

“Quand on est propriétaire, on fait ce qu'on veut chez soi”

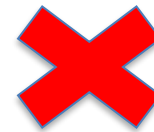
info



intox

“Le maire décide seul d'accepter ou refuser un projet”

info



intox

“L'urbanisme sert surtout à empêcher de construire”

info



intox

“Les règles d’urbanisme évoluent dans le temps”

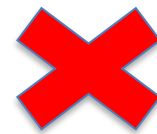


info

intox

“Les règles sont les mêmes partout en France”

info



intox

Le Service Urbanisme

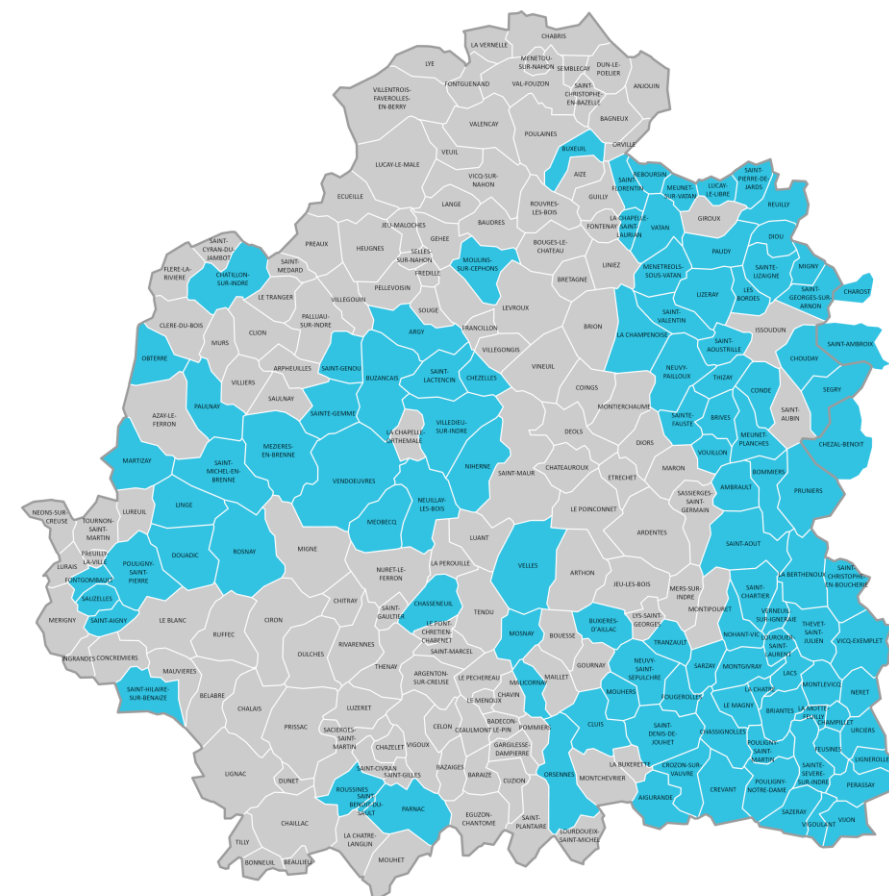


Un responsable du service et 3 instructrices

109 communes
adhérentes en
2026



SDEI : Communes adhérentes au service ADS



Source : BD GéoFLA® - © IGN

Réalisation : SDEI - Service Géomatique
Juin 2026

Le Service Urbanisme

Les chiffres 2025

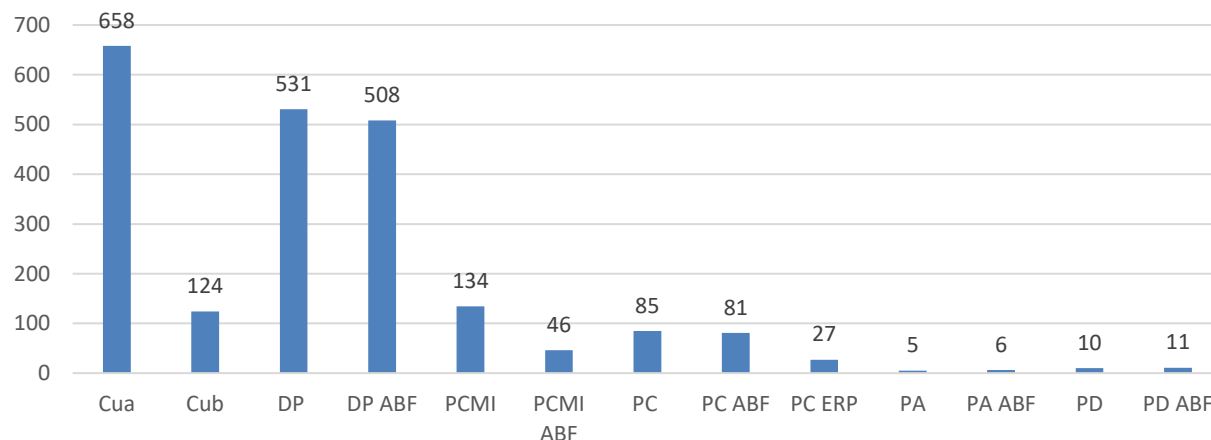
2 226 actes
instruits en
2025



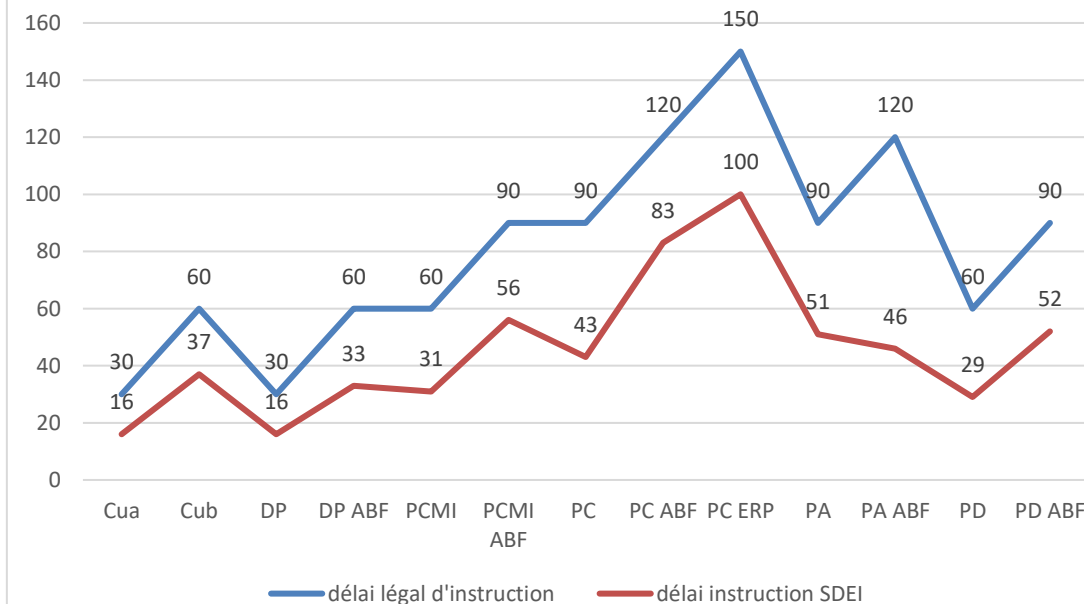
+7% / 2024

Des délais
respectés

Nombre de dossiers instruits en 2025



Délai d'instruction 2025



Adhésion par convention d'une durée initiale de 5 ans avec tacite reconduction

❖ Instruction au choix

- Le SDEI instruit la totalité des actes
- Le SDEI instruit la totalité des actes à l'exception des Cua et/ou DP simples



❖ Facturation à l'acte une fois la décision envoyée à la commune

Le Règlement National d'Urbanisme - RNU

Les règles générales d'urbanisme qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et celles qui s'appliquent en cas d'absence d'un PLU.

La Carte Communale - CC

La carte communale précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme, elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises avec les règlements

Le Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal) - PLU / PLUi

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.



Comprend :

- Le rapport de présentation
- Le programme d'orientation et d'actions
- Le Projet d'aménagement et de développement durable
- **Les Orientations d'aménagement et de programmation**
- Les annexes
- **Le règlement graphique et écrit**

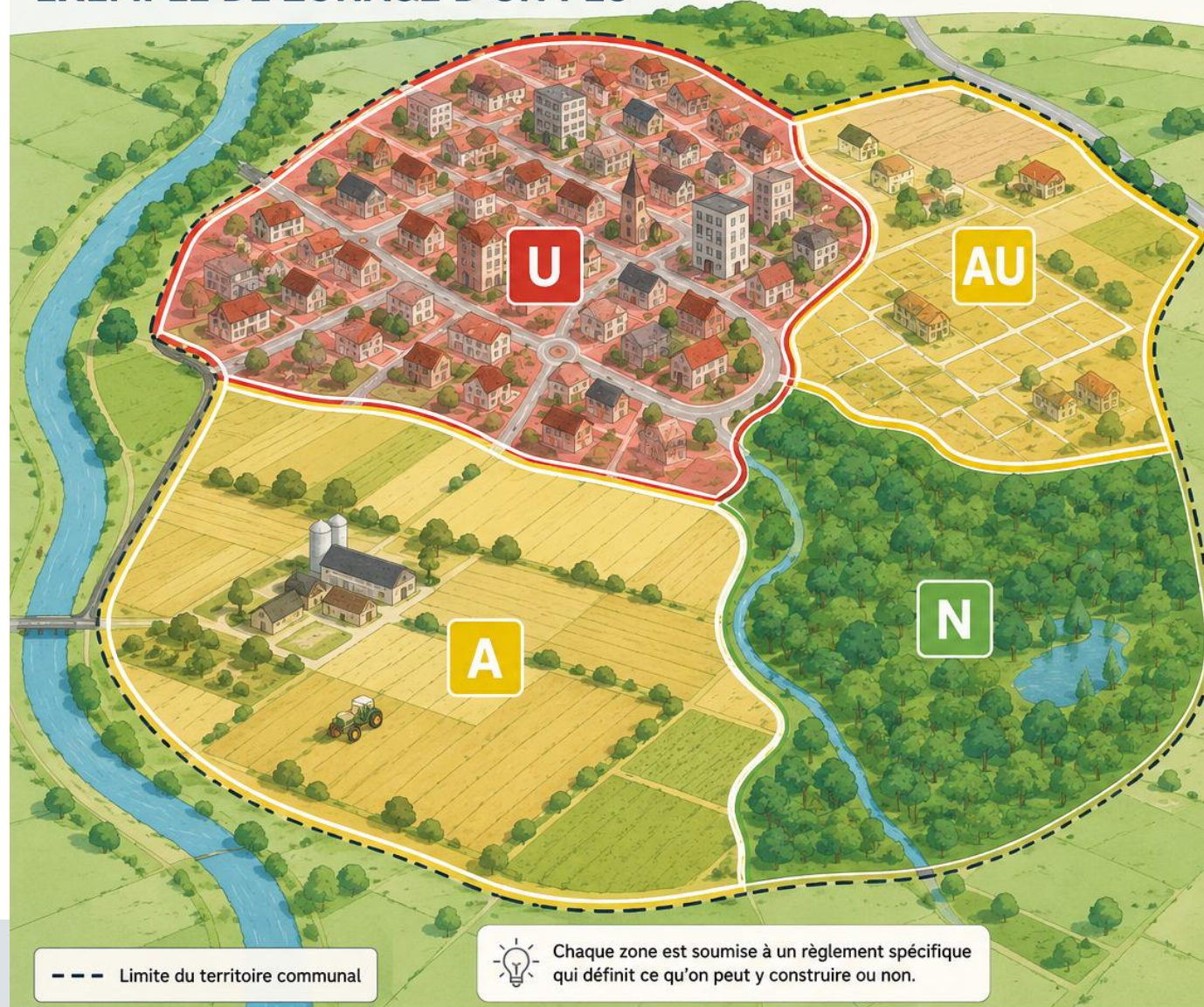
Il peut être modifié :

