



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 de la Cohésion des Territoires.

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.*

SOMMAIRE

TRAVAUX DISPENSÉS DE TOUTE FORMALITÉ.....	4
CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	6
TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	7
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS SOUMIS À FORMALITÉ PRÉALABLE.....	9
DÉCLARATION PRÉALABLE EN PÉRIMETRES PROTÉGÉS.....	10
COMPOSITION DU DOSSIER.....	12
DÉLAI D'INSTRUCTION.....	14
CONSULTATIONS.....	14
AUTORITÉS COMPÉTENTES.....	16
EXAMEN TECHNIQUE DU PROJET.....	17
DECISION.....	18
FORMALITÉS POSTÉRIEURES.....	19
DÉCISIONS ULTÉRIEURES.....	21
TAXES ET PARTICIPATIONS.....	22
DIFFÉRENCES ENTRE LE PERMIS ET LA DÉCLARATION.....	23

TRAVAUX DISPENSÉS DE TOUTE FORMALITÉ
(ni PC, ni PA, ni DP - Art L 421-1, L 421-4, L 421-5, R 421-1 à R.421-8-2)

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).

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux
R 421-2	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions d'une hauteur au-dessus du sol ≤ 12 mètres ayant une emprise au sol et une surface de plancher inférieures à $\leq 5 \text{ m}^2$ ⁽¹⁾ - Habitations légères de loisirs sur terrain aménagé $\leq 35\text{m}^2$ de surface de plancher ⁽²⁾ - Éoliennes dont hauteur de mât et de nacelle au-dessus du sol < 12 mètres ⁽²⁾ - Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ⁽¹⁾ et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt - Piscines non couvertes dont bassin $\leq 10\text{m}^2$ ⁽²⁾ - Châssis et serres h $\leq 1,8\text{m}$ de haut, quelle que soit la surface ⁽²⁾ - Murs < 2 mètres au-dessus du sol (hors clôture) ⁽¹⁾ - Clôtures agricoles ou forestières ⁽²⁾ - Clôtures hors périmètres et secteurs visés au R 421-12 - Mobilier urbain ⁽³⁾ - Caveaux et monuments funéraires dans les cimetières ⁽²⁾ - Terrasses de plain-pied ⁽²⁾ - Plates-formes nécessaires à l'activité agricole ⁽²⁾ - Fosses nécessaires à l'activité agricole $\leq 10 \text{ m}^2$ ⁽²⁾ - Travaux de ravalement de façade hors cas du R 421-17-1 - Installation d'oeuvre d'art ⁽³⁾
R 421-3(1)	<ul style="list-style-type: none"> - Murs de soutènement ⁽¹⁾ - 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 ⁽⁴⁾
R 421-4	<ul style="list-style-type: none"> - Canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains
R 421-5 à R 421-7	<p><u>Constructions temporaires compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, limitées à 3 mois (15 jours en site classé, site patrimonial remarquable, abords MH, et en périmètre délimité par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent) sauf :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 an : relogement d'urgence des victimes de catastrophe et hébergement d'urgence des migrants - 1 année scolaire ou durée du chantier : classes démontables - Pendant toute la 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 (3 mois en site classé, site patrimonial remarquable, abords MH, et en périmètre délimité par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent) - Durée de la manifestation dans la limite d'1 an : constructions pour manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive (3 mois en site patrimonial remarquable, abords MH, site classé)

R 421-8	- Constructions nécessitant le secret pour des motifs de sécurité
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)
R 421-8-2	- Auvents, rampes d'accès et terrasses accolés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs installées dans des terrains aménagés
R 421-18	<ul style="list-style-type: none"> - Parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ≤ 2ha ⁽³⁾ - Golf ≤ 25 ha ⁽³⁾ - Aire de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes < 10 unités ⁽³⁾ - Création d'un espace public ⁽³⁾ - Création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante ⁽⁴⁾ - Travaux modifiant l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant ⁽⁴⁾ - Modification des voies ou espaces publics ⁽³⁾ - Plantation sur des voies ou espaces publics ⁽³⁾

