

Les autorisations d'urbanisme

Bien comprendre les dispositions
propres à la procédure
d'instruction

Olivier Bonneau, Simon Guirriec
et Camille Morot-Monomy



Affichage,
Consultation, Avis,
Permis, Fraude,
Mixité sociale,
Refus

Les autorisations d'urbanisme

Bien comprendre les dispositions
propres à la procédure
d'instruction

Olivier Bonneau, Simon Guirriec
et Camille Morot-Monomy



Affichage,
Consultation, Avis,
Permis, Fraude,
Mixité sociale,
Refus

LES AUTEURS

OLIVIER BONNEAU et CAMILLE MOROT-MONOMY sont avocats chez Rivière | Avocats | Associés.
SIMON GUIRRIEC est avocat.

DANS LA MÊME COLLECTION

- *La copropriété*, B. Naudin, 3^e éd. 2024, à paraître.
- *Fiscalité des opérations immobilières*, C. Vermuse, 2023.
- *Les Diagnostics immobiliers*, J. Mel, 2023.
- *Construction et réhabilitation des ouvrages publics*, N. Delaune, 2023.
- *Montage opérationnel d'un programme immobilier*, L. Lequeux et S. Ben Mansour, 2023.
- *La vente d'un bien loué*, P. Battistini, 2023.
- *La société civile immobilière*, A. Taibi-Hovsepian, 2023.
- *La copropriété en difficulté*, B. Naudin et F. Sublet, 2023.
- *L'assurance construction*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *La performance énergétique*, D. Brutin, 2021.
- *Manager une agence immobilière*, A. Mula, 2020.
- *Expertise judiciaire en matière civile*, C. Gentiletti, 2020.
- *L'expertise amiable ou privée en matière de bâtiments, de construction et de litiges immobiliers*, C. Gentiletti, 2019.

Ouvrages pour le BTS Professions immobilières

- *Tout le cours BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 5^e éd. 2023.
- *Exercices corrigés du BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 5^e éd. 2023.
- *Annales BTS - Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 4^e éd. 2023.



© 2024, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297232890
ISSN 2681-7225
Collection Professions immobilières

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

La réglementation de l'urbanisme « régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français » dont l'article L. 101-1 du Code de l'urbanisme précise qu'il constitue « le patrimoine commun de la nation ». L'action d'instruire et l'acte de délivrer l'autorisation d'urbanisme, qui doivent assurer le respect de ladite réglementation, revêtent une importance considérable car ils « concrétisent » l'application de ces principes et surtout des règles d'urbanisme nationales et locales prévues par le Code de l'urbanisme pour beaucoup d'administrés qu'ils soient particuliers ou professionnels (en 2022, 288 330 permis de construire, 9 740 permis d'aménager, 800 178 déclarations préalables et quelques 16 837 permis de démolir ont été délivrés en France hexagonale et en régions d'Outre-Mer¹).

L'autorisation d'urbanisme ne se limite toutefois pas à « sanctionner » l'application du droit de l'urbanisme.

En effet, les règles tenant, sans exhaustivité et sans classement de valeur, à la préservation du patrimoine architectural (Code du patrimoine), à la protection des personnes et des biens contre les risques, à la protection de l'usage d'un logement, à la participation du public ou encore à la préservation des milieux naturels et des espèces protégées (Codes de la construction et de l'habitation et de l'environnement), à la protection du commerce (Code de commerce) dont l'interprétation et l'application s'avèrent parfois complexes, sont soit intégrées, soit coordonnées au sein du régime d'instruction des autorisations d'urbanisme.

La bonne compréhension des dispositions propres à la procédure d'instruction (consultations et avis, participation du public, etc.) s'avère donc, au-delà même des règles de fond, indispensable pour permettre aux projets immobiliers d'advenir dans de bonnes conditions de légalité et d'acceptabilité.

