

# Les différents actes d'autorisation du droit des sols



# Introduction

***L'autorisation d'urbanisme est un acte préalable à tout commencement de travaux, dès lors que ces derniers y sont assujettis.***

Les occupations du sols font l'objet d'une autorisation en cas de :



**construction**



**travaux**



**Installations et aménagement**



**démolitions**

Selon la nature, la localisation et l'importance des travaux, constructions ou aménagement, il faut déposer :

- ⊙ **Soit un permis de construire ;**
- ⊙ **Soit un permis d'aménager**
- ⊙ **Soit une déclaration préalable ;**
- ⊙ **Soit un permis de démolir**

**En application du principe d'indépendance des législations, l'autorisation d'urbanisme n'a pas pour objet de contrôler par exemple :**

- ▶ les règles de construction (sauf règles d'accessibilité et de sécurité incendie pour les ERP)
- ▶ les règles de droit privé (permis toujours délivre sous réserve du "droit des tiers").

# Champ d'application des constructions nouvelles

## Principe :

- ▶ Les constructions nouvelles, sont soumises à **permis de construire (PC)** quel que soit leur usage, **même lorsqu'elles ne comportent pas de fondation** (article R.421-1 du code de l'urbanisme)

## Exceptions :

- ▶ Certaines constructions sont soumises à **déclaration préalable (DP)**  
à aucune formalité

La demande de construction doit être effectuée avec le formulaire correspondant :

- ▶ pour les PC pour une maison d'habitation et/ou ses annexes : **cerfa n° 13406\*05**
- ▶ pour les autres permis : **cerfa n°13409\*05**
- ▶ pour les DP portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes : **cerfa n°13703\*05**
- ▶ pour les autres DP : **cerfa n°13404\*05**



**Même lorsque les constructions ne sont pas soumise à autorisation d'urbanisme, elles doivent tout de même être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur (articles L.421-6 et L.421-8 du code de l'urb.).**

# Champ d'application des constructions : cas général

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant :	En droit commun		En secteur protégé *	
	Constructions nouvelles d'une hauteur $\leq$ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur $>$ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur $\leq$ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur $>$ 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher $<$ ou égales à <b>5 m<sup>2</sup></b>	<b>Dispense</b> R421-2 a)	<b>Déclaration Préalable</b> R421-9 c)		
<b>5 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher $>$ à <b>5 m<sup>2</sup></b>  et  une emprise au sol $<$ ou égale à <b>20 m<sup>2</sup></b>  et  une surface de plancher $<$ ou égale à <b>20 m<sup>2</sup></b>		<b>Déclaration Préalable</b> R421-9 a)	<b>Déclaration Préalable</b> R421-11 a)	<b>Permis de construire</b> R421-1
<b>20 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher $>$ à <b>20 m<sup>2</sup></b>			<b>Permis de construire</b> R421-1	



**En secteur protégé : il s'agit par exemple des sites classés ou des secteurs patrimoniaux remarquables.**

# Cas pratiques concernant le champ d'application Déclaration préalable/Permis de construire

1)

## Construction d'un abri de jardin



Surface de plancher = 4 m<sup>2</sup> (hors murs et auvent)  
—————▶ Non soumis à formalité

Surface emprise au sol : : 6 m<sup>2</sup> (avec murs et auvent)  
—————▶ soumis à DP

**La construction est soumise à déclaration préalable, en application du critère d'emprise au sol (> 5m<sup>2</sup>)  
R 420-1 code urb.**

2)

## Construction d'un garage



Surface de plancher = 0 m<sup>2</sup>  
—————▶ Non soumis à formalité

Surface emprise au sol = 25 m<sup>2</sup>  
—————▶ soumis à PC

**La construction est soumise à permis de construire, en application du critère d'emprise au sol (> 20m<sup>2</sup>)  
R 420-1 code urb.**

# Champ d'application : autres constructions

## Les piscines :



Dont la couverture a plus de 1,80 m de haut, quelle que soit la superficie (R.421-1)	Permis
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> , non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres (R.421-9 f)	Déclaration préalable
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m <sup>2</sup> , non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres (R.421-2 d)	Aucune formalité
Les piscines citées ci-dessus et situées en site classé ou en instance de classement (R. 421-11 II d)	Déclaration préalable

## Les terrasses :

Si elles sont de plain-pied (R.421-2 j)

Aucune formalité

Si elles sont de plain-pied et situées en site classé (R. 421-11 II g)

Déclaration préalable



terrasse surélevée

terrasse de plain pied



**La liste exhaustive des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme est listée dans la note explicative cerfa n°5143\*06.**

# Champ d'application : autres constructions

## Les murs :



D'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres (R.421-9 e)	Déclaration préalable
De moins de 2 mètres	Aucune formalité
De soutènement (R.421-3 a)	Aucune formalité
Quelle que soit la hauteur en secteur sauvegardé, site classé (R.421-11 I c)	Déclaration préalable

## Les clôtures :

Situées dans secteur sauvegardé, dans le périmètres des abords MH, dans un secteur patrimonial remarquable, un site classé, en secteur délimité de PLU ou dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (R.421-12)

Déclaration préalable

Autres que celles citées ci-dessus et les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2 g)

Aucune formalité



**Murs de clôtures**



**autres clôtures**



**Certains projets sont dispensés d'autorisation d'urbanisme (exemple : mobilier urbain, dispositif d'enseigne et pré-enseigne, constructions temporaires, relatives aux chantiers, etc... (voir note explicative cerfa n°5143\*06).**



# Champ d'application des travaux sur les constructions existantes et les changements de destinations

## Les travaux sur les constructions existantes :

Ils sont dispensés de toute formalité (R 421-13 du code de l'urb) **à l'exception**

- ▶ des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, **qui sont soumis à permis de construire** ;
- ▶ des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, **qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

## Les changements de destinations ou sous destinations :

Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade (R.421-14 c)	Permis
Sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade (R.421-17 b)	Déclaration préalable



***Pour l'application du changement de destination, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.***

# Zoom sur les destinations en urbanisme

<b>AVANT</b>
<b>Limitation à 9 destinations</b>
• Exploitation agricole ou forestière
• Habitation
• Hébergement hôtelier
• Commerce
• Artisanat
• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)
• Bureaux
• Industrie
• Entrepôt

<b>APRES</b>
<b>Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>
• Exploitation agricole
• Exploitation forestière
<b>Habitation</b>
• Logement
• Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>
• Artisanat et commerce de détail
• Restauration
• Commerce de gros
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
• Hébergement hôtelier et touristique
• Cinéma
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>
• Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
• Salles d'art et de spectacles
• Équipements sportifs
• Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>
• Industrie
• Entrepôt
• Bureau
• Centre de congrès et d'exposition



**Si la commune est couverte par un PLU/PLUi ou POS approuvé avant le 01/01/2016, les 9 anciennes destinations (anc. R.123-9 du code de l'urbanisme) continuent à s'appliquer.**

