de la commune L 422-1 a	Préfet R 422-2 d
Ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques (Loire et ses affluents) (L 422-2 f et R 422-2 f)	Préfet après avis maire (R 423-72) R 422-2 f	Préfet R 422-2 f
Travaux, constructions et installations réalisées pour le compte de la société SNCF Réseau ou de sa filiale (L 2111-9 du code des transports) dans le cadre des missions de service public qui leur sont confiées	Préfet après avis maire (R 423-72) R 422-2 h	Préfet R 422-2 h
Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'État instructeur** (R 422-2 e)	Préfet** R 422-2 e	Préfet R 422-2 e

*Pour mémoire, en application du R 422-2-1, les installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une construction ne sont pas des ouvrages de production d'électricité au sens du b de l'article L 422-2.

**Projets relevant de la compétence du Maire au nom de l'État, faisant l'objet d'un avis divergent : compétence exclusive du Préfet.

EXAMEN TECHNIQUE DU PROJET

L'instruction du projet est effectuée comme pour un permis de construire ou d'aménager.

Comme tout acte d'application du droit des sols, le projet doit respecter les règles et contraintes d'urbanisme en vigueur dans la commune :

Règles applicables dans toutes les communes	
<ul style="list-style-type: none">● Dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral● Les servitudes d'utilité publique● Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) : R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27 du code de l'urbanisme● Dispositions relatives à l'application des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme (Loi Barnier)● Dispositions relatives à la desserte en réseaux (L 111-11), reconstruction à l'identique (L 111-15)● Restauration d'immeuble dont il reste l'essentiel des murs porteurs (L 111-23)	
Règles spécifiques aux communes non dotées d'un P.L.U. opposable <ul style="list-style-type: none">● article L 111-3 à L 111-5 sauf carte communale● tous les articles du R.N.U. : articles R 111-2 à R 111-30● les dispositions de la carte communale avec application du R.N.U. (L 161-4 et R 161-4)	Règles spécifiques aux communes dotées d'un P.L.U. opposable <ul style="list-style-type: none">● le règlement du P.L.U. (règlement écrit et documents graphiques, orientation d'aménagement et de programmation) Certaines dispositions du code de l'urbanisme s'appliquent « nonobstant les dispositions contraires du P.L.U » : les performances environnementales et énergétiques (L 111-16 à 18), les aires de stationnement (L 111-19)
Règles d'urbanisme contenues dans les règlements de lotissement	

DÉCISION

En principe, l'accord sans prescriptions ne donne pas lieu à décision formalisée (article L 424-1), même si des circonstances particulières peuvent exceptionnellement conduire l'autorité compétente à délivrer des décisions expresses.

L'absence d'opposition **vaut autorisation** (attention, toujours notifier une opposition en recommandé avec accusé de réception).

Doivent être formalisées les décisions :

- favorables avec prescriptions ou contributions d'urbanisme
- comportant une dérogation (hors dernier alinéa du L.424-3) ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme
- de sursis à statuer
- d'opposition, dûment motivées en droit et en fait

Les décisions favorables sans prescription ni contribution d'urbanisme ne justifient donc pas de faire un arrêté : le silence de l'administration valant toujours accord tacite.

En cas de décision tacite, il est possible, dans les deux mois à compter de son obtention, de fixer les participations exigibles (article L 424-6).

Formellement, lorsque l'autorité compétente se prononce sur la déclaration préalable, la décision comporte les mentions énumérées aux articles A 424-2 à A 424-7 du code de l'urbanisme, et notamment :

- les visas (les textes, la réglementation, les avis de services, certificat d'urbanisme en cours de validité, etc.) ;
- les considérants de droit et de fait en cas de décision défavorable ou avec prescriptions ;
- le sens de la décision ;
- le cas échéant, les prescriptions et les participations.

Rappel : comme tout acte administratif, l'arrêté doit mentionner, en caractères lisibles, le prénom, le nom et la qualité de son signataire (A 424-2). A défaut, l'acte est illégal (Conseil d'État, 29 juin 2005 ; Monsieur Lusignet, n°276808).

En cas de non-opposition tacite à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur (article R 424-13).

1 - LA PUBLICITÉ DE LA DÉCISION (R 424-15)

POURQUOI ?

L'autorisation et le dossier doivent être connus du public et consultables par lui

Le délai de recours contentieux des tiers ne commence à courir qu'à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain (R 600-2)

COMMENT ?

L'affichage sur le terrain :

- De manière visible de l'extérieur et lisible de la voie publique ou des espaces ouverts au public
- Dès la notification de l'autorisation
- Pendant toute la durée du chantier

L'affichage en mairie :

- Dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite de la décision
- Pendant deux mois

La consultation du dossier en mairie :

Dès lors qu'il a été délivré, le dossier de déclaration préalable peut être consulté sans limite dans le temps par toute personne intéressée. En revanche, un dossier en cours d'instruction n'est pas consultable.

En principe l'ensemble du dossier de déclaration préalable peut être consulté (hormis les pièces pouvant porter atteinte à la vie privée du demandeur).