- La révision totale, évolution structurante (changements des orientations du PADD, de l'économie générale du PLU)
- La modification, la procédure de référence
- **Loi n°2025-1129 simplification de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025**
- **Publiée le 27 novembre 2025 et entrée en vigueur le 28 novembre 2025**

Le règlement graphique est découpé en zones : QUELLES SONT LES 4 ZONES PRINCIPALES ?

Le PLU / PLUi

EXEMPLE DE ZONAGE D'UN PLU



U **ZONE URBAINE**
Secteurs déjà urbanisés et équipés.
La construction y est possible sous réserve de respecter les règles du PLU.

AU **ZONE À URBANISER**
Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.
La construction y est possible lorsque les équipements seront réalisés.

A **ZONE AGRICOLE**
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La construction est limitée et liée à l'activité agricole.

N **ZONE NATURELLE**
Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.
La construction y est très limitée.

--- Limite du territoire communal

💡 Chaque zone est soumise à un règlement spécifique qui définit ce qu'on peut y construire ou non.

Un terrain classé en zone U est en principe constructible

- A. VRAI
- B. FAUX

Un particulier souhaite construire une maison en zone A

- A. Autorisé si le maire est d'accord
- B. Autorisé avec un permis sous conditions
- C. Refusé en principe

Un terrain bâti par une habitation en zone N, une extension est envisagée

- A. Toujours refusée
- B. Possible sous conditions
- C. Autorisé

Le zonage suffit à lui seul pour instruire une demande

A. VRAI

B. FAUX

Deux terrains en zone U peuvent-ils avoir des règles différentes ?

A. VRAI

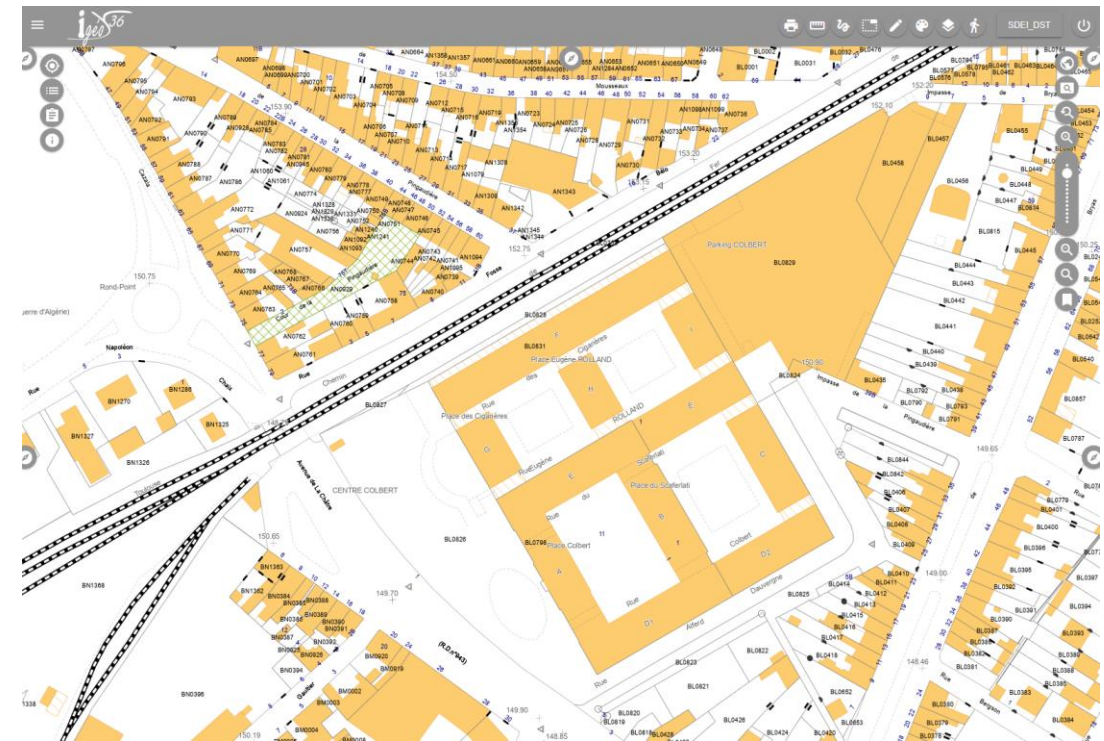
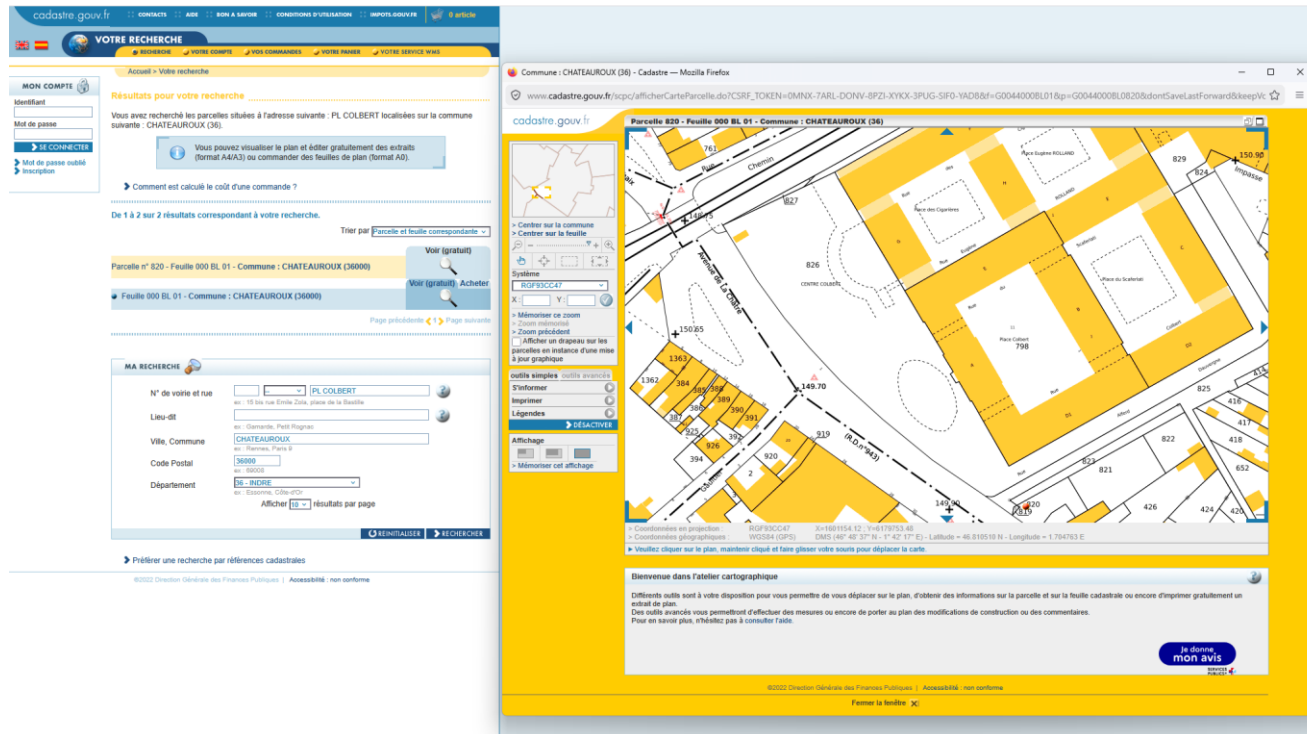
B. FAUX