# Champ d'application des travaux sur l'existant : cas général

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol de la surface de plancher totale au-delà de 170 m <sup>2</sup>	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol constitutive de la surface de plancher totale au-delà de 170 m <sup>2</sup>
une emprise au sol <b>et</b> une surface de plancher <b>inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup></b>		<b>Dispense</b> R421-13	
<b>5 m<sup>2</sup></b>			
une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>&gt; à 5 m<sup>2</sup></b> et une emprise au sol <b>&lt; ou égale à 20 m<sup>2</sup></b> et une surface de plancher <b>&lt; ou égale à 20 m<sup>2</sup></b>		<b>Déclaration Préalable</b> R421-17 f)	
<b>20 m<sup>2</sup></b>			
une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>&gt; à 20 m<sup>2</sup></b> et une emprise au sol <b>&lt; ou égale à 40 m<sup>2</sup></b> et une surface de plancher <b>&lt; ou égale à 40 m<sup>2</sup></b>		<b>Permis de construire</b> R421-14 a)	<b>Déclaration Préalable</b> R421-17 f)
<b>40 m<sup>2</sup></b>			
une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>&gt; à 40 m<sup>2</sup></b>		<b>Permis de construire</b> R421-14 a)	

**Le seuil du recours obligatoire à l'architecte va évoluer prochainement (maximum de 150 m<sup>2</sup>) suite à la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 (article )**



# Champ d'application : autres travaux

## Les travaux de ravalement :

Les travaux de ravalement (R. 421-2 m)	Aucune
Les travaux de ravalement effectués dans un site patrimonial remarquable ou dans un secteur des abords MH (R. 421-17-1 a)	Déclaration préalable
Les travaux de ravalement effectués en site inscrit ou en site classé (R. 421-17-1 b)	Déclaration préalable
Les travaux de ravalement effectués sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 (R. 421-17-1 d)	Déclaration préalable
Les travaux de ravalement effectués dans une commune où ils sont soumis, par délibération motivée, à autorisation (R. 421-17-1 e)	Déclaration préalable

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (modification du revêtement extérieur, des couleurs de la façade...) sont soumis à déclaration préalable (R 421-17 a)



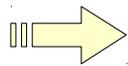
*La liste exhaustive des autres travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme est listée dans la note explicative cerfa n°5143\*06.*

# Champ d'application des aménagements

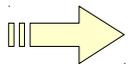
Les travaux, installations et aménagements sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (R 421-18 code urb.) **à l'exception** :

- ▶ de ceux **qui sont soumis à permis d'aménager** (art R. 421-19 à R. 421-22 code urb.)
- ▶ de ceux, **qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable** (art. R. 421-23 à R. 421-25 code urb.)

La demande doit être effectuée avec le formulaire correspondant :



**pour les projets soumis à permis d'aménager : cerfa n°13409\*05**



**pour les projets soumis à déclaration préalable : cerfa n°13404\*05**

**Demande de**  
 **Permis d'aménager**  
comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions  
 **Permis de construire**  
comprenant ou non des démolitions

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,...)
- Vous réalisez une nouvelle construction
- Vous effectuez des travaux sur une construction existante
- Votre projet d'aménagement ou de construction comprend des démolitions
- Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale

Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

**1 - Identité du demandeur**  
Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.



**Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction.**

# Champ d'application

## Les Terrains de camping et les parc résidentiels de loisirs (PRL) :

Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes, RML, ou HLL (R.421-19 c)	Permis
Aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains permettant l'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes ou caravanes (R.421-23 c)	Déclaration préalable
Création ou agrandissement d'un PRL ou d'un village vacances classé en hébergement léger par le code du tourisme (R.421-19 d)	Permis
Réaménagement d'un terrain de camping ou d'un PRL existant augmentant de plus de 10% le nombre des emplacements (R.421-19 e)	Permis
Travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations dans un terrain de camping ou dans un PRL (R.421-19 f)	Permis
Installation, en dehors des terrains de camping et PRL parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une RML, pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non (R.421-23 d)	Déclaration préalable



Caravanes

RML



HLL



**En dehors des structures d'accueil (camping, PRL, villages de vacances etc.), les HLL sont soumises au constructions de droit commun.**

# Champ d'application des aménagements

## Les affouillements et exhaussement de sol non prévus par un permis de construire

Dont l'exhaussement ou un affouillement, excède 2 mètres et dont la superficie est > ou égale à 2 hectares (R.421-19 k)	Permis
Dont l'exhaussement ou un affouillement, excède 2 mètres et dont la superficie est > ou égale à 100 mètres m <sup>2</sup> (R.421-23 f)	Déclaration préalable
Dont l'exhaussement ou l'affouillement, est inférieure ou égale à 2 mètres et dont la superficie est < à 100 m <sup>2</sup> (R.421-23 f)	Aucune
Dont l'exhaussement ou l'affouillement, excède 2 mètres et dont la superficie est > ou égale à 100 m <sup>2</sup> – dans les secteurs sauvegardés et dans les sites classés (R.421-20 al 3)	Permis

### Exhaussement ou remblais



### Affouillements ou déblais



**Le document d'urbanisme d'un POS /PLU(i) peut interdire les affouillements et les exhaussements du sol dans certains secteurs du territoire communal.**

# Champ d'application : autres aménagements

## Les aires de stationnement ouvertes au public, dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

Pouvant contenir au moins 50 unités (R.421-19 j)	Permis
Pouvant contenir de 10 à 49 unités sauf résidences mobiles de loisirs (R.421-23 e)	Déclaration préalable
De moins de 10 unités (R.421-23 e)	Aucune
Quelle que soit son importance – dans les secteurs sauvegardés, dans les sites classés (R.421-20 al 2)	Permis



## Les parcs ou terrains de sport ou de loisirs



Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (R.421-19 g)	Permis
Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports de plus de 2 hectares (R.421-19 h)	Permis
Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports quelle que soit son importance – dans les secteurs sauvegardés, dans les sites classés (R.421-20 al 2)	Permis
Aménagement d'un golf de plus de 25 hectares (R.421-19 i)	Permis
Aménagement d'un golf dans les secteurs sauvegardés, dans les sites classés (R.421-20 al 2)	Permis



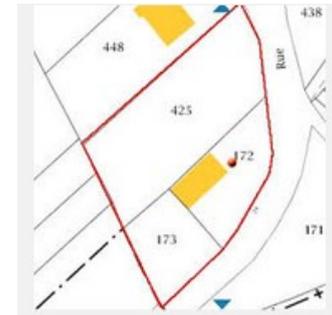
**La liste exhaustive des autres travaux, installations et aménagements soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme est listée dans la note explicative cerfa n°5143\*06.**

# Les aménagements zoom sur les lotissements

## Définition :

**Un lotissement constitue** « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (art. L 442-1 du code de l'urb.)

**L'unité foncière** se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »



**Un lot** est une parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci. Le lot est donc dans tous les cas un lot à bâtir.

Il y a lotissement dès la première division en vue de construire (implanter des bâtiments).

**Certaines divisions en vue de construire, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement elles sont énumérées à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme (ex : PCVD, aménagement ZAC etc.).**

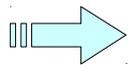
# Champ d'application : le lotissement

## Les lotissements :

Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement (R.421-19 a)	Permis
Qui sont situés dans un site classé ou en instance de classement ou dans un secteur sauvegardé (R.421-19 a)	Permis
Autres que ceux mentionnés ci-dessus (R.421-23 a)	Déclaration préalable

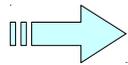


**Un espace commun est un espace partagé** pour les besoins du lotissement : de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts ...



Seuls les espaces communs créés en même temps que la division sont pris en compte.

**Les équipements communs internes** sont les équipements de **viabilité** qui sont communs à plusieurs lots à bâtir et dont la gestion doit être organisée par le lotisseur.