Face à ces enjeux et à la complexité croissante de la matière, cet ouvrage a vocation à apporter des clés de lecture et des réponses pratiques aux professionnels de l'urbanisme opérationnels (agents des collectivités territoriales et de l'État, constructeurs et aménageurs, architectes et maîtres d'œuvres, etc.) et aux étudiants qui y trouveront, nous l'espérons, comme les professionnels une précieuse synthèse.

¹ <http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=14243>

PARTIE 1 – LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Chapitre 1 – Fondement et nature de l'autorisation d'urbanisme.....	19
Chapitre 2 – Les différents régimes selon la nature et l'importance du projet	21
Section 1 Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes ..	21
I – Les constructions nouvelles.....	21
II – Les travaux réalisés sur des constructions existantes.....	26
Section 2 Les autres travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol	32
I – Les travaux, installations et aménagements devant être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager	32
A. LES PROJETS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER EN FONCTION DE LEUR NATURE	32
B. LES PROJETS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER EN RAISON DE LEUR LOCALISATION	34
II – Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable	35
A. LES PROJETS SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE EN RAISON DE LEUR NATURE	35
B. LES PROJETS SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE EN RAISON DE LEUR LOCALISATION ...	36
III – Le régime applicable aux coupes et abattages d'arbres	37
Section 3 Les démolitions	38
I – L'exigence d'un permis de démolir en raison de la protection des constructions motivée par leur intérêt patrimonial	39
II – L'exigence d'un permis de démolir en raison de l'adoption d'une délibération motivée par le conseil municipal	40
III – Les démolitions dispensées de permis de démolir.....	40

PARTIE 2 – DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME ET INFORMATION DU PÉTITIONNAIRE SUR LE DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Chapitre 1 – Le dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration.....	43
Section 1 Le lieu de la demande	44
Section 2 La personne à l'origine de la demande	44
Section 3 Le terrain d'assiette de la demande	46
I – Distinction entre terrain d'assiette et unité foncière.....	46
II – Pluralité d'unités foncières constituant le terrain d'assiette de la demande	47
III – Pluralité de permis sur une même unité foncière	48
Section 4 Le nombre d'exemplaires du dossier de demande ou de déclaration	50
Chapitre 2 – L'enregistrement et la délivrance d'un récépissé	51
Chapitre 3 – L'affichage de la demande ou de la déclaration	53
Chapitre 4 – Transmission de la demande ou déclaration	55
Chapitre 5 – Autorité ou prestataire chargés de l'instruction	57
Section 1 Compétence décentralisée en matière d'autorisation d'occuper le sol et instruction.....	57
Section 2 Compétence déconcentrée en matière d'autorisations d'occupation du sol (AOS) et instruction.....	58
Chapitre 6 – Délais d'instruction	59
Section 1 Information du pétitionnaire et point de départ du délai d'instruction...	59
Section 2 Délai d'instruction de droit commun	60
Section 3 Délais d'instruction particuliers.....	60
I – Délais d'instruction très brefs à la suite d'autres formalités administratives.....	60
II – Majoration du délai de droit commun	61
III – Autres délais d'instruction majorés	62
A. MAJORATION POUR CONSULTATION D'UNE AUTORITÉ OU COMMISSION	62
B. MAJORATION POUR INTERVENTION D'UN RECOURS PENDANT L'INSTRUCTION.....	63
IV – Suspension du délai d'instruction.....	63
Section 4 Notification de la liste des pièces manquantes et des modifications de délai.....	64