Les outils utiles à disposition

Voir les parcelles : plan cadastral et références des parcelles

• L'outil libre d'accès : <https://www.cadastre.gouv.fr>

• L'outil du SDEI : igeo36



Le + = données propriétaires

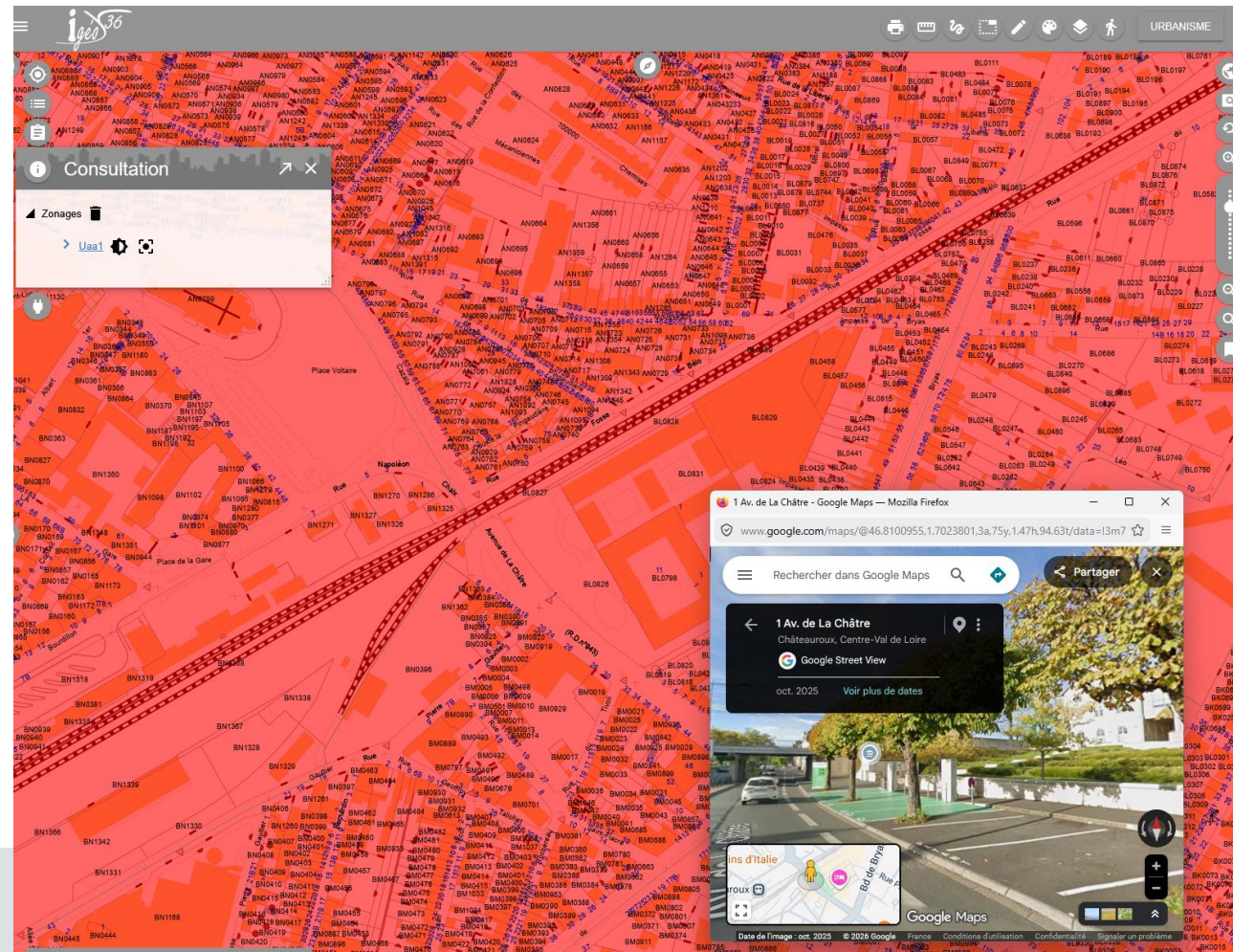
Les outils utiles à disposition

Voir la vue immersive

• L'outil du SDEI : igéo36

Le + = intégré à igéo36

• L'outil libre d'accès : google maps



Les outils utiles à disposition



Voir les géorisques : inondation, retrait gonflement d'argiles, ICPE, pollution sols...

• L'outil libre d'accès : <https://www.georisques.gouv.fr>

• L'outil du SDEI : igeo36

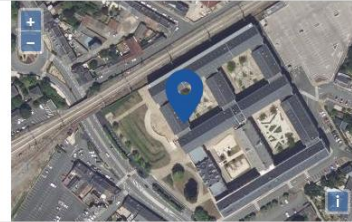
Les risques près de chez moi

← Faire une nouvelle recherche

📍 Adresse recherchée : 2 Place des Cigarières, 36000 Châteauroux

Ce tableau de bord délivré à titre informatif a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous. [Voir les CGU](#)

Télécharger le rapport de risques près de chez moi ↓



Partager la page



Risques naturels identifiés (6)

Risques technologiques identifiés (3)

Risques naturels identifiés : 6



INONDATION

📍 à mon adresse : **EXISTANT**

📍 sur ma commune : **EXISTANT**

Accéder aux informations détaillées →



REMONTÉE DE NAPPE

📍 à mon adresse : **EXISTANT**

📍 sur ma commune : **EXISTANT**

Accéder aux informations détaillées →



Renseigner un état des risques en vue de la location ou de la vente d'un bien

[Accéder à la demande en ligne](#)

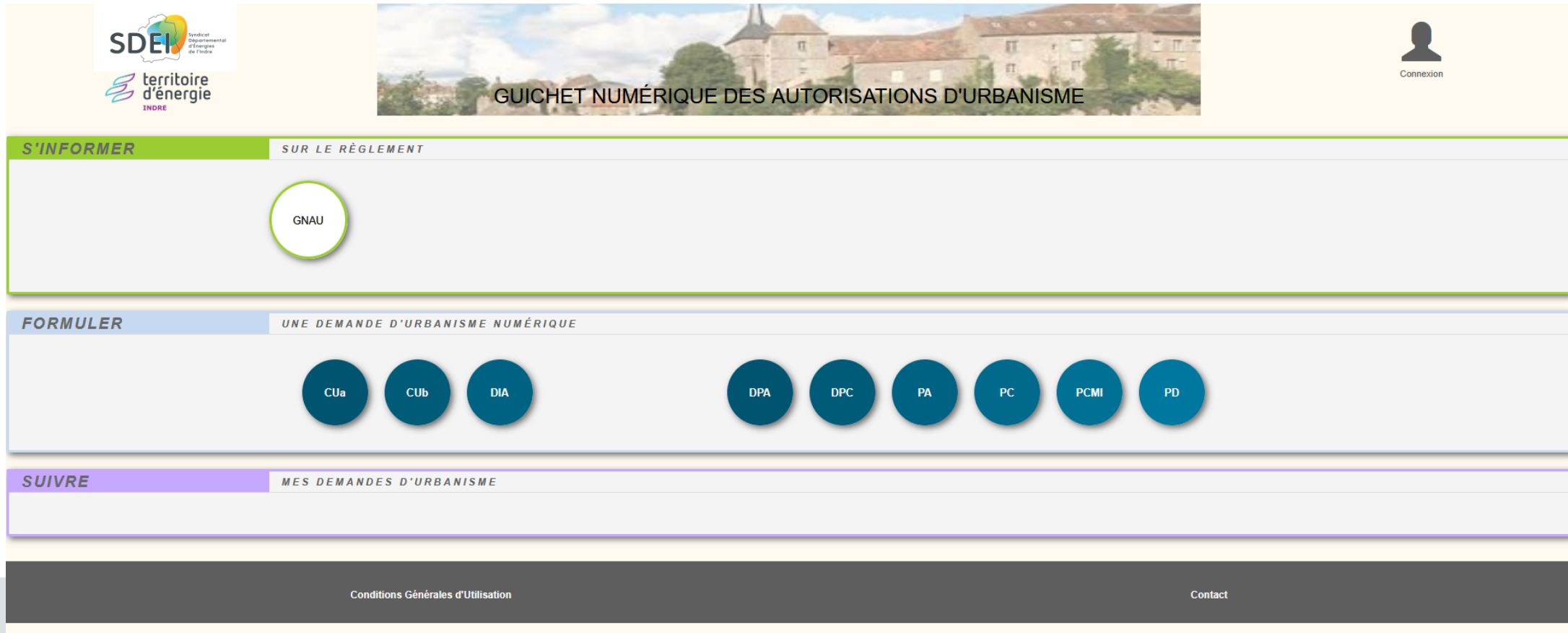
Informations	Zone des eaux pluviales - Réseau en charge (>100%)	6798m²	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/ eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100%
Informations	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - Secteur de catégorie 3, bande de 100m (Secteur 3)	4181m²	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	61%
Informations	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - Secteur de catégorie 2, bande de 250m (Secteur 2)	2410m²	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	35%
Assiettes	S.P.R. - Site Patrimonial Remarquable de Châteauroux	6798m²	SPR: Sites patrimoniaux et remarquables	100%
Assiettes	Site Patrimonial Remarquable de Châteauroux	6798m²	AC4: Sites patrimoniaux et remarquables	100%
Assiettes	Eglise Saint-André	6798m²	AC1-PPM-R500: Périmètre de protection des monuments historiques	100%
Assiettes	Centre Chateauroux - Place de la Victoire - protection 1500m	6798m²	PT1: Zone de protection	100%
Assiettes	RGA - Moyen	6798m²	PM1-RGA-ALEA-PM1 - PPRN - Retrait et gonflement des argiles	100%
Assiettes	Maison, 72 rue de la Gare	6703m²	AC1-PPM-R500: Périmètre de protection des monuments historiques	99%
Assiettes	Maison, 50, 52, 54, 56, 58, rue de la Gare	5498m²	AC1-PPM-R500: Périmètre de protection des monuments historiques	81%
Assiettes	Avenue de La Châtre (RD 943)	79m	EL07: Plan alignement	

Les outils utiles à disposition

Dématérialisation des autorisations d'urbanisme : Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme