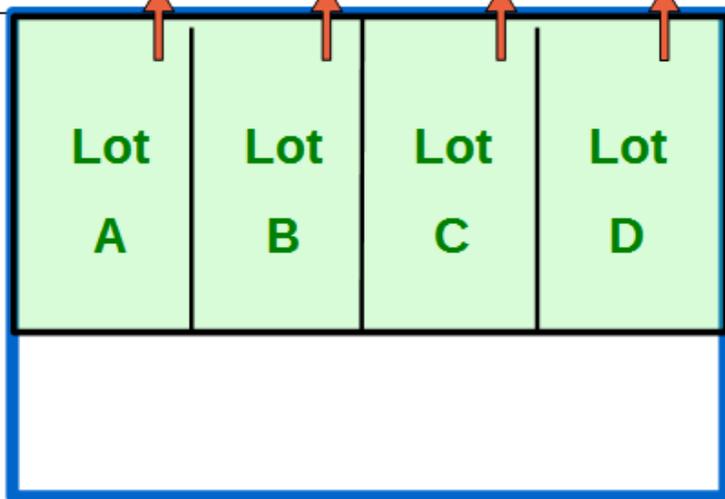
Il s'agit donc des travaux relatifs aux canalisations et réseaux réalisés par le lotisseur pour la desserte des lots.

# Lotissements : cas pratiques

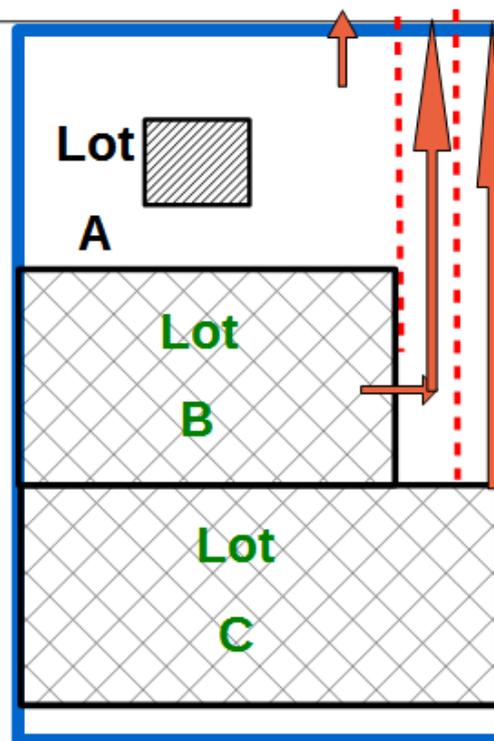
## Détachement de lots sans création de voie, d'équipement ou d'espace commun :

Hors site classé ou  
Secteur sauvegardé

Voie et réseaux existants



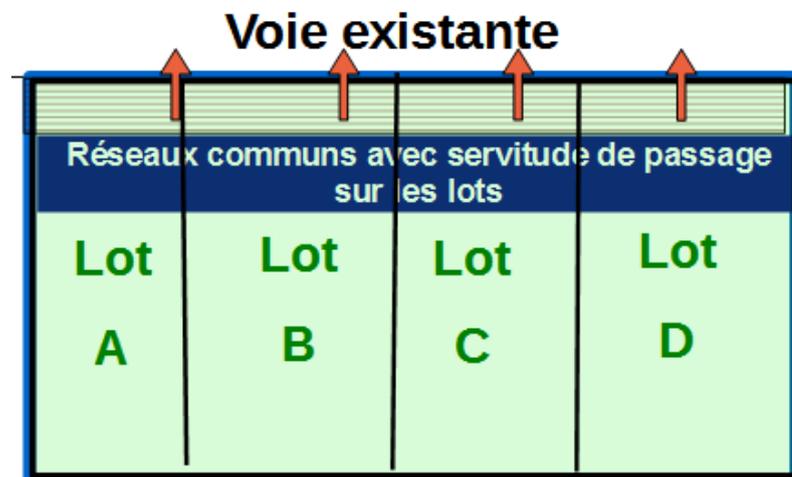
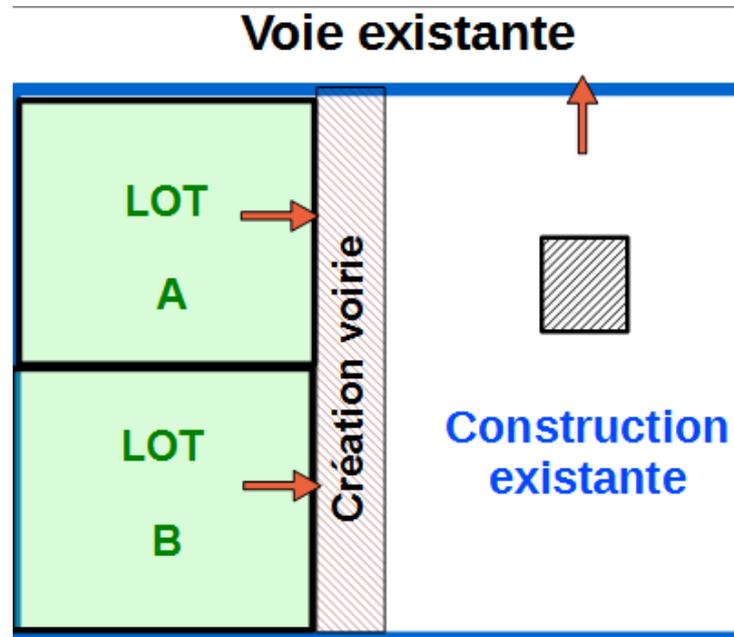
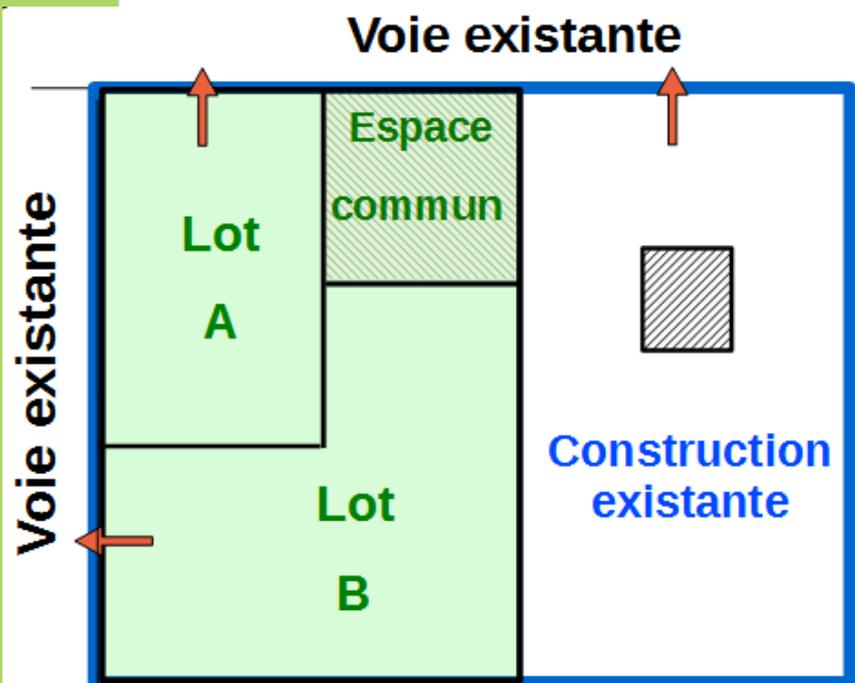
Voie existante et réseaux existants



**Lotissements soumis à déclaration préalable**

# Lotissements : cas pratiques

Détachement de lots avec création d'une voie, d'un équipement ou espace communs



**Lotissements soumis à permis d'aménager**

# Champ d'application des démolitions.

## Définition du permis de démolir

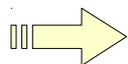
Il concerne tout travaux ayant pour objet de démolir **ou de rendre inutilisable tout ou partie** d'une construction (*R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme*).



