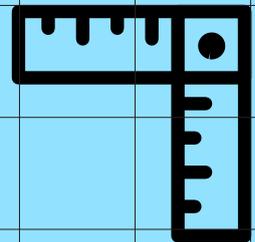
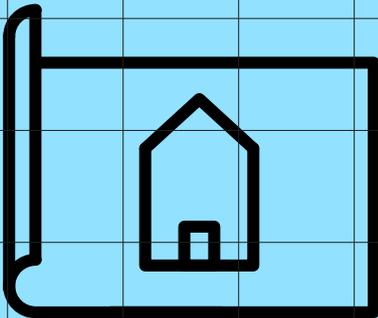
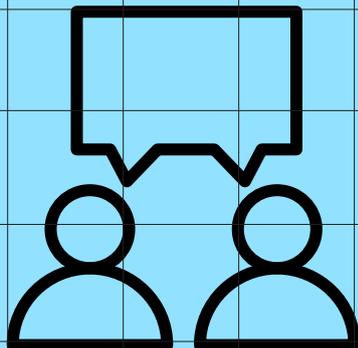


# Les autorisations d'urbanisme



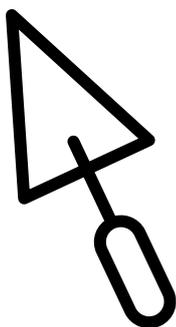
u r b  
n i s m  
e



# Qu'est-ce qu'une autorisation d'urbanisme ?

Une autorisation d'urbanisme est un contrat entre un porteur de projet et une autorité publique, qui atteste de la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme en vigueur.

C'est le seul document relatif à un bâtiment qui va faire l'objet d'un archivage, et qui sera transmis aux générations futures.



## Le permis de démolir

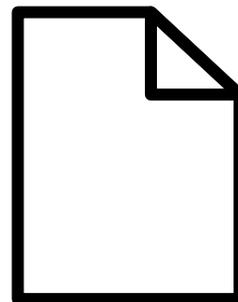
Le permis de démolir autorise la démolition totale ou partielle d'une construction. A noter que la demande peut être faite directement avec un permis de construire ou d'aménager si la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement.

Le délai de droit commun prévu dans le cadre d'un permis de démolir est de deux mois. Ce délai peut varier en fonction du zonage des terrains et des spécificités des projets.

Le permis de démolir, comme toutes les autres autorisations d'urbanisme, a une validité de trois ans.

Si les travaux n'ont pas commencé dans les trois ans suivant la délivrance ou s'il y a eu une interruption de travaux pendant plus d'un an, le permis est périmé.

*Pour aller plus loin, retrouvez la fiche détaillée sur la procédure d'instruction des demandes de permis de démolir.*



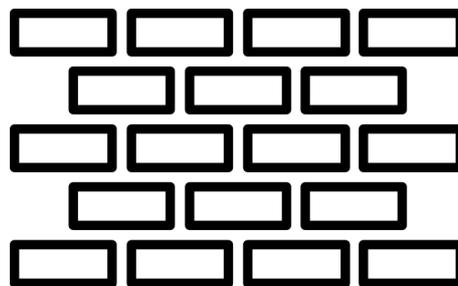
## La déclaration préalable

La déclaration préalable autorise la modification ou l'extension d'un bâtiment. Elle est exigée pour tous les travaux ne relevant pas d'un permis de construire : cela peut être des travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, l'installation d'une clôture, l'agrandissement d'un bâtiment existant, une extension inférieure à 20m<sup>2</sup> hors zone urbaine couverte par un PLU et hors secteur ABF, ou 40m<sup>2</sup> en cas de PLU hors surface ABF, dès que cela ne porte pas la surface totale de plancher à plus de 150m<sup>2</sup>, etc.

Le délai de droit commun prévu dans le cadre d'une déclaration préalable est d'un mois. Ce délai peut varier en fonction du zonage des terrains et des spécificités des projets.

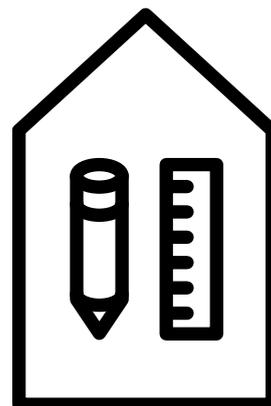
La déclaration préalable de travaux, comme toutes les autres autorisations d'urbanisme, a une validité de trois ans. Si les travaux n'ont pas commencé dans les trois ans suivant la délivrance ou s'il y a eu une interruption de travaux pendant plus d'un an, la déclaration est périmée.

*Pour aller plus loin, retrouvez la fiche détaillée sur la procédure d'instruction des demandes de déclarations préalables.*



# Le permis de construire

Le permis de construire autorise la construction de tout projet de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, piscines supérieures à une surface au sol de 10m<sup>2</sup> comprises. A noter que le recours à un architecte (ou agréé d'architecture) est nécessaire en cas de surface au sol du projet dépassant les 150 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles). Selon la nature du projet envisagé, on vient distinguer le permis de construire pour maison individuelle du permis de construire.

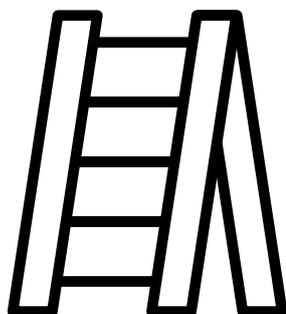


Le délai de droit commun prévu dans le cadre d'un permis de construire pour maison individuelle est de deux mois, et celui prévu dans le cadre d'un permis de construire est de trois mois. Ce délai peut varier en fonction du zonage des terrains et des spécificités des projets.