- URL de connexion : <https://gnau32.operis.fr/sdei36/gnau>

- Côté pétitionnaire



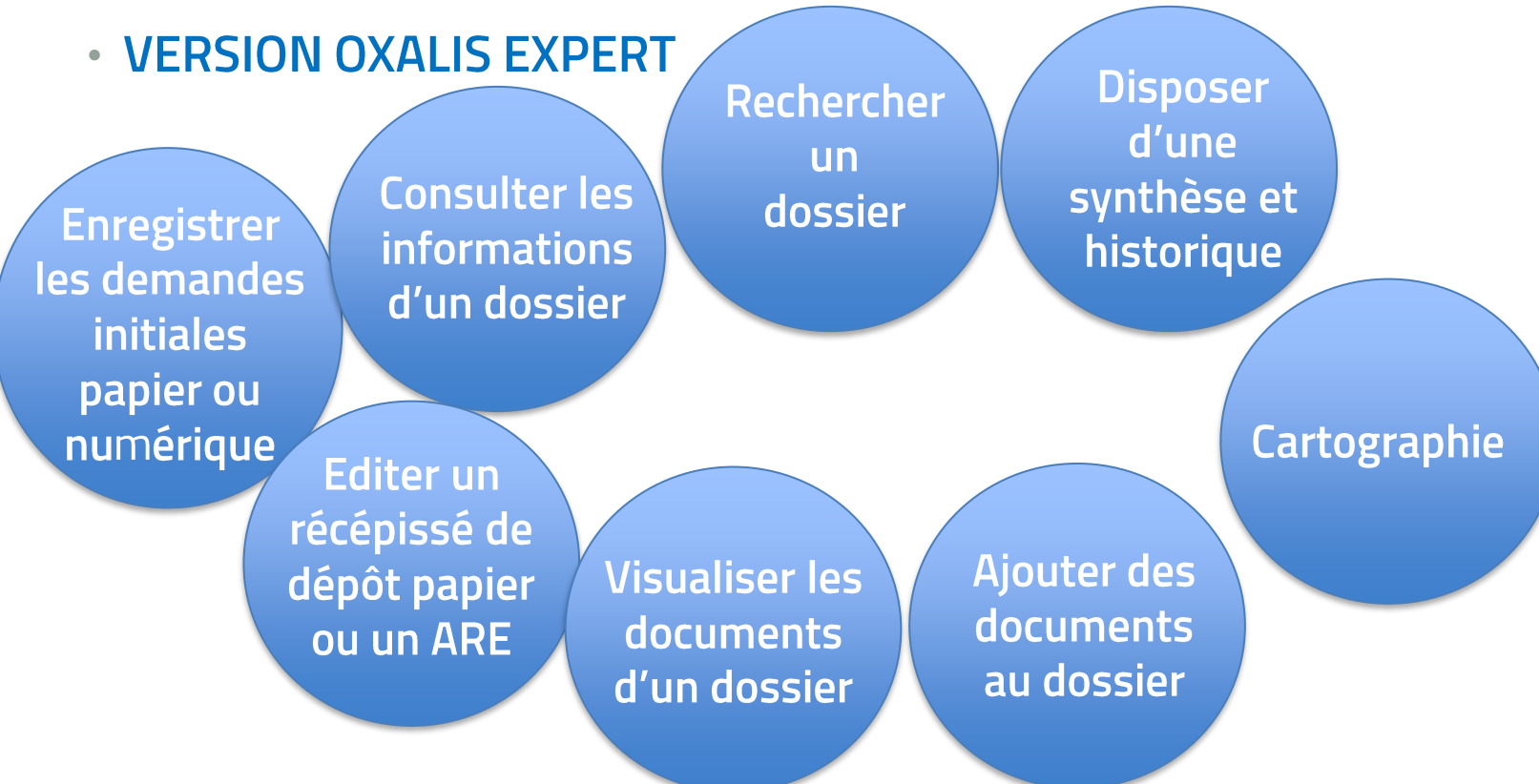
The screenshot displays the user interface of the digital urban planning portal. At the top left, the logos for SDEI (Syndicat Départemental d'Énergies de l'Indre) and territoire d'énergie INDRÉ are visible. The main header features a banner image of a town with the text "GUICHET NUMÉRIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME" and a "Connexion" button with a user icon. Below the header, the interface is organized into three main sections: "S'INFORMER" (highlighted in green) with a sub-section "SUR LE RÈGLEMENT" containing a "GNAU" button; "FORMULER" (highlighted in blue) with a sub-section "UNE DEMANDE D'URBANISME NUMÉRIQUE" containing buttons for CUa, CUb, DIA, DPA, DPC, PA, PC, PCMI, and PD; and "SUIVRE" (highlighted in purple) with a sub-section "MES DEMANDES D'URBANISME". The footer includes "Conditions Générales d'Utilisation" and "Contact" links.

Les outils utiles à disposition

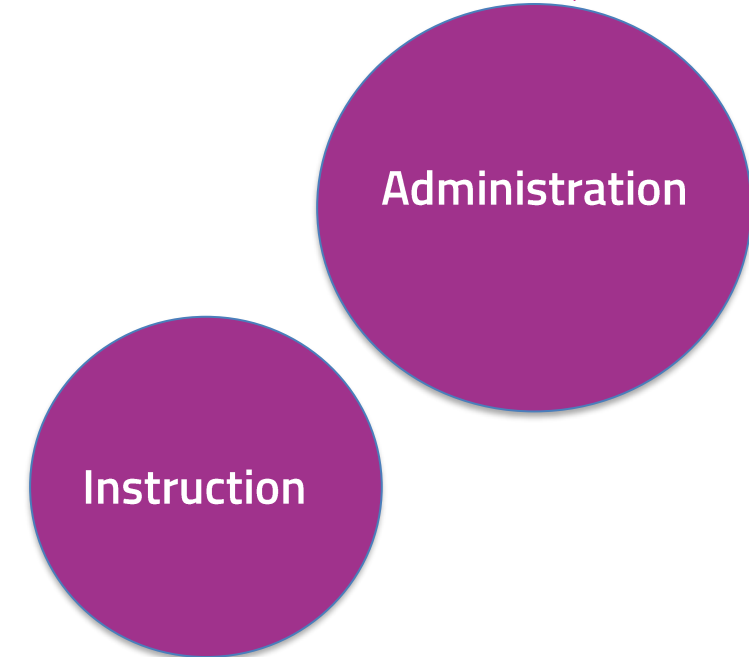
Logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme : OXALIS de l'éditeur OPERIS

Côté service instructeur et commune

• **VERSION OXALIS EXPERT**



- **Côté service instructeur**
- **VERSION OXALIS HISTORIQUE**

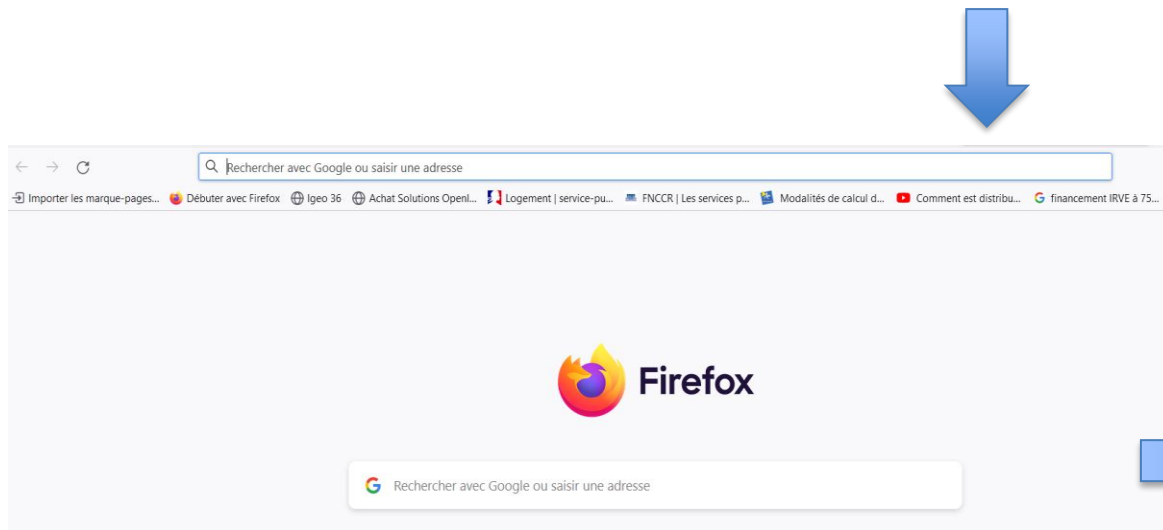


Oxalis historique et Oxalis expert vont coexister en lien direct, les fonctionnalités dans Oxalis historique vont disparaître progressivement au profit d'Oxalis EXPERT qui sera à terme la seule interface.

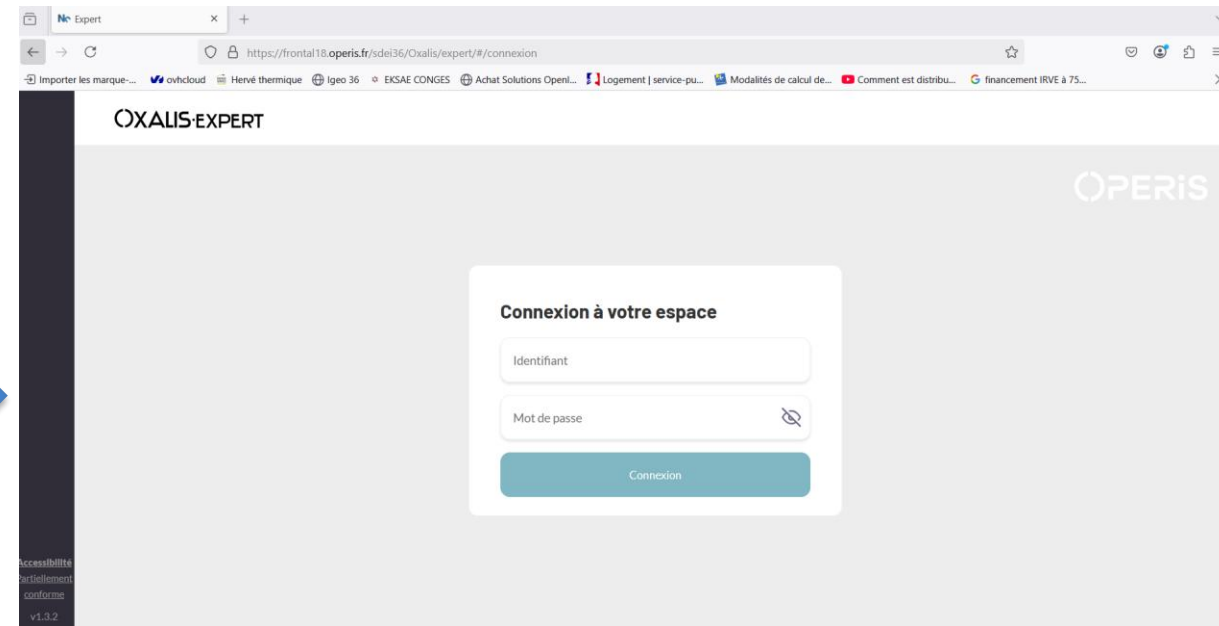
J'accède à OXALIS EXPERT

Ouvrez votre navigateur internet (internet explorer, mozilla firefox, google chrome...).