Les pièces consultables sont notamment :

- la demande complète de déclaration préalable : formulaire de demande, pièces jointes, plan de situation, plan de masse et plans des façades,
- les avis recueillis au cours de l'instruction,
- l'arrêté de décision

2 - LE CONTRÔLE DE CONFORMITÉ (R 462-1 et suivants)

La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ne s'applique pas à la DP

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.)

R 462-1 et suivants

à adresser en mairie par recommandé avec avis de réception en 3 exemplaires, signée par le bénéficiaire ou par l'architecte ou l'agréé en architecture ayant dirigé les travaux.

La D.A.A.C.T. est complétée, s'il y a lieu, par l'attestation relative au respect des règles d'accessibilité et par l'attestation du contrôleur technique sur la prise en compte des règles parasismiques et para-cycloniques.

La D.A.A.C.T. déclare l'achèvement des travaux et atteste de leur conformité à la décision de non-opposition.

La visite de conformité ou récolement

La visite de conformité a pour but de vérifier que les travaux réalisés sont conformes à l'autorisation de construire.

Le récolement permet aussi de s'assurer du respect des prescriptions de la décision.

Le récolement est obligatoire dans les cas suivants :

- Pour les travaux situés dans un site patrimonial remarquable ou un site classé ou en instance de classement, en liaison avec l'A.B.F.
- Pour les travaux réalisés à l'intérieur d'une réserve naturelle ou d'un parc national
- Dans les secteurs couverts par un plan de prévention des risques naturels, technologiques ou miniers sauf si le plan de prévention n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction

Le récolement

Travaux conformes à l'autorisation :

Délivrance sur demande d'une attestation de non contestation dans le délai de 3 mois ou 5 mois à compter de la date de réception en mairie de la D.A.A.C.T.

Travaux non conformes à l'autorisation :

Notification au demandeur d'une mise en demeure de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée

L'attestation de non-contestation

Passé le délai de 3 mois (ou de 5 mois), le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir sous quinzaine, par simple requête, une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

En cas de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet.

3) CONTRÔLE DE LÉGALITÉ DU PREFET

Le maire, s'il est l'autorité compétente au nom de la commune, transmet dès le dépôt du dossier en mairie, un exemplaire de la déclaration au préfet.

La décision n'est concernée par l'obligation de transmission au préfet prévue par les articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales qu'en cas d'arrêt (décision explicite).

1) RETRAIT OU ANNULATION :

L'administration peut retirer une décision de non-opposition à déclaration préalable tacite ou explicite, lorsqu'elle est illégale et que le retrait intervient dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision (article L 424-5). Une procédure contradictoire doit être réalisée avant le retrait sauf cas d'urgence.

Attention : à titre expérimental, par dérogation à l'article L424-5 du code de l'urbanisme et jusqu'au 31 décembre 2022, les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile avec leurs systèmes d'accroche et leurs locaux et installations techniques ne peuvent pas être retirées (article 222 de la loi ELAN).

Le juge administratif saisi par un tiers ou par le préfet dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité peut annuler la décision.

Le bénéficiaire peut en outre à tout moment demander le retrait de son autorisation.

2) PROROGATION :

La durée de validité de la **décision de non-opposition** est de 3 ans (article R 424-17).

Passé ce délai, la décision est également périmée en cas d'interruption des travaux pendant un délai supérieur à une année.

La décision peut être prorogée 2 fois pour une durée d'un an, sous deux conditions :

- Les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet ne doivent pas avoir évolué de façon défavorable à son égard (article R 424-21)
- La demande doit être adressée en 2 exemplaires deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (article R 424-22).

Une demande présentée moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis ne permet pas de se prévaloir d'une prorogation tacite et ne fait donc obstacle à la péremption de la déclaration que si une décision expresse de prorogation a été prise avant la péremption (CE, n°16372, 16 juin 1982).

La prorogation est acquise si aucune décision n'est adressée au demandeur dans les deux mois suivant la réception de la demande et prend effet à compter du terme de la validité de la décision initiale (même si l'article R 424-23 ne vise que les permis).

3) MODIFICATIF :

La procédure de déclaration préalable modificative n'existe pas. Une nouvelle déclaration doit être déposée.

4) TRANSFERT :

Concernant les permis, la jurisprudence a admis la possibilité de transfert en raison du caractère 'réel' du permis de construire qui n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire mais en considération du projet de construction (Conseil d'Etat, 10 décembre 1965, n°53773).

La déclaration préalable ayant le même caractère 'réel' que le permis de construire, le transfert de la décision de non opposition est donc possible.

En outre, le transfert d'un permis de construire tacite est possible (Conseil d'Etat, 16 juin 2010, n°325304 et Conseil d'Etat, 30 décembre 2002, n°178009). Une décision tacite de non opposition peut donc faire l'objet d'un transfert selon les mêmes conditions qu'un permis.

TAXES ET PARTICIPATIONS

L'article R 424-7 prévoit que la décision énumère les contributions d'urbanisme exigibles de la part du déclarant, mentionnées à l'article L 332-28 et en fixe le montant.