PARTIE 3 – L'INSTRUCTION

Chapitre 1 – Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés	69
Section 1 Consultations obligatoires et facultatives	69
I – Consultations obligatoires prévues par le Code de l'urbanisme	71
II – Consultations facultatives	73
Section 2 Enquête publique ou participation du public électronique préalable à l'autorisation	74
I – Enquête publique préalable à l'autorisation	74
II – Participation du public par voie électronique	75
Section 3 Délais et conditions d'émission des avis ou accords des personnes publiques, services ou commissions intéressés	77
Section 4 Procédures intégrées (PIL ou PIIE)	79
Chapitre 2 – Dispositions particulières aux demandes et déclarations lorsque la compétence relève de l'État	81
Chapitre 3 – L'instruction matérielle	83
Section 1 Déterminer quelles sont les règles applicables au moment de la décision	84
I – Opposabilité des règles en vigueur au moment de la décision	84
II – Opposabilité des règles en vigueur au moment de la date du dépôt de la demande	86
A. L'EFFET CRISTALLISATEUR DU CERTIFICAT D'URBANISME	86
B. L'EFFET CRISTALLISATEUR DE L'AUTORISATION DE LOTIR	87
C. DROIT AU RÉTABLISSEMENT DES RÈGLES OPPOSABLES AU MOMENT DE LA DEMANDE EN CAS D'ANNULATION CONTENTIEUSE D'UN REFUS D'AUTORISATION	88
III – Inopposabilité des règles en vigueur du fait d'une adaptation mineure ou d'une dérogation ciblée	90
IV – La révolution du « permis de faire » confirmée par le « permis d'expérimenter » : déroger aux règles de construction par des moyens innovants et d'effet équivalent certifiés	92
Section 2 Règles non opposables	93
Section 3 Déterminer si des règles nationales s'appliquent et comment	93
I – La loi <i>Littoral</i>	93
II – La loi <i>Montagne</i>	98

III – Le règlement national d'urbanisme	101
A. RÈGLES LÉGISLATIVES.....	101
B. RÈGLES RÉGLEMENTAIRES	103
Section 4 Déterminer si les règles locales s'appliquent et comment	104
I – Le plan local d'urbanisme	104
A. OPPOSABILITÉ DIRECTE DE CERTAINS DOCUMENTS DU PLU	104
B. INOPPOSABILITÉ DES AUTRES DOCUMENTS DU PLU	105
II – Opposabilité des cartes communales.....	106
III – Opposabilité des documents tenant lieu de plans locaux d'urbanisme	106
IV – Opposabilité du règlement de lotissement	107
V – Opposabilité indirecte d'autres documents	107

PARTIE 4 – DÉCISION ET COMPÉTENCE

Chapitre 1 – La compétence	111
Section 1 La compétence du maire au nom de la commune.....	111
Section 2 La délivrance de l'autorisation au nom de l'État.....	113
Section 3 La personne compétente pour délivrer	115
I – La compétence du président de l'EPCI.....	115
II – La compétence dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme	115
III – Le cas du maire intéressé au projet	115
Chapitre 2 – La délivrance de l'autorisation d'urbanisme	117
Section 1 La délivrance tacite de l'autorisation	117
Section 2 La délivrance expresse de l'autorisation d'urbanisme.....	118
I. Délivrance expresse avec prescriptions.....	119
A. PRESCRIPTIONS, AVIS SIMPLES ET AVIS CONFORMES	119
B. PRESCRIPTIONS FINANCIÈRES	121
C. DÉROGATIONS.....	122
D. ADAPTATIONS MINEURES.....	123
II – La délivrance sur injonction de l'autorisation	124
Section 3 Le refus d'autorisation	125
I – Le refus exprès.....	125
II – Le refus tacite.....	126

Section 4 Le retrait de l'autorisation.....	128
I – Le retrait dans le délai de 3 mois	128
II – Le retrait pour fraude	130
Section 5 Le sursis à statuer	132
Section 6 Le transfert d'autorisation d'urbanisme	134
Chapitre 3 – Règles communes à l'ensemble des décisions	135
Section 1 La notification.....	135
Section 2 La transmission au préfet	135
Section 3 L'affichage	136
I – L'affichage en mairie.....	136
II – L'affichage sur le terrain.....	136
PARTIE 5 – EXÉCUTER, CONTRÔLER, RÉGULARISER	
Chapitre 1 – La validité des autorisations d'urbanisme	141
Section 1 Généralités	141
I – La durée	141
II – Le champ d'application	141
III – Le point de départ	142
IV – Mention sur le permis	143
Section 2 Évènements affectant le délai de validité	143
I – L'interruption : le commencement des travaux	143
II – La prorogation : la demande du bénéficiaire	144
III – La suspension : l'exercice de recours.....	146
Section 3 Expiration.....	147
Chapitre 2 – Le déroulement des travaux	149
Section 1 Le contrôle des travaux	149
I – Le constat de l'infraction	149
II – L'interruption des travaux.....	150
Section 2 La régularisation des travaux.....	151