Renseignez dans votre navigateur : <https://frontal18.operis.fr/sdei36/Oxalis/expert>



Conseil : ajouter l'url dans vos favoris



Identifiant et mot de passe personnalisés à chaque commune

Le tableau de bord

A la connexion, vous disposez d'une interface centrale et un espace de pilotage : TABLEAU DE BORD

OXALIS-EXPERT

ENREGISTRER UNE DEMANDE
Saisir/Intégrer un dépôt Initial

46
56

ALERTES DE GESTION

ADS FONCIER

Urgent

DOSSIERS EN PRÉPARATION À L'INSTRUCTION
Vérifier/numériser/affecter à un service instructeur

225
241

DOSSIERS EN COURS D'INSTRUCTION
Saisir/Intégrer/numériser complétées et événements

4
1328

DOSSIERS EN ATTENTE DE DÉCISION
Saisir/Intégrer/numériser des événements

1
1888

DOSSIERS DÉCIDÉS
Saisir/Intégrer/numériser les DOC/DACT, modificatifs, transferts, événements

4
4543

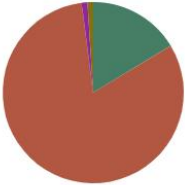
GESTION DES TÂCHES

Jun 2026

Lun	Mar	Mer	Jeu	Ven	Sam	Dim
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Recherche avancée

DOSSIERS EN GESTION



Urgent

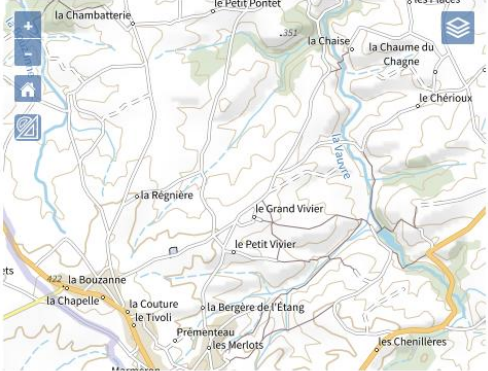
Tuiles applicatives

Ajouter ou supprimer les tuiles du tableau de bord dans vos paramètres de compte

MON HISTORIQUE

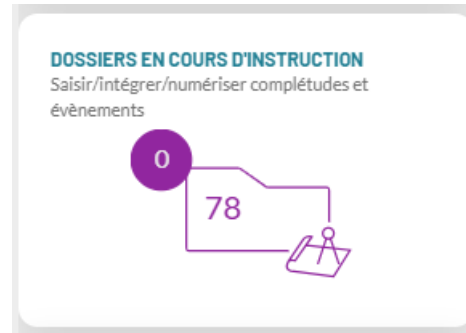
Modifié

DP 99999 26 00007 DPC	PC 36179 15 N0005 M02 PC
DURAND XAVIER RUE NEUVE - OperisVille	EARL LES RIBAUDONS LD Les Vignes de Boisserau 36100 Saint-Aoustrille ZD0016, ZD0021
PC 99999 26 00003 PCMI	DP 99999 26 00009 DPC
PINIAU JEROME Rue Neuve - OperisVille	PINIAU JEROME Rue du Golf - OperisVille
PC 99999 26 00006 PCMI	PC 99999 26 00004 PCMI
ROMAIN romain	PINIAU JEROME



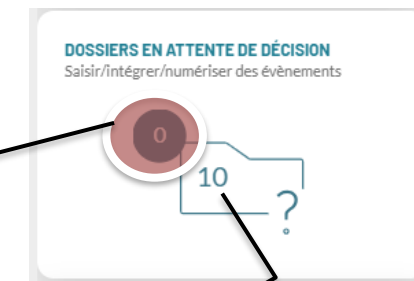
Tour d'horizon du tableau de bord

Enregistrer les nouveaux dossiers
Numérique ou papier



5 stades chronologiques
Code couleur

Préparer les nouveaux dossiers à l'instruction



Exposant
nombre
d'actions
attendues

Nombre de dossiers
à ce stade

La destination d'une construction

Destination : ce pourquoi la construction est conçue, la fonction, énumérée au code de l'urbanisme

- **1° Exploitation agricole et forestière ;**

- exploitation agricole ou forestière

- **2° Habitation ;**

- Logement et hébergement

- **3° Commerce et activités de service ;**

artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques

- **4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;**

locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public

- **5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.**

Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne

DESTINATION
SOUS DESTINATION

La destination d'une construction

Le changement de destination : consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment,

Toutefois, lorsqu'il y a changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination, il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation d'urbanisme,

Le changement de destination est subordonné à une autorisation d'urbanisme qui varie en fonction de l'ampleur des travaux,

Le changement de destination sera soumis à l'obtention d'un permis de construire, une déclaration préalable sera envisagée si le changement des destinations ne prévoit pas de modification de l'aspect extérieur ni des structures porteuses de la construction,

La destination de référence est celle qui est inscrite dans la dernière autorisation d'urbanisme délivrée,

Un changement de destination opéré sans autorisation est une infraction d'urbanisme

Le changement de destination

Transformer un garage en chambre dans une maison

- A. Changement de destination
- B. Pas un changement de destination
- C. Toujours interdit

Transformer une grange en habitation

- A. Ce n'est pas un changement de destination
- B. C'est un changement de destination
- C. Ce sont seulement des travaux

Transformer un bâtiment en zone agricole en habitation

- A. C'est possible sous conditions
- B. C'est toujours interdit
- C. C'est possible seulement s'il y a des travaux

Transformer un moulin en zone naturelle en habitation avec création d'ouverture et changement des fenêtres

- A. C'est possible sous conditions
- B. C'est possible parce qu'il y a des travaux pour le rendre habitable
- C. C'est toujours interdit

Transformer un commerce en logement en centre-ville

- A. Ce n'est pas un changement de destination
- B. C'est un changement de destination
- C. C'est toujours interdit

Les surfaces en urbanisme

J'ajoute un étage à mon habitation, je crée

- Emprise au sol
- Surface de Plancher

Un garage accolé à la maison

- Emprise au sol
- Surface de Plancher

Un carport constitue de :

- Emprise au sol
- Surface de Plancher

Si je couvre la terrasse de plain-pied je crée de :

- Emprise au sol
- Surface de Plancher

Si je clos un carport initialement ouvert et couvert, je crée de :

- Emprise au sol
- Surface de Plancher

Les surfaces en urbanisme

Des notions essentielles qui servent à déterminer le type d'autorisation, l'application du document d'urbanisme et le recours à l'architecte



1. SURFACE DE PLANCHER

Surfaces définies au code de l'urbanisme



2. EMPRISE AU SOL

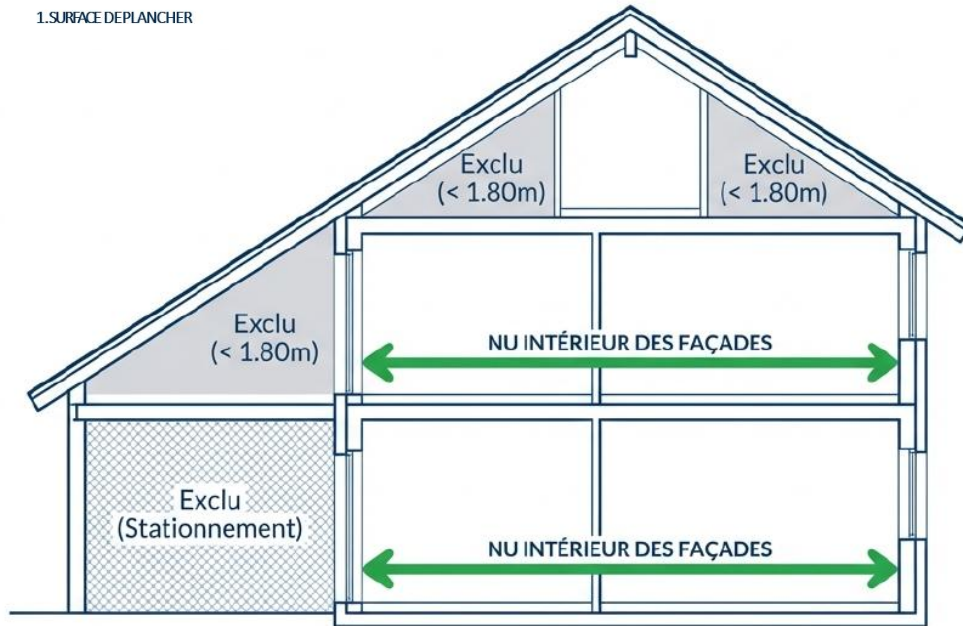
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction

la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

Les surfaces en urbanisme



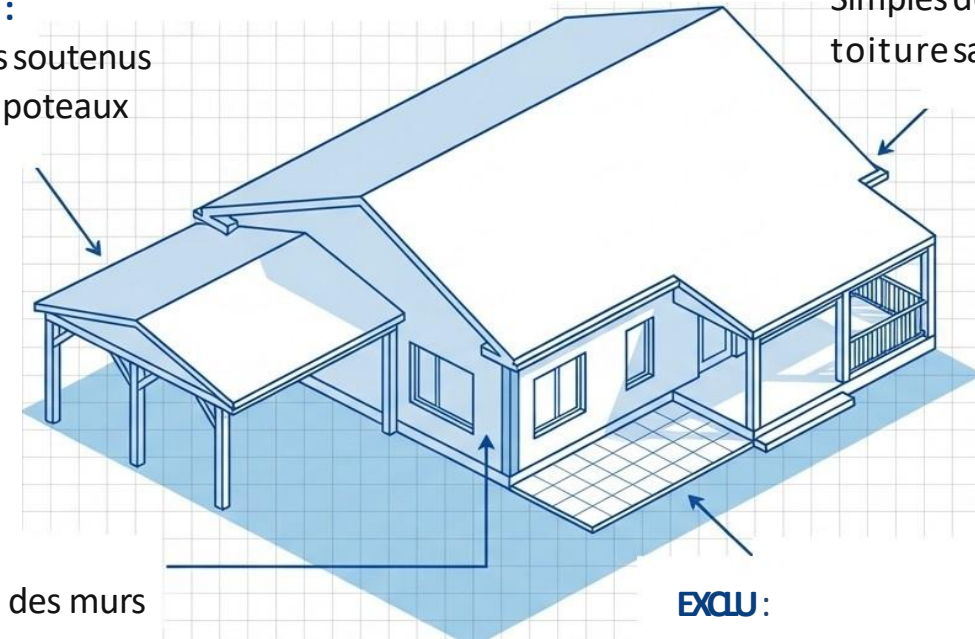
1. SURFACE DE PLANCHER



2. EMPRISE AUSOL

INCLUS :

Débords soutenus par des poteaux



INCLUS:

Épaisseur des murs extérieurs

EXCLU :