Il en résulte :

- que les **taxes et redevance** sont dues de plein droit (TA, VSD, RAP), même en l'absence de décisions formalisées. Elles sont assises sur la surface taxable créée ;
- que les **participations** ne sont exigibles que si une décision expresse les mentionne.

Les participations exigibles sont :

- participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels
- participation pour réalisation de voies et réseaux **
- participation dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble *
- participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (n'a pas à être mentionnée dans la décision)

** Supprimé depuis le 1^{er} mars 2012 sauf PAE en cours avant cette date*

*** Supprimé au 1^{er} janvier 2015 sauf PVR spécifique instaurée avant cette date*

Rappel : en cas de décision tacite, il est possible, dans les deux mois à compter de son obtention, de fixer les participations exigibles (article L 424-6).

DIFFÉRENCES ENTRE LE PERMIS ET LA DÉCLARATION

Permis	Déclaration préalable
Nombre d'exemplaires ?	
4	2
Projet architectural ?	
Oui	Non (s'il n'y a pas de construction)
Recours obligatoire à l'architecte ?	
Oui, sauf cas de dispense	Non, jamais
Délai d'instruction de base ?	
2 mois	1 mois
Délai d'instruction maximum ?	
10 mois	2 mois (sauf cas particulier)
Nécessité d'une autorisation préalable de la C.D.A.C. ?	
Oui	Non
Validité au titre des règles d'accessibilité dans les E.R.P. ?	
Oui	Non
Nécessité de faire un arrêté ?	
Oui	Seulement en cas d'opposition ou de prescriptions
Décision tacite ?	
Oui sauf dans certains cas	Oui, toujours
Transmission aux services préfectoraux pour le contrôle de légalité ?	
Au dépôt du dossier et à la délivrance du permis	Au dépôt du dossier et à la décision (le cas échéant)
Retrait possible d'une décision favorable ?	
Oui à l'initiative : - de l'administration, sous 3 mois si décision illégale - du bénéficiaire sans limite de temps	Oui à l'initiative : - de l'administration, sous 3 mois si décision illégale - du bénéficiaire sans limite de temps
Décision modificative possible ?	
Oui, dans certains cas	Non, nouvelle D.P. obligatoire
Transfert possible ?	
Oui, dans certains cas	Oui, dans certains cas

SIGLES COURAMMENT EMPLOYÉS EN URBANISME

A.B.F.	Architecte des Bâtiments de France
A.D.S.	Application du Droit des Sols
A.F.U.	Association Foncière Urbaine
A.I.T.	Arrêté Interruptif de Travaux
A.R.S.	Agence Régionale de la Santé
A.V.A.P.	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
C.A.A.	Cour Administrative d'Appel
C.A.U.E.	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
C.C.D.S.A.	Commission Consultative Départementale de la Sécurité et de l'Accessibilité
C.C.H.	Code de la Construction et de l'Habitation
C.D.A.C	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
C.E.	Conseil d'État
C.E.S.	Coefficient d'Emprise au Sol
C.G.I.	Code Général des Impôts
C.O.S.	Coefficient d'Occupation des Sols
C.U.	Certificat d'Urbanisme (ou Code de l'Urbanisme)
D.A.A.C.T.	Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
D.D.T.(M.)	Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
D.O.C.	Déclaration d'Ouverture de Chantier
D.P.U.	Droit de Prémption Urbain
D.R.E.A.L.	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
D.P.	Déclaration Préalable
D.U.P.	Déclaration d'Utilité Publique
E.B.C.	Espace Boisé Classé
E.P.C.I.	Établissement Public de Coopération Intercommunale
E.R.	Emplacement Réservé
E.R.P.	Établissement Recevant du Public
G.A.E.C.	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
H.L.L.	Habitation Légère de Loisirs
I.G.H.	Immeuble de Grande Hauteur
P.A.E.	Programme d'Aménagement d'Ensemble
P.U.	Partie Urbanisée
P.A.	Permis d'Aménager
P.A.Z.	Plan d'Aménagement de Zone
P.G.A.	Plan Général d'Alignement
P.I.G.	Projet d'Intérêt Général
P.L.D.	Plafond Légal de Densité
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
P.P.R.	Plan de Prévention des Risques
P.R.L.	Parc Résidentiel de Loisirs
P.S.M.V.	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
P.U.P.	Projet Urbain Partenarial
P.V.R.	Participation Voies et Réseaux

**Ce document a été conçu et mis à jour
par les membres du réseau A.D.S.
GRAND OUEST**

- D.D.T.M. du Calvados
- D.D.T.M. des Côtes d'Armor
- D.D.T.M. du Finistère
- D.D.T.M. d'Ille et Vilaine
- D.D.T.M. de Loire Atlantique
- D.D.T. de Maine et Loire
- D.D.T.M. de la Manche
- D.D.T. de la Mayenne
- D.D.T.M. du Morbihan
- D.D.T. de l'Orne
- D.D.T. de la Sarthe
- D.D.T.M. de Vendée