Chapitre 3 – L'achèvement des travaux.....	153
Section 1 Procédure d'achèvement des travaux	153
Section 2 Contrôle de la conformité	155
Chapitre 4 – Les travaux sur constructions irrégulières.....	157
Section 1 L'autorisation de travaux sur une construction devenue irrégulière ..	157
Section 2 L'autorisation de travaux sur une construction irrégulière <i>ab initio</i> ..	158
I – La règle posée par la jurisprudence <i>Thalamy</i>	158
II – Les tempéraments à la jurisprudence <i>Thalamy</i>	158

BOÎTE À OUTILS

Destinations interdites et précision des destinations par l'auteur du document d'urbanisme	163
Travaux impliquant la coupe ou l'abattage d'arbres situés dans un espace boisé classé.....	164
Usage d'une construction ancienne édifée sans permis de construire	165
Travaux de rénovation d'une habitation non conforme située en zone agricole.....	166
Secteur de mixité sociale imposant une part de logements en PSLA et résidences gérées.....	168
Secteur de mixité sociale : inopposabilité du règlement imposant 100 % de logement social	169
Secteur de mixité sociale : inopposabilité du règlement aux « résidences- services »	171
Dans quels cas les services instructeurs doivent-ils écarter une servitude de taille de logement illégale ?	172
Lotissement et mixité sociale	173
Desserte du terrain par une voie nouvelle.....	174
Permis de construire et établissement recevant du public « coquille vide »...	175
Stationnement de type « <i>evergreen</i> » et définition des espaces en pleine terre	176

Nombre minimal de stationnement par logement et immeuble non conforme	177
Évaluation environnementale et projets entrant dans plusieurs des rubriques fixées à l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.....	178
Le document d'urbanisme doit-il expressément tenir compte des servitudes de cour commune dans l'application des règles de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives ?.....	179
La régularisation du permis de construire - Fin de la notion de l'atteinte à la « conception générale du projet »	181
La notion d'emprise publique	183
Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et emplacement réservé de voirie	184
Application de la règle de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à un immeuble en second rang.....	185
Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et application de la jurisprudence <i>Sekler</i>	186
Les règles d'implantation en limites séparatives s'appliquent-elles au sous-sol des constructions ?	187
Notion de bâtiments distincts.....	188
Façades en vis-à-vis	189
Emplacement réservé et emprise au sol des constructions	190
Définition de l'emprise par rapport au lexique national d'urbanisme et au code (ex. : dalle de parc de stationnement, rampe d'accès, piscine, débord de toiture, etc.).....	191
Hauteur des constructions	192
Insertion des constructions.....	194
Comment appliquer la règle fixant un nombre minoré de places de stationnement requises dans un périmètre de modération lorsque seule une partie du projet est située dans ledit périmètre ?	197
Stationnement et travaux réalisés sur des logements existants : la prudence semble de mise	198

Code de la construction et de l'habitation	201
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation	206