Simple débords de toiture sans poteaux

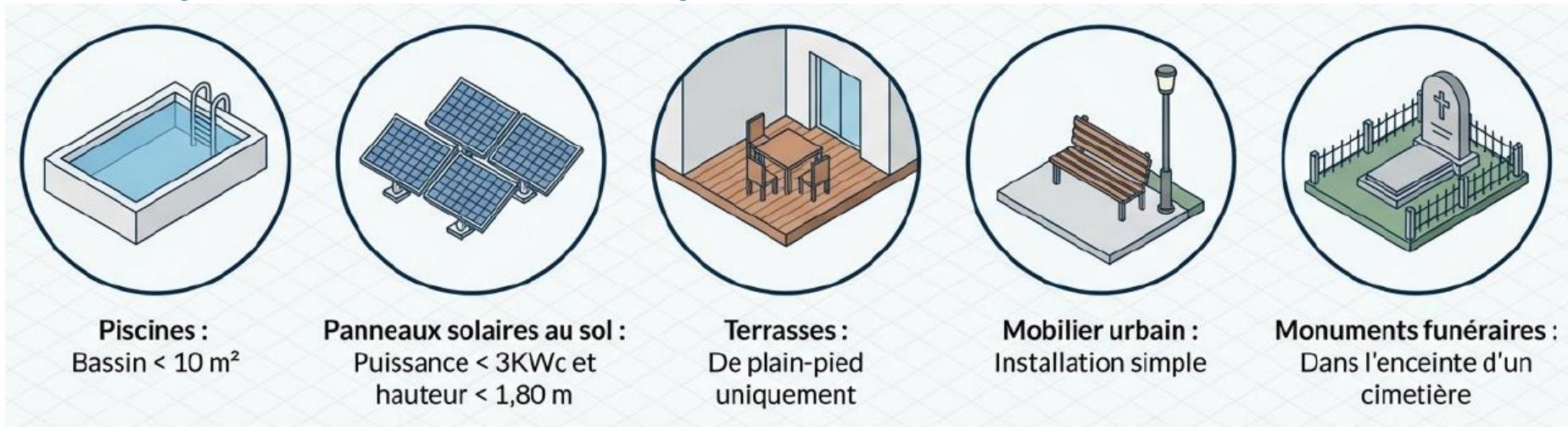
EXCLU :

Terrasse de plain-pied

Les travaux dispensés de formalités

Certains travaux, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, ne nécessitent aucune démarche administrative.

Aménagements intérieurs, travaux d'entretien, constructions nouvelles de hauteur inférieure ou égale à 12 mètres et une emprise au sol ou surface de plancher inférieure à 5 m²



Les clôtures et travaux de ravalement sont dispensés SAUF si une délibération locale en décide autrement. Également, tous travaux en secteur ABF font l'objet d'une autorisation d'urbanisme

L'absence de formalités ne dispense pas de respecter des règles

Les types d'autorisations d'urbanisme

Type de dossier	CU – Certificat d'urbanisme	DPC – Déclaration Préalable Construction	DPA – DP Aménagement	PC – Permis de Construire	PCMI – PC pour maison individuelle	PA – Permis d'Aménager	PD – Permis de Démolir
Numéros CERFA	13 410*13	16 702*02	16 703*02	13 409*16	13 406*16	16 297*04	13 405*14
A quoi ça sert ?	Informe sur les règles applicables à un terrain	Autorise les travaux de faible importance	Autorise les aménagements de faible importance	Autorise les constructions neuves ou travaux importants	Autorise spécifiquement les constructions de maisons individuelles et ses annexes	Autorise à aménager un terrain	Autorise à démolir un bâtiment
	ne donne pas le droit de construire	Contrôle avec une procédure allégée	Contrôle avec une procédure allégée	Contrôle le respect des règles avant de construire	Contrôle le respect des règles avant de construire	Organiser l'aménagement global d'un terrain	Certains bâtiments protégés en secteur ABF



Evolution des CERFA au 01 juillet 2026 puis au 1^{er} janvier 2027

Les types d'autorisation d'urbanisme

Construction d'un garage de 42 m² accolé à l'habitation :

- DPC
- PCMI
- PC

Construction d'un hangar agricole 780 m² :

- DPC
- PCMI
- PC

Construction d'un abri de jardin 19 m² :

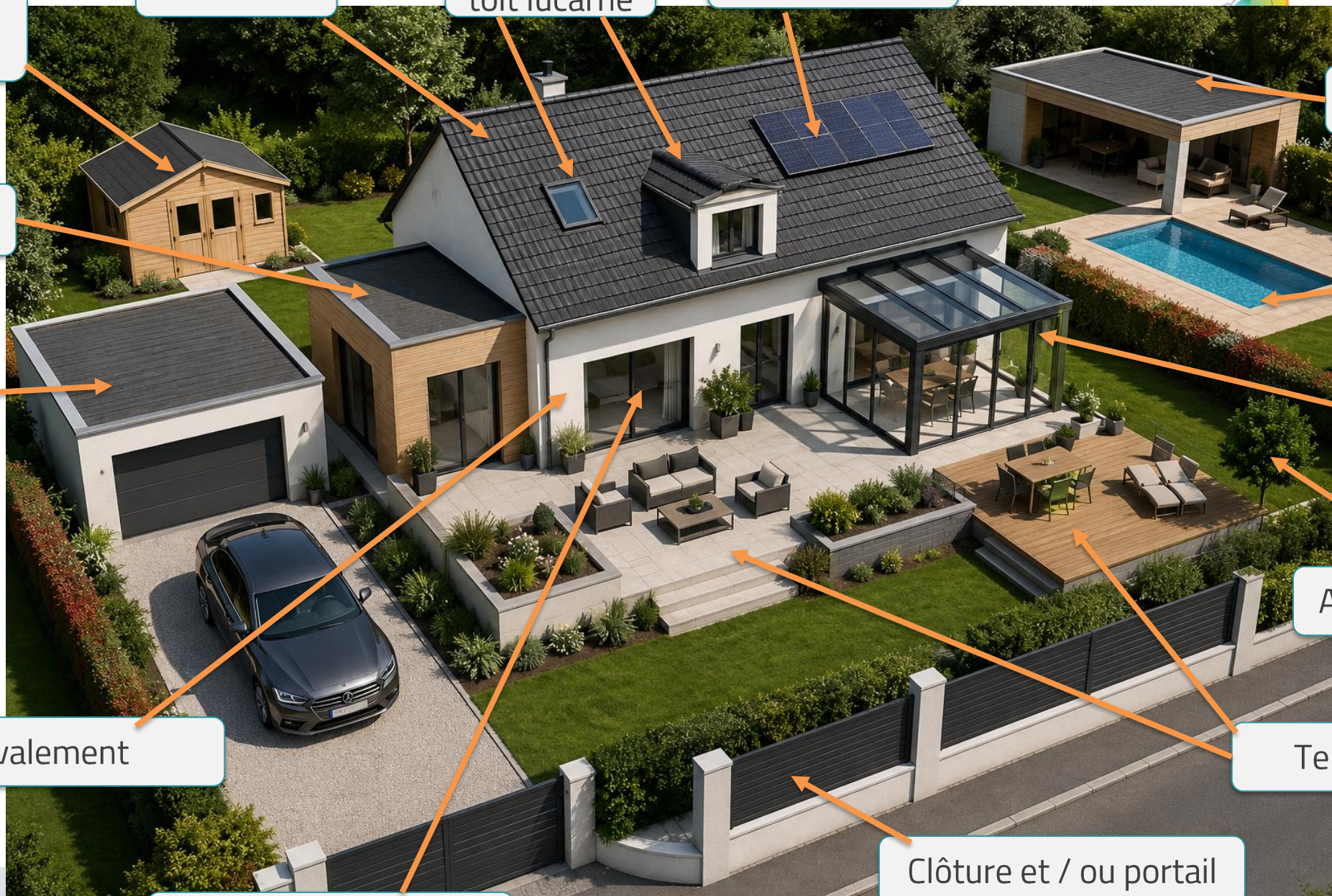
- DPC
- PCMI
- PC

Construction d'une extension 45 m² à l'habitation :

- DPC
- PCMI
- PC

Construction d'un préau de 125 m² dans une école :