**Il n'est pas obligatoire sauf si les constructions sont situées :**

- ▶ dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
- ▶ dans un secteurs bénéficiant d'une protection particulière

**La demande doit être effectuée avec le formulaire correspondant :**



**Cerfa n°13405\*04**



The image shows a digital form titled 'Demande de Permis de démolir' (Cerfa n°13405\*04). It includes a header with the French Republic logo and the Cerfa logo. The form contains several sections: a header with the title and Cerfa number, a section for the applicant's details (name, address, phone, email), a section for the project details (address, date, and a checkbox for 'Demande transmise à l'Architecte des Bâtiments de France ou Directeur du Patrimoine National'), and a section for the recipient (municipality or prefecture). There is also a section for the applicant's signature and date.



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



**Avez vous des questions ?**

Direction départementale  
Des Territoires du Tarn



*Liberté • Égalité • Fraternité*

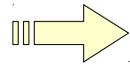
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## La surface de plancher et l'emprise au sol

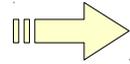


# Introduction

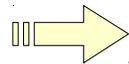
**Le champ d'application** des autorisations d'urbanisme est déterminé en fonction :



*de la nature du projet,*



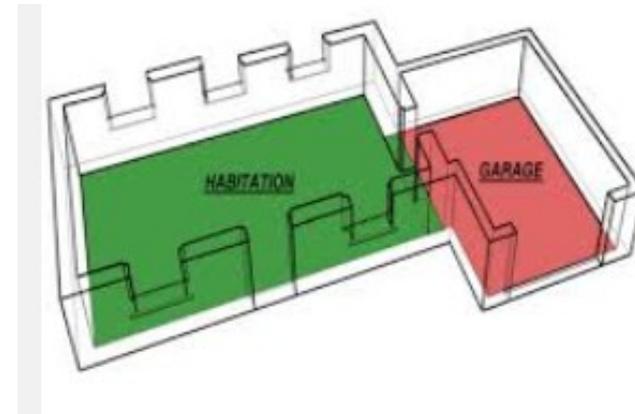
*de sa situation dans un secteur particulier*



*et/ou de sa surface*

Lorsque les champs d'application du permis de construire et de la déclaration préalable sont fixés en fonction de la surface créée par le projet, il convient **de prendre en compte à la fois :**

- ▶ la surface de plancher
- ▶ et l'emprise au sol.



*Les valeurs représentées par la surface de plancher et l'emprise au sol d'un projet **ne se cumulent pas** pour calculer le seuil de soumission à autorisation d'urbanisme. On retient la plus grande des deux surfaces.*

# Les éléments constitutifs de la surface de plancher

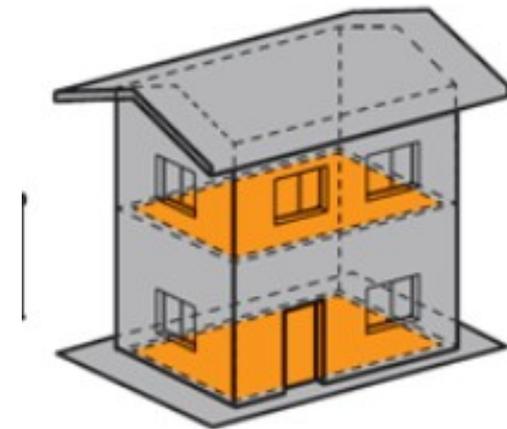
**Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de chaque **niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**.**

## 1 – la notion de « plancher »

Chaque plancher est pris en compte, quel que soit sa nature : béton, bois, terre battue, graviers etc ...

**La surface est calculée sur tous les niveaux, y compris :**

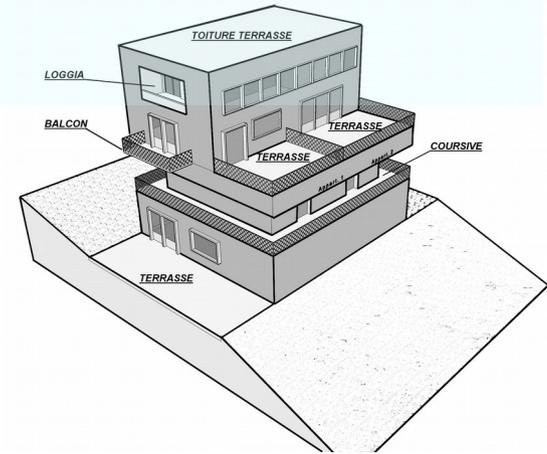
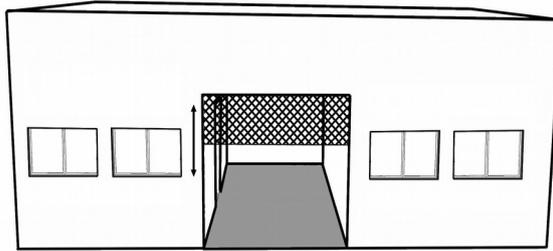
- ▶ rez de chaussée et étages,
- ▶ niveaux intermédiaires,
- ▶ Mezzanines,
- ▶ combles, aménageables ou non,
- ▶ sous sols, aménageables ou non



## 2 ) la notion de « clos et couvert »

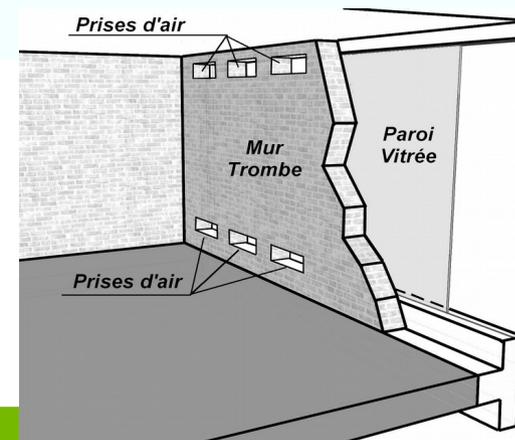
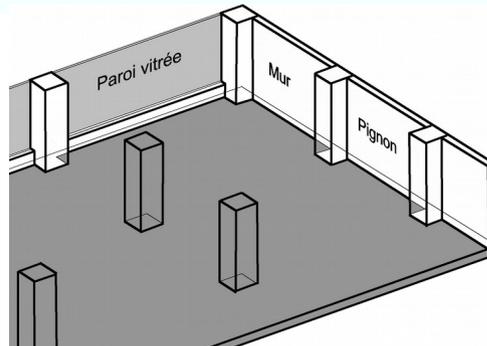
Toute construction ou élément de construction :

- ▶ doté d'un système de fermeture installé à demeure
- ▶ doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