(1) Hors site classé ou en instance de classement, site patrimonial remarquable, abords MH, réserves naturelles, parcs nationaux

(2) Hors site classé ou en instance de classement, site patrimonial remarquable, abords MH

(3) Hors site classé ou en instance de classement, site patrimonial remarquable, abords MH, réserves naturelles

(4) Hors site patrimonial remarquable, abords MH

CONSTRUCTIONS NOUVELLES
SOUMISES À FORMALITÉ PRÉALABLE (hors périmètres protégés)

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	DP	PC/PA
L 421-1, L 421-4, R 421-1, R 421-9	Constructions d'une hauteur ≤ 12 m	emprise au sol ou surface de plancher > 5 m ² et ≤ 20 m ²	emprise au sol ou surface de plancher > 20 m ²
	Constructions d'une hauteur > 12 m (hors éolien et solaire au sol)	emprise au sol et surface de plancher ≤ 5 m ²	emprise au sol ou surface de plancher > 5 m ²
	Habitations légères de loisirs sur terrain autorisé	> 35m ² de surface de plancher	-
	Lignes électriques	< 63000 volts	≥ 63000 volts
	Murs	≥ 2 mètres	-
	Piscines non couvertes ou avec couverture fixe ou mobile < 1,80 mètre	bassin > 10m ² et ≤ 100m ²	bassin > 100m ² couverture fixe ou mobile ≥ 1,80 mètre et > 20 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol
	Châssis et serres	> 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 ou puissance crête ≥ 3 kW et ≤ 250 kW quelle que soit leur hauteur	puissance crête ≥ 250 kW quelle que soit leur hauteur
	Fosses agricoles	surface > 10 m ² et ≤ 100 m ²	surface > 100 m ²

**TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES
SOU MIS À FORMALITÉ PRÉALABLE (hors périmètres protégés)**

Articles du code de l'urbanisme	Nature des travaux	DP	PC
L 421-1 et 4, R 421-17	<i>Ne s'applique pas aux travaux d'entretien ou de réparations ordinaires</i>		
1) Travaux sans changement de destination			
R 421-17	Travaux entraînant un changement d'aspect extérieur (hors ravalement)	X	
	Création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher	> 5 m ² et ≤ 20 m ²	>20 m ²
	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 (surface), ou que la construction existante dépasse déjà 150 m ² (surface)	Si l'extension a pour effet de porter la surface de plancher totale à plus de 150 m ²
	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

		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 9 anciennes 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 9 anciennes 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 20 sous destinations du R.151-28)	- ⁽²⁾	PC (en appliquant les 20 sous destinations du R.151-28)	PC (en appliquant les 20 sous destinations du R.151-28)
	Sans ⁽¹⁾ travaux	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾

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

(2) absence d'autorisation préalable au titre du changement de sous-destination, mais DP ou PC au titre des travaux réalisés

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

**TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS
SOU MIS 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 et situé hors d'un site classé, site patrimonial remarquable ou abords MH	si création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou si situé dans un site classé, site patrimonial remarquable ou dans les abords MH
	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
	Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes	de 10 à 49 places	à partir de 50 places
	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 PÉRIMETRES PROTÉGÉS