- DPC
- PCMI
- PC



Toiture

Fenêtre de
toit lucarne

Panneaux PV

Abri de jardin

Pool house

Extension

Piscine

Garage

véranda

Ravalement

Abattage arbres

Fenêtres ou portes

Terrasse

Clôture et / ou portail

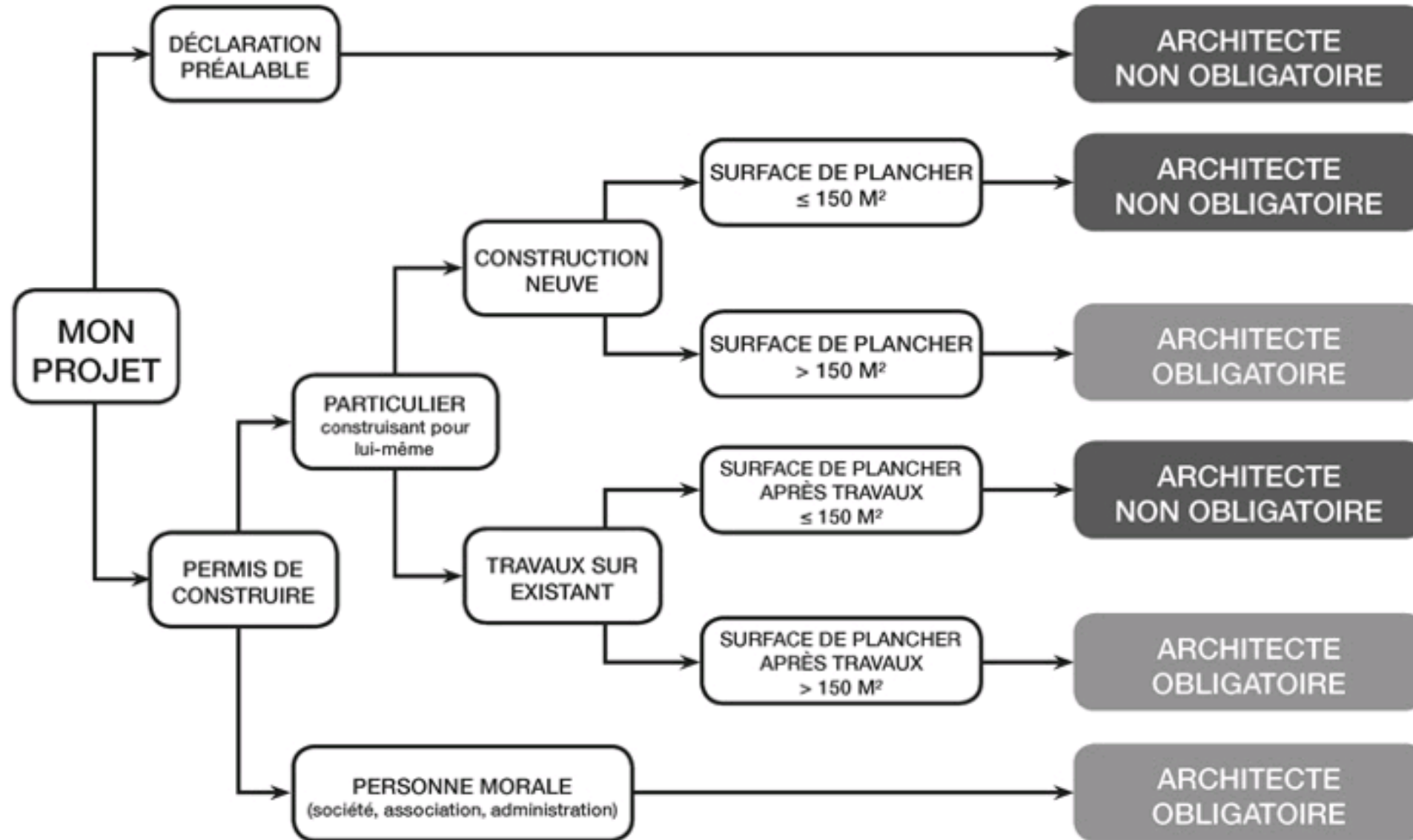
PROJET

Type de dossier	DPC – Déclaration Préalable Construction	DPA – DP Aménagement	PC – Permis de Construire	PCMI – PC pour maison individuelle	PA – Permis d'Aménager
PROJET	Poser des panneaux photovoltaïques sur toiture entre 3 kWc et 3 MWc		Poser des panneaux photovoltaïques > 3 MWc		
	Clôturer un terrain – portail, clôture, mur de clôture (en secteur protégé ou délibération de la mairie)				
	fenêtres, portes et volets				
	Ravalement ou isolation par l'extérieur				
	réfection de la toiture, cheminée				
	création fenêtre de toit ou lucarne				
	Changer la destination des locaux sans modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade			Changer la destination des locaux et modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade	
	Construire une terrasse non couverte de plain pied sans surélévation uniquement en secteur protégé				
	Construire une terrasse surélevée si $S < 20 \text{ m}^2$			Construire une terrasse surélevée si $> 20 \text{ m}^2$	
	Construire une annexe indépendante – cabane ou abri de jardin, appentis, garage, carport, pool house... si $5 \text{ m}^2 < S < \text{ou} = 20 \text{ m}^2$			Construire une annexe indépendante – cabane ou abri de jardin, appentis, garage, carport, pool house... si $S > 20 \text{ m}^2$	

PROJET

Type de dossier	DPC – Déclaration Préalable Construction	DPA – DP Aménagement	PC – Permis de Construire	PCMI – PC pour maison individuelle	PA – Permis d’Aménager
	Piscine si $10 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ SAUF si recouvert d’un abri de hauteur $> 1,80 \text{ m}$			Piscine Si $S > 100 \text{ m}^2$ ou couverture $> 1,80 \text{ m}$	
	pergola, carport, appentis accolé à l’habitation si $5 \text{ m}^2 < S < \text{ou} = 20 \text{ m}^2$ (passe à 40 m^2 en zone U d’un PLU)			pergola, carport, appentis accolé à l’habitation PC si $> 20 \text{ m}^2$ (passe à 40 m^2 en zone U d’un PLU)	
	extension en lien physique et fonctionnel avec l’habitation si $5 \text{ m}^2 < S < \text{ou} = 20 \text{ m}^2$ et SP totale $< \text{ou} = 150 \text{ m}^2$			extension en lien physique et fonctionnel avec l’habitation si $> 20 \text{ m}^2$	
	extension en lien physique et fonctionnel avec l’habitation si $5 \text{ m}^2 < S < \text{ou} = 40 \text{ m}^2$ et SP totale $< \text{ou} = 150 \text{ m}^2$ – cas particulier de la zone U d’un PLU			extension en lien physique et fonctionnel avec l’habitation si $> 40 \text{ m}^2$ et SP totale $< \text{ou} = 150 \text{ m}^2$ – cas particulier de la zone U d’un PLU	
					Lotissement comprenant voirie équipements communs
		Diviser un terrain			Diviser un terrain En secteur protégé

Le recours à l'architecte



Nota :
bâtiment
agricole le
seuil est
de 800 m²

Si j'ajoute, à une habitation d'emprise au sol 100 m², un garage accolé 20 m² et une terrasse non couverte 30 m²

- Emprise au sol : 100 m² ou 120 m² ou 150 m²

Une maison individuelle de 145 m² de SP, Construction d'un garage accolé de 20 m² d'emprise au sol

- Surface de Plancher : 145 m²
- Type AU : DP
- Recours architecte : NON

Les surfaces et recours architecte

Une maison individuelle plain pied : 145 m² de surface de plancher

- Véranda créée : 55 m²

- Surface de Plancher : 200 m²
- Type AU : PC
- Recours architecte : OUI

Une maison individuelle en zone U d'un PLU: 160 m² d'emprise au sol et 145 m² de surface de plancher, création d'un second garage accolé de 35 m² d'emprise au sol

- Emprise au sol : 195 m²
- Surface de Plancher : 145 m²
- Type AU : DP
- Recours architecte : NON

Les surfaces et recours architecte

- **Un bâtiment public d'une commune de 140 m² de surface de plancher, projet d'extension de 60 m² de surface de plancher**
 - Surface de Plancher : 200 m²
 - Type AU : PC
 - Recours architecte : OUI
- **Construction d'un entrepôt de 140 m² de surface de plancher par une société**
 - Type AU : PC
 - Recours architecte : OUI
- **Construction d'un bâtiment agricole neuf, surface de plancher : 150 m² et emprise au sol : 900 m²**
 - Type AU : PC
 - Recours architecte : OUI

Les rôles des acteurs de l'Urbanisme



Le demandeur

Les services de la commune

Le service instructeur

Le Maire

Personne physique ou morale qui dépose une demande d'autorisation d'urbanisme

Accueille et informe les administrés
Enregistre les demandes
Travaille en partenariat avec le service instructeur
Notifie les courriers et décisions

Analyse le dossier au niveau technique et juridique
Vérifie la conformité aux règles d'urbanisme
Consulte les services
Travaille en partenariat avec les services de la commune
Rédige la proposition de décision

L'autorité qui prend la décision finale au nom de la commune
Signe les arrêtés en s'appuyant sur l'instruction technique

Qui fait quoi entre la **COMMUNE** et le **SDEI** ?

COMMUNE

Réception de l'autorisation d'urbanisme



Enregistrement, numérotation, affichage.

SDEI

Examen technique & réglementaire



Recevabilité et complétude du dossier.
Consultation des services.

COMMUNE

Traitement des courriers



Réception, signature et notification.

SDEI

Instruction du dossier & proposition de décision



Contrôle de la conformité du projet avec les règles d'urbanisme en vigueur.

COMMUNE

Décision & notification



Réception, signature et notification

Transmission :

- du dossier au service instructeur*
- de l'avis du maire
- à l'ABF (si avis requis)

Transmission des courriers :

- à la commune

Transmission des demandes d'avis :

- aux services consultés

Transmission des courriers :

- au demandeur*
 - au service instructeur
- ### Transmission des pièces complémentaires :
- au service instructeur

Transmission de la proposition d'arrêté

Transmission de la décision :

- au demandeur*
 - au service instructeur
- ### Transmission du dossier :
- au contrôle de légalité

*Dans les 5 jours max

*Avant la fin du premier mois

*Avant la fin du délai d'instruction

Transmission des autorisations d'urbanisme au service instructeur

- ❖ La convention fait mention d'une transmission de la demande d'autorisation d'urbanisme dans un délai de 5 jours max suivant l'enregistrement
 - ❑ Transmission tardive
 - Délai d'instruction déjà engagé
 - Aucun travail possible sur le dossier
 - Consultations non lancées
 - Risque d'autorisation tacite non maîtrisée
 - ❑ Transmission respectant le délai
 - Instruction engagée
 - Analyse du dossier dans les temps
 - Consultations lancées dans les délais
 - Sécurisation juridique de la décision

- ❖ Affichage des demandes ou des déclarations d'urbanisme (article R423-6 du CU) :
 - ❑ Affichage en mairie **dans les 15 jours** qui suivent le dépôt, doit être maintenu pendant la durée de l'instruction jusqu'à la décision ;
 - ❑ Sur panneaux d'affichage ou par voie électronique ;

Affichage de l'avis de dépôt de la demande précisant les caractéristiques essentielles du projet :

- Le nom du demandeur ;
- Le numéro et la date d'enregistrement de la demande ;
- L'adresse du terrain ;
- La surface de plancher ;
- La hauteur du projet ;
- La destination de la construction ;

- ❖ Affichage des autorisations d'urbanisme (article R424-15 du CU) :
 - ❑ Affichage en mairie **dans les 8 jours** de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable et **dure 2 mois** ;
 - ❑ Sur panneaux d'affichage ou par voie électronique ;

Affichage de la décision signée par l'autorité compétente,
et en cas de décision tacite affichage
soit l'imprimé de demande + le récépissé de dépôt par lequel a été notifié le délai d'instruction de la
demande, à l'issue duquel est née une autorisation tacite.
soit le certificat attestant de l'intervention d'une décision tacite, si celui-ci a été demandé par le
bénéficiaire ;

Consultation des services focus sur l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

- ❖ Il s'agit d'un service du ministère de la Culture, rattaché à la Direction Régionale des Affaires Culturelles sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France
- ❖ Son rôle est centré sur la conservation des Monuments historiques et s'assure que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou la mise en valeur du MH ou des abords
 - ❑ Emettre des avis sur les travaux en espaces protégés, concernent les autorisations d'urbanisme (DP, PC, PA et PD) ;
 - ❑ Espaces protégés = monuments historiques (périmètres des Abords ou périmètre de 500 m), les sites Patrimoniaux Remarquables, et aussi les sites naturels ;
 - ❑ La covisibilité est définie par le fait que le projet est visible depuis le MH ou visible en même temps que lui, l'appréciation relève de la seule compétence de l'ABF
 - ❑ Type d'avis : conforme (accord sans observation ou avec prescriptions) ou simple (considéré comme hors champ de visibilité peut être accompagné de formulation d'observations ou recommandations)
 - ❑ Exceptions à l'absence de réponse dans le délai d'instruction = décision implicite de rejet et non un accord tacite