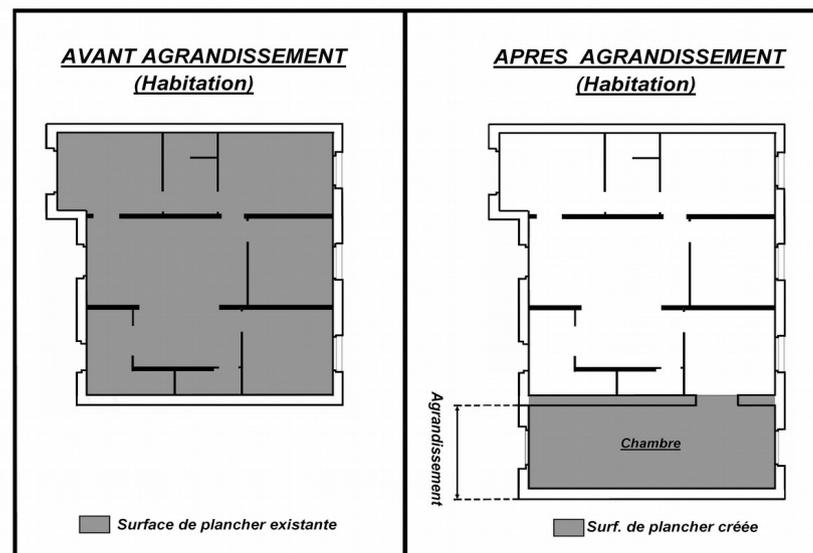
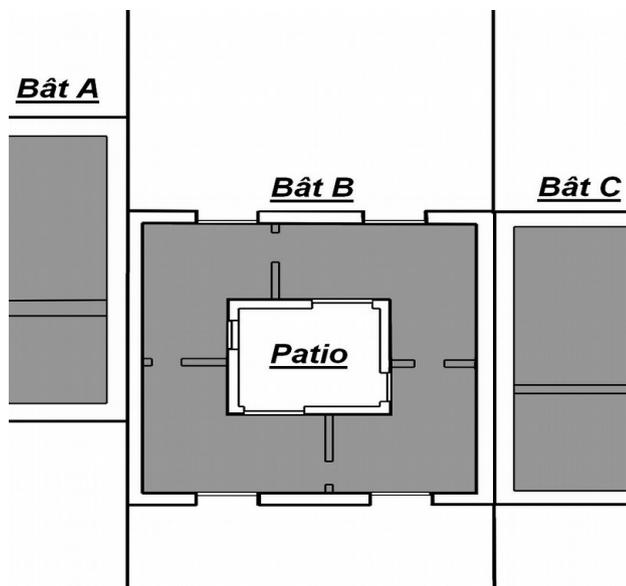
## 3 ) la notion de « nu intérieur »

- ▶ La surface de plancher est calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction (façades)
- ▶ L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- ▶ Ce mode de calcul ne pénalise donc pas le dispositif d'isolation, quelle que soit son épaisseur



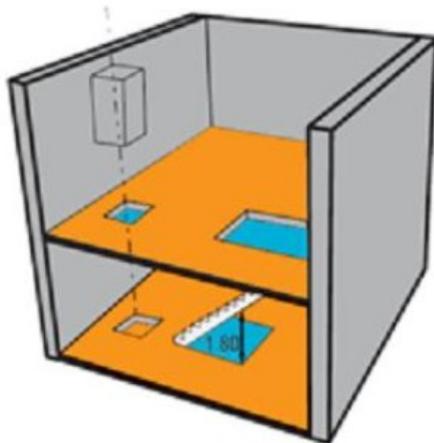
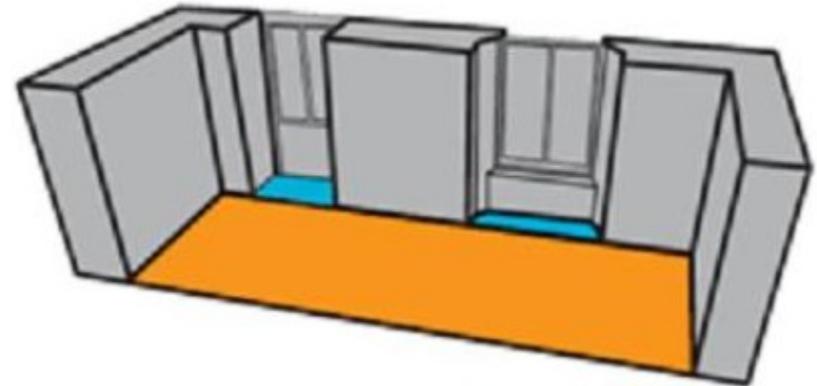
## 4 ) la notion de façade

- ▶ Ensemble des murs et parois de pourtour, pignons inclus.
- ▶ Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée sont pris en compte.
- ▶ En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur de la façade qui en fait l'objet est comptée dans la surface de plancher



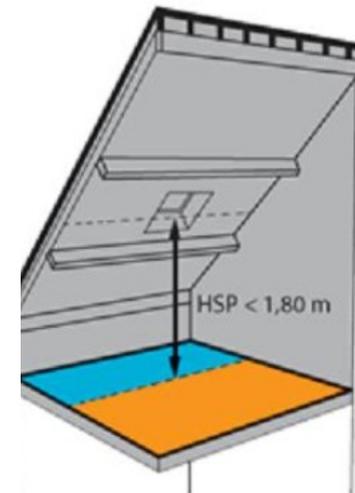
# Les éléments à déduire de la SP

1) les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur



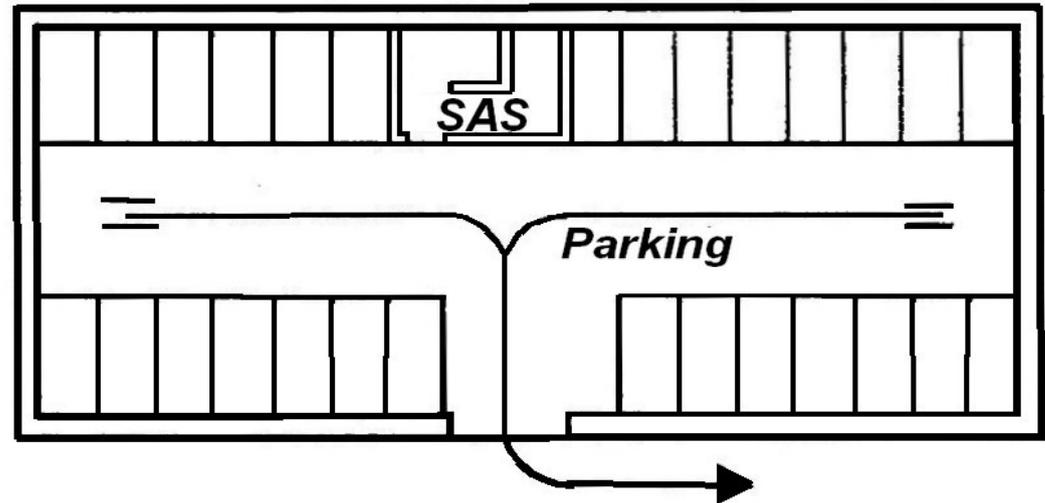
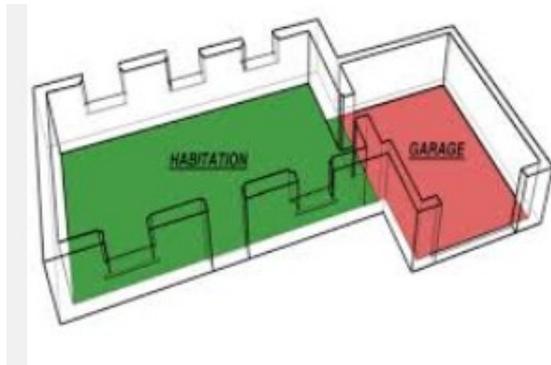
2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