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

- . les sites patrimoniaux remarquables,
- . les abords des monuments historiques,
- . 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),
- . les réserves naturelles,
- . 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,
- . les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (clôtures),
- . 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	périmètres concernés
Constructions nouvelles		
R421-10	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	4
R421-11	Constructions nouvelles avec une hauteur ≤ 12 mètres, une emprise au sol ≤ 20 m ² et une surface de plancher ≤ 20 m ²	1
	Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW	1
	Murs, quelle que soit leur hauteur	1
	habitations légères de loisirs implantées dans des terrains aménagés quelque soit leur surface de plancher	2
	éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle < 12 mètres	2
	ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension < 63000 volts	2
	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	2
	châssis et serres dont la hauteur < 4 mètres et dont la surface au sol ≤ 2000 m ²	2
	caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière	2
	terrasses de plain-pied	2
plates-formes nécessaires à l'activité agricole	2	
fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie > 10 m ² et ≤ 100 m ²	2	
R421-12	clôtures	2 + site inscrit + secteur délimité par PLU ou délibération
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	PSMV
R421-17-1	ravalements	1 + site inscrit + secteur délimité par délibération + sur immeuble protégé L151-19 et L151-23

Travaux, installations et aménagements		
R421-23	lotissements sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs	Si hors SPR, abords MH, site classé ou en instance
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	4
R421-25	installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art	3
	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	3

(1) site classé ou en instance de classement, site patrimonial remarquable, abords MH, réserves naturelles, parcs nationaux

(2) site classé ou en instance de classement, site patrimonial remarquable, abords MH

(3) site classé ou en instance de classement, site patrimonial remarquable, abords MH, réserves naturelles

(4) site patrimonial remarquable, abords MH

COMPOSITION DU DOSSIER (articles R 431-35, R 431-36, R 431-37 et articles R 441-9 et R 441-10)
--

1) PIÈCES À JOINDRE DANS TOUS LES CAS

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

2) 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) - 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)**

3) 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)**

4) 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
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)

5) NOMBRES D'EXEMPLAIRES (article R 423-2)

- Le dossier de déclaration doit être déposé en 2 exemplaires – certaines pièces sont fournies en 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

6) DEMANDE DE PIÈCES COMPLÉMENTAIRES (article R 423-38)

Le service instructeur doit impérativement adresser cette demande en listant de manière exhaustive les pièces ou informations manquantes **avant l'expiration du délai d'un mois à compter du dépôt de la déclaration. Faute de quoi le dossier sera réputé complet.**

Le défaut de production dans le délai de 3 mois de l'ensemble des pièces manquantes (demandées dans le 1er mois) entraîne une décision tacite d'opposition (article R 423-39 du code de l'urbanisme).

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

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.
- **CONSULTATIONS OBLIGATOIRES entraînant une majoration du délai de 1 mois, dans les cas prévus aux articles R 425-1 et suivants :**

Les majorations de délai d'1 mois prévues aux articles R.423-24 et R.425-1 et suivants du code de l'urbanisme (projets pour lesquels la déclaration préalable vaut autorisation au titre d'une autre législation) constituent les seules modifications de délais applicables aux déclarations préalables.

Les majorations ou substitutions de délais prévues aux articles R.423-25 et suivants du code de l'urbanisme ne concernent en effet que les permis.

Types de projets	Service ou autorité consultés
- Projet situé en abords MH	A.B.F.
- Projet situé dans un site patrimonial remarquable	
- Projet situé dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement	
- Construction, clôture ou plantation situées dans une zone de servitude de protection des canaux d'irrigation, au titre l'article L 152-8 du code rural	D.D.T.
- Projet situé sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle	A.B.F.
- réserve nationale ou en Corse, réserve de l'État	D.R.E.A.L.
- réserve naturelle régionale	Conseil régional
- réserve naturelle classée par la collectivité territoriale de Corse	Assemblée de Corse
- projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération	Préfet
- projet situé en espace urbanisé dans le cœur d'un parc national	
- projet situé en espace non urbanisé dans le cœur d'un parc national	Directeur de l'établissement public du parc
- projet situé dans un parc national et devant être précédé d'une étude d'impact	
- construction située le long de la Loire ou d'un de ses affluents, sur un terrain situé à moins de 19,50 mètres du pied des levées du côté du val, au titre de l'article L 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques	Service de navigation compétent
- construction située dans la zone d'inondation du Rhin	
- construction située dans une zone de servitude de protection des canaux d'irrigation instituée en application de l'article L 152-7 du code rural et de la pêche maritime	
- projet altérant durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée	Chambre d'agriculture et C.D.O.A.
- construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, au titre de l'article L 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Maire
- communes RNU L111-4 1°, 2° et 3°	CDPENAF (avis simple)
- dérogations au L 111-4 3° et 4° dans les communes RNU non couvertes par un SCoT approuvé (L142-4 et L142-5)	accord du préfet après avis de la CDPENAF
- dérogations au L111-4 3° et 4° dans les communes RNU non couvertes par un SCoT mais dont le SCoT a été arrêté (L142-4 et L 142-5)	accord du préfet après avis de la CDPENAF de l'EPCI du SCOT arrêté
- changement de destination en zone N des PLU, hors STECAL	CDNPS (avis conforme)
- changement de destination en zone A des PLU, hors STECAL	CDPENAF (avis conforme)