La majoration du délai

- ❖ Dans le récépissé de dépôt, indication du délai d'instruction de droit commun et de sa majoration éventuelle

- ❖ La majoration de délai doit intervenir dans le délai du premier mois d'instruction sinon application du délai de base, la majoration de délai doit être motivée par motif (art. R423-42 du CU)
 - Projet en site protégé
 - Projet soumis à avis ou études particulières

Notification des décisions relatives aux demandes d'urbanisme

Phase essentielle pour la validité

- ❖ Date de notification:
 - Intervenir impérativement avant la fin du délai d'instruction ;
 - Faute d'avoir notifié dans le délai, naissance d'une décision tacite ;
- ❖ Formalisme de la notification (article R424-10 du CU) :
 - La décision accordant ou refusant un PC, s'opposant au projet d'une DP, rendant une décision de non-opposition d'une DP doit être notifiée au demandeur :
 - ✓ Soit par lettre recommandée avec avis de réception postal ;
 - ✓ Soit de manière électronique via le GNAU – effectif à J+1
 - ✓ Soit par une remise en main propre contre signature d'un accusé réception

Le retour impératif des arrêtés signés

Le constat

Retard persistant ou non retour dans la transmission des arrêtés signés au service instructeur du SDEI.

Les conséquences



Dysfonctionnements dans la transmission des données aux service de l'Etat (SITADEL)



Relances officielles du pôle Interrégional de Statistiques de la Construction et du Logement



Impossibilité d'assurer un suivi réglementaire conforme des autorisations

Rappel de la procédure

- a) Dossier papier : transmission dès signature et notification au pétitionnaire

- b) Dossier dématérialisé : Intégration dès signature de l'arrêté pour transmission par le SDEI

La décision tacite

- ❑ Absence de notification de la décision dans le délai imparti qui crée le caractère **tacite de la décision**, s'applique à la DP, PC, PA, et PD ;
- ❑ La décision tacite a la même valeur juridique qu'une autorisation délivrée par un arrêté ;
- ❑ Sur simple demande, le pétitionnaire peut solliciter à l'autorité compétente la délivrance d'un certificat de non-opposition (atteste officiellement de l'existence de l'AU)
- ❑ Possibilité de retirer l'autorisation tacite si l'administration la juge illégale (3 mois à compter de la décision)
- ❑ Risques pour la collectivité : peut entraîner une autorisation non souhaitée, un projet non conforme au PLU, des difficultés pour revenir en arrière, un risque contentieux

La construction illégale

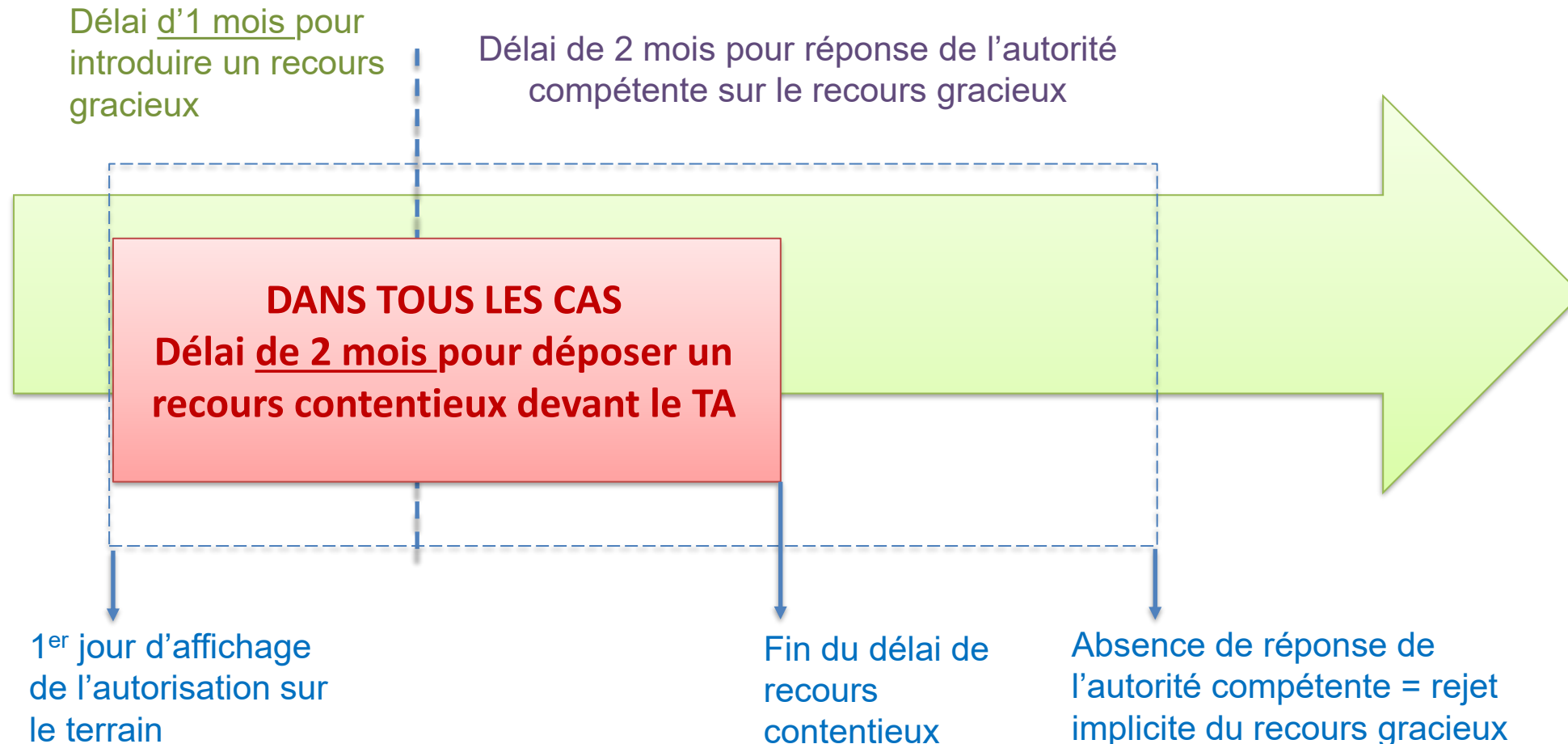
- ❑ Construction réalisée sans autorisation ;
- ❑ Construction réalisée en méconnaissance d'une autorisation délivrée
- ❑ Construction réalisée sur la base d'une autorisation annulée par le juge administratif ou retirée par le Maire
- ❑ Construction réalisée sur la base d'une autorisation frappée de caducité

Le contentieux administratif

- ❑ **Gracieux** : adressé à la personne qui a directement pris la décision litigieuse ;
 - ❑ **Contentieux** : adressé au tribunal administratif territorialement compétent ;
-
- **Loi n°2025-1129 simplification de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025**
 - **Publiée le 27 novembre 2025 et entrée en vigueur le 28 novembre 2025**
 - a mis fin à **l'effet prorogatif des recours gracieux** sur le délai de recours

Evolution relative au contentieux des autorisations d'urbanisme

- 1- Le recours gracieux doit désormais être présenté dans le délai d'1 mois suivant la décision contestée
- 2- Le recours administratif n'interrompt ni ne proroge plus le délai de recours contentieux



Points de vigilance pour une saisie parfaite



Pour les dossiers déposés papier, il faut les numériser puis les injecter dans OXALIS EXPERT

1

Sélectionner le bon CERFA

Bien orienter le pétitionnaire vers le bon CERFA et bien le sélectionner lors de la saisie dans OXALIS EXPERT



Date d'affichage - elle doit apparaître obligatoirement sur l'arrêté

Renseignez la dans le cadre réservé à la mairie lors de la saisie de votre dossier

2

Ouvrir tout / Fermer tout

Cadre réservé à la mairie

Secteur de taxe Choisissez un secteur	Instructeur Choisissez l'instructeur	Autorité compétente Maire au nom de la commune
Affiché le Date d'affichage	Réceptionné le 07/04/2025	

Points de vigilance pour une saisie parfaite

3

Dans le cadre réservé à la mairie

Ouvrir tout / Fermer tout

Cadre réservé à la mairie ^

Secteur de taxe	Instructeur	Autorité compétente
Choisissez un secteur	Choisissez l'instructeur	Maire au nom de la commune

Affiché le	Réceptionné le
Date d'affichage	07/04/2025

Compléter le nom de l'instructeur

Permet à l'instructeur via un système d'alerte d'être averti qu'un nouveau dossier est à prendre en charge

4

Maitriser les onglets « documents » et « pièces » Le bon document au bon endroit

Onglet 'PIECES'

Pour :

- Le CERFA
- Les plans photos du dossier
- Pièces complémentaires
- DOC
- DAACT

Onglet 'DOCUMENTS'

Pour :

- Les divers courriers
- Les arrêtés
- Avis de dépôt
- Avis du maire

Points de vigilance pour une saisie parfaite

Codification des pièces ajoutées

5

Ajouter un document

Ajouter un nouveau document au dossier : PC 99999 25 00001.

✓ AU_Arrêté_Favorable828665.pdf 102 KB

Le fichier ne doit pas dépasser 12 Mo

Intitulé*

AU_Arrêté_Favorable828665

Catégorie*

Arrêté

Code*

decision

Commentaire de l'agent d'accueil

Saisir un commentaire

0/1000

Annuler

Valider

Pièce	Catégorie	Code
Courrier d'incomplétude	Courrier	Incomplétude
Courrier modification délai	Courrier	Délai
Arrêté / inclus décision et certificat	Arrêté	Décision

APPLICATION DU DROIT DES SOLS : LES AUTORISATIONS D'URBANISME

OXALIS VERSION EXPERT Démonstrations

Le service ADS

Service ADS se tient à votre disposition :

- ❖ Jérôme PINIAU responsable du service
- ❖ Elsa BLONDEL instructrice
- ❖ Nadège JOLY instructrice
- ❖ Florence DE OLIVEIRA instructrice

Contact : urbanisme@sdei36.com