3) les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

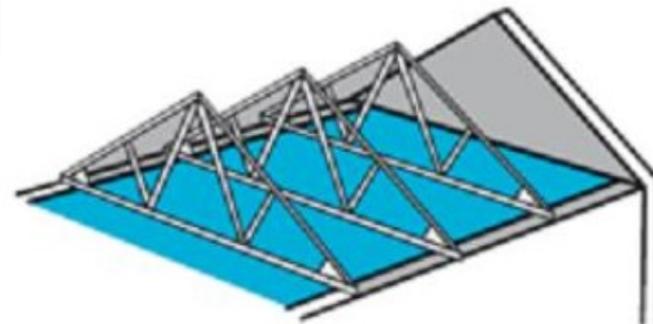
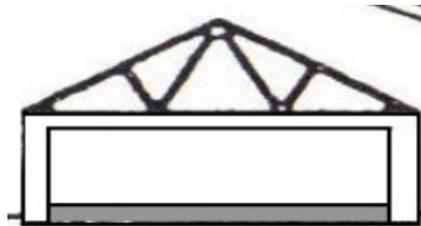


# Les éléments à déduire de la SP

4) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou/et les aires de manœuvres

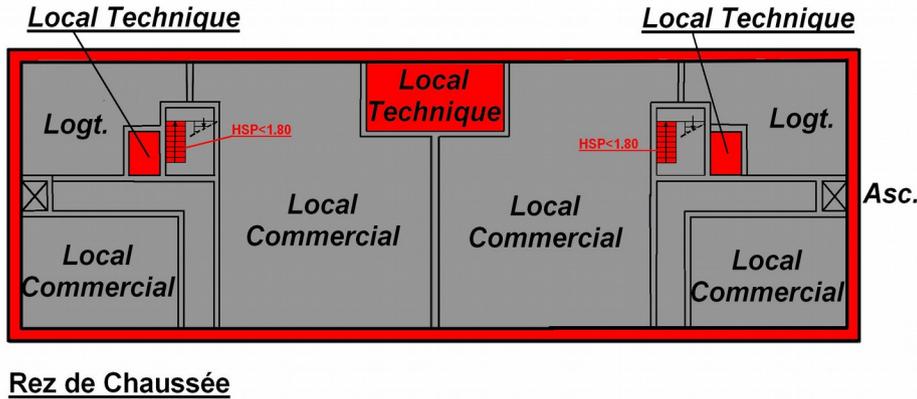


5) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

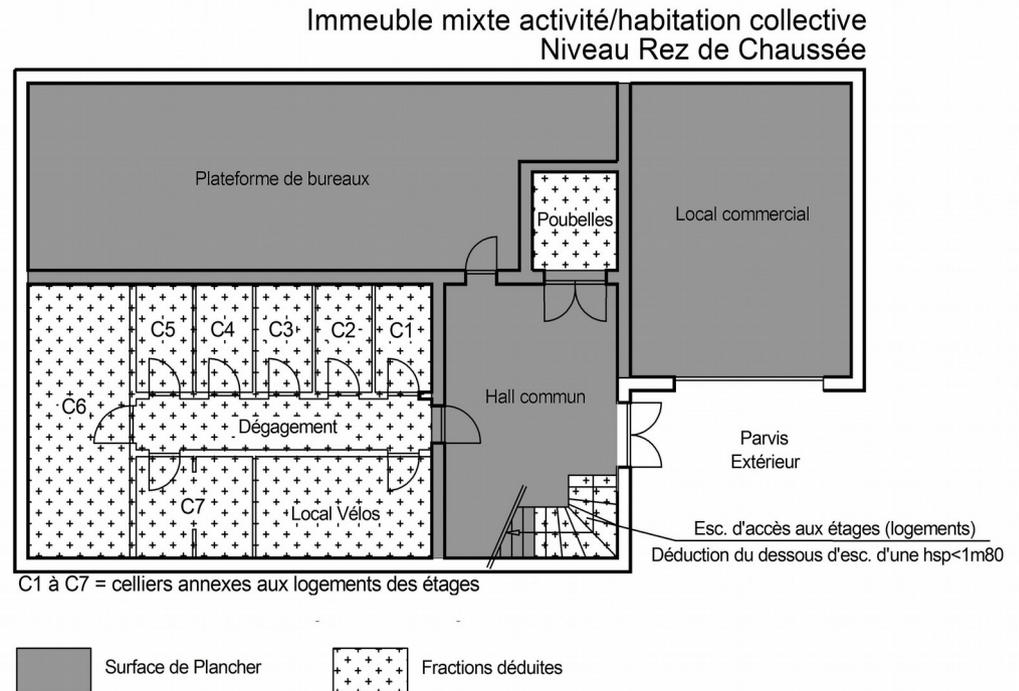


## Les éléments à déduire de la SP

6) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du L.231-1 du CCH (**logements collectifs**) , y compris les locaux de stockage de déchets



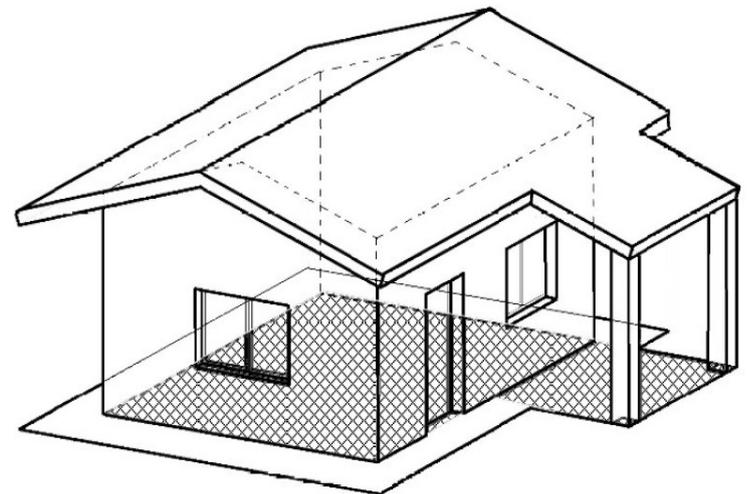
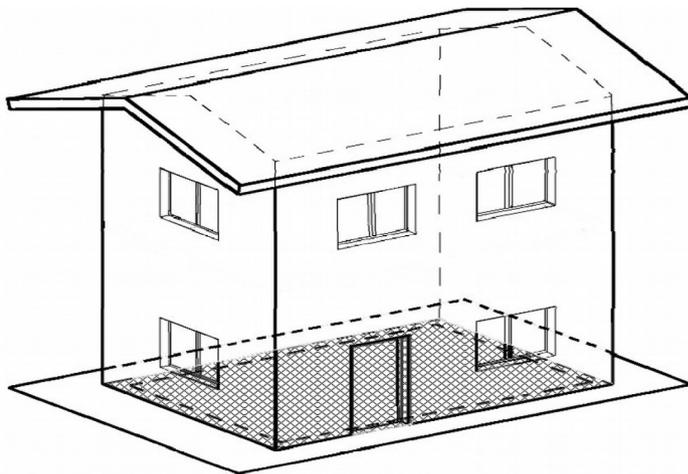
7) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes (**concerne les logements collectifs**)



8) une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes (**concerne les logements collectifs**)