Le permis de construire pour maison individuelle et le permis de construire, comme toutes les autres autorisations d'urbanisme, ont une validité de trois ans.

Si les travaux n'ont pas commencé dans les trois ans suivant la délivrance ou s'il y a eu une interruption de travaux pendant plus d'un an, le permis est périmé.

*Pour aller plus loin, retrouvez les fiches détaillées sur la procédure d'instruction des demandes de permis de construire et sur la procédure d'instruction des demandes de permis de construire pour maison individuelle.*



# Le permis d'aménager

Un permis d'aménager autorise l'aménagement de projets spécifiques. Sont concernés, par exemple, la création d'un lotissement de plus de deux lots, les travaux de fouilles ou de surélévation (dont la hauteur ou profondeur supérieure à deux mètres et dont la superficie est égale ou supérieure à deux hectares), la création de garage collectif ou d'aire de stationnement d'une capacité supérieure à cinquante places, la création ou l'agrandissement (à plus de 10 %) d'un camping, etc.

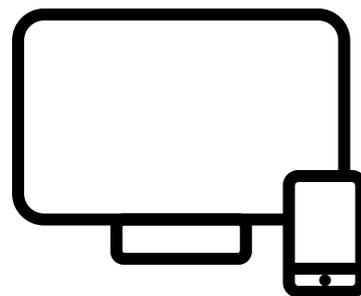
Le délai de droit commun prévu dans le cadre d'un permis d'aménager est de trois mois. Ce délai peut varier en fonction du zonage des terrains et des spécificités des projets.

Le permis d'aménager, comme toutes les autres autorisations d'urbanisme, a une validité de trois ans. Si les travaux n'ont pas commencé dans les trois ans suivant la délivrance ou s'il y a eu une interruption de travaux pendant plus d'un an, le permis est périmé.

*Pour aller plus loin, retrouvez la fiche détaillée sur la procédure d'instruction des demandes de permis d'aménager.*

---

# Quelle va être la procédure d'instruction de votre demande d'autorisation d'urbanisme ?



La procédure listée ici est celle de référence. Pour autant, celle-ci va varier selon votre projet, la localisation de votre terrain, etc.

Vous pouvez télécharger les différents formulaires sur le site [Service-Public.fr](https://www.service-public.fr).

Vous devez ensuite faire parvenir votre demande et votre dossier en plusieurs exemplaires à votre mairie.

Depuis le 1er janvier 2022, les collectivités doivent pouvoir recevoir les demandes de manière dématérialisée.

Pour en savoir plus sur les modalités propres à votre collectivité, rendez-vous sur le site internet de celle-ci, ou bien directement en mairie.

Vous devez remplir le *cerfa* correspondant à la nature de votre projet, et y joindre obligatoirement les pièces graphiques listées dans la notice explicative pour les demandes de permis de construire; permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable.

Selon le projet, des pièces complémentaires seront également à fournir.

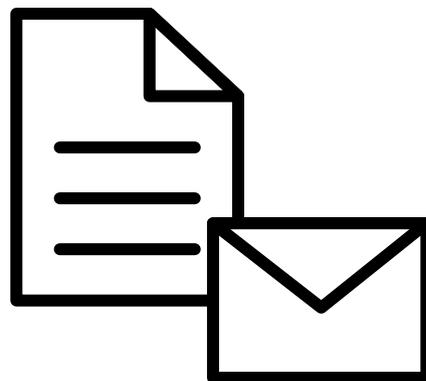
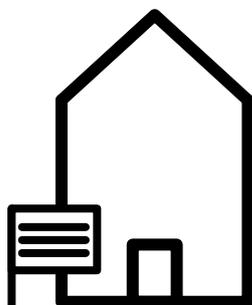


L'autorité en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, souvent un service externe à la collectivité, va réceptionner votre dossier.

Ce service va l'examiner puis lancer les consultations de services extérieurs devant donner un accord ou un avis quant à votre projet (rallongeant dans certains cas le délai de droit commun prévu par le Code de l'urbanisme). Il va ensuite observer la complétude de votre dossier, ainsi que le zonage de votre projet.

Si le dossier est complet, le délai d'instruction commence. La légalité de votre projet sera observée, et le service instructeur va informer la mairie de ses conclusions.

Avant de commencer les travaux, vous devez faire parvenir **une déclaration d'ouverture de chantier** (cerfa n°13407) en trois exemplaires au maire de votre commune.



Une fois les travaux terminés, vous devez adresser **une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** (cerfa n°13408) par pli recommandé avec demande d'avis de réception au maire de la commune.

Votre autorisation d'urbanisme a été délivrée, par décision favorable ou par délivrance tacite. Vous devez afficher la mention de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain, de manière visible, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle la décision de non-opposition à l'autorisation d'urbanisme est acquise, et ce durant l'intégralité de la durée des travaux. Durant les deux mois à partir de la date de l'affichage, un recours des tiers est possible.



Le CAUE d'Alsace réalise du conseil gratuit pour tous en amont de vos projets.

Si votre projet est concerné par un secteur protégé, vous pouvez d'ores et déjà vous tourner vers les Architectes des Bâtiments de France afin d'avoir de plus amples informations sur les démarches propres à votre situation.



67+68  
— Alsace  
**c | a.u.e**  
conseil d'architecture,  
d'urbanisme  
et de l'environnement

**Siège social**  
5 rue Hannong  
F-67000 STRASBOURG  
T. + 33(0) 3 88 15 02 30  
caue@caue-alsace.com

**Antenne de Colmar**  
16A avenue de la Liberté  
F-68000 COLMAR  
T. + 33(0) 3 89 23 33 01  
info@caue-alsace.com

[www.caue-alsace.com](http://www.caue-alsace.com)