Abréviations

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ACMH	Architecte en chef des monuments historiques nationaux
ADS	Application du droit des sols
AFUL	Association foncière urbaine libre
AIT	Arrêté interruptif de travaux
AJDA	<i>Actualité juridique droit administratif</i>
ALUR	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
AN	Assemblée nationale
AOC	Appellation d'origine contrôlée
AOS	Autorisation d'occupation du sol
ATMH	Autorisation de travaux sur monuments historiques
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
<i>BJDU</i>	<i>Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme</i>
<i>BPIM</i>	<i>Bulletin pratique immobilier</i>
C. com.	Code de commerce
C. énergie	Code de l'énergie
C. envir.	Code de l'environnement
C. for.	Code forestier
C. patr.	Code du patrimoine
C. urb.	Code de l'urbanisme
CA	Cour d'appel
CAA	Cour administrative d'appel
Cass. crim.	Cour de cassation, chambre criminelle
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDAC	Commission départementale d'aménagement commercial
CDACi	Commission départementale d'aménagement cinématographique

CDNPS	Commission départementale de la nature, des paysages et des sites
CDPENAF	Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Conseil d'État
CELRL	Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres
CERFA	Centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CGI	Code général des impôts
CJA	Code de justice administrative
CNAC	Commission nationale d'équipement commercial
CNACi	Commission nationale d'aménagement cinématographique
CNPF	Centre national de la propriété forestière
Cons. const.	Conseil constitutionnel
COS	Coefficient d'occupation du sol
CPAM	Caisse primaire d'assurance maladie
CPP	Code de procédure pénale
CRIDON	Centre de recherches, d'information et de documentation notariales
CRPA	Code des relations entre le public et l'Administration
CRPS	Commission régionale du patrimoine et des sites
DAACT	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
DACT	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
DGS	Directeur général des services
DGSE	Direction générale de la Sécurité extérieure
DOO	Document d'orientation et d'objectifs
DP	Déclaration préalable
DST	Directeur des services techniques
DUP	Déclaration d'utilité publique
EB	Emprise bâtie
EBC	Espace boisé classé
ÉLAN	Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
ENL	Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPR	Espaces proches du rivage
ERP	Établissement recevant du public
GOU	Grande opération d'urbanisme

ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
IGH	Immeuble de grande hauteur
IMH	Immeuble de moyenne hauteur
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
JCP A	<i>Semaine juridique (La) – Édition Administrations et collectivités</i>
JO	<i>Journal officiel de la République française</i>
JOAN	<i>Journal officiel de la République française – Informations parlementaires, Assemblée nationale</i>
LCAP	Loi n° 2016-925 du 6 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
LRAR	Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
MH	Monument historique
NGF	Nivellement général de France
NVP	Nivellement Ville de Paris
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OIN	Opération d'intérêt national
OPPBTP	Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics
PA	Permis d'aménager
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PADDUC	Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse
PC	Permis de construire
PCM	Permis de construire modificatif
PCMI	Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
PCVAEC	Permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale
PD	Permis de démolir
PIIE	Procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise
PIL	Procédure intégrée pour le logement
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS	Prêt locatif à usage social
PN	Parc naturel
POS	Plan d'occupation des sols
PPR	Plan de prévention des risques
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques

PSLA	Prêt social location-accession
PSMV	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
PV	Procès-verbal
PVAP	Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
PVC	Polychlorure de vinyle
QPC	Question prioritaire de constitutionnalité
RCS	Registre du commerce et des sociétés
<i>RDI</i>	<i>Revue de droit immobilier – Urbanisme – construction</i>
RNR	Réserve naturelle régionale
RNU	Règlement national d'urbanisme
RT	Réglementation thermique
SAN	Syndicat d'agglomération nouvelle
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDIS	Service départemental d'incendie et de secours
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France
SDV	Surface de vente
SEV	Saisine par voie électronique
SHOB	Surface hors œuvre brute
SHON	Surface hors œuvre nette
SIRET	Système d'identification du répertoire des établissements
SMVM	Schéma de mise en valeur de la mer
SP	Surface de plancher
SPR	Site patrimonial remarquable
<i>SRU</i>	Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
STL	Servitude de taille de logement
TA	Tribunal administratif
UTN	Unité touristique nouvelle
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

1

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