# L'emprise au sol

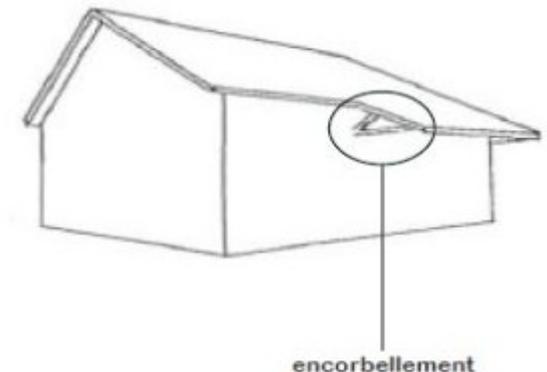
- ▶ La notion d'**emprise au sol** est complémentaire de celle de surface de plancher
- ▶ L'emprise au sol est **la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus** (*article R 420-1 du code de l'urbanisme*)
- ▶ Elle doit être prise en compte dans le cas des constructions ou parties de construction non constitutives de surface de plancher
- ▶ **Elle n'a pas à être déclarée** lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme



# L'emprise au sol

## L'emprise au sol comprend notamment :

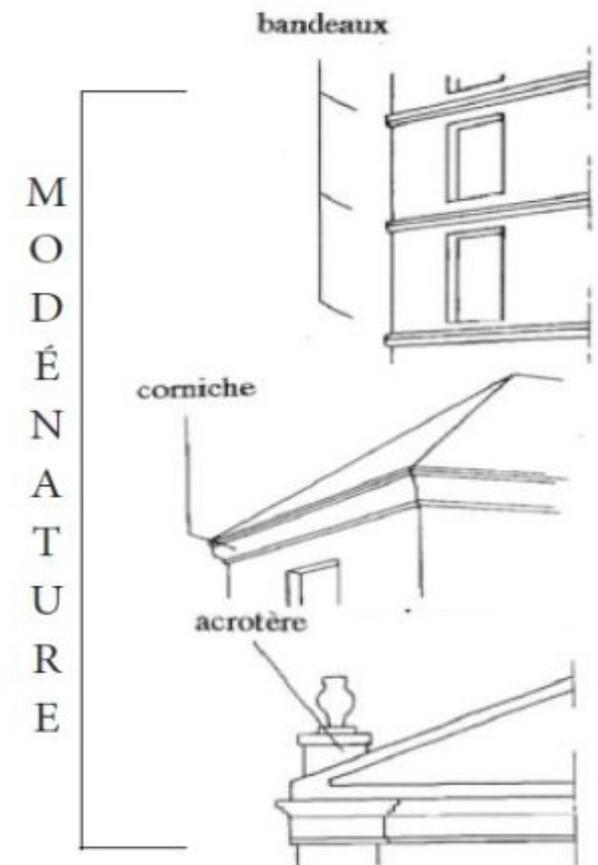
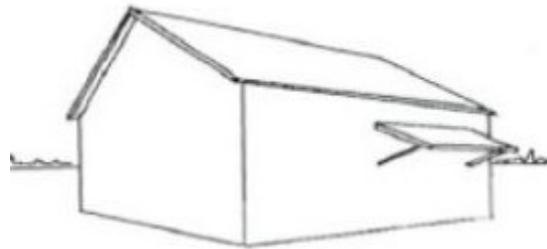
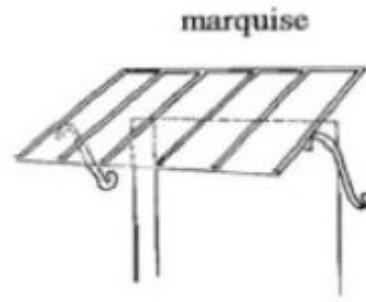
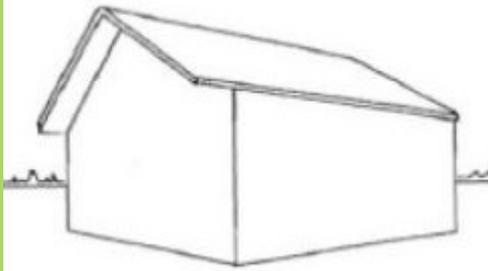
- ▶ **l'épaisseur des murs**, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- ▶ **les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement** (garages),
- ▶ **les constructions non totalement closes** (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux),
- ▶ **les prolongements extérieurs** des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...),
- ▶ **les rampes d'accès** aux constructions,
- ▶ les **bassins de piscine** et les **bassins de rétention maçonnés**.



# L'emprise au sol

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- ▶ les **éléments de modénature** ( ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- ▶ les **simples prolongements de toiture** sans dispositif de soutien



Direction départementale  
Des Territoires du Tarn



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



## Le recours obligatoire à l'architecte

# Champ d'application du recours à l'architecte

## Principe :

Depuis la loi du 3 janvier 1977 (« loi sur l'architecture »), **le recours à un architecte** est obligatoire pour établir des projets faisant l'objet d'une demande de permis de construire (**PC ou PA comportant des constructions - article L 431-1 code urb.**)



## Exception :

Pour les **personnes physiques** ou des exploitations agricoles qui **déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes** :

- ▶ une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et **l'emprise au sol constitutive de surface de plancher** n'excèdent pas **170 m<sup>2</sup>**.
- ▶ une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas **800 m<sup>2</sup>**,
- ▶ des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas **2 000 m<sup>2</sup>**.



*Le seuil du recours obligatoire à l'architecte va évoluer prochainement (maximum de 150 m<sup>2</sup>) suite à la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 (article )*

# Cas pratiques concernant le recours à l'architecte

1)

Construction d'une maison avec garage accolé

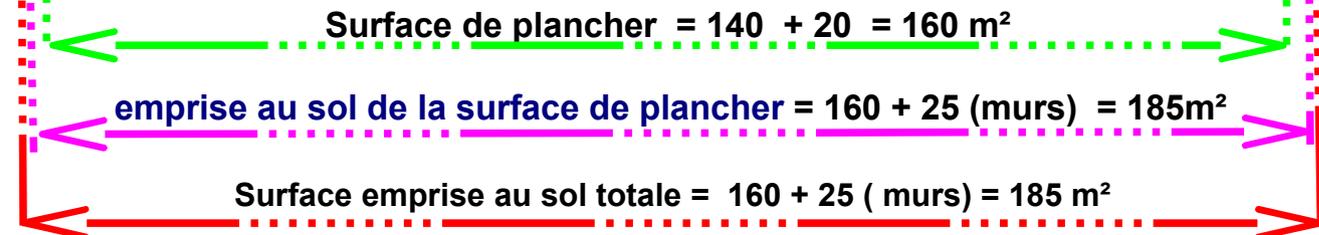


**Le projet n'est pas soumis au recours obligatoire à l'architecte ES constitutive de SP < 170 m<sup>2</sup>**

*\*les aires de stationnements, et les parties non closes et couvertes ( auvents, abris voitures ...)  
ne sont pas compris dans le calcul de l'ES constitutive de SP*

2)

Construction d'une maison d'habitation



**Le projet est soumis au recours obligatoire à l'architecte : ES constitutive de SP > 170 m<sup>2</sup>**

# A retenir

## La surface de plancher (SP) :

Elle constitue la surface de référence prise en compte dans le droit de l'urbanisme. Elle est déclarée sous la responsabilité du pétitionnaire et est utilisée :