- **Consultations obligatoires n'entraînant aucune majoration de délai :**

Types de projets + autres servitudes	Service ou autorité consultés
- création ou modification d'accès – R.423-53	Service gestionnaire de la voirie
- versement de contributions d'urbanisme le cas échéant – R 423-52	Service ou autorité chargé du réseau
- partie du territoire communal non couverte par un document d'urbanisme – L 422-5	Préfet
- archéologie préventive – R 423-69	D.R.A.C.

- **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 de 2 mois 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.

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 » L422-1	Maire au nom de la commune L422-1 a	Maire au nom de l'État (sauf avis divergent **) R422-1
Travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'État étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires L422-2 et R 422-2 a	Préfet après avis du Maire R422-2 a	Préfet R422-2 a
Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie * : L422-2 b et R422-2 b 1) lorsque cette énergie n'est pas destinée, principalement, à une utilisation directe par le demandeur (revente de l'énergie > 50%) * 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 R422-1	1) Préfet R422-2 b 2) Maire au nom de l'État ** R422-1
Installations nucléaires de base L422-2 b et R422-2 c	Préfet après avis du Maire R422-2 c	Préfet R422-2 c
Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national L422-2 c	Maire au nom de l'État ** R422-1	Maire au nom de l'État ** R422-1
Opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet en application du deuxième alinéa de l'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 du Maire 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'État détient au moins 1/3 du capital L.422-2 e	Maire au nom de l'État ** R422-1	Maire au nom de l'État ** R422-1
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 R422-2 d	Maire au nom de la commune L422-1 a	Préfet R422-2 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 du Maire R. 422-2 f	Préfet R. 422-2 f
Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'État instructeur R422-2 e **	Préfet ** R422-2 e	Préfet R422-2 e

* La pose ou l'intégration de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant ou sur une extension, ne modifie pas l'usage principal dudit bâtiment. Dès lors, ce bâtiment ne peut pas être qualifié d'ouvrage de production d'énergie. Les règles de droit commun en matière de détermination de l'autorité compétente s'appliquent.

** 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'utilités 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 L 111-6 à L 111-10 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
- 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).

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'arrêté (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.

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 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).

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 (article R 424-23).

3) MODIFICATIF :

La procédure de déclaration 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
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 ?	
Non dans certains cas	Oui, toujours
Transmission aux services préfectoraux pour le contrôle de légalité ?	
Au dépôt et à la délivrance du permis	Au dépôt du dossier et à la décision (le cas échéant)
Retrait possible d'une décision favorable ?	
Oui, sous 3 mois si décision illégale	Oui, sous 3 mois si décision illégale
Décision modificative possible ?	
Oui, dans certains cas	Non, nouvelle D.P. obligatoire
Transfert possible ?	
Oui, dans certains cas	Oui

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.	Cour d'Appel
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.H.	Comité Départemental d'Hygiène (ou de l'Habitat)
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
J.O.	Journal Officiel
P.A.E.	Programme d'Aménagement d'Ensemble
P.A.U.	Partie Actuellement 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 au point
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