- ▶ *pour la définition du champ d'application des différentes autorisations,*
- ▶ *pour le calcul des droits à construire attachés à un terrain,*
- ▶ *pour la détermination des cas de dispense de recours à l'architecte.*

**Cette surface est différente de la surface taxable utilisée pour le calcul de la TA**

## Emprise au sol (ES) :

Elle est utilisée en complément de la surface de plancher. Elle n'a pas à être déclarée par le pétitionnaire. Elle sert à :

- ▶ *maintenir un contrôle préalable sur certaines constructions qui sont exclues du calcul de la surface de plancher (ex. constructions non closes telles que hangars ou constructions dédiées au stationnement), définir le champ d'application des différentes autorisations (ES : R 420-1 code urb.),*
- ▶ *déterminer les cas de dispense de recours à l'architecte (notion d'ES constitutive de surface de plancher - article R 431-2 code urb.).*

**Cette ES est différente de la notion d'emprise au sol utilisée dans les PLU et les PPR**

Direction départementale  
Des Territoires du Tarn



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

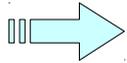


## Le certificat d'urbanisme

# Le certificat d'urbanisme (CU)

## Définition et objet du CU :

Le certificat d'urbanisme (CU) est une procédure d'information pour connaître les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain.



*bien que facultative, cette démarche est vivement recommandée avant tout achat de bien immobilier (terrain nu ou déjà construit).*

**Il existe 2 types de certificat d'urbanisme (article L 410-1 du code de l'urb) :**

**le certificat de simple information (CU de type a) permet de connaître :**

- ▶ le droit de l'urbanisme applicable à un terrain
- ▶ les limitations administratives au droit de propriété
- ▶ les taxes et participations d'urbanisme en vigueur

**le certificat d'urbanisme opérationnel (CU de type b) : outre les informations contenues dans le CU de type a, il précise**

- ▶ l'état des réseaux desservant la parcelle
- ▶ si le terrain peut être utilisé pour l'opération demandée



***Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme car il ne permet pas la réalisation d'une construction, de travaux ou aménagement***

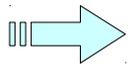
# Le certificat d'urbanisme (CU)

## Constitution et dépôt du dossier

Toute personne peut en faire la demande même si le pétitionnaire n'est pas propriétaire **du terrain.**

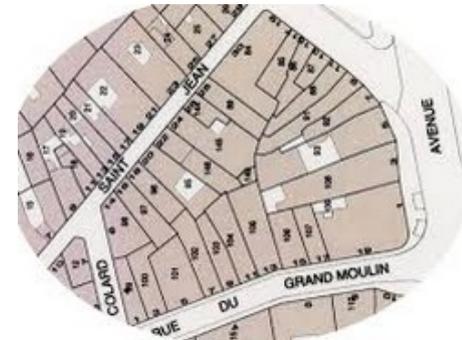
La demande de CU doit être effectuée auprès de la mairie du lieu où se situe le projet. La mairie numérote le dossier et accuse réception de la demande.

**Le dossier de demande de CU comporte (R 410-1 du code urb.) :**



le formulaire de demande Cerfa n° 13410\*02 dûment rempli et les pièces à joindre à la demande soit :

pour les CU a et b : la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain



pour les CU b : le plan du terrain avec bâtiments existants et **une note décrivant de manière succincte l'opération projetée**



**Si le CU est délivré au nom de l'État, le maire fait parvenir son avis dans un délai de 15 jours pour les Cua et 1 mois pour le Cub) (R 410-6 du code urb.)**

# Le certificat d'urbanisme (CU)

## Instruction du dossier

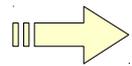
A compter de la date de réception de la demande en mairie, le délai de délivrance d'un CU est de :

- ▶ 1 mois pour le CUa
- ▶ 2 mois pour le CUb

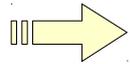
Ce délai ne peut pas être prorogé.

**Le CUa ne nécessite aucune consultation de services.**

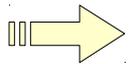
**Pour l'instruction d'un CUb, l'autorité compétente recueille l'avis :**



des gestionnaires de réseaux



de la collectivité compétente en matière d'instauration des participations



du gestionnaire de la voie publique en cas de création ou modification d'un accès



# Le certificat d'urbanisme (CU)

Le certificat d'urbanisme, qu'il soit de type a ou b, indique :

## ► les dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

*Document d'urbanisme opposable (POS, PLU(i), carte communale, ZAC,...)*

*Le règlement de lotissement en vigueur*

*Les articles d'ordre public du RNU ou le RNU dans sa totalité*

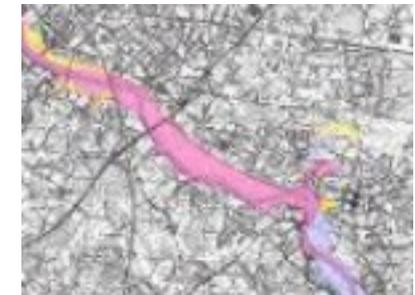
*Loi Montagne, emplacement réservé, EBC, RSD, amendement Dupont etc...*



## ► les limitations administratives au droit de propriété :

*servitudes d'utilité publique*

*droit de préemptions applicables*



## ► le régime des taxes et participations d'urbanisme :

*Taux de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive etc ...*

*Le régime des participations applicables (PVR, PUP, PEPE, PAE, participation ZAC...)*



**Le CU mentionne aussi si le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'état ou s'il est fait mention d'une éventualité d'un sursis à statuer lors d'une DP ou un permis.**

# Le certificat d'urbanisme (CU)

Le certificat d'urbanisme peut indiquer en plus :

- ▶ **l'état des équipements publics existants ou prévus**

*Il s'agit de la desserte en voirie, eau , électricité et assainissement*



- ▶ **si l'opération mentionnée dans la demande est ou non réalisable**

cette décision porte exclusivement :

- ⇒ sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière
- ⇒ la destination de ce bâtiment

- ▶ **Si le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat**

- ▶ **si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.**

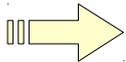


**Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme car il ne permet pas la réalisation d'une construction ou de travaux ou aménagement**

# Le certificat d'urbanisme (CU)

Les CU peuvent être **soit tacitement délivrés** au terme du délai d'instruction (1 mois pour le CUa et 2 mois pour le CUb), **soit faire l'objet d'un arrêté**.

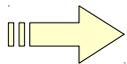
Le CUb lorsqu'il est tacitement délivré à l'issue du délai des 2 mois n'a d'autre portée que celle du CUa (**article R 410-12 code urb**)



**Cette réponse devra refléter l'état de droit existant au terme du délai d'instruction.**

**La délivrance d'un certificat d'urbanisme qu'elle soit expresse ou tacite, a pour effet de « cristalliser » les règles d'urbanisme en vigueur pendant un délai de 18 mois (article L 410-1 du code de l'urb). :**

Si une demande d'autorisation d'occupation du sol (permis ou DP) est déposée dans ce délai :



**Les dispositions d'urbanisme en vigueur lors de la délivrance du CU ne peuvent pas être remises en cause, même si elles ont changé entre temps.**

Cette stabilisation des droits à la date de délivrance du CU concerne également le régime des taxes et participations, ainsi que les limitations administratives au droit de propriété



**Cette stabilisation des droits ne s'applique pas sauf lorsqu'il s'agit de servitudes ayant pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques.**



**Avez vous des questions